

Département  
du Haut-Rhin

COMMUNE DE GALFINGUE

-----  
Arrondissement  
de Mulhouse  
-----

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES

DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de Conseillers Élus :  
Conseillers en fonction :

**SEANCE ORDINAIRE  
DU 27 DECEMBRE 2019**

Conseillers présents : 12  
Conseillers excusés : 01 (ayant donné procuration)  
Conseillère absente : 01

**OBJET : REVISION DU POS EMPORTANT TRANSFORMATION EN PLAN  
LOCAL D'URBANISME (PLU) : APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
(PLU)**

**Le Maire expose :**

- Vu** le code de l'urbanisme et notamment les articles L153-21, R153-20 et R153-21 ;
- Vu** la délibération du 1<sup>er</sup> décembre 2014, par laquelle le conseil municipal a prescrit la révision du POS emportant sa transformation en PLU ;
- Vu** la délibération du 17 juin 2019, par laquelle le conseil municipal a tiré le bilan de la concertation avec le public et arrêté le PLU ;
- Vu** l'arrêté municipal n° 24 en date du 04 novembre 2019 soumettant le projet de PLU à enquête publique qui s'est déroulée du 22 novembre 2019 au 9 décembre 2019 ;
- Vu** les avis des personnes publiques associées sur le PLU arrêté ;
- Vu** le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ;

**Considérant** que les résultats de l'enquête publique et la prise en compte des remarques des services et organismes associés nécessitent quelques modifications mineures du projet de PLU, dont la synthèse est annexé à la présente délibération ;

**Considérant** que le projet de PLU tel qu'il est présenté au conseil municipal est prêt à être approuvé ;

**Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité d'approuver le projet de PLU tel qu'il est annexé à la présente délibération.**

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois.

Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Le dossier de PLU approuvé est tenu à la disposition du public à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la Préfecture.

La présente délibération est exécutoire à compter de sa transmission au sous-préfet et de l'accomplissement des mesures de publicité visées ci-dessus.

Pour extrait conforme,  
Galfingue le 30 décembre 2019



Le Maire,  
Christophe BITSCH

Accusé de réception en préfecture  
Ses-276801049-20191227/022020-DE  
Date de télétransmission : 06/01/2020  
Date de réception préfecture : 06/01/2020



Accusé de réception en préfecture  
068-216801019-20191227-022020-DE  
Date de télétransmission : 06/01/2020  
Date de réception préfecture : 06/01/2020

## Synthèse des avis des PPA sur le PLU arrêté

PPA	Remarques	Prise en compte	Proposition de réponse	Pièces du PLU concernées			
				RP	PADD	OAP	Zonage/ Annexes
Préfet Courrier du 11/10/2019	1. <u>Le projet communal</u> : Echéance du PLU : la commune est invitée à fixer une unique échéance pour son projet de PLU.	Oui	Il est rappelé que l'échéance 2030 visée initialement dans le rapport de présentation fait référence à l'horizon de projection démographique de l'INSEE dans le cadre de la révision du SCoT. L'échéance de 2033 est celle finalement retenue pour le SCoT approuvé. C'est cette échéance 2033 qui est retenue pour le PLU de Galfingue. Les documents sont mis en cohérence.	X	X		
	Estimation des besoins en logements Demande une meilleure prise en compte des capacités de densification. Justifier la rétention foncière dans le rapport de présentation. Déduire des besoins en logements les logements réalisés récemment ou d'ores et déjà prévus à court terme et qui n'ont pas été retenus dans le potentiel de densification.	Oui	Les cartes figurant au rapport de présentation dans la partie « Analyse de la consommation foncière et de la capacité de densification du bâti » sont complétées et mieux explicitées. De plus, il est précisé que le secteur UBc (faisant l'objet d'un projet global, et d'une orientation d'aménagement et de programmation) permettra de compenser une partie de la forte rétention foncière existant sur le territoire communal. Des objectifs de densité minimale y sont en effet mis en œuvre. Le rapport de présentation est complété pour mieux justifier les réelles capacités de densification au sein des espaces urbanisés et confirmer le fort taux de rétention foncière observé dans le village. Par ailleurs, si les dispositions du SCoT évoquées en page 5 de l'annexe technique du courrier du Préfet visent en effet dans le PADD une orientation 2.4 ayant un objectif de réalisation de 50% des besoins en logements dans les enveloppes urbaines des communes, il convient de nuancer le propos retenu dans cette annexe.	X			

Accusé de réception en préfecture  
068-216801019-20191227-022020-6  
Date de télétransmission : 06/01/2020  
Date de réception préfecture : 06/01/2020

PLAN LOCAL D'URBANISME DE GALFINGUE

**SYNTHESE DES AVIS DES PPA SUR LE PLU ARRETE**

PPA	Remarques	Prise en compte	Proposition de réponse	Pièces du PLU concernées			
				RP	PADD	OAP	Zonage/ Réglement/ Annexes
			<p>En effet, cette orientation vaut à l'échelle de toute la région mulhousienne pour l'ensemble des logements à produire : elle a simplement permis de définir l'enveloppe foncière nécessaire à l'échelle de m2A, comme il est expliqué p 39 des justifications du SCoT.</p> <p>Pour rappel, le PADD du SCoT n'est pas une pièce opposable au PLU(i), ce sont les objectifs du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT qui s'imposent aux PLU(i).</p> <p>L'orientation des 50 % minimum de logements en densification n'est donc pas à comprendre et à appliquer de façon uniforme à chaque PLU et commune, car les contextes locaux sont très variés.</p> <p>C'est pourquoi, le DOO dans sa traduction réglementaire de cette orientation du PADD ne reprend aucunement de pourcentage minimum à réaliser en densification (cf. paragraphe 2.4.1).</p> <p>Il dispose simplement que les PLU réalisent une étude du potentiel de densification et une analyse des capacités de mobilisation, ce qui a été fait dans le cadre des études du PLU de Galfingue.</p> <p>Par ailleurs, le SCoT considère comme de la densification tout ce que sera urbanisé au sein de l'enveloppe urbanisée dite « temps zéro ».</p> <p>Or au sein du périmètre de cette enveloppe temps zéro définie sur Galfingue, le rapport de présentation relève un potentiel de 29 logements, soit environ 25 % de l'objectif total de logements.</p> <p>A noter que l'analyse des PC délivrés entre janvier 2018 et octobre 2019 montre que 7 maisons individuelles pourraient être édifiées, pour une superficie globale de près de 60 ares.</p> <p>Ces éléments seront également intégrés au rapport de présentation.</p>				

Accusé de réception en préfecture  
 068-216801019-20191227-022020-PPA  
 Date de télétransmission : 06/01/2020  
 Date de réception préfecture : 06/01/2020



PPA	Remarques	Prise en compte	Proposition de réponse	Pièces du PLU concernées			
				Rp	PADD	OAP	Zonage/ Règlement Annexes
	<p><u>La consommation foncière</u> : la commune est invitée à compléter son dossier en mettant en évidence la manière dont le projet de PLU participe à l'objectif de modération de la consommation foncière et que devant figurer au PADD.</p>	Oui	<p>Le rapport de présentation est complété pour estimer la consommation foncière annuelle qui sera générée par les zones 1AU du futur PLU, au regard de la moyenne annuelle enregistrée entre 2000 et 2012.</p> <p>Il est également rappelé que la densité minimale exprimée dans les OAP du secteur UBc (secteur « Centre village ») porte sur une densité minimale recherchée de 25 logements par hectare. Ce principe exprime clairement la volonté communale de compenser, par un nombre de logements attendus plus important, une rétention foncière réelle dans l'enveloppe urbaine.</p> <p>Le PADD est complété sur ce point.</p>	X	X		
	<p>2. <u>Alimentation en eau potable et assainissement</u></p> <p>Le rapport de présentation devra être complété avec les éléments relatifs à l'alimentation en eau potable et à leur capacité.</p> <p>Le rapport de présentation doit être complété avec le fonctionnement global de la station d'épuration de Sausheim, sa capacité nominale et la charge polluante induite.</p>	Oui	<p>Le rapport de présentation et la notice « Annexe sanitaire » sont complétées.</p>	X			X
	<p>3. <u>L'intégration des enjeux environnementaux</u></p> <p><b>Les boisements</b> : la commune est invitée à préserver davantage les espaces boisés (forêt du Kaufholz et Illfurthoelzie) et les éléments boisés ponctuels situés le long du Muhlweihergraben, par le biais des articles L.113-1 ou L.151-23, et d'y associer, le cas échéant des dispositions réglementaires visant leur maintien.</p> <p><b>Prise en compte des zones humides</b> : Au regard des enjeux identifiés sur le secteur du Fronenmatten, il est attendu que la commune préserve la surface identifiée comme humide de tout aménagement, afin de garantir le maintien de sa fonctionnalité.</p>	Oui	<p>Les éléments boisés, ainsi que la ripisylve du Muhlweihergraben seront identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, et leur préservation sera imposée dans le règlement littéral.</p> <p>La partie « zone potentiellement humide » de la zone du Fronenmatten est reclassée en zone 2AU, et son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une étude spécifique, ainsi qu'à des compensations à trouver, si nécessaire.</p> <p>De plus, cette ouverture à l'urbanisation ne pourra pas être envisagée qu'après urbanisation de la zone 1AU du Fronenmatten.</p> <p>Les OAP sont complétées sur ce point.</p>	X			X
		Oui		X		X	X

Accusé de réception en préfecture  
068-216801019-20191227-022020-01  
Date de télétransmission : 06/01/2020  
Date de réception préfecture : 06/01/2020

PLAN LOCAL D'URBANISME DE GALFINGUE

**SYNTHESE DES AVIS DES PPA SUR LE PLU ARRETE**

PPA	Remarques	Prise en compte	Proposition de réponse	Pièces du PLU concernées			
				Rp	PADD	OAP	Zonage/ Règlement/ Annexes
	Les vergers : le projet de verger communal évoqué dans le rapport de présentation n'est pas explicité.	Oui	Le rapport de présentation est complété sur ce point.	X			
	4. <u>La gestion des risques dans le projet communal</u> Corriger les références qui ont permis d'établir les zones sujettes à l'aléa ruissellement et coulées d'eaux boueuses (ARAA et non AZI). La commune est invitée à compléter le rapport sur la vulnérabilité de la commune au regard de ce risque et à mettre en œuvre des mesures de prévention permettant de ne pas aggraver l'exposition des biens et des personnes.	Oui	La carte figurant en page 53 du rapport de présentation est corrigée, le texte y afférent (en page 52) est également mis en cohérence. Cependant, s'agissant d'identifier le risque d'inondation, qui ne concerne Galfingue qu'en limite est du territoire communal, en zones très largement inconstructible, aucune disposition spécifique n'est nécessaire.	X			
	5. <u>La gestion des déplacements et des stationnements</u> Mettre en cohérence le règlement littéral et l'OAP « Centre village » en termes d'obligations d'espaces de stationnement.	Oui	Le règlement et les OAP sont mis en cohérence.			X	X
	Encadrer les possibilités offertes en matière de stationnement en limitant la consommation foncière induite et en les réglementant exclusivement par tranche de surface de plancher créée plutôt que par logement.	Non	Sur ce point, le règlement est maintenu. La commune est en effet soucieuse de prendre en compte la réalité des logements créés dans les immeubles collectifs, et s'appuiera pour ce faire, sur les possibilités offertes par le code de l'urbanisme de connaître le nombre de logements réalisés dans les immeubles.				
	6. <u>Les STECAL</u> Le rapport de présentation devra mieux justifier du caractère exceptionnel des différents STECAL.	Oui	Le rapport de présentation est complété.	X			
	Définir les constructions autorisées dans le secteur AL.	Oui	Le règlement est complété pour autoriser les seules constructions à destination de loisés.	X			X

Accusé de réception en préfecture  
068-216801019-20191227-022020-118  
Date de télétransmission : 06/01/2020  
Date de réception préfecture : 06/01/2020

**SYNTHÈSE DES AVIS DES PPA SUR LE PLU ARRÊTÉ**

PPA	Remarques	Prise en compte	Proposition de réponse	Pièces du PLU concernées			
				Rè	PADD	OAP	Zonage / Règlement Annexes
Mulhouse Alsace Agglomération Courrier du 3/10/2019	7. <u>Observations sur les documents présentés</u>						
	Le besoin en extension de 5.8 ha est à mettre en cohérence avec l'actualisation des besoins en logements.	Oui	Une superficie d'environ 0.8 ha de zone d'extension au lieu-dit du Fronematten est reclassée en zone 2AU qui ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après urbanisation de la zone 1AU contiguë. Le rapport de présentation est complété.	X			X
	Le plan des SUP joint en annexe remplacera utilement celui fourni dans le dossier de PLU arrêté.	Oui	Le nouveau plan des SUP est annexé au dossier de PLU approuvé.				X
	Avis favorable						
	Concernant les objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière : mettre en cohérence les chiffres annoncés entre le rapport de présentation et le PADD. Montrer la relation entre accueil de nouveaux habitants, nombre de logements nécessaires, densité et surfaces en extension.	Oui	Le rapport de présentation est complété. Cf. réponses aux observations de l'Etat (infra).	X	X		
	Densité : Sur le secteur de la rue de Hochstatt, il est demandé de préciser si la densité est exprimée en net ou en brut pour cette zone particulière.	-	La densité exprimée correspond au nombre réel de logements attendus sur ce secteur.				
	Commerce : il conviendrait de modifier le règlement du PLU afin de limiter la surface de vente des commerces à 300 m <sup>2</sup> , conformément au DAAC du SCOT.	Oui	Le règlement des zones urbaines et 1AU est modifié sur ce point.	X			X
Documents supra-communaux : Les objectifs du PLH, qui arrive en fin de procédure, devraient être repris dans le rapport de présentation.	Oui	Le rapport de présentation est complété.	X				
Les justifications : le rapport de présentation devra justifier de la zone 2AU. Il devrait également préciser que la zone ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'au-delà de 2033, les surfaces d'extension en 1AU consomment l'enveloppe de 2.5 ha en dehors du TO du SCOT.	Oui	Le rapport de présentation est complété notamment pour expliciter l'ouverture à l'urbanisation à l'horizon 2033 de la zone 2AU localisée au nord-ouest du village.	X			X	

Accusé de réception en préfecture  
068-216801019-20191227-0220-01  
Date de télétransmission : 06/01/2020  
Date de réception préfecture : 06/01/2020

PLAN LOCAL D'URBANISME DE GALFINGUE

**SYNTHESE DES AVIS DES PPA SUR LE PLU ARRETE**

PPA	Remarques	Prise en compte	Proposition de réponse	Pièces du PLU concernées			
				RP	PADD	OAP	Zonage/ Règlement/ Annexes
Chambre d'Agriculture Courrier du 1/10/2019	Avis réservé sur le PLU 1. <u>Concernant la justification des besoins, le projet urbain et la consommation de foncier</u> Revoir le potentiel de densification, qui apparaît insuffisant et non justifié. Déditer les logements autorisés en 2017 des besoins en logements. La suppression de zones NA du POS ne peut être considérée comme participant à la réduction de la consommation foncière. Les « délaissés » en fond de parcelles de zones 1AU, classés en zone A doivent être considérés en consommation foncière.	Oui	Le rapport de présentation est complété, les remarques de la Chambre d'Agriculture, rejoignant celles de l'Etat et de MZA.	X			
		-	Dans le cas précis de la rue de Hochstatt, la commune précise que ces terrains « délaissés » ne sont pas à considérer comme des espaces cultivés, puisqu'il s'agit de vergers et de pâture. Le rapport de présentation est complété sur ce point.	X			
	Le STECAL « zone AL » rue du stade chemin du Hochstätterweg prévoit une extension sur des terrains agricoles et au-delà du T0 du SCOT. Une estimation de la consommation foncière s'avère nécessaire.	Oui	Si ce STECAL est effectivement situé en-dehors du T0 du SCOT de la Région Mulhousienne. Le rapport de présentation justifiera davantage la consommation foncière induite par une extension de la zone de loisirs, soit une superficie de 0.97 ha.	X			

Accusé de réception en préfecture 8718  
068-216801019-20191227-022020  
Date de télétransmission : 06/01/2020  
Date de réception préfecture : 06/01/2020

**SYNTHESE DES AVIS DES PPA SUR LE PLU ARRETE**

PPA	Remarques	Prise en compte	Proposition de réponse	Pièces du PLU concernées			
				RP	PADD	OAP	Zonage/ Règlement/ Annexes
	<p>2. <u>Prise en compte des activités économiques agricoles et perspectives de développement</u></p> <p>Les éléments de diagnostic agricole apparaissent insuffisants. Il manque une dimension prospective.</p> <p>Attention au classement en zone A inconstructible d'une large part des espaces agricoles.</p> <p>Les besoins des agriculteurs issus de la réunion avec les exploitants sont insuffisamment pris en compte.</p>	Oui	<p>Dans le cadre de l'élaboration du PLU, les besoins exprimés par les exploitants lors de la réunion de concertation, mais également dans le cadre de la concertation « classique » ont été pris en compte.</p> <p>De plus, les évolutions suivantes sont intégrées dans le rapport de présentation : suite au départ à la retraite d'un exploitant agricole du centre du village, la commune ne compte plus que 3 exploitants.</p> <p>Le projet de PLU arrêté prévoit des zones agricoles AC (constructibles pour les seuls exploitants agricoles) qui excèdent aujourd'hui en nombre et en superficie les besoins exprimés par les exploitants de Galfingue. De fait, si des besoins nouveaux devaient émerger après l'approbation du PLU, des terrains agricoles constructibles pourraient être proposés à un éventuel candidat.</p> <p>Une cartographie localisant les différentes exploitations figurera dans le rapport de présentation mis à jour.</p>	X			
	<p>3. <u>Règlement – Zonage</u></p> <p>Article 7 A – revoir « lotissement »</p> <p>Zonage N = comprend une parcelle agricole à reclasser en A</p> <p>Prévoir un ER pour bouclage de l'OAP Sud-ouest vers la rue du 25 novembre</p>	Oui	<p>Le règlement de l'article 7A est rectifié.</p> <p>La parcelle en cause est reclassée en zone A.</p> <p>Le terrain est déjà partiellement à considérer comme un accès privé qui dessert des logements locaux et un local professionnel. L'ER ne se justifie pas.</p> <p>Le PLU n'est pas modifié.</p>				X

Accusé de réception en préfecture : 068-216801019-20191227-022020-D  
 Date de télétransmission : 06/01/2020  
 Date de réception préfecture : 06/01/2020

PLAN LOCAL D'URBANISME DE GALFINGUE

**SYNTHESE DES AVIS DES PPA SUR LE PLU ARRETE**

PPA	Remarques	Prise en compte	Proposition de réponse	Pièces du PLU concernées			
				RP	PADD	OAP	Zonage/ Annexes
Conseil Départemental du Courmier 27/09/2019	<p>Avis FAVORABLE sur le PLU</p> <p>1. Le secteur d'extension urbaine 1AU au sud-ouest du village se situe dans une zone à dominante humide et le secteur 1AU sud partiellement en zone à dominante humide. Une étude spécifique devrait être réalisée afin de confirmer ou d'infirmer ce caractère humide.</p> <p>2. <u>Desserte numérique</u> : prévoir le raccordement au Très-Haut Débit pour les constructions neuves en zones U</p> <p>3. OAP Rue du 25 novembre 1944 : un aménagement de sécurité est à prévoir, ainsi que le déplacement de la limite d'agglomération vers le sud.</p> <p>4. Recul par rapport aux RD en secteur AC et AD : un recul de 10 mètres est à prévoir (au lieu de 3 m)</p> <p>5. La description des zones humides et des zones humides remarquables (p. 123-125 du rapport de présentation) devrait être complétée par la carte des ZH de la Largue.</p> <p>6. <u>Agriculture</u> : Rectifier le rapport de présentation concernant la prise en compte des besoins des agriculteurs (erreur en page 169 du rapport). + rajouter les cartes manquantes en page 56).</p> <p>7. <u>Infrastructures</u> : lorsque les OAP prévoient plusieurs accès pour le même site, privilégier les accès sur les voies communales avant ceux sur voie départementale. A préciser dans toutes les OAP concernées.</p>	-	<p>Pour ce qui concerne le secteur au sud-ouest du village, la partie située en ZDH est reclassée en zone 2AU, le caractère humide devant être infirmé préalablement à l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur.</p> <p>Le secteur au sud n'est que très marginalement concerné. Les études éventuellement nécessaires seront à mener préalablement à l'aménagement de ce secteur.</p> <p>Le territoire communal n'est pas desservi par un réseau THD. C'est pourquoi la commune ne souhaite pas imposer ce raccordement via le PLU.</p> <p>L'OAP est complétée par la nécessité d'un aménagement de sécurité.</p>				
		Oui	Le recul est modifié sur ce point.				X
		Oui	Le diagnostic est complété.		X		
		Oui	Le rapport de présentation est rectifié et complété.		X		
		-	Une prise en compte des problématiques de sécurité au cas par cas est plus pertinente. Chaque OAP est modifiée en tant que de besoin, en tenant compte de la connaissance du terrain par les élus.				

Accusé de réception en préfecture  
068-216801019-20191227-02202018  
Date de télétransmission : 06/01/2020  
Date de réception préfecture : 06/01/2020

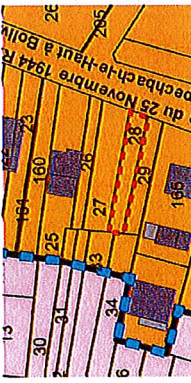
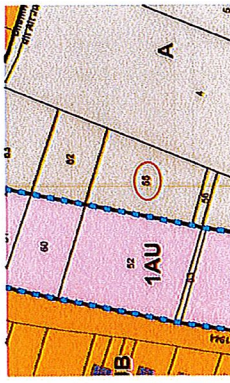
**SYNTHESE DES AVIS DES PPA SUR LE PLU ARRETE**

PPA	Remarques	Prise en compte	Proposition de réponse	Pièces du PLU concernées			
				RP	PADD	OAP	Zonage/ Règlement/ Annexes
	<ul style="list-style-type: none"> <li>OAP « Centre village » : étudier une sortie par la rue des Prés, la conservation du mur de pierres sèches pouvant masquer la visibilité en sortie de voie.</li> </ul>	Non	<p>Une sortie rue des Prés était initialement prévue mais a été abandonnée pour éviter une confusion entre l'espace public et une future copropriété. De plus, la commune estime qu'en termes de sécurité, une telle sortie présente des dangers, du fait de l'exiguïté de la rue des Prés. Cependant, toutes les dispositions seront prises pour assurer la sécurité des accès et des flux au droit du site.</p>				
	<ul style="list-style-type: none"> <li>OAP « secteur « Nord » : Le régime de priorité devrait être revu sur la RD 18111</li> </ul>	Non	<p>Ce point ne relève pas du PLU. La commune et le porteur de projet se rapprocheront des services du Département, en temps utiles.</p>				
	<ul style="list-style-type: none"> <li>OAP « Secteur rue du 25 novembre 1944 » en entrée sud du village : un accès sur la RD 19 en limite d'agglomération est prévu. Un aménagement de sécurité est à prévoir</li> </ul>	Oui	<p>L'OAP est complétée par la nécessité d'un aménagement de sécurité.</p>			X	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>OAP « secteur sud-ouest – Rue des Prés » un accès est prévu sur la RD 19 en entrée d'agglomération, après le passage piéton surélevé. Une sécurisation de ce débouché est à prévoir.</li> </ul>	Oui	<p>L'OAP est complétée par la nécessité de la sécurisation du débouché sur la RD 19.</p>			X	
	<p>8. Concernant le règlement</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Reculs par rapport aux cours d'eau : en sus du recul prévu dans le règlement de la zone A (page 45), il faudrait également préciser qu'une bande de 5 m de part et d'autre du cours d'eau devra être mise en place pour son entretien.</li> </ul>	Non	<p>Cette mesure ne relève pas du PLU et de sa gestion au travers des autorisations d'occuper et/ou d'utiliser le sol. Le PLU prend déjà en compte cette préoccupation en rendant inconstructible cette bande de 5 mètres.</p> <p>Il appartiendra aux propriétaires des terrains concernés et aux exploitants agricoles éventuellement concernés de prendre toutes les mesures pour permettre le bon entretien des cours d'eau (entretien en propre ou rendre accessible pour un entretien par autrui).</p>				
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Recul par rapport aux routes départementales : un recul de 10 m est à prévoir dans le règlement (au lieu de 3 m) pour les secteurs AC et AD, à l'instar des secteurs AE et AL.</li> </ul>	Oui	<p>Le règlement est modifié sur ce point.</p>				X

Accusé de réception en préfecture  
068-216801019-20191227-022020-1  
Date de télétransmission : 06/01/2020  
Date de réception préfecture : 06/01/2020



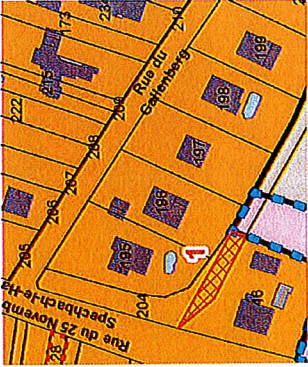
## Synthèse des observations de l'enquête publique

Enquête publique	Remarques (seules sont reprises les grandes lignes des demandes formulées)	Prise en compte	Proposition de réponse	Pièces du PLU concernées			
				RP	PADD	OAP	Zonage/ Réglement Annexes
M. Marc BAILLEN 26/11/2019	<p>Demande l'intégration de la parcelle 28 en zone NC. Selon entretien téléphonique entre le demandeur et la commune, il ne donne pas suite à sa requête.</p> 	-	Sans objet				
M. et Mme Chantal et Claude SCHYRR 26/11/2019	<p>Demandant s'ils peuvent aménager la zone 1AU par phase ? Demandant quelles en seraient les incidences ?</p>	-	<p>Le PLU prévoit un aménagement d'un seul tenant, le phasage n'étant pas envisagé. La commune maintient sa position, afin de garantir un aménagement cohérent et global de ce secteur. Le PLU n'est pas modifié.</p>				
Mme Claudine SIMET 26/11/2019	<p>Demande que la parcelle 55 puisse disposer d'un accès afin de pouvoir en assurer l'entretien.</p> 	Non	<p>Une servitude de passage devra être prévue préalablement à l'aménagement de la zone 1AU. Ce point ne relève pas de la compétence de la commune. Les OAP ne sont pas modifiées.</p>				

Procusé de réception en préfecture  
068-216801019-20191227-022020-09/18  
Date de télétransmission : 06/01/2020  
Date de réception préfecture : 06/01/2020

PLAN LOCAL D'URBANISME DE GALFINGUE

SYNTHESE DES OBSERVATIONS DE L'ENQUETE PUBLIQUE


Enquête publique	Remarques (seules sont reprises les grandes lignes des demandes formulées)	Prise en compte	Proposition de réponse	Pièces du PLU concernées			
				RP	PADD	OAP	Zonage / Règlement Annexes
Mme MAURER Paulette 02/12/2019	Concernant l'emplacement réservé n° 1 : Elle s'interroge sur les projets de la commune en matière de cheminements doux (caractéristiques, impacts sur l'aménagement du chemin menant à sa parcelle, ...). 	-	La parcelle 204 est un chemin rural (domaine privé de la commune). Seule une tolérance d'accès existe à ce jour.  Dans le cadre du PLU, la commune a souhaité régler cette situation, notamment au regard de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU.  Aucun aménagement n'est envisagé par la commune dans ce secteur, tant que la zone ne sera pas urbanisée par les futurs opérateurs.  S'agissant d'un cheminement doux, les aménagements futurs seront réalisés de façon à répondre aux impératifs liés aux circulations douces (piétons, cyclables) et présenteront donc des caractéristiques adaptées à ce type de flux.  Le PLU n'est pas modifié.				

Accusé de réception en préfecture  
068-216801019-20191227-022020-D  
Date de télétransmission : 06/01/2020  
Date de réception préfecture : 06/01/2020



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE GALFINGUE

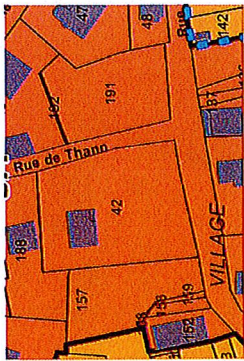
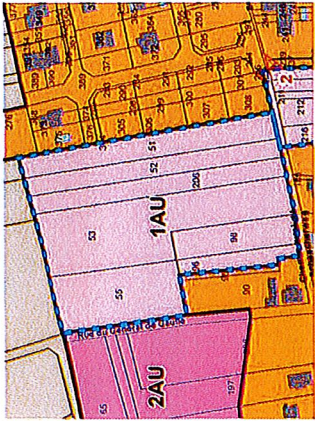
## SYNTHESE DES OBSERVATIONS DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Enquête publique	Remarques (seules sont reprises les grandes lignes des demandes formulées)	Prise en compte	Proposition de réponse	Pièces du PLU concernées			
				Rp	PADD	OAP	Zonage/ Règlement Annexes
<p>MM. KUREK et M. HIRTZLIN 02/12/2019</p>	<p>Proposent des solutions techniques pour l'organisation de circulations piétonnes et cyclables. S'interrogent sur les problématiques d'assainissement et d'alimentation en eau potable. Exigent d'être « concertés » avec les autres riverains pour la définition du projet d'aménagement. S'interrogent sur la prise en charge de la mise en place de clôtures.  Comment empêcher des voitures ou motos d'emprunter des cheminements doux ?</p> 	-	<p>Aucun aménagement n'est envisagé par la commune dans ce secteur, tant que la zone ne sera pas urbanisée par les futurs opérateurs. S'agissant d'un cheminement doux, les aménagements futurs seront réalisés de façon à répondre aux impératifs liés aux circulations douces (piétons, cyclables) et présenteront donc des caractéristiques adaptées à ce type de flux. Les accès, réseaux, écoulements, cheminements piétons/cyclables (trottoirs, ...) seront définis dans le cadre du projet d'urbanisation qui sera proposé. Les modalités de mise en œuvre devront répondre aux normes en vigueur et aux impératifs de sécurité des déplacements. La mise en place de clôtures relève du droit (et non d'une obligation) civil. Le PLU ne fait que définir les conditions de hauteur et d'aspect des éventuelles futures clôtures. Il appartiendra au futur aménageur de se rapprocher, le cas échéant, des propriétaires des parcelles voisines. Les circulations voitures et motos sont de fait interdites sur les cheminements doux. Si des manquements devaient être relevés, ils feront l'objet d'un PV et d'éventuelles sanctions. Le PLU n'est pas modifié.</p>				

Accusé de réception en préfecture  
068-216801019-20191227-022020  
Date de télétransmission : 06/01/2020  
Date de réception préfecture : 06/01/2020

PLAN LOCAL D'URBANISME DE GALFINGUE

SYNTHESE DES OBSERVATIONS DE L'ENQUETE PUBLIQUE

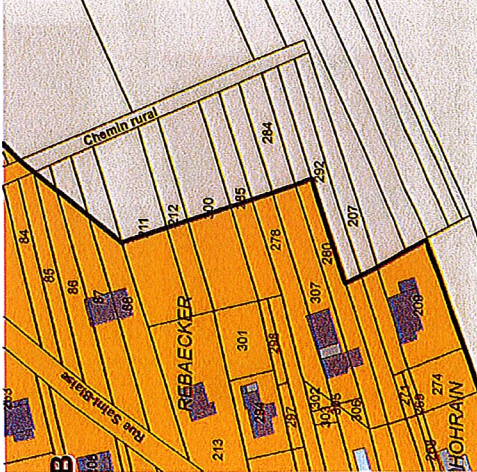
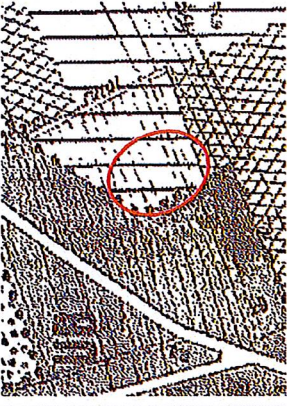
Enquête publique	Remarques (seules sont reprises les grandes lignes des demandes formulées)	Prise en compte	Proposition de réponse	Pièces du PLU concernées			
				Rè	PADD	OAP	Zonage/ Règlement Annexes
Mme Paulette DECK 06/12/2019	<p>S'interroge du futur de l'entreprise MJTH, qui n'a, selon elle, aucune place en zone d'habitation (problématiques d'accès, nuisances sonores, ...). Estime que cela nuit à la possibilité d'envisager du logement locatif dans ce secteur.</p> 	-	<p>Consciente des difficultés liées à la présence d'une telle activité dans le village, et pour favoriser l'évolution et le développement de l'activité en dehors des zones résidentielles, une zone AE a été créée au sud du village pour permettre une sortie du village de l'entreprise.</p>				
	<p>Souhaite qu'une démarche rapide soit initiée pour pouvoir utiliser son bien (parcelles 98 et 53 en zone 1AU).</p> 	-	<p>La situation de blocage est liée au POS/PLU : en l'absence de document d'urbanisme approuvé et opposable, aucune opération d'urbanisation ne pourra être envisagée sur la zone 1AU. En revanche, après approbation du PLU, ce secteur pourra faire l'objet d'un aménagement cohérent, dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation. La commune n'a pas encore eu la possibilité d'intégrer dans son domaine public les voiries et réseaux du lotissement situé à l'est.</p>				

Accusé de réception en préfecture  
068-216801019-20191227-022020-DE  
Date de télétransmission : 06/01/2020  
Date de réception préfecture : 06/01/2020



**PLAN LOCAL D'URBANISME DE GALFINGUE**

**SYNTHESE DES OBSERVATIONS DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

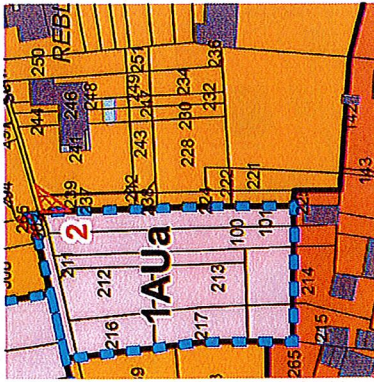
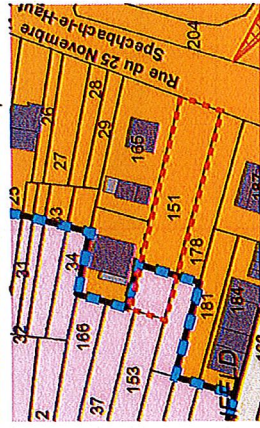
Enquête publique	Remarques (seules sont reprises les grandes lignes des demandes formulées)	Prise en compte	Proposition de réponse	Pièces du PLU concernées			
				RP	PADD	OAP	
<p>M. JENNY Bernard 06/12/2019</p>	<p>Souhaite le classement en zone UB des parcelles 300, 285, 278, 284, 280 et 292, dans leur intégralité, afin de pouvoir déplacer son écurie.</p> 	<p>Non</p>	<p>La collectivité rappelle que les limites de la zone UB ont déjà été augmentées au regard des limites du POS devenu caduc.</p>  <p>L'extension de la zone constructible dans ce secteur pose de nombreuses difficultés</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>l'extension des zones constructibles serait considérée comme des superficies supplémentaires situées en dehors du TO du SCoT ; or, les services associés (Etat notamment) estiment que les superficies d'extension sont trop importantes ;</li> <li>l'accès à la zone ne peut être envisagé à partir d'un chemin rural ou par un chemin privé, notamment pour les engins de sécurité civile (défense incendie) et de services publics (ramassage des ordures ménagères) ;</li> <li>la capacité actuelle des réseaux ne permet pas d'envisager une extension de l'urbanisation dans ce secteur.</li> </ul> <p>De plus, ces parcelles sont aujourd'hui des prés, dont l'herbe est nécessaire pour les chevaux ; il paraît donc incohérent d'étendre la zone constructible, d'autant qu'au vu de la profondeur de terrain UB, l'écurie peut être déplacée en limite de zone.</p> <p>Le PLU n'est pas modifié.</p>	<p>RP</p>	<p>PADD</p>	<p>OAP</p>	<p>Zonage Règlement Annexes</p>

Accusé de réception en préfecture  
068-216801019-20191227-022020-9718  
Date de télétransmission : 06/01/2020  
Date de réception préfecture : 06/01/2020



PLAN LOCAL D'URBANISME DE GALFINGUE

SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

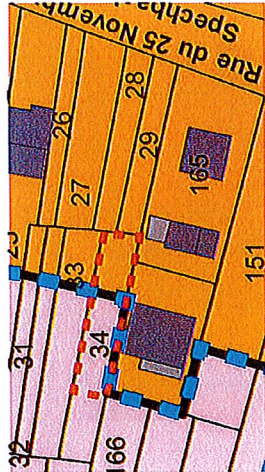

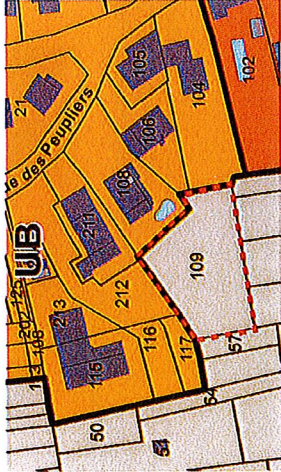

Enquête publique	Remarques (seules sont reprises les grandes lignes des demandes formulées)	Prise en compte	Proposition de réponse	Pièces du PLU concernées			
				RP	PADD	OAP	Zonage/ Règlement Annexes
Mmes Mariette KABUSS et Martine MEYER 06/12/2019	<p>Propriétaire de parcelles donnant sur le Schaechweg, s'interroge sur la possibilité de réaliser une opération de 4 maisons, et si la commune a émis des réserves pour ce chemin.</p> 	-	<p>L'ensemble des terrains évoqués est classé en zone UB. Ces parcelles sont donc constructibles dans les conditions fixées par le règlement de la zone UB.</p> <p>Si une opération devait se réaliser, le porteur de projet devra s'assurer de la bonne desserte des futures constructions (voirie, accès aux différents réseaux publics).</p> <p>Le chemin peut être utilisé, sous réserve du respect des droits des différents propriétaires. Aucune réserve (emplacement réservé) n'existe sur ce chemin, à l'exclusion de l'emplacement réservé n° 2 au nord du chemin, à son débouché vers le lotissement et permettant la desserte de la zone 1AUa.</p>				
M. Marc DITNER 06/12/2019	<p>Se demande pourquoi la parcelle 151 a été découpée jusqu'à la hauteur de la construction de son frère, coupant en deux un éventuel terrain de construction.</p> <p>Suggère la délimitation de la zone au bout de la parcelle 151.</p> 	Non	<p>Les limites des zones UB ont été définies dans un souci d'équité de traitement des différents propriétaires. C'est pourquoi une profondeur d'environ 50 mètres depuis la rue du 25 novembre 1944 a été délimitée.</p> <p>Les « décrochés » (sur la parcelle 166, et sur les parcelles 181 et 184) prennent en compte des constructions existantes.</p> <p>La commune relève également que les parcelles 151 et 178 sont très largement constructibles immédiatement puisqu'elles sont classées en zone UB (sur une profondeur de 50 m depuis la route).</p> <p>Le plan de zonage n'est pas modifié.</p>				

Accusé de réception en préfecture  
068-216801019-20191227-022020-01  
Date de télétransmission : 06/01/2020  
Date de réception préfecture : 06/01/2020



PLAN LOCAL D'URBANISME DE GALFINGUE

SYNTHESE DES OBSERVATIONS DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Enquête publique	Remarques (seules sont reprises les grandes lignes des demandes formulées)	Prise en compte	Proposition de réponse	Pièces du PLU concernées			
				RP	PADD	OAP	Zonage/ Réglement Annexes
M. Etienne DITNER 06/12/2019	<p>Demande l'intégration de la parcelle 34 en zone UB dans la limite de la zone actuellement déterminée par la maison d'habitation située sur la parcelle 166.</p> 	Oui	<p>Le zonage est modifié, cette parcelle correspondant à un accès existant. Cf. vue aérienne ci-après.</p> 				X
Mme Rolande VORNETTI 06/12/2019	<p>Propriétaire des parcelles 106 et 109, demande que la parcelle 109 soit intégrée en zone constructible.</p> 	Non	<p>La parcelle 109 correspond à un espace de jardin appartenant à la parcelle 106 qui comprend la maison. Son usage de jardin n'est pas remis en question par le classement en zone A. De plus, l'accès à la parcelle 109 depuis la parcelle 106 apparaît difficile, voire impossible du fait de la configuration de la parcelle 106. Le PLU n'est pas modifié.</p> 				

Accusé de réception en préfecture  
068-216801019-20191227-022020-18  
Date de télétransmission : 06/01/2020  
Date de réception préfecture : 06/01/2020



**SYNTHESE DES OBSERVATIONS DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

Enquête publique	Remarques (seules sont reprises les grandes lignes des demandes formulées)	Prise en compte	Proposition de réponse	Pièces du PLU concernées			
				Règ	PADD	OAP	Zonage/Règlement Annexes
M. et Mme WITZ courrier	<p>Remarques sur le règlement du PLU</p> <p>Rappelle que le règlement du POS ne permettrait pas l'implantation de constructions sur limite séparative, alors que le PLU le permet en zone UB et en zone 1AU.</p> <p>Rappelle également qu'il est toujours possible d'avoir recours à la constitution d'une servitude de cour commune lorsque les voisins sont d'accord entre eux pour l'implantation d'une construction sur limite séparative.</p> <p>Propose de mieux prendre en compte la particularité topographique de Galfingue, avec des différences de niveaux de terrains liées aux pentes et dévers des terrains naturels existants.</p> <p>Une notion supplémentaire définissant la hauteur des clôtures pourrait être rajoutée dans le règlement.</p> <p>Propose que l'article 13 des zones constructibles soit complété par une obligation de planter des arbres, notamment lorsqu'il s'agit de maison individuelle. 1 à 2 arbres par exemple.</p>	Oui	<p>Les règles d'implantation en zones UB seront revues pour reprendre l'esprit des dispositions du POS dans ces zones, la commune souhaitait éviter une trop grande promiscuité entre les constructions en limitant les possibilités d'implanter une construction principale sur limite séparative.</p> <p><i>Nota : M. le Commissaire-Enquêteur, dans son avis favorable assorti de 2 réserves, demande que dans un souci de cohérence le règlement de la zone UA sur ce point soit également modifié.</i></p> <p><i>Le règlement de la zone UA est modifié.</i></p>			X	
		Oui	<p>Le règlement est modifié sur ce point.</p>			X	
		Non	<p>Le règlement de PLU ne peut pas opérer de distinction réglementaire entre maison individuelle et logement collectif par exemple.</p> <p>Dans le cas de maisons individuelles, la plupart des constructeurs utilisent les espaces libres de la parcelle à des fins de jardin d'agrément et/ou de potager, comportant souvent des arbres. C'est également le cas à Galfingue, y compris pour les constructions les plus récentes.</p> <p>La commune préfère laisser l'initiative de planter des arbres, des arbustes ou des espaces fleuris aux propriétaires, sans imposer de contraintes supplémentaires.</p> <p>Le PLU n'est pas modifié.</p>				

Accusé de réception en préfecture  
068-216801019-20191227-022020-1  
Date de télétransmission : 06/01/2020  
Date de réception préfecture : 06/01/2020

PLAN LOCAL D'URBANISME DE GALFINGUE

SYNTHESE DES OBSERVATIONS DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Enquête publique	Remarques (seules sont reprises les grandes lignes des demandes formulées)	Prise en compte	Proposition de réponse	Pièces du PLU concernées			
				RP	PADD	OAP	Zonage/ Règlement Annexes
Alsace Nature courrier 09/12/2019	S'agissant de la zone 1AU du Fronenmatten, Alsace Nature rappelle que la MRAE avait demandé un complément d'étude pour préciser le caractère humide d'une partie de la zone. Alsace Nature rappelle que la commune dispose de peu de zones humides, celle du Fronenmatten est donc importante. Le PLU ne prévoyant pas de compensation à cette urbanisation, Alsace Nature est défavorable à l'urbanisation de cette zone.	Oui	La partie « zone potentiellement humide » de la zone du Fronenmatten est reclassée en zone 2AU, et son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une étude spécifique, ainsi qu'à des compensations à trouver, si nécessaire. De plus, cette ouverture à l'urbanisation ne pourra pas être envisagée qu'après urbanisation de la zone 1AU du Fronenmatten.				X

Accusé de réception en préfecture  
068-216801019-20191227-02202009/18  
Date de télértransmission : 06/01/2020  
Date de réception préfecture : 06/01/2020