

COMMUNE DE BENFELD
MODIFICATION N°2 DU PLU

Suites données aux avis et observations reçus sur le projet de modification du PLU

Le présent document expose les suites données à l'enquête publique sur le projet de PLU et aux consultations qui l'ont précédées.

A – Suites données aux avis formulés par l'autorité environnementale, les personnes publiques associées et consultées :

- A. Avis de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels et forestiers (CDPENAF) en date du 24/04/23
- B. Second avis de la CDPENAF en date du 26/05/23 = *nouvelle consultation effectuée suite à l'évolution du projet de modification en cours d'études*
- C. Avis de la Collectivité européenne d'Alsace en date du 25/07/23
- D. Avis du syndicat mixte pour le Schéma de cohérence territoriale de la région de Strasbourg (SCOTERS) du 27/07/23
- E. Avis de la Préfecture du Bas-Rhin du 21/08/23

N°	Observations formulées	Compléments apportés par la commune dans le mémoire en réponse au commissaire enquêteur	Avis du commissaire-enquêteur	Proposition de réponse présentée au Conseil Municipal
A	Avis favorable sur les points n°3 et n°15 portant sur la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (article L.151-13 du Code de l'urbanisme exigeant l'avis préalable de ladite commission).	/	/	Sans objet.
B	Confirmation de l'avis favorable.	/	/	Sans objet.
C	Pas de remarques.	/	/	Sans objet.
D	Recommande de revoir/renoncer au reclassement d'une petite surface de zone N en secteur de zone Nc (point n°3), ou à minima d'imposer que lesdites annexes soient accolées au bâtiment existant et/ou encadrer leur insertion paysagère.	<p>Le présent point constitue l'un des objets de saisine de la CDPENAF, car entraînant la création d'un Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées. A ce titre, il a fait l'objet d'un avis favorable de la commission, considérant ainsi l'incidence marginale sur les espaces naturels, agricoles et forestiers.</p> <p>Par ailleurs, le secteur est déjà pour partie urbanisé, anthropisé (jardin) et clôturé.</p> <p>En conséquence, et comme déjà précisé dans la notice de présentation, le présent point de modification ne remet pas en cause la compatibilité du PLU avec le SCOTERS. Le point n°3 reste compatible avec le SCOT, au regard notamment des orientations du Document d'orientations et d'objectifs (DOO) en matière de protection des espaces et sites naturels ou urbains à protéger.</p> <p>Il est cependant précisé que les dispositions de l'article 11N relatif à l'aspect extérieur des constructions garantissent la bonne prise en compte des enjeux paysagers du site par les éventuels projets.</p>	Le commissaire enquêteur estime que cette proposition d'évolution règlementaire est compatible avec le SCOTERS.	Pas d'ajustement du dossier sur ce point.
E	<p>a) Point n°2 : avis défavorable, demande de précisions relatives au projet d'extension de l'établissement industriel afin de mieux évaluer ses éventuelles incidences sur l'environnement.</p> <p>b) Point n°3 : demande de complément à l'analyse de l'impact de l'évolution règlementaire sur la seconde entité urbaine concernée par le secteur de zone Nc, au Nord de la commune.</p> <p>c) Point n°12 : recommandation de mise en adéquation de l'écriture règlementaire relative à la nature de la voie de desserte = changement du terme « voie publique » en « voie desservant l'unité foncière » (comme proposé au point n°9).</p>	<p>a) Il est rappelé que l'intégralité du dossier de modification n°2 du PLU a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas relative à la réalisation d'une évaluation environnementale. En date du 11/05/23, la MRAE a confirmé que cette modification n'est pas susceptible d'avoir d'incidences notables sur l'environnement et la santé humaine, ne nécessitant en conséquence aucune évaluation environnementale.</p> <p>Il est cependant précisé que les dispositions de l'article 11UX relatif à l'aspect extérieur des constructions garantissent la bonne prise en compte des enjeux paysagers du site par les éventuels projets.</p> <p>Par ailleurs, l'établissement industriel est soumis à la réglementation sur les installations classées au titre de la protection sur l'environnement, destinée notamment à limiter les impacts sur l'environnement des futurs projets.</p> <p>A titre informatif cependant, la notice de</p>	<p>a) Le commissaire enquêteur confirme l'enjeu économique important de la pérennisation et du développement des établissements concernés par ce point de modification. En conséquence, l'évolution règlementaire lui semble logique.</p> <p>Le commissaire enquêteur estime également que la proposition est compatible avec le PADD du PLU.</p> <p>Enfin, le commissaire enquêteur souligne que la MRAE n'a pas soumis le dossier de modification n°2 à évaluation environnementale, jugeant qu'aucun point n'avait d'incidence notable sur l'environnement, à fortiori le point n°2.</p> <p>b) Le commissaire enquêteur estime que cette évolution règlementaire est conforme :</p>	<p>A) La notice de présentation est complétée afin de préciser l'absence d'incidence notable du projet.</p> <p>B) La notice de présentation est complétée afin de démontrer l'absence d'impact notable de cette évolution règlementaire sur la 2^{nde} entité urbaine en secteur de zone Nc au Nord de la commune.</p> <p>C) Pas d'ajustement du dossier sur ce point.</p>

Accusé de réception en préfecture
067-216700286-20231211-DCM80-10-2023B-DE
Date de réception préfecture : 10/01/2024

		<p>présentation sera complétée avec des éléments du projet envisagé afin de préciser l'absence d'incidence notable.</p> <p>b) La notice de présentation sera complétée en ce sens.</p> <p>c) Cette proposition d'évolution réglementaire est notamment destinée à favoriser la création de front bâti sur rue, tout en ménageant des respirations en cœur d'îlot. Le changement de référence vers la « voie desservant l'unité foncière » est susceptible de s'appliquer sur des voies privées en cœur d'îlot et l'application de la règle ne contribuerait donc pas à l'objectif énoncé ci-dessus.</p> <p>Il est donc proposé de maintenir ce point en l'état.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Aux dispositions de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme relatif aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées que le règlement du PLU peut créer, à titre exceptionnel, dans les zones naturelles, agricoles ou forestières. • Aux dispositions du PPRi de l'III qui réglementent les utilisations et occupations du sol en fonction du risque d'inondation. <p>Le commissaire enquêteur confirme également la nécessité de compléter l'analyse de l'impact de l'évolution réglementaire sur la seconde entité urbaine concernée par le secteur de zone Nc, comme la commune s'y est engagée.</p> <p>c) Le commissaire enquêteur souligne le bien-fondé de cette proposition d'évolution réglementaire pour mieux encadrer les possibilités de densification, dans un contexte d'accentuation de la pression foncière et immobilière.</p>	
--	--	---	---	--

B – Suites données aux observations formulés par le public durant l'enquête publique :

N°	Observations formulées	Compléments apportés par la commune dans son mémoire en réponse au commissaire enquêteur	Avis du commissaire-enquêteur	Proposition de réponse présentée au Conseil Municipal
1	<p>A) Point n°16 : avis défavorable à la proposition d'évolution règlementaire destinée à permettre l'entretien des constructions agricoles existantes, au motif que certaines constructions ne sont pas agricoles et qu'elles feraient l'objet d'aménagement sans dépôt d'autorisation d'urbanisme.</p> <p>B) Désaccord avec la taille du secteur de zone Ng permettant le projet d'extension de la sablière Helmbacher. Le projet est par ailleurs jugé trop proche la RD5 et de la piste cyclable.</p>	<p>A) A titre liminaire, il est indiqué que cette évolution règlementaire n'entraîne aucunement la régularisation de constructions existantes édifiées sans autorisation d'urbanisme.</p> <p>Le présent point autorise de manière très restrictive l'évolution des constructions agricoles existantes en zone N, seuls l'aménagement et la transformation des constructions nécessaires à l'exploitation agricole à la date d'approbation du PLU étant autorisés.</p> <p>Ainsi, outre les quelques usages et vocation complémentaires autorisées en zone N (réseaux, voiries, canalisations, aménagement de digue ou lié à des mesures compensatoires notamment), toutes les autres sont interdites. Une autorisation d'urbanisme ne relevant pas de ces usages et vocations fera donc l'objet d'un avis défavorable.</p> <p>B) Le projet d'extension de la sablière ne fait l'objet d'aucun point de la présente modification du PLU, le site étant déjà classé en secteur de zone Ng, il n'est pas possible de changer sa réglementation à ce stade de la présente procédure.</p> <p>Il est cependant rappelé que tout projet sur la gravière sera soumis à autorisation ; dans ce cadre, les impacts sur l'environnement seront analysés par les services de l'Etat.</p> <p>Il est cependant rappelé que le point n°17 propose d'établir un recul constructible en zone N hors agglomération le long de la RD5 qui éloignera donc toute construction de la route et de la piste cyclable.</p> <p>La problématique du risque d'effondrement sera cependant traitée dans le cadre de l'autorisation environnementale relative à l'extension de la sablière, instruite par les services de l'Etat. Ce dossier aura notamment pour</p>	<p>A) Le commissaire enquêteur estime que la proposition d'évolution règlementaire n'entraîne aucun risque de régularisation des constructions existantes. Toute demande d'autorisation d'urbanisme ne relevant pas d'un usage ou d'une vocation agricole fera l'objet d'un avis défavorable.</p> <p>B) Le commissaire enquêteur estime que les problématiques environnementales seront abordées dans le cadre du ou des dispositifs d'autorisation préalables à tout projet d'extension de la gravière.</p> <p>Le commissaire enquêteur rappelle également que le point n°17 de la présente procédure aboutira à la création d'une marge de recul éloignant tout risque lié à la proximité d'un projet d'extension sur la RD ou la piste cyclable.</p> <p>La problématique du risque d'effondrement sera traitée dans le cadre de l'autorisation environnementale relative à l'extension de la sablière et sera instruite par les services de l'Etat.</p>	<p>A) Pas d'ajustement du dossier sur ce point.</p> <p>B) Pas d'ajustement du dossier sur ce point.</p>

Accusé de réception en préfecture
067-216700286-20231211-DCM80-10-2023B-DE
Date de réception préfecture : 10/01/2024

		<p>objet de vérifier les impacts environnementaux et les risques.</p> <p>Le pétitionnaire pourra cependant s'adresser à la commune pour obtenir de plus amples informations sur le sujet.</p>		
2	Point n°1 : demande de confirmation d'intégration de l'intégralité de la parcelle section AM n° 177, au reclassement en zone UB.	<p>Le Maire confirme que le reclassement concerne bien l'intégralité de la parcelle.</p> <p>Les plans de zonage mis à jour seront basés sur le plan cadastral à jour.</p>	Le commissaire enquêteur juge opportun de profiter de cette procédure pour modifier la limite de la zone UB, tel qu'initialement prévu lors de l'élaboration du PLU.	Pas d'ajustement du dossier sur ce point.
3	<p>A) Demande de création d'un contournement routier, au vu des problèmes de circulation.</p> <p>B) Demande d'actions quant aux supposés problèmes de pollution du plan d'eau.</p> <p>C) Demande d'interdiction de construction à vocation d'habitat sous un seuil minimal de taille de parcelle.</p> <p>D) Demande d'actions en faveur du cours d'eau de la Lutter.</p>	<p>Les sujets évoqués ne font pas l'objet de points de la présente procédure.</p> <p>Ils sont donc hors du champ de la modification n°2 du PLU et ne peuvent pas recevoir de réponse dans le cadre de la présente modification.</p> <p>Le pétitionnaire pourra cependant s'adresser à la commune pour obtenir des informations sur les sujets soulevés.</p>	Le commissaire enquêteur prend acte du caractère hors procédure des sujets évoqués.	Pas d'ajustement du dossier sur ce point.
4	<p>A) Point n°17 : demande d'ajout à l'article 6N du paragraphe suivant : « les installations et aménagements suivants ne sont pas concernés par les règles de recul : les coffrets électriques et les petites sous-stations, les installations photovoltaïques ou de production d'énergie ou d'eau chaude, les installations pour l'eau ou l'assainissement ou les petites stations de relevage, les composteurs, les boîtes aux lettres, les barrières de sécurité ou d'entrée, les abris et installations de faible ampleur ».</p> <p>B) Point n°17 : demande de réduction de 25 à 20 m pour les habitations ou établissements recevant du public le long de la RD5 et de 15 à 10 m pour les autres constructions.</p>	<p>A) La règle de recul par rapport aux voies publiques s'applique uniquement aux constructions. Les coffrets électriques, composteurs, boîtes aux lettres, etc. ne sont pas concernés.</p> <p>En zone N, le recul imposé aux constructions est lié à des préoccupations de sécurité, tant pour les automobilistes (visibilité, risques de collisions...) que pour les occupants des constructions (en cas d'accident sur la route). Le Maire propose de maintenir en l'état la proposition.</p> <p>B) Les reculs proposés le long de la RD5 hors agglomération sont des préconisations de la Collectivité européenne d'Alsace, gestionnaire de la voie. Elles s'appliquent dans tout le département, au nom des préoccupations de sécurité expliquées ci-dessus.</p> <p>Le Maire propose donc de maintenir les reculs tel qu'initialement définis.</p>	<p>a) Le commissaire enquêteur partage l'analyse de la commune relative à l'application de la règle de recul uniquement pour les constructions.</p> <p>b) Le commissaire enquêteur estime que les reculs proposés par la Collectivité européenne d'Alsace sont justifiés, au regard des impératifs de sécurité.</p>	Pas d'ajustement du dossier sur ce point.
5	<p>A) Point n°2 : demande d'une plus forte réglementation en matière paysagère, d'encadrement des hauteurs et du stockage de matériaux sur les zones UX2-3 et Ng correspondant à la zone économique Nord et aux activités graviérables.</p> <p>B) Point n°16 : avis défavorable à la</p>	A) Le présent point a pour unique objectif d'autoriser les constructions sur limite séparative (reclassement de UX2 vers UX3). Les sujets évoqués sont donc hors du champ de la procédure et ne peuvent recevoir de réponse dans le cadre de la présente modification. D'autres ne	<p>A) Le commissaire enquêteur estime que l'objet du présent point de modification ne porte que sur une évolution des reculs par rapport aux limites séparatives, et non sur les questions paysagères.</p> <p>Il confirme cependant l'intérêt de mener une réflexion sur le sujet lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLU.</p>	<p>Pas d'ajustement du dossier sur ce point.</p> <p>Accusé de réception en préfecture 067-216700286-20231211-DCM80-10-2023B-DE Date de réception préfecture : 10/01/2024</p>

	proposition d'évolution réglementaire destinée à permettre l'entretien des constructions agricoles existantes, au motif que certaines constructions ne sont pas agricole et qu'elle ferait l'objet d'aménagement sans dépôt d'autorisation d'urbanisme.	peuvent pas être réglementés par le PLU. Le Maire propose d'étudier le sujet à l'occasion d'une prochaine procédure d'évolution du PLU, tout en sachant que d'éventuelles nouvelles règles ne s'appliqueraient qu'aux futurs projets sur le site et pas à l'existant. Par ailleurs, il est rappelé que les entreprises présentes sur ce site sont soumises à la réglementation sur les installations classées au titre de la protection sur l'environnement, dont le respect est vérifié par les services de l'Etat. B) Cf. 1-A) ci-dessus.	B) Cf. 1-A) ci-dessus.	
6	Demande de reclassement du secteur de zone Nc1 en UC, au motif que la zone est viabilisée.	Le sujet évoqué ne fait pas l'objet de point de la présente procédure. Il est donc hors du champ de la modification n°2 du PLU et ne peut recevoir de réponse dans le cadre de la présente modification. Le pétitionnaire pourra cependant s'adresser à la commune pour obtenir de plus amples informations sur le sujet.	Le commissaire enquêteur prend acte du caractère hors procédure des sujets évoqués. Il confirme cependant l'intérêt de mener une réflexion sur le sujet lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLU.	Pas d'ajustement du dossier sur ce point.
7				
8				
9				
10				
11	Demande d'augmentation du recul constructible du secteur de zone Ng au droit de la piste cyclable le long de la RD5, au vu du risque d'effondrement des berges.	Le sujet évoqué ne fait pas l'objet de point de la présente procédure. Il est donc hors du champ de la modification n°2 du PLU et ne peut recevoir de réponse dans le cadre de la présente modification. La problématique sera cependant traitée dans le cadre de l'autorisation environnementale relative à l'extension de la sablière, instruite par les services de l'Etat. Ce dossier aura notamment pour objet de vérifier les impacts environnementaux et les risques.	Le commissaire enquêteur confirme que cette demande est hors du champ de la présente procédure. Le commissaire enquêteur précise que les questions environnementales seront traitées dans le cadre l'autorisation environnementale relative à l'éventuel projet d'extension.	Pas d'ajustement du dossier sur ce point.
12	Demande de reclassement du secteur de zone Nc1 en UC, au motif que la zone est viabilisée.	Cf. observations 6 à 10 ci-dessus.	Cf. observations 6 à 10 ci-dessus.	Pas d'ajustement du dossier sur ce point.

C – Suites données aux observations formulées par le commissaire enquêteur dans son procès-verbal de synthèse après enquête publique :

N°	Observations formulées	Compléments apportés par la commune dans son mémoire en réponse au commissaire enquêteur	Avis du commissaire-enquêteur	Proposition de réponse présentée au Conseil Municipal
1	Point n°4 : interrogation relative au périmètre en zone UA dans lequel le changement de destination en rez-de-chaussée est réglementé (demande d'extension à l'intégralité du centre bourg).	<p>Cet outil mis en place par la commune de Benfeld a pour objectif de lutter contre la dévitalisation commerciale du bourg en obligeant en maintien d'une activité commerciale ou artisanale à l'intérieur d'un périmètre donné.</p> <p>Il intègre les principaux secteurs de « densité commerciale » au sein de la zone UA, tel que retranscrit dans la carte figurant à la notice de présentation. Au-delà, la concentration en commerces de proximité est beaucoup plus faible, ne justifiant ainsi pas la mise en place d'un outil de cette nature.</p>	Accord du commissaire enquêteur de ne mettre en place cet outil que sur les secteurs de plus forte densité commerciale.	Pas d'ajustement du dossier sur ce point.
2	Demande de prise en compte des orientations du SCOTERS en matière de production d'habitat intermédiaire (25% minimum du nombre de logements) et de densité (tendre vers 30 logements /ha).	<p>Aucun point ne relève directement de ce sujet dans la présente procédure.</p> <p>L'abaissement de la hauteur maximale des constructions en cœur d'îlot en zone UB (point n°12) peut cependant être rapproché du sujet soulevé : cette évolution réglementaire est destinée à combiner densification en front de rue et préservation de la nature à l'arrière des parcelles. Elle n'empêche pas d'atteindre les objectifs du SCOTERS.</p> <p>Il est également rappelé que les OAP sur les secteurs d'extension majoritairement destinés à l'habitat fixent des principes en matière d'habitat intermédiaire et de densité cohérents avec le SCOTERS.</p>	Le commissaire enquêteur prend acte des éléments de réponse formulés par la commune, et les partage.	Pas d'ajustement du dossier sur ce point.

D – Suites données aux observations formulées par le commissaire enquêteur dans son rapport après enquête publique :

N°	Observation du commissaire enquêteur	Proposition de prise en compte présentée au Conseil Municipal	Exposé des motifs
1	Point n°13 relatif au renforcement des dispositions favorisant la nature en ville dans les zones urbaines et en zones à urbaniser : le commissaire enquêteur recommande de préciser le détail des plantations et des essences.	Pas d'ajustement du dossier sur ce point.	La proposition d'évolution règlementaire proposée contribue déjà de manière significative à la pérennisation et au développement de la nature en ville. La mise en œuvre de précisions sur le type de plantations et d'essences est une proposition intéressante, bien qu'une telle liste soit délicate à dresser au vu de l'impact, parfois très rapide, du réchauffement climatique. De manière générale également, cette proposition mérite de s'intégrer dans une démarche plus globale de réflexions sur le PLU, par exemple en cas de révision et de nécessaire élaboration d'une OAP « trame verte et bleue ».

E – Suites données aux conclusions du commissaire enquêteur :

Dans ses conclusions datées du 26/10/2023 et complétées le 21/11/2023, le commissaire enquêteur émet un avis favorable sans réserve au projet de modification du PLU.

Le projet de PLU soumis à l'approbation du Conseil Municipal tient compte des propositions exposées dans le présent document.