

Analyse et suites données aux avis des PPA et aux remarques formulées lors de l'enquête publique sur le PLU arrêté

Analyse des avis des PPA sur le PLU arrêté

PPA	Remarques	Réponse apportée dans le cadre du PLU approuvé	RP	PADD	OAP	Zonage/ Règlement/ Annexes
Etat (courrier du 3/08/2017)	AVIS FAVORABLE sous réserve de prise en compte des remarques					
	<u>Prise en compte du paysage</u>					
	L'article 9 du règlement ne permet pas de garantir la qualité architecturale et paysagère du centre ancien, puisqu'il autorise les toits-terrasses	L'emprise des toitures terrasses et des toits plats est limitée à 30 % de l'emprise totale de la construction.	X			X
	Afin de préserver la qualité architecturale, urbaine et paysagère, l'article 10 « aspect extérieur des constructions » devra être plus prescriptif	L'article 9 de la zone UA est complété pour imposer des toits à 2 pans ainsi qu'une pente minimale de toiture pour les constructions principales. Des exceptions sont prévues pour certains types de constructions	X			X
	Nécessité de mettre en cohérence le règlement et l'OAP, pour la bande située au nord de la zone 1AU (le règlement impose des toitures plates, alors que l'OAP est plus souple).	Le règlement et l'OAP restent cohérents, dans la mesure où le principe défini par l'OAP doit être respecté en termes de compatibilité, et la règle prescriptive du règlement doit être appliquée en termes de conformité. Les 2 documents allant dans le même sens, il n'y a pas de risque d'incompatibilité.				
	Concernant la préservation et la valorisation du paysage, à travers notamment des entrées de ville, une OAP sur l'aménagement de l'entrée de ville, à l'ouest du ban communal (coté zone UX) aurait été judicieuse	S'agissant d'une zone UX déjà largement urbanisée et considérant que l'entrée de ville a été réalisée, une OAP n'a pas de portée à court ou moyen terme.				

PLAN LOCAL D'URBANISME DE GRIESHEIM-PRES-MOLSHEIM

ANALYSE ET SUITES DONNEES AUX AVIS DES PPA ET AUX REMARQUES FORMULEES LORS DE L'ENQUETE PUBLIQUE SUR LE PLU ARRETE

PPA	Remarques	Réponse apportée dans le cadre du PLU approuvé	RP	PADD	OAP	Zonage/ Règlement/ Annexes
	<u>Prise en compte de l'environnement</u>					
	Le corridor écologique C126 identifié au titre du SRCE, et constitué par le Rosenmeer, est à remettre en bon état. Le SCoT y interdit les nouvelles constructions en deça de la ligne des constructions existantes à la date d'approbation du SCoT en milieu urbanisé. Le recul proposé par le règlement du PLU en zones UA et UB est inférieur à la ligne existante lors de l'approbation du SCoT.	Le règlement graphique et écrit sont maintenus en l'état, le SCoT ne relevant quant à lui pas de point d'incompatibilité.				
	En milieu urbain, le Rosenmeer ne traverse que des zones NJ, UA, UB et UE, alors que le rapport de présentation évoque une zone UJ.	Le rapport de présentation est rectifié sur ce point.	X			
	Concernant le crapaud vert, la zone 1AU est pour partie située en zone d'enjeu fort (partie nord), contrairement à ce qui est mentionné dans le rapport de présentation.	Le rapport de présentation est rectifié sur ce point.	X			
	<u>Grand Hamster</u>					
	Les éléments relatifs au grand hamster sont à réactualiser. La carte page 325 du rapport doit être rendue plus lisible. Une partie de la zone AC au sud du ban communal est située dans la zone de protection statique du grand hamster. Ce point n'est pas mentionné au rapport de présentation (justification des choix).	Le rapport de présentation est actualisé et complété.	X			
	La commune est concernée par le noyau central de « hamster » identifié au SCoT. Ce noyau traverse des zones A, AB et N, dont le règlement autorise des équipements de faible emprise (inférieure ou égale à 5 m ² d'emprise au sol) nécessaires à l'activité agricole. Le règlement n'est pas conforme aux dispositions du SCoT.	Le règlement de la zone A est modifié pour ne plus autoriser les équipements de faible emprise.	X			X
	<u>Règlement et justification des choix</u>					
	La rédaction de l'article 8 des zones UA et UB, qui consiste à imposer une emprise au sol maximale des constructions ressemble à un COS déguisé.	Les justifications du rapport de présentation sont complétées sur ce point : il s'agit pour la collectivité de préserver les caractéristiques typomorphologiques de ces zones.	X			

ANALYSE ET SUITES DONNEES AUX AVIS DES PPA ET AUX REMARQUES FORMULEES LORS DE L'ENQUETE PUBLIQUE SUR LE PLU ARRETE

PPA	Remarques	Réponse apportée dans le cadre du PLU approuvé	RP	PADD	OAP	Zonage/ Règlement/ Annexes
	Le règlement de la zone Nj autorise les constructions d'une emprise au sol maximale de 30 m ² , ainsi que les extensions de 30 m ² . Afin de conserver le caractère naturel de la zone, il conviendrait de limiter la surface totale de toute construction (existant et extension) à 30 m ² .	Le règlement est rectifié pour n'autoriser qu'une emprise au sol maximale cumulée de 30 m ² par unité foncière. Le rapport de présentation est repris sur ce point.	X			X
	Justification nécessaire dans le rapport de présentation : <ul style="list-style-type: none"> - Articles UE 8, 9 et 10 - Emplacement réservé n° 8 prévu à l'article 2 de la zone UJ - Articles 9 UJ et UX (clôtures) - Article 11 de la zone 1AU 	Le rapport de présentation est complété				
	Mettre en cohérence les justifications des différentes règles avec les indications du règlement <ul style="list-style-type: none"> - articles 6 UJ et UX – reculs de constructions par rapport au Rosenmeer - article 6UA : recul de 5 m par rapport au Rosenmeer dans le règlement et 15 m dans le rapport de présentation 	Le rapport de présentation est rectifié dans ce sens				
	L'article 11 (stationnement) des zones UA, UB et 1AU prévoit une place de stationnement par tranche de 40 m ² de surface de plancher. Cette règle ne va pas dans le sens du PADD qui souhaite encourager la diversification des tailles de logement (les T1 et T2 ne seront pas favorisés par cette disposition qui renchérit leur coût de construction)	Les normes de stationnement mises en œuvre sont maintenues, afin de préserver des réelles possibilités de stationnement sur l'espace privatif, et ainsi éviter une surabondance de stationnement sur l'espace public, dans un souci de fluidité et de sécurisation des circulations sur l'espace public.	X			
	<u>Remarques diverses</u>					
	La prise en compte des risques : l'entreprise REMEX Rosheim) est une ICPE classée non-seveso. Ce site, à cheval sur les bans communaux de Rosheim et de Griesheim-près-Molsheim.	Le rapport de présentation est complété sur ce point.	X			
	Plan de règlement : à l'intérieur du ban communal, un tracé spécifique doit permettre d'identifier le cours du Rosenmeer sur toute sa longueur, en particulier afin de faciliter l'application de la règle liée aux marges de recul vis-à-vis du cours d'eau.	Le plan de règlement apparaît suffisamment clair en l'état.				
	Une nouvelle liste des servitudes d'utilité publique est fournie. Il conviendra de joindre l'intégralité des plans correspondants	Le dossier est complété par la nouvelle liste des servitudes.				X

PLAN LOCAL D'URBANISME DE GRIESHEIM-PRES-MOLSHEIM

ANALYSE ET SUITES DONNEES AUX AVIS DES PPA ET AUX REMARQUES FORMULEES LORS DE L'ENQUETE PUBLIQUE SUR LE PLU ARRETE

PPA	Remarques	Réponse apportée dans le cadre du PLU approuvé	RP	PADD	OAP	Zonage/ Règlement/ Annexes
	Un plan général regroupant l'ensemble des SUP permettrait une meilleure lecture des servitudes.					
Chambre d'Agriculture (courrier du 8/08/2017)	AVIS FAVORABLE assorti de remarques					
	<u>En ce qui concerne la prise en compte des activités agricoles</u>					
	La concertation menée avec la profession agricole mériterait d'être mentionnée et valorisée dans le rapport de présentation, de manière à expliciter les liens entre diagnostic et choix retenus (absence de secteurs agricoles « constructibles » autour de certains bâtiments existants.	Le rapport de présentation est complété.	X			
	<u>En ce qui concerne le développement urbain et les choix de la commune</u>					
	Revoir les justifications du dimensionnement des zones d'extension	Le rapport de présentation est complété	X			
	Etant donné le lien important qui existe entre la zone 1AU et la partie de la zone UB adjacente non bâtie (nord des rues Bellevue et des Cerisiers), l'OAP correspondante pourrait porter sur l'ensemble de ces deux secteurs	La commune souhaite pouvoir préserver les limites actuelles de la zone 1AU, calées sur celles du POS devenu caduc, afin de garantir une urbanisation étalée dans le temps.				
	La délimitation de la zone, ainsi que celle de la zone UB adjacente, crée des découpages parcellaires ne correspondant pas à la réalité du terrain. L'impact sur les surfaces agricoles paraît non négligeable, les parcelles pouvant perdre en totalité leur caractère agricole et être transformées en jardins. Suggère une modification des limites des secteurs UB et 1AU.	L'intégration de la zone UB adjacente apparaît difficile, compte tenu des phénomènes de rétention foncière notamment. Les limites UB/1AU ne sont donc pas modifiées.				
	L'attention de la commune est attirée sur la fonctionnalité du chemin agricole qui délimite la zone 1AU à l'est (maintien d'une distance minimale pour les constructions ou les clôtures, création d'une frange végétale, ...)	Une frange végétale est prévue par l'OAP. En revanche, il n'est légalement pas possible d'interdire de cloturer en limite de propriété.				
	<u>En ce qui concerne les choix pour le développement agricole</u>					
	Si le secteur AS n'est pas considéré comme un STECAL, le règlement ne devra autoriser que les constructions nécessaires à l'exploitation agricole. A l'inverse, si l'objectif est de permettre l'implantation de de serres sans lien de nécessité strict, le secteur AS est à identifier comme un STECAL.	Il ne s'agit pas d'un STECAL, puisque le secteur AS concerne une exploitation maraîchère.				

ANALYSE ET SUITES DONNEES AUX AVIS DES PPA ET AUX REMARQUES FORMULEES LORS DE L'ENQUETE PUBLIQUE SUR LE PLU ARRETE

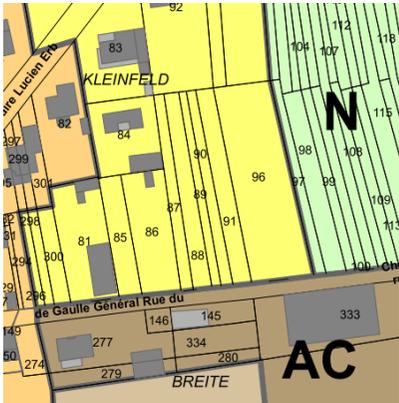
PPA	Remarques	Réponse apportée dans le cadre du PLU approuvé	RP	PADD	OAP	Zonage/ Règlement/ Annexes
	Nécessité de préciser le règlement du secteur Ab afin d'autoriser l'extension des constructions existantes ainsi que les nouvelles constructions, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole existante.	Le règlement est revu sur ce point. Le rapport de présentation est mis en cohérence.	X			X
	Revoir la rédaction de l'obligation de plantation autour des bâtiments agricoles	La rédaction actuelle du PLU n'impose pas les plantations à proximité des bâtiments, mais permet de les regrouper en un espace adapté à la nature de l'exploitation. Le règlement n'est pas modifié.				
	Si nécessaire, revoir le règlement des zones UA et UB, afin d'y mentionner explicitement les activités agricoles	Les activités agricoles ne concernent pas les zone UA et UB (cf concertation avec la profession agricole).				
	<u>Remarques diverses</u>					
	Le rapport de présentation comprend 2 fois les éléments liés aux milieux naturels et à la biodiversité (versions différentes, pages 93 à 193)	Le rapport de présentation est rectifié	X			
	Revoir les possibilités de construction en zone NJ (emprise maximale à limiter à 30 m²)	Cf remarque des services de l'Etat infra				
	Secteur UJ : autoriser les piscines et les abris de jardins apparaît difficilement compatible avec le maintien de la richesse écologique.	La superficie des zones UJ et leur localisation en périphérie du vieux village limitent fortement les possibilités de réaliser des piscines. Par ailleurs, la zone UJ « centrale » devant à terme devenir un espace public où l'aménagement doit se conformer aux OAP, il ne sera pas possible d'y édifier des piscines. Le PLU est maintenu sur ce point.				
SCoT du Piémont des Vosges	AVIS FAVORABLE avec une recommandation					
	Concernant le règlement littéral : s'il n'y a pas lieu de relever d'incompatibilité avec le SCoT, il convient de mentionner l'écart entre les orientations du PADD et les dispositions réglementaires en matière de préservation du patrimoine bâti et de la morphologie traditionnelle du centre ancien	Le règlement de la zone UA a été revu sur ce point (cf. infra, remarque des services de l'Etat).	X			X

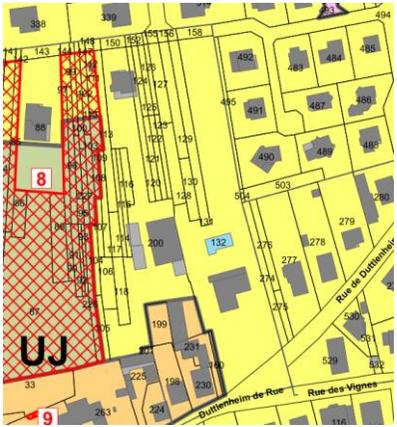
PLAN LOCAL D'URBANISME DE GRIESHEIM-PRES-MOLSHEIM

ANALYSE ET SUITES DONNEES AUX AVIS DES PPA ET AUX REMARQUES FORMULEES LORS DE L'ENQUETE PUBLIQUE SUR LE PLU ARRETE

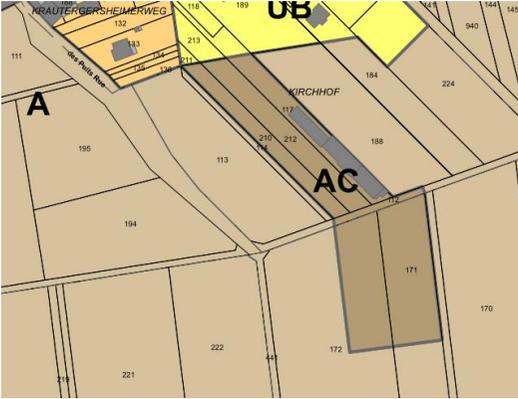
PPA	Remarques	Réponse apportée dans le cadre du PLU approuvé	RP	PADD	OAP	Zonage/ Règlement/ Annexes
	Le PLU est incompatible avec le SCoT pour ce qui concerne le noyau central du « hamster » : le règlement du PLU autorise les équipements de faible emprise (inférieure ou égale à 5 m ² d'emprise au sol, nécessaires à l'activité agricole.	Le règlement a été revu sur ce point. La disposition incriminée ayant été supprimée du règlement de la zone N.	X			X
CDPENAF (courrier du 12/07/2017)	AVIS FAVORABLE					
	Nécessité d'apporter des précisions sur le zonage NJ, en particulier concernant le règlement de constructibilité permettant les extensions et les objectifs poursuivis pour ce zonage, eu égard à la réalité des éléments qui le composent, bâti notamment.	Le règlement a été rectifié et le rapport de présentation mis en cohérence (cf. infra, avis des services de l'Etat).	X			X
Chambre de Commerce et d'Industrie (courrier du 3/08/2017)	AVIS FAVORABLE					
Institut National de l'Origine et de la Qualité (courrier du 10/07/2017)	AVIS FAVORABLE					

Synthèse des observations de l'enquête publique

Enquête publique	Remarques	Réponse apportée dans le cadre du PLU approuvé	RP	PADD	OAP	Zonage/ Règlement/ Annexes
M. KAYSER Mathieu	Demande que le bout de la parcelle 66 (rue Bruderberg) soit classé en zone UB et non A pour y édifier sa maison d'habitation, à l'arrière de celle de ses parents. Avis du CE : propose un léger déplacement de la zone UB vers le sud	La limite de la zone UB est décalée vers le sud, afin de permettre l'édification de 2 constructions supplémentaires 	X			X
M. FREY Ludovic	Demande que la parcelle 140, voisine de la précédente, soit également reclassée en zone UB (réseaux existants) Avis du CE : propose un léger déplacement de la zone UB vers le sud		X			X
M. et Mme CHALANON	Demandent le reclassement en UB (ou éventuellement AU) de leur parcelle 96 Avis du CE : <i>maintien du PLU arrêté</i>	La zone NJ est reclassée en zone UB, les réseaux existants à proximité immédiate du secteur considéré. Les constructions agricoles existantes forment la limite est de l'urbanisation. 	X			X
M. FREY Jeannot et Melle FREY Julie	Demandent que leur parcelle n° 96 « Kleinfeld » soit classée en zone UB et non NJ pour y construire une habitation. Avis du CE : maintien du PLU arrêté		X			X
M. MAETZ	Conteste le classement UJ de sa parcelle n° 91 « Kleinfeld » Avis du CE : maintien du PLU arrêté		X			X

Enquête publique	Remarques	Réponse apportée dans le cadre du PLU approuvé	RP	PADD	OAP	Zonage/ Règlement/ Annexes
M. HECKLEN	<p>Remet un courrier au nom de la Sté FHA, qui, après avoir constaté que la zone 1AU au lieu-dit « Hoehenpfad » était toujours constructible, conteste la nécessité de réaliser la totalité du bouclage « Bellevue / Rue du Noyer » dès la 1ère phase. Plusieurs propositions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - urbanisation en 2 phases au lieu de 3 - 1ère phase réalisée au sud de la zone (rue du Noyer) et non au nord (pour éviter de réaliser immédiatement le bouclage « rue de Bellevue » - Prévoir un emplacement réservé sur les parcelles 60 à 64 et que la limite UB/1AU soit repoussée au-delà de cet emplacement réservé <p>Avis du CE : maintien du PLU arrêté</p>	<p>La commune maintient les options retenues dans le cadre du PLU arrêté, dans un souci de cohérence d'aménagement et d'urbanisation.</p>				
MM. FRIEDRICH Noël et MAETZ Thierry . (JT2M)	<p>Demandent le reclassement en zone UB, hors emplacement réservé, au lieu-dit Gullerrain pour y édifier 5 à 6 maisons (réseaux existeraient à proximité).</p> <p>Ne seraient pas opposés à un classement en zone 1AU</p> <p>Avis du CE : maintien du PLU arrêté. Toutefois, si le renforcement des réseaux ne s'avérait pas nécessaire, le CE ne serait pas opposé à la demande formulée, sous forme de zone 1AU, l'absence de maîtrise foncière ne constituant pas un argument permettant de s'opposer à une telle zone.</p>	<p>Les terrains appartenant aux demandeurs sont reclassés en zone UB, accompagné d'une orientation d'aménagement et de programmation, visant à préserver une liaison nord/sud et à définir des principes d'urbanisation.</p> 	X			X

ANALYSE ET SUITES DONNEES AUX AVIS DES PPA ET AUX REMARQUES FORMULEES LORS DE L'ENQUETE PUBLIQUE SUR LE PLU ARRETE

Enquête publique	Remarques	Réponse apportée dans le cadre du PLU approuvé	RP	PADD	OAP	Zonage/ Règlement/ Annexes
M. EBER « Eàrl La Chèverrie »	<p>Demande l'extension de la zone AC à la parcelle 171 section 2. Demande soutenue par la Chambre d'Agriculture. En effet, la zone AC retenue par le projet de PLU est en partie située sur des terrains ne lui appartenant pas (parcelle 172)</p> <p>Avis du CE : soutient la demande de l'agriculteur. En revanche, si des obligations particulières (hamster) rendaient toute modification impossible, il serait souhaitable que la commune puisse appuyer l'agriculteur dans ses négociations avec le voisin pour acquérir la parcelle ou pour procéder à un échange amiable.</p> <p>Nota : terrains situés en zone «de protection statique » du Grand Hamster et dans un périmètre de 300 m de terriers recensés en 2016</p>	 <p>Le zonage du PLU arrêté est maintenu, pour des raisons paysagères et environnementales.</p>				
M. FRIEDRICH Adrien	<p>Fait part de son projet de zone de « jardins familiaux » sur la parcelle 16 section AK au lieu-dit Dorlisheimerweg actuellement classée en zone A inconstructible</p> <p>Avis du CE : maintien du PLU arrêté, il existe déjà beaucoup de zones où les activités de jardinages sont possibles</p>	<p>Les dispositions du PLU arrêté sont maintenues, en reprenant les arguments de M. le Commissaire-Enquêteur.</p>				
M. KOPP Jacky	<p>Consulte le PLU sans faire d'observation</p>					
M. le Maire de Griesheim-près-Molsheim	<p>Demande que dans toutes les zones U et AU, la distance des constructions par rapport aux limites séparatives soit portée de 1 m à 2.5 m</p> <p>Avis du CE : avis favorable</p>	<p>Cette demande ne peut être prise en compte, le règlement n'est modifié sur ce point.</p>				