



COMMUNAUTE DE COMMUNES DU KOCHERSBERG ET DE L'ACKERLAND

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI)

<p>Tableau des observations formulées dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées (PPA) et de l'enquête publique et des réponses apportées</p>
--

Le rapport de synthèse de fin d'enquête, regroupant les observations du public ainsi que les remarques du commissaire enquêteur, a été transmis à la Communauté de communes le 16 mai 2022.

La Communauté de communes du Kochersberg a transmis un mémoire en réponse au commissaire enquêteur le 3 juin 2022.

Le commissaire enquêteur a transmis son rapport d'enquête à la Communauté de communes en date du 10 juin 2022.

1 . Avis formulés par l'autorité environnementale et les personnes publiques associées consultées :

Avis formulés par l'autorité environnementale, les personnes publiques associées et consultées	Compléments apportés par la Communauté de communes dans son mémoire en réponse	Avis du commissaire enquêteur	Prise en compte des avis Positionnement de la Communauté de Communes
<p>Avis DDT 27 août 2021 et 4 avril 2022</p>	<p><u>Point 27 : création secteur Ns à la sortie de Griesheim-sur-Souffel :</u> Avis défavorable. L'aire de stationnement projetée ne présente pas les caractéristiques d'une zone naturelle mais constitue une extension de la zone d'activités au détriment des espaces naturels</p>	<p>Ce point a été abandonné et le dossier corrigé.</p>	<p>⇒ Sans objet</p>
	<p><u>Point 36 : modification de l'OAP zone 1AUXb à Wickersheim :</u> Avis défavorable. Exclure de l'OAP modifiée le principe d'une voie principale d'accès à la zone 1AUXb depuis la RD41 (sauf à obtenir l'accord de principe du gestionnaire de la route dans le cadre de la présente procédure, ce qui n'est à priori pas le cas).</p>	<p>L'OAP n'impose pas une sortie sur la RD41. Elle laisse la possibilité de le faire avec accord du gestionnaire, qui pourrait à terme être la commune en cas de déplacement du panneau d'entrée d'agglomération.</p>	<p>⇒ Avis défavorable. Pas de modification du PLUi.</p>
	<p><u>Point 83 : ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUX à l'entrée de Truchtersheim :</u> Avis défavorable. Exclure la sous-destination « artisanat et commerce de détails » au règlement applicable à la zone 1AUXb.</p>	<p>Ce point est maintenu car le développement commercial à Truchtersheim est autorisé par le SCoTERS. Il conviendra d'étoffer le dossier en expliquant qu'à ce jour, 90% des réservations de la future zone concernent des activités tertiaires qui ne feront donc pas une concurrence au centre de Truchtersheim du point de vue commercial.</p>	<p>⇒ Avis défavorable. La notice explicative de la modification du PLUi (qui sera annexée au rapport de présentation) sera complétée.</p>
	<p><u>Point 104 : implantation d'une supérette à la sortie d'Ittenheim, le secteur Uxc1 autorisant</u></p>	<p>Ce point est maintenu en s'appuyant sur l'avis du SCoTERS, qui accorde une exception pour Ittenheim et Griesheim-</p>	<p>⇒ Avis partiellement favorable : le règlement sera modifié pour tenir compte de l'avis du</p>

Avis formulés par l'autorité environnementale, les personnes publiques associées et consultées	Compléments apportés par la Communauté de communes dans son mémoire en réponse	Avis du commissaire enquêteur	Prise en compte des avis Positionnement de la Communauté de Communes
<p><u>les commerces de détail dans la limite de 500 m² de surface de vente :</u> Avis défavorable</p>	<p>sur-Souffel au regard de leur évolution progressive vers le statut de pôle local. La formulation du SCoTERS sera reprise. Les OAP et les justifications sur les zones UXc1 et 1AUxb seront étudiées et complétées sur les liaisons douces et la qualité des aménagements.</p>		<p>SCoTERS. Concernant les liaisons douces et la qualité des aménagements, les Orientations d'Aménagement et de Programmation et la notice explicative seront complétées.</p>
<p><u>Point 86 : limiter la superficie et les types d'annexes aux logements de fonction admis en zones UX et 1AUx</u> Avis réservé. Indiquer dans la notice de présentation les motivations fondant les différences de traitement entre les communes (notamment interdiction des piscines dans certaines d'entre elles seulement)</p>	<p>Le règlement a été mis à jour et la remarque n'a donc pas été reprise dans le second avis de la DDT.</p>		<p>⇒ Sans objet.</p>
<p><u>Point 95 : réalisation de murs de clôture pleins dans les zones UB touchées par le risque de coulées de boue</u> Avis défavorable. Règle imprécise, interrogation sur le bien-fondé au regard de la gestion du risque.</p>	<p>Point n'ayant pas été intégré au dossier d'enquête publique.</p>		<p>⇒ Sans objet.</p>
<p><u>Point 97 : conservation des espaces verts dans les zones UA, UB et IAU</u> Avis réservé. Préciser que les aires de stationnement végétalisées doivent être perméables aux eaux pluviales.</p>	<p>Le règlement a été mis à jour et la remarque n'a donc pas été reprise dans le second avis de la DDT.</p>		<p>⇒ Sans objet.</p>
<p><u>Point F : création d'un secteur As à la place d'une zone N à Hurtigheim</u> Avis défavorable. Mieux justifier l'absence d'incidences environnementales et</p>	<p>Le dossier devra être complété par des justifications. Si l'impact paysager et environnemental est effectivement faible, ce secteur pourra être maintenu.</p>		<p>⇒ Avis favorable. La notice explicative sera complétée.</p>

Avis formulés par l'autorité environnementale, les personnes publiques associées et consultées	Compléments apportés par la Communauté de communes dans son mémoire en réponse	Avis du commissaire enquêteur	Prise en compte des avis Positionnement de la Communauté de Communes
paysagères pour ne pas entrer dans le cadre de « lever une protection ».			
<u>Point G : changement de destination d'un hangar en zone agricole</u> Rappeler que le changement de destination devra faire l'objet d'une autorisation soumise à avis conforme de la CDPENAF.	Le dossier sera complété sur ce point.		
<u>Point 27 : création d'un secteur Ns</u> Supprimer les éléments restant dans le règlement.	Le règlement sera mis à jour.		⇒ Avis favorable : le règlement sera modifié.
Avis CeA – 18 janvier 2022 et 5 août 2021 <u>Point 26 : Griesheim-sur-Souffel : modification OAP Secteur 1 site Kleinfeld-Meyeracker</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Assurer une bonne visibilité au niveau des carrefours créés sur la RD866, en adaptant voire en supprimant certaines plantations prévues par l'aménageur ▪ Attention à l'impact du trafic supplémentaire résultant de cet aménagement sur les deux carrefours de la RD31 (avec la RD866 en agglomération à Pfulgriesheim et avec la RD666 hors agglomération à Griesheim-sur-Souffel) 	La Communauté de Communes prend acte des éléments, qui seront à intégrer en phase projet, lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone.	Point 26 : intégration des éléments de l'ouverture à l'urbanisation de la zone.	⇒ Pas de modification du PLUi Les recommandations seront toutefois prises en compte en phase projet.

Avis formulés par l'autorité environnementale, les personnes publiques associées et consultées	Compléments apportés par la Communauté de communes dans son mémoire en réponse	Avis du commissaire enquêteur	Prise en compte des avis Positionnement de la Communauté de Communes
<p><u>Point 36 : Wiwersheim : modification OAP Secteur 2</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Projet au croisement de deux RD structurantes déjà très sollicitées (RD30 et RD41) avec un giratoire actuellement pas dimensionné pour accueillir ce projet de développement ; ▪ Le document ne fait pas état des enjeux qui résultent pour ces RD structurantes du fait de la création de deux opérations distinctes, n'intègre pas de schéma de desserte global, ne mentionne pas les aménagements pouvant être envisagés pour la desserte de l'ensemble voire n'envisage pas d'évolution du statut des sections de route impactées ; <p>La sollicitation pour un accès direct supplémentaire sur la RD 41 hors agglomération recevra un avis défavorable de la CeA pour des motifs de sécurité en raison du nombre d'accès à proximité du giratoire et il sera demandé le maintien des accès prévus initialement sur la RD30 tenant compte de la desserte est et ouest de la zone et de la piste cyclable existante</p>	<p>Cf. avis de la DDT page 2</p>		<p>⇒ Pas de modification du PLUi.</p>

Avis formulés par l'autorité environnementale, les personnes publiques associées et consultées	Compléments apportés par la Communauté de communes dans son mémoire en réponse	Avis du commissaire enquêteur	Prise en compte des avis Positionnement de la Communauté de Communes
Avis CCI Alsace Eurométropole -	<u>Point 82 : création d'un sous-secteur UEc autorisant l'activité de restauration et d'hôtellerie en entrée sud de Truchtersheim</u> Attention à l'importance de l'offre hôtelière globale existante sur les territoires proches. Le territoire du SCoTERS semble avoir atteint une certaine surcapacité hôtelière.	Le projet sera maintenu car le Kochersberg est un territoire à part, situé en dehors de l'EMS, sur lequel l'offre hôtelière est justement absente. Nous sommes par ailleurs en présence d'un projet innovant et qualitatif (premier hôtel passif) qui sort des standards de l'offre hôtelière strasbourgeoise.	
	<u>Point 83 : ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUX et reclassement en 1AUxb, à l'ouest de la RD30 en entrée sud du village et création d'une OAP « secteur n°6 : le site Martzenberg sur la nouvelle zone 1AUxb »</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Recommande d'interdire la sous-destination « artisanat et commerce de détails » au règlement écrit qui s'appliquera au site Martzenberg ▪ Favoriser la mutualisation du stationnement sur la zone. 	L'artisanat et le commerce de détail resteront autorisés conformément aux éléments indiqués dans l'avis du SCOTERS. L'artisanat et le commerce de détail seront des activités marginales dans la zone compte-tenu des demandes effectives à ce jour. La mutualisation du stationnement présente un réel intérêt. Le règlement pourra être mis à jour sur ce point bien que cela implique des règles qualitatives plus difficiles à instruire.	Point 83 : mutualisation du stationnement
	<u>Point 104 : modification du règlement de la zone UXc1 à Ittenheim</u> Modifier le règlement de la zone UXc1 pour autoriser les constructions et installations à destination de commerces de détails de moins de 300 m ² de surface de vente uniquement dans le centre de la commune.	Le seuil a été fixé à 500m ² par le SCoTERS. Ce seuil sera respecté.	Point 104 : respect du seuil de 500m ² fixé par le SCoTERS.
			⇒ Avis défavorable : pas de modification du PLUi.
			⇒ Avis favorable : le règlement sera modifié.
			⇒ Avis partiellement favorable : le règlement sera modifié.

Avis formulés par l'autorité environnementale, les personnes publiques associées et consultées	Compléments apportés par la Communauté de communes dans son mémoire en réponse	Avis du commissaire enquêteur	Prise en compte des avis Positionnement de la Communauté de Communes	
SCoTERS 2 septembre 2021 et 28 février 2022	Nouveau phasage des « sites à enjeux » à Pfulgriesheim et Griesheim-sur-Souffel est susceptible d'entraîner une accélération de l'urbanisation mais reste encadré a minima via la modification.	Le maître d'ouvrage prend acte de la remarque.	Des précisions intéressantes ont été fournies par la Communauté de Communes au sujet des problématiques soulevées.	⇒ Sans objet
	Les modifications des normes de stationnement au règlement écrit peuvent apparaître en contradiction avec les orientations du SCoTERS en termes de limitation de la consommation foncière et d'incitation à l'usage des transports en commune (fourchette haute de 2 à 3 places de stationnement minimum par logement selon les zonages du PLUi) Limitation de la consommation foncière et incitation à l'usage des transports en commun et des modes doux : reconsidérer la fourchette de 2 à 3 places de stationnement + favoriser la végétalisation de ces espaces de stationnement	Les évolutions du règlement en matière de stationnement ont simplement précisé la règle. Elles n'ont pas d'impact sur le nombre de places demandées, qui reste effectivement élevé mais répond aux besoins de la population et permet de réduire l'encombrement des voies et emprises publiques.		⇒ Pas de modification du PLUi.
	Commerce dans les zones d'activités : la disposition « commerce isolé » du SCoTERS a pour objet uniquement de réguler des situations existantes de commerce isolé et ne peut être mobilisée pour des créations nouvelles tel que ciblé dans le projet de modification du PLUi	Les justifications seront reprises sur ce point. Cet élément de justification sera supprimé.		⇒ Avis favorable. La notice explicative sera modifiée.

Avis formulés par l'autorité environnementale, les personnes publiques associées et consultées	Compléments apportés par la Communauté de communes dans son mémoire en réponse	Avis du commissaire enquêteur	Prise en compte des avis Positionnement de la Communauté de Communes
<p>Restreindre l'implantation de commerce en zone d'activité aux secteurs UXc1 et 1AUXb par dérogation au SCoTERS en vigueur et à titre exceptionnel :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à Ittenheim et Griesheim-sur-Souffel compte-tenu du développement de ces communes et de la desserte en transports en commun - à du commerce de proximité (500 m² de surface de vente maximum) à l'échelle de la zone et sur un seul lot - à condition de prévoir des liaisons douces avec les secteurs d'habitat et le centre de la commune et d'assurer la qualité des aménagements et des constructions (limiter au maximum l'artificialisation des sols, végétalisation, infiltration des eaux de pluie, traitement de franges, etc.) 	<p>Il conviendra de préciser dans le règlement que les dispositions relatives au commerce s'appliquent uniquement à la zone 1AUXb de Griesheim-sur-Souffel et non aux zones de Kuttolsheim et Furdenheim. La formulation du SCoTERS sera reprise.</p> <p>Les OAP et les justifications pour UXc1 et 1AUXb seront étudiées et complétées en matière de liaisons douces et de qualité des aménagements.</p>		<p>⇒ Avis favorable. La notice explicative, le règlement et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone 1AUXb seront modifiés et complétés.</p>
<p>Encadrer le projet de futur complexe hôtelier à Truchtersheim : insertion qualitative du site (végétalisation, compacité, forme bâtie, objectifs en matière de consommation énergétique, cheminements, etc.)</p>	<p>Il semble y avoir confusion entre la procédure de modification et le dépôt d'une autorisation d'urbanisme. La modification consiste à faire évoluer le règlement et pas à encadrer précisément un projet, qui est d'ailleurs innovant en matière de forme bâtie, de consommation énergétique, etc.</p>		<p>⇒ Pas de modification du PLUi.</p>

Avis formulés par l'autorité environnementale, les personnes publiques associées et consultées		Compléments apportés par la Communauté de communes dans son mémoire en réponse	Avis du commissaire enquêteur	Prise en compte des avis Positionnement de la Communauté de Communes
Avis MRAe 7 mars 2022	Justifier la réduction du coefficient de perméabilité des sols au sein des zones UB et 1AU et analyser leurs conséquences sur la gestion des eaux pluviales et la prévention des ruissellements	C'est une erreur de lecture que de croire que la modification réduit les obligations pour UB et 1AU car 50% de la superficie restante (hors espaces bâtis, accès et stationnement) représente généralement moins que 30% de la surface totale d'un terrain, surtout dans une période où les terrains sont de plus en plus petits.	Des études de terrain devront être réalisées.	⇒ Pas de modification du PLUi.
	Compléter le rapport de présentation par l'analyse de l'effectivité du caractère humide ou non des zones à construire identifiées comme « zone à dominante humide », dans l'affirmative, les préserver de tout aménagement pouvant impacter leurs fonctionnalités et le cas échéant préciser les mesures de réduction et de compensation qui seront mises en œuvre	Des études de terrain devront être réalisées. Ce point n'a pas été demandé lors de l'élaboration du PLUi, qui classait pourtant déjà cet espace en zone constructible.		⇒ Pas de modification du PLUi.
	Justifier les raisons conduisant l'intercommunalité à autoriser sans condition les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires, dont les industries, sans analyse préalable des nuisances qu'elles sont susceptibles de générer	Le problème est que la destination « industrie » regroupe justement bon nombre de constructions artisanales. On peut reprendre ainsi les éléments du ministère : Recouvrir les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de	Des précisions ont été apportées par la Communauté de Communes sur le caractère industriel et artisanal.	⇒ Pas de modification du PLUi.

Avis formulés par l'autorité environnementale, les personnes publiques associées et consultées	Compléments apportés par la Communauté de communes dans son mémoire en réponse	Avis du commissaire enquêteur	Prise en compte des avis Positionnement de la Communauté de Communes
	l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. Il est donc aussi légitime d'autoriser l'industrie que l'artisanat ou les équipements d'intérêt collectifs, qui peuvent également générer des nuisances importantes.		
	Ne pas augmenter significativement le nombre de places de stationnement par construction nouvelle afin de favoriser l'usage des transports en commun ou du covoiturage tel que mentionné dans les orientations du PADD	Il s'agit d'une erreur de lecture des évolutions de la règle. Il n'y a pas de majoration du nombre de places exigées.	⇒ Pas de modification du PLUi.
	Modalités et indicateurs de suivi : présenter des valeurs cibles à atteindre afin de mesurer le degré d'atteinte des objectifs que s'est fixé l'intercommunalité	Les indicateurs seront revus et complétés si possible par des valeurs de départ.	Les indicateurs seront revus et complétés. ⇒ Avis favorable : la notice explicative sera complétée.
	Présenter un bilan et des cartes illustrant le taux d'occupation des zones d'activités à l'échelle intercommunal afin d'étayer davantage les justifications apportées (point 83 de la modif)	Les justifications ont déjà été apportées. Il n'est pas nécessaire de produire de nouvelles cartes.	⇒ Pas de modification du PLUi.
Avis CAA – 28 mars 2022	<u>Point 22 : ajout d'éléments paysagers au titre de l'article L.151-23</u> Supprimer l'espace planté n°1 qui ne semble pas correspondre à une haie ou un boisement présentant un intérêt écologique.	Il s'agit bien de miscantus, qui permettent de réduire le risque de coulées d'eau boueuse. Il sera donc protégé puisqu'il correspond indirectement à la définition d'une haie.	⇒ Pas de modification du PLUi.
	<u>Point 108 : modification du règlement des zones A et N pour clarifier la règle sur les bassins de rétention</u>	Le règlement des zones A et N sera complété sur ce point.	Point 108 : le règlement des zones A et N sera complété. ⇒ Avis favorable : le règlement sera complété.

Avis formulés par l'autorité environnementale, les personnes publiques associées et consultées	Compléments apportés par la Communauté de communes dans son mémoire en réponse	Avis du commissaire enquêteur	Prise en compte des avis Positionnement de la Communauté de Communes
	Mentionner explicitement les bassins de rétention nécessaires à l'activité agricole.		

Remarque générale du commissaire-enquêteur :

La Communauté de Communes a pris en compte plusieurs observations faites par les PPA.

Les précisions et changements apportés, même mineurs, améliorent sensiblement le dossier et vont dans le sens des objectifs annoncés par la présente modification. Le commissaire enquêteur prend acte des réponses apportés par la Communauté de Communes et qui sont à intégrer dans le projet.

2. Observations formulées par le public durant l'enquête publique

63 contributions ont été produites lors de l'enquête publique et réparties de la manière suivante :

- Registre d'enquête :
 - o En mairie de Pfulgriesheim : 4 observations ;
 - o En communauté de communes : 11 observations ;
- Registre dématérialisé : 26 observations ;
- Par courrier : 9 courriers et une délibération d'un conseil municipal ;
- Par courriel : 13 courriels.

	Localisation	Observations du public	Compléments apportés par la Communauté de communes dans son mémoire en réponse	Avis du commissaire enquêteur	Prise en compte et pièces modifiées
Registre d'enquête « papier » à Pfulgriesheim	Neugartheim Ittlenheim	Observation 1 : Paul KIEFFER-SCHUTZ demande que sa parcelle 7/27 à Neugartheim-Ittlenheim soit classée en zone constructible.	La présente demande de reclassement d'un terrain non constructible en terrain constructible ne relève pas d'une procédure de modification mais de révision. De plus elle ne concerne aucun point de la présente modification.	La demande de M. Kieffer n'entre pas dans le cadre de l'enquête – Modification N°1. Elle pourra être prise en compte dans le cadre d'une procédure de révision future du PLUi.	⇒ Pas de modification du PLUi.
	Durningen	Observation 2 : Jean Louis ZINCK LUTZ demande que sa parcelle soit classée en zone d'activités de loisirs plutôt qu'en zone AA.	La présente demande de reclassement d'un terrain en zone agricole en terrain en zone urbaine ne relève pas d'une procédure de modification mais de révision. De plus elle ne concerne aucun point de la présente modification.	La demande de reclassement de M. Zinck Lutz n'entre pas dans le cadre de l'enquête et ne concerne aucun point de la présente modification. Elle pourrait être prise en compte dans le cadre d'une procédure de révision future du PLUi.	⇒ Pas de modification du PLUi.
	Kochersberg	Observation 3 : Denis ELBEL souhaite consulter les plans patrimoine version papier, à défaut d'y accéder en ligne	Les fichiers étaient accessibles depuis le site internet de la CC, mais les liens depuis le registre dématérialisé et depuis les insertions presse n'étaient pas immédiatement actifs, le tout a été résolu dès le 11/4, à l'issue du weekend.	Les fichiers n'étaient pas immédiatement accessibles à partir des liens figurant dans les insertions presse, mais ils l'étaient depuis le site internet de la Communauté de Communes. Ce problème technique a été résolu dès le 11/04.	Sans objet.
	Gougenheim	Observation 4 : Ludovic CRIQUI demande le classement de ses parcelles	La présente demande ne relève pas d'un des points de la modification.	La demande de classement de M. Criqui est justifiée, mais elle n'entre pas dans le cadre de l'enquête et ne concerne aucun	⇒ Pas de modification du PLUi.

	Localisation	Observations du public	Compléments apportés par la Communauté de communes dans son mémoire en réponse	Avis du commissaire enquêteur	Prise en compte et pièces modifiées
		46/48, 47/48 et 48/48 en Ac plutôt qu'en N.		point de la présente modification. Elle pourrait être prise en compte dans le cadre d'une procédure de révision future du PLUi.	
Registre d'enquête « papier » à Truchtersheim	Truchtersheim Behlenheim	Observation 1 : Gérard LAZARUS demande un agrandissement de la zone constructible sur sa parcelle 334.	La présente demande de reclassement d'un terrain non constructible en terrain constructible ne relève pas d'une procédure de modification mais de révision. De plus elle ne concerne aucun point de la présente modification.	La demande de reclassement de M. Lazarus n'entre pas dans le cadre de l'enquête et ne concerne aucun point de la présente modification. Elle pourrait être prise en compte dans le cadre d'une procédure de révision future du PLUi.	⇒ Pas de modification du PLUi.
	Truchtersheim	Observation 2 : Barbara KUGEL a présenté l'avancement du projet hôtelier à Truchtersheim.	Le souhait de la Communauté de Communes de permettre l'activité de restauration et d'hôtellerie en entrée Sud de Truchtersheim (point n°82 de la modification) était précisément d'envisager l'installation de projets d'accueils touristiques tels qu'ils ont été présentés. A ce titre, la CC est totalement favorable au projet (dans le respect de l'ensemble des règles du PLUi).	Mme Kugel est favorable au projet de modification du PLUi et n'a pas souhaité faire d'observation particulière. Le point 82 de la modification était précisément de permettre des projets d'accueil touristiques tels qu'ils ont été présentés. Le projet dont il question est novateur et intéressant pour le développement de l'offre touristique du secteur.	⇒ Pas de modification du PLUi.
	Berstett	Observation 3 : Patrick OSTERMAN demande une modification de zonage à Berstett, de STECAL pour permettre le maintien de son annexe (piscine bassin de rétention) d'autant plus que le plan patrimoine permet les annexes.	La présente demande ne concerne pas les points de la présente modification, l'interprétation du PLUi s'avère toutefois erronée et ne peut impacter le jugement de démolition que M OSTERMANN doit exécuter	Le commissaire-enquêteur prend note de la demande de M. Ostermann, mais elle ne concerne aucun point de la présente modification. Il prend acte du commentaire de la Communauté de Communes qui affirme que "l'interprétation du PLUi s'avère erronée". Il n'appartient pas au commissaire-enquêteur de faire un commentaire sur le jugement de démolition, mais il est fort regrettable que les efforts de conciliation n'aient pas abouti par le passé et que la	⇒ Pas de modification du PLUi.

Localisation	Observations du public	Compléments apportés par la Communauté de communes dans son mémoire en réponse	Avis du commissaire enquêteur	Prise en compte et pièces modifiées
			situation ne se soit pas réglée à l'occasion de l'élaboration du PLUi en 2019.	
Berstett Gimbrett	Observation 4 Hervé FALK demande l'agrandissement de la zone constructible de la parcelle 255.	La présente demande de reclassement d'un terrain non constructible en terrain constructible ne relève pas d'une procédure de modification mais de révision. De plus elle ne concerne aucun point de la présente modification.	La demande d'agrandissement de la zone constructible de M. Falk est justifiée mais elle n'entre pas dans le cadre de l'enquête et ne concerne aucun point de la présente modification. Elle pourrait être prise en compte dans le cadre d'une procédure de révision future du PLUi.	⇒ Pas de modification du PLUi.
Furdenheim	Observation 5 : Elisabeth HUGEL demande le déplacement de l'espace jardin protégé projeté sur l'emplacement d'une ancienne grange et propose son déplacement à surface équivalente à l'arrière de la propriété.	En effet, l'espace vert ayant été positionné sur l'espace de l'ancienne grange, à ce titre et dans le respect de la tradition constructive des corps de ferme alsaciens en U, il apparaît pertinent de permettre des constructions pour refermer le U et de préserver les jardins à l'arrière de cet ensemble immobilier.	Dans son Mémoire en réponse, la Communauté de Communes note que l'espace vert ayant été positionné sur l'espace de l'ancienne grange, à ce titre et dans le respect de la tradition constructive des corps de ferme alsaciens en U, il apparaît pertinent de permettre des constructions pour refermer le U et de préserver les jardins à l'arrière de cet ensemble immobilier. La proposition de la Communauté de Communes est satisfaisante. Le commissaire-enquêteur donne un avis favorable à la proposition de Mme Hugel.	⇒ Réponse favorable. Les plans de règlement graphique sur les éléments du patrimoine seront modifiés.
Truchtersheim	Observation 6 : Madame ou Monsieur FRENZEL conteste un permis de construire concernant la réalisation de logements collectifs dans une zone pavillonnaire.	La demande ne porte pas sur l'un des points de la présente modification ; toutefois nous soulignons que la densification du tissu intramuros répond à des enjeux nationaux de densification des agglomérations permettant une réduction de la consommation foncière sur les espaces naturels, agricoles et forestiers.	Les réflexions de Mme Frenzel sont pertinentes, mais n'entrent pas dans le cadre de la Modification N°1 du PLUi. La Communauté de Communes souligne que la densification du tissu intramuros répond à des enjeux nationaux de densification des agglomérations permettant une réduction de la	⇒ Pas de modification du PLUi.

Localisation	Observations du public	Compléments apportés par la Communauté de communes dans son mémoire en réponse	Avis du commissaire enquêteur	Prise en compte et pièces modifiées
			consommation foncière sur les espaces naturels, agricoles et forestiers. Le commissaire-enquêteur prend acte de ce commentaire.	
Dossenheim Kochersberg	Observation 7 : Jean-Paul ULRICH relève qu'une extension de la zone UB lors de l'élaboration du PLUi engendre 2 difficultés : le non-respect de la réciprocité par rapport à une zone d'élevage et l'empêchement de l'élargissement du chemin desservant son exploitation avicole.	La demande ne relève pas d'un des points de la présente modification. Toutefois nous précisons que par définition, les documents de travail sont susceptibles d'évoluer, il convient donc d'évaluer l'extension de la zone UB par rapport au document qui a été soumis à enquête publique en 2019 et non un document de travail du 17 mars 2018.	La demande n'entre pas dans le cadre de l'enquête. Le commissaire-enquêteur prend acte du commentaire de la Communauté de Communes.	⇒ Pas de modification du PLUi.
Schnersheim	Observation 8 : Maxime LUX indique que le projet de réhabilitation du corps de ferme familial n'est pas compatible avec la protection patrimoniale mise à l'enquête ; il sollicite le déclassement du bâti ou son classement en type 3. Il souhaite également que le classement du mur côté Nord exclut la partie grillagée.	Il est exact que le mur s'interrompt au niveau du portail d'accès présent devant la maison, à ce titre l'inscription de la protection du mur sera rectifiée pour correspondre à la réalité physique de la clôture. Concernant l'ancienne maison d'habitation qui présente toutes les caractéristiques de la construction à pan de bois alsacienne, nous maintenons la volonté d'en préserver les caractéristiques extérieures. Nous estimons qu'il est possible de réhabiliter cette construction dans l'emprise et en préservant les façades actuelles.	Le commissaire-enquêteur approuve la proposition de la Communauté de Communes faite dans son mémoire en réponse. Concernant l'ancienne maison d'habitation qui présente toutes les caractéristiques de la construction à pan de bois alsacienne, le commissaire-enquêteur prend acte du commentaire de la Communauté de Communes qui va dans le sens de la démarche de protection du patrimoine. Il serait également judicieux que la Communauté de Communes trouve une solution permettant à M. Lux de démolir l'extension du XIXème siècle, compte tenu de son	⇒ Réponse partiellement favorable. Les plans de règlement graphique sur les éléments du patrimoine seront modifiés pour tenir compte de la localisation exacte de la clôture. Concernant l'ancienne maison d'habitation, pas de modification du PLUi.

	Localisation	Observations du public	Compléments apportés par la Communauté de communes dans son mémoire en réponse	Avis du commissaire enquêteur	Prise en compte et pièces modifiées
				projet particulièrement respectueux du bâti traditionnel alsacien.	
	Berstett	Observation 9 : Alain ARTH souhaite une évolution de zonage dans la zone Langbruch.	La présente demande de reclassement d'un terrain non constructible en terrain constructible ne relève pas d'une procédure de modification mais de révision. De plus elle ne concerne aucun point de la présente modification.	La demande de M. Arth ne concerne aucun point de la Modification N° 1 du PLUi et ne relève pas d'une procédure de modification mais de révision.	⇒ Pas de modification du PLUi.
	Handschuheim	Observation 10 : René BILGER regrette la présence d'un espace boisé sur la parcelle 178 et souhaite trouver une alternative permettant d'assurer sa constructibilité.	La présente demande ne relève pas d'une procédure de modification mais de révision. De plus elle ne concerne aucun point de la présente modification.	La demande justifiée de M. Bilger ne concerne aucun point de la Modification N° 1 du PLUi et ne relève pas d'une procédure de modification. Elle pourrait être prise en compte dans le cadre d'une procédure de révision future du PLUi.	⇒ Pas de modification du PLUi.
	Ittlenheim	Observation 11 : Lucienne CASPAR ne comprend pas le zonage du PLUi et demande le classement en zone constructible de la parcelle 0122/192 lieu-dit Ostergraben.	La présente demande de reclassement d'un terrain non constructible en terrain constructible ne relève pas d'une procédure de modification mais de révision. De plus elle ne concerne aucun point de la présente modification.	La présente demande de reclassement d'un terrain non constructible en terrain constructible relève d'une procédure de révision et non d'une modification.	⇒ Pas de modification du PLUi.
Courriers	Neugartheim Ittlenheim	Courrier 1 : Mesdames FROELICH, BAEHREL, RAMSPACHER, MARTZ et Monsieur LORENTZ souhaitent que le terrain constituant la parcelle 179/10 de la section 27 situé rue Felsch à Neugartheim-Ittlenheim actuellement en zone agricole soit classé en zone constructible (pour	La présente demande de reclassement d'un terrain non constructible en terrain constructible ne relève pas d'une procédure de modification mais de révision. De plus elle ne concerne aucun point de la présente modification. Enfin, le schéma de cohérence territoriale de région de Strasbourg a inscrit le principe de maintenir les coupures vertes entre les agglomérations ; à ce titre, réunir les deux villages est en contradiction avec le SCOT avec lequel le PLUi doit être compatible.	Le commissaire enquêteur prend acte du commentaire de la Communauté de Communes faites dans son mémoire en réponse.	⇒ Pas de modification du PLUi.

Localisation	Observations du public	Compléments apportés par la Communauté de communes dans son mémoire en réponse	Avis du commissaire enquêteur	Prise en compte et pièces modifiées
	permettre de relier les deux villages de la commune).			
Quatzenheim	Courrier 2 : Patricia ANSTETT conteste le reclassement de la zone 1AU en zone 2AU à Quatzenheim.	Le reclassement d'une zone IAU en IIAU ne remet pas en cause l'urbanisation de la zone. Toutefois cette dernière n'étant pas desservie par les réseaux (eau, assainissement, électricité etc.), il n'apparaît pas opportun d'engager des dépenses publiques pour cet aménagement à court terme. A ce jour, l'augmentation plus importante que prévue de logements suite à des opérations immobilières et l'apport démographique qui en découle à Quatzenheim, conduisent la commune à différer l'urbanisation de la zone pour maîtriser le développement. En effet, l'urbanisation de ce secteur saturerait l'ensemble des équipements communaux et intercommunaux, notamment scolaires et périscolaires.	Le commissaire enquêteur prend acte des explications de la Communauté de Communes faites dans son mémoire en réponse. La demande des différents propriétaires peut se justifier, mais il n'appartient pas au commissaire enquêteur d'aller à l'encontre d'une volonté politique communale ou/et intercommunale, du moment qu'elle respecte les règles en vigueur. Le reclassement de cette zone pourrait faire l'objet d'une remise en cause lors d'une prochaine révision du PLUi en fonction de l'évolution de la situation dans la commune de Quatzenheim.	⇒ Pas de modification du PLUi.
Pfulgriesheim	Courrier 3 : la société Delta Aménagement est titulaire d'un permis d'aménager soumis à 2 orientations d'aménagement et de programmation : - Elle demande que les dispositions du PLUi soient compatibles avec les objectifs de densité du SCOTERS - Elle se dit favorable aux principes d'aménagement	Concernant le point 1, la demande de rectification proposée ne remet pas en cause les objectifs de l'OAP ni la consommation foncière envisagée ; à ce titre, le document sera modifié afin de permettre une meilleure compatibilité du projet avec le SCOTERS. Concernant le point 2, nous prenons acte de l'appréciation de la modification proposée. Concernant le point 3, dans la mesure où le projet ne modifie pas les objectifs de production de logements et permet la réalisation de voies apaisées et / ou mixtes, la demande faite est	Le commissaire enquêteur approuve les modifications envisagées de la Communauté de Communes faites dans son mémoire en réponse.	⇒ Réponse partiellement favorable. L'Orientat ion d'Aménagement et de Programmation sera modifiée pour prendre en compte les points 1, 4 et 5.

	Localisation	Observations du public	Compléments apportés par la Communauté de communes dans son mémoire en réponse	Avis du commissaire enquêteur	Prise en compte et pièces modifiées
		<p>figurant dans le projet de modification</p> <ul style="list-style-type: none"> - Elle souhaite que la voie d'accès secondaire en direction de Griesheim-sur-Souffel soit matérialisée comme une voie verte pouvant être ouverte à la circulation automobile <u>ou</u> à celle des piétons - Elle préfère la notion de poches de stationnement ouvertes au public plutôt que de poches de stationnement partagées - Elle demande la requalification du phasage 1 « pas avant 2022 » 	<p>cohérente avec la démarche entreprise sur le ban communal de Pfulgriesheim.</p> <p>Concernant le point 4, la modification proposée correspond à la philosophie de l'aménagement de l'espace public souhaité.</p> <p>Enfin concernant le 5^{ème} point, la modification de rédaction n'a pas d'incidence sur le phasage global et peut être prise en compte.</p>		
	Gougenheim	<p>Courrier 4 : Janine et Gérard WENDLING demandent le classement de la parcelle 285/11-S39 en zone UB sur une profondeur de 80m environ, en dehors du projet d'aménagement d'ensemble.</p>	<p>La demande ne concerne aucun point de la présente modification. Elle va à l'encontre de la volonté de réaliser un aménagement d'ensemble cohérent.</p>	<p>La demande de M. Mme Wendling n'entre pas dans le cadre de l'enquête – Modification N°1. Un aménagement d'ensemble cohérent pourrait être proposé dans le cadre d'une révision.</p>	<p>⇒ Pas de modification du PLUi.</p>
	Furdenheim	<p>Courrier 5 : Marc SCHWARZ demande le classement en zone constructible de l'arrière des parcelles 532 et 534 situées actuellement en zone Aa.</p>	<p>La présente demande de reclassement d'un terrain non constructible en terrain constructible ne relève pas d'une procédure de modification mais de révision. De plus elle ne concerne aucun point de la présente modification. Nous notons également que la révision proposée engendrerait une très forte disparité des droits</p>	<p>La demande de reclassement pourrait se justifier mais elle n'entre pas dans le cadre de l'enquête et ne concerne aucun point de la présente modification. Elle pourrait être prise en compte dans le cadre d'une procédure de révision future du PLUi.</p>	<p>⇒ Pas de modification du PLUi.</p>

Localisation	Observations du public	Compléments apportés par la Communauté de communes dans son mémoire en réponse	Avis du commissaire enquêteur	Prise en compte et pièces modifiées
		à construire des habitants de la rue de Hurtigheim.		
Griesheim-sur-Souffel	Courrier 6 : le Conseil Municipal demande que l'OAP p. 107 relative à la zone 1AU située au lieu-dit Kleinfeld soit rendue compatible avec l'OAP p.111, qui cible une densité de 25 logements à l'hectare. C'est une erreur manifeste qui devrait être rectifiée en ajustant la rédaction p107 de la manière suivante : « La commune de Griesheim-sur-Souffel doit porter une part du développement démographique du territoire. L'accueil de ces nouveaux habitants nécessite environ 115 logements supplémentaires dont environ la moitié une partie est à réaliser en intramuros ».	La demande de rectification proposée ne remet pas en cause les objectifs de l'OAP ni la consommation foncière envisagée ; à ce titre, le document sera modifié afin de permettre une meilleure compatibilité du projet avec le SCOTERS.	Le commissaire enquêteur approuve la modification faite par la Communauté de Communes dans son mémoire en réponse.	⇒ Réponse favorable. L'Orientations d'Aménagement et de Programmation sera modifiée.
Durningen	Courrier 7 : Jean-Claude DEBES demande : <ul style="list-style-type: none"> - Le maintien en zone UA des parcelles 71, 177 et 178 de la section 1 - Le classement en zone AC des parcelles 55 et 57 de la section 39 (tel qu'avant l'élaboration du PLUi). 	Concernant la 1 ^{ère} demande, nous confirmons que les parcelles 71, 177 et 178 sont bien incluses dans la zone UA du PLUi. La 2 ^{ème} demande ne relève pas d'une procédure de modification mais de révision. De plus elle ne concerne aucun point de la présente modification.	La demande de classement relève d'une procédure de révision et non d'une modification. De plus elle ne concerne aucun point de la présente modification. Les parcelles 71, 177 et 178 sont bien incluses dans la zone UA du PLUi.	⇒ Pas de modification du PLUi.

Localisation	Observations du public	Compléments apportés par la Communauté de communes dans son mémoire en réponse	Avis du commissaire enquêteur	Prise en compte et pièces modifiées
Truchtersheim	<p>Courrier 8 : Pierre et Olivier WEISS demandent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le maintien de l'emplacement réservé 9 à Truchtersheim qui permet un accès à leurs parcelles ; - La suppression du classement patrimonial type 2 et 3 sur la propriété au 9 rue de Strasbourg ; - La suppression du classement patrimonial type 4 (protection des cours) ; - La modification de la motivation de suppression de l'emplacement réservé 13 indiquant la maîtrise foncière communale alors que Monsieur WEISS est encore propriétaire d'une partie de l'emprise. 	<p>Pour le point 1, à ce jour la collectivité n'envisage pas l'acquisition des 2 bâtiments situés sur l'emplacement réservé n°9 afin de les démolir pour réaliser un passage piéton / cycles. En effet, il n'est envisagé d'engager des dépenses publiques considérables pour satisfaire l'accès à un aménageur privé ; il est privilégié dans un rapport de compatibilité la réalisation d'un bouclage tel que prévu dans le schéma de l'OAP du secteur n°3 in den Egerten.</p> <p>Point 2 : lors de l'élaboration du PLUi, le déclassement de la protection de type 2 en type 3 avait été refusée au regard de l'intérêt patrimonial que présentait la construction visée. Cet intérêt n'a pas diminué avec le temps, aussi son classement est maintenu.</p> <p>Point 3 : quant à la protection de type 4, celle-ci s'est avérée indispensable afin de préserver les constructions typiques de corps de ferme alsaciens en U ou en L, pour éviter par exemple de voir des opérations immobilières détruire des corps de ferme pour installer des immeubles en partie centrale dénaturant ainsi totalement la morphologie initiale des constructions.</p> <p>Point 4 : il apparait effectivement que la Commune n'est pas intégralement propriétaire le long de l'itinéraire, toutefois au regard de l'avancement du projet de réalisation de la piste cyclable, il n'apparait plus nécessaire de maintenir un emplacement réservé.</p>	Le commissaire-enquêteur prend acte des explications satisfaisantes de la Communauté de Communes faites dans son mémoire en réponse.	⇒ Pas de modification du PLUi.

	Localisation	Observations du public	Compléments apportés par la Communauté de communes dans son mémoire en réponse	Avis du commissaire enquêteur	Prise en compte et pièces modifiées
	Neugartheim Ittlenheim	Courrier 9 : Paul KIEFFER-SCHUTZ demande que sa parcelle 7/27 soit classée en zone constructible.	La présente demande de reclassement d'un terrain non constructible en terrain constructible ne relève pas d'une procédure de modification mais de révision. De plus elle ne concerne aucun point de la présente modification.	La demande de M. Kiefer n'entre pas dans le cadre de l'enquête – Modification N°1. Elle pourra être prise en compte dans le cadre d'une procédure de révision future du PLUi.	⇒ Pas de modification du PLUi.
Mails	Quatzenheim	Mail 1 : Karine DOTT conteste le reclassement de la zone 1AU en zone 2AU à Quatzenheim.	Le reclassement d'une zone IAU en IIAU ne remet pas en cause l'urbanisation de la zone. Toutefois cette dernière n'étant pas desservie par les réseaux (eau, assainissement, électricité etc.), il n'apparaît pas opportun d'engager des dépenses publiques pour cet aménagement à court terme. A ce jour, l'augmentation plus importante que prévue de logements suite à des opérations immobilières et l'apport démographique qui en découle à Quatzenheim, conduisent la commune à différer l'urbanisation de la zone pour maîtriser le développement. En effet, l'urbanisation de ce secteur saturerait l'ensemble des équipements communaux et intercommunaux, notamment scolaires et périscolaires.	Le commissaire enquêteur prend acte des explications de la Communauté de Communes faites dans son mémoire en réponse. La demande de Mme Dott peut se justifier, mais il n'appartient pas au commissaire enquêteur d'aller à l'encontre d'une volonté politique communale ou intercommunale, du moment qu'elle respecte les règles en vigueur. Le reclassement de cette zone pourrait faire l'objet d'une remise en cause lors d'une prochaine révision du PLUi en fonction de l'évolution de la situation dans la commune de Quatzenheim.	⇒ Pas de modification du PLUi.
	Quatzenheim	Mail 2 : Anne-Catherine FREYSZ conteste le reclassement de la zone 1AU en zone 2AU à Quatzenheim.	Le reclassement d'une zone IAU en IIAU ne remet pas en cause l'urbanisation de la zone. Toutefois cette dernière n'étant pas desservie par les réseaux (eau, assainissement, électricité etc.), il n'apparaît pas opportun d'engager des dépenses publiques pour cet aménagement à court terme. A ce jour, l'augmentation plus importante que prévue de logements suite à des opérations immobilières et l'apport démographique qui en	Le commissaire enquêteur prend acte des explications de la Communauté de Communes faites dans son mémoire en réponse. La demande de Mme Freysz peut se justifier, mais il n'appartient pas au commissaire enquêteur d'aller à l'encontre d'une volonté politique communale ou intercommunale, du	⇒ Pas de modification du PLUi.

Localisation	Observations du public	Compléments apportés par la Communauté de communes dans son mémoire en réponse	Avis du commissaire enquêteur	Prise en compte et pièces modifiées
		découle à Quatzenheim, conduisent la commune à différer l'urbanisation de la zone pour maîtriser le développement. En effet, l'urbanisation de ce secteur saturerait l'ensemble des équipements communaux et intercommunaux, notamment scolaires et périscolaires.	moment qu'elle respecte les règles en vigueur. Le reclassement de cette zone pourrait faire l'objet d'une remise en cause lors d'une prochaine révision du PLUi en fonction de l'évolution de la situation dans la commune de Quatzenheim.	
Kochersberg	Mail 3 : la société TRAPIL demande d'intégrer au PLUi les servitudes liées à la construction et l'exploitation des pipelines (I3) mais aussi celles liées aux zones d'effets du pipeline (I1). Elle demande aussi de compléter l'article concernant les occupations admises, et ce quelles que soient les zones traversées par les oléoducs intéressés, de la mention suivante : - les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des oléoducs de défense commune.	Cette demande n'est pas en lien avec un des points de modification. Il conviendra de prendre un arrêté de mise à jour des SUP. Concernant l'évolution demandée au règlement, les zones A et N autorisent déjà les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'équipements collectifs. Inutile de mentionner spécifiquement les oléoducs.	Le commissaire enquêteur prend acte des explications satisfaisantes de la Communauté de Communes faites dans son mémoire en réponse.	⇒ Pas de modification du PLUi.
Quatzenheim	Mail 4 : Astride HAESSIG conteste le reclassement de la zone 1AU en zone 2AU à Quatzenheim.	Le reclassement d'une zone IAU en IIAU ne remet pas en cause l'urbanisation de la zone. Toutefois cette dernière n'étant pas desservie par les réseaux (eau, assainissement, électricité etc.), il n'apparaît pas opportun d'engager des dépenses publiques pour cet aménagement à court terme.	Le commissaire enquêteur prend acte des explications de la Communauté de Communes faites dans son mémoire en réponse. La demande de Mme Haessig peut se justifier, mais il n'appartient pas au commissaire enquêteur d'aller à l'encontre d'une volonté politique	⇒ Pas de modification du PLUi.

	Localisation	Observations du public	Compléments apportés par la Communauté de communes dans son mémoire en réponse	Avis du commissaire enquêteur	Prise en compte et pièces modifiées
			A ce jour, l'augmentation plus importante que prévue de logements suite à des opérations immobilières et l'apport démographique qui en découle à Quatzenheim, conduisent la commune à différer l'urbanisation de la zone pour maîtriser le développement. En effet, l'urbanisation de ce secteur saturerait l'ensemble des équipements communaux et intercommunaux, notamment scolaires et périscolaires.	communale ou intercommunale, du moment qu'elle respecte les règles en vigueur. Le reclassement de cette zone pourrait faire l'objet d'une remise en cause lors d'une prochaine révision du PLUi en fonction de l'évolution de la situation dans la commune de Quatzenheim.	
	Quatzenheim	Mail 5 : Marc WENDLING demande le déclassement de type 2 à simple bâti de la maison située sur la parcelle 73a et la réduction de la largeur de l'ER QUATZ 3 de 5 à 3 mètres max avec l'aménagement d'une bande verte arborée.	Concernant la maison identifiée, la construction correspond à une construction alsacienne typique à pans de bois. A ce titre, nous maintenons la volonté d'en préserver les caractéristiques extérieures. Nous estimons qu'il est possible de réhabiliter cette construction dans l'emprise et en préservant les façades actuelles. En ce qui concerne l'emplacement réservé n°3, il appartiendra lors de l'aménagement d'envisager les solutions techniques à retenir. La largeur prévue de 5 mètres devra permettre la réalisation d'une circulation douce à double sens (3 mètres de large) et d'aménagements paysagers (sur une bande enherbée de 2 mètres). Quant à l'objet de l'emplacement réservé, il est clairement affecté à « la réalisation d'un accès destiné aux circulations douces ».	Le commissaire enquêteur prend acte des réponses apportées par la Communauté de Communes qui sont satisfaisantes.	⇒ Pas de modification du PLUi.
	Durningen	Mail 6 : Jean-Claude DEBES demande :	Concernant la 1ère demande, nous confirmons que les parcelles 71, 177 et 178 sont bien incluses dans la zone UA du PLUi.	La demande de classement relève d'une procédure de révision et non d'une	⇒ Pas de modification du PLUi.

Localisation	Observations du public	Compléments apportés par la Communauté de communes dans son mémoire en réponse	Avis du commissaire enquêteur	Prise en compte et pièces modifiées
	<p>- Le maintien en zone UA des parcelles 71, 177 et 178 de la section 1</p> <p>- Le classement en zone AC des parcelles 55 et 57 de la section 39 (tel qu'avant l'élaboration du PLUi).</p>	<p>La 2ème demande ne relève pas d'une procédure de modification mais de révision. De plus elle ne concerne aucun point de la présente modification.</p>	<p>modification. De plus elle ne concerne aucun point de la présente modification. Les parcelles 71, 177 et 178 sont bien incluses dans la zone UA du PLUi.</p>	
Quatzenheim	<p>Mail 7 : Salomé SIMEONI conteste le reclassement de la zone 1AU en zone 2AU à Quatzenheim.</p>	<p>Le reclassement d'une zone IAU en IIAU ne remet pas en cause l'urbanisation de la zone. Toutefois cette dernière n'étant pas desservie par les réseaux (eau, assainissement, électricité etc.), il n'apparaît pas opportun d'engager des dépenses publiques pour cet aménagement à court terme.</p> <p>A ce jour, l'augmentation plus importante que prévue de logements suite à des opérations immobilières et l'apport démographique qui en découle à Quatzenheim, conduisent la commune à différer l'urbanisation de la zone pour maîtriser le développement.</p> <p>En effet, l'urbanisation de ce secteur saturerait l'ensemble des équipements communaux et intercommunaux, notamment scolaires et périscolaires.</p>	<p>Le commissaire enquêteur prend acte des explications de la Communauté de Communes faites dans son mémoire en réponse. La demande de Mme Siméoni peut se justifier, mais il n'appartient pas au commissaire enquêteur d'aller à l'encontre d'une volonté politique communale ou intercommunale, du moment qu'elle respecte les règles en vigueur.</p> <p>Le reclassement de cette zone pourrait faire l'objet d'une remise en cause lors d'une prochaine révision du PLUi en fonction de l'évolution de la situation dans la commune de Quatzenheim.</p>	<p>⇒ Pas de modification du PLUi.</p>
Quatzenheim	<p>Mail 8 : Sébastien NORTH conteste le reclassement de la zone 1AU en zone 2AU à Quatzenheim.</p>	<p>Le reclassement d'une zone IAU en IIAU ne remet pas en cause l'urbanisation de la zone. Toutefois cette dernière n'étant pas desservie par les réseaux (eau, assainissement, électricité etc.), il n'apparaît pas opportun d'engager des dépenses publiques pour cet aménagement à court terme.</p>	<p>Le commissaire enquêteur prend acte des explications de la Communauté de Communes faites dans son mémoire en réponse.</p> <p>La demande de M. North peut se justifier, mais il n'appartient pas au commissaire enquêteur d'aller à l'encontre d'une volonté politique communale ou</p>	<p>⇒ Pas de modification du PLUi.</p>

Localisation	Observations du public	Compléments apportés par la Communauté de communes dans son mémoire en réponse	Avis du commissaire enquêteur	Prise en compte et pièces modifiées
		A ce jour, l'augmentation plus importante que prévue de logements suite à des opérations immobilières et l'apport démographique qui en découle à Quatzenheim, conduisent la commune à différer l'urbanisation de la zone pour maîtriser le développement. En effet, l'urbanisation de ce secteur saturerait l'ensemble des équipements communaux et intercommunaux, notamment scolaires et périscolaires.	intercommunale, du moment qu'elle respecte les règles en vigueur. Le reclassement de cette zone pourrait faire l'objet d'une remise en cause lors d'une prochaine révision du PLUi en fonction de l'évolution de la situation dans la commune de Quatzenheim.	
Quatzenheim	Mail 9 : Daniel SCHWARTZ conteste le reclassement de la zone 1AU en zone 2AU à Quatzenheim.	Le reclassement d'une zone IAU en IIAU ne remet pas en cause l'urbanisation de la zone. Toutefois cette dernière n'étant pas desservie par les réseaux (eau, assainissement, électricité etc.), il n'apparaît pas opportun d'engager des dépenses publiques pour cet aménagement à court terme. A ce jour, l'augmentation plus importante que prévue de logements suite à des opérations immobilières et l'apport démographique qui en découle à Quatzenheim, conduisent la commune à différer l'urbanisation de la zone pour maîtriser le développement. En effet, l'urbanisation de ce secteur saturerait l'ensemble des équipements communaux et intercommunaux, notamment scolaires et périscolaires.	Le commissaire enquêteur prend acte des explications de la Communauté de Communes faites dans son mémoire en réponse. La demande de M. Schwartz peut se justifier, mais il n'appartient pas au commissaire enquêteur d'aller à l'encontre d'une volonté politique communale ou intercommunale, du moment qu'elle respecte les règles en vigueur. Le reclassement de cette zone pourrait faire l'objet d'une remise en cause lors d'une prochaine révision du PLUi en fonction de l'évolution de la situation dans la commune de Quatzenheim.	⇒ Pas de modification du PLUi.
Reitwiller	Mail 10 : Valérie WALD demande de justifier la suppression uniquement pour trois communes du terme	Ces communes ne souhaitent pas autoriser d'accès à des constructions par des chemins. En effet ce type de dérogation peut engendrer des problèmes de cohabitation avec les	Le commissaire enquêteur approuve la position de ces communes qui ne souhaitent pas autoriser d'accès à des constructions par des chemins. En effet ce type de dérogation peut engendrer des	⇒ Pas de modification du PLUi.

Localisation	Observations du public	Compléments apportés par la Communauté de communes dans son mémoire en réponse	Avis du commissaire enquêteur	Prise en compte et pièces modifiées
	« sauf accord express du gestionnaire ».	exploitants agricoles, des demandes d'extensions de réseaux, de déneigement. Puisque ces 3 communes ne donneront jamais leur accord, il n'y a pas de raison de conserver la possibilité d'accord express du gestionnaire.	problèmes de cohabitation avec les exploitants agricoles, des demandes d'extensions de réseaux, de déneigement. Puisque ces 3 communes ne donneront jamais leur accord, il n'y a pas de raison de conserver la possibilité d'accord express du gestionnaire.	
Berstett	Mail 11 : Daniel LITT s'oppose au classement de la maison en type 2 située 8 rue de la Moutarde à Berstett.	Concernant la maison identifiée, la construction correspond à une construction alsacienne typique à pans de bois. A ce titre, nous maintenons la volonté d'en préserver les caractéristiques extérieures. Nous estimons qu'il est possible de réhabiliter cette construction dans l'emprise et en préservant les façades actuelles.	Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la Communauté de Communes faite dans son mémoire en réponse et est favorable à la démarche de réhabilitation des maisons alsaciennes ; toute exception irait à l'encontre de cette démarche. Le propriétaire est invité à se rapprocher des services d'urbanisme compétents pour trouver une solution à son problème.	⇒ Pas de modification du PLUi.
Quatzenheim	Mail 12 : Hélène LANGE conteste le déclassement de la zone 1AU en zone 2AU à Quatzenheim.	Le reclassement d'une zone IAU en IIAU ne remet pas en cause l'urbanisation de la zone. Toutefois cette dernière n'étant pas desservie par les réseaux (eau, assainissement, électricité etc.), il n'apparaît pas opportun d'engager des dépenses publiques pour cet aménagement à court terme. A ce jour, l'augmentation plus importante que prévue de logements suite à des opérations immobilières et l'apport démographique qui en découle à Quatzenheim, conduisent la commune à différer l'urbanisation de la zone pour maîtriser le développement.	Le commissaire enquêteur prend acte des explications de la Communauté de Communes faites dans son mémoire en réponse. La demande de Mme Lange peut se justifier, mais il n'appartient pas au commissaire enquêteur d'aller à l'encontre d'une volonté politique communale ou intercommunale, du moment qu'elle respecte les règles en vigueur. Le reclassement de cette zone pourrait faire l'objet d'une remise en cause lors d'une prochaine révision du PLUi en	⇒ Pas de modification du PLUi.

	Localisation	Observations du public	Compléments apportés par la Communauté de communes dans son mémoire en réponse	Avis du commissaire enquêteur	Prise en compte et pièces modifiées
			En effet, l'urbanisation de ce secteur saturerait l'ensemble des équipements communaux et intercommunaux, notamment scolaires et périscolaires.	fonction de l'évolution de la situation dans la commune de Quatzenheim.	
	Ittenheim	Mail 13 : Annie BARTH demande la suppression de l'emplacement réservé 40.	L'inscription d'un emplacement réservé n'est en rien illégal. De plus, cet emplacement réservé était déjà inscrit au plan d'occupation des sols d'Ittenheim et a fait l'objet d'une enquête publique lors de l'élaboration du PLUi du Kochersberg qui n'a soulevé aucune observation particulière à ce moment. Le présent point de modification ne concerne qu'une correction d'une erreur matérielle (numérotation erronée). Concernant l'emprise de la rue des chèvres, le fichier du cadastre fait état d'une emprise variant de 4 à 6,9 m. Ainsi, la rue des chèvres n'a que partiellement une emprise d'environ 7 mètres, alors que l'objectif de la collectivité est de sécuriser la circulation dans cette rue.	Le commissaire enquêteur approuve les explications de la Communauté de Communes faites dans son mémoire en réponse.	⇒ Pas de modification du PLUi.
Registre dématérialisé	Kochersberg	Observation 1 : un anonyme regrette que les documents relatifs à l'enquête ne soient pas consultables en ligne.	Les fichiers étaient accessibles depuis le site internet de la CC, mais les liens depuis le registre dématérialisé et depuis les insertions presse n'étaient pas immédiatement actifs, le tout a été résolu dès le 11/4, à l'issue du weekend.	Les fichiers n'étaient pas immédiatement accessibles à partir des liens figurant dans les insertions presse, mais ils l'étaient depuis le site internet de la Communauté de Communes. Ce problème technique a été résolu dès le 11/04.	⇒ Sans objet
	Kochersberg	Observation 2 : la collectivité confirme la mise en ligne du dossier d'enquête.	Les fichiers étaient accessibles depuis le site internet de la CC, mais les liens depuis le registre dématérialisé et depuis les insertions presse n'étaient pas immédiatement actifs. Dès le samedi 9/4, une rectification a été publiée dans le registre dématérialisé avec un lien	Les fichiers n'étaient pas immédiatement accessibles à partir des liens figurant dans les insertions presse, mais ils l'étaient depuis le site internet de la Communauté de Communes. Ce problème technique a été résolu dès le 11/04.	⇒ Sans objet

	Localisation	Observations du public	Compléments apportés par la Communauté de communes dans son mémoire en réponse	Avis du commissaire enquêteur	Prise en compte et pièces modifiées
			cliquable. Le tout a été résolu dès le 11/4, à l'issue du weekend.		
	Neugartheim Ittlenheim	Observation 3 : Paul KIEFFER-SCHUTZ demande que sa parcelle 7/27 soit classée en zone constructible.	La présente demande de reclassement d'un terrain non constructible en terrain constructible ne relève pas d'une procédure de modification mais de révision. De plus elle ne concerne aucun point de la présente modification.	La demande de M. Kieffer-Schutz n'entre pas dans le cadre de l'enquête – Modification N°1. Elle pourra être prise en compte dans le cadre d'une procédure de révision future du PLUi. M. Kieffer-Schutz est invité à rencontrer la commune et le SDEA pour obtenir les renseignements nécessaires quant à la construction d'un barrage sur les parcelles évoquées.	⇒ Pas de modification du PLUi.
	Berstett	Observation 4 : un anonyme souhaite étendre la règle des 40 mètres à l'ensemble des destinations de constructions, demande des précisions sur la règle sur les façades ainsi que sur la notion d'aménagement.	La règle des 40 mètres sera effectivement étendue à l'ensemble des destinations pour conserver des fonds de parcelles peu densément bâtis. La réglementation sur la distance maximale d'implantation des constructions par rapport à leurs façades sera réécrite pour que son articulation avec la règle des 40 mètres soit compréhensible. La notion d'aménagement ne couvre que les travaux intérieurs d'une construction et pas l'extension. Une définition sera intégrée au lexique.	Le commissaire enquêteur prend acte des précisions de la Communauté de Communes faites dans son mémoire en réponse.	⇒ Réponse favorable. Le règlement sera modifié.
	Gougenheim	Observation 5 : Laurent MOUKERT demande la possibilité d'installer des clôtures pleines pour éviter l'inondation de sa propriété et de son sous-sol.	Cette demande ne relève pas d'un des points de la présente modification. Elle pourra être réévaluée dans le cadre d'une évolution ultérieure du PLUi.	La demande de M. Moukert ne relève pas d'un des points de la présente modification. Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la Communauté de Communes qui précise qu'elle pourra être remise dans le cadre d'une évolution ultérieure du PLUi.	⇒ Pas de modification du PLUi.

Localisation	Observations du public	Compléments apportés par la Communauté de communes dans son mémoire en réponse	Avis du commissaire enquêteur	Prise en compte et pièces modifiées
Dingsheim	<p>Observation 6 : Michèle BOURGUIGNON s'inquiète de l'installation d'une zone d'activités à vocation industrielle à Griesheim-sur-Souffel, au droit de la zone résidentielle et naturelle de Dingsheim, notamment en termes de nuisances.</p>	<p>Le règlement actuel du PLUi autorise d'ores et déjà l'implantation de constructions à destination d'industrie. Il manquait les croix dans le tableau mais dans l'article « 1.1. 1AUX - Occupations et utilisation du sol interdites », la destination « industrie » n'était pas interdite. Elle était donc autorisée de fait.</p> <p>Par ailleurs, il convient de rappeler :</p> <ul style="list-style-type: none"> -que les industries lourdes ne s'implantent pas de ce type de zone dont le foncier disponible est trop petit, trop cher et trop éloigné des axes structurants. -que dans le cadre de l'aménagement de la zone, la commune pourra définir des conditions d'implantation plus strictes que le PLUi, à travers le règlement de lotissement qui sera obligatoirement élaboré à ce moment-là. 	<p>La demande ne concerne pas la présente modification, mais la Communauté de Communes apporte à Mme Bourguignon les informations suivantes :</p> <p>Le règlement actuel du PLUi autorise d'ores et déjà l'implantation de constructions à destination d'industrie. Il manquait les croix dans le tableau mais dans l'article « 1.1. 1AUX - Occupations et utilisation du sol interdites », la destination « industrie » n'était pas interdite. Elle était donc autorisée de fait.</p> <p>Par ailleurs, même si la crainte d'éventuelles nuisance est légitime et que le terme industrie peut faire peur, il convient de rappeler :</p> <ul style="list-style-type: none"> -que les industries lourdes ne s'implantent pas dans ce type de zone dont le foncier disponible est trop petit, trop cher et trop éloigné des axes structurants -que dans le cadre de l'aménagement de la zone, la commune pourra définir des conditions d'implantation plus strictes que le PLUi, à travers le règlement de lotissement qui sera obligatoirement élaboré à ce moment-là. <p>Le commissaire enquêteur prend acte des explications satisfaisantes de la Communauté de Communes qui veillera à ce que l'implantation d'activités industrielles n'apporte pas de nuisances à cette zone.</p>	<p>⇒ Pas de modification du PLUi.</p>

Localisation	Observations du public	Compléments apportés par la Communauté de communes dans son mémoire en réponse	Avis du commissaire enquêteur	Prise en compte et pièces modifiées
Ittenheim	<p>Observation 7 : Daniel MULLER demande l'évolution du règlement de la zone UXC1 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Autorisation des installations classées pour la protection de l'environnement générant un périmètre de protection sur cette zone - Passage de 30% à 20% d'espaces verts pour les activités industrielles incluant les toitures végétalisées, les surfaces de stationnement perméables et les bassins de rétention des eaux pluviales - Limiter la largeur des voies afin qu'elle soit « suffisante pour la circulation d'engins de secours » - Réduire le nombre de places de stationnement attendues pour tenir compte des besoins réels de l'activité 	<p>Les dispositions relatives aux espaces verts sont issues de l'étude dérogatoire à la loi Barnier, qui a permis de réduire le recul le long de la RD. Elles ne peuvent être réduites.</p> <p>Concernant l'interdiction des ICPE générant un périmètre de protection, elles seront autorisées mais leur implantation sera encadrée pour ne pas impacter les zones urbaines voisines. (Cf. proposition de formulation)</p> <p>La largeur minimale exigée pour les voies pourrait être réduite. Si cette réflexion devait aboutir, cela s'inscrirait dans une logique de limitation de l'artificialisation des sols.</p> <p>Concernant les obligations en matière de stationnement, la mention « dans le secteur UXc1, un nombre de places inférieur pourra être accepté pour tenir compte des besoins réels de l'activité » sera ajoutée.</p> <p>Proposition de formulation : Art. 1.1 UX - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) générant un périmètre de protection, sauf dans le secteur UXd à Wiwersheim et le secteur UXc1 à Ittenheim. Art. 1.2 UX - Dispositions spécifiques au secteur UXc1 Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) générant un périmètre de protection, à condition que le périmètre de protection n'impact pas les zones urbaines voisines</p>	<p>Le commissaire enquêteur prend acte des propositions satisfaisantes de la Communauté de Communes :</p> <p>Les dispositions relatives aux espaces verts sont issues de l'étude dérogatoire à la loi Barnier, qui a permis de réduire le recul le long de la RD. Elles ne peuvent être réduites.</p> <p>Concernant l'interdiction des ICPE générant un périmètre de protection, elles seront autorisées mais leur implantation sera encadrée pour ne pas impacter les zones urbaines voisines. (Cf. proposition de formulation)</p> <p>La largeur minimale exigée pour les voies pourrait être réduite. Si cette réflexion devait aboutir, cela s'inscrirait dans une logique de limitation de l'artificialisation des sols.</p> <p>Concernant les obligations en matière de stationnement, la mention « dans le secteur UXc1, un nombre de places inférieur pourra être accepté pour tenir compte des besoins réels de l'activité » sera ajoutée.</p> <p>Proposition de formulation : Art. 1.1 UX - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) générant un périmètre de protection, sauf dans le secteur UXd à Wiwersheim et le secteur UXc1 à Ittenheim.</p>	<p>⇒ Réponse favorable. Le règlement sera modifié.</p>

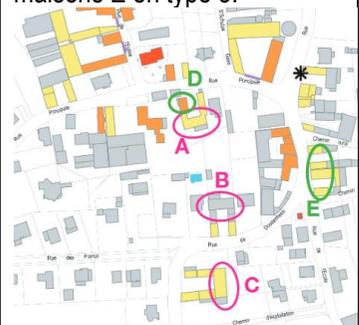
	Localisation	Observations du public	Compléments apportés par la Communauté de communes dans son mémoire en réponse	Avis du commissaire enquêteur	Prise en compte et pièces modifiées
				Art. 1.2 UX - Dispositions spécifiques au secteur UXc1 Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) générant un périmètre de protection, à condition que le périmètre de protection n'impacte pas les zones urbaines voisines	
	Wiwersheim	Observation 8 : Ella BLOTTA souhaite annuler la modification des modalités d'aménagement des zones d'activités à Wiwersheim, redoutant l'augmentation du trafic routier.	Le point 36 n'introduit pas un nouvel aménagement de la zone mais organise le phasage de cette dernière. Concernant l'augmentation du trafic, des aménagements le long de la RD41 sont réalisés afin de favoriser les déplacements doux et sécuriser la circulation en anticipant notamment l'urbanisation future.	Le commissaire enquêteur prend acte des explications satisfaisantes de la Communauté de Communes faites dans son mémoire en réponse.	⇒ Pas de modification du PLUi.
	Griesheim-sur-Souffel	Observation 9 : un anonyme s'inquiète de l'installation d'une zone d'activités à vocation industrielle à Griesheim-sur-Souffel, notamment en termes de bruits occasionnés.	Le règlement actuel du PLUi autorise d'ores et déjà l'implantation de constructions à destination d'industrie. Il manquait les croix dans le tableau mais dans l'article « 1.1. 1AUX - Occupations et utilisation du sol interdites », la destination « industrie » n'était pas interdite. Elle était donc autorisée de fait. Par ailleurs, il convient de rappeler : -que les industries lourdes ne s'implantent pas de ce type de zone dont le foncier disponible est trop petit, trop cher et trop éloigné des axes structurants. -que dans le cadre de l'aménagement de la zone, la commune pourra définir des conditions d'implantation plus strictes que le PLUi, à	La demande ne concerne aucun point de la présente modification. Voir les explications développées dans l'observation n°6 page 4 et 25 :	⇒ Pas de modification du PLUi.

	Localisation	Observations du public	Compléments apportés par la Communauté de communes dans son mémoire en réponse	Avis du commissaire enquêteur	Prise en compte et pièces modifiées
			travers le règlement de lotissement qui sera obligatoirement élaboré à ce moment-là.		
	Truchtersheim	<p>Observation 10 : Pierre et Olivier WEISS demandent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le maintien de l'emplacement réservé 9 à Truchtersheim qui permet un accès à leurs parcelles - La suppression du classement patrimonial type 2 et 3 sur la propriété au 9 rue de Strasbourg - La suppression du classement patrimonial type 4 - La modification de la motivation de suppression de l'emplacement réservé 13 indiquant la maîtrise foncière communal alors que Monsieur WEISS est encore propriétaire d'une partie de l'emprise 	<p>Pour le point 1, à ce jour la collectivité n'envisage pas l'acquisition des 2 bâtiments situés sur l'emplacement réservé n°9 afin de les démolir pour réaliser un passage piéton / cycles. En effet, il n'est envisagé d'engager des dépenses publiques considérables pour satisfaire l'accès à un aménageur privé ; il est privilégié dans un rapport de compatibilité la réalisation d'un bouclage tel que prévu dans le schéma de l'OAP du secteur n°3 in den Egerten.</p> <p>Point 2 : lors de l'élaboration du PLUi, le déclassement de la protection de type 2 en type 3 avait été refusée au regard de l'intérêt patrimonial que présentait la construction visée. Cet intérêt n'a pas diminué avec le temps, aussi son classement est maintenu.</p> <p>Point 3 : quant à la protection de type 4, celle-ci s'est avérée indispensable afin de préserver les constructions typiques de corps de ferme alsaciens en U ou en L, pour éviter par exemple de voir des opérations immobilières détruire des corps de ferme pour installer des immeubles en partie centrale dénaturant ainsi totalement la morphologie initiale des constructions.</p> <p>Point 4 : il apparait effectivement que la Commune n'est pas intégralement propriétaire le long de l'itinéraire, toutefois au regard de l'avancement du projet de réalisation de la piste</p>	Le commissaire enquêteur prend acte des réponses satisfaisantes de la Communauté de Communes qui confortent notamment le Plan Patrimoine mis en place par cette dernière lors de l'élaboration du PLUi en 2019.	⇒ Pas de modification du PLUi.

Localisation	Observations du public	Compléments apportés par la Communauté de communes dans son mémoire en réponse	Avis du commissaire enquêteur	Prise en compte et pièces modifiées
		cyclable, il n'apparaît plus nécessaire de maintenir un emplacement réservé.		
Berstett Gimbrett	Observation 11 : Grégory HARTWIGSEN demande la suppression du secteur à risque sur la commune de Gimbrett étant donnée la création d'un bassin de rétention	Le bassin de rétention vient d'être construit et il faudra d'abord tester son efficacité avant de supprimer la zone à risque.	La Communauté de Communes informe que le bassin vient d'être construit et il faudra d'abord tester son efficacité avant la suppression de la zone à Risque. Affaire à suivre. Le commissaire enquêteur prend acte de cette réponse.	⇒ Pas de modification du PLUi.
Schnersheim Kleinfrankenheim	Observation 12 : Vincent ZAEPFFEL demande la mise en cohérence de la protection patrimoniale de l'arrière des corps de ferme.	Les remarques sont cohérentes et feront l'objet d'une analyse approfondie.	Les remarques de M. Zaepffel sont cohérentes et feront l'objet d'une analyse approfondie.	⇒ Réponse défavorable dans l'immédiat. Les plans de règlement graphique sur les éléments du patrimoine sont maintenus : la mise en cohérence fera l'objet d'une évolution ultérieure du PLUi afin de présenter le projet à la population.
Gougenheim	Observation 13 : Nicolas GUEDRA demande la possibilité de construire un muret et une clôture fermée rue de la Montée.	Cette demande ne relève pas d'un des points de la présente modification. Elle pourra être réévaluée dans le cadre d'une évolution ultérieure du PLUi.	La demande faite par M. Guedra est justifiée, mais ne relève pas d'un des points de la présente modification. Elle pourra être réévaluée dans le cadre d'une évolution ultérieure du PLUi.	⇒ Pas de modification du PLUi.
Gougenheim	Observation 14 : Estelle et Solange KOENIG demandent la suppression de l'emplacement réservé 1 afin	La demande ne concerne aucun point de la présente modification, toutefois l'emplacement réservé s'avère indispensable pour assurer la qualité d'un projet d'ensemble ainsi qu'un	La demande de suppression faite par Mme Koenig ne concerne aucun point de la Modification N°1. La Communauté de Communes précise que l'emplacement réservé s'avère indispensable pour	⇒ Pas de modification du PLUi.

Localisation	Observations du public	Compléments apportés par la Communauté de communes dans son mémoire en réponse	Avis du commissaire enquêteur	Prise en compte et pièces modifiées
	d'y éviter l'augmentation de la circulation routière.	bouclage entre les rues des tilleuls et de Durningen.	assurer la qualité d'un projet d'ensemble ainsi qu'un bouclage entre les rues des tilleuls et de Durningen. Le commissaire enquêteur prend acte de cette explication satisfaisante.	
Gougenheim	Observation 15 : Carine SPEICH souhaite pouvoir installer des brises vues à l'arrière de sa propriété, l'écoulement des eaux pluviales se faisant le long de sa propriété.	Cette demande ne relève pas d'un des points de la présente modification. Elle pourra être réévaluée dans le cadre d'une évolution ultérieure du PLUi.	La demande faite par Mme Speich est justifiée, mais ne relève pas d'un des points de la présente modification. Elle pourra être réévaluée dans le cadre d'une évolution ultérieure du PLUi.	⇒ Pas de modification du PLUi.
Kochersberg	Observation 16 : un anonyme demande : <ul style="list-style-type: none"> - d'inclure des schémas pour mieux comprendre la règle relative aux murs de soutènement ; - de définir ce qu'est un attique dans le lexique (c'est la toiture de l'attique qui ne doit pas être accessible et non la terrasse) ; - de remplacer dans le règlement le terme architectural par patrimonial (point n°99) ; - d'imposer une surface maximum pour les logements de fonction et de gardiennage en zone 	Un schéma des murs de soutènement sera ajouté dans le lexique. Une définition de l'attique sera également intégrée au lexique. Le terme architectural sera effectivement remplacé par patrimonial qui offre plus de souplesse. L'intégration de cette limitation est intéressante mais nécessite un arbitrage intercommunal. Le point 110 sera complété. La règle du point 97 a été mise à jour car la précédente était contournable. Celle-ci est plus restrictive et permettra de mieux assurer le maintien d'espaces verts.	Dans son mémoire en réponse, la Communauté de Communes apporte les précisions suivantes : Un schéma des murs de soutènement sera ajouté dans le lexique. Une définition de l'attique sera également intégrée au lexique. Le terme architectural sera effectivement remplacé par patrimonial qui offre plus de souplesse. L'intégration de cette limitation est intéressante mais nécessite un arbitrage intercommunal. Le point 110 sera complété. La règle du point 97 a été mise à jour car la précédente était contournable. Celle-ci est plus restrictive et permettra de mieux assurer le maintien d'espaces verts. Le commissaire enquêteur approuve ces modifications qui sont intéressantes.	⇒ Réponse favorable. Le règlement sera modifié et complété.

Localisation	Observations du public	Compléments apportés par la Communauté de communes dans son mémoire en réponse	Avis du commissaire enquêteur	Prise en compte et pièces modifiées
	<p>UEc et de les intégrer au bâtiment principal, comme pour les zones UX (point n°82,) ;</p> <p>– de remplacer pour le point n°110 les termes "(PA, arrêtés de remembrement...)" par "(Permis d'aménager, lotissement, etc.)" ;</p> <p>Trouve la règle du point n°97 non logique.</p>			
Berstett	<p>Observation 17 : Valérie WALD demande de justifier la suppression uniquement pour trois communes du terme « sauf accord express du gestionnaire ».</p>	<p>Ces communes ne souhaitent pas autoriser d'accès à des constructions par des chemins. En effet ce type de dérogation peut engendrer des problèmes de cohabitation avec les exploitants agricoles, des demandes d'extensions de réseaux, de déneigement. Puisque ces 3 communes ne donneront jamais leur accord, il n'y a pas de raison de conserver la possibilité d'accord express du gestionnaire.</p>	<p>Fait double emploi avec le courriel (N° 10) envoyé par Mme Wald le 09/05/22 : Le commissaire enquêteur approuve la position de ces communes qui ne souhaitent pas autoriser d'accès à des constructions par des chemins. En effet ce type de dérogation peut engendrer des problèmes de cohabitation avec les exploitants agricoles, des demandes d'extensions de réseaux, de déneigement. Puisque ces 3 communes ne donneront jamais leur accord, il n'y a pas de raison de conserver la possibilité d'accord express du gestionnaire.</p>	⇒ Pas de modification du PLUi.
Reitwiller	<p>Observation 18 : Gaby BURGMANN n'approuve pas que la mention "sauf accord express du gestionnaire" au</p>	<p>Ces communes ne souhaitent pas autoriser d'accès à des constructions par des chemins. En effet ce type de dérogation peut engendrer des problèmes de cohabitation avec les</p>	<p>Explications de la Communauté de Communes : Ces communes ne souhaitent pas autoriser d'accès à des constructions par des chemins. En effet ce</p>	⇒ Pas de modification du PLUi.

Localisation	Observations du public	Compléments apportés par la Communauté de communes dans son mémoire en réponse	Avis du commissaire enquêteur	Prise en compte et pièces modifiées
	niveau de l'article "aucune opération ne peut avoir d'accès sur les chemins ruraux et d'exploitation..." ait été enlevé à Reitwiller et ne comprend pas pourquoi son accès à la parcelle 61 préfixe 393 section 02 ait été refusé alors qu'un hydrant se trouve juste en face pour l'accès des secours.	exploitants agricoles, des demandes d'extensions de réseaux, de déneigement. Puisque ces 3 communes ne donneront jamais leur accord, il n'y a pas de raison de conserver la possibilité d'accord express du gestionnaire.	type de dérogation peut engendrer des problèmes de cohabitation avec les exploitants agricoles, des demandes d'extensions de réseaux, de déneigement. Puisque ces 3 communes ne donneront jamais leur accord, il n'y a pas de raison de conserver la possibilité d'accord express du gestionnaire. Le commissaire enquêteur prend acte de ces explications qui sont satisfaisantes.	
Schnersheim Kleinfankenheim	<p>Observation 19 : François WEBER souhaiterait connaître la raison des différences de classification entre les corps de ferme A, B et C et demande que la configuration soit identique pour les corps de ferme A, B et C.</p> <p>Il aimerait également savoir pourquoi la maison D est classée en type 2 et les maisons E en type 3.</p> 	<p>Après analyse de la remarque, il apparaît effectivement certaines incohérences dans les mesures de protections des corps de fermes traditionnels alsaciens. EN toute logique, le but de l'inscription d'une protection de type 3 étant de préserver la « forme urbaine » en « U » ou en « L » il apparaîtrait logique de procéder à une harmonisation par une inscription de protection de type 3 sur l'ensemble des granges des fermes typiques. Toutefois, cette inscription n'ayant pas fait l'objet d'une présentation à l'enquête publique, la collectivité ne souhaite pas inscrire de nouvelles protections sans qu'elles aient fait l'objet d'une présentation au public, qui mérite d'en être informé. A contrario, il n'est pas souhaitable d'harmoniser les mesures de protections par une réduction de ces dernières.</p> <p>A ce titre, aucune modification ne sera apportée dans le cadre de la présente modification, mais la collectivité souhaite procéder à une mise en</p>	Les remarques de M. Weber sont cohérentes et justifiées. Elles feront l'objet d'une analyse approfondie.	<p>⇒ Réponse partiellement favorable.</p> <p>Les plans de règlement graphique sur les éléments du patrimoine sont maintenus : la mise en cohérence fera l'objet d'une évolution ultérieure du PLUi afin de présenter le projet à la population.</p> <p>Concernant la maison d'habitation « D », il apparaît effectivement qu'elle ne dispose plus de façade d'origine. A ce titre, une protection de type 3 préservant l'implantation traditionnelle est proposée. Les plans de</p>

	Localisation	Observations du public	Compléments apportés par la Communauté de communes dans son mémoire en réponse	Avis du commissaire enquêteur	Prise en compte et pièces modifiées
			cohérence des mesures de protection, en toute transparence, lors d'une prochaine évolution du PLUi.		règlement graphique sur les éléments du patrimoine seront modifiés.
	Ittenheim	<p>Observation 20 : en complément de sa première contribution, Daniel MULLER demande de compléter le règlement l'article 3.4 (Assainissement) de la zone UX :</p> <p>« Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement sans autorisation, et devront faire l'objet d'un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur. Cependant le prétraitement des eaux usées non domestiques peut ne pas être exigé s'il est établi une convention de rejet de ces eaux usées, entre le concessionnaire du réseau d'eau usée et le porteur du projet. »</p>	La formulation proposée sera intégrée au règlement de l'ensemble de la zone UX.	Le commissaire enquêteur prend acte de la proposition de la Communauté de Communes : la formulation sera intégrée au règlement de l'ensemble de la zone UX.	⇒ Réponse favorable. Le règlement sera modifié.
	Ittenheim	Observation 21 : Annie BARTH demande la suppression de l'emplacement réservé 40.	L'inscription d'un emplacement réservé n'est en rien illégal. De plus, cet emplacement réservé était déjà inscrit au plan d'occupation des sols d'Ittenheim et a fait l'objet d'une enquête	Fait double emploi avec le courriel N° 13 du 10/05/22 : Le commissaire enquêteur approuve les explications de la Communauté de	⇒ Pas de modification du PLUi.

	Localisation	Observations du public	Compléments apportés par la Communauté de communes dans son mémoire en réponse	Avis du commissaire enquêteur	Prise en compte et pièces modifiées
			publique lors de l'élaboration du PLUi du Kochersberg qui n'a soulevé aucune observation particulière à ce moment. Le présent point de modification ne concernant qu'une correction d'une erreur matérielle (numérotation erronée). Concernant l'emprise de la rue des chèvres, le fichier du cadastre fait état d'une emprise variant de 4 à 6,9 m. Ainsi, la rue des chèvres n'a que partiellement une emprise d'environ 7 mètres, alors que l'objectif de la collectivité est de sécuriser la circulation dans cette rue.	Communes faites dans son mémoire en réponse.	
	Griesheim-sur-Souffel	Observation 22 : Luc HUBER demande la préservation du couloir boisé au lieu-dit Kleinfeld en proposant la formulation suivante dans le cadre de l'OAP : « tenir compte, dans le projet futur d'aménagement, de la nécessité de maintenir au maximum le couloir boisé existant. »	Il ne nous semble pas pertinent de modifier la tournure de phrase actuelle étant donné que lors de l'aménagement du secteur, il conviendra effectivement d'appliquer le triptyque éviter réduire compenser.	La Communauté de Communes estime qu'il n'est pas pertinent de modifier la tournure de phrase actuelle étant donné que lors de l'aménagement du secteur, il conviendra effectivement d'appliquer le triptyque éviter, réduire, compenser. Le commissaire enquêteur prend acte de cette précision.	⇒ Pas de modification du PLUi.
	Ittenheim	Observation 23 : le cabinet d'architecture HINCKER propose de modifier l'article 2.5 UX de la façon suivante « les volumes principaux des constructions devront être constitués d'une toiture terrasse ».	Le règlement a repris les dispositions issues de la loi Barnier. Les 2 règles ne sont pas forcément contradictoires. En effet, depuis le niveau de la rue, un acrotère à 12 mètres peut masquer un faitage plus haut en fonction de la localisation de ce dernier. Il n'est par ailleurs pas imposé de monter à 14 mètres. Il s'agit d'un maximum fixé	Le commissaire enquêteur prend acte des précisions de la Communauté de Communes faites dans son mémoire en réponse.	⇒ Pas de modification du PLUi.

	Localisation	Observations du public	Compléments apportés par la Communauté de communes dans son mémoire en réponse	Avis du commissaire enquêteur	Prise en compte et pièces modifiées
			sous réserve du respect des autres dispositions relatives à UXc1.		
	Berstett Gimbrett	Observation 24 : Grégory HARTWIGSEN propose d'élargir la protection patrimoniale aux façades comportant des éléments d'ornementation en grès pour lutter contre la pose d'isolation extérieure empêchant de les apprécier.	Les règles graphiques et écrites actuelles nous semblent suffisantes a minima pour assurer un dialogue entre les parties prenantes. Il n'est pas prévu de renforcer les mesures de protection actuelles. Les dossiers de DP ou de PC permettront aussi de ne pas autoriser ce genre de travaux afin de sauvegarder ces ornements.	Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la Communauté de Commune faite dans son mémoire en réponse, mais estime néanmoins qu'il n'aurait pas été inutile de préciser les mesures de protection concernant les éléments d'ornementation.	⇒ Pas de modification du PLUi.
	Griesheim-sur-Souffel Pfulgriesheim	Observation 25 : un anonyme demande à privilégier le phasage des permis d'aménager plutôt que des permis de construire au sein de la zone d'extension des deux communes.	Prendre les permis de construire comme référence pour le phasage permet pour la collectivité de mieux anticiper l'apport démographique car entre l'obtention d'un permis d'aménager et l'arrivée de nouveaux habitants il peut s'écouler 1 à 3 années.	Le commissaire enquêteur prend acte de l'information de la Communauté de Communes faites dans son mémoire en réponse.	⇒ Pas de modification du PLUi.
	Kochersberg	Observation 26 : un anonyme souhaite exclure les bassins de rétention dans les autorisations d'occupation en zone N.	Ce type d'ouvrage est réalisé pour la sécurité des biens et des personnes. Le territoire est particulièrement touché par les coulées de boue, aussi il est logique et nécessaire de clarifier cette règle. Un bassin de rétention, selon la manière dont il est réalisé, peut d'ailleurs constituer un mieux spécifique intéressant pour certaines espèces. Il est cependant clair que les milieux présentant un intérêt écologique devront être évités pour l'implantation de ce type d'ouvrage.	Le commissaire enquêteur prend acte de l'information de la Communauté de Communes faites dans son mémoire en réponse.	⇒ Pas de modification du PLUi.

3 . Avis et recommandations formulés par le commissaire enquêteur :

Dans son rapport daté du 10 juin 2022, le Commissaire-enquêteur émet un avis favorable au projet de modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal assorti de recommandations. Dans le tableau ci-dessous figurent les recommandations du commissaire enquêteur et les réponses apportées par la Communauté de communes.

N°	Recommandations formulées par le commissaire enquêteur	Propositions de réponses présentées à la Communauté de Communes Pièces modifiées
1	Concernant les observations sur la protection patrimoniale, il est recommandé d'en approfondir l'analyse et de prendre en compte celles qui entrent dans la démarche du plan patrimoine (par exemple, observations 8 de M. Lux et observation 5 de M. Hugel).	Les observations entrant dans la démarche locale du plan patrimoine pourront être prises en compte soit dans la présente modification pour les modifications individuelles cohérentes avec la démarche, soit dans une procédure ultérieure pour les évolutions de plus grande ampleur ou les souhaits d'harmonisation.
2	Concernant les demandes de modifications de zones (voir rapport), il est recommandé de revoir les différents classements sollicités, à l'occasion d'une révision de PLUi, en fonction de l'évolution de la situation.	Les demandes d'évolutions de zonage qui n'ont pas pu être traitées dans le cadre de cette modification n°1 du PLUi, pourront éventuellement être analysées dans le cadre d'une procédure de révision future du PLUi.