



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DU BAS-RHIN

3 1 OCT. 2012

Préfecture

STRASBOURG, le

3 0 OCT. 2012

Direction des Collectivités Locales

Bureau de l'Environnement et des
Procédures Publiques

Affaire suivie par Mme WEYL
03 88 21 67 15
catherine.weyl@bas-rhin.gouv.fr

LE SOUS-PREFET
CHARGÉ DE L'ARRONDISSEMENT CHEF-LIEU

à

Direction Départementale des Territoires

Service Aménagement Durable des Territoires

Atelier des référents territoriaux

Affaire suivie par Mme BRACHET-SERGEANT
03 88 88 91 87
clementine.brachet-sergent@bas-rhin.gouv.fr

Madame le Maire
de la commune de MITTELHAUSEN

Objet : élaboration du PLU de MITTELHAUSEN

Vous m'avez adressé le 2 août 2012, pour avis, le projet de PLU de Mittelhausen tel qu'il a été arrêté par le conseil municipal du 27 juin 2012.

La volonté de Mittelhausen est d'assurer un développement de la commune cohérent avec son identité : planifier le développement afin qu'il ne se fasse plus de manière linéaire le long des voies, protéger des éléments paysagers qui font la personnalité du village, permettre une croissance mesurée de la démographie et le développement des entreprises présentes sur le ban communal.

J'émetts un avis favorable sur ce dossier sous réserve de la prise en compte des demandes suivantes sur la consommation d'espace pour l'habitat et pour l'activité et qui conditionne la compatibilité du PLU avec le SCOT de la région de Strasbourg.

Pour l'habitat

La commune a souhaité se préserver des possibilités d'ouverture à l'urbanisation à long terme en classant 2,1 ha de zones en IIAU, en plus des 1,6 ha de zone IAU urbanisable à plus court terme.

Au regard de la taille de la commune et de sa desserte par les transports en communs, les objectifs de croissance démographique de la commune et la surface ainsi couverte semblent trop importants. Ce point qui avait déjà été soulevé par les personnes publiques associées demeure d'actualité et de malgré le fait que la surface totale des zones IIAU a baissé par le reclassement de terrains en zone Nj.

Dans la mesure où cette portion de village n'a pas encore fait l'objet d'un plan d'aménagement, il semble prématuré de limiter d'ores et déjà les possibilités de construire dans ces parcelles. Il convient donc de reclasser une partie des zones IIAU en zone naturelle ou agricole.

J...

Pour l'activité

Le SCOT de la région de Strasbourg indique que pour ce qui est des sites de développement économique, un petit site à l'échelle de chaque commune peut être admis dans la stricte mesure où il permet de conserver un ancrage de l'activité artisanale.

Des entreprises sont présentes sur le ban communal, et notamment l'entreprise Colin qui offre un nombre d'emplois important. La zone Ux dans laquelle est située l'entreprise est d'ores et déjà dimensionnée pour accueillir l'extension en cours de celle-ci et pour ses futurs développements.

Le PLU prévoit également une zone IAUX pour répondre aux éventuels besoins des autres entreprises artisanales déjà présentes. Dans la mesure où à l'heure actuelle il ne semble pas y avoir de projet de desserrement et étant donné que la commune, de par son caractère rural, n'a pas vocation à ouvrir d'importantes zones d'activités, il lui est demandé que la zone IAUX soit réservée à une construction à plus long terme, lorsque des projets concrets des entreprises locales auront été formulés.

Le projet de PLU de Mittelhausen appelle par ailleurs les remarques suivantes :

Prise en compte du plan national d'action en faveur du grand hamster d'Alsace

La commune est concernée par la présence du grand hamster, et située dans l'aire de reconquête. La majeure partie du ban communal est en sols très favorables.

Le rapport de présentation doit donc comporter les éléments listés dans le "Guide de l'aménageur" (extrait) :
« - la localisation et la quantification de l'habitat du hamster, notamment par la définition des aires vitales pour le hamster,

- l'impact de l'ouverture à l'urbanisation de secteurs naturels ou agricoles sur la fragmentation et la connectivité entre les différentes aires vitales identifiées,

- le recensement des terriers connus depuis 1990. La base de données CARMEN disponible à l'adresse "www.alsace.developpement-durable.gouv.fr" permet de télécharger la localisation des terriers recensés depuis 2001 et leur zone tampon de 600m.

Si l'étude met en évidence une incidence négative pour l'un au moins des critères analysés, il sera recherché les possibilités d'annuler ou de réduire ces incidences :

- Les besoins en consommation de l'espace doivent être précisément justifiés et chiffrés y compris en terme de superficie nécessaire.

- Le choix de la localisation des secteurs à ouvrir à l'urbanisation au regard des enjeux hamster et des autres possibilités, notamment de densification de zones déjà urbanisées.

- Les possibilités de réduire la consommation d'espace devront être examinées et les choix effectués explicités.

A défaut, l'urbanisation envisagée devra être prévue selon des modalités économes en espace qui devront être détaillées.

Le rapport de présentation comprend l'étude spécifique hamster réalisée et une analyse de la consommation d'espaces agricoles et naturels au regard notamment des enjeux liés à la préservation du hamster. »

Espaces remarquables

Le PLU identifie des « espaces paysagers remarquables » sur les documents graphiques du règlement. Le rapport de présentation précise que « tous les secteurs sensibles du ban communal ont été protégés ». Il serait opportun d'indiquer qu'il s'agit d'une protection au titre du L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

Des surfaces importantes du PLU sont concernées par cette protection, aussi il est demandé à ce qu'elle soit d'avantage justifiée dans le rapport de présentation.

Chaque élément protégé doit non seulement être répertorié mais aussi présenté façon à en faire ressortir l'intérêt.

Les prescriptions prévues dans les zones UA et UC sont ainsi rédigées: « les éléments paysagers remarquables repérés au plan de règlement doivent conserver l'aspect existant ». Dans la mesure où ces zones sont constructibles, une telle mesure ne semble pas pouvoir assurer pleinement la protection des éléments naturels et risque d'être difficile à appréhender pour un instructeur de demande d'autorisation d'urbanisme.

Respect des dispositions de la loi d'engagement national pour l'environnement (ENE)

Le projet présenté aujourd'hui ne comporte pas les éléments issus de la loi « ENE » dite « loi Grenelle » qui demande notamment que figurent dans un PLU :

- l'analyse de la consommation d'espace
- les orientations d'aménagement et de programmation
- les thématiques à aborder dans le PADD : la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, le développement des communications numériques, les transports et les déplacements.

Le PLU devra intégrer les dispositions de la loi Grenelle au plus tard le 01/01/2016.

Remarques diverses

Sur le plan de zonage, dans la légende apparaît un figuré pour les « bandes d'implantation obligatoires des constructions principales » mais aucun élément correspondant ne figure sur le plan en lui-même. L'emplacement réservé numéro 5 concerne un cheminement piéton pour accéder à la zone Ne, or cette dernière n'existe plus.

Le plan des servitudes ne fait pas apparaître la liaison hertzienne Oberhausergen/Wingennheim.

/ LE SOUS-PREFET,
chargé de l'Arrondissement Chef-Lieu *et p. délég. n°*



Jean-François COURET, *Sous-Prefet,*
Secrétaire Général Adjoint

Madame Mireille GOEHRY
Maire de Mittelhausen
3 rue Aulach
67170 MITTELHAUSEN

Strasbourg, le

Objet : Avis sur le PLU de Mittelhausen

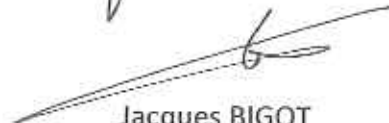
P.J : Extrait du procès-verbal du 08.10.2012

Madame le Maire,

Suite à la notification du projet de PLU de votre commune, je vous prie de trouver ci-joint l'extrait du procès-verbal des délibérations du bureau syndical en date du 8 octobre 2012.

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

et les plus cordiaux



Jacques BIGOT
Président

SYNDICAT MIXTE POUR LE SCOTERS

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DU BUREAU SYNDICAL DU 8 OCTOBRE 2012 À 11 HEURES

Centre administratif de la CUS – Bureau du Président - STRASBOURG

Présents : M. Jacques BIGOT, M. Bernard FREUND, Claude KERN, Mme Danièle MEYER, M. Jean-Marc WILLER, M. Etienne WOLF

Absents excusés : Mme Martine CALDEROLI-LOTZ, M. Alain JUND, M. Roland RIES, M. Justin VOGEL

35-2012 PLU de Mittelhausen

Description de la demande

La commune de Mittelhausen a transmis, pour avis, au Syndicat mixte pour le SCOTERS, son projet de PLU, tel qu'il a été arrêté par le Conseil municipal dans sa séance du 27 juin 2012.

Le PADD s'articule autour de 4 grands principes :

- Protéger l'identité du village
- Gérer la rareté foncière en fonction de l'économie du foncier, de l'organisation et du coût des réseaux.
- Maintenir l'équilibre des fonctions.
- Maintenir l'équilibre entre développement et protection

La commune vise à limiter au maximum les développements linéaires en renforçant le volume du village là où cela ne modifie pas sa silhouette. Il s'agit d'offrir du foncier répondant aux besoins en logements, en développement économique et en sorties d'exploitations, de gérer le potentiel de renouvellement urbain en réhabilitation et en comblement de dents creuses. La commune recherche l'équilibre entre limiter les développements à ce qui est nécessaire au village et protéger, valoriser ce qui constitue la qualité de vie.

En matière de développement de l'habitat, Mittelhausen vise à poursuivre la tendance de 3 à 4 nouveaux logements par an. La commune évalue le potentiel de renouvellement urbain à 15 logements et la production de 70 logements (19 logts/ha) dans la zone IAU (1,6 ha) et les zones IIAU (0,9 ha + 0,8 ha + 0,4 ha = 2,1 ha). La réalisation de ces logements se fera dans un premier temps (échéance 10/15 ans) en renouvellement urbain et sur la zone IAU et vise à accueillir une centaine de nouveaux habitants.

Les zones IIAU seront urbanisées (échéance 15/20 ans) l'une après l'autre une fois que la zone IAU sera réalisée accueillant de nouveau une centaine de nouveaux habitants.

Au total et sur 20 ans la commune prévoit une augmentation de sa population d'environ 200 habitants.

Les zones d'extension (IAU et IIAU) font l'objet d'orientations d'aménagement qui précisent que leur urbanisation se fera successivement et non de façon concomitante et que le programme d'urbanisation devra compter au moins 25 % d'habitat intermédiaire. De plus, la zone IAU est visée par une orientation d'aménagement spécifique qui précise que son aménagement sera obligatoirement fait en deux phases minimum, dont la première ne pourra excéder les 2/3 de sa superficie totale. Cette orientation d'aménagement prévoit également une percée viaire vers le Nord (zone A) sur une emprise minimale de 6m.

En matière d'activités économiques, le projet de la commune vise à répondre à la demande de desserrement local en inscrivant une zone IAUX (0,7ha). Le projet vise également à permettre le développement de l'entreprise Colin en prévoyant à l'ouest 2,5 ha qui lui seront dédiés.

En matière d'activité agricole, le projet vise à préserver le potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. La commune a choisi d'inscrire deux zones Aa constructibles (25,6 ha) en fonction des perspectives des agriculteurs et des besoins en surface, mais aussi dans le souci de préserver le village d'éventuelles nuisances et de limiter l'impact visuel.

En matière d'équipement la vocation de la commune se limite à des équipements publics ou d'intérêts collectifs dans le prolongement de l'école existante.

En matière de préservation et de valorisation des milieux naturels, le projet inscrit les secteurs sensibles en zone N où seules la réalisation d'équipements d'infrastructures et la reconstruction des abris de chasse existants sont autorisées. La zone N comporte deux sous-secteurs.

Le sous-secteur Nb (3,9 ha) est déjà urbanisé et les capacités résiduelles de construction sont limitées. Il s'agit pour la commune de limiter un état de fait à l'existant afin de ne pas multiplier les constructions mal desservies par les équipements.

Le sous-secteur Nj (2,2 ha) couvre les arrières de parcelles principalement occupés par des jardins. Seules les installations et constructions légères liées à l'habitation y sont autorisées (abris de jardin, piscine...)

Analyse de la demande au regard des orientations du SCOTERS

La commune de Mittelhausen compte en 2009 (Insee) 550 habitants et fait partie de la Communauté de communes du Pays de la Zorn. Dans le SCOTERS elle est identifiée comme une commune dont le développement doit se faire en rapport avec sa taille.

A ce titre, il faut souligner le travail réalisé par la commune en matière d'analyse et d'intégration du potentiel de renouvellement urbain dans son développement. Il faut également souligner la volonté d'inscrire ce développement dans le temps et de diversifier les formes d'habitats afin de répondre aux besoins des habitants et d'économiser le foncier, notamment à travers l'orientation d'aménagement (phasage et au moins 25 % d'habitat intermédiaire) qui vise les zones d'urbanisation future et à travers la réduction de l'enveloppe dédiée à cette urbanisation future. La surface totale des zones AU est passée de 6,9 ha initialement prévus à 4,7 (3,7 hectares pour les zones IAU et IIAU contre 4,6 initialement prévus). L'effort de densité est également à souligner : elle passe de 15,6 initialement à 19 logements à l'hectare.

Il faut également souligner la qualité du travail d'identification et de protection des milieux sensibles.

Toutefois, la commune pourrait encore harmoniser son scénario démographique avec ses options de développement et avec le scénario du SCOTERS.

Lors du recensement de la localisation et de la disponibilité des zones d'activités sur le périmètre du SCOTERS, ont été considérées comme zones d'activités existantes, les zones d'activités déjà viabilisées ou faisant l'objet d'une procédure permettant leur viabilisation au premier trimestre 2005.

Le rapport de présentation du projet de PLU de la commune de Mittelhausen, affirme à travers un schéma en page 53 que la zone UX de 4ha était viabilisée au moment de l'approbation du SCOTERS, sans pour autant apporter de justification.

Le SCOTERS prévoit la possibilité qu'à l'échelle de chaque commune un petit site peut être admis, en continuité ou à proximité immédiate des zones déjà urbanisées, dans la stricte mesure où il permet de conserver un ancrage de l'activité artisanale ou commerciale.

Le projet de PLU prévoit d'une part l'extension de la zone UX (2,5ha) dédiée à l'entreprise Colin et d'autre part la création d'une zone IAUX (0,7ha). S'il est possible de comprendre les besoins de développement de l'entreprise Colin et la nécessité d'intégrer une situation de fait (le projet d'extension de l'entreprise étant déjà lancé), les justifications concernant la zone IAUX méritent d'être approfondies.

La réduction de la consommation foncière pourrait se conjuguer avec la maîtrise de l'étalement du village. En effet, la création de zones NJ vient certes réduire de 0,9 ha les zones AU (moins 0,6 ha pour la zone IAU au nord et 0,3 ha pour la zone IIAU en bordure ouest), mais crée des zones tampon entre la zone UB et UA. Ainsi le tissu urbain continue de s'étendre. En plaçant les zones UJ en tampon entre les espaces AU et les secteurs A ou N la tache urbaine était maîtrisée et la transition paysagère entre l'habitat et l'espace rural assurée. De plus, le règlement autorise en NJ des constructions légères de types abris de jardins et piscines.

Par ailleurs, l'inscription d'amorces vers le nord dans l'orientation d'aménagement de la zone IAU préjuge d'extension futures qui en terme de compatibilité avec le SCOTERS s'inscrivent au delà de l'échéance du PLU. De plus, ces amorces contribuent au phénomène de spéculation foncière.

*Le Bureau syndical
Vu l'avis de la commission compatibilité
sur proposition du Président
après en avoir délibéré,
décide de faire part de l'avis suivant :*

Au regard des orientations du SCOTERS, le Syndicat mixte salue l'effort consenti par la commune pour la préservation du foncier. Le projet de PLU de la commune de Mittelhausen appelle les remarques suivantes :

- Nécessité d'apporter des éléments de justification concernant l'existence de la zone UX et la création de la zone IAUX
- Supprimer les amorces de voiries augurant d'extension des zones IAU et IIAU.
- Envisager la relocalisation des zones tampons « NJ » entre les secteurs AU et A ou N plutôt que de les inscrire entre les secteurs U et AU. L'enjeu est de contenir l'étalement de la partie bâtie et donc de préserver les zones A et N.

Certifié exécutoire compte tenu de :

La transmission à la Préfecture le

La publication le

Strasbourg, le

11 OCT. 2012

11 OCT. 2012

11 OCT. 2012



Le Président
Jacques BIGOT

REÇU LE

04 OCT. 2012

Mairie de MITTELHAUSEN

**Madame le Maire
de la commune de MITTELHAUSEN
3 Rue Aulach
67170 MITTELHAUSEN**

GESTION DU TERRITOIRE

Objet
Avis Chambre d'Agriculture PLU
arrêté

Références
MG/CD n°784

Affaire suivie par
Maxime GALLEZOT
Tél. 03.88.19.17.28
Fax : 03.88.99.38.44
m.gallezot@bas-rhin.chambagri.fr

Schiltigheim, le 1^{er} octobre 2012

Madame le Maire,

En réponse à votre demande d'avis sur le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de votre commune reçue le 6 Août 2012, j'ai l'honneur de vous faire part des observations de la Chambre d'Agriculture.

Le présent avis regroupe les avis émis au titre de l'article L.112-3 du Code rural sur la réduction de l'espace agricole et au titre de l'article L.123-9 du Code de l'urbanisme.

I - AVIS AU TITRE DE L'ARTICLE L 112-3 DU CODE RURAL

A la lecture du projet de PLU arrêté, nous notons les efforts de réduction de la consommation foncière réalisés depuis le premier arrêt de votre PLU et pendant la phase de concertation avec les personnes publiques associées.

Les secteurs d'extensions dédiés à l'habitat doivent être calibrés pour répondre aux besoins non-couverts par le renouvellement urbain ou les dents creuses existantes. La prise en compte de ce potentiel nous semble essentielle pour assurer une gestion parcimonieuse de la ressource foncière.

Il est ainsi dommage de ne pas avoir présenté d'analyse de la consommation foncière de ces dernières années ni d'évaluation du potentiel de renouvellement urbain disponible dans votre village.

Compte tenu de votre projet démographique, il semble alors que la totalité des besoins en nouveaux logements soit couverte par les seuls secteurs d'extension ce qui ne semble pas être très réaliste ni justifié.

L'introduction de secteurs Nj (réservés aux constructions légères et de faible emprise) a permis de restreindre la profondeur constructible de certaines zones UB.

De même, la zone IIAU localisée à l'est du village est réduite par rapport aux versions présentées lors des réunions de travail par un secteur Nj adossé à la zone UA. L'enveloppe urbanisable globale restant la même, la réduction aurait été plus pertinente en passant la partie Est du secteur IIAU en zone agricole (A).

Néanmoins sur les 3,7 ha de zone à urbaniser (AU) pour de l'habitat inscrits à votre projet de PLU, 1,6 ha seront ouverts immédiatement à l'urbanisation (IAU) le restant ne pouvant l'être qu'après modification ou révision de votre document d'urbanisme. De plus les orientations d'aménagement prévoient une ouverture successive et non concomitante des différentes zones. Ces dispositions permettent une bonne maîtrise du rythme de l'urbanisation.

Par ailleurs, 1 ha est prévu pour le desserrement des activités économiques de la commune et 3 ha pour le projet en cours de développement de l'entreprise COFCO ce qui nous semble raisonnable et adapté au contexte local de MITTELHAUSEN au vu de l'importance et du dynamisme de cette activité déjà existante.

Le projet de PLU nous paraît compatible avec le principe d'équilibre défini dans le code de l'urbanisme entre d'une part la nécessaire préservation des espaces agricoles et d'autre part la satisfaction des besoins en espaces urbanisables pour l'habitat, l'activité et les équipements collectifs.

Dans ces conditions, notre organisme n'a **pas d'objection** à formuler sur ce document au titre de la réduction de l'espace agricole.

II -AVIS AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-9 DU CODE DE L'URBANISME

L'élaboration du projet de PLU de la commune de MITTELHAUSEN en ce qui concerne le respect des enjeux et des intérêts agricoles a fait l'objet de nombreux échanges qui traduisent la considération que porte la commune à la profession agricole et nous nous en réjouissons.

De ce fait, le document arrêté n'appelle que quelques observations de notre part.

Remarques concernant le rapport de présentation :

Les éléments concernant le diagnostic agricole pourraient être mis à jour. On dénombre à ce jour 6 exploitations en activité sur la commune pour 7 chefs d'exploitation à titre principal et 2 doubles actifs.

Il y a sur la commune 3 exploitations céréalières et un viticulteur. L'élevage d'escargot mentionné p.43 n'existe plus.

De plus, il y a deux grandes exploitations d'élevage bovin qui relèvent des Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) et génèrent vis-à-vis des habitations occupées par des tiers un périmètre de réciprocité de 100 mètres. Pour une bonne information aux éventuels pétitionnaires, il convient d'indiquer la présence de ces périmètres de réciprocité au rapport de présentation.

Remarques concernant le plan de règlement :

La détermination des zones agricoles constructibles (Aa) a globalement bien prise en compte les exploitations existantes sur votre commune et leurs projets de développement futurs.

Pour les secteurs Nb et Nj, il conviendrait d'indiquer clairement qu'il s'agit de secteurs de taille et de capacité limitées au titre du 14° du L123-1-5 du code de l'urbanisme permettant d'accueillir des bâtiments et activités non agricoles.

Remarques concernant les orientations d'aménagement :

Le phasage de l'ouverture à l'urbanisation clairement affiché par l'orientation d'aménagement n°3 est un élément positif qui permettra une bonne maîtrise du rythme d'ouverture à l'urbanisation.

Par contre, les orientations d'aménagement auraient pu être plus détaillées et complétées par des éléments qualitatifs en prévoyant notamment des objectifs de densité minimale.

Les 19 logements/ha affichés au rapport de présentation (p.48) n'ont pour l'heure pas de valeur prescriptive ce qui pourrait rendre difficile la réalisation des objectifs de production de nouveaux logements.

Remarques concernant le règlement écrit :

Le code de l'urbanisme (article R.123-7) n'autorise, en zone agricole, que les constructions nécessaires à une exploitation agricole.

La formulation du 2. de l'article 2 A : *L'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée des autres constructions existantes [...]* est ainsi entaché d'illégalité. Il conviendrait de supprimer ce point.

L'alinéa suivant permet « Les constructions et installations liées et nécessaires à l'extension des exploitations agricoles existantes es sur le site ».

Si l'on parle bien ici d'extension des exploitations en tant qu'entité économique et non de simple extension des bâtiments existants, cette formulation est suffisante pour assurer la pérennité de l'activité de l'exploitation « Urban » implantée en zone A. Si non, il convient de clarifier ce point.

Compte tenu de ce qui précède, la Chambre d'Agriculture émet un **avis favorable sous réserve** de la prise en compte de nos remarques émises sur votre projet de PLU arrêté.

Veuillez agréer, Madame le Maire, l'expression de nos sentiments distingués.

Jean-Paul BASTIAN
Président.

Copie : DDT, Service de l'aménagement durable des territoires



REÇU LE
- 6 NOV. 2012
Mairie de MITTELHAUSEN

Mairie de MITTELHAUSEN
Mme Mireille GOEHRY
Maire
3, rue Aulach
67170 MITTELHAUSEN

Dossier suivi par :
Stéphanie TREGER
+ 33 (0)3 88 75 24 72
s.treger@strasbourg.cci.fr

Strasbourg, le
JLHe/ST

30 OCT. 2012

Madame le Maire,

Par courrier réceptionné le 6 août 2012, vous avez sollicité l'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Strasbourg et du Bas-Rhin sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mittelhausen arrêté par le conseil municipal en date du 27 juin 2012 et je vous en remercie.

L'examen du dossier transmis nous amène à constater que les principales observations émises par la CCI de Strasbourg et du Bas-Rhin à l'occasion de la dernière réunion des Personnes Publiques Associées organisée le 5 juin 2012 ont été prises en compte.

Dans ce contexte, l'analyse de la présente version arrêtée du projet n'appelle pas de nouvelles observations de notre part.

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, mes salutations distinguées.

Jean-Luc HEIMBURGER
Président



Sonia KLEISS-STARK
Directeur Général



REÇU LE
31 JUL. 2012
Mairie de MITTELHAUSEN

Madame Mireille GOEHRY
Maire
Mairie
3, rue Aulach
67170 MITTELHAUSEN

Strasbourg, le 27 JUL. 2012
Réf : DAT/CFK

Madame le Maire,

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mittelhausen, je vous prie de bien vouloir trouver dans le document joint au présent courrier les observations de la CCI relatives au dossier transmis à l'occasion de la réunion des personnes publiques associées du 5 juin 2012.

Je vous prie par ailleurs de bien vouloir modifier le compte rendu de la réunion du 5 juin 2012 à laquelle la CCI s'est excusée, en supprimant la mention « pas d'observation particulière ».

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, mes salutations distinguées.



Sonia KLEISS-STARK
Directeur Général

P.J.
Note d'accompagnement

Elaboration du PLU de Mittelhausen

Observations de la CCI

10 juillet 2012

La CCI souligne les efforts consentis par la commune pour maintenir sur son territoire des activités économiques compatibles avec son caractère rural et permettant de conserver son attractivité et son développement.

Néanmoins, la CCI souhaite réagir aux affirmations suivantes :

Rapport de présentation

- Page 44 : « offrir une possibilité de s'installer sur la commune à des entreprises réellement créatrices de richesses et d'emploi ».
Remarque : Toutes les entreprises ont pour objectif de créer de l'emploi et des richesses et doivent pouvoir s'installer sur la commune.
- Page 44 : « favoriser le maintien et l'accueil d'entreprises apportant valeur ajoutée et emplois »
Remarque : toutes les entreprises visent à apporter valeur ajoutée et emplois et sont à ce titre à maintenir et à accueillir sur le territoire.
- Page 45 : « attirer sur la commune une demande pas ou mal satisfaite par les zones périphériques. Il s'agit de petites industries à haute valeur ajoutée qui souhaitent un environnement réellement de qualité, tant pour le contexte paysager que pour le voisinage économique, et qui répugnent à rejoindre des zones dans lesquelles le voisinage est constitué de moyennes surfaces commerciales, entreprises de transport routier, ou autre établissement de BTP. »
Remarque : Il serait plus pertinent de préciser comment la commune de Mittelhausen souhaite distinguer son pôle économique des autres zones d'activités dites « périphériques » afin d'attirer les entreprises industrielles à haute valeur ajoutée ciblées (services aux entreprises et aux salariés, synergies entre entreprises, qualité des espaces paysagers, qualité de l'aspect extérieur des constructions, accessibilité, signalétique, transports et réseaux...). Le règlement proposé en zone UX et 1UAX semble insuffisant pour atteindre ce niveau de qualité.

Projet d'aménagement et de développement durable

- Page 6 : « cette zone s'adresse à des entreprises souhaitant bénéficier d'un environnement rural de qualité, aux antipodes des ZA fourre-tout. Il s'agit d'accueillir des établissements peu gourmands en foncier, fortement créateurs de valeur ajoutée et d'emplois. »
Remarque : Ces préconisations en termes de vocation et de consommation du foncier des entreprises dans la zone d'activités ne sont pas traduites dans le règlement. En effet, les articles 1 et 2 de la zone 1AUX correspondent aux articles type d'une zone généraliste « classique » et non

à une zone spécialisée comme le souhaite la commune. Par ailleurs, l'article 9 organisant l'emprise au sol et l'article 14 organisant l'occupation du sol ne sont pas réglementés. Ainsi, si la commune souhaite créer une offre foncière spécifique et attirer des entreprises précises, il est opportun de mettre le règlement en accord avec le projet de la commune exposé dans le PADD.

Cependant, du point de vue des entreprises, être dans une zone d'activités généraliste ne constitue pas nécessairement un inconvénient et peut présenter des avantages (complémentarité avec d'autres entreprises, diversité de la clientèle...). Concernant la consommation de terrain, les entreprises utilisent le foncier dont elles ont besoin. Si une partie de leur parcelle n'est pas utilisée, il s'agit souvent d'une réserve foncière que l'entreprise a prévue pour pouvoir s'étendre.

Enfin, si le PADD donne une lecture très stricte des entreprises attendues sur la commune, il ne précise pas dans quelle mesure la commune souhaite répondre aux besoins premiers qui sont liés au desserrement des entreprises déjà présentes sur la commune et qui souhaiteraient s'étendre.

Règlement

- Page 35 et page 46 – article 11 UX et 1AUX: *« les matériaux de la couverture des toits ainsi que des murs devront respecter les couleurs traditionnelles du village. »*
Remarque : Aucun document du PLU ne précise quelles sont les couleurs traditionnelles du village. Cette information pourrait être utile à la fois au pétitionnaire mais aussi à l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme.
- Page 35 et 47 – article 13 UX et 1AUX : *« les arbres à haute tige plantés seront principalement des fruitiers. Les haies devront être principalement composées d'essences champêtres comme l'aubépine, [...] »*
Remarque : Il s'agit de dispositions qui en l'état actuel de la rédaction restent facultatives. Si la commune cherche à soigner les espaces verts de la zone d'activité, il serait utile de réglementer plus fermement la plantation d'arbres et la réalisation de haies.

Mairie de Mittelhausen

De: GRAN Michael [Michael.GRAN@rff.fr]
Envoyé: vendredi 17 août 2012 15:25
À: mairie.mittelhausen@payszorn.com
Cc: HECKEL Céline
Objet: Avis RFF PLU arrêté_Chrono n°1191
A l'attention de Madame le Maire :

REÇU LE

17 AOÛT 2012

Mairie de MITTELHAUSEN

Bonjour,

Je fais suite à votre courrier en date du 6 Août concernant l'avis de Réseau Ferré de France sur le PLU arrêté de votre commune.

Après consultation de l'ensemble des pièces constitutives du dossier, RFF n'a pas de remarques particulières à formuler.

Sur le plan de zonage au 5 000^e figure bien l'emplacement réservé au profit de RFF pour la construction de la LGV 2^{ème} phase dont les travaux sont en cours.

Cette dernière traversera les terres agricoles et se situe ainsi en zone Agricole. L'article 2 du règlement autorise les équipements d'infrastructure ainsi que les ouvrages techniques liés et nécessaire à ces équipements.

Le plan des servitudes sera ainsi modifié une fois la ligne réalisée, en y intégrant les servitudes T1 liées au chemin de fer.

J
e reste à votre disposition pour tout complément d'informations,

Cordialement,

Michaël GRAN
Chargé de mission études et aménagement
Service Aménagement et Patrimoine
Ligne directe : + 33 (0)3 88 23 95 44
michael.gran@rff.fr



Réseau ferré de France
Direction Régionale Alsace Lorraine Champagne-Ardenne
15, rue des Francs-Bourgeois 67082 - Strasbourg Cedex
Tél. 33 (0)3 88 23 30 70 - Fax 33 (0)3 88 23 30 60 - www.rff.fr



Chambre de Métiers d'Alsace
Section du Bas-Rhin

Monsieur le Maire
de Mittelhausen
Mairie
3 rue Aulach
67170 MITTELHAUSEN

Schiltigheim, le 23 août 2012

Objet : Plan local d'urbanisme

Monsieur le Maire,

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, j'ai l'honneur de vous informer que la Chambre de Métiers d'Alsace n'a pas d'observation particulière à formuler quant à ce projet.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Président,


Jean-Louis FREYD



électricité de strasbourg réseaux

M. Gilbert WOLF
☎ : 03 88 20 61 24
MUNDOLSHEIM
courriel : gilbert.wolf@es-groupe.fr
Dpt I.R./ Groupe Lignes de Transport

REÇU LE

30 OCT. 2012

Mairie de MITTELHAUSEN

Mairie de MITTELHAUSEN

3 rue Aulach

67170 MITTELHAUSEN

Objet : arrêt du PLU de la commune de Mittelhausen

Le 25 octobre 2012

Madame le Maire,

Faisant suite à votre consultation portant sur le PLU arrêté de la commune de Mittelhausen, nous prenons note d'une bonne prise en compte de nos remarques émises par courrier du 29/05/2012 et nous vous en remercions.

Néanmoins, l'étude des documents appelle de notre part les quelques remarques ci-dessous :

- Règlement :
 - à la page 67, à l'article 7 de la zone N, nous suggérons de rajouter les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics aux dispositions particulières concernant leur implantation par rapport aux limites séparatives à savoir à une distance comprise entre 0 et 0.80m, pour information, ces conditions étaient prises en compte dans la version antérieure de juin 2012.
- Plan et liste des SUP :
 - ces documents nécessitent une mise à jour.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, nous vous prions d'agréer, Madame le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Département INGENIERIE RESEAUX


Gilbert WOLF



REÇU LE
- 6 OCT. 2012
Mairie de MITTELHAUSEN

FRANCE TELECOM
Daniel CHOUSA
UPR NE/Pôle Réglementation et Foncier
26 avenue de Stalingrad
BP 88007
21080 DIJON Cedex 9
tél. 03 90 31 08 03
daniel.chousa@orange.com

Commune de MITTELHAUSEN
Madame le Maire
3 Rue Aulach
67170 MITTELHAUSEN

Dijon, le 03/10/2012

Objet : Arrêt du Projet Plan Local d'Urbanisme

Madame,

En réponse à votre courrier du 02/08/2012, je vous prie de bien vouloir trouver les renseignements demandés pour votre commune

Avis favorable pour le plan local d'urbanisme.

Je reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Le Chargé des PLU et cartes communales

Daniel CHOUSA

REGION NORD-EST
DEPARTEMENT EXPLOITATION DE STRASBOURG

Rue Ampère
67451 - MUNDOLSHEIM CEDEX



REÇU LE
26 NOV. 2012
Mairie de MITTELHAUSEN

MAIRIE DE MITTELHAUSEN
A l'attention de Madame le Maire
3, Rue Aulach
67170 - MITTELHAUSEN

VOS REF.

NOS REF. CF/ 2012/11 – 2199.01

INTERLOCUTEUR D. COLLIGNON ☎ 03 88 18 33 15

OBJET PLU Commune de MITTELHAUSEN

Mundolsheim, le **22 NOV. 2012**

Madame,

Suite à notre conversation téléphonique, je vous confirme que la canalisation DN 125 BRUMATH – SAVERNE présente sur votre commune est en cours de renonciation d'exploitation par GRTgaz avec une possible reprise par un gestionnaire de distribution.

Nous avons dans ce cadre réalisé quelques travaux d'aménagement sur cet ouvrage et déclassé sa Pression Maximale d'Exploitation à 8 bar tel qu'indiqué sur les plans joints.

Le dossier de renonciation étant en cours, nous ne pouvons officiellement pas annuler toutes les prescriptions induites par la présence de notre canalisation. (Si le gestionnaire change, il fixera à ce moment les recommandations qui lui sont propres).

Compte tenu de ces précisions, nous vous demandons de prendre en compte les dispositions suivantes car chaque ouvrage est susceptible, en cas de perte de confinement accidentelle suivie d'inflammation, de générer des risques très importants pour la santé et la sécurité des populations voisines.

A ce titre, nous demandons que les tracés des canalisations et des zones de dangers soient représentés sur les documents graphiques du PLU, afin d'attirer l'attention sur les risques potentiels que présentent les canalisations et inciter à la vigilance en matière de maîtrise de l'urbanisation dans les zones des dangers pour la vie humaine, de façon proportionnée à chacun des trois niveaux de dangers (très graves, graves, significatifs) (circulaire BSEI n°6-254 et BSEI n° 06-205).

Par conséquent, le Plan Local d'Urbanisme doit prendre en compte les obligations suivantes :

1. Servitudes

a. Servitude d'utilité publique

Une servitude de type I3 résulte de l'existence de ces canalisations et nous demandons qu'elle soit inscrite dans le tableau des servitudes.



b. Conventions de servitude amiables

Des conventions amiables faisant l'objet de mesures de publicité foncière ont été passées avec les propriétaires des terrains traversés par nos canalisations. Celles-ci instituent par voie contractuelle des bandes de servitude (Cf. annexe 1), dans lesquelles toute construction et tout arbre de plus de 2,7m de haut sont proscrits. Par ailleurs, les propriétaires se sont engagés à s'abstenir de tout acte de nature à nuire au bon fonctionnement, à l'entretien et à la conservation des canalisations.

2. Contraintes d'urbanisation

Du fait de la présence d'ouvrages de transport de gaz, certaines dispositions d'urbanisme sont à prendre en compte. La circulaire n°2006-55 du 04 août 2006 relative au porter à connaissance, à fournir dans le cadre de l'établissement des documents d'urbanisme en matière de canalisations de transport de matières dangereuses (gaz combustibles, hydrocarbures liquides ou liquéfiés, produits chimiques), incite à la vigilance en matière de maîtrise de l'urbanisation dans la zone concernée.

a. Concernant les Etablissements Recevant du Public :

(§3 de la circulaire n°2006-55 - Article 8 de l'arrêté du 4 août 2006 modifié)

- Dans le cercle glissant des Effets Létaux Significatifs (ELS), zone de dangers très graves pour la vie humaine, centré sur chaque canalisation et de rayon égal à « distance ELS » (cf. annexe 1), sont proscrits les Etablissements Recevant du Public de plus de 100 personnes,
- Dans le cercle glissant des Premiers Effets Létaux (PEL), zone de dangers graves pour la vie humaine, centré sur chaque canalisation et de rayon égal à « distance PEL » (cf. annexe 1), sont proscrits les Etablissements Recevant du Public de 1^{ère} à 3^{ème} catégorie (de plus de 300 personnes), les Immeubles de Grande Hauteur et les Installations Nucléaires de Base,
- Dans le cercle glissant des Effets Irréversibles (IRE), zone de dangers significatifs, centré sur chaque canalisation et de rayon égal à « distance IRE » (cf. annexe 1), GRTgaz doit être consulté pour tout nouveau projet d'aménagement ou de construction.
- A noter que si cela concerne un établissement réputé à recevoir des personnes à mobilité réduite ou nulle pour une canalisation de DN ≤ 150mm le rayon glissant est porté à la distance des IRE.

b. Règles de densité dans les zones de dangers très graves

L'article 7 de l'Arrêté Multifluide du 4 août 2006 modifié impose également des règles de densité dans les zones de dangers très graves en fonction de la catégorie d'emplacement (Cf. annexe 2 : Précision sur la densité d'occupation en fonction de la catégorie d'emplacement des ouvrages et les plans précisant la catégorie d'emplacement des ouvrages).

Compte tenu de ces éléments, GRTgaz n'encourage pas la réalisation de projets d'urbanisme dans ces zones de dangers. Il convient de les éloigner autant que possible de chaque ouvrage ci-dessus visé.

C'est pourquoi, nous demandons que le PLU précise de consulter GRTgaz Région Nord-Est Département Exploitation de Strasbourg, dès lors qu'un projet de construction se situe dans la zone des dangers significatifs, et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire, afin d'étudier en amont les interactions entre ces futurs projets et notre ouvrage.

3. Autres dispositions

Nous vous demandons de bien vouloir nous faire parvenir, pour consultation, le projet de révision du PLU « arrêter » et notamment le plan de zonage afin que nous puissions vous faire part de nos observations éventuelles.

Enfin, nous vous rappelons que dans le cadre du décret 2011-1241 du 5 octobre 2011, nous devons être consultés lors des DT et DICT pour tous travaux situés à moins de 50 mètres de nos ouvrages.

La présente réponse ne concerne que les ouvrages de Transport de gaz haute pression exploités par GRTgaz, à l'exclusion des conduites de distribution de gaz (GrDF) ou celles d'autres concessionnaires.

Nous restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et vous prions d'agréer, Madame le Maire, l'assurance de notre considération distinguée.



Didier COLLIGNON
CADRE TECHNIQUE
AGENCE D'EXPLOITATION DE STRASBOURG

PJ :

Tableau de renseignements caractérisant nos ouvrages et précisant les servitudes d'utilité publique (annexe 1)

Précision sur la densité d'occupation en fonction de la catégorie d'emplacement des ouvrages (Annexe 2)

1 plan de récolement (4 pages)

1 plan des catégories d'emplacement administratives

1 plan général du tracé

1 plan du tracé de la canalisation avec bandes d'effets

CD en retour

Annexe 1
 Tableau de renseignements caractérisant les ouvrages de GRT GAZ

Canalisations	DN	Communes	Sens canalisations	N° plans de récolement	Servitudes		Distances de sécurité		
					Droite	Gauche	EL5	PEL	IRE
BRUMATH - LUPSTEIN	DN 125	MITTELHAUSEN	BRUMATH vers LUPSTEIN	67297-413- B105	4	2	4	6	10

Annexe 2

Densité d'occupation en fonction de la catégorie d'emplacement des ouvrages :

Article 7 de l'arrêté du 4 Août 2006

Des termes de l'article 7 de l'arrêté du 4 Août 2006, qui classe les emplacements où sont installés les ouvrages de transport de gaz en trois catégories A, B, C, par ordre d'urbanisation croissante, découle une concordance à respecter entre la densité d'occupation et les trois catégories d'emplacement de canalisation.

- **Pour une canalisation de gaz combustible en catégorie A :**
 - dans un cercle centré sur les canalisations et de rayon égal à la distance des effets létaux significatifs : Se référer à l'annexe 1.
 - le nombre de logements ou de locaux correspond à une densité d'occupation inférieure à 8 personnes par hectare et à une occupation totale inférieure à 30 personnes.
 - il n'y a ni logement ni local susceptible d'occupation humaine permanente à moins de 10 mètres des canalisations ;
 - les canalisations ne sont pas situées dans le domaine public national, départemental, ferroviaire, fluvial ou concédé ;
 - les canalisations ne sont pas situées en unité urbaine au sens de l'INSEE et ne sont situées ni dans une zone U ou AU d'une commune couverte par un plan local d'urbanisme, ni dans une zone U, NA ou NB d'une commune couverte par un plan d'occupation des sols encore en vigueur, ni dans les secteurs où les constructions sont autorisées d'une commune couverte par une carte communale, ni dans les parties actuellement urbanisées d'une commune qui n'est couverte par aucun document d'urbanisme ;
- **Pour une canalisation de gaz combustible en catégorie B :**
 - dans un cercle centré sur la canalisation et de rayon égal à la distance des effets létaux significatifs : Se référer à l'annexe 1.
 - le nombre de logements ou de locaux correspond à une densité d'occupation inférieure à 80 personnes par hectare ou à une occupation totale inférieure à 300 personnes.
- **Pour une canalisation de gaz combustible en catégorie C :**
 - dans un cercle centré sur la canalisation et de rayon égal à la distance des effets létaux significatifs ni la densité d'occupation ni l'occupation totale ne sont limitées

Au sens de l'article 7 du présent arrêté, un logement est considéré comme occupé par 2,5 personnes en moyenne



Syndicat Des Eaux et de l'Assainissement du Bas-Rhin

REÇU LE

21 AOUT 2012

Mairie de MITTELHAUSEN

Schiltigheim, le 8 août 2012

Madame le Maire
de la Commune de
67170 MITTELHAUSEN

SD/NC

Affaire suivie par Sébastien Durand

☎ 03.88.19.30.20.

Objet : Commune de Mittelhausen
Transmission du projet de plan local d'urbanisme arrêté par le
conseil municipal

Nos réf. : CRES12-1820

Madame le Maire,

Comme suite à votre courrier du 2 août 2012 concernant l'objet cité en référence, je vous informe que le dossier transmis n'appelle aucune remarque particulière de notre part.

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de ma considération très distinguée.

Le Directeur Réseaux

Estelle BURCKEL

Sivu

de la Région de Brumath

Syndicat Intercommunal
à Vocation Unique
Assainissement

Madame Mireille GOEHRY
Maire
3, rue Aulach
67 170 MITTELHAUSEN

Objet : Projet PLU arrêté par le
conseil municipal le 27 juin 2012

Affaire suivie par Andrée Fritsch
Ligne directe : 03 90 29 13 43
Courriel : andree.fritsch@brumath.fr

Brumath, le 6 septembre 2012

Madame le Maire,

J'ai bien réceptionné votre projet de révision du Plan Local d'Urbanisme arrêté par le Conseil Municipal le 27 juin 2012 qui fait l'objet de ma part des remarques suivantes :

Dans la note technique de l'annexe sanitaire chapitre 2.2 Epuration il convient de préciser que votre commune est raccordée depuis fin 2011 à la nouvelle station d'épuration de Olwisheim.

Cet équipement a une capacité de 5200 équivalents habitants. Il comporte un bassin d'aération de 1700 m³ et un clarificateur de 1800m³.

Le traitement des boues résiduelles se fait sur lits plantés de roseaux avec valorisation par épandage agricole ou compostage.
Les eaux traitées sont rejetées dans le Muehlbach.

Je vous remercie d'apporter ces modifications à votre document d'urbanisme et vous prie de recevoir, Madame le Maire, mes salutations distinguées,

Cordialement.

Le Président,



Jean-Pierre JOST



Commune de Mittelschaeffolsheim

Extrait du registre des délibérations du conseil municipal
Séance du 31 août 2012

L'an deux mil douze, le trente et un août à 20h,
Le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie, en séance publique sous la
présidence de M. Joseph KRAUT, Maire.
Date de convocation : 23 août 2012

Nombre de conseillers
En exercice : 10
Présents : 7
Votants : 7 + 1 procuration

**2. AVIS DE LA COMMUNE DE MITTELSCHAEFFOLSHEIM SUR LE PLU
ARRETE DE LA COMMUNE DE MITTELHAUSEN**

Par courrier du 2 août 2012 et conformément à l'article L.123-9 du code de l'urbanisme, la commune
de MITTELHAUSEN a transmis à la commune de Mittelschaeffolsheim un dossier de projet d'arrêt
de son Plan Local d'Urbanisme.

Dans les limites de ses compétences propres, le conseil municipal est invité à donner son avis sur le
dossier.

Ce document n'appelle aucune observation particulière, par conséquent, je vous demande de bien
vouloir adopter le projet de délibération suivant :

Le Conseil Municipal, Après en avoir délibéré,

EMET un avis favorable au projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté de la Commune de
MITTELHAUSEN.

Adopté à l'unanimité 7 voix POUR dont 1 procuration.

Pour extrait conforme au registre des délibérations
A Mittelschaeffolsheim, le 3 septembre 2012



Le Maire,
Joseph KRAUT

