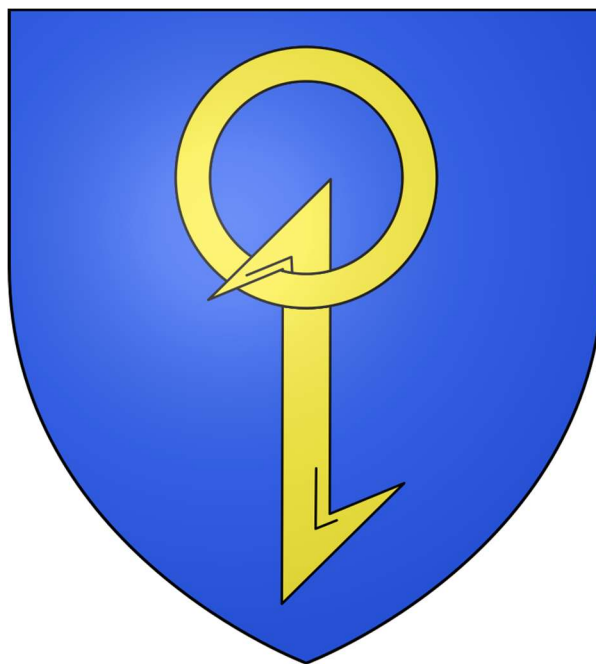


DOSSIER N E240000126/67

Modification N 2 et Révision allégée du Plan Local d'Urbanisme de la
commune d'ALTORF

ENQUÊTE DU 20/01 AU 21/02/2025



Jean Biewer
Commissaire enquêteur
14 rue St Yrieix

SOMMAIRE

| | |
|---|-----------|
| 1. Préambule | 3 |
| 2. Objet de l'enquête | 3 |
| 2.1 Contexte local | 3 |
| 2.2 Projet | 4 |
| 3. Organisation et déroulement de l'enquête | 5 |
| 3.1 Préparation de l'enquête publique | 5 |
| 3.2 Publicité de l'enquête | 5 |
| 3.3 Dossiers mis à l'enquête | 5 |
| 3.4 Déroulement de l'enquête | 6 |
| 3.4.1 Permanences | 6 |
| 3.4.2 Personnes reçues pendant les permanences | 6 |
| 3.4.3 Procès Verbal de synthèse | 7 |
| 3.4.4 Avis des Personnes Physiques Associées (PPA). | 7 |
| 3.4.5 Réponse du maître d'ouvrage au PV | 8 |
| 4. Conclusions | 10 |
| 4.1 Présentation générale | 10 |
| 4.2 Conclusion pour la modification N°2 | 12 |
| 4.3 Conclusion pour la révision allégée | 13 |
| 5. ANNEXES | 16 |

1. Préambule

Par décision du 09 décembre 2024 Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg, m'a désigné comme commissaire enquêteur pour conduire l'enquête concernant la modification N°2 et la révision allégée de la commune d'ALTORF. J'ai agi conformément aux dispositions de l'arrêté municipal du 17 décembre 2024 ainsi que des textes légaux suivants :

Code de l'environnement, articles L.181-9 et L.123-1 et suivants ainsi que des articles R.123-1 à R.123-27 et R 181.36

Code de l'urbanisme articles L 153-19 L 153-41.

2. Objet de l'enquête

2.1 Contexte local

Relevant du canton et de l'arrondissement de Molsheim, Altorf est située à une vingtaine de kilomètres à l'ouest de Strasbourg. Altorf, arrosée par la Mittelbach et la Mulhbach (affluents du bras d'Altorf de la Bruche), se situe à l'entrée de la vallée de la Bruche. Le territoire communal est couvert par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) « Ill Nappe Rhin ». Ce document de planification concerne la nappe phréatique rhénane, les cours d'eau de la plaine d'Alsace et du piémont oriental du Sundgau, les canaux situés entre l'Ill et le Rhin et les zones humides de la plaine d'Alsace. Il s'étend sur 3 596 km². Il a été approuvé le 17 janvier 2005. La structure porteuse de l'élaboration et de la mise en œuvre est la région Grand Est.

L'occupation des sols de la commune, telle qu'elle ressort de la base de données européenne d'occupation biophysique des sols Corine Land Cover (CLC), est marquée par l'importance des territoires agricoles (78,7 % en 2018), en diminution par rapport à 1990 (81,1 %). La répartition détaillée en 2018 est la suivante : terres arables (51,7 %), prairies (16,1 %), forêts (13,3 %), zones agricoles hétérogènes (8,4 %), zones urbanisées (5,1 %), zones industrielles ou commerciales et réseaux de communication (3 %), cultures permanentes (2,5 %). L'évolution de l'occupation des sols de la commune et de ses infrastructures peut être observée sur les différentes représentations cartographiques du territoire :

la carte de Cassini (XVIII^e siècle), la carte d'état-major (1820-1866) et les cartes ou photos aériennes de l'IGN pour la période actuelle (1950 à aujourd'hui).

Les habitants sont nommés les Altorfois. L'évolution du nombre d'habitants est connue à travers les recensements de la population effectués dans la commune depuis 1793. Pour les communes de moins de 10 000 habitants, une enquête de recensement portant sur toute la population est réalisée tous les cinq ans, les populations de référence des années intermédiaires étant quant à elles estimées par interpolation ou extrapolation. Pour la commune, le premier recensement exhaustif entrant dans le cadre du nouveau dispositif a été réalisé en 2005. En 2022, la commune comptait 1 445 habitants, en évolution de +13,51 % par rapport à 2016 (Bas-Rhin : +3,17 %, France hors Mayotte : +2,11 %).

2.2 Objet de l'enquête

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'ALTORF a été approuvé par délibération du conseil municipal le 6 juillet 2015. Ce document a fait l'objet d'une première modification approuvée le 16 novembre 2020.

Le dossier présenté pour cette enquête porte sur la modification N°2 et la révision allégée du PLU de cette commune.

La Commune d'Altorf a engagé la présente procédure de modification en vue d'apporter différents ajustements au règlement concernant :

- La valorisation des espaces bâtis existants en zone UA ;
- L'implantation des piscines ;
- L'emprise au sol des constructions en zone UA pour préserver des espaces de respiration ;
- Les caractéristiques des clôtures ;
- L'aspect extérieur des constructions ;
- Les normes de stationnement ;
- La rectification d'une erreur.

La révision allégée a pour objet la suppression d'une transcription erronée d'une servitude liée à la canalisation de gaz qui traverse la zone d'activité ACTIVEUM et empêchant la poursuite de l'aménagement de cette zone. Cette zone constitue l'une des ultimes ressources foncières pour l'accueil d'entreprises par la communauté de communes de la région de Molsheim-Mutzig.

Aucun site Natura 2000 ne se trouve sur le ban de la commune d'ALTORF. La modification du PLU a fait l'objet d'un examen au cas par cas pour savoir si une évaluation environnementale est nécessaire. La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) a émis, le 4 novembre 2024, un avis conforme indiquant la non nécessité d'une évaluation environnementale.

La révision allégée du PLU a, fait l'objet d'une évaluation environnementale. Celle-ci a fait l'objet d'un avis de la MRAe en date du 19/11/2024 qui figure dans le dossier mis à l'enquête. Un mémoire en réponse à cet avis est joint dans le dossier d'enquête publique.

3.0 Organisation et Déroulement de l'enquête

3.1 Préparation de l'enquête publique

Madame Léa DENTZ directrice technique urbanisme et environnement du cabinet d'ingénierie OTE, chargée d'élaborer le dossier, m'a fait parvenir les notices pour la modification N°2 et la révision allégée le 9 décembre 2025.

Une première rencontre avec le maître d'ouvrage s'est tenue le jeudi 12 décembre 2024 à 14h30 dans les locaux de la mairie d'ALTORF. Lors de cette entrevue, Monsieur le maire est assisté par sa secrétaire.

Monsieur EYDER, maire de la commune, me présente les différents points soumis à l'enquête et évoqués plus haut.

J'ai présenté le déroulement de l'enquête, ainsi que les pièces obligatoires à l'intérieur du dossier mis à l'enquête, avec en particulier l'avis de la MRAE concernant la révision allégée ainsi que la réponse du maître d'ouvrage

Nous avons discuté des dates de permanence avec en particulier celle du 06 février 2025, située en dehors des heures normales d'ouverture de la mairie au public.

3.2 Publicité de l'enquête

Les publicités légales (annexel) de cette enquête ont été faites, conformément à la législation en vigueur, par la mairie, dans les journaux suivant :

- DNA du 24 décembre 2024 et dans l'AMI HEBDO du 05 janvier 2025
- DNA du 21 janvier 2025 et dans l'AMI HEBDO à la même date.

Les affichages ont été réalisés par la mairie d'ALTORF dans ses panneaux d'affichage, ainsi que sur les lieux concernés par cette enquête pour la révision allégée.

3.3 Dossiers mis à l'enquête

Le dossier d'enquête pour la modification N°2 et la révision allégée N°1 du PLU de la commune d'ALTORF comporte les pièces suivantes :

- L'arrêté municipal du 17/12/2024 du maire d'ALTORF prescrivant une enquête publique unique sur le projet de modification N°2 et de révision allégée N°1 du PLU de la commune d'ALTORF
- Une notice de présentation de la modification N°2 comprenant :
 - Les coordonnées de la collectivité compétente
 - Le contexte général de la modification avec :
 1. L'historique du document d'urbanisme
 2. La présentation de l'objet de la modification et de l'enquête publique
 3. La justification de la procédure
 - Les modifications apportées au PLU
 - L'avis de la MRAe concernant la modification N°2
 - L'avis de la chambre d'Agriculture Alsace
 - L'avis de la CCI Alsace Eurométropole
 - L'avis de la DDT
 - Extrait du PV des délibérations du conseil municipal du 16/12/2024
- Une notice de présentation de la révision allégée comprenant :
 - 1. Les coordonnées de la collectivité compétente
 - 2. Le contexte général de la révision allégée comprenant
 - 3. L'évolution du dossier PLU
- Extrait du PV des délibérations du conseil municipal du 16 septembre 2024
- L'Avis de la MRAe: du 19 novembre 2024
- Les réponses aux observations de la MRAe du 07/01/2025
- Le PV de la réunion d'examen conjoint des PPA du 07/11/2024
- Le règlement du PLU approuvé le 06/07/2015

•
Le dossier a été préparé par Madame Léa DENTZ directrice technique urbanisme et environnement du cabinet d'ingénierie OTE, 1 rue de la Lisière – BP 40110 67403 Illkirch Cedex.

3.4 Déroulement de l'enquête

3.4.1 Permanences

J'ai tenu les permanences prévues dans les locaux de la mairie d'ALTORF aux dates et heures suivants :

- Le 20 janvier 2025 de 9h à 12h
- Le 06 février 2025 de 16h à 19h
- Le 21 février 2025 de 9h à 12h

3.4.2 Personnes reçues pendant les permanences

Lors de la première permanence, j'ai reçu une dame qui habite une maison proche de la zone d'activité ACTIVEUM, qui fait l'objet de la révision allégée. Elle s'inquiète d'un agrandissement de cette zone car l'imperméabilisation des sols devra être compensée par une augmentation de capacité des bassins de rétention. Elle indique également que pendant les travaux d'aménagement les camions soient limités ou interdits sur le chemin venant de DACHSTEIN.

Pendant la deuxième permanence, deux personnes sont venues consulter le dossier de modification . Elles possèdent des terrains agricoles à ALTORF et souhaitent savoir si leurs terrains étaient impactés par les modifications prévues. Je leur ai expliqué qu'aucune modification n'était prévue pour ces terrains.

Pendant la troisième permanence personne n'est venu consulter le dossier.

On trouvera en annexe 2 copies des pages concernées du registre

3.4.3 Procès Verbal de Synthèse (annexe 3)

Le procès verbal de fin d'enquête (en date du 22 février 2025) a été remis à Monsieur Bruno EYDER, maire d'ALTORF.

3.4.4 Avis des Personnes Physiques Associées (PPA).

La communauté de communes de la région de MOLSHEIM-MUTZIG émet des observations concernant la gestion des eaux pluviales, avec en particulier

une proposition d'écriture dans le règlement écrit dans la partie lexicale. Elle propose ainsi des définitions pour les techniques fondées sur la nature pour l'infiltration des eaux pluviales ainsi que pour le jardin de pluie. Elle propose également qu'une prévision hiérarchisée des systèmes de gestion des eaux de pluie soit mise en place pour chaque zone.

Dans le cadre de la modification N°2 du PLU :

La Chambre d'agriculture Alsace n'a pas d'observation particulière sur ce dossier

La DDT indique qu'une instauration d'une règle différenciée entre les clôtures situées sur limite de l'emprise publique et les clôtures séparatives serait souhaitable. Elle indique également que la commune devrait être plus ambitieuse en matière de stationnement

La CCI Alsace Eurométropole émet un avis favorable pour le projet de modification du PLU.

La MRAe indique dans son avis du 04/11/2024 (n°2024ACGE134) qu'il n'est pas nécessaire de soumettre le dossier à une évaluation environnementale. Cette décision a été entérinée par délibération du conseil municipal en date du 16/12/2025

Dans le cadre de la révision allégée du PLU :

La SNCF, indique qu'il serait bien de représenter sur les plans graphiques la zone de servitude de type T1 (50m de part et d'autre des voies ferrées) dans le cadre de la révision allégée

La CCI demande une clarification du règlement graphique et soutient la poursuite de l'aménagement de la zone ACTIVEUM. Elle suggère d'intégrer les servitudes liées à la canalisation de gaz dans le règlement écrit afin d'assurer leur prise en compte par les entreprises.

La DDT aurait admis que la suppression de la servitude soit réalisée dans le cadre d'une modification simplifiée. Elle pense, pour des raisons de sécurité, qu'il faudrait supprimer cette servitude et également le tracé de la conduite de gaz des plans présentés.

La Mission régionale d'autorité environnementale a donné son avis, le 19 novembre 2024. La commune d'ALTORF a répondu à cet avis par un mémoire en réponse daté du 07/01/2025. Ce mémoire reprend point par point les remarques émises par la MRAE.

Celle-ci recommande à la collectivité de s'inscrire par anticipation dans les politiques nationales (loi climat et résilience) et régionale (SRADDET) en matière de réduction de consommation du foncier et de préservation des espaces naturels, pour ne pas y revenir à court terme.

Dans la réponse de la commune, on voit que le SCOT Bruche-Mossig approuvé le 08 décembre 2021, est cohérent et compatible avec le SRADDET. De plus ce SCOT indique : « La zone ACTIVEUM est stratégique, car il s'agit du seul secteur d'un seul tenant qui serait capable d'accueillir une grande entreprise ou de développer un parc d'activités de rayonnement départemental, voire régionale. »

Les autres points, demandés par la MRAE ont une réponse satisfaisante dans le mémoire en réponse de la commune d'ALTORF., avec comme exemple la conformité du projet par rapport aux textes réglementaires : PLUI, SRADDET, SDAGE et SCOT.

3.4.5 Mémoire en réponse au PV de synthèse (Annexe 4)

Le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse m'est parvenu par voie électronique le 6 mars 2025 et le 11 mars 2025 par voie postale. Il porte sur les points suivants :

- "" Zone ACTIVEUM (registre d'enquête publique) Les questions portent sur la capacité des bassins de rétention et le trafic induit par les travaux. L'extension de la zone d'activités ACTIVEUM bénéficie d'un arrêté préfectoral portant autorisation environnementale en date du 05/06/2020. Cet arrêté préfectoral a été délivré sur la base d'un dossier de demande d'autorisation jugé complet et régulier le 19/12/2019. Ce dossier portait sur la totalité de l'extension de la zone ACTIVEUM en prenant en compte son aménagement y compris dans la zone qui n'était pas

constructible du fait de la mauvaise transcription des servitudes d'utilité publique au PLU d'Altorf.

L'arrêté préfectoral définit les mesures d'Evitement, de Réduction et de compensation des impacts sur l'environnement et notamment la compensation des volumes soustraits aux crues de la Bruche pour l'ensemble de la zone.

Pour la modification N° 2 du PLU, le maître d'ouvrage répond que les problèmes évoqués par la DDT seront examinés ultérieurement.

-
-

Fin de la partie Rapport

4. CONCLUSIONS

Jean Biewer
Commissaire enquêteur

4.1 Présentation générale

ALTORF est une commune bas-rhinoise, proche de STRASBOURG et de MOLSHEIM, et de caractère rural. Avec près de 1500 habitants ; environ 80% de son territoire est constitué de terrains agricoles.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'ALTORF a été approuvé par délibération du conseil municipal le 6 juillet 2015. Ce document a fait l'objet d'une première modification approuvée le 16 novembre 2020.

L'enquête s'est déroulée conformément à l'arrêté municipal au 17 décembre 2024, et les 3 permanences ont été tenues sans difficultés particulières.

Les publicités légales de cette enquête ont été faites conformément à la législation en vigueur dans les journaux suivant :

- DNA du 24 décembre 2024 et dans l'AMI HEBDO du 05 janvier 2025
- DNA du 21 janvier 2025 et dans l'AMI HEBDO à la même date.

Les affichages ont été réalisés par la mairie d'ALTORF dans ses panneaux d'affichage, ainsi que sur les lieux concernés par cette enquête.

Le dossier présenté pour cette enquête porte sur la modification N°2 et la révision allégée du PLU de cette commune.

La Commune d'Altorf a engagé la présente procédure de modification en vue d'apporter différents ajustements au règlement concernant :

- La valorisation des espaces bâtis existants en zone UA ;
- L'implantation des piscines ;

- L'emprise au sol des constructions en zone UA pour préserver des espaces de respiration ;
- Les caractéristiques des clôtures ;
- L'aspect extérieur des constructions ;
- Les normes de stationnement ;
- La rectification d'une erreur.

Pour la révision allégée :

- Les servitudes relatives aux conduites exploitées par GRT Gaz ont été instituées par arrêté préfectoral du 24 novembre 2016. Ces servitudes s'avèrent moins restrictive que l'in constructibilité inscrite au PLU approuvé en 2015. La révision allégée a donc pour objet de mettre en cohérence le PLU avec la servitude.

Cela permettra d'augmenter les zones constructibles dans la zone d'activités ACTIVEUM aménagée progressivement par la Communauté de communes de Molsheim-Mutzig pour assurer l'accueil d'entreprises sur son territoire à proximité immédiate des infrastructures de transport. Le SCOT Bruche-Mossig indique : « La zone ACTIVEUM est stratégique, car il s'agit du seul secteur d'un seul tenant qui serait capable d'accueillir une grande entreprise ou de développer un parc d'activités de rayonnement départemental, voire régionale.»

4.2 CONCLUSIONS MOTIVEES pour la modification N° 2 du PLU d'ALTORF

Il aurait été intéressant que la municipalité d'ALTORF approfondisse l'avenir de cette commune ::

- sa vocation agricole
- ses possibilités touristiques, avec son histoire et son abbatale

Ce dernier point est inscrit dans le PADD du PLU. Il serait intéressant de prendre en compte les remarques de la DDT concernant l'emprise au sol, là hauteur des clôtures, ainsi que le stationnement Dans son mémoire en réponse le maître d'ouvrage indique que ces points évoqués par la DDT peuvent faire l'objet de modification ultérieure du PLU. Je pense qu'il est dommage de prendre une position d'attente et de repousser ce genre de réflexion

Sachant que ce projet permettra :

- une optimisation de la politique foncière en permettant des constructions nouvelles sur tout ou partie d'une construction qui existait à la date d'approbation du PLU, et qui a été totalement ou partiellement démolie (politique dite de remplissage des dents creuses)
- une réduction de 10% de l'emprise au sol autorisé des constructions en zone UA
- l'interdiction de couleurs vives pour le ravalement des façades en zones UA, UB et 1AUh et permettra ainsi une plus grande harmonie du paysage urbain

Et en considérant que :

- Aucune zone Natura 2000 n'est touchée par ces modifications,
- Le projet est conforme aux règlements du PLUi, SRADDET, SDAGE et SCOT

- Le problème de l'artificialisation des sols est bien pris en compte

Je donne un avis FAVORABLE à la demande de modification, du règlement du PLU d'ALTORF. Cet avis est complété par la recommandation suivante :

- Il serait intéressant d'avoir une réflexion sur les propositions faites par les PPA afin de satisfaire aux objectifs déjà prévu dans le PADD

Gambsheim le 13mars 2025



Jean Biewer

4.3 CONCLUSIONS MOTIVEES pour la révision allégée du PLU d'ALTORF

Comme déjà indiqué dans la partie 4.1 , il s'agit ici de réduire la partie inconstructible autour de la conduite de gaz exploitée par GRT gaz. Les servitudes relatives aux conduites exploitées par GRT Gaz ont été instituées par arrêté préfectoral du 24 novembre 2016. Ces servitudes s'avèrent moins restrictive (195m pour les effets létaux) que l'in constructibilité inscrite au PLU (245m de part et d'autre de la conduite). La révision allégée a donc pour objet de mettre en cohérence le PLU avec la servitude.

L'aménagement de la zone a déjà fait l'objet des autorisations suivantes :

- Arrêté Préfectoral du 05/06/2020 : autorisation environnementale du projet d'extension de ZA ACTIVEUM (44,2 ha situés à Altorf et Dachstein) et portant autorisation Loi sur l'eau et dérogation espèces ;
- Permis d'aménager (PA1) du 10/07/2020, portant sur une surface de 6,175 ha, délivré par la commune de Dachstein ;
- Permis d'aménager (PA2) du 20/01/2021 portant sur une surface de 7,8 ha (6 lots), délivré par la commune d'Altorf ;
- Permis d'aménager (PA3) du 08/11/2022 portant sur une surface de 10 ha (20 lots maximum), délivré par la commune d'Altorf.

Une dernière tranche, à l'Ouest de la zone, reste à aménager et commercialiser mais elle est concernée par le recul inconstructible inscrit au PLU. Afin de permettre la finalisation de l'aménagement de la zone, la présente révision allégée vise à ramener le recul inconstructible au droit de la zone ACTIVEUM à 195 mètres, mettant ainsi les dispositions réglementaires en cohérence avec la servitude d'utilité publique..

Une autre servitude est demandée par la SNCF pour les voies ferrées. Si on regarde de plus près la servitude T1(annexe 5), on s'aperçoit que l'inconstructibilité est de 2m de par et d'autre des voies ferrées et que les 50m demandés concernent surtout l'entretien des terrains (élagage des arbres...).

La Direction Départementale des Territoires (DDT) demande de supprimer intégralement la servitude gaz du règlement graphique ainsi que le tracé de la canalisation gaz, pour des raisons de sécurité. Il est probable que cette demande de la DDT soit légitime. Néanmoins, je pense que le règlement de la zone doit mentionner la présence de la conduite et la servitude qui s'y rapporte.

La Chambre de commerce et d'industrie soutient la poursuite de l'aménagement de la zone ACTIVEUM qui est nécessaire à l'accueil d'entreprises sur le territoire. Elle suggère également que les servitudes soient intégrées dans le règlement écrit afin d'assurer leur prise en compte par les entreprises. Elle demande également une clarification du règlement graphique pour éviter des confusions limites de zone et canalisation de gaz.

Compte tenu de ces différents points de vue, je pense qu'il serait bon de ne pas faire figurer le tracé de la conduite gaz sur le règlement graphique mais d'inclure les servitudes dans règlement écrit.

Contrairement à mon attente, la chambre d'Agriculture Alsace n'a pas d'observations particulières à formuler. La Collectivité Européenne Alsace n'a aucune observation à formuler.

L'extension de la zone d'activités ACTIVEUM bénéficie d'un arrêté préfectoral portant autorisation environnementale en date du 05/06/2020. Cet arrêté préfectoral a été délivré sur la base d'un dossier de demande d'autorisation jugé complet et régulier le 19/12/2019. Ce dossier portait sur

la totalité de l'extension de la zone ACTIVEUM en prenant en compte son aménagement y compris dans la zone qui n'était pas constructible.

L'Autorité Environnementale recommande à la collectivité de compléter le dossier par :

- L'arrêté préfectoral du 24/11/2016, les annexes et cartographies du report de la servitude SUP1
- Les justifications de la seule mise en cohérence des dispositions de l'arrêté préfectoral à l'emprise de la zone ACTIVEUM située en zone 1AUX de la commune d'ALTORF
- L'inscription sur le plan des servitudes d'utilité publique et la suppression sur le règlement graphique de la ou des zones d'effets létaux qui concernent la zone 1AUX.

Dans son mémoire en réponse, la commune d'ALTORF apporte de manière satisfaisante des réponses aux recommandations de la MRAe, avec en particulier les caractéristiques de la conduite de gaz traversant la zone ACTIVEUM

Sachant que la zone ACTIVEUM :

- Ne touche pas de zone Natura 2000
- Complète le parc d'activité de la plaine de la BRUCHE
- Renforce le pôle d'emploi du territoire.
- Est proche des axes routiers et autoroutier

Considérant que :

- La consommation de terres agricoles a déjà été prise en compte dans les étapes précédentes des procédures du PLU
- L'extension de la zone ACTIVEUM a déjà été prévue et intégrée dans le SCOT
- L'étude d'impact de la zone a pris l'ensemble de l'emprise en considération
- La nouvelle étude de dangers faite par GRT gaz permet de réduire la zone inconstructible de 245m à 195m autour de la conduite de gaz
- Que l'objectif ZAN est bien pris en compte dans le PLU de la commune

Je donne un avis favorable à la révision allégée du plu de la commune d'ALTORF. Cet avis favorable est assorti de la réserve suivante :

Il est impératif que le maitre d'ouvrage prenne langue avec la DDT pour savoir s'il est impératif d'éliminer la conduite gaz des règlements graphiques du PLU et si oui de mettre le PLU en conformité avec cette demande

GAMBSHEIM le 18 mars 2025



Jean Biewer

ANNEXES

| | Page |
|-------------------------------|------|
| Annexe 1 : publicité | 17 |
| Annexe 2 : copies du registre | 20 |
| Annexe 3 : P.V. de synthèse | 23 |
| Annexe 4 : Mémoire en réponse | 26 |

ANNEXE 1

Publicité

ANNONCES

Annonces parues 24/12/2024 et 05/01/2025

judiciaires

DNA 24/12/2024



COMMUNE D'ALTORF

Enquête publique unique relative à la Modification n°2 et la Révision allégée du PLU

Une enquête publique unique portant sur les projets de r révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Comm du lundi 20 janvier 2025 à 9h00 au vendredi 21 février à 12 (siège de l'enquête publique) 12 rue principale - 67120 ALTORF. La Commune d'Altorf est la personne morale responsable. Elle es laquelle des informations peuvent être demandées. Elle es Bruno EYDER, Maire.

Par délibération n°77/2024 du 16/12/2024, le conseil municipal de l'avis conforme de la MRAe (n°MRAe 2024ACGE134 en a décidé de ne pas réaliser d'évaluation environnementale de son Plan Local d'Urbanisme. L'évaluation environnementale de la révision allégée d'Urbanisme a fait l'objet d'un avis de la mission Rég Environnementale joint au dossier d'enquête publique et c internet suivant : <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/avis-n-programme-rs.html>

441408400

Vie des Sociétés

Dissolutions



Annonces judiciaires

Notre hebdomadaire est habilité par arrêté préfectoral à publier les annonces judiciaires en vertu de l'arrêté ministériel n° 1200 du 12/12/2011

AMI HEBDO 05/01/2025

2025-14440

COMMUNE D'ALTORF

Enquête publique unique relative à la Modification n° 2 et la Révision allégée n° 1 du PLU

Une enquête publique unique portant sur les projets de modification n°2 et de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'Altorf se tiendra du lundi 20 janvier 2025 à 9h00 au vendredi 21 février à 12h00 en Mairie d'Altorf (siège de l'enquête publique) 12 rue principale - 67120 ALTORF. La Commune d'Altorf est la personne morale responsable du projet, auprès de laquelle des informations peuvent être demandées. Elle est représentée par M. Bruno EYDER, Maire.

Par délibération n°77/2024 du 16/12/2024, le conseil municipal d'Altorf a, à la suite de l'avis conforme de la MRAe (n°MRAe 2024ACGE134 en date du 04/11/2024), décidé de ne pas réaliser d'évaluation environnementale de la modification n°2 de son Plan Local d'Urbanisme. L'évaluation environnementale de la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme a fait l'objet d'un avis de la mission régionale de l'Autorité Environnementale joint au dossier d'enquête publique et consultable sur le site internet suivant : <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/avis-rendus-sus-plans-et-programmes-rs.html>

Par décision n°E24000126/67, en date du 06/12/2024, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg a désigné M. Jean-BIEWER, Ingénieur de l'Industrie chimique, en qualité de commissaire enquêteur titulaire et M. Jacques MEHL, en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Durant l'enquête publique, le dossier de l'enquête publique est consultable habituellement d'ouverture, soit du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00. Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations en mairie d'Altorf.

- le lundi 20 janvier 2025 de 09 heures à 12 heures ; - le vendredi 21 février 2025 de 09 heures à 12 heures ; - le jeudi 06 février 2025 de 16 heures à 19 heures.

Pendant la durée de l'enquête, chacun pourra transmettre ses observations et propositions :

- soit en les consignants sur le registre d'enquête coté et paraphé par le commissaire enquêteur et déposé à la mairie ;

- soit en les adressant par courrier à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur au siège de l'enquête publique : Mairie d'Altorf - 12 rue principale - 67120 ALTORF.

L'objet du message devra comporter la mention "Enquête publique : observations à l'attention du commissaire enquêteur".

Au terme de l'enquête publique, après étude des demandes formulées lors de cette-ci des avis des personnes publiques associées et de l'avis du commissaire-enquêteur, les projets de modification n°2 et de révision allégée du PLU seront éventuellement modifiés puis approuvés par le conseil municipal d'Altorf.

Immeu (CGCT,)

Procès-verbal provi

Nous, Maire de la Ville de Bouff

Vu les articles du Code Général

4. Nous constatons le 27 novembre

NIER, architecte, Chef de projet P

Communes de Hanau - La Petite

Appartenant à Monsieur Jean F

Est en état d'abandon manifeste

Vous avons en outre constaté ce

- La végétation dans cette parcelle

arbrés et les arbustes s'entremêlent

sein de cette parcelle.

- Le lierre se développe et envahit

M. l'abri de jardin du voisin, et jusqu

- La clôture, constituée d'un grilla

Qu'il résulte de ce rapport que de

s'avèrent indispensables pour réta

l'état d'abandon, faute desquels le

présente procédure. En application

des territoriales, le présent procès-v

sera affiché au tableau officiel

pendant trois (3) mois ;

- sera publié sur le site internet de

- fera l'objet d'une insertion dans l

(Ami) Hebo.

En outre, le présent procès-verba

dernière adresse connue des dernie

En cas d'échec sur l'identité des p

ritiers potentiels, le présent procès

échéant, à l'étude notariale en chang

Les notifications reproduiront intégr

4 du Code général des collectivités l

dressé le présent procès-verbal.

2025-14538

APPEL PUBLIC À LA CONCURRENCE

Acheteur : Communauté de Communes du Pays de Barr - 57 rue de la Kirneck 67142

BP 40074 BARR - Tél : 03 88 58 52 22

Objet du marché : Construction d'un Skatepark et d'un Pumptrack Publication suite à

2025-14800

successes les services publics de

A l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur, pendant un an à compter de la date de l'enquête, peut :

- sur support papier, à la mairie de Strasbourg, et à la préfecture du Bas-Rhin (bureau n°103) ;
- par voie dématérialisée, à l'adresse internet susmentionnée.

La décision susceptible d'intervenir au terme de l'enquête est un arrêté préfectoral portant autorisation environnementale fixant les prescriptions nécessaires au respect des dispositions des articles L. 181-3 et L. 181-4 du code de l'environnement ou portant refus d'autorisation environnementale.

444830200

COMMUNE D'ALTORF

Enquête publique unique relative à la Modification n°2 et la Révision allégée n°1 du PLU

Une enquête publique unique portant sur les projets de modification n°2 et de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'Altorf se tiendra **du lundi 20 janvier 2025 à 9h00 au vendredi 21 février à 12h00** en Mairie d'Altorf (siège de l'enquête publique) 12 rue principale - 67120 ALTORF.

La Commune d'Altorf est la personne morale responsable du projet, auprès de laquelle des informations peuvent être demandées. Elle est représentée par M. Bruno EYDER, Maire.

Par délibération n°77/2024 du 16/12/2024, le conseil municipal d'Altorf a, à la suite de l'avis conforme de la MRAe (n°MRAe 2024ACGE134 en date du 04/11/2024), décidé de ne pas réaliser d'évaluation environnementale de la modification n°2 de son Plan Local d'Urbanisme.

L'évaluation environnementale de la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme a fait l'objet d'un avis de la mission régionale de l'Autorité Environnementale joint au dossier d'enquête publique et consultable sur le site internet suivant : <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/avis-rendus-sur-plans-et-programmes-r63.html>

Par décision n°E24000126/67 en date du 09/12/2024, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg a désigné M. Jean-BIEWER, Ingénieur de l'Industrie Chimique, en qualité de commissaire enquêteur titulaire et M. Jacques MEHL en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Durant l'enquête publique, le dossier de l'enquête publique est consultable :

- sur support papier ou sur un poste informatique, en mairie d'Altorf, aux jours et heures habituels d'ouverture, soit du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 ;
- sur le site internet suivant : www.altorf.fr

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations en mairie d'Altorf :

- le **lundi 20 janvier 2025 de 09 heures à 12 heures ;**
- le **jeudi 06 février 2025 de 16 heures à 19 heures ;**
- le **vendredi 21 février 2025 de 09 heures à 12 heures.**

Pendant la durée de l'enquête, chacun pourra transmettre ses observations et propositions :

- soit en les consignait sur le registre d'enquête coté et paraphé par le commissaire enquêteur et déposé à la mairie ;
- soit en les adressant par courrier à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur au siège de l'enquête publique : Mairie d'Altorf - 12 rue principale - 67120 ALTORF
- soit en les adressant par voie électronique à l'adresse suivante : accueil@altorf.fr

L'objet du message devra comporter la mention "Enquête publique : observations".

Au terme de l'enquête publique, après étude des demandes formulées lors de celle-ci, des avis des personnes publiques associées et de l'avis du commissaire-enquêteur, les projets de modification n°2 et de révision allégée du PLU seront éventuellement modifiés puis approuvés par le conseil municipal d'Altorf.

441406400

DNA 21/01/2025

commissaire enquêteur, pendant un an à compter de la date de l'enquête :

- sur support papier, à la mairie de ROSHEIM, e (bureau n°103) ;
- par voie dématérialisée, à l'adresse internet susmentionnée.

Les décisions susceptibles d'intervenir au terme de l'enquête sont :

- un arrêté préfectoral portant autorisation environnementale fixant les prescriptions nécessaires au respect des dispositions des articles L. 181-3 et L. 181-4 du code de l'environnement ou portant refus d'autorisation environnementale ;
- un arrêté municipal de la commune de Rosheim autorisant ou le refusant ;
- une décision favorable ou défavorable sur la révision allégée n°1 du PLU adoptée par le conseil municipal de la commune d'Altorf.

441553800

PRÉFECTURE DU BAS-RHIN

Secrétariat de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial

Communiqué
Aménagement commercial

La commission départementale d'aménagement commercial a rendu une décision favorable à la demande de la SNC RIVETOILE en matière de la surface de vente de l'ensemble commercial Dauphine à STRASBOURG, par la création de 17 sa surface de vente de 17 064 m² à 18 566 m² et la prolongation, à hauteur de 1116 m², de l'autorisation précédemment acquise lors de la CDAC du 27 décembre 2024).

le secré

444576300



Confiez vos publications légales et juridiques à un journal de grande diffusion

Annonce parue le 21/012025 dans les DNA



Panneau d'affichage mairie d'ALTORF

Annexe 2
Copies du registre

**REGISTRE
D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

**Jean Biewer
COMMISSAIRE
ENQUÊTEUR**

Objet de l'enquête : Modification N°2 et Révision allégée du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'ALTORF

Arrêté d'ouverture de l'enquête :
arrêté n° _____ en date du 17 décembre 2024 de

M. le Maire de : ALTORF
 M. le Préfet de : _____

Président de la commission d'enquête – Commissaire enquêteur :
M. BIEWER Jean qualité ingénieur ENSTC

Membres titulaires : M _____ qualité _____
M _____ qualité _____
M _____ qualité _____

Membres suppléants : M _____ qualité _____
M _____ qualité _____
M _____ qualité _____

Durée de l'enquête : date(s) d'ouverture : du 20 janvier 2025 au 21 février 2025
les _____ de _____ à _____ et de _____ à _____
les _____ de _____ à _____ et de _____ à _____
les _____ de _____ à _____ et de _____ à _____

Siège de l'enquête : Mairie d'ALTORF
Autres lieux de consultation du dossier : _____

Registre d'enquête :
comportant 16 feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, destiné à recevoir les observations du public ; ces dernières peuvent aussi être adressées par écrit au nom du commissaire enquêteur à : _____

Rapport et conclusions du commissaire enquêteur :
seront tenus à la disposition du public dès leur réception à : la mairie d'ALTORF
aux heures et jours habituels d'ouverture des bureaux et dans chacune des mairies où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné.

Réception du public par le commissaire enquêteur :
les lundi 20 janvier 2025 de 9h à 12h et de _____ à _____
les jeudi 06 février 2025 de 16h à 19h et de _____ à _____
les Vendredi 21 février 2025 de 9h à 12h et de _____ à _____
les _____ de _____ à _____ et de _____ à _____
les _____ de _____ à _____ et de _____ à _____

une réunion publique a été n'a pas été organisée par le Commissaire enquêteur.

PREMIÈRE JOURNÉE

Registre ouvert le 20 janvier 2025 à neuf heures

Observations de M^(M)

Enquête publique vue ce jour - j'attire votre attention sur le fait que l'on continue d'imperméabiliser les sols sur la zone d'épandissement de l'Activeum. Je crois savoir que la zone reste sensible, les brosses de rétention suffisent-ils?

Il ne s'agit pas que d'accès reste autorisé par l'entrée de la zone Activeum - Néanmoins durant les travaux de nombreux camions sont venus sur le chemin venant de DACHSTEIN, il serait souhaitable de limiter, voir interdire le passage -

M^e SARTOU S, le Forgerhof

2^{ème} permanence le 06/02/2025 de 14h à 19h

Jean Biewer
COMMISSAIRE
ENQUÊTEUR

Regn 1^{ère} Messines, Mariann (Dachstein)

Begert Sylviane (Dachstein)

propriétaires des terrains à Altorf et désireux de savoir si ceux-ci sont impactés par la modification n°2 du PLU

Jean Biewer
COMMISSAIRE
ENQUÊTEUR

3^{ème} permanence le 21/02/2025 de 14h à 19h

Jean Biewer
COMMISSAIRE
ENQUÊTEUR

Le 21 février 2025 à douze heures

Le délai étant expiré,

je, soussigné(e), Jean Biewer commissaire enquêteur déclare clos le présent registre qui a été mis à la disposition du public pendant deux jours consécutifs, du 20 janvier 2025 au 21 février 2025 de _____ heures à _____ heures et de _____ heures à _____ heures

Les observations ont été consignées au registre

par 1 personne(s) (pages n° 2 à _____).

En outre, j'ai reçu 0 lettres ou notes écrites qui sont annexées au présent registre :

- 1 lettre en date du _____ de M _____
- 2 lettre en date du _____ de M _____
- 3 lettre en date du _____ de M _____
- 4 lettre en date du _____ de M _____
- 5 lettre en date du _____ de M _____
- 6 lettre en date du _____ de M _____

Jean Biewer
COMMISSAIRE
ENQUÊTEUR

signature



ANNEXE 3
Procès verbal de synthèse

Jean Biewer
Commissaire enquêteur
14 rue St YRIEIX
67760 GAMBSHEIM

22 février 2025

À Monsieur Bruno EYDER
Maire de la commune d'ALTORF

Objet : Enquête publique concernant la modification N° 2 et la révision allégée du PLU pour la commune d'ALTORF

Monsieur le Maire,

L'enquête publique mentionnée dans l'objet ci-dessus, s'est déroulée du 20 janvier 2025 à 9h au 21 février 2025 à 12h, soit pendant 33 jours consécutifs.

Pendant cette période, deux personnes sont venues me rencontrer pour les modifications envisagées du PLU de votre commune, ainsi qu'une personne pour la révision allégée.

L'enquête s'est déroulée conformément à l'arrêté municipal du 17 décembre 2024, et les 3 permanences ont été tenues sans difficultés particulières.

Les publicités légales de cette enquête ont été faites conformément à la législation en vigueur dans les journaux suivant :

- DNA du 24 décembre 2024 et dans l'AMI HEBDO du 05 janvier 2025
- DNA du 21 janvier 2025 et dans l'AMI HEBDO à la même date.

Les affichages ont été réalisés par la mairie d'ALTORF dans ses panneaux d'affichage, ainsi que sur les lieux concernés par cette enquête.

Une première rencontre avec le maître d'ouvrage s'est tenue le jeudi 12 décembre 2024 à 14h30 dans les locaux de la mairie d'ALTORF. Lors de cette entrevue, Monsieur le maire est assisté par sa secrétaire, Madame Léa DENTZ directrice technique urbanisme et environnement du cabinet d'ingénierie OTE,

s'est excusée. C'est ce cabinet qui est chargé de réaliser le dossier mis à l'enquête. Madame DENTZ. m'a fait parvenir les notices pour la modification N°2 et la révision allégée le 9 décembre 2025.

Monsieur EYDER, maire de la commune, me présente les différents points soumis à l'enquête :

Pour la modification N°2 :

- La valorisation des espaces bâtis existants en zone UA
- L'implantation des piscines
- L'emprise au sol des constructions en zone UA pour préserver des espaces de respiration
- Les caractéristiques des clôtures
- L'aspect extérieur des constructions
- Les normes de stationnement
- La rectification d'une erreur

Pour la révision allégée :

- Les servitudes relatives aux conduites exploitées par GRT Gaz ont été instituées par arrêté préfectoral du 24 novembre 2016. Ces servitudes s'avèrent moins restrictive que l'in constructibilité inscrite au PLU approuvé en 2015. La révision allégée a donc pour objet de mettre en cohérence le PLU avec la servitude.

Cela permettra d'augmenter les zones constructibles dans la zone d'activités ACTIVEUM aménagée progressivement par la Communauté de communes de Molsheim-Mutzig pour assurer l'accueil d'entreprises sur son territoire à proximité immédiate des infrastructures de transport.

J'ai présenté le déroulement de l'enquête, ainsi que les pièces obligatoires à l'intérieur du dossier mis à l'enquête, avec en particulier l'avis de la MRAE concernant la révision allégée ainsi que la réponse du maître d'ouvrage.

Lors de la première permanence tenue à ALTORF, 1 personne est venue consulter le dossier mis à l'enquête pour la révision allégée. Cette personne habite à proximité de la zone d'activités et craint que la mise en place de nouvelles entreprises entraîne des nuisances surtout pendant la phase de construction des infrastructures (nouveaux accès nécessaires..)

Pendant la 2^{ème} permanence, j'ai reçu deux personnes venues se renseigner sur les modifications prévues. Elles possèdent des terrains de type agricole qui ne sont pas concernés par les modifications.

Pendant la 3^{ème} permanence, personne n'est venu consulter le dossier. Aucun courrier, papier ou électronique, ne m'est parvenu.

Afin d'apporter des réponses aux attentes de vos concitoyens, je vous prierais de me faire connaître votre position motivée par rapport à leurs remarques et questions. Pour la modification de la hauteur des clôtures pourriez vous tenir compte des remarques faites par les PPA ?

Afin de pouvoir finaliser mon rapport et de vous donner mon avis motivé pour la modification N°2 et pour la révision allégée que vous envisagez pour votre PLU, je vous prierais de m'adresser votre mémoire en réponse dans un délai raisonnable.

Légalement vous disposez de 15 jours pour me fournir vos réponses, qui sont attendues pour le 7 mars 2025 au plus tard.

Jean BIEWER
Commissaire enquêteur

Reçu en main propre
Le maire d'ALTORF

Bruno EYDERL



Remis en main propre

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'M' followed by a horizontal line and a vertical stroke.

Annexe 4
Mémoire en réponse du maître d'ouvrage



Mémoire en réponse au PV de synthèse

1. Rappel du contexte de l'enquête publique

La commune d'ALTORF dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal le 6 juillet 2015.

Ce document a fait l'objet d'une première modification approuvée le 16/11/2020.

L'enquête publique a porté sur la modification n°2 et la révision allégée n°1 du PLU d'ALTORF.

Le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme vise à apporter des ajustements réglementaires concernant :

- La valorisation des espaces bâtis existants en zone UA ;
- L'implantation des piscines ;
- L'emprise au sol des constructions en zone UA pour préserver des espaces de respiration ;
- Les caractéristiques des clôtures ;
- L'aspect extérieur des constructions ;
- Les normes de stationnement ;
- La rectification d'une erreur.

La révision allégée n°1 a pour objet la suppression d'une transcription erronée de la SUP liée à la canalisation de gaz qui s'étend dans le périmètre d'ACTIVEUM afin de permettre la poursuite de l'aménagement de la zone. Cette zone constitue l'une des ultimes ressources foncières pour l'accueil d'entreprises par la Communauté de communes de la Région de Molsheim-Mutzig qui s'inscrit dans un territoire attractif.

Après la phase d'étude, de notification aux Personnes Publiques Associées pour la modification et d'examen conjoint pour la révision allégée, les projets d'évolution du PLU ont fait l'objet d'une enquête publique. Cette dernière s'est déroulée du 20/01/2025 au 21/02/2025.

2. PV de synthèse

A l'issue de l'enquête publique, M. Jean BIEWER, Commissaire enquêteur, a dans le cadre du procès-verbal de synthèse remis à M. le Maire le 22/02/2024, demandé que des réponses soient apportées aux remarques et questions des citoyens d'Altorf en tenant compte pour la modification de la hauteur des clôtures, des remarques des PPA.

Le présent document a vocation à apporter ces éléments de réponse.



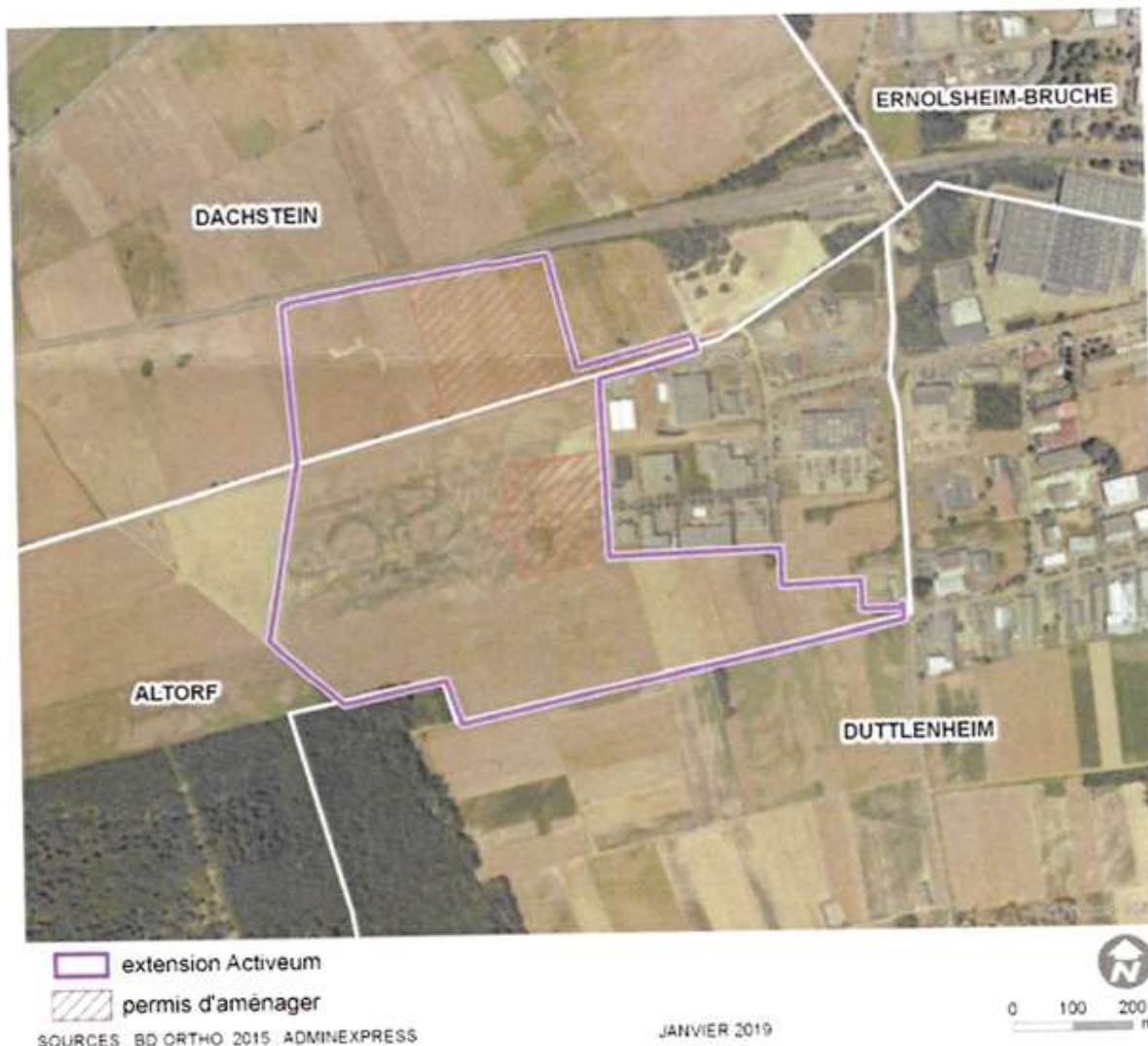
3. Réponses aux questions

3.1. Zone ACTIVEUM (registre d'enquête publique)

Les questions portent sur la capacité des bassins de rétention et le trafic induit par les travaux.

L'extension de la zone d'activités ACTIVEUM bénéficie d'un arrêté préfectoral portant autorisation environnementale en date du 05/06/2020.

Cet arrêté préfectoral a été délivré sur la base d'un dossier de demande d'autorisation jugé complet et régulier le 19/12/2019. Ce dossier portait sur la totalité de l'extension de la zone ACTIVEUM en prenant en compte son aménagement y compris dans la zone qui n'était pas constructible du fait de la mauvaise transcription des servitudes d'utilité publique au PLU d'Altorf.



L'arrêté préfectoral définit les mesures d'Evitement, de Réduction et de Compensation des impacts sur l'environnement et notamment la Compensation des volumes soustraits aux crues de la Bruche pour l'ensemble de la zone.



La mise en œuvre des volumes de compensation est réalisée au fur et à mesure de l'aménagement de la zone : un premier volume de compensation a d'ores et déjà été aménagé, une seconde tranche de travaux doit être réalisée en 2025 et la dernière tranche sera associée à la dernière phase d'aménagement de la zone. Les aménagements concernent un décaissement de zones agricoles qui sont par la suite restituées à l'agriculture et un déplacement de volumes de terres qui sont notamment utilisées dans l'aménagement de la zone d'Activités. Ces déplacements induisent des passages de camions qui restent toutefois très concentrées pendant les phases de travaux (au maximum un mois pour chaque phase).

3.2. Emprise au sol (avis DDT)

La diminution de l'emprise au sol concerne la zone UA qui est déjà très largement imperméabilisée. La mise en œuvre d'un coefficient de biotope ou d'un coefficient de pleine terre serait dans ce cas peu effective. C'est une réflexion qui pourra être poursuivie et faire l'objet de modification ultérieure du PLU.

3.3. Hauteur des clôtures (avis DDT)

La commune rappelle que la majeure partie de son emprise bâtie est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France qui pourra formuler des prescriptions complémentaires concernant les clôtures.

Les hauteurs de clôtures inscrites dans le règlement tendent à prendre en compte les caractéristiques de celles qui ont déjà pu être mises en œuvre dans les différents secteurs de la commune. Néanmoins une réflexion plus fine sur les caractéristiques des clôtures et leurs hauteurs pourra être poursuivie et transcrite dans le PLU ultérieurement.

3.4. Stationnement (avis DDT)

Il y a une erreur dans le calcul formulé par la DDT : avec l'application de la règle actuelle, un immeuble collectif de 6 logements non familiaux (3 T1 de 40 m² et 3 T2 de 50 m² soit 270 m² auxquels il faut ajouter les espaces communs) serait redevable de 3 places (pour les premiers 170 m²) + 5 places (pour la tranche comprise entre 170 et 230 m²) + 1 à 3 places (pour la superficie qui excède les 270 m², soit un total de 11 places maximum.

A noter que le stationnement public permet actuellement de répondre aux besoins des commerces et restaurant de la commune et que par ailleurs, les habitants cherchent à se stationner au plus près de leurs logements et n'ont pas intégré la possibilité d'utiliser des espaces plus éloignés, conduisant à un encombrement des espaces publics de proximité avec le stationnement.

Pour ce qui est de l'utilisation des transports collectifs, il faut rappeler qu'outre le transport scolaire, la commune n'est desservie par aucune ligne régulière.

3.5. Gestion des eaux pluviales (avis CCRMM)

Le règlement du PLU comprend d'ores et déjà les principes de gestion des eaux pluviales à la parcelle sur la base desquels la CCRMM peut proposer des prescriptions complémentaires dans le cadre de l'instruction des permis de construire.

Des prescriptions plus précises pourront être intégrées au règlement lors d'une prochaine évolution du PLU.

Annexe 5
Servitude T1 de la SNCF

T 1 - SERVITUDES RELATIVES AUX CHEMINS DE FER

I - GENERALITES

A - Nom officiel de la servitude

Servitudes relatives aux chemins de fer ou servitudes de grande voirie :

- alignement.
- occupation temporaire des terrains en cas de réparation.
- distance à observer pour les plantations et l'élagage des arbres plantés.
- mode d'exploitation des mines, carrières et sablières.

Servitudes spéciales

- constructions.
- excavations.
- dépôt de matières inflammables ou non.

Servitudes de débroussaillage

B - Références des textes législatifs qui permettent de l'instituer

- Loi du 15 juillet 1845.
- Décret portant règlement d'administration publique du 11 septembre 1939.
- Code des Mines article 84.
- Code Minier article 107.
- Code Forestier article 180.
- Loi du 29 décembre 1892 occupation temporaire.
- Décret-loi du 30 octobre 1935 modifié en son article 6 par la loi du 27 octobre 1942 relatif à la servitude de visibilité concernant les voies publiques et les croisements à niveau.
- Décret n° 54.321 du 15 mars 1954 pour l'exploitation des carrières à ciel ouvert.
- Décret n° 59.962 du 31 juillet 1959 fixant les prescriptions spéciales à respecter pour les tirs à la mine aux abords du chemin de fer.
- Loi n° 55.434 du 18 avril 1955 relative aux restrictions apportées à la publicité aux abords des passages à niveau.
- Décret du 14 mars 1964 relatif aux voies communales.

C - Acte qui l'a instituée sur le territoire concerné par le P.L.U.

Loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer.

D - Service Régional responsable de la servitude

Délégation Territoriale Immobilière Méditerranée
Pôle gestion des actifs
65, avenue Jules Cantini
13298 Marseille cedex 20

II - PROCEDURE D'INSTITUTION

A - Procédure

- Application des dispositions de la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer, qui a institué des servitudes à l'égard des propriétés riveraines de la voie ferrée.
- Sont applicables aux chemins de fer :
 - les lois et règlements sur la grande voirie qui ont pour objet d'assurer la conservation des fossés, talus, haies et ouvrages, le pacage des bestiaux et les dépôts de terre et autres objets quelconques (articles 2 et 3 de la loi du 15 juillet 1845),
 - les servitudes spéciales qui font peser des charges particulières sur les propriétés riveraines afin d'assurer le bon fonctionnement du service public que constituent les communications ferroviaires (article 5 et suivants de la loi du 15 juillet 1845),
 - les lois et règlements sur l'extraction des matériaux nécessaires aux travaux publics (loi du 28 décembre 1892 sur l'occupation temporaire).

- Les servitudes de grande voirie s'appliquent dans des conditions un peu particulières :

Alignements :

L'obligation d'alignement s'impose :

- aux riverains de la voie ferrée proprement dite et à ceux des autres dépendances du domaine public ferroviaire telles que gares, cours des gares, et avenues d'accès non classées dans une autre voirie
- elle ne concerne pas les dépendances qui ne font pas partie du domaine public ou seule existe l'obligation éventuelle de bornage à frais commun.
- L'alignement accordé et porté à la connaissance de l'intéressé par arrêté préfectoral, a pour but essentiel d'assurer le respect des limites du chemin de fer.

L'administration ne peut pas comme en matière de voirie procéder à des redressements ni bénéficier de la servitude de reculement (Conseil d'Etat : arrêt POURREYRON 3 juin 1910).

Constructions :

Indépendamment des marges de reculement susceptibles d'être prévues dans les Plans Locaux d'Urbanisme ou au Règlement National d'Urbanisme, aucune construction autre qu'un mur de clôture, ne peut être établie à moins de 2 m de la limite légale du chemin de fer définie par l'article 5 de la loi du 15 juillet 1845.

Il résulte des dispositions précédentes que si les clôtures sont autorisées à la limite réelle du chemin de fer, les constructions doivent être établies en retrait de cette limite réelle dans le cas où celle-ci est située à moins de 2 m de la limite légale.

Cette servitude de reculement ne s'impose qu'aux propriétés riveraines de la voie ferrée proprement dite, qu'il s'agisse d'une voie principale ou d'une voie de garage ou encore de terrains acquis pour la pose d'une nouvelle voie.

Il est par ailleurs rappelé qu'il est interdit aux propriétaires riverains du chemin de fer d'édifier sans l'autorisation de la S.N.C.F. des constructions qui en raison de leur implantation, entraîneraient, par application des dispositions d'urbanisme, la création de zones de prospect sur le Domaine Public Ferroviaire.

Mines et carrières :

Si les travaux de recherches ou d'exploitation d'une mine sont de nature à compromettre la conservation des voies de communication, il y sera pourvu par le Préfet.

Les cahiers des charges des concessionnaires indiquent que ces derniers doivent obtenir des Préfets des autorisations spéciales, lorsque les travaux doivent être exécutés à proximité des voies de communications. La distance étant déterminée dans chaque cas d'espèce.

B - Indemnisation

L'obligation de procéder à la suppression de constructions existant au moment de la promulgation de la loi de 1845 ou lors de l'établissement de nouvelles voies ferrées (article 10 de la loi du 15 juillet 1845) ouvre aux propriétaires un droit à indemnité fixe comme en matière d'expropriation.

L'obligation de procéder à la suppression de constructions existant au moment de la promulgation de la loi de 1845 ou lors de l'établissement de nouvelles voies ferrées (article 10) ouvre aux propriétaires un droit à indemnité déterminée par la juridiction administrative, selon les règles prévues en matière de dommages de travaux publics.

L'obligation de débroussaillage, conformément aux termes de l'article 180 du Code Forestier, ouvre aux propriétaires un droit à l'indemnité. En cas de contestation, l'évaluation en sera faite en dernier ressort par le Tribunal d'Instance.

Une indemnité est due aux concessionnaires de mines établies antérieurement, du fait du dommage permanent résultant de l'impossibilité d'exploiter des richesses minières dans la zone prohibée.

En dehors des cas énoncés ci-dessus les servitudes applicables aux riverains du chemin de fer n'ouvrent pas droit à indemnité.

C - Publicité

En matière d'alignement, délivrance de l'arrêté d'alignement par le Préfet.

III - EFFETS DE LA SERVITUDE

A - Prérogatives de la puissance publique

1°) Prérogatives exercées directement par la puissance publique :

Possibilité pour la S.N.C.F. quand le chemin de fer traverse une zone boisée, d'exécuter à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de largeur calculée du bord extérieur de la voie et après en avoir avisé les propriétaires, les travaux de débroussaillage de morts-bois (article 180 du Code Forestier).

2°) Obligations de faire, imposées au propriétaire

- Obligation pour le riverain avant tous travaux de construction de demander la délivrance de son alignement.
- Obligation pour les propriétaires riverains de procéder à l'élagage des plantations situées sur une longueur de 50 mètres de part et d'autre des passages à niveau ainsi que de celles faisant saillie sur la zone ferroviaire après intervention pour ces derniers d'un arrêté préfectoral (loi des 16 et 24 août 1970). Sinon intervention d'office de l'Administration.
- Obligation pour les riverains d'une voie communale au croisement avec une voie ferrée de maintenir, et ce sur une distance de 50 mètres de part et d'autre du centre du passage à niveau, les haies à une hauteur de 1 m au-dessus de l'axe des chaussées et les arbres de haut jet à 3 mètres (Décret du 14 mars 1964 relatif aux voies communales).
- Application aux croisements à niveau non munis de barrières, d'une voie publique et d'une voie ferrée, des dispositions relatives à la servitude de visibilité figurant au décret-loi du 30 octobre 1935 modifié par la loi du 27 octobre 1942.
- Obligation pour les propriétaires, sur ordre de l'Administration, de procéder moyennant indemnité, à la suppression des constructions, plantations, excavations, couverture en chaume, amas de matériaux combustibles ou non existant dans les zones de protection édictées par la loi du 15 juillet 1845 et pour l'avenir lors de l'établissement de nouvelles voies ferrées (article 10 de la loi du 15 juillet 1845).

En cas d'infractions aux prescriptions de la loi du 15 juillet 1845 réprimées comme en matière de grande voirie, les contrevenants sont condamnés par le Juge Administratif à supprimer dans un délai donné, les constructions, plantations, excavations, couvertures, dépôts contraires aux prescriptions, sinon la suppression a lieu d'office aux frais du contrevenant (article 11, alinéa 2 et 3 de la loi du 15 juillet 1845).

B - Limitation au droit d'utiliser le sol

1°) Obligations passives

- Obligation pour les riverains voisins d'un croisement à niveau de supporter les servitudes résultant d'un plan de dégagement établi en application du Décret-Loi du 30 octobre 1935 modifié le 27 octobre 1942 concernant les servitudes de visibilité.
- Interdiction aux riverains de la voie ferrée de procéder à l'édification d'aucune construction autre qu'un mur de clôture dans une distance de 2 mètres d'un chemin de fer. Cette distance est mesurée soit de l'arête supérieure du déblai, soit de l'arête inférieure du talus du remblai, soit du bord extérieur des fossés du chemin et à défaut d'une ligne tracée à 1,50 mètre à partir des rails extérieurs de la voie de fer. L'interdiction ne s'impose qu'aux riverains de la voie ferrée proprement dite et non pas aux dépendances du chemin de fer non pourvus de voies, elle concerne non seulement les maisons d'habitation mais aussi les magasins, hangars, écuries, etc... (article 5 de la loi du 15 juillet 1845).
- Interdiction aux riverains de la voie ferrée de planter des arbres à moins de 6 mètres de la limite de la voie ferrée constatée par un arrêté d'alignement et des haies vives à moins de 2 mètres. Le calcul de la distance est fait d'après les règles énoncées ci-dessus en matière de constructions (application des règles édictées par l'article 5 de la loi du 9 Ventôse an XIII).
- Interdiction d'établir des dépôts de pierres ou objets non inflammables pouvant être projetés sur la voie à moins de 5 mètres. Les dépôts effectués le long des remblais sont autorisés lorsque la hauteur du dépôt est inférieure à celle du remblai (article 8 de la loi du 15 juillet 1845).
- Interdiction d'établir des dépôts de matières inflammables et des couvertures en chaume à moins de 20 mètres d'un chemin de fer.
- Interdiction aux riverains d'un chemin de fer qui se trouve en remblai de plus de 3 mètres au-dessus du terrain naturel, de pratiquer des excavations dans une zone de largeur égale à la hauteur verticale du remblai mesurée à partir du pied du talus (article 6 de la loi du 5 juillet 1845).
- Interdiction aux riverains de la voie ferrée de déverser leurs eaux résiduelles dans les dépendances de la voie ferrée (article 3 de la loi du 15 juillet 1845).

2°) Droits résiduels du propriétaire

Possibilité pour les propriétaires riverains d'obtenir par décision du Ministre chargé des Chemins de Fer, une dérogation à l'interdiction de construire à moins de 2 mètres du chemin de fer, lorsque la sûreté publique, la conservation du chemin de fer et la disposition des lieux le permettent (article 9 de la loi du 15 juillet 1845).

Possibilité pour les propriétaires riverains de constructions antérieures à la loi de 1845 ou existant lors de la construction d'un nouveau chemin de fer, de les entretenir dans l'état où elles se trouvaient à cette époque (article 5 de la loi du 15 juillet 1845).

Possibilité pour les propriétaires riverains d'obtenir par décision du Préfet, une dérogation à l'interdiction de planter des arbres (distance ramenée de 6 mètres à 2 mètres) et des haies vives (distance ramenée de 2 mètres à 0,50 mètre).

Possibilité pour les propriétaires riverains d'exécuter des travaux concernant les mines et carrières, à proximité des voies ferrées à condition d'en avoir obtenu l'autorisation préfectorale déterminant dans chaque cas la distance à observer entre le lieu des travaux et le chemin de fer.

Possibilité pour les propriétaires riverains de pratiquer des excavations, en bordure de voie ferrée en remblai de plus de 3 mètres dans la zone d'une largeur égale à la hauteur verticale du remblai mesurée à partir du pied du talus, à condition d'en avoir obtenu l'autorisation préfectorale délivrée après consultation de la S.N.C.F.

Possibilité pour les propriétaires riverains de procéder à des dépôts d'objets non inflammables, dans la zone prohibée lorsque la sûreté publique, la conservation du chemin de fer et la disposition des lieux le permettent, à condition d'en avoir obtenu l'autorisation du Ministre chargé des Chemins de Fer.

Les dérogations accordées à ce titre, sont toujours révoquées (Article 9 de la loi du 15 juillet 1845).

NOTICE TECHNIQUE
pour le report aux P.L.U. des servitudes grevant les propriétés riveraines du chemin de fer.

L'article 3 de la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer rend applicable aux propriétés riveraines de la voie ferrée, les servitudes prévues par les règlements sur la grande voirie et qui concernent notamment :

- l'alignement,
- l'écoulement des eaux,
- la distance à observer pour les plantations et l'élagage des arbres plantés.

D'autre part, les articles 5 et 6 de ladite loi instituent des servitudes spéciales en ce qui concerne les distances à respecter pour les constructions et les excavations le long de la voie ferrée.

De plus, en application du décret-loi du 30 octobre 1935 modifié par la loi du 27 octobre 1942, des servitudes peuvent grever les propriétés riveraines du chemin de fer en vue d'améliorer la visibilité aux abords des passages à niveau.

Les distances fixées par la loi du 15 juillet 1845 sont calculées à partir de la limite légale du chemin de fer, laquelle est indépendante de la limite réelle du domaine concédé à la S.N.C.F.

Selon l'article 5 de cette loi, la limite légale du chemin de fer est déterminée de la manière suivante :

- a) Voie en plate-forme sans fossé : Une ligne idéale tracée à 1,50 m du bord du rail extérieur (figure 1).*

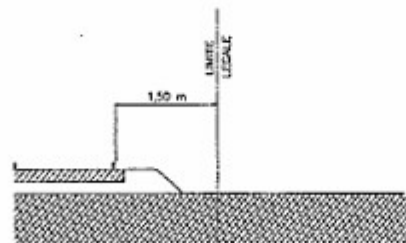


Figure 1

- b) Voie en plate-forme avec fossé : Le bord extérieur du fossé (figure 2).*

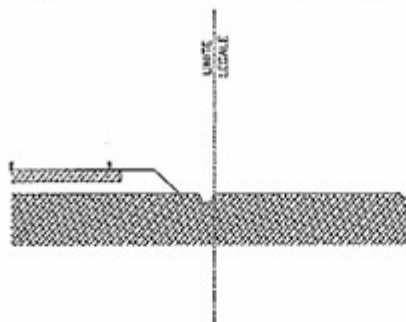


Figure 2

- c) Voie en remblai : L'arête inférieure du talus de remblai (figure 3) ou le bord extérieur du fossé si cette voie comporte un fossé (figure 4).*

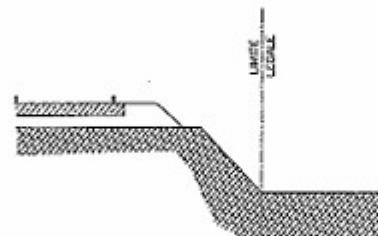


Figure 3

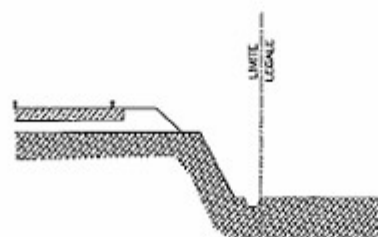


Figure 4

d) Voie en déblai : L'arête supérieure du talus de déblai (figure 5).

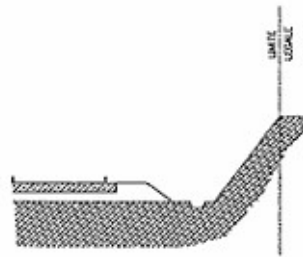


Figure 5

e) Voie posée à flanc de coteau : La limite légale à considérer est constituée par le point extrême des déblais ou remblais effectués pour la construction de la ligne et non la limite du talus naturel (figures 6 et 7).

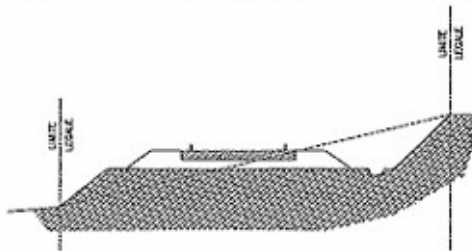


Figure 6

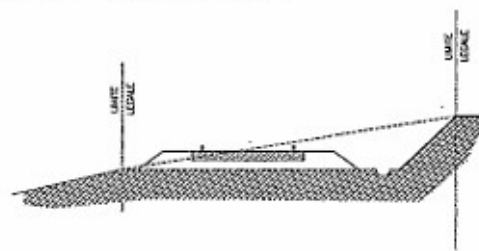


Figure 7

Lorsque le talus est remplacé par un mur de soutènement, la limite légale est, en cas de remblai, le pied et, en cas de déblai, la crête de ce mur (figures 8 et 9).

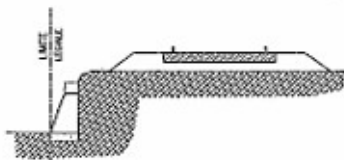


Figure 8

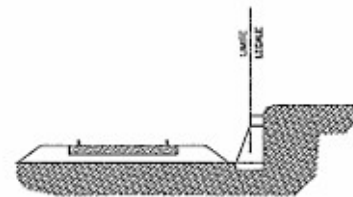


Figure 9

Lorsque le chemin de fer est établi en remblai et que le talus a été rechargé ou modifié par suite d'apport de terre ou d'épuration de ballast, la limite légale pourra être déterminée à partir du pied du talus primitif, à moins toutefois que cet élargissement de plate-forme ne soit destiné à l'établissement prochain de nouvelles voies.

En bordure des lignes à voie unique dont la plate-forme a été acquise pour 2 voies, la limite légale est déterminée en supposant la deuxième voie construite avec ses talus et fossés.

Il est, par ailleurs, fait observer que les servitudes prévues par la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer n'ouvrent pas droit à l'indemnité.

Enfin, il est rappelé qu'indépendamment des servitudes ci-dessus - dont les conditions d'application vont être maintenant précisées - les propriétaires riverains du chemin de fer doivent se conformer, le cas échéant, aux dispositions de la loi de 1845, concernant les dépôts temporaires et l'exploitation des mines et carrières à proximité des voies ferrées.

1 - Alignement :

L'alignement est la procédure par laquelle l'Administration détermine les limites du domaine public ferroviaire.

Tout propriétaire riverain du chemin de fer qui désire élever une construction ou établir une clôture, doit demander l'alignement. Cette obligation s'impose non seulement aux riverains de la voie ferrée proprement dite, mais encore à ceux des autres dépendances du domaine public ferroviaire telles que gares, cours de gares, avenues d'accès, etc...

L'alignement est délivré par arrêté préfectoral. Cet arrêté indique aussi les limites de la zone de servitudes à l'intérieur de laquelle il est interdit, en application de la loi du 15 juillet 1845, d'élever des constructions, d'établir des plantations ou d'effectuer des excavations.

L'alignement ne donne pas aux riverains du chemin de fer les droits qu'il confère le long des voies publiques, dits "aisances de voirie".

Ainsi, aucun accès ne peut être pris sur la voie ferrée.

2 - Ecoulement des eaux :

Les riverains du chemin de fer doivent recevoir les eaux naturelles telles que eaux pluviales, de source ou d'infiltration provenant normalement de la voie ferrée ; ils ne doivent rien entreprendre qui serait de nature à gêner leur libre écoulement ou à provoquer leur refoulement dans les emprises ferroviaires.

D'autre part, si les riverains peuvent laisser écouler sur le domaine ferroviaire les eaux naturelles de leurs fonds, dès l'instant qu'ils n'en modifient ni le cours ni le volume, par contre il leur est interdit de déverser leurs eaux usées dans les dépendances du chemin de fer.

3 - Plantations :

a) Arbres à haute tige :

Aucune plantation d'arbres à haute tige ne peut être faite à moins de 6 m de la limite légale du chemin de fer. Toutefois, cette distance peut être ramenée à 2 m par autorisation préfectorale.

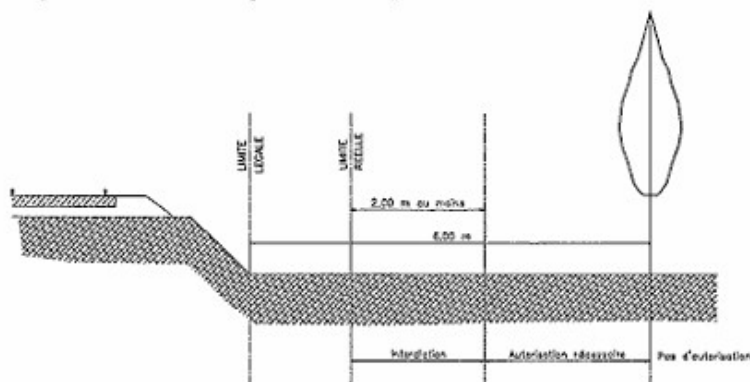


Figure 10

b) Haies vives :

Elles ne peuvent être plantées à l'extrême limite des propriétés riveraines : une distance de deux mètres de la limite légale doit être observée, sauf dérogation accordée par le Préfet qui peut réduire cette distance jusqu'à 0,50 m.



Figure 11

Dans tous les cas, l'application des règles ci-dessus ne doit pas conduire à planter un arbre à moins de 2 m de la limite réelle du chemin de fer et une haie vive à moins de 0,50 m de cette limite.

4 - Constructions :

Indépendamment des marges de reculement susceptibles d'être prévues dans les Plans Locaux d'Urbanisme, aucune construction autre qu'un mur de clôture, ne peut être établie à moins de 2 m de la limite légale du chemin de fer.

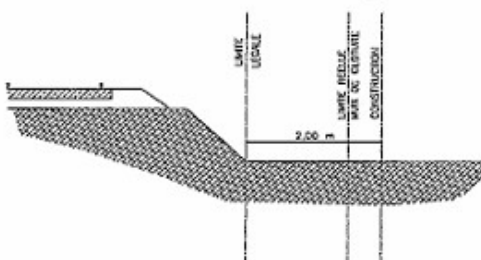


Figure 12

Il résulte des dispositions précédentes que si les clôtures sont autorisées à la limite réelle du chemin de fer, les constructions doivent être établies en retrait de cette limite réelle dans le cas où celle-ci est située à moins de 2 m de la limite légale.

Cette servitude de reculement ne s'impose qu'aux propriétés riveraines de la voie ferrée proprement dite, qu'il s'agisse d'une voie principale ou d'une voie de garage ou encore de terrains acquis pour la pose d'une nouvelle voie.

Il est, par ailleurs, rappelé qu'il est interdit aux propriétaires riverains du chemin de fer d'édifier, sans l'autorisation de la S.N.C.F. des constructions qui, en raison de leur implantation, entraîneraient, par application des dispositions d'urbanisme, la création de zones de prospect sur le domaine public ferroviaire.

5 - Excavations :

Aucune excavation ne peut être effectuée en bordure de la voie ferrée lorsque celle-ci se trouve en remblai de plus de 3 m au-dessus du terrain naturel, dans une zone de largeur égale à la hauteur du remblai mesurée à partir du pied du talus.

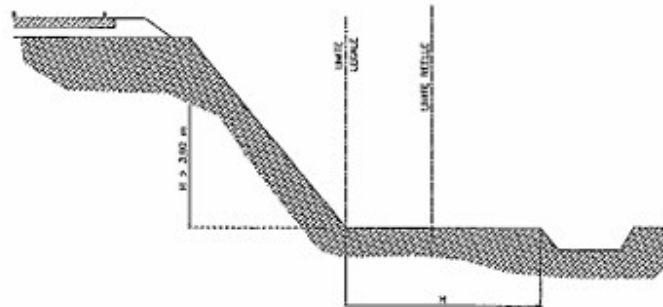


Figure 13

6 - Servitudes de visibilité aux abords des passages à niveau :

Les propriétés riveraines ou voisines du croisement à niveau d'une voie publique et d'une voie ferrée sont susceptibles d'être frappées de servitudes de visibilité en application du décret-loi du 30/10/1935, modifié par la loi du 27/10/1942.

Ces servitudes peuvent comporter, suivant les cas :

- l'obligation de supprimer les murs de clôture ou de les remplacer par des grilles, de supprimer les plantations gênantes, de ramener et de tenir le terrain et toute superstructure à un niveau déterminé,
- l'interdiction de bâtir, de placer des clôtures, de remblayer, de planter et de faire des installations au-dessus d'un certain niveau,
- la possibilité, pour l'Administration, d'opérer la réfection des talus, remblais et tous obstacles naturels, de manière à réaliser des conditions de vue satisfaisantes.

Un plan de dégagement soumis à enquête détermine, pour chaque parcelle, la nature des servitudes imposées, lesquelles ouvrent droit à indemnité.

A défaut de plan de dégagement, la Direction Départementale de l'Équipement soumet à la S.N.C.F. pour avis, les demandes de permis de construire intéressant une certaine zone au voisinage des passages à niveau non gardés.

Cette zone est représentée par des hachures sur le croquis ci-dessous (figure 14).

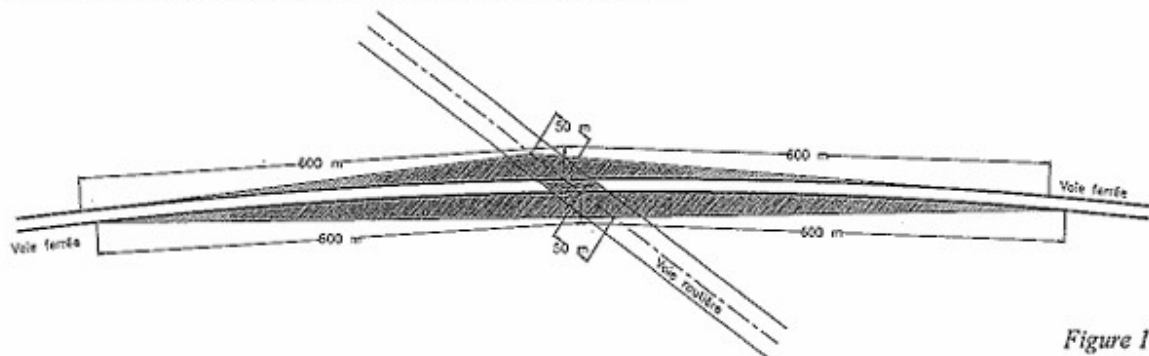


Figure 14