

ENQUETE PUBLIQUE

du 22 juin 2026 à 09h00 au 09 juillet 2026 à 18h00

Modification N°1 du PLU de Dettwiller



Communauté de Communes
du Pays de Saverne



DETTWILLER
ROSENWILLER

Décision du Tribunal Administratif de Strasbourg
N° E26000031/67 du 28 avril 2026

Arrêté N° 51/2026 mettant à l'enquête publique le dossier de modification
n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Dettwiller par le Président de la
Communauté des Communes du Pays de Saverne le 04 juin 2026

**Partie 1 : RAPPORT et Annexes de la
modification 1 du PLU de Dettwiller**

**Partie 2 : Conclusions motivées et Avis
de la modification 1 du PLU de**

de Monsieur Jean-Claude HILBERT, Commissaire enquêteur

SOMMAIRE

Partie I : RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

1. Généralités

1.1 Cadre général et situation du projet	pages 2-4 /74
1.2 Objet de l'enquête publique	page 4 /74
1.3 Cadre juridique et réglementaire	page 4 /74
1.4 Présentation du projet	page 5 /74
1.4.1 Nature et caractéristiques du projet	page 5 /74
1.4.2 Enjeux du projet	pages 5-6 /74
1.5 Composition du dossier d'enquête	page 6-7 /74

2. Organisation de l'enquête publique

2.1 Désignation du commissaire enquêteur	page 7 /74
2.2 Arrêté d'ouverture d'enquête	page 7 /74
2.3 Réunions avec le porteur du projet et visites des lieux	pages 7-8 /74
2.4 Mesures de publicité de l'enquête	pages 8-9 /74

3. Analyse des observations émises pour l'enquête publique

3.1 Avis des services	page 10 /74
3.2 Observations portées par le public durant l'enquête	pages 10-11 /74
3.3 Observations du commissaire enquêteur (PV de synthèse)	page 11 /74
3.4 Observations en réponse (Mémoire en réponse)	page 11 /74

4. Analyse des observations par la commissaire enquêteur

pages 11-31 /74

5. Conclusion de la phase préliminaire

page 31 /74

6. Les annexes (détail page 32)

pages 32-75 /74

Partie II : ANNEXES

pages 32-75 /74

Partie III : CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES

Partie séparée

I. RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1. Généralités

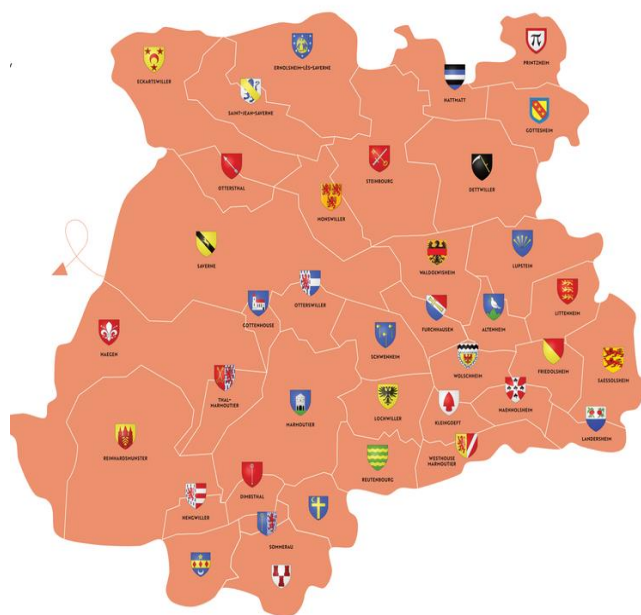
1.1. Cadre général et situation du projet

La ville est située dans la vallée de la Zorn entre les Vosges à l'ouest, la plaine d'Alsace à l'est, les collines du pays de Hanau au nord et les hauteurs du Kochersberg au sud. Elle se trouve à environ 35 km au Nord-Ouest de Strasbourg et à 8 km à l'Est de Saverne et compte 2 569 habitants.

Rosenwiller, hameau fondé en 1664 par Reinhold de Rosen est situé au nord de la commune et est rattaché administrativement à celle-ci.

La commune de [Dettwiller](#) est couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 4 Octobre 2018. Depuis le 22 décembre 2023, la compétence PLU a été transférée à la Communauté de Communes du Pays de Saverne.

Sur le plan administratif, elle est rattachée à l'arrondissement de Saverne, à la circonscription administrative de l'État du Bas-Rhin, en tant que circonscription administrative de l'État, et à la région Grand Est.



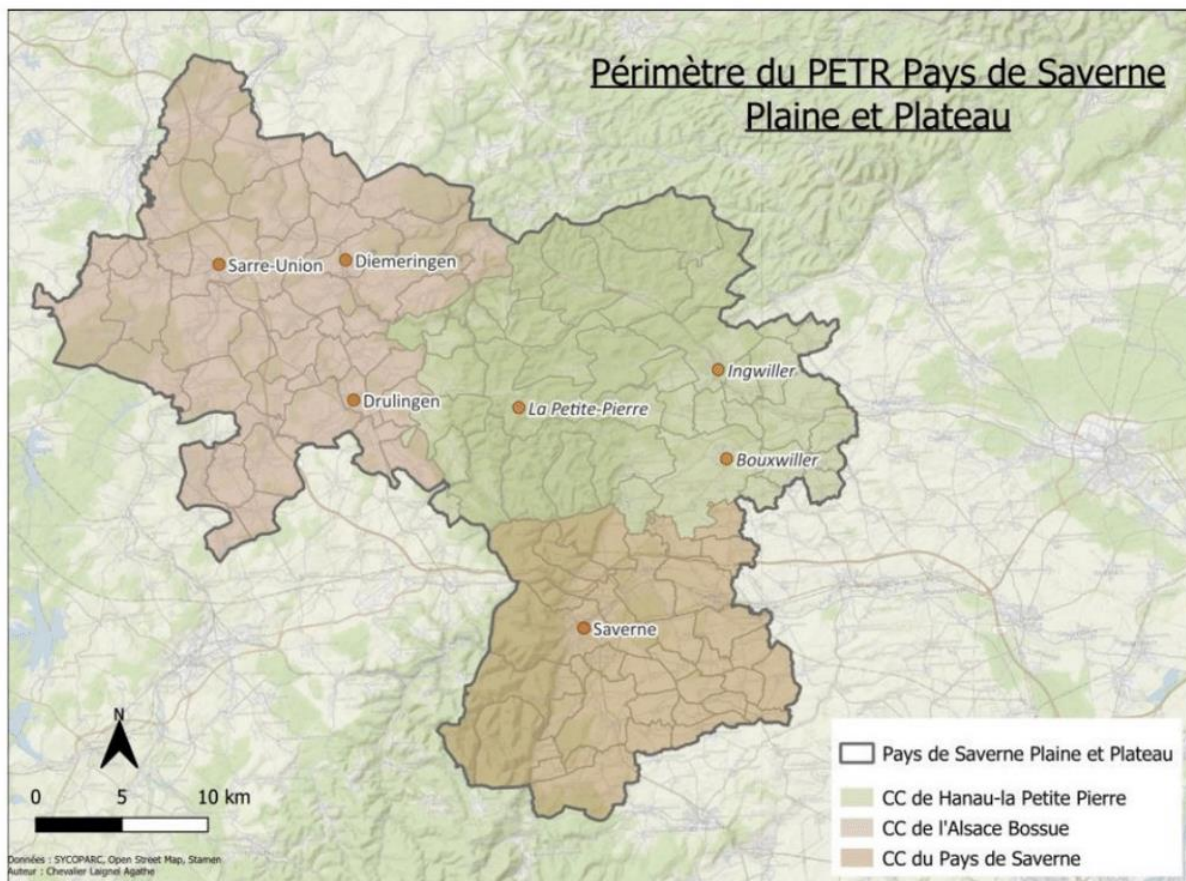
Situation Strasbourg – Haguenau – Saverne – Dettwiller

Communauté des communes du pays de Saverne

La Communauté de communes du Pays de Saverne a été créée le 1^{er} janvier 2017 à la suite de la fusion de la [communauté de communes de la région de Saverne](#) et de la [communauté de communes du pays de Marmoutier-Sommerau](#). Elle s'étend sur **244 km²** avec près de **37 000 habitants**, 1 300 entreprises et 16 000 emplois.

La Communauté de Communes du Pays de Saverne est devenue compétente en matière de plan local d'urbanisme le 1^{er} janvier 2024. Après avoir défini les modalités de collaboration entre les **35 communes** la composant, le conseil communautaire a délibéré le 12 décembre 2024 pour prescrire l'élaboration du **Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) pour une approbation, attendue d'ici 2029.**

Le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et du Pôle d'Equilibre Territorial Rural (PETR) du Pays de Saverne Plaine et Plateau se compose de trois Communautés des Communes (Communauté des Communes de l'Alsace Bossue, de Hanau-La Petite Pierre et du Pays de Saverne). Il couvre une superficie de 990 km², se compose de **118 communes** et **compte environ 89 000 habitants** a été approuvé le 14 novembre 2023 et modifié une 1^{ère} fois le 16 décembre 2025 avec adoption du PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial) du PETR du Pays de Saverne Plaine et Plateau.



1.2. Objet de l'enquête publique

La procédure de modification du Plan local d'urbanisme de la commune de Dettwiller composée du bourg de Dettwiller et du hameau de Rosenwiller est mise en œuvre afin d'adapter sans remettre en cause les grands équilibres et l'économie globale le document d'urbanisme. Elle consiste à :

- Reclasser en zone urbaine UB environ 3 hectares (ha) de terrains, actuellement classés en zone urbaine UAr (correspondant au centre historique de Rosenwiller) ;
- Faire évoluer les Emplacements réservés (ER) de la façon suivante :
 - à Rosenwiller :
 - suppression des ER n°A11, A13 et A14, les voiries prévues n'étant plus jugées nécessaires ;
 - création d'un ER n°A13 (renuméroté), au bénéfice de la commune, d'une superficie de 8,5 ares, afin de pouvoir mettre en place un bouclage de voirie (en revêtement perméable) pour des raisons de sécurité entre la rue des Suisses et la rue du Ruisseau ;
 - à Dettwiller : création d'un ER n°A11, au bénéfice de la commune, pour créer une voie piétonne patrimoniale de 4 mètres de large le long des remparts, concourant, à termes, à la sauvegarde des remparts et des deux tours de la commune ;
- Réviser l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) nommée « le site de Siewel » correspondant à une zone de 2 hectares (ha), classée en zone urbaine à vocation d'activités UX2, en supprimant l'obligation de diviser la zone en six lots et en revoyant la desserte (suppression d'une voirie et d'un carrefour désormais jugés non nécessaires) ;
- Faire évoluer le règlement écrit de la façon suivante :
 - à l'annexe 2 de la zone urbaine UA : ajout d'une précision pour ne pas exiger de places de stationnement lors du changement de destination des constructions en cas d'impossibilité technique,
 - à l'article 2, relatif aux occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :
 - en zone à urbaniser 1AU : diminution de l'obligation de superficie pour chaque opération (passant de 1 ha à 0,5 ha) ;
 - en zone naturelle N : clarification des règles relatives aux transformations, réhabilitations et extensions des bâtiments existants ;

- en zones agricole A et naturelle N : autorisation des aménagements, ouvrages et installations liés aux infrastructures routières (ralentisseur, îlot central...) ;
- à l'article 4, relatif aux conditions de desserte des terrains par les réseaux :
 - en zone urbaine UX : rectification d'une erreur de rédaction concernant l'assainissement ;
 - dans toutes les zones : introduction de nouvelles règles concernant la gestion des eaux pluviales demandant de privilégier l'infiltration à la parcelle ;
- à l'article 6, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :
 - en zones urbaines E et UX ainsi qu'en zones agricoles A et naturelles N : clarification de la réglementation relative à l'implantation des constructions par rapport aux routes départementales ;
 - dans toutes les zones : autorisation des travaux d'isolation par l'extérieur pour les bâtiments existants ;
- à l'article 7, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :
 - en zones urbaines UA, UB, UE et UX : apport de précisions pour expliquer les calculs à prendre en compte ou les distances à respecter pour l'implantation des constructions ;
 - dans toutes les zones : autorisation des travaux d'isolation par l'extérieur pour les bâtiments existants ;
- à l'article 11, relatif à l'aspect extérieur et aménagement des abords :
 - en zones urbaines UA et/ou UB : autorisation des toitures libres pour les annexes, interdiction des couleurs criardes ou vives en façade, et abaissement (en zone UB uniquement) de l'angle minimal autorisé des toitures des nouvelles constructions principales (passant de 42° à 30°) ;
 - dans toutes les zones : apport de précisions concernant les clôtures et portails autorisés au sein des secteurs soumis au risque d'inondation figurant au règlement graphique (ceux-ci ne doivent pas être pleins et ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux) ;
- à l'article 12, relatif au stationnement des véhicules, dans toutes les zones urbaines et à urbaniser : apport d'une précision pour expliquer que le nombre de places de stationnement s'entend également pour la réhabilitation de locaux créant des nouveaux logements ;
- Corriger le règlement graphique :
 - en rectifiant la localisation de deux activités recensées dans la base de données Basias, susceptibles de générer une pollution des sols ;
 - en clarifiant la légende des zones concernées par le Plan de prévention des risques d'inondation (PPRi) des bassins versants de la Zorn et du Landgraben.

1.3. Cadre juridique et réglementaire

Conformément à l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, la procédure de modification peut être mise en œuvre car les adaptations souhaitées ne sont pas de nature à :

- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou apporter une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création (9 ans pour les zones créées avant le 1er janvier 2018), n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

L'article L.153-36 du code de l'urbanisme prévoit que la procédure de modification est mise en œuvre lorsque « l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».

L'autorité compétente a examiné si les évolutions du PLU sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement. N'étant pas le cas, elle a demandé confirmation de l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) qui la lui a donnée le 17 avril 2026.

Le projet de modification a été ensuite notifié au Préfet, au Président du Conseil Régional, au Président de la Collectivité Européenne d'Alsace, au Président de l'établissement public en charge du schéma de cohérence territoriale, ainsi qu'aux autres personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 à L.132-11 du code de l'urbanisme. D'autres consultations peuvent également s'avérer nécessaires selon la nature des changements à apporter au PLU.

Selon l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement lorsqu'il a pour effet :

- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- Soit de prendre en compte de nouvelles obligations s'imposant aux communes du territoire en termes de réalisation de logements locatifs sociaux (pour les PLUi tenant lieu de PLH).

Suite aux évolutions qu'il est envisagé d'apporter au PLU, le présent projet de modification nécessite une enquête publique.

L'arrêté N° 51/2026 met à l'enquête publique le dossier de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Dettwiller par le Président de la Communauté des Communes du Pays de Saverne le 04 juin 2026.

La participation du public aux décisions ayant une incidence sur l'environnement est régie par les articles L 123-1 à L 123-19 et les enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement sont cadrées par les articles R 123-1 à R 123-27 de Code de l'Environnement.

À l'issue de l'enquête, le projet de modification est approuvé par le conseil communautaire, après recueil de l'avis du conseil municipal de Dettwiller conformément aux dispositions de l'article L.5211-57 du code général des collectivités territoriales.

La modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la Commune de Dettwiller a été engagée dans l'objectif de modifier certains points du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), afin d'une part de permettre la mise en œuvre de projets à enjeux et d'autre part de l'adapter au contexte qui a évolué depuis son approbation.

1.4. Présentation du projet

1.4.1 Nature et caractéristiques du projet

La Communauté des Communes du Pays de Saverne avec la Commune de Dettwiller a estimé désormais nécessaire de faire évoluer ce document cadre, du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Dettwiller initial de 2018 qui a besoin d'évolutions au cours du temps. Souhaité en 2023, cette modification ne peut attendre l'adoption du PLU intercommunal (PLUi) engagé qui devrait aboutir au mieux en 2029.

Le Conseil communautaire a fixé par arrêté les modalités de la concertation de la modification n°1 de ce PLU. Cette modification a été engagée dans l'objectif de modifier certains points du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), afin d'une part de permettre la mise en œuvre de projets à enjeux et d'autre part de l'adapter au contexte qui a évolué depuis son approbation :

- Rectifier sur le plan de règlement la localisation de deux activités recensées dans la base de données BASIAS ;
- Reclasser à Rosenwiller des parcelles actuellement situées en zone UAr en zone UB ;
- Supprimer à Rosenwiller les emplacements réservés A11, A13 et A14 et créer un nouvel emplacement réserver A13 afin de permettre un bouclage de voirie pour des raisons de sécurité ;

- Créer à Dettwiller un nouvel emplacement réservé A11 en vue de la réhabilitation du patrimoine historique ;
- Faire évoluer l'OAP 3 « Le Site de Siewel » pour les conditions de desserte ;
- Corriger la légende des plans de zonage liés au PPRI ;
- Apporter des évolutions réglementaires visant à préciser, compléter et modifier les articles 2, 4, 6, 7, 11, 12 dans plusieurs zones du PLU.

Dates	Etapes de la modification 1 du PLU de Dettwiller	Avis
26.08.2010	Adoption PPRI de la Zorn et du Landgraben	
17.01.2011	Modification PPRI de la Zorn et du Landgraben	
01.01.2017	Regroupement de 2 Communautés des Communes pour créer la Communauté des Communes du Pays de Saverne	
04.10.2018	Adoption PLU actuel	
05.07.2023	Délibération communale : Convention pour mission d'accompagnement à la modification 1 du PLU de Dettwiller	14 Pour, 1 Abstention
22.12.2023	Arrêté préfectoral compétence PLU transférée à Com Com du Pays de Saverne	
01.02.2024	Poursuite des procédures d'urbanisme des communes suite à la prise de compétence PLUi par la Com Com du Pays de Saverne	Unanimité
06.03.2024	Délibération communale : Accord à l'achèvement de la procédure de modification n°1 du PLU par la communauté de communes	Unanimité
26.09.2024	Délibération intercommunale : Mission confiée à l'ATIP pour toutes modifications des documents d'urbanisme des communes membres	Unanimité
28.04.2026	Désignation par le TAS du Commissaire Enquêteur public, N° E26000031/67	
07.05.2026	Consultation des Personnes Publiques et Associées et de la Commune	
12.05.2026	Mairie Dettwiller : Réunion préparatoire à l'enquête publique	
28.05.2026	Délibération intercommunale : Non réalisation de l'évaluation environnementale en suivant l'avis de la MRAe du 17.04.2026	58 Pour, 1 Abstention
04.06.2026	Arrêté N° 51/2026 d'ouverture de l'enquête publique du Président de la Communauté des Communes du Pays de Saverne	
05.06.2026	1° Parution DNA et Est Agricole de l'avis d'ouverture de l'enquête publique	
26.06.2026	2° Parution DNA et Est Agricole de l'avis d'ouverture de l'enquête publique	
22.06. au 09.07.2026	Enquête publique avec 3 permanences de 2 heures à la Mairie de Dettwiller les 22.06, 03.07 et 09.07.2026	
09.07.2026	Remise avec commentaires du PV de synthèse	
	Réception mémoire en réponse PV Synthèse	
Visio	Remise avec commentaires du rapport et des conclusions motivées avec avis motivé de l'EP en visioconférence	

1.4.2 Les enjeux du projet

La finalité de cette première modification est avant tout environnementale, économique et d'aménagement contrôlé d'espaces. Comme c'est la première modification il s'agit aussi de rectifier certaines erreurs, de revoir certains points en concertation avec la population comme du règlement.

La Communauté de Communes souhaite modifier ce document pour tenir compte d'un contexte évolutif et d'un certain nombre de nouveaux enjeux apparus dans la commune depuis l'approbation du PLU initial de 2018 qui a besoin d'adaptations au cours du temps. Souhaité en 2023, cette modification ne peut attendre l'adoption du PLU intercommunal (PLUi) engagé qui devrait aboutir au mieux en 2029.

1.5 Composition du dossier soumis à l'enquête publique :

- Un registre d'enquête publique coté et paraphé par le Commissaire-Enquêteur, a été mis à la disposition du public à la Mairie de la commune de Dettwiller ;
- L'arrêté Intercommunal N° 51/2026 du 04 juin 2026 du Président de la CCPS fixant les modalités de l'enquête publique de la modification n°1 du PLU de Dettwiller ;

- L'extrait de mention des textes régissant l'enquête publique ;
- L'avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) en date du 17 avril 2026 et délibération de la Communauté des Communes de ne pas réaliser d'évaluation environnementale à la date du 28 mai 2026 ;
- L'avis de la SNCF Immobilier ;
- L'avis de la Chambre de Commerce et de l'Industrie (CCI) d'Alsace – Eurométropole ;
- L'avis du Pays de Saverne Plaine et Plateau au niveau du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) ;
- L'avis de la Collectivité européenne d'Alsace ;
- L'avis de la Chambre d'agriculture ;
- L'avis de la Sous-Préfecture comprenant les recommandations de la DDT (Direction Départementale des Territoires) et de l'ARS (Agence Régionale de la Santé) ;
- La notice explicative ;
- Le projet de règlement modifié ;
- La liste des Emplacements Réservés modifiés ;
- L'extrait modifié des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- Carte PLU Dettwiller au 1/2 000ème
- Carte PLU Rosenwiller au 1/2 000ème
- Carte PLU Dettwiller au 1/5 000ème
- Publicité des observations.

2 Organisation de l'enquête publique

2.1. Désignation du commissaire enquêteur :

Monsieur Jean-Claude HILBERT, demeurant 1, Impasse du Moulin à 67600 MUSSIG, a été désigné par l'ordonnance n° E 260000031/67 de Monsieur le Premier Vice-Président du Tribunal Administratif de STRASBOURG le 28 avril 2026.

2.2. Arrêté d'ouverture d'enquête :

La Communauté des Communes du Pays de Saverne, après concertation avec le commissaire enquêteur et la Commune de Dettwiller le 12 mai 2026, a rédigé l'arrêté d'ouverture quinze jours au moins avant le premier jour de l'enquête.

Cet arrêté du Président de la Communauté des Communes n° 51/2026 est daté du 04 juin 2026, mettant à enquête publique le dossier de modification n°1 du PLU (Plan Local d'Urbanisme) de la Commune de Dettwiller.

Cette enquête s'est déroulée sur une période de 18 jours, du lundi 22 juin 2026 à 09h00 au jeudi 09 juin 2026 à 18h00. Les dates et heures des trois permanences de 2 heures ont été définies lors de notre première rencontre préparatoire du 12 mai 2026.

En application de cet arrêté, je me suis tenu à la disposition du public en assurant trois permanences aux dates et heures suivantes :

- Le lundi 22 juin 2026 de 09 h 00 à 11 h 00 à la mairie de Dettwiller ;
- Le vendredi 03 juillet 2026 de 16h00 à 18h00 à la mairie de Dettwiller ;
- Le jeudi 09 juillet 2026 de 16h00 à 18h00 à la mairie de Dettwiller.

2.3. Réunions avec le porteur du projet et visite des lieux :

Pour démarrer cette enquête et sur ma demande, j'ai été reçu le mardi 12 mai 2026 à 10h30 à la Mairie de Dettwiller pour la prise en compte de l'enquête. J'ai été accueilli par :

- M. Christian ROBACH, 1^{er} Adjoint en charge de l'urbanisme ;
- M. Alfred Kleitz, 5^e adjoint en charge de l'urbanisme ;
- M. Vincent Foselle, DGS de la commune de Dettwiller ;
- M. Frédéric AVELINE, DGA et Directeur du Pôle Economie Environnement cc pays de Saverne ;
- Mme Laurence Steinmetz secrétaire en charge de l'urbanisme à la Commune de Dettwiller ;
- Mme Agathe FAUST, Cheffe de projet en Aménagement et Urbanisme Territoire Ouest ATIP Saverne ;

- Mme Mégane KLINGLER, chargé de procédure à l'ATIP Saverne.

Ils m'ont présenté le projet et les permanences de l'enquête ont été fixées en tenant compte des lieux, de jours et d'horaires différents permettant d'offrir un large panel pour la participation du public. Il a été possible d'intégrer suite à ma proposition un article présentant cette enquête publique dans le magazine communal de l'actualité municipale, le Bulletin 2 Eté Dettwiller-Rosenwiller diffusé à l'ensemble de la population le 30 juin 2026 (Annexe 1).

Les informations obtenues lors de l'entrevue m'ont permis d'avoir un premier aperçu du projet de manière à pouvoir cerner globalement les enjeux de ce projet.

Auparavant, je me suis rendu sur le site de Siewel à Rosenwiller pour voir les lieux de l'évolution envisagée de l'OAP (Opération d'Aménagement Programmé). J'ai aussi parcouru le nouvel emplacement Réservé envisagé en vue de la réalisation d'une voie piétonne mettant en valeur le patrimoine historique au niveau des trois tours de l'ancienne enceinte.

Le lundi 22 juin, avant ma première permanence, j'ai bien vérifié que le panneau d'affichage de la Commune comprenait l'arrêté de l'enquête publique. J'ai ensuite complété et paraphé le registre d'enquête comme le dossier mis à disposition du public.

Le jeudi 09 juillet j'ai commenté le PV de synthèse en Mairie de Dettwiller à M. Frédéric AVELINE de la Communauté des Communes du Pays de Saverne, accompagné de Mme Laurence Steinmetz et M. Vincent Foselle de la Commune de Dettwiller ainsi que de Mme Agathe FAUST de l'ATIP Saverne. Comme convenu j'ai renvoyé ce rapport le vendredi 10 juillet à 8h50 complété des éléments recueillis lors de ma dernière permanence qui s'est déroulée dans la foulée de 16h00 à 18h00.

J'ai laissé le dossier papier de l'enquête à Mme STEINMETZ à l'issue de cette dernière permanence. J'ai emmené le registre que j'ai clos pour le renvoyer par voie postale à M. AVELINE.

Le mémoire en réponse m'a été adressé le 20 juillet ce qui m'a permis de finaliser mon rapport et ma conclusion avec l'avis motivé que j'ai transmis au demandeur le lundi 27 juillet 2026. J'ai adressé par courrier postal le registre manuel fermé par mes soins ce même jour et je me tiens prêt comme cela s'est réalisé le 09 juillet pour le PV de synthèse, pour leur commenter l'ensemble en visioconférence s'ils le souhaitent.

2.4. Mesures de publicité de l'enquête :

L'information a été largement relayée sur leurs plateformes du 05 juin au 09 juillet compris : (Annexe 1)

- Communauté des Communes du Pays de Saverne : page Facebook et site internet <https://www.dettwiller.fr/vie-pratique/vie-au-quotidien/les-actualites/> à partir du 05 juin 2026 <https://www.cc-paysdesaverne.fr/2026/06/05/plu-dettwiller/>;
- Commune de Dettwiller : page Facebook et site internet <https://www.dettwiller.fr/vie-pratique/vie-au-quotidien/les-actualites/> à partir du 05 juin et la diffusion le 30 juin 2026 du bulletin communal N°2 Eté 2026 à l'ensemble de la population de Dettwiller-Rosenwiller.

Conformément aux dispositions à l'article 8 de l'Arrêté Intercommunal N°51/2026 en date du 04 juin 2026, la publicité de l'avis d'ouverture de l'enquête publique a été réalisée :

- **par voie d'affichage** sur les panneaux administratifs de la Communauté des Communes du Pays de Saverne et de la Commune de Dettwiller. Cet affichage, accessible et visible de tous, a été maintenu durant la période du 05 juin 2026 au 09 juillet 2026 inclus. J'étais sur place pour vérifier. Les certificats d'affichage ont été émis par les deux entités concernées (Annexe 2).
- **par voie de presses régionales :**
Annonce du premier avis dans les annonces légales de l'hebdomadaire Est Agricole du 05 juin 2026 (page 42) et dans les annonces légales et judiciaires du quotidien des "Dernières Nouvelles d'Alsace" du 05 juin 2026 (Page 35).
Annonce du second avis dans les annonces légales de l'hebdomadaire Est Agricole du 26 juin 2026 (page 27) et dans les annonces légales et judiciaires du quotidien des "Dernières Nouvelles d'Alsace" du 26 juin 2026 (Page 32).

La conformité et les parutions légales de cette publicité ont été vérifiées par mes soins.

Les certificats d’affichage à la Communauté des Communes à Saverne comme à la Commune de Dettwiller m’ont été transmis (**Annexe 2**).

Registre manuel : L’ensemble du dossier avec le registre papier étaient consultables aux heures d’ouverture de la Mairie de Dettwiller avec un poste informatique dédié pour consulter le dossier au rez-de-chaussée.

Les observations et propositions pouvaient être :

- Consignées dans le registre manuel consultable et disponible par tous aux heures d’ouverture de la Mairie de Dettwiller ;
- Adressées par voie postale à l’attention du commissaire enquêteur au siège de l’enquête à la Mairie de Dettwiller 23, rue de la Gare 67490 Dettwiller ;
- Envoyées par voie électronique à l’adresse mail dédiée plu.dettwiller@cc-saverne.fr .

3 **Analyse des observations émises pour l’enquête publique :**

Le présent chapitre expose les observations et avis que le projet a pu susciter soit de la part des différentes administrations contactées, soit des observations réceptionnées pendant l’enquête.

3.1 **Avis des services :**

Ce document prend en compte l’avis des services contactés ayant réagi suivants :

PPA - Entités	Demande	Réception	Avis	Commentaires
MRAE Grand Est	11/03/2026	17/04/2026	Conforme	Non nécessaire à soumettre à évaluation environnementale
PETR Saverne Plaine et Plateau	07/05/2026	02/06/2026	Favorable	
Chambre des Métiers d'Alsace	07/05/2026			
Chambre Commerce et d'industrie	07/05/2026	01/06/2026	Avis globalement favorable	
Conseil Régional Grand-Est	07/05/2026			
Chambre d'Agriculture Bas-Rhin	07/05/2026	16/06/2026	Avis globalement favorable	Quelques précisions et points d'attention
Collectivité Européenne d'Alsace	07/05/2026	08/06/2026	1 Réserve + 1 Correction	
D.D.T du Bas-Rhin / Sous-Préfecture de Saverne	07/05/2026	22/06/2026	Défavorable au point 8, chapitre 11.6	Et diverses demandes d'ajustement
A.R.S / Sous-Préfecture Saverne	07/05/2026	22/06/2026	Des recommandations	
SNCF - Direction territoriale Grand Est	07/05/2026	12/05/2026	1 observation à prendre en compte	
Commune de DETTWILLER	07/05/2026			

Les différents avis réceptionnés figuraient dans le dossier de l’enquête publique. L’avis de la Sous-Préfecture réceptionné le jour de l’ouverture de l’enquête le 22 juin a été rajouté le 23 juin 2026 à 9 heures. Comme il n’y avait encore aucun visiteur en Mairie cela n’a eu aucune incidence sur la procédure. La consultation en ligne ouverte le 22 juin à 9h00 n’avait pas encore été bien fréquentée.

3.3 **Observations portées par le public durant l’enquête du 22 juin au 09 juillet 2026 inclus :**

J’ai établi un tableau faisant le point sur la fréquentation des permanences et le recueil des observations reçues tout au long de l’enquête publique :

Date	Origine	Nombre de personnes	Courriers électroniques	Observations registre enquête	Courriers déposés
22/06/2026	1° permanence	0			
22/06/2026	Adresse courriel	2	1		
03/07/2026	2° permanence	5		4	1
06/07/2026	Adresse courriel	1	1		
08/07/2026	Adresse courriel	3	1		

09/07/2026	3° permanence	5		4	1
TOTAL		16	3	8	2

Sur l'unique registre d'enquête publique, 8 observations ont été annotées par 5 personnes s'étant présentées à la seconde comme à la dernière permanence. Deux lettres documentées m'ont été remises à ces occasions (**Annexe 3**).

Des personnes sont passées lors des heures d'ouverture des Mairies de Dettwiller sans laisser de commentaires.

Sur l'adresse électronique mise à disposition, trois courriels avec des pièces jointes ont été déposés (**Annexe 4**).

3.4 Observations du commissaire enquêteur (PV Synthèse = **Annexe 5**) :

A l'issue de l'étude des documents composant le dossier et à la lumière des avis en ma possession et des contributions du public enregistrées, j'ai noté un certain nombre de points qui, à mes yeux, méritaient le point de vue du demandeur. Ils ont été consignés dans un PV de synthèse de 8 pages en donnant toutes les explications le jeudi 09 juillet 2026 et adressé le 10 juillet à M. AVELINE. Il ne s'agissait nullement de questions susceptibles de remettre en cause la recevabilité du dossier en tant que document de présentation au public. Ces réponses contradictoires m'ont permis de mieux appréhender les enjeux et les caractéristiques du projet afin d'éclairer mon avis final.

3.5 Observations en réponse (Mémoire en réponse = **Annexe 6**) :

M. AVELINE m'a adressé les réponses aux observations et questions dans un document séparé titré « mémoire en réponse ». Ce document de 13 pages, signé par le premier Vice-Président de la Communauté des Communes M. Stéphane LEYENBERGER m'a été transmis le 20 juillet 2026.

4 Analyse des observations par le commissaire enquêteur :

Les nombreuses questions posées par le public et les avis des organismes intéressés m'a conduit à apporter une analyse classique, fondée sur l'examen individuel des observations pour les différents points évoqués.

N	Phase, auteur, date	Observation	Mémoire réponse	Commentaires commissaire enquêteur
1	SNCF Immobilier 12.05.26	Pour les fonciers supportant la ligne ferroviaire de Noisy-le-Sec à Strasbourg classés en zone N, peut-on rajouter dans le règlement que les constructions, les transformations ou les extensions nécessaires aux transports ferroviaires sont admises.	À ce stade de la procédure, il n'est pas possible de donner une suite favorable à cette demande. En application de l'article L.153-43 du Code de l'urbanisme, les ajustements apportés à l'issue de l'enquête publique ne peuvent porter que sur les points soumis à l'enquête, sans en modifier l'économie générale. La demande porte sur une modification du règlement du PLU qui ne relève d'aucun des objets de la présente procédure. Elle ne peut donc pas être prise en compte dans le cadre de cette modification. Cette proposition pourra toutefois être examinée lors d'une prochaine évolution du PLU ou dans le cadre de l'élaboration du PLUi du Pays de Saverne, actuellement en cours de	Cette demande est légitime pour des points de sécurité et d'entretien de la voie existante. Ne pouvant plus être intégré dans cette modification, on note l'élaboration du PLUi en cours et j'encourage les services de SNCF Immobilier à compléter le dossier de consultation ouvert actuellement. Par contre pour les extensions il s'agira de bien vérifier si elles ne peuvent pas être privilégiées hors zone Naturelle plus

			concertation.	favorable à de tels projets.
2	Chambre Commerce et d'Industrie d'Alsace Eurométropole 01.06.26	La CCI accueille favorablement la mise à jour du règlement du PLU dans toutes les zones pour la gestion des eaux pluviales. Les dispositions proposées s'inscrivent dans la limitation de l'imperméabilisation des sols, de réduction de la surcharge des réseaux et de meilleure prise en compte du risque inondation. Elles vont dans le sens d'aménagements plus durables et résilients. La CCI sera néanmoins attentive à ce que les modalités de mise en œuvre de ces prescriptions restent compatibles avec les contraintes techniques et économiques des projets d'aménagement et des activités économiques.	Sans objet – pas d'évolution demandée.	Cette modification de PLU répond essentiellement à des facteurs économiques en particulier pour les Emplacements Réservés et l'OAP 3 du site de Siewell. Je ne vois pas en quoi les nouvelles mesures prises pourraient nuire aux futurs projets car elles ne répondent qu'à une mise à jour des réglementations actuelles à suivre.
3	Collectivité Européenne d'Alsace 08.06.26	Point 6 Conditions de desserte OAP 3 « Le Site de Siewel » : Après analyse, la réalisation d'un aménagement sur la RD 116 ne semble pas nécessaire. Ce secteur est accessible par une voie communale qui débouche sur la RD116. Ce carrefour ne nécessite pas de réaménagement sauf si le trafic devait augmenter suite à l'extension de la zone économique. Dans ce cas, cet avis serait à reconsidérer.	Sans objet - pas d'évolution demandée.	L'usine alsacienne Adidas de Dettwiller avait 320 ouvriers et a fermé en 1992. Seul un entrepôt subsiste. Le projet d'extension de la zone d'activité ne concerne que des artisans et des PME n'entraînant qu'un trafic très limité, non comparable au passé.
4	Collectivité Européenne d'Alsace 08.06.26	La notice explicative du rapport de présentation (p. 64 et 66) et le règlement (p. 12 et 21) parlent de manière succincte de l'isolation des bâtiments dans les <u>articles 6 des zones UA et UB</u> , sans traiter spécifiquement du cas des bâtiments en limite de propriété en ville des routes départementales. Or, la mise en œuvre de l'isolation extérieure (épaisseur supplémentaire) est susceptible d'empiéter sur le domaine public départemental. À ce titre, toute intervention sur le domaine public nécessite une autorisation du gestionnaire de la voirie, à solliciter auprès du centre routier compétent. Un avis favorable ne pourra être rendu que sous réserve du respect des dispositions de	Sans objet - pas d'évolution demandée. Toute intervention empiétant sur le domaine public routier départemental est en effet soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de la voirie et doit respecter la réglementation en vigueur, notamment les prescriptions relatives à l'accessibilité de la voirie et des espaces publics.	Les passoires thermiques des maisons anciennes ne sont pas sans poser de sérieux problèmes en cette période de réchauffement climatique. Certes les 1,40 m de largeur de trottoir sont réglementaires pour permettre largement le croisement de deux poussettes, mais combien de trottoirs présentent cette largeur au sein de nos communes, en particulier dans les centres historiques et touristiques. L'épaisseur d'une

		l'arrêté du 15.01.07, pris en application du décret du 21.12.06 des prescriptions techniques d'accessibilité de la voirie et des espaces publics. En particulier, il conviendra de garantir une largeur minimale de cheminement piéton de 1,40 m, libre de tout mobilier ou obstacle, sur toute la longueur de la façade concernée après réalisation des travaux.		isolation extérieure n'est pas conséquente car il s'agit d'une vingtaine de centimètres et si nécessaire les deux poussettes pourront se croiser après la propriété concernée. J'estime que la CEA pourra adopter une certaine souplesse.
5	Collectivité Européenne d'Alsace 08.06.26	Page 60 de la notice explicative du rapport de présentation (article 6 pour les zones UX et UE), il est dit que la commune se réservait la possibilité de ne pas appliquer la marge de recul de 15 m en agglomération pour les routes départementales. Il est inutile de déroger à cette marge de recul car elle n'est pas applicable en agglomération. Et si toutefois la zone urbaine se trouvait hors agglomération, la commune peut choisir d'autres règles de recul dans son PLU. La CeA a choisi de préconiser des marges de recul le long des routes départementales mais ce ne sont pas des prescriptions. Seules les marges de recul le long des routes classées Route à Grande Circulation sont prescrites par la Loi « Barnier ».	Si les marges de recul préconisées par la CeA le long des routes départementales n'ont pas de caractère prescriptif en agglomération, le règlement du PLU définit néanmoins des marges de recul opposables qui s'appliquent aux projets et doivent être respectées. La Communauté de Communes, en lien avec la commune de Dettwiller, souhaite les faire évoluer dans le cadre de cette procédure de modification.	J'ai pris acte de la prise en compte des reculs prescrits par la CEA qu'il s'agira aussi de contrôler lors de l'instruction des demandes comme de leur réalisation.
6	Collectivité Européenne d'Alsace 08.06.26	<u>A corriger page 63 (et page 60) de la note explicative du rapport de présentation</u> : Il est dit que le classement des Routes à Grandes Circulations (RGC) est issu de la Loi Duplomb ce qui est inexact. Le statut des RGC découle de la Loi « libertés et responsabilités locales » et la liste est fixée par le décret du 31.05.10 modifiant le décret du 3.06.09. C'est la loi du 02.02.95, dite loi Barnier (amendement Dupont) et non la loi « Duplomb » qui définit les marges de recul le long des RGC, intégrées à l'article L111-6 du Code de l'urbanisme. La loi Barnier a introduit au Code de l'Urbanisme, l'interdiction de construire dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, routes	Cette erreur matérielle sera rectifiée.	Il est intéressant d'intégrer également cette correction dans l'élaboration du prochain PLUi en cours de concertation et qui est programmé pour 2027-28.

		express et déviations au sens du Code de la Voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Pour la RD 421 classée RGC, la loi Barnier s'applique dans le Règlement du PLU quel que soit la zone.		
7	Chambre d'Agriculture Alsace 16.06.26	Point 3 : La modification prévoit la création d'un emplacement réservé en zone agricole afin de permettre un bouclage pour désenclaver la rue des Suisses et la rue du Ruisseau, au regard de la circulation des engins agricoles, des services de secours et des camions de collecte des déchets ménagers. Cette disposition n'appelle pas d'observation particulière pour les enjeux agricoles. Il apparaît opportun d'encadrer les conditions d'usage futur de cet axe dans l'hypothèse où il serait emprunté par les riverains, pour éviter néanmoins d'éventuels conflits d'usage et de préserver la fonctionnalité des circulations agricoles.	L'emplacement réservé a pour objet de préserver le foncier nécessaire à la réalisation éventuelle d'un projet d'intérêt général répondant à des enjeux de sécurité liés aux conditions de circulation. Il garantit l'inconstructibilité des terrains concernés et permet, le cas échéant, la réalisation d'un aménagement léger de type empiérement, sans création d'une chaussée imperméabilisée. Les modalités de circulation et d'usage de cette voie ne relèvent pas du règlement du PLU. Elles seront définies, si nécessaire, lors de l'aménagement de la voie par l'autorité compétente	D'expérience, je sais que tout nouveau cheminement attire une circulation que ce soit des promeneurs avec leurs animaux de compagnie ou les cyclistes trouvant des raccourcis sécurisés. Une fois cet axe ouvert, même s'il est prioritairement prévu pour les agriculteurs, des mesures de bon partage sont à prévoir afin d'éviter tout conflit d'usage.
8	Chambre d'Agriculture Alsace 16.06.26	Règlement zone AU : Pour en particulier l'abaissement du seuil minimal d'ouverture à l'urbanisation de 1 hectare à 0,5 hectare, cette évolution n'appelle pas d'observation de fond, nous recommandons de veiller à l'application de l'objectif de densité fixé à 30 logements par hectare pour chacune des tranches ouvertes à l'urbanisation, afin d'éviter un report de l'effort de densification sur les dernières phases d'aménagement.	L'abaissement du seuil minimal d'ouverture à l'urbanisation a pour objet d'offrir davantage de souplesse dans le phasage des opérations, sans remettre en cause les objectifs de densité fixés par le PLU et le SCOT. Ceux-ci demeurent applicables aux secteurs concernés et devront être respectés lors des opérations d'aménagement. La Communauté de Communes, en lien avec la commune, propose toutefois de supprimer ce point de la modification (cf. observation ci-dessous au paragraphe III.1.5).	Il est obligatoire de prévoir les mêmes conditions sur une même zone d'ouverture à l'urbanisation afin d'éviter tout recours auprès du Tribunal administratif. Ce point est retiré de la modification comme explicité au point 10 et n'a donc plus lieu d'être mais pourra être pris en compte pour le PLUi en cours d'élaboration.
9	Chambre d'Agriculture Alsace 16.06.26	Règlement zone A : Ces évolutions n'appellent pas de remarque spécifique. Cette modification pourrait préciser le cadre réglementaire applicable aux annexes des habitations en zone agricole, conformément à l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme. À défaut de règles explicites, ces annexes relèvent de la notion de nécessité pour l'exploitation agricole non	A ce stade de la procédure, il n'est pas possible de donner une suite favorable à cette demande. En application de l'article L.153-43 du Code de l'urbanisme, les ajustements apportés à l'issue de l'enquête publique ne peuvent porter que sur les points soumis à l'enquête, sans en modifier l'économie générale. La demande porte sur une modification du règlement du PLU qui ne relève	La remarque est pertinente et si elle ne peut plus être prise en compte au niveau de cette modification, je considère qu'il est justifié de l'intégrer dans le PLUi en cours d'étude car cela concerne toutes les communes de la

		adaptée aux constructions annexes à usage d'habitation.	d'aucun des objets de la présente procédure. Elle ne peut donc pas être prise en compte dans le cadre de cette modification. Cette proposition pourra toutefois être examinée lors d'une prochaine évolution du PLU ou dans le cadre de l'élaboration du PLUi du Pays de Saverne, actuellement en cours de concertation.	Communauté des Communes du Pays de Saverne. Tout ce qui est clairement défini évite ensuite des interprétations d'un côté comme de l'autre qui polluent la qualité relationnelle des citoyens.
10	Sous-Préfecture Saverne 22.06.26	Cette modification intervenant après plus de 2 ans d'entrée en vigueur du SCoT du 14.11.2, ne traite pas de la situation du PLU au regard du SCoT et ne s'appuie pas sur une analyse de la compatibilité du PLU avec ce SCoT. Or les objectifs chiffrés de réduction de consommation foncière permettent de conclure à la nécessité de faire évoluer le PLU en ce sens. La dimension des zones U ou UA dépasse les besoins en extension foncière et les objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels et agricoles 2021-2031. Dans l'attente d'un examen plus approfondi des modalités d'adaptation du PLU, aucune évolution de nature à aggraver la situation du PLU au regard du SCoT ne pourra être validée. En ce sens l'Etat est défavorable au point de modification 8-11.6 qui vise à accélérer la délivrance d'autorisations d'urbanisme en zone à urbaniser du site « Breitmatt ».	L'objectif de cette évolution était de permettre un phasage plus souple des opérations d'aménagement, en autorisant l'ouverture à l'urbanisation de secteurs d'une superficie minimale de 0,5 hectare au lieu de 1 hectare. Cette mesure visait à favoriser des opérations de plus petite taille, moins consommatrices de foncier et mieux adaptées au rythme de développement de la commune. La Communauté de communes et la commune prennent acte de l'observation formulée par les services de l'Etat. Bien qu'elles considèrent que cette évolution aurait permis un urbanisme plus progressif et plus économe en foncier, elles proposent de supprimer ce point de modification afin de tenir compte de cet avis.	Il faut noter que l'annexe de l'avis du SCoT rappelle l'importance de limiter les extensions urbaines et de privilégier la densification afin de préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers. Il est sage de retirer ce point de cette modification et d'attendre les travaux en cours sur le PLUi pour l'intégrer. Cela permet de garantir une cohérence territoriale et une gestion durable du foncier.
11	Direction Départementale des Territoires 22.06.26	Au point 7 de la page 40 de la notice, l'intention de clarifier la situation en intégrant un renvoi explicite vers l'annexe du PLU détaillant les règles est à saluer. Mais le texte de légende « Zones inondables <u>renvoyant</u> au règlement du PPRI annexé au PLU » qui remplace l'actuelle « Zones inondables <u>soumises aux dispositions</u> du PPRI » est moins explicite quant au caractère prescriptif ou à l'existence d'un règlement complémentaire à celui du PLU. Le maintien de la légende dans sa rédaction actuelle avec ajout de la mention « annexé au PLU » est plus pertinent.	La rédaction de la légende sera ajustée en conservant la mention selon laquelle les zones inondables sont soumises aux dispositions du PPRI, tout en précisant que celui-ci est annexé au PLU.	Je pense qu'il est un peu tôt pour changer de texte surtout que le PLUi est en cours d'élaboration. Il faudrait d'abord vérifier comment est présenté ce point au niveau des autres communes de la Communauté des Communes afin de garantir une homogénéisation. Rien de pire que dans 3 ans, changer à nouveau cet intitulé, car les citoyens relèveraient ces égarements.

12	Direction Départementale des Territoires 22.06.26	Pour compléter la lisibilité du PLU quant aux risques, l'article 8 des dispositions générales du règlement écrit (Risques naturels) qui mentionne déjà les arrêtés d'approbation et de modification du PPRI pourrait procéder à un renvoi explicite vers l'annexe du PLU en précisant qu'il s'agit d'une servitude d'utilité publique. Et cet article peut sensibiliser aux règles de construction en zones inondables applicables aux bâtiments, mais aussi aux installations, remblaiements, dépôts et clôtures.	La remarque est partiellement prise en compte. Afin d'améliorer la lisibilité du règlement, l'article 8 sera complété par un renvoi explicite vers l'annexe du PLU relative au PPRI, en précisant qu'il constitue une servitude d'utilité publique. En revanche, il n'est pas proposé de reprendre dans le règlement du PLU le détail des dispositions applicables en zone inondable. Celles-ci relèvent du règlement du PPRI, annexé au PLU, auquel les autorisations d'urbanisme doivent se conformer. Ce choix permet également d'éviter de devoir modifier le PLU à chaque évolution du PPRI, le document annexé s'appliquant directement dans sa version en vigueur	Il est sage de séparer les deux documents du PLU et du PPRI car autrement il subsiste toujours un risque d'incohérence et de mise à jour non effectuée entre les deux.
13	Direction Départementale des Territoires 22.06.26	Le point 6-11.4 consiste à autoriser des toitures libres à l'ensemble des annexes y compris les dépendances sans limitation d'emprise dans les zones UA et UB. La notice explicative indique que l'impact est faible car « les annexes sont des constructions secondaires au volume principal ». Mais ni le caractère de construction secondaire, ni l'emprise, ni la hauteur ne font l'objet d'un traitement dédié dans le règlement du PLU, les règles applicables étant alignées sur les constructions principales. Des constructions telles que des garages, abris, ou remises de grande dimension pourraient être concernés par cette modification des règles de toiture et représenter un impact visuel important. Ces règles doivent donc être définies pour limiter leur portée à des constructions annexes selon des dimensions réduites tel que le prévoit le PLU actuel. Elles doivent être adaptées de manière différente aux centres anciens UA et aux extensions UB et préserver le patrimoine architectural des centres	La remarque est partiellement prise en compte. L'objectif de cette évolution est de permettre davantage de souplesse pour les constructions annexes, sans remettre en cause la qualité des paysages urbains ni le patrimoine bâti.	Il est logique de pérenniser la morphologie urbaine et l'architecture caractéristique des centres anciens (classé zone UA), reconnus comme présentant un intérêt patrimonial et touristique. Les règles peuvent être plus souples dans les extensions et le bâti plus récent pour s'adapter aux besoins actuels. J'estime que dans la seule zone UA une limite serait à fixer quitte à dépasser les 15 m ² actuels. En effet des dépendances peuvent représenter des surfaces importantes, plus grandes que l'habitat principal et ainsi dévaloriser tout un patrimoine à préserver en particulier pour les corps de ferme.

		historiques de Dettwiller et Rosenwiller (volumétrie, modes d'implantation, ...) tout en permettant leur évolution.		
14	Direction Départementale des Territoires 22.06.26	Au point 8-11.1, la notice de présentation omet d'exposer les évolutions avant/après du règlement de l'article 12 zones UA et UB, et ne présente que les changements apportés de l'annexe 2 complétant cet article. L'article 12 expose que « lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation ou de réhabilitation de locaux avec de nouveaux logements, il devra être réalisé un nombre d'emplacements correspondants aux besoins de l'activité attendue répondant au mini aux normes reproduites à l'annexe « stationnements de véhicules à réaliser » du présent règlement. L'annexe modifiée précise que « les cas de changement de destination des constructions existantes en centre ancien, aucune obligation de création de place de stationnement n'est exigée lorsque la configuration du bâti ou de la parcelle ne permet pas leur réalisation sans porter atteinte à la structure du bâtiment ou à son intérêt architectural. La délimitation du centre ancien n'étant pas définie dans le règlement graphique du PLU opère une distinction laissée à l'appréciation de l'instructeur alors qu'il aurait pu s'appuyer sur les limites de zones et circonscrire cette exception aux secteurs Uad et Uar des centres anciens de Dettwiller et Rosenviller.	Afin de préciser le champ d'application de cette disposition et d'éviter toute difficulté d'interprétation, le règlement sera modifié afin de limiter cette exception au secteur UAd, dont les caractéristiques, notamment la présence de la gare de Dettwiller, justifient une adaptation des obligations en matière de stationnement.	Afin d'éviter toute polémique au niveau de refus de permis pour cause de traduction des textes, il est nécessaire de clarifier au maximum les points du PLU évoqués. Si la délimitation au niveau de Dettwiller pour la zone UAd semble acquise, il faut vérifier si elle ne comporte pas aussi un intérêt pour Rosenwiller en zone UAr.
15	Direction Départementale des Territoires + ARS (Agence Régionale de la Santé) 22.06.26	Le règlement de la zone UX permet d'accueillir des activités artisanales, industrielles et de service. Il est nécessaire d'interdire l'implantation de la sous-destination « établissements d'enseignement de santé et d'action sociale »	A ce stade de la procédure, il n'est pas possible de donner une suite favorable à cette demande. En application de l'article L.153-43 du Code de l'urbanisme, les ajustements apportés à l'issue de l'enquête publique ne peuvent porter que sur les points soumis à l'enquête, sans en modifier l'économie générale. La demande	Le règlement du PLU est élaboré pour assurer une bonne coexistence entre les différentes activités de la zone et de son voisinage. Si cette demande légitime ne peut être prise en compte dans

		aux fins d'éviter l'implantation de crèches ou de micro-crèches pour ne pas exposer cette jeune population vulnérable aux pollutions conformément à la note de l'ARS.	porte sur une modification du règlement du PLU qui ne relève d'aucun des objets de la présente procédure. Elle ne peut donc pas être prise en compte dans le cadre de cette modification. Cette proposition pourra toutefois être examinée lors d'une prochaine évolution du PLU ou dans le cadre de l'élaboration du PLUi du Pays de Saverne, actuellement en cours de concertation.	cette modification, je souhaite qu'elle serve par contre de manière constructive à l'élaboration du futur PLUi pour l'ensemble des communes composant la Communauté des Communes du Pays de Saverne.
16	Direction Départementale des Territoires 22.06.26	Au point 8-11.7, la notice de présentation a pour objet de clarifier la règle pour que la transformation et/ou la réhabilitation de toutes constructions déjà existantes soient rendues possibles et qu'elles ne se limitent pas aux seuls bâtiments d'habitation dans la zone N. Dans les faits, une transformation ou une réhabilitation de construction peut avoir pour objet un changement de destination de ces bâtiments. Or ces derniers sont soumis à autorisation et les bâtiments situés en zone A ou N destinés à changer de destination doivent être préalablement identifiés dans le PLU ce qui n'est pas le cas pour Dettwiller. Il est rappelé qu'en l'état du règlement du PLU, les transformations et les réhabilitations autorisées ne pourront par conséquent ne s'opérer que vers les destinations admises en zone A et N. Si la collectivité choisit de désigner les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, les autorisations correspondantes seront soumises à l'avis de la CDPENAF, la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.	La commune ne souhaite pas identifier les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.	Lors de mes permanences et des contributions par messagerie électronique, aucune demande de changement de destination n'a été enregistrée. Je considère que ce point soulevé est important et sera à étudier au niveau de l'élaboration du PLUi en cours pour l'ensemble des communes de la Communauté des Communes du Pays de Saverne.
17	ARS (Agence Régionale de la Santé) 22.06.26	Concernant la zone 1AU pour laquelle la Commune souhaite ajuster l'emprise minimale pour ouvrir une zone à l'urbanisation à l'article 2, il convient de	Ces recommandations relatives à l'implantation et à l'orientation des futures constructions seront prises en considération lors de la conception et de l'aménagement	Le règlement du PLU est élaboré pour assurer une bonne coexistence entre les différentes activités de la zone et de son

		souligner qu'elle est contiguë à des équipements sportifs côté Nord. Lors de l'aménagement de cette zone et en amont des autorisations d'urbanisme associées, l'ARS recommande à la Commune d'être vigilante quant aux choix d'implantation et d'orientation des futurs bâtiments envisagés par le futur porteur de projet pour limiter l'exposition des futurs riverains aux possibles nuisances sonores pouvant être générées par ces infrastructures sportives.	de ce secteur, afin de limiter, dans la mesure du possible, l'exposition des futurs habitants aux éventuelles nuisances liées aux équipements sportifs voisins.	voisinage. Je trouve logique de prendre en compte tous les facteurs de nuisance existants afin de prendre les mesures utiles et d'en limiter l'impact au maximum. En effet il s'agit de prévenir de futurs conflits de voisinage qui sont d'actualité.
18	ARS (Agence Régionale de la Santé) 22.06.26	Pour l'objectif de faire évoluer le règlement de la zone UE afin de réduire la distance d'implantation par rapport aux routes départementales (hors RD 421) en agglomération, une partie des zones UE concernée correspond à des établissements accueillant des enfants ou des adolescents (école du château, collège, équipements sportifs). Bien que les voies concernées ne soient pas à ce jour classées bruyantes, ni identifiées par ATMO-Grand Est comme sujettes à dépassement de valeurs limites de qualité de l'air, il semble peu opportun d'implanter des locaux dédiés à l'accueil d'adolescents ou d'enfants à proximité immédiate de ces voies. L'ARS invite donc la collectivité à affiner cette partie du règlement afin de bien cibler le type de bâtiments pouvant être construits à une moindre distance de ces routes départementales. Le règlement pourrait plus spécifiquement autoriser les bâtiments ou les locaux techniques (local vélos, poubelles, ...) ou administratifs et exclure les locaux accueillant les enfants (salles de classe, accueil de loisirs, ...).	Afin de préserver les conditions d'accueil des publics sensibles, le règlement sera ajusté afin de mieux encadrer les constructions pouvant bénéficier de cette réduction de recul. Cette disposition ne s'appliquera pas aux locaux destinés à accueillir des enfants ou des adolescents, tels que les salles de classe et accueils de loisirs.	Le règlement du PLU est élaboré pour assurer une bonne coexistence entre les différentes activités de la zone et de son voisinage. Je trouve légitime de prendre en compte tous les facteurs de nuisance existants afin de prendre les mesures afin d'en limiter l'impact au maximum. En effet il s'agit de prévenir de futurs conflits de voisinage qui sont d'actualité.
19	FF et JM 22.06.26	Après la demande d'autorisation de réaliser une clôture en béton sur la limite séparative avec la propriété voisine à Dettwiller, de M.G., nous souhaitons formuler les observations suivantes. Notre demande de construction d'une clôture maçonnée ne relève pas	A ce stade de la procédure, il n'est pas possible de donner une suite favorable à cette demande. En application de l'article L.153-43 du Code de l'urbanisme, les ajustements apportés à l'issue de l'enquête publique ne peuvent	Cette demande ne concernant pas un point de la modification n'entre pas dans le champ d'application de cette procédure de modification.

	d'une simple convenance personnelle mais répond à des difficultés réelles, récurrentes et documentées liées à l'occupation et à l'entretien de la parcelle voisine. En effet, la séparation actuelle est constituée de piquets en bois plantés directement dans le sol. Cette installation s'avère totalement inadaptée à la présence des moutons qu'il élève sur sa parcelle. Sous la pression exercée par les animaux, les poteaux sont régulièrement déplacés et se retrouvent sur notre propriété. Nous disposons de photographies attestant de ce déplacement progressif des piquets au-delà de la limite séparative. Par ailleurs, les moutons franchissent cette séparation précaire et se retrouvent sur notre terrasse ainsi que sur notre propriété. Là encore, des photographies sont produites à l'appui de nos déclarations. Ces intrusions ont déjà occasionné des dommages matériels à nos aménagements paysagers. Plusieurs de nos plantations, notamment un olivier ainsi que des érables, ont été grignotées et détériorées par ces animaux. Soucieux de préserver de bonnes relations de voisinage et d'éviter tout conflit, nous n'avons pas engagé de démarche particulière à la suite de ces incidents ni demandé réparation des préjudices subis. Mais ces événements démontrent clairement que la clôture actuellement en place ne remplit pas sa fonction de séparation et de protection des propriétés respectives. Dans ces conditions, nous ne voyons aucune autre solution efficace et durable que la réalisation d'une clôture en béton permettant de garantir le respect des limites de propriété et d'empêcher toute intrusion des animaux. Nous souhaitons également attirer l'attention du commissaire enquêteur et des services compétents sur le manque manifeste d'entretien de la parcelle voisine. Depuis plusieurs années, nous subissons	porter que sur les points soumis à l'enquête, sans en modifier l'économie générale. La demande porte sur une modification du règlement du PLU qui ne relève d'aucun des objets de la présente procédure. Elle ne peut donc pas être prise en compte dans le cadre de cette modification. Cette proposition pourra toutefois être examinée lors d'une prochaine évolution du PLU ou dans le cadre de l'élaboration du PLUi du Pays de Saverne, actuellement en cours de concertation.	Ce point peut toujours à nouveau être réintroduit dans le registre de concertation du PLUi qui est à la Mairie de Dettwiller comme évoqué lors de la dernière permanence au point 29. D'autre part, il y a d'autres moyens qu'un muret pour sécuriser la limite entre deux propriétés, preuve est qu'aucune vache ne traîne sur les routes alors qu'elles sont plus fortes que des moutons et nombreuses à brouter sur des prairies. Néanmoins la situation exposée s'apparente plutôt à un conflit de voisinage et l'édification du muret ne résoudrait que partiellement les circonstances. Confronté en tant qu'ancien Maire à ce type d'événements, j'ai conseillé les 2 interlocuteurs rencontrés lors de ma dernière permanence au point 29 s'ils le souhaitent : - d'en informer le Maire pour voir s'il pouvait favoriser un réel dialogue entre les deux voisins comme partie tiers neutre, - de recourir à un conciliateur gratuit siégeant au tribunal de Saverne pour entamer un dialogue constructif afin de gérer cette situation, - de faire appel à un médiateur
--	--	--	--

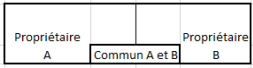
	l'envahissement de notre terrain par des ronces provenant de cette propriété. Ces végétaux forment par endroits des nasses de plusieurs dizaines de centimètres d'épaisseur qui débordent largement sur notre parcelle et nécessitent un entretien constant de notre part. Enfin, il nous semblerait opportun qu'un constat soit effectué concernant les plantations présentes sur la propriété voisine. Plusieurs arbres de grande hauteur sont implantés à une distance très réduite de notre habitation, certains se trouvant à environ 50 centimètres seulement de notre parcelle alors qu'ils dépassent largement les trois mètres de hauteur. Cette situation paraît contraire aux règles de distance de plantation prévues par le Plan Local d'Urbanisme et, le cas échéant, par les dispositions du Code civil. Nous tenons à souligner que notre démarche n'est nullement dirigée contre notre voisin mais vise uniquement à trouver une solution pérenne à des difficultés objectives et répétées qui affectent notre propriété depuis plusieurs années. La réalisation d'une clôture adaptée permettrait précisément d'éviter l'apparition de futurs conflits de voisinage en assurant une délimitation claire et durable des deux parcelles. Au regard de l'ensemble de ces éléments, nous demandons que notre projet de clôture soit réexaminé avec bienveillance. Cette clôture, réalisée exclusivement sur notre terrain et à nos frais, constitue selon nous la seule solution durable permettant de mettre fin aux intrusions des animaux, aux dégradations constatées, à l'empiètement progressif de la séparation existante et aux nuisances résultant du manque d'entretien de la parcelle voisine. Elle contribuerait à préserver la tranquillité de chacun et à éviter l'apparition de futurs conflits de voisinage. Nous restons à votre disposition pour tout document	payant si le voisin était aussi d'accord de rentrer en médiation pour solutionner le litige. Tout cela se déroulerait dans un état d'esprit amiable comme ils en font la preuve car ce n'est pas une question pécuniaire mais de qualité des relations entre les voisins qui s'évitent. Cela est toujours préférable à la saisie de la justice longue et ne faisant souvent que des insatisfaits.
--	---	--

		ou photographie permettant d'étayer notre demande.		
20	PS + CS 03.07.26	Passage pour avoir des explications et voir les modifications envisagées.		Après explications, ils étaient soulagés que les modifications envisagées n'affectent pas son environnement actuel
21	GF 03.07.26	Habitant en zone N, je constate que la transformation et la réhabilitation des constructions existantes sera possible à compter de l'approbation de ce PLU ce qui m'intéresse pour mon projet directement.		Je salue cette modification qui répond à cette demande de remise en état de ce hangar vétuste et permettra de sauvegarder un environnement entretenu.
22	FK 03.07.26	Passage pour avoir des explications et voir les modifications envisagées.		Après présentation, il était satisfait que les modifications prévues n'impactent pas son actuel environnement.
23	PK + PJH 03.07.26	Je sollicite un avis favorable pour une modification mineure du zonage du PLU pour la partie arrière de mon terrain et du terrain de mon fils afin de le faire passer de zone UBj à zone UAd alors que les parcelles voisines au même niveau le sont. Nous avons, moi et mon fils déposé une requête par courrier à la Mairie en date du 10/09/2026 restée sans suite à ce jour. Un plan de situation des parcelles numérotées accompagne le courrier. Ce serait pour réaliser dans un premier temps un mur bétonné sur toute la longueur pour délimiter la parcelle avec le voisin ce qui n'est pas possible en zone UBj, seulement sur la partie UAd.	A ce stade de la procédure, il n'est pas possible de donner une suite favorable à cette demande. En application de l'article L.153-43 du Code de l'urbanisme, les ajustements apportés à l'issue de l'enquête publique ne peuvent porter que sur les points soumis à l'enquête, sans en modifier l'économie générale. La demande porte sur une modification du règlement du PLU qui ne relève d'aucun des objets de la présente procédure. Elle ne peut donc pas être prise en compte dans le cadre de cette modification. Cette proposition pourra toutefois être examinée lors d'une prochaine évolution du PLU ou dans le cadre de l'élaboration du PLUi du Pays de Saverne, actuellement en cours de concertation.	Cette thématique ne fait pas partie des points dont l'objet est cette modification et ne peut donc pas être prise en compte. Si le muret bétonné souhaité peut se réaliser sur une première partie située en zone UBj. Il faudrait la réaliser en composition légère sur la zone UAd en attendant un reclassement en le reformulant dans le registre de consultation mis à disposition à la Mairie de Dettwiller actuellement sur la concertation du PLUi en cours.
24	A.K. 06.07.26	Je dépose une observation pour le zonage de parcelles situées route de l'usine Hannecard, à Dettwiller. Cette demande a déjà été transmise en août 2025 dans le cadre de la concertation relative au futur PLUi, et il m'a été confirmé qu'elle avait bien été prise en compte par la commune et par la Communauté	A ce stade de la procédure, il n'est pas possible de donner une suite favorable à cette demande. En application de l'article L.153-43 du Code de l'urbanisme, les ajustements apportés à l'issue de l'enquête publique ne peuvent porter que sur les points soumis à l'enquête, sans en modifier l'économie générale. La demande	Ce point ne peut malheureusement pas être prise en compte dans cette procédure de modification de PLU. Je prends acte que vous avez déjà déposé cette requête au niveau du registre de consultation du

	de communes du Pays de Saverne. Toutefois, compte tenu de la procédure actuelle de modification du PLU communal, je souhaite aussi la formaliser dans le cadre de la présente enquête publique. Ma demande concerne les parcelles cadastrées 000 9 84, 000 9 89 et 000 9 90 La parcelle 000 9 84 est déjà partiellement classée en zone UB, mais reste partagée entre les zones UB et N. Les parcelles 000 9 89 et 000 9 90 sont, quant à elles, classées en zone N. Je sollicite donc : -le classement intégral en zone UB de la parcelle 000 9 84, -le reclassement en zone UB des parcelles 000 9 89 et 000 9 90. Ils ne visent pas à ouvrir une urbanisation diffuse ou isolée. Ils visent au contraire à rendre plus lisible et plus cohérente la limite actuelle entre la zone urbanisée et la zone naturelle. En effet, plusieurs éléments objectifs plaident en faveur de ces reclassements : -la parcelle 000 9 84 est déjà classée partiellement en UB, ce qui montre que le secteur est déjà reconnu comme étant au contact immédiat du tissu bâti, -les parcelles concernées sont situées dans la continuité directe de la zone UB existante, -le terrain bénéficie d'un accès existant depuis la route de l'usine Hannecard, -les réseaux sont présents à proximité immédiate : eau potable, assainissement, électricité, télécommunications, -le reclassement ne nécessiterait pas la création d'équipements publics lourds. À moyen terme, ce foncier pourrait permettre la réalisation d'une petite résidence, seniors de plain-pied, à taille humaine, destinée à accueillir environ 4 à 6 personnes âgées dans un cadre calme, accessible et agréable. Il ne s'agirait pas d'une résidence luxueuse ou d'un programme immobilier dense, mais d'un habitat de qualité, sobre, intégré au village, permettant à des	porte sur une modification du règlement du PLU qui ne relève d'aucun des objets de la présente procédure. Elle ne peut donc pas être prise en compte dans le cadre de cette modification. Cette proposition pourra toutefois être examinée lors d'une prochaine évolution du PLU ou dans le cadre de l'élaboration du PLUi du Pays de Saverne, actuellement en cours de concertation.	projet de PLUi de la Communauté des Communes du Pays de Saverne, ce qui vous a été garanti. C'était la bonne mesure afin d'être étudiée pour une validation éventuelle lors du prochain examen du document d'urbanisme.
--	--	---	--

		personnes âgées de rester dans leur commune ou à proximité de leur entourage familial, plutôt que d'être contraintes de rejoindre des structures plus grandes ou plus éloignées. Le projet pourrait être conçu autour des principes suivants : -bâtiment de plain-pied, adapté et accessible au vieillissement, -gabarit domestique, limité en hauteur, -faible circulation automobile, -stationnement réduit et intégré, -traitement paysager soigné, -maintien de surfaces perméables, -gestion douce des eaux pluviales, -préservation d'un environnement végétalisé. Cette orientation me semble cohérente avec les objectifs actuels d'aménagement : répondre au vieillissement de la population, diversifier l'offre de logements, optimiser les réseaux existants, éviter l'étalement urbain diffus et privilégier des projets de petite échelle au contact du tissu bâti existant. Je comprends naturellement que cette demande sera appréciée au regard du cadre juridique de la modification en cours.		
25	MS pour NB, CB et HB 08.07.26	NB, CB et HB m'ont confié la défense de leurs intérêts. Ils sont propriétaires de la parcelle cadastrée section 55 n°77 à DETTWILLER. Cette parcelle est classée en zone naturelle (zone N). Le projet de PLU modifié prévoit le maintien de ce classement. Par un courriel en date du 14 février 2025, PB, oncle de mes mandants, avait demandé au Maire de DETTWILLER de classer cette parcelle en zone UB. Il a rejeté sa demande le 24 février 2025. Par cette lettre, il a notamment exposé que la parcelle se trouve en grande partie en zone orange du PPRI, qui est une « zone naturelle et résiduelle d'expansion des crues qu'il faut préserver de toute nouvelle urbanisation ». Il ressort en effet du plan de	A ce stade de la procédure, il n'est pas possible de donner une suite favorable à cette demande. En application de l'article L.153-43 du Code de l'urbanisme, les ajustements apportés à l'issue de l'enquête publique ne peuvent porter que sur les points soumis à l'enquête, sans en modifier l'économie générale. La demande porte sur une modification du règlement du PLU qui ne relève d'aucun des objets de la présente procédure. Elle ne peut donc pas être prise en compte dans le cadre de cette modification. Cette proposition pourra toutefois être examinée lors d'une prochaine évolution du PLU ou dans le cadre de l'élaboration du PLUi du Pays de Saverne, actuellement en cours de concertation.	Cette parcelle comprise entre deux habitations est fortement impactée par le règlement du zonage du PPRI. Ainsi la parcelle est confrontée à deux procédures. Cela limite fortement les possibilités d'urbanisation de cette parcelle, même si cela concerne une dent creuse légitime à urbaniser. Votre demande ne peut être étudiée car elle n'a pas de relation avec les points faisant l'objet de cette procédure de modification de PLU. Il ne peut donc

		zonage du PPRI de la Zorn et du Landgraben, applicable à DETTWILLER, que la parcelle se trouve en grande partie en zone orange du PPRI. Toutefois, le sud de la parcelle se trouve en zone jaune du PPRI. Concernant la zone jaune, le règlement du PPRI indique à l'Article 321-1 l'Economie de zone correspondant à la cartographie du risque d'inondation d'aléa faible ou moyen en section bâti principalement situé au sein des agglomérations et qui ne fait donc pas partie des zones naturelles et résiduelles d'expansion des crues et l'Article 321-2 le Principe de libre activité sous conditions précisant que toute nouvelle activité est autorisée sous réserve qu'il n'y ait pas d'autre solution sur l'unité foncière, de respecter les dispositions constructives et diverses définies au chapitre 5 et de respecter les interdictions et prescriptions définies aux sections suivantes de ce chapitre. D'une part, la surface de la parcelle section 55 n°77 située en zone jaune est de dimensions suffisantes, pour permettre un aménagement ou une construction. D'autre part, la parcelle est desservie par la voirie et par les réseaux. Elle se trouve le long d'un axe déjà urbanisé de part et d'autre, composé de parcelles qui sont toutes classées en zone UB. Elle présente ainsi toutes les caractéristiques d'un terrain à bâtir. Il s'agit d'une dent creuse, située entre des parcelles urbanisées. Une urbanisation rationnelle devrait conduire à urbaniser les deux côtés de la rue, et à classer en zone UB la partie sud de la parcelle cadastrée section 55 n°77, classée en zone jaune du PPRI. Pour ces motifs, les consorts B demandent le classement, en zone UB, de la partie sud de cette parcelle.		pas y être donné une suite. Néanmoins comme il s'agit d'une demande logique, il s'agit de la reformuler au niveau du registre de concertation du PLUi du Pays de Saverne qui est en ligne sur le site de la Communauté des communes.
26	HG	L'emplacement A11 de 8 mètres peut être réduit à 4 mètres et au	Cet accès sera supprimé dans le cadre de la présente procédure de	L'emplacement réservé n'est pas la

	09.07.26	lieu de le laisser à une extrémité le mettre au milieu de la parcelle constructible entre les deux maisons actuelles. Cela permettrait de réaliser un pont à partir de la RD116 pour y accéder et desservir 2 lots pour des constructions d'habitation.	modification du PLU. Cet emplacement réservé avait initialement pour objet de permettre un accès à la zone agricole située au-delà de la zone UB, et non de desservir d'éventuels lots destinés à de futures constructions d'habitation. Il n'a donc pas vocation à être repositionné ou redimensionné dans cet objectif.	solution à la situation présente. J'ai vu sur place une situation similaire pour les 2 maisons situées juste à côté de ce terrain nu. Je vous suggère de réaliser un partage du terrain non en 2 mais en 3 parcelles dont 1 commune aux 2 acquéreurs. 
27	PF 09.07.26	Propriétaire de la parcelle section 55 N°256, située 10, rue de la Fontaine, je sollicite le réexamen du classement de cette parcelle en zone UX2 pour la classer en zone UB. La demande vise à adapter le zonage de cette parcelle à son environnement urbain et à son évolution dans un souci de cohérence avec les objectifs du PLU et du code de l'urbanisme. Ce reclassement ne constitue pas une demande d'ouverture à l'urbanisation d'un espace agricole ou naturel. Il concerne un terrain situé dans un secteur déjà urbanisé et desservi. Dans un environnement bâti, ce secteur présente une dominante résidentielle. Dans ce contexte, le maintien d'un classement en zone UX2 mérite d'être réexaminé afin de vérifier s'il correspond encore à la vocation actuelle du quartier. Le reclassement en zone UB permettrait de renforcer la cohérence entre le document d'urbanisme et la réalité de l'occupation de sols. Les orientations nationales en matière d'urbanisme privilégient la mobilisation du foncier déjà urbanisé avant toute consommation de nouveaux espaces. Ce reclassement s'inscrit pleinement dans cette logique puisqu'il ne crée aucune extension de l'enveloppe urbaine. Il favorise au contraire une meilleure valorisation d'un	A ce stade de la procédure, il n'est pas possible de donner une suite favorable à cette demande. En application de l'article L.153-43 du Code de l'urbanisme, les ajustements apportés à l'issue de l'enquête publique ne peuvent porter que sur les points soumis à l'enquête, sans en modifier l'économie générale. La demande porte sur une modification du règlement du PLU qui ne relève d'aucun des objets de la présente procédure. Elle ne peut donc pas être prise en compte dans le cadre de cette modification. Cette proposition pourra toutefois être examinée lors d'une prochaine évolution du PLU ou dans le cadre de l'élaboration du PLUi du Pays de Saverne, actuellement en cours de concertation.	Ayant pris la retraite sans acquéreur, l'activité assurée s'arrête logiquement. C'est la seule occupation artisanale qui justifiait le classement UX2 de cette seule parcelle. Je considère que le changement de zonage de UX2 à UB est justifié pour assurer la cohérence du secteur suite à la nouvelle situation. Malheureusement elle ne peut pas être prise en compte dans cette modification car ce point n'y figure pas. Mais comme le PLUi est en cours de concertation, il s'agit de reformuler cette demande, comme évoqué ensemble lors de la permanence, dans le registre de consultation ouvert actuellement jusqu'à début 2027 à la Mairie de Dettwiller. Cela permettra aussi de transformer ses ateliers en résidences au sein de cet environnement d'habitations.

		terrain déjà intégré au tissu urbain. L'article L.101-2 du code de l'urbanisme prévoit notamment que les collectivités publiques poursuivent les objectifs suivants : Equilibre entre renouvellement urbain et développement, Gestion économe des sols, Lutte contre l'étalement urbain, Qualité de cadre de vie et Utilisation rationnelle des espaces déjà urbanisés. Cette demande contribue à ces objectifs. Ce reclassement permettrait d'Augmenter la cohérence du zonage communal, de Favoriser la valorisation d'un terrain situé dans un secteur déjà équipé, d'Eviter la création de nouvelles zones à urbaniser en périphérie de la commune et de Répondre aux principes de sobriété foncière. En conséquence je sollicite la communauté des communes étudie le reclassement de la parcelle cadastrée section 55 N°256 de la zone UX2 à UB. Si les règles de la procédure de modification en cours ne permettent pas juridiquement d'intégrer cette évolution, je demande que cette observation soit transmise aux élus et prise en compte dans le cadre de la prochaine procédure de révision ou d'évolution du PLU.		
28	MA 09.07.26	Passé pour connaître les aménagements prévus dans la zone du Siewald (OAP 3), je repars avec toutes les informations recherchées. J'en suis parfaitement satisfait.		Venu s'informer sur l'évolution de cette zone, après explications, il est soulagé pour les aménagements envisagés.
29	FF +JM 09.07.26	Nous sommes passés ce jour afin de reparler de ma demande envoyée par mail le 22.06.26 pour le problème de clôture avec notre voisin.		Ce sujet a été traité au point 19.
30	Commissaire enquêteur 09.07.26	Au point 3, l'Emplacement Réservé A13 en zone agricole à Rosenwiller permettra de créer en cas de blocage des deux rues en impasse, un bouclage pour	Afin de faciliter le passage des véhicules de grand gabarit, la largeur de l'emplacement réservé sera portée à 7 mètres. Cette liaison a vocation à être	Je note avec satisfaction la prise en compte de ma recommandation de porter de 4 à 7

		les véhicules de gabarit important. Ce chemin rural d'une largeur de 4 mètres avec une circulation alternée semble un peu limite pour de tels engins alors que pour les anciens emplacements réservés la largeur était de 7 mètres. Comment sera organisé le flux et l'information d'ouverture pour permettre une utilisation harmonieuse des différents usagers.	utilisée prioritairement de manière ponctuelle par les engins agricoles, les véhicules de secours et les véhicules de collecte des déchets. Elle n'a pas pour objet de constituer un nouvel axe de circulation générale. Les modalités d'aménagement et de gestion de cette voie seront définies ultérieurement afin de garantir un fonctionnement adapté à ces usages.	mètres la largeur de cette voie secondaire. Les principaux utilisateurs qui seront les agriculteurs auront déjà fort à faire avec d'autres emprunteurs de cette voie. En période de blocage des rues rendant obligatoire l'utilisation de cet axe de secours pour les gros gabarits, une signalisation devra être organisée en amont afin d'éviter de sérieux désagréments.
31	Commissaire enquêteur 09.07.26	Au point 5 de la création d'un Emplacement Réservé A11 permettra de réaliser un axe de déplacement doux pour piétons et à vocation touristique pour la contemplation de l'ancienne enceinte avec trois vieilles tours dont deux restent à restaurer. Est-ce une continuité des voies piétonnes existantes avec un plan existant de l'actuel ? Existe-t-il un plan des déplacements doux en vélo sur la commune et sur l'intercommunalité ?	L'emplacement réservé A11 a pour objet de permettre la création d'une liaison piétonne entre la rue du Château, en aval du Crédit Mutuel, et la rue de la Haute Montée. Cette liaison vise à améliorer les cheminements piétons existants et à valoriser le secteur, notamment en permettant la découverte des éléments patrimoniaux présents à proximité. Les modalités précises d'aménagement seront définies dans le cadre de la réalisation du projet. Cet emplacement réservé ne s'inscrit pas dans le cadre d'un plan de déplacements formalisé, mais vise à préserver la possibilité de réaliser ultérieurement cette liaison permettant de sécuriser aussi l'accès aux écoles.	L'inventaire des voies piétonnes et des pistes cyclables est utile pour sensibiliser les concitoyens aux efforts consentis par les collectivités. S'il est vrai qu'au niveau de Dettwiller cela peut sembler secondaire, j'estime qu'il est important de le réaliser lors de l'élaboration du PLUi donnant une image de la Communauté des communes du Pays de Saverne.
32	Commissaire enquêteur 09.07.26	Au point 7 pour la correction de la légende des plans de zonage liés au PPRI, la communauté des communes du pays de Saverne n'étant concerné que par ce PPRI des versants de la Zorn et du Landgraben, est-ce que cette nouvelle légende sera celle du PLUi en cours d'élaboration ?	Cette modification de la légende concerne uniquement le PLU actuellement en vigueur et vise à améliorer la lisibilité du document en précisant le lien avec le PPRI des versants de la Zorn et du Landgraben annexé au PLU. Cette évolution n'a pas vocation à préjuger de la future rédaction du règlement ou des documents graphiques du PLUi en cours d'élaboration, qui feront l'objet d'une procédure et d'une analyse spécifiques.	Je constate au point 11 que la rédaction soumise aux dispositions du PPRI est conservée. Je pense qu'il sera toujours temps lors de l'élaboration du PLUi en cours de la modifier de manière identique à l'ensemble des communes de la communauté des communes du Pays de Saverne.
33	Commissaire enquêteur	Au point 8 – 1 au niveau règlement écrit pour le stationnement inscrit à l'article	Ce point sera effectivement clarifié.	Je prends acte de la prise en compte de ma demande de

	09.07.26	12 et en annexe 2 du PLU, il serait bon de rajouter page 15/77 du règlement, chapitre stationnement automobiles l'annexe 2 « stationnements de véhicules à réaliser ». Ensuite je note bien sur la page 15/77 le rajout de « ou de réhabilitation de locaux avec création de nouveaux logements » mais ce rajout ne se retrouve pas page 76/77 de l'annexe 2 comme sur la notice explicative page 43. Alors considérez-vous la réhabilitation comme un changement de destination comme dans le titre de l'annexe 2 ? Ne faudrait-il pas clarifier cette situation ?		clarification afin d'éviter tout malentendu pour les futures instructions de dossiers.
34	Commissaire enquêteur 09.07.26	Au point 8-5 au règlement page 21/77 il est précisé que les bâtiments en zone UB dont la hauteur ne dépasse pas 5 mètres de hauteur au lieu de 3 actuellement pourront s'implanter dans la marge de recul définie à l'alinéa 1, soit 0,80 mètres par rapport aux limites séparatives. Il en est de même pour le secteur UE page 30/77 où l'on fait référence à l'alinéa 1 qui n'existe pas. Il faudrait donc préciser l'alinéa 1 de l'article 7UB page 21/77. D'autre part en zone UX, un recul minimal de 1 mètre serait à respecter dorénavant par rapport à la limite séparative. Pourquoi ne pas avoir uniformisé à 0,80 mètres cette distance au niveau des trois secteurs alors que c'était de 3 mètres pour les trois auparavant ?	Ce point sera clarifié et la distance de recul par rapport aux limites séparatives sera harmonisée à 0,80 m pour ces zones.	Je ne peux qu'approuver la prise en compte de ma remarque dans un souci de lisibilité et de meilleure compréhension du règlement.
35	Commissaire enquêteur 09.07.26	Au point 8-12 de la réglementation des clôtures en zone inondable, à la page 74 de la notice de présentation il est précisé que la collectivité vise à assurer la conformité et la cohérence des dispositions avec le PPRI. Dettwiller étant particulièrement impacté par les débordements de ses cours d'eau, quelles sont les mesures prises, en cours et envisagées afin de minimiser les impacts de	La gestion du risque d'inondation relève principalement du cadre fixé par le PPRI, qui définit les règles applicables aux constructions et aménagements dans les secteurs exposés. La commune de Dettwiller est attentive à cette problématique et veille, dans le cadre de ses compétences, à limiter les impacts liés aux débordements des cours d'eau. De plus, dans le cadre de la GEMAPI, des actions de protection contre les risques	Selon moi, il s'agit de rester attentif à ce problème présent d'inondation car les communes sont en première ligne. Afin d'éviter tout obstacle à la circulation des eaux, je conseille à la commune d'instaurer les permis de clôture. Cela permet de constater des clôtures ou portails étanches

		cet aléa naturel.	d'inondation ont été mis en œuvre en amont (digue en amont de Rosenwiller) et d'autres sont prévues sur le territoire de la commune de Dettwiller.	et de prévenir des désagréments de passages d'eau destructeurs. Cela se justifie car Dettwiller est quand même régulièrement confronté à cet aléa climatique.
--	--	-------------------	--	---

5 Conclusion de la phase préliminaire :

L'enquête publique s'est déroulée dans de très bonnes conditions.

La participation du public s'est traduite par de nombreuses visites sur le site internet dédié. Trois contributions étayées par courrier électronique ont été recueillies. Huit observations apposées dans le registre d'enquête à la Commune de Dettwiller lors de mes trois permanences avec la remise de deux courriers. Les Personnes Publiques Associées ont également fait part de nombreuses observations et contribué à faire évoluer le projet.

Toutes ces demandes n'ont pas pu être prises en compte car elles n'étaient pas en relation directe avec les points faisant l'objet de cette procédure de modification. Néanmoins ils sont invités à représenter leurs demandes dans le registre de consultation du PLUi en cours au niveau de la Communauté des Communes du Pays de Saverne soit en ligne sur leur site internet ou alors sur le registre mis à disposition à la Mairie de Dettwiller.

Cette modification du PLU a ainsi permis de soulever plusieurs points qui seront forts utiles dans l'élaboration non seulement du PLU de Dettwiller, mais également du PLUi en cours de Communauté des Communes.

J'émet mes conclusions motivées et mon avis dans une seconde partie séparée de cette analyse.

L'analyse de l'ensemble des éléments recueillis et ceux mis à ma disposition concernant ce projet, ainsi que l'exposé relatif au déroulement de cette enquête, viennent clore le présent rapport.

A MUSSIG, le 27.07.2026



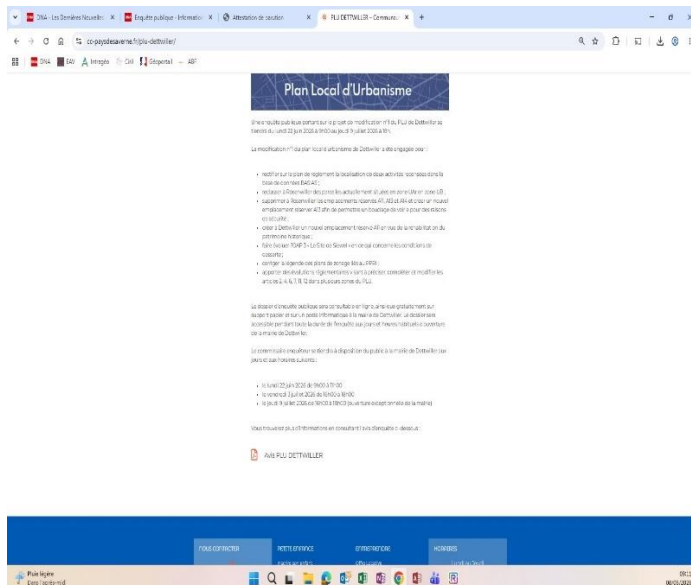
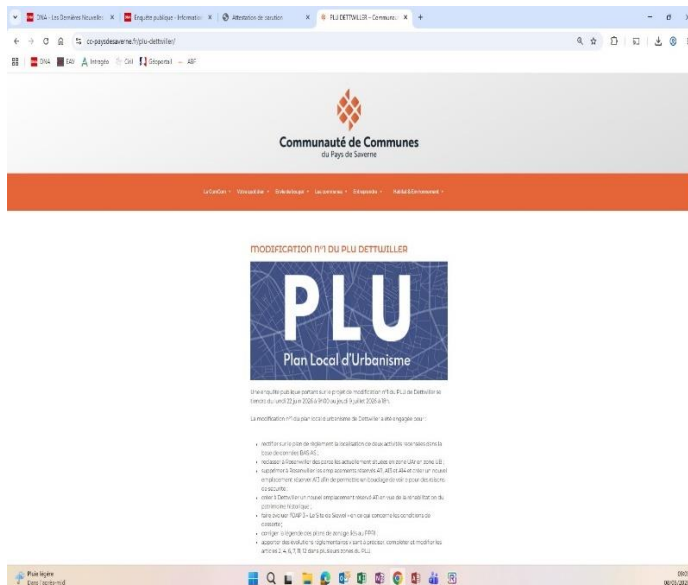
Le Commissaire Enquêteur
Jean-Claude HILBERT

II – LES ANNEXES

- ANNEXE 1.** : Information (Communication et publicité) réalisée autour de cette enquête
Pages 33-34/74
- ANNEXE 2.** : Certificats d’affichage de l’arrêté intercommunal d’enquête publique à Dettwiller et à la
Communauté des Communes du Pays de Saverne
Page 35/74
- ANNEXE 3.** : Notifications dans le registre d’enquête de la Mairie de Dettwiller avec deux courriers
Pages 36-42/74
- ANNEXE 4.** : Trois courriers électroniques réceptionnés
Pages 43-63/74
- ANNEXE 5.** : P.V de synthèse remis le 10.07.26
Pages 54-61/74
- ANNEXE 6.** : Mémoire en réponse au P.V de synthèse transmis le 20.07.26
Pages 62-74/74

ANNEXE 1 - 1/2

Information de l'enquête



Site web communauté des Communes du Pays de Saverne



Page facebook Communauté des Communes



Page facebook Commune de Dettwiller

Information de l'enquête

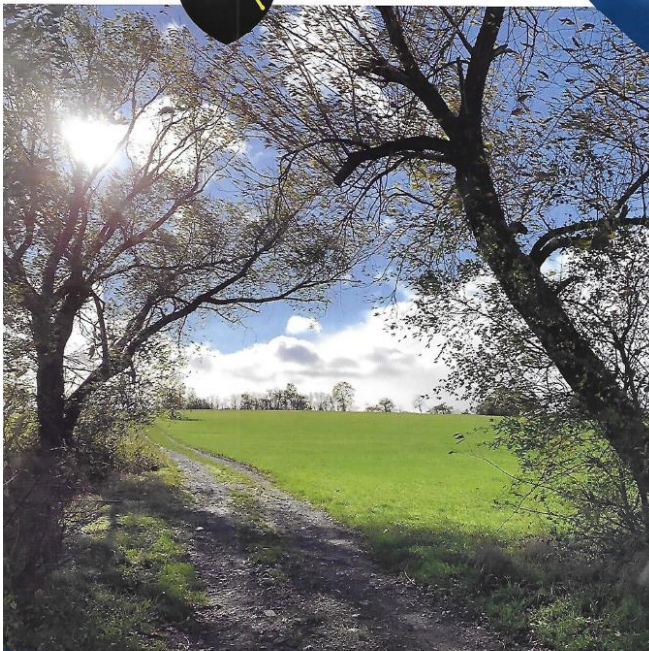
Le Bulletin

N°2



**DETTWILLER
ROSENWILLER**

juin
2026



Bulletin Municipal N°2 *Fté*

Vie Communale
DETTWILLER / ROSENWILLER

Anniversaires

Avril

02/04 :	Violette LANTZ, née LAPP
06/04 :	Francine GANTZER, née BURCKEL
15/04 :	Marie MATTER, née HAMMANN
17/04 :	Jacques LEFEVRE
21/04 :	Albert MERKLING
22/04 :	Cécile FENIN, née HAETTEL
28/04 :	Daniel THIEBAUT
28/04 :	Raymond DIEBLT

88 ans
88 ans
92 ans
92 ans
86 ans
91 ans
91 ans
88 ans

(85 ans et plus) au 2^e trimestre de l'année 2026

09/05 :	Anny PETER, née DAAB	93 ans
16/05 :	Charles DIEBOLT	89 ans
22/05 :	Jacqueline KNOERR, née STOFFEL	87 ans
23/05 :	Elisabeth WENDLING	86 ans

Juin

01/06 :	Paul FEIDT	85 ans
06/06 :	Marie-Josée KAEFFER	87 ans
10/06 :	André LORCH	89 ans
10/06 :	Marguerite NIES, née KINTZELMANN	85 ans
12/06 :	Simone DIEBOLT, née BOEHM	88 ans
15/06 :	Lucie WOELFFEL, née MUCKENSTURM	91 ans
16/06 :	Françoise EBERSOHL, née BAYARD	85 ans
17/06 :	Monique LAMPS, née LEHMANN	85 ans
21/06 :	Suzanne TRUMPF, née RETTIG	97 ans
25/06 :	Colette WANTZ, née BOULOIS	90 ans

Mai

03/05 :	Jean-Claude GERBER
03/05 :	Jean FRITSCH
04/05 :	Alfred GURTLER, née MEYER
06/05 :	Louise DENNI

89 ans
88 ans
85 ans
85 ans

Modification n°1 du PLU de Dettwiller

Une enquête publique sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Dettwiller sera organisée du 22 juin 2026 au jeudi 8 juillet 2026 inclus.

Le projet de modification n°1 a pour but de :

- **rectifier** sur le plan de règlement la localisation de deux activités recensées dans la base de données BASIAS ;
- **reclasser** à Rosenwiler des parcelles actuellement situées en zone UAr en zone UB ;
- **supprimer** à Rosenwiler les emplacements réservés A11, A13 et A14 et créer un nouvel emplacement réservé A13 afin de permettre un bouclage de voirie pour des raisons de sécurité ;
- **créer** à Dettwiller un nouvel emplacement réservé A11 en vue de la réhabilitation du patrimoine historique ;
- **faire évoluer** l'OAP 3 « Le Site de Siewel » en ce qui concerne les conditions de desserte ;
- **corriger** la légende des plans de zonage liés au PPRI ;
- **apporter** des évolutions réglementaires visant à préciser, compléter et modifier les articles 2, 4, 6, 7, 11, 12 dans plusieurs zones du PLU.

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête publique sera consultable :

- en mairie, sur support papier et sur un poste informatique ;
- sur le site de l'enquête publique :

<https://www.cc-paysdesaverne.fr/plu-dettwiller/>

Des permanences avec un commissaire enquêteur sont également organisées en mairie de Dettwiller aux dates suivantes :

- lundi 22 juin 2026 de 9h00 à 11h00
- vendredi 3 juillet 2026 de 16h00 à 18h00
- jeudi 9 juillet 2026 de 16h00 à 18h00 (ouverture exceptionnelle de la mairie)

Vous trouverez prochainement davantage d'informations en mairie ou en consultant le site internet de la commune ainsi que celui de la Communauté de Communes du Pays de Saverne.

18 | Le Bulletin n°2 - Juin 2025

Bulletin communal adressé à l'ensemble des citoyens le 30 juin 2026

ANNEXE 2

Certificats d'affichage enquête publique



CERTIFICAT D’AFFICHAGE ET DE MISE EN LIGNE

Je soussigné, Dominique MULLER, Président de la Communauté de communes du Pays de Saverne, certifie par la présente avoir procédé :

- à l’affichage de l’avis d’enquête publique relative au projet de modification n°1 du PLU de Dettwiller en mairie et au siège de la Communauté de Communes du Pays de Saverne du vendredi 5 juin 2026 au jeudi 9 juillet 2026 inclus.
- à la mise en ligne, sur le site internet de la Communauté de communes, de l’avis d’enquête publique relative au projet de modification n°1 du PLU de Dettwiller du vendredi 5 juin 2026 au jeudi 9 juillet 2026 inclus.
- à la mise à disposition du public du dossier d’enquête publique relative au projet de modification n°1 du PLU de Dettwiller sur un poste informatique à la mairie de Dettwiller pendant toute la durée de l’enquête publique, soit du lundi 22 juin 2026 au jeudi 9 juillet 2026 inclus.

Le présent certificat est délivré pour servir et valoir ce que de droit.

A Saverne, le 9 juillet 2026.

Le Président,
Dominique MULLER,



 Communauté des Communes du Pays de Saverne

Concerne : Avis d’enquête publique relatif à la modification n°1 du PLU Dettwiller.
Objet : Certificat d’affichage en mairie.

CERTIFICAT

M. Alfred KLEITZ, Adjoint au Maire en charge de l’Urbanisme, agissant au nom de la

Commune de DETTWILLER, certifie que :

L’avis d’enquête publique
Commune de Communauté de Communes du Pays de Saverne
Plan local d’urbanisme de Dettwiller
Modification n°1

a été affiché en mairie du 05/06/2026 au 09/07/2026 inclus.

Certificat établi pour faire valoir ce que de droit.



Fait à Dettwiller, le 10 juillet 2026

Alfred KLEITZ
Adjoint au Maire
Chargé de l’Urbanisme

Commune de Dettwiller

Notifications dans le registre d'enquête de la Mairie de Dettwiller avec deux courriers

HILBERT Jean-Claude
Commissaire Enquêteur

PREMIÈRE JOURNÉE

Le lundi 22 juin de 9 heures 00 à 11 heures 00Observations de M¹⁰

A part M. Alfred KLEITZ, 5^e Adjoint avec lequel nous avons longuement échangé en début de séance, puis le 1^{er} Adjoint M. Christian ROBACH, personne ne s'est présentée lors de cette première permanence.

A noter 2 mails qui ont été enregistrés les 10 juin et 18 juin 2026. Les deux intéressés ont été invités par la Communauté des Communes à renouveler leur demande dans la période de l'enquête publique, à savoir du 22 juin à partir de 9h00 jusqu'au 3 juillet 2026 à 18h00 afin de pouvoir les prendre en compte.

HILBERT Jean-Claude
Commissaire EnquêteurDeuxième Permanence le vendredi 03 juillet de 16^{h00} à

Le 03/07/26 à 16h30. Passage pour présentation PLU.
Rien à signaler.

Le 03/07/26 à 16h40 habitat en zone U. Je constate que la transformation et de réhabilitation des constructions existantes sera possible à compter de la date d'approbation de ce PLU, ce qui m'intéresse davantage pour mon projet futur.

⁽¹⁾ Pour prendre en considération une remarque, insérer les sur le présent

Notifications dans le registre d'enquête de la Mairie de Dettwiller avec deux courriers

HILBERT Jean-Claude
Commissaire Enquêteur

le 3/07/26 à 17h45 - Voir permis de PLU
Elmer KIEFFER Rem à synd.

le 03/07/26 : 17h45 Remise d'une lettre de demande de modification
du PLU pour des parcelles à l'arrière de
mon terrain et l'arrière du terrain 225 à
côté de mon terrain - pour un passage
de la classification UBS (Jardins) en UAD
(constructible)

[REDACTED]

Cela termine les 4 visites enregistrées à cette
permanence.

HILBERT Jean-Claude
Commissaire Enquêteur

Troisième Permanence le jeudi 09 juillet de 16^{h00} à 18^{h00}

9 juillet 16h25
L'emplacement A11 de 8m peut être réduit à 4m
et la déplacer au milieu de la parcelle entre
les deux maisons actuelles de route départementale
116 par un pont pour déservir deux lots
au lieu de deux ponts

[REDACTED]

Notifications dans le registre d'enquête de la Mairie de Dettwiller avec deux courriers

A 16h40 le 9/07/26

J'ai remis au concier de ma demande
de la chambre de Vx2 où V.B.

[REDACTED]

A 17h00 le 9/7/26.

Passé pour connaître les aménagements prévus dans la
zone des "Sierrell" (OAP3), je suis reparti avec toutes
les informations recherchées. J'en suis parfaitement satisfait.

[REDACTED]

A 17h15, le 9/07/2026

Nous sommes passés ce jour afin de parler de ma
demande envoyée par mail le 22/06/2026 pour
un problème de clôture avec notre voisin.

[REDACTED]

Cela termine les 4 visites réceptionnées lors de cette
3^{es} permanence qui s'est terminée à 18h00.

HILBERT Jean-Claude
Commissaire Enquêteur

Notifications dans le registre d'enquête de la Mairie de Dettwiller avec deux courriers



Courrier 1

Monsieur le Commissaire Enquêteur
MARIE de DETTWILLER
23 Rue de la Gare
67490 DETTWILLER

Dettwiller, le 03 Juillet 2026

Monsieur le Commissaire Enquêteur ,

Par la présente je sollicite de votre part un avis favorable pour une modification mineure du zonage du PLAN LOCAL D'URBANISME pour la partie arrière de mon terrain et du terrain de mon fils afin qu'elle puisse passer en Zone UAd (actuellement en zone UBy ? alors que les parcelles voisines au même niveau sont en zone UAd)

Mon fils et moi-même avons déposé une requête par courrier à la Mairie de DETTWILLER en date du 10/09/2021 restée sans suite à ce jour,

Il s'agit de l'arrière des parcelles N° 6-7-8 -224 sises en Section 8 dont je suis propriétaire et de l'arrière de la parcelle N° 225 dont mon Fils Pierre-Julien HEID est propriétaire,

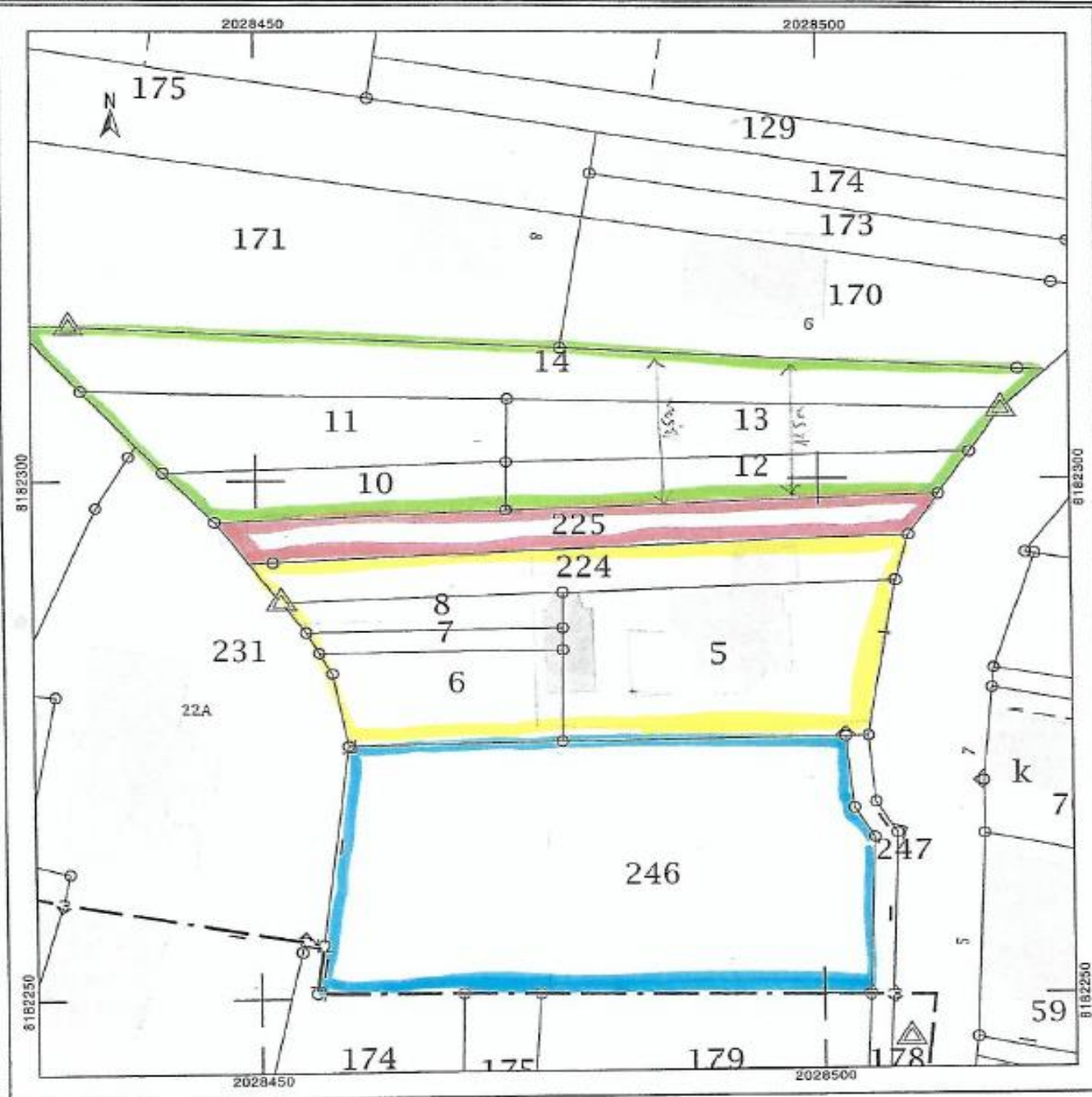
En vous remerciant d'avance de bien vouloir nous accorder un avis favorable et de faire la mise à jour du PLU afin de satisfaire notre demande svp , qui me paraît justifiée...

Recevez, Monsieur le Commissaire enquêteur, mes salutations distinguées.



Notifications dans le registre d'enquête de la Mairie de Dettwiller avec deux courriers

Département : BAS RHIN	DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES ----- EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL ----- <i>Echelle 1:1500</i> <i>1cm = 5m</i>	Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : POLE TOPOGRAPHIQUE ET DE GESTION CADASTRALE - HAGUENAU 2, rue du Clabaud 67606 67606 HAGUENAU CEDEX tél. 03.88.53.26.74 -fax ptgc.bas-rhin@dgfip.finances.gouv.fr
Commune : DETTWILLER		
Section : 8 Feuille : 000 8 01 Echelle d'origine : 1/500 Echelle d'édition : 1/500 Date d'édition : 30/06/2020 (jusqu'au horaire de Paris) Coordonnées en projection : RGF93CC48 ©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics		Cet extrait de plan vous est délivré par : cadastre.gouv.fr



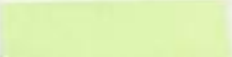
Notifications dans le registre d'enquête de la Mairie de Dettwiller avec deux courriers



Courrier 2

Monsieur le Commissaire enquêteur

Dettwiller le 8 juillet 2026

Je soussigné,  propriétaire de la parcelle section 55 n°256 situé 10 rue de la Fontaine à Dettwiller, souhaite, dans le cadre de la présente enquête publique, solliciter le réexamen du classement de cette parcelle, actuellement située en zone UX2, afin qu'elle soit reclassée en zone UB.

La présente demande vise à adapter le zonage de cette parcelle à son environnement urbain et à son évolution, dans un souci de cohérence avec les objectifs du Plan Local d'Urbanisme et du Code de l'urbanisme.

Le reclassement sollicité ne constitue pas une demande d'ouverture à l'urbanisation d'un espace agricole ou naturel. Il concerne un terrain situé dans un secteur déjà urbanisé et desservi.

La parcelle est située rue de la Fontaine dans un environnement bâti.

Il apparaît que ce secteur présente une dominante résidentielle. Dans ce contexte, le maintien d'un classement en zone UX2 mérite d'être réexaminé afin de vérifier s'il correspond encore à la vocation actuelle du quartier.

Le reclassement en zone UB permettrait de renforcer la cohérence entre le document d'urbanisme et la réalité de l'occupation des sols.

Les orientations nationales en matière d'urbanisme privilégient la mobilisation du foncier déjà urbanisé avant toute consommation de nouveaux espaces.

Le reclassement demandé s'inscrit pleinement dans cette logique puisqu'il ne crée aucune extension de l'enveloppe urbaine.

Il favorise au contraire une meilleure valorisation d'un terrain déjà intégré au tissu urbain.

L'article L.101-2 du Code de l'urbanisme prévoit notamment que les collectivités publiques poursuivent les objectifs suivants :

- Equilibre entre renouvellement urbain et développement
- Gestion économe des sols
- Lutte contre l'étalement urbain

Notifications dans le registre d'enquête de la Mairie de Dettwiller avec deux courriers

- Qualité du cadre de vie
- Utilisation rationnelle des espaces déjà urbanisés

La demande présentée contribue à ces objectifs

Le reclassement sollicité permettrait :

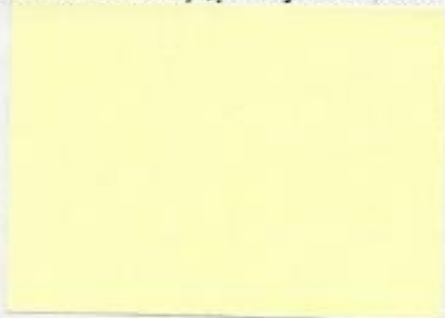
- D'améliorer la cohérence de zonage communal
- De favoriser la valorisation d'un terrain situé dans un secteur déjà équipé
- D'éviter la création de nouvelles zones à urbaniser en périphérie de la commune
- De répondre aux principes de sobriété foncière

En conséquence, je sollicite que la Communauté de communes du Pays de Saverne étudie le reclassement de la parcelle cadastrée section 55 n°256 de la zone UX2 vers la zone UB.

Si les règles de la procédure de modification en cours ne permettent pas juridiquement d'intégrer cette évolution, je demande que cette observation soit transmise aux élus et prise en compte dans le cadre de la prochaine procédure de révision ou d'évolution du PLU.

Je remercie Monsieur le Commissaire enquêteur de bien vouloir annexer la présente observation au registre de l'enquête publique et de porter une attention particulière à cette demande.

Fait à Dettwiller, le 8 juillet 2026



Trois courriers électroniques réceptionnés

Objet : Observations dans le cadre de l'enquête publique concernant le refus de réalisation d'une clôture en béton en limite de propriété

Date : 22.06.2026 12 : 04

De : FF

À : "plu.dettwiller@cc-saverne.fr" <plu.dettwiller@cc-saverne.fr>

Cc : JM, LS

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de l'enquête publique relative à notre demande d'autorisation de réaliser une clôture en béton sur la limite séparative avec la propriété voisine, nous souhaitons formuler les observations suivantes.

Notre demande de construction d'une clôture maçonnée ne relève pas d'une simple convenance personnelle mais répond à des difficultés réelles, récurrentes et documentées liées à l'occupation et à l'entretien de la parcelle voisine.

En effet, la séparation actuellement mise en place est constituée uniquement de piquets en bois plantés directement dans le sol. Cette installation s'avère totalement inadaptée à la présence des moutons qu'il élève sur sa parcelle. Sous la pression exercée par les animaux, les poteaux sont régulièrement déplacés et se retrouvent sur notre propriété. Nous disposons de photographies attestant de ce déplacement progressif des piquets au-delà de la limite séparative.

Par ailleurs, les moutons franchissent cette séparation précaire et se retrouvent sur notre terrasse ainsi que sur notre propriété. Là encore, des photographies sont produites à l'appui de nos déclarations.

Ces intrusions ont déjà occasionné des dommages matériels à nos aménagements paysagers. Plusieurs de nos plantations, notamment un olivier ainsi que des érables, ont été grignotées et détériorées par les animaux. Soucieux de préserver de bonnes relations de voisinage et d'éviter tout conflit, nous n'avons pas engagé de démarche particulière à la suite de ces incidents ni demandé réparation des préjudices subis. Toutefois, ces événements démontrent clairement que la clôture actuellement en place ne remplit pas sa fonction de séparation et de protection des propriétés respectives.

Dans ces conditions, nous ne voyons aucune autre solution efficace et durable que la réalisation d'une clôture en béton permettant de garantir le respect des limites de propriété et d'empêcher toute intrusion des animaux.

Nous souhaitons également attirer l'attention du commissaire enquêteur et des services compétents sur le manque manifeste d'entretien de la parcelle voisine. Depuis plusieurs années, nous subissons l'envahissement de notre terrain par des ronces provenant de cette propriété. Ces végétaux forment par endroits des masses de plusieurs dizaines de centimètres d'épaisseur qui débordent largement sur notre parcelle et nécessitent un entretien constant de notre part.

Enfin, il nous semblerait opportun qu'un constat soit effectué concernant les plantations présentes sur la propriété du voisin. Plusieurs arbres de grande hauteur sont implantés à une distance très réduite de notre habitation, certains se trouvant à environ 50 centimètres seulement de notre parcelle alors qu'ils dépassent largement les trois mètres de hauteur. Cette situation paraît contraire aux règles de distance de plantation prévues par le Plan Local d'Urbanisme et, le cas échéant, par les dispositions du Code civil.

Nous tenons à souligner que notre démarche n'est nullement dirigée contre notre voisin mais vise uniquement à trouver une solution pérenne à des difficultés objectives et répétées qui affectent notre propriété depuis plusieurs années. La réalisation d'une clôture adaptée permettrait précisément d'éviter l'apparition de futurs conflits de voisinage en assurant une délimitation claire et durable des deux parcelles.

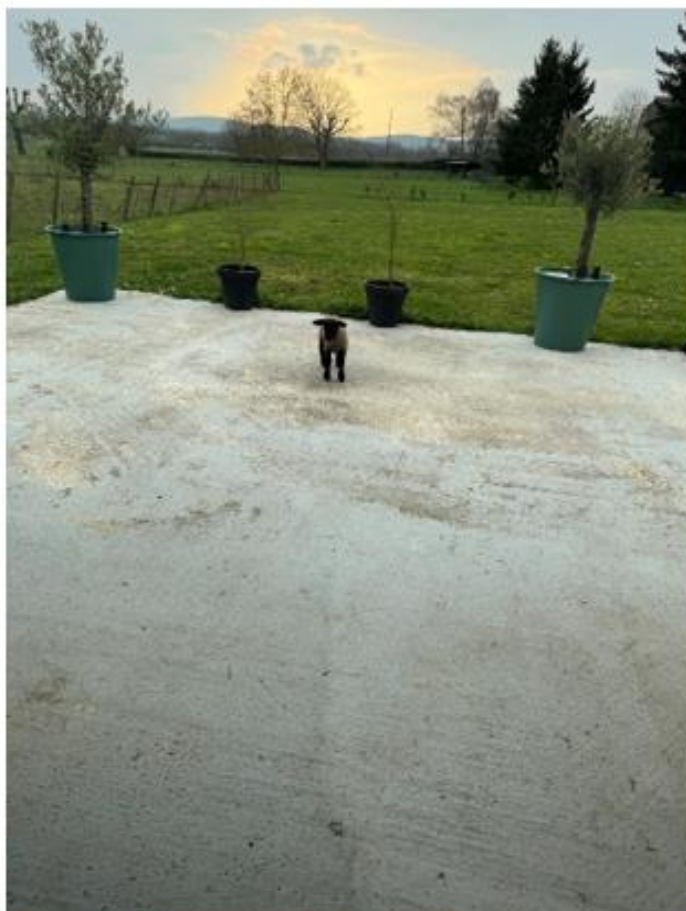
Au regard de l'ensemble de ces éléments, nous demandons que notre projet de clôture soit réexaminé avec bienveillance. Cette clôture, réalisée exclusivement sur notre terrain et à nos frais, constitue selon nous la seule solution durable permettant de mettre fin aux intrusions des animaux, aux dégradations constatées, à l'empiètement progressif de la séparation existante et aux nuisances résultant du manque d'entretien de la parcelle voisine. Elle contribuerait ainsi à préserver la tranquillité de chacun et à éviter l'apparition de conflits de voisinage futurs.

Nous vous remercions de l'attention portée à ces observations et restons à votre disposition pour tout document ou photographie complémentaire permettant d'étayer notre demande.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

JM + FF

Trois courriers électroniques réceptionnés



Trois courriers électroniques réceptionnés

Objet Enquête publique – Modification n°1 du PLU de Dettwiller – Demande de reclassement en zone UB des parcelles 000 9 84, 000 9 89 et 000 9 90

De KA

À plu.dettwiller@cc-saverne.fr

Cc LS, PB

Date Lun 15:25

- [planCadastralNormalise.pdf\(~54 ko\)](#)
- [planCadastralNormalise.pdf\(~54 ko\)](#)

Messieurs les commissaires enquêteurs ;

Bonjour, dans le cadre de l'enquête publique relative à la **modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Dettwiller**, je souhaite déposer une observation concernant le zonage de parcelles situées **route de l'usine Hannecard** à Dettwiller.

Cette demande a déjà été transmise en août 2025 dans le cadre de la concertation relative au futur PLUi, et il m'a été confirmé qu'elle avait bien été prise en compte par la commune et par la Communauté de communes du Pays de Saverne.

Toutefois, compte tenu de la procédure actuelle de modification du PLU communal, je souhaite également la formaliser dans le cadre de la présente enquête publique.

Ma demande concerne les parcelles cadastrées :

- **000 9 84**
- **000 9 89**
- **000 9 90**

La parcelle **000 9 84** est aujourd'hui déjà partiellement classée en **zone UB**, mais demeure partagée entre les zones **UB** et **N**. Les parcelles **000 9 89** et **000 9 90** sont, quant à elles, classées en zone **N**.

Je sollicite donc :

1. le classement intégral en **zone UB** de la parcelle **000 9 84** ;
2. le reclassement en **zone UB** des parcelles **000 9 89** et **000 9 90** ;

Cette demande ne vise pas à ouvrir une urbanisation diffuse ou isolée.

Elle vise au contraire à **rendre plus lisible et plus cohérente la limite actuelle entre la zone urbanisée et la zone naturelle**.

En effet, plusieurs éléments objectifs plaident en faveur de ce reclassement :

- la parcelle **000 9 84** est déjà classée partiellement en **UB**, ce qui montre que le secteur est déjà reconnu comme étant au contact immédiat du tissu bâti ;
- les parcelles concernées sont situées dans la **continuité directe de la zone UB existante** ;
- le terrain bénéficie d'un **accès existant** depuis la route de l'usine Hannecard ;
- les réseaux sont présents à proximité immédiate : eau potable, électricité, assainissement, télécommunications ;
- le reclassement ne nécessiterait pas la création d'équipements publics lourds ;

Trois courriers électroniques réceptionnés

À moyen terme, ce foncier pourrait permettre la réalisation d'un projet de **petite résidence seniors de plain-pied**, à taille humaine, destinée à accueillir environ **4 à 6 personnes âgées** dans un cadre calme, accessible et agréable.

Il ne s'agirait pas d'une résidence luxueuse ou d'un programme immobilier dense, mais d'un habitat de qualité, sobre, intégré au village, permettant à des personnes âgées de rester dans leur commune ou à proximité de leur entourage familial, plutôt que d'être contraintes de rejoindre des structures plus grandes ou plus éloignées.

Le projet pourrait être conçu autour des principes suivants :

- bâtiment de **plain-pied**, accessible et adapté au vieillissement ;
- gabarit domestique, limité en hauteur ;
- faible circulation automobile ;
- stationnement réduit et intégré ;
- traitement paysager soigné ;
- maintien de surfaces perméables ;
- gestion douce des eaux pluviales ;
- préservation d'un environnement végétalisé.

Cette orientation me semble cohérente avec les objectifs actuels d'aménagement : répondre au vieillissement de la population, diversifier l'offre de logements, optimiser les réseaux existants, éviter l'étalement urbain diffus et privilégier des projets de petite échelle au contact du tissu bâti existant.

Je comprends naturellement que cette demande devra être appréciée au regard du cadre juridique de la modification en cours.

Je reste à disposition pour transmettre tout complément utile : plan cadastral, extrait de zonage, photographies du site, esquisse d'implantation ou rendez-vous sur place.

Je vous remercie pour l'attention portée à cette observation.

Bien à vous,

AK
Mob :
e-mail :

Objet CONTRIBUTION PLUI - Commune de DETTWILLER - K

De AK

À plui@cc-saverne.fr

Date 29.08.2025 15:45

Monsieur D.,

Dans le cadre de la concertation préalable au PLUi,

Je sollicite : le **classement en zone UB** des parcelles **000 9 90** et **000 9 89** (actuellement en N), la **régularisation** de la parcelle **000 9 84**, aujourd'hui **partagée UB & N**, en **UB sur l'intégralité de leur surface**, en **alignant la limite UB/N sur la limite parcellaire sud**.

Trois courriers électroniques réceptionnés

Ces trois parcelles sont situées au bord de la **Route de l'usine Hannecard** (contenance totale : **37 a 79 ca**). Au Sud de la rue de Strasbourg n°59.

Justifications urbaines et techniques :

- **Continuité urbaine immédiate** : les parcelles jouxtent une **zone UB déjà bâtie** ; la 000 9 84 est **déjà en UB pour partie**. **Lisibilité du zonage** : la limite actuelle UB/N **traverse la 000 9 84**, créant une enclave peu lisible.
- Le report de la limite **sur la limite parcellaire sud** rend le zonage plus clair et opérationnel.
- **Accessibilité & réseaux** : **accès direct** par la Route de l'usine Hannecard ; **eau, électricité, assainissement, fibre** en bordure → **aucun aménagement public lourd**.
- **Sobriété foncière (ZAN)** : densification **au contact du bâti existant**, sans extension diffuse ; la **zone N demeure au sud**, au-delà de ma propriété, préservant le rôle écologique de lisière.

Projet envisagé (indicatif)

Une **micro-résidence seniors de plain-pied** (2 à 3 personnes), à **gabarit domestique**, intégrée **paysagèrement** (haies vives, essences locales), **stationnement limité**, **gestion douce des eaux pluviales** (noues/perméabilité).

Un **refuge de biodiversité aquatique** sous forme de **bassin naturel** éducatif.

Objectif : **répondre à un besoin local** d'habitat adapté, **sans générer de nuisances ni de charges publiques nouvelles**.

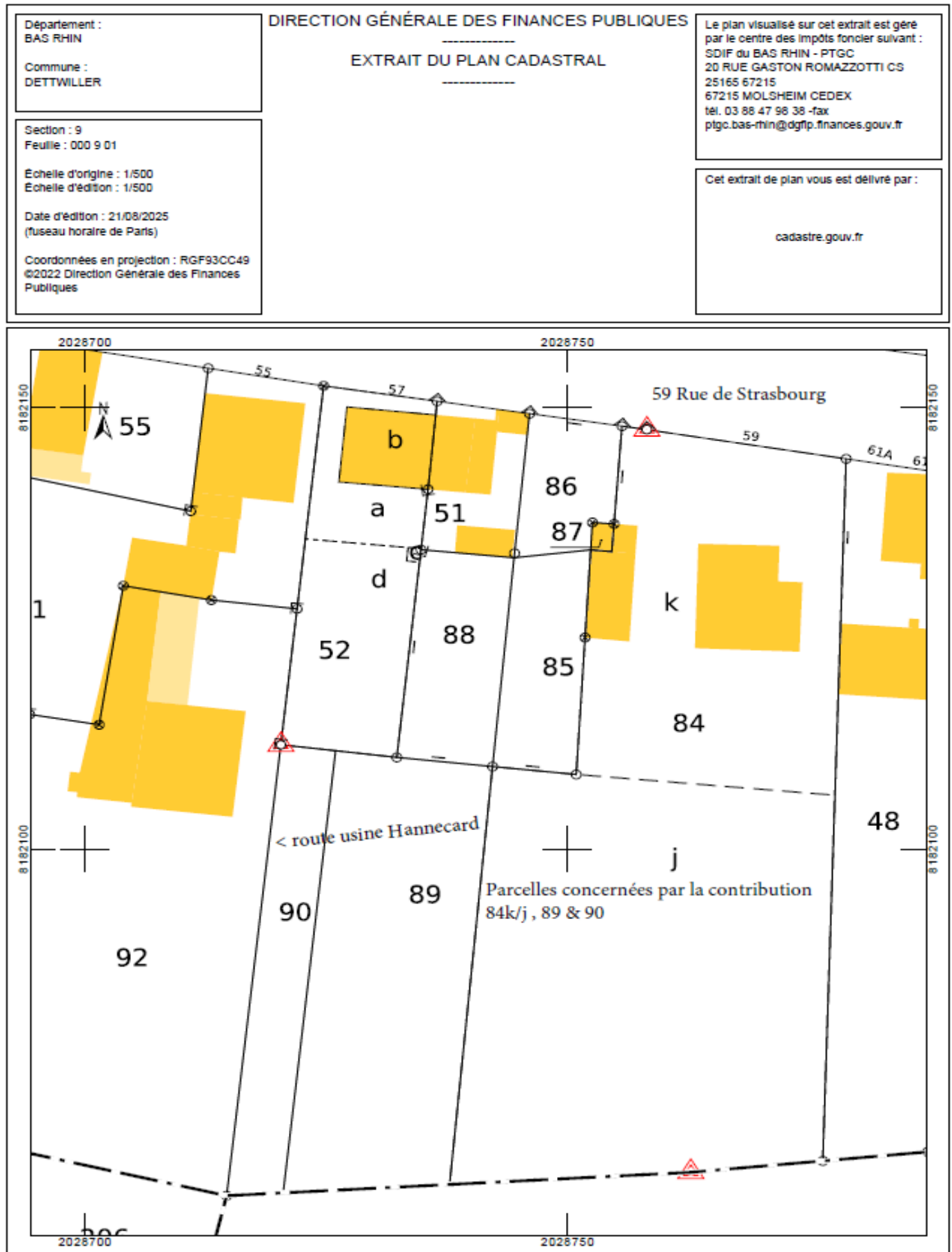
Cette demande s'inscrit dans les objectifs du PLUi : **diversifier l'offre résidentielle**, optimiser les **réseaux existants**, **maîtriser l'artificialisation** et **améliorer la lisibilité cartographique** des zonages.

Je reste à votre disposition pour tout complément (plan cadastral, photos, esquisse d'implantation).

Bien à vous,

AK
Mob :
e-mail :

Trois courriers électroniques réceptionnés



Trois courriers électroniques réceptionnés

Objet Observations - parcelle cadastrée section 55 n°77 à DETTWILLER

De [Marika Steinmann](#)

À plu.dettwiller@cc-saverne.fr

Cc [Clara Bernard](#), [Hugo Bernard](#), [Nina Bernard](#)

Date Aujourd'hui 10:37

- [260708 OBSERVATIONS.pdf \(~1.0 Mo\)](#)

Monsieur le Commissaire-enquêteur,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint les observations des conjoints B, concernant leur parcelle cadastrée section 55 n°77 à DETTWILLER.

Cordialement,



Marika STEINMANN

Avocate associée

☎ 06 11 20 46 23

📍 7 rue du Général Gérard 67 500 HAGUENAU
5 rue Neuve de l'Hôtel de Ville 37 500 CHINON

✉ steinmann.avocat@live.fr

🌐 sonnenmoser-steinmann-avocats.fr

Membre de l'AARPI SONNENMOSER STEINMANN
Association d'avocats au Barreau de STRASBOURG

DONNÉES PERSONNELLES : Les données personnelles vous concernant peuvent faire l'objet d'un traitement dans le cadre de l'exécution du mandat confié à Maître Marika STEINMANN, responsable du traitement. Conformément aux dispositions de la loi Informatique et Libertés et du Règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des données, vous bénéficiez d'un droit d'information, d'accès, de rectification et d'effacement de vos données personnelles. Vous pouvez également, sous certaines conditions, vous opposer au traitement de vos données, demander la limitation du traitement ou la portabilité de vos données. Pour toute information complémentaire, vous pouvez nous demander la notice d'information complète par simple mail à l'adresse suivante : steinmann.avocat@live.fr

CONFIDENTIALITÉ : Ce message et les éventuelles pièces attachées sont confidentiels et établis à l'attention exclusive de leurs destinataires. S'ils sont reçus par erreur, veuillez en informer immédiatement l'expéditeur et ne pas divulguer le contenu à une tierce personne, ni l'utiliser pour quelque raison que ce soit, ni le stocker ou copier l'information qu'il contient sur un quelconque support. Tout message électronique est susceptible d'altération. L'expéditeur décline toute responsabilité au titre de ce message s'il a été altéré, déformé ou falsifié.

VERTRAULICHKEIT : Diese Nachricht sowie die eventuell beigefügten Unterlagen sind vertraulich und sind ausschließlich für den/die Empfänger bestimmt. Sollten Sie diese Nachricht aufgrund einer fehlerhaften Zusendung erhalten haben, werden Sie angehalten, sie nicht einer Drittperson weiterzusenden, und sie nicht für einen anderen Zweck zu verwenden oder zu speichern. Jede elektronische Übermittlung kann beeinträchtigt werden. Der Absender haftet nicht für diese Übermittlung, sofern sie beeinträchtigt, verändert oder gefälscht worden ist.

CONFIDENTIALITY : This E-mail and any attachments are confidential and intended solely for the addressees. If you are not a named recipient, please notify the sender immediately and do not disclose the contents to another person, use it for any purpose or store or copy the information in any medium. E-mails are susceptible to alteration. Neither the sender shall be liable for the message if altered, changed or falsified.

Trois courriers électroniques réceptionnés



Jean-Marie SONNENMOSER & Marika STEINMANN - Avocats

jm.sonnenmoser@outlook.fr - 06.07.32.56.22 - 06.11.20.46.23 - steinmann.avocat@live.fr

Bureau principal au Barreau de STRASBOURG : 7 rue du Général Gérard 67 500 HAGUENAU - case 292

Bureau secondaire au Barreau de TOURS : 5 rue Neuve de l'Hôtel de Ville 37 500 CHINON

Monsieur le Commissaire Enquêteur

Mairie de DETTWILLER

Strasbourg, le 8 juillet 2026

Projet de Modification n°1 du PLU de DETTWILLER

Monsieur le Commissaire enquêteur,

NB, CB et HB m'ont confié la défense de leurs intérêts.

Ils sont propriétaires de la parcelle cadastrée section 55 n°77 à

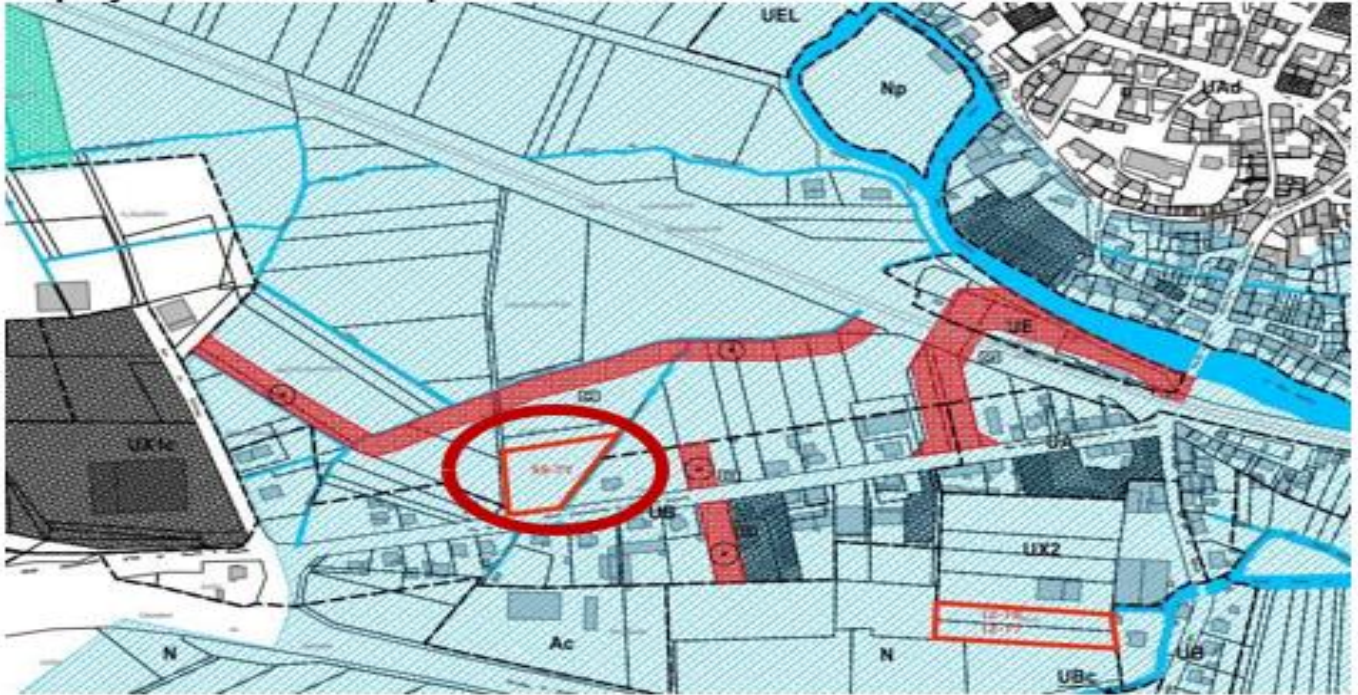
DETTWILLER. Cette parcelle est classée en zone naturelle (zone N) par le PLU :



Association d'avocats au Barreau de STRASBOURG - SIREN 882 036 106
Maitre SONNENMOSER et Maitre STEINMANN exercent en la forme d'EIRL

Trois courriers électroniques réceptionnés

Le projet de PLU modifié prévoit le maintien de ce classement :



Le maintien en zone N de ladite parcelle n'est pas justifié.

Par un courriel en date du 14 février 2025, Monsieur PB avait demandé au Maire de DETTWILLER de classer cette parcelle en zone UB.

Le Maire de DETTWILLER a rejeté sa demande par une lettre du 24 février 2025.

Par cette lettre, il a notamment exposé que la parcelle se trouve en grande partie en zone orange du PPRI, qui est une « zone naturelle et résiduelle d'expansion des crues qu'il faut préserver de toute nouvelle urbanisation ».

Il ressort en effet du plan de zonage du PPRI de la Zorn et du Landgraben, applicable à DETTWILLER, que la parcelle se trouve en grande partie en zone orange :



Trois courriers électroniques réceptionnés

Toutefois, le sud de la parcelle se trouve en zone jaune du PPRI.

Concernant la zone jaune, le règlement du PPRI indique :

Article 321-1 : Economie de la zone

La zone jaune correspond à la cartographie du risque d'inondation d'aléa faible ou moyen en secteur bâti principalement situé au sein des agglomérations et qui ne fait donc pas partie des zones naturelles et résiduelles d'expansion des crues.

Article 321-2 : Principe de libre activité sous conditions

Toute nouvelle activité ou l'extension des activités existantes (travaux, bâtiments, ouvrages, installations, stockage, aménagement et activités de quelque nature que ce soit) est autorisée sous réserve :

- qu'il n'y ait pas d'autre solution sur l'unité foncière,
- de respecter les dispositions constructives et diverses définies au chapitre 5 du présent titre,
- de respecter les interdictions et prescriptions définies aux sections suivantes du présent chapitre.

D'une part, la surface de la parcelle section 55 n°77 située en zone jaune est de dimensions suffisantes, pour permettre un aménagement ou une construction :



D'autre part, la parcelle est desservie par la voirie et par les réseaux.

Elle se trouve le long d'un axe déjà urbanisé de part et d'autre, composé de parcelles qui sont toutes classées en zone UB :



Trois courriers électroniques réceptionnés

Elle présente ainsi toutes les caractéristiques d'un terrain à bâtir. Il s'agit d'une dent creuse, située entre des parcelles urbanisées.

Une urbanisation rationnelle devrait conduire à urbaniser les deux côtés de la rue, et donc à classer en zone UB la partie sud de la parcelle cadastrée section 55 n°77, qui est classée en zone jaune du PPRI.

Pour ces motifs, les conjoints B demandent le classement, en zone UB, de la partie sud de la parcelle cadastrée section 55 n°77.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de ma considération distinguée.

Jean-Marie SONNENMOSER, Avocat
Marika STEINMANN, Avocat
L'un d'eux

Procès-Verbal de synthèse de l'enquête publique du 22 juin 2026 à 09h00 au 09 juillet 2026 à 18h00

Modification numéro 1 du PLU de Dettwiller



Communauté de Communes
du Pays de Saverne



DETTWILLER
ROSENWILLER

Décision du Tribunal Administratif de Strasbourg

N° E26000031/67 du 28 avril 2026

**Arrêté N° 51/2026 mettant à l'enquête publique le dossier de modification
n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Dettwiller par le Président de la
Communauté des Communes du Pays de Saverne le 04 juin 2026**

de Monsieur Jean-Claude HILBERT, Commissaire Enquêteur

Le 09 juillet 2026

I. PREAMBULE

Au terme de l'enquête publique dont l'objet est rappelé ci-dessus, dont les 3 permanences se sont déroulées à la Mairie de Dettwiller du 22 juin au 09 juillet 2026 inclus, et en application de l'article R123-18 (deuxième alinéa) du code de l'environnement, je soussigné Jean-Claude HILBERT, commissaire enquêteur, nommée par décision du 28 avril 2026 du Premier Vice-Président du Tribunal Administratif de Strasbourg, procède à la communication des observations émises lors de l'enquête méritant un complément d'informations.

II. DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Le public a eu la possibilité de s'exprimer au moyen du registre « papier » disponible à la Mairie de Dettwiller aux heures d'ouverture comme sur une boîte mail ouverte à cet effet ainsi que par courrier postal adressé à l'attention du commissaire enquêteur à la Mairie de Dettwiller.

Le commissaire enquêteur a reçu lors des trois permanences de 2 heures assurées à la Mairie de Dettwiller onze visiteurs qui ont complété le registre avec la transmission de deux courriers et aucune lettre parvenue par la poste. Trois contributions sont parvenues par voie électronique au commissaire enquêteur à l'adresse ouverte par l'ATIP, le Maître d'Ouvrage opté par la Communauté des Communes du Pays de Saverne.

Différents avis réglementaires ont été sollicités et analysés par mes soins que j'ai exposés afin d'avoir l'avis du demandeur sur les différents points soulevés.

Ce procès-verbal présente :

- un rapide point des avis sollicités et des différentes contributions ayant été déposées,
- les questions du commissaire enquêteur qui en découlent.

III. RELEVÉ DES OBSERVATIONS**III.1 Observations des personnes publiques associées :****III.1.1 Le 12.05.26 : SNCF Immobilier**

Pour les fonciers supportant la ligne ferroviaire de Noisy-le-Sec à Strasbourg classés en zone N, peut-on rajouter dans le règlement que les constructions, les transformations ou les extensions nécessaires aux transports ferroviaires sont admises.

III.1.2 Le 01.06.26 : CCI Alsace – Métropole

Les dispositions proposées pour la gestion des eaux pluviales s'inscrivent dans la limitation de l'imperméabilisation des sols, de réduction de la surcharge des réseaux et de meilleure prise en compte du risque inondation. Elles vont dans le sens d'aménagements plus durables et résilients. La CCI restera attentive à ce que la mise en œuvre de ces prescriptions reste compatible avec les contraintes techniques et économiques des projets d'aménagement et des activités économiques.

III.1.3 Le 18.06.26 : CEA (Collectivité Européenne d'Alsace)**III.1.3.1 Point Conditions de desserte OAP 3 « Le Site de Siewel » :**

Après analyse sur le terrain, la réalisation d'un aménagement sur la RD 116 ne semble pas nécessaire. Ce carrefour ne nécessite pas de réaménagement sauf si le trafic devait augmenter suite à l'extension de la zone économique. Dans ce cas, cet avis serait à reconsidérer.

III.1.3.2 Notice explicative du rapport de présentation (p. 64 + 66) et le règlement (p. 12 + 21) :

Ils parlent de manière succincte de l'isolation des bâtiments dans les articles 6 des zones UA et UB, sans traiter spécifiquement du cas des bâtiments en limite de propriété en ville des routes départementales.

Or, la mise en œuvre de l'isolation extérieure (épaisseur supplémentaire) est susceptible d'empiéter sur le domaine public départemental. À ce titre, toute intervention sur le domaine public nécessite une autorisation du gestionnaire de la voirie, à solliciter auprès du centre routier compétent. Un avis favorable ne pourra être rendu que sous réserve du respect des dispositions de l'arrêté du 15.01.07, pris en application du décret du 21.12.06 des prescriptions techniques d'accessibilité de la voirie et des espaces publics. En particulier, il conviendra de garantir une largeur minimale de cheminement piéton de 1,40 m, libre de tout mobilier ou obstacle, sur toute la longueur de la façade concernée après réalisation des travaux.

III.1.3.3 Page 60 notice explicative rapport de présentation (article 6 en zones UX et UE) :

Il est dit que la commune se réservait la possibilité de ne pas appliquer la marge de recul de 15 m en agglomération pour les routes départementales. Il est inutile de déroger à cette marge de recul car elle n'est pas applicable en agglomération. Et si toutefois la zone urbaine se trouvait hors agglomération, la commune peut choisir d'autres règles de recul dans son PLU. La CEA a choisi de préconiser des marges de recul le long des routes départementales mais ce ne sont pas des prescriptions. Seules les marges de recul le long des routes classées Route à Grande Circulation sont prescrites par la Loi « Barnier ».

III.1.3.4 A corriger page 63 (et page 60) de la note explicative du rapport de présentation :

Il est dit que le classement des Routes à Grandes Circulations (RGC) est issu de la Loi Duplomb ce qui est inexact. Le statut des RGC découle de la Loi « libertés et responsabilités locales » et la liste est fixée par le décret du 31.05.10 modifiant le décret du 3.06.09. C'est la loi du 02.02.95, dite loi Barnier (amendement Dupont) et non la loi « Duplomb » qui définit les marges de recul le long des RGC, intégrées à l'article L111-6 du Code de l'urbanisme. La loi Barnier a introduit au Code de l'Urbanisme, l'interdiction de construire dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, routes express et déviations au sens du Code de la Voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Pour la RD 421 classée RGC, la loi Barnier s'applique dans le Règlement du PLU quel que soit la zone.

III.1.4 Le 16.06.26 : Chambre d'Agriculture d'Alsace

III.1.4.1 Point 3 Création d'un emplacement réservé en zone agricole :

La modification prévoit la création d'un emplacement réservé en zone agricole pour permettre un bouclage et désenclaver la rue des Suisses et du Ruisseau, au regard de la circulation des engins agricoles, des services de secours et des camions de collecte des déchets ménagers. Il apparaît opportun d'encadrer les conditions d'usage futur de l'axe s'il est emprunté par les riverains afin d'éviter d'éventuels conflits d'usage et de préserver la fonctionnalité des circulations agricoles.

III.1.4.2 Règlement zone AU :

Pour l'abaissement du seuil minimal d'ouverture à l'urbanisation de 1 hectare à 0,5 hectare, nous recommandons de veiller à l'application de l'objectif de densité fixé à 30 logements par hectare pour chacune des tranches ouvertes à l'urbanisation, afin d'éviter un report de l'effort de densification sur les dernières phases d'aménagement.

III.1.4.3 Règlement zone A :

Cette modification pourrait préciser le cadre réglementaire applicable aux annexes des habitations en zone agricole, conformément à l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme. À défaut de règles explicites, ces annexes relèvent de la notion de nécessité pour l'exploitation agricole non adaptée aux constructions annexes à usage d'habitation.

III.1.5 Le 22.06.26 : Sous-Préfecture

Cette modification intervenant après plus de 2 ans du SCoT adopté le 14.11.23, ne traite pas de la situation du PLU au regard du SCoT et ne s'appuie pas sur une analyse de la compatibilité du PLU avec ce SCoT. Or les objectifs chiffrés de réduction de consommation foncière permettent de dire la nécessité de faire évoluer le PLU en ce sens. La dimension des zones U ou UA dépasse les besoins en extension foncière et les objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels et agricoles 2021-2031. Dans l'attente d'un examen plus approfondi des modalités d'adaptation du PLU, aucune évolution de nature à aggraver la situation du PLU au regard du SCoT ne pourra être validée. En ce sens l'Etat est défavorable au point de modification 8-11.6 qui vise à accélérer la délivrance d'autorisations d'urbanisme en zone à urbaniser du site « ~~Breitmatt~~ ».

III.1.6 Le 22.06.26 : DDT (Direction Départementale des Territoires)

III.1.6.1 Point 7 de la page 40 de la notice :

L'intention de clarifier la situation en intégrant un renvoi explicite vers l'annexe du PLU détaillant les règles est à saluer. Mais le texte de légende « Zones inondables renvoyant au règlement du PPRI annexé au PLU » qui remplace l'actuelle « Zones inondables soumises aux dispositions du PPRI » est moins explicite quant au caractère prescriptif ou à l'existence d'un règlement complémentaire à celui du PLU.

PV de synthèse remis le 10 juillet 2026

Le maintien de la légende dans sa rédaction actuelle avec ajout de la mention « annexé au PLU » est plus pertinent.

III.1.6.2 Article 8 des dispositions générales du règlement écrit (Risques naturels) :

Pour compléter la lisibilité du PLU quant aux risques, l'article 8 qui mentionne déjà les arrêtés d'approbation et de modification du PPRI pourrait procéder à un renvoi explicite vers l'annexe du PLU en précisant qu'il s'agit d'une servitude d'utilité publique. Et cet article peut sensibiliser aux règles de construction en zones inondables applicables aux bâtiments, mais aussi aux installations, remblaiements, dépôts et clôtures.

III.1.6.3 Point 6-11.4 Règlement toitures :

Ce point consiste à autoriser en zones UA et UB des toitures libres à l'ensemble des annexes y compris les dépendances sans limitation d'emprise. La notice explicative indique que l'impact est faible car « les annexes sont des constructions secondaires au volume principal ». Mais ni le caractère de construction secondaire, ni l'emprise, ni la hauteur ne font l'objet d'un traitement dédié. Des constructions telles que des garages, abris, ou remises de grande dimension pourraient être concernés par cette modification des règles de toiture et représenter un impact visuel important. Ces règles doivent être définies pour limiter leur portée à des constructions annexes selon des dimensions réduites tel que le prévoit le PLU actuel. Elles doivent être adaptées de manière différente aux centres anciens UA et aux extensions UB et préserver le patrimoine architectural des centres historiques de Dettwiller et Rosenwiller en permettant leur évolution.

III.1.6.4 Point 8-11.1 Notice de présentation :

La notice omet d'exposer les évolutions avant/après du règlement de l'article 12 zones UA et UB, et ne présente que les changements apportés de l'annexe 2 complétant cet article. L'article expose que « lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation ou de réhabilitation de locaux avec de nouveaux logements, il devra être réalisé un nombre d'emplacements correspondants aux besoins de l'activité attendue répondant au mini aux normes reproduites à l'annexe « stationnements de véhicules à réaliser » du présent règlement. L'annexe modifiée précise que « les cas de changement de destination des constructions existantes en centre ancien, aucune obligation de création de place de stationnement n'est exigée lorsque la configuration du bâti ou de la parcelle ne permet pas leur réalisation sans porter atteinte à la structure du bâtiment ou à son intérêt architectural. La délimitation du centre ancien n'étant pas définie dans le règlement graphique du PLU, opère une distinction laissée à l'appréciation de l'instructeur alors qu'il aurait pu s'appuyer sur les limites de zones et circonscrire cette exception aux secteurs ~~Uad et Uar~~ des centres anciens de Dettwiller et ~~Rosenwiller~~ ».

III.1.6.5 Règlement zone UX : (voir note ARS en fin de l'avis de la Sous-Préfecture)

Le règlement de la zone UX permet d'accueillir des activités artisanales, industrielles et de service. Il est nécessaire d'interdire l'implantation de la sous-destination « établissements d'enseignement de santé et d'action sociale » aux fins d'éviter l'implantation de crèches ou de micro-crèches pour ne pas exposer cette jeune population vulnérable aux pollutions conformément à la note de l'ARS.

III.1.6.6 Point 8-11.7 Zone N Transformation/Réhabilitation toutes constructions existantes :

La notice de présentation permet de clarifier la règle pour la transformation et/ou la réhabilitation de toutes constructions déjà existantes rendues possibles et ne se limitant pas aux seuls bâtiments d'habitation en zone N. En fait, une transformation ou une réhabilitation de construction peut avoir pour objet un changement de destination de ces bâtiments. Or ces derniers sont soumis à autorisation et les bâtiments situés en zone A ou N destinés à changer de destination doivent être préalablement identifiés dans le PLU ce qui n'est pas le cas pour Dettwiller. Il est rappelé qu'en l'état du règlement du PLU, les transformations et les réhabilitations autorisées ne pourront donc ne s'opérer que vers les destinations admises en zone A et N. Si la collectivité choisit de désigner les bâtiments pouvant changer de destination, les autorisations seront soumises à l'avis de la CDPENAF.

III.1.7 Le 22.06.26 : ARS (Agence Régionale Santé)

III.1.7.1 Zone 1AU Modification emprise minimale de 1 à 0,5 hectare :

La Commune souhaite ajuster dans la zone 1AU l'emprise minimale pour ouvrir une zone à l'urbanisation. Il convient de souligner qu'elle est contiguë à des équipements sportifs côté Nord. Lors de l'aménagement de cette zone et en amont de ces autorisations d'urbanisme, l'ARS recommande à la Commune d'être vigilante quant aux choix d'implantation et d'orientation des futurs bâtiments

PV de synthèse remis le 10 juillet 2026

envisagés par le futur porteur de projet pour limiter l'exposition des futurs riverains aux possibles nuisances sonores pouvant être générées par ces infrastructures sportives.

III.1.7.2 Règlement zone UE Réduction distance d'implantation par rapport aux RD :

Pour la réduction de la distance d'implantation par rapport aux routes départementales (hors RD 421) en agglomération, une partie des zones UE correspond à des établissements accueillant des enfants ou des adolescents (école du château, collège, équipements sportifs). Bien que les voies concernées ne soient pas à ce jour classées bruyantes, ni identifiées par ATMO-Grand Est comme sujettes à dépassement de valeurs limites de qualité de l'air, il semble peu opportun d'implanter des locaux dédiés à l'accueil d'adolescents ou d'enfants à proximité immédiate de ces voies. L'ARS invite la collectivité à affiner cette partie du règlement afin de bien cibler le type de bâtiments pouvant être construits à une moindre distance de ces RD. Le règlement pourrait autoriser les bâtiments ou les locaux techniques (local vélos, poubelles, ...) ou administratifs et exclure les locaux accueillant les enfants (salles de classe, accueil de loisirs, ...).

III.2 Contributions des citoyens :**III.2.1 Le 22.06.26 : FF et JM (Mail adressé à l'adresse courriel électronique)**

Notre demande d'autorisation de réaliser une clôture en béton sur la limite séparative avec la propriété voisine de M.G. ne relève pas d'une simple convenance personnelle. Elle répond à des difficultés réelles et récurrentes liées à l'occupation et à l'entretien de la parcelle voisine. La séparation est constituée de piquets en bois plantés dans le sol. Ils s'avèrent inadaptés à la présence des moutons élevés sur la parcelle. Sous la pression exercée par les animaux, les poteaux sont régulièrement déplacés et se retrouvent chez nous. Par ailleurs, les moutons franchissent cette séparation précaire et se retrouvent sur notre terrasse. Ces intrusions ont occasionné des dommages matériels à nos aménagements paysagers. Plusieurs de nos plantations ont été grignotées et détériorées. Soucieux de préserver de bonnes relations de voisinage et d'éviter tout conflit, nous n'avons pas engagé de démarche particulière suite à ces incidents ni demandé réparation des préjudices subis. Ces événements démontrent nettement que la clôture ne remplit pas sa fonction de séparation et de protection des propriétés. Ainsi, nous ne voyons pas d'autre solution efficace et durable que la réalisation d'une clôture en béton permettant de garantir le respect des limites et d'empêcher toute intrusion des animaux. Nous informons aussi le commissaire enquêteur et les services compétents sur le manque manifeste d'entretien de cette parcelle. Depuis plusieurs années, nous subissons l'envahissement de notre terrain par des ronces. Ces végétaux forment par endroits des masses de nombreux centimètres d'épaisseur qui débordent largement sur notre parcelle et nécessitent un entretien constant de notre part. Il nous semblerait opportun qu'un constat soit effectué concernant les plantations présentes sur la propriété voisine. Plusieurs arbres de grande hauteur sont implantés à une distance très réduite, certains se trouvant à environ 50 cm de notre parcelle et dépassent largement les 3 m de hauteur. Cette situation paraît contraire aux règles de distance de plantation prévues par le PLU et, le cas échéant, par les dispositions du Code civil. Nous tenons à souligner que notre démarche n'est nullement dirigée contre notre voisin mais vise uniquement à trouver une solution pérenne à des difficultés objectives et répétées qui affectent notre propriété depuis plusieurs années. La réalisation d'une clôture adaptée permettrait précisément d'éviter l'apparition de futurs conflits de voisinage en assurant une délimitation claire et durable des deux parcelles. Au regard de l'ensemble de ces éléments, nous demandons que notre projet de clôture soit réexaminé avec bienveillance. Cette clôture, réalisée exclusivement sur notre terrain et à nos frais, constitue selon nous la seule solution durable permettant de mettre fin aux intrusions des animaux, aux dégradations constatées, à l'empiètement progressif de la séparation existante et aux nuisances résultant du manque d'entretien de la parcelle voisine. Elle contribuerait à préserver la tranquillité de chacun et à éviter l'apparition de futurs conflits de voisinage. Nous restons à votre disposition pour tout document ou photographie permettant d'étayer notre demande.

III.2.2 Le 03.07.26 : PK (Courrier remis lors de ma seconde permanence)

Je sollicite un avis favorable pour une modification mineure du zonage du PLU pour la partie arrière de mon terrain et du terrain de mon fils afin de le faire passer de zone UBi à zone UAd alors que les parcelles voisines au même niveau le sont.

Nous avons, moi et mon fils déposé une requête par courrier à la Mairie en date du 10/09/2026 restée sans suite à ce jour. Un plan de situation des parcelles numérotées accompagne le courrier.

Selon ce qu'elle m'a expliqué ce serait pour réaliser un mur bétonné sur toute la longueur pour délimiter la parcelle avec celle du voisin ce qui n'est pas possible en zone UBi, seulement sur la partie UAd.

PV de synthèse remis le 10 juillet 2026

III.2.3 Le 06.07.26 : AK (Mail adressé par courrier électronique)

Je dépose une observation pour le zonage de parcelles situées route de l'usine ~~Hannecard~~, à Dettwiller. Cette demande a déjà été transmise en août 2025 dans le cadre de la concertation relative au futur PLUi, et il m'a été confirmé qu'elle avait bien été prise en compte par la commune et par la Communauté de communes du Pays de Saverne. Toutefois, compte tenu de la procédure actuelle de modification du PLU communal, je souhaite aussi la formaliser dans le cadre de la présente enquête publique.

Ma demande concerne les parcelles cadastrées 000 9 84, 000 9 89 et 000 9 90. La parcelle 000 9 84 est déjà partiellement classée en zone UB, mais reste partagée entre les zones UB et N. Les parcelles 000 9 89 et 000 9 90 sont, quant à elles, classées en zone N. Je sollicite donc :

- le classement intégral en zone UB de la parcelle 000 9 84,
- le reclassement en zone UB des parcelles 000 9 89 et 000 9 90.

Ils ne visent pas à ouvrir une urbanisation diffuse ou isolée. Ils visent au contraire à rendre plus lisible et plus cohérente la limite actuelle entre la zone urbanisée et la zone naturelle. En effet, plusieurs éléments objectifs plaident en faveur de ces reclassements :

- la parcelle 000 9 84 est classée partiellement en UB, ce qui montre que le secteur est déjà reconnu comme étant au contact immédiat du tissu bâti,
- les parcelles concernées sont situées dans la continuité directe de la zone UB existante,
- le terrain bénéficie d'un accès existant depuis la route de l'usine ~~Hannecard~~,
- les réseaux sont présents à proximité immédiate : eau potable, assainissement, électricité, télécommunications,
- le reclassement ne nécessiterait pas la création d'équipements publics lourds.

À moyen terme, ce foncier pourrait permettre la réalisation d'une petite résidence, seniors de plain-pied, à taille humaine, destinée à accueillir environ 4 à 6 personnes âgées dans un cadre calme, accessible et agréable.

Il ne s'agirait pas d'une résidence luxueuse ou d'un programme immobilier dense, mais d'un habitat de qualité, sobre, intégré au village, permettant à des personnes âgées de rester dans leur commune ou à proximité de leur entourage familial, plutôt que d'être contraintes de rejoindre des structures plus grandes ou plus éloignées. Le projet pourrait être conçu autour des principes suivants : bâtiment de plain-pied, adapté et accessible au vieillissement, gabarit domestique, limité en hauteur, faible circulation automobile, stationnement réduit et intégré, traitement paysagé soigné, maintien de surfaces perméables, gestion douce des eaux pluviales, préservation d'un environnement végétalisé.

Cette orientation me semble cohérente avec les objectifs actuels d'aménagement : répondre au vieillissement de la population, diversifier l'offre de logements, optimiser les réseaux existants, éviter l'étalement urbain diffus et privilégier des projets de petite échelle au contact du tissu bâti existant.

Je comprends naturellement que cette demande sera appréciée au regard du cadre juridique de la modification en cours.

III.2.4 Le 22.06.26 : FF et JM (Mail adressé par courrier électronique)

NB, CB et HB m'ont confié la défense de leurs intérêts.

Ils sont propriétaires de la parcelle cadastrée section 55 n°77 à DETTWILLER. Cette parcelle est classée en zone naturelle (zone N) par le PLU. Le projet de PLU modifié prévoit le maintien de ce classement.

Par un courriel en date du 14 février 2025, PB, oncle de mes mandants, avait demandé au Maire de DETTWILLER de classer cette parcelle en zone UB. Le Maire de DETTWILLER a rejeté sa demande par une lettre du 24 février 2025. Par cette lettre, il a notamment exposé que la parcelle se trouve en grande partie en zone orange du PPRI, qui est une « zone naturelle et résiduelle d'expansion des crues qu'il faut préserver de toute nouvelle urbanisation ».

Il ressort en effet du plan de zonage du PPRI de la Zorn et du ~~Landgraben~~, applicable à DETTWILLER, que la parcelle se trouve en grande partie en zone orange du PPRI. Toutefois, le sud de la parcelle se trouve en zone jaune du PPRI. Concernant la zone jaune, le règlement du PPRI indique à l'Article 321-1 l'Economie de zone correspondant à la cartographie du risque d'inondation d'aléa faible ou moyen en section bâti principalement situé au sein des agglomérations et qui ne fait donc pas partie des zones naturelles et résiduelles d'expansion des crues et l'Article 321-2 le Principe de libre activité sous conditions précisant que toute nouvelle activité est autorisée sous réserve qu'il n'y ait pas d'autre solution sur l'unité foncière, de respecter les dispositions constructives et diverses définies au chapitre 5 et de respecter les interdictions et prescriptions définies aux sections suivantes de ce chapitre.

D'une part, la surface de la parcelle section 55 n°77 située en zone jaune est de dimensions suffisantes, pour permettre un aménagement ou une construction. D'autre part, la parcelle est desservie par la voirie et

PV de synthèse remis le 10 juillet 2026

par les réseaux. Elle se trouve le long d'un axe déjà urbanisé de part et d'autre, composé de parcelles qui sont toutes classées en zone UB. Elle présente ainsi toutes les caractéristiques d'un terrain à bâtir.

Il s'agit d'une dent creuse, située entre des parcelles urbanisées. Une urbanisation rationnelle devrait conduire à urbaniser les deux côtés de la rue, et donc à classer en zone UB la partie sud de la parcelle cadastrée section 55 n°77, qui est classée en zone jaune du PPRI.

Pour ces motifs, les consorts B demandent le classement, en zone UB, de la partie sud de la parcelle cadastrée section 55 n°77.

III.2.5 Le 22.06.26 : HG (3° permanence)

L'emplacement A11 de 8 mètres peut être réduit à 4 mètres et au lieu de le laisser à une extrémité le mettre au milieu de la parcelle constructible entre les deux maisons actuelles. Cela permettrait de réaliser un pont à partir de la RD116 pour y accéder et desservir 2 lots pour des constructions d'habitation

III.2.6 Le 22.06.26 : PF (Courrier remis lors de ma 3° permanence)

Propriétaire de la parcelle section 55 N°256, située 10, rue de la Fontaine, je sollicite le réexamen du classement de cette parcelle en zone UX2 pour la classer en zone UB.

La demande vise à adapter le zonage de cette parcelle à son environnement urbain et à son évolution dans un souci de cohérence avec les objectifs du PLU et du code de l'urbanisme. Ce reclassement ne constitue pas une demande d'ouverture à l'urbanisation d'un espace agricole ou naturel. Il concerne un terrain situé dans un secteur déjà urbanisé et desservi. Dans un environnement bâti, ce secteur présente une dominante résidentielle. Dans ce contexte, le maintien d'un classement en zone UX2 mérite d'être réexaminé afin de vérifier s'il correspond encore à la vocation actuelle du quartier. Le reclassement en zone UB permettrait de renforcer la cohérence entre le document d'urbanisme et la réalité de l'occupation de sols. Les orientations nationales en matière d'urbanisme privilégient la mobilisation du foncier déjà urbanisé avant toute consommation de nouveaux espaces. Ce reclassement s'inscrit pleinement dans cette logique puisqu'il ne crée aucune extension de l'enveloppe urbaine. Il favorise au contraire une meilleure valorisation d'un terrain déjà intégré au tissu urbain. L'article L.101-2 du code de l'urbanisme prévoit notamment que les collectivités publiques poursuivent les objectifs suivants : Equilibre entre renouvellement urbain et développement, Gestion économe des sols, Lutte contre l'étalement urbain, Qualité de cadre de vie et Utilisation rationnelle des espaces déjà urbanisés. Cette demande contribue à ces objectifs.

Ce reclassement permettrait d'Augmenter la cohérence du zonage communal, de Favoriser la valorisation d'un terrain situé dans un secteur déjà équipé, d'Eviter la création de nouvelles zones à urbaniser en périphérie de la commune et de Répondre aux principes de sobriété foncière.

En conséquence je sollicite la communauté des communes étudie le reclassement de la parcelle cadastrée section 55 N°256 de la zone UX2 à UB. Si les règles de la procédure de modification en cours ne permettent pas juridiquement d'intégrer cette évolution, je demande que cette observation soit transmise aux élus et prise en compte dans le cadre de la prochaine procédure de révision ou d'évolution du PLU.

IV. QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

L'étude du dossier et les avis des organismes consultés m'amène à formuler un certain nombre d'observations nécessitant des explications complémentaires qui me sont nécessaires pour éclairer l'avis que j'ai à émettre sur le projet. Ils font l'objet des questions ci-dessous :

IV.1 Par rapport aux PPA :

Il s'agit de recueillir les éléments de réponse du maître d'œuvre et du maire d'ouvrage sur les différentes observations et remarques formulées qui permettent éventuellement de lever les craintes soulevées.

En particulier il s'agit d'expliquer la démarche réalisée pour le chapitre III.1.5 où la Sous-Préfecture annonce son opposition à la modification au point 8-11.6 qui rendrait possible la délivrance d'autorisations d'urbanisme en zone UA du site « ~~Breitmatt~~ ».

IV.2 Par rapport au public :

Les réflexions de la Commune, la Communauté des Communes et l'ATIP aux contributions des citoyens sont requis afin de bien prendre en compte l'ensemble des éléments du moment pour une analyse complète des sujets évoqués.

IV.3 Demandes spécifiques du Commissaire enquêteur :

PV de synthèse remis le 10 juillet 2026

1. Au point 3, l'Emplacement Réservé A(13) en zone agricole à Rosenwiller permettra de créer en cas de blocage des deux rues en impasse, un bouclage pour les véhicules de gabarit important. Ce chemin rural d'une largeur de 4 mètres avec une circulation alternée semble un peu limite pour de tels engins alors que pour les anciens emplacements réservés la largeur était de 7 mètres. Ensuite comment sera organisé l'information et le flux pour permettre une utilisation harmonieuse des différents usagers.
2. Au point 5 de la création d'un Emplacement Réservé A11 permettra de réaliser un axe de déplacement doux pour piétons et à vocation touristique pour la contemplation de l'ancienne enceinte avec trois vieilles tours. Est-ce une continuité des voies piétonnes existantes avec un plan existant de l'actuel ? Existe-t-il un plan des déplacements doux en vélo sur la commune et sur l'intercommunalité pour voir une correspondance éventuelle ?
3. Au point 7 pour la correction de la légende des plans de zonage liés au PPRI, la communauté des communes du pays de Saverne n'étant concerné que par ce PPRI des versants de la Zorn et du Landgraben, est-ce que cette nouvelle légende sera bien celle du PLUi en cours d'élaboration ?
4. Au point 8 – 1 au niveau règlement écrit pour le stationnement inscrit à l'article 12 et en annexe 2 du PLU, il serait bon de rajouter page 15/77 du règlement, chapitre stationnement automobiles l'annexe 2 « stationnements de véhicules à réaliser ». Ensuite je note bien sur la page 15/77 le rajout de « ou de réhabilitation de locaux avec création de nouveaux logements » mais ce rajout ne se retrouve pas page 76/77 de l'annexe 2 comme sur la notice explicative page 43. Alors considérez-vous la réhabilitation comme un changement de destination comme dans le titre de l'annexe 2 ? Ne faudrait-il pas clarifier cette situation ?
5. Au point 8-5 au règlement page 21/77 il est précisé que les bâtiments en zone UB dont la hauteur ne dépasse pas 5 mètres de hauteur au lieu de 3 actuellement pourront s'implanter dans la marge de recul définie à l'alinéa 1, soit 0,80 mètres par rapport aux limites séparatives. Il en est de même pour le secteur UE page 30/77 où l'on fait référence à l'alinéa 1 qui n'existe pas. Il faudrait donc préciser l'alinéa 1 de l'article 7UB page 21/77. D'autre part en zone UX, un recul minimal de 1 mètre serait à respecter dorénavant par rapport à la limite séparative. Pourquoi ne pas avoir uniformisé à 0,80 mètres cette distance au niveau des trois secteurs alors que c'était de 3 mètres pour les trois auparavant ?
6. Au point 8-12 de la réglementation des clôtures en zone inondable, à la page 74 de la notice de présentation il est précisé que la collectivité vise à assurer la conformité et la cohérence des dispositions avec le PPRI. Dettwiller étant particulièrement impacté par les débordements de ses cours d'eau, quelles sont les mesures prises, en cours et envisagées afin de minimiser les impacts de cet aléa naturel.

V. CONCLUSION

Le jeudi 09 juillet 2026 à 15h00 à 16h00 avant ma dernière permanence, j'ai rencontré les représentants de la Communauté des Communes du Pays de Saverne, de la Commune de Dettwiller et de l'ATIP.

J'ai eu l'occasion de leur présenter ce procès-verbal comportant 8 pages pour apporter toutes les réponses à leurs questions.

Je l'ai finalisé vendredi matin afin de l'adresser le 10 juillet 2026 aux différents intéressés avec un tableau excel permettant de recenser les différents points soulevés.

Il est rappelé que le délai limite de retour est de quinze jours afin de produire les observations dans les temps impartis.



Jean-Claude HILBERT,
Commissaire enquêteur

Reçu le présent procès-verbal le 10 juillet 2026

Dominique MULLER,

Président de la Communauté des Communes Pays de Saverne

Communauté de Communes du Pays de Saverne

Enquête publique portant sur la modification n°1 du PLU de DETTWILLER

Mémoire en réponse portant sur la modification n°1 du PLU de Dettwiller

À l'attention de Monsieur HILBERT, Commissaire enquêteur



Communauté de Communes
du Pays de Saverne



DETTWILLER
ROSENWILLER

Mémoire en réponse réceptionné le 10 juillet 2026

I. PREAMBULE

L'enquête publique portant sur le projet de modification n°1 du PLU de Dettwiller s'est déroulée du 22 juin au 9 juillet 2026.

Au cours de cette enquête, six observations ont été formulées par le public : trois ont été consignées dans le registre d'enquête mis à disposition en mairie de Dettwiller et trois ont été transmises par voie électronique.

II. MÉMOIRE EN REPONSE

En application de l'article R.123-18 du Code de l'environnement, le commissaire enquêteur a transmis à la Communauté de Communes du Pays de Saverne, le 10 juillet 2026, son procès-verbal de synthèse retraçant les observations formulées par les personnes publiques associées ainsi que par le public au cours de l'enquête publique relative au projet de modification n°1 du PLU de Dettwiller.

Conformément à ces dispositions, le Président de la Communauté de Communes du Pays de Saverne présente, dans le présent mémoire, les réponses de la collectivité à chacune des observations consignées dans ce procès-verbal. Ces éléments visent à préciser la position de la collectivité et, le cas échéant, les suites qu'elle entend donner aux remarques formulées dans le cadre de la présente procédure.

III. RELEVÉ DES OBSERVATIONS**III.1 Observations des personnes publiques associées :****III.1.1 Le 12.05.26 : SNCF Immobilier**

Pour les fonciers supportant la ligne ferroviaire de Noisy-le-Sec à Strasbourg classés en zone N, peut-on rajouter dans le règlement que les constructions, les transformations ou les extensions nécessaires aux transports ferroviaires sont admises.

Réponse de la Communauté de Communes du Pays de Saverne :

À ce stade de la procédure, il n'est pas possible de donner une suite favorable à cette demande. En application de l'article L.153-43 du Code de l'urbanisme, les ajustements apportés à l'issue de l'enquête publique ne peuvent porter que sur les points soumis à l'enquête, sans en modifier l'économie générale. La demande porte sur une modification du règlement du PLU qui ne relève d'aucun des objets de la présente procédure. Elle ne peut donc pas être prise en compte dans le cadre de cette modification.

Cette proposition pourra toutefois être examinée lors d'une prochaine évolution du PLU ou dans le cadre de l'élaboration du PLUi du Pays de Saverne, actuellement en cours de concertation.

III.1.2 Le 01.06.26 : CCI Alsace – Métropole

Les dispositions proposées pour la gestion des eaux pluviales s'inscrivent dans la limitation de l'imperméabilisation des sols, de réduction de la surcharge des réseaux et de meilleure prise en compte du risque inondation. Elles vont dans le sens d'aménagements plus durables et résilients. La CCI restera attentive à ce que la mise en œuvre de ces prescriptions reste compatible avec les contraintes techniques et économiques des projets d'aménagement et des activités économiques.

Réponse de la Communauté de Communes du Pays de Saverne :

Sans objet – pas d'évolution demandée.

III.1.3 Le 18.06.26 : CEA (Collectivité Européenne d'Alsace)**III.1.3.1 Point Conditions de desserte OAP 3 « Le Site de Siewel » :**

Mémoire en réponse réceptionné le 10 juillet 2026

Après analyse sur le terrain, la réalisation d'un aménagement sur la RD 116 ne semble pas nécessaire. Ce carrefour ne nécessite pas de réaménagement sauf si le trafic devait augmenter suite à l'extension de la zone économique. Dans ce cas, cet avis serait à reconsidérer.

Réponse de la Communauté de Communes du Pays de Saverne :
 Sans objet - pas d'évolution demandée.

III.1.3.2 Notice explicative du rapport de présentation (p. 64 + 66) et le règlement (p. 12 + 21) :

Ils parlent de manière succincte de l'isolation des bâtiments dans les articles 6 des zones UA et UB, sans traiter spécifiquement du cas des bâtiments en limite de propriété en ville des routes départementales.

Or, la mise en œuvre de l'isolation extérieure (épaisseur supplémentaire) est susceptible d'empiéter sur le domaine public départemental. À ce titre, toute intervention sur le domaine public nécessite une autorisation du gestionnaire de la voirie, à solliciter auprès du centre routier compétent. Un avis favorable ne pourra être rendu que sous réserve du respect des dispositions de l'arrêté du 15.01.07, pris en application du décret du 21.12.06 des prescriptions techniques d'accessibilité de la voirie et des espaces publics. En particulier, il conviendra de garantir une largeur minimale de cheminement piéton de 1,40 m, libre de tout mobilier ou obstacle, sur toute la longueur de la façade concernée après réalisation des travaux.

Réponse de la Communauté de Communes du Pays de Saverne :
 Sans objet – pas d'évolution demandée.

Toute intervention empiétant sur le domaine public routier départemental est en effet soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de la voirie et doit respecter la réglementation en vigueur, notamment les prescriptions relatives à l'accessibilité de la voirie et des espaces publics.

III.1.3.3 Page 60 notice explicative rapport de présentation (article 6 en zones UX et UE) :

Il est dit que la commune se réservait la possibilité de ne pas appliquer la marge de recul de 15 m en agglomération pour les routes départementales. Il est inutile de déroger à cette marge de recul car elle n'est pas applicable en agglomération. Et si toutefois la zone urbaine se trouvait hors agglomération, la commune peut choisir d'autres règles de recul dans son PLU. La CEA a choisi de préconiser des marges de recul le long des routes départementales mais ce ne sont pas des prescriptions. Seules les marges de recul le long des routes classées Route à Grande Circulation sont prescrites par la Loi « Barnier ».

Réponse de la Communauté de Communes du Pays de Saverne :

Si les marges de recul préconisées par la ~~CeA~~ le long des routes départementales n'ont pas de caractère prescriptif en agglomération, le règlement du PLU définit néanmoins des marges de recul opposables qui s'appliquent aux projets et doivent être respectées. La Communauté de Communes, en lien avec la commune de Dettwiller, souhaite les faire évoluer dans le cadre de cette procédure de modification.

III.1.3.4 A corriger page 63 (et page 60) de la note explicative du rapport de présentation :

Il est dit que le classement des Routes à Grandes Circulations (RGC) est issu de la Loi Duplomb ce qui est inexact. Le statut des RGC découle de la Loi « libertés et responsabilités locales » et la liste est fixée par le décret du 31.05.10 modifiant le décret du 3.06.09. C'est la loi du 02.02.95, dite loi Barnier (amendement Dupont) et non la loi « Duplomb » qui définit les marges de recul le long des RGC, intégrées à l'article L111-6 du Code de l'urbanisme. La loi Barnier a introduit au Code de l'Urbanisme, l'interdiction de construire dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, routes express et déviations au sens du Code de la Voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Pour la RD 421 classée RGC, la loi Barnier s'applique dans le Règlement du PLU quel que soit la zone.

Réponse de la Communauté de Communes du Pays de Saverne :
 Cette erreur matérielle sera rectifiée.

Mémoire en réponse réceptionné le 10 juillet 2026

III.1.4 Le 16.06.26 : Chambre d'Agriculture d'Alsace

III.1.4.1 Point 3 Création d'un emplacement réservé en zone agricole :

La modification prévoit la création d'un emplacement réservé en zone agricole pour permettre un bouclage et désenclaver la rue des Suisses et du Ruisseau, au regard de la circulation des engins agricoles, des services de secours et des camions de collecte des déchets ménagers. Il apparaît opportun d'encadrer les conditions d'usage futur de l'axe s'il est emprunté par les riverains afin d'éviter d'éventuels conflits d'usage et de préserver la fonctionnalité des circulations agricoles.

Réponse de la Communauté de Communes du Pays de Saverne :

L'emplacement réservé a pour objet de préserver le foncier nécessaire à la réalisation éventuelle d'un projet d'intérêt général répondant à des enjeux de sécurité liés aux conditions de circulation. Il garantit l'inconstructibilité des terrains concernés et permet, le cas échéant, la réalisation d'un aménagement léger de type empiérement, sans création d'une chaussée imperméabilisée.

Les modalités de circulation et d'usage de cette voie ne relèvent pas du règlement du PLU. Elles seront définies, si nécessaire, lors de l'aménagement de la voie par l'autorité compétente.

III.1.4.2 Règlement zone AU :

Pour l'abaissement du seuil minimal d'ouverture à l'urbanisation de 1 hectare à 0,5 hectare, nous recommandons de veiller à l'application de l'objectif de densité fixé à 30 logements par hectare pour chacune des tranches ouvertes à l'urbanisation, afin d'éviter un report de l'effort de densification sur les dernières phases d'aménagement.

Réponse de la Communauté de Communes du Pays de Saverne :

L'abaissement du seuil minimal d'ouverture à l'urbanisation a pour objet d'offrir davantage de souplesse dans le phasage des opérations, sans remettre en cause les objectifs de densité fixés par le PLU et le SCOT. Ceux-ci demeurent applicables aux secteurs concernés et devront être respectés lors des opérations d'aménagement.

La Communauté de Communes, en lien avec la commune, propose toutefois de supprimer ce point de la modification (cf. observation ci-dessous au paragraphe III.1.5).

III.1.4.3 Règlement zone A :

Cette modification pourrait préciser le cadre réglementaire applicable aux annexes des habitations en zone agricole, conformément à l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme. À défaut de règles explicites, ces annexes relèvent de la notion de nécessité pour l'exploitation agricole non adaptée aux constructions annexes à usage d'habitation.

Réponse de la Communauté de Communes du Pays de Saverne :

À ce stade de la procédure, il n'est pas possible de donner une suite favorable à cette demande. En application de l'article L.153-43 du Code de l'urbanisme, les ajustements apportés à l'issue de l'enquête publique ne peuvent porter que sur les points soumis à l'enquête, sans en modifier l'économie générale. La demande porte sur une modification du règlement du PLU qui ne relève d'aucun des objets de la présente procédure. Elle ne peut donc pas être prise en compte dans le cadre de cette modification.

Cette proposition pourra toutefois être examinée lors d'une prochaine évolution du PLU ou dans le cadre de l'élaboration du PLUi du Pays de Saverne, actuellement en cours de concertation.

III.1.5 Le 22.06.26 : Sous-Préfecture

Cette modification intervenant après plus de 2 ans du SCoT adopté le 14.11.23, ne traite pas de la situation du PLU au regard du SCoT et ne s'appuie pas sur une analyse de la compatibilité du PLU avec ce SCoT. Or les objectifs chiffrés de réduction de consommation foncière permettent de dire la nécessité de faire

Mémoire en réponse réceptionné le 10 juillet 2026

évoluer le PLU en ce sens. La dimension des zones U ou UA dépasse les besoins en extension foncière et les objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels et agricoles 2021-2031. Dans l'attente d'un examen plus approfondi des modalités d'adaptation du PLU, aucune évolution de nature à aggraver la situation du PLU au regard du SCoT ne pourra être validée. En ce sens l'Etat est défavorable au point de modification 8-11.6 qui vise à accélérer la délivrance d'autorisations d'urbanisme en zone à urbaniser du site « ~~Breitmatt~~ ».

Réponse de la Communauté de Communes du Pays de Saverne :

L'objectif de cette évolution était de permettre un phasage plus souple des opérations d'aménagement, en autorisant l'ouverture à l'urbanisation de secteurs d'une superficie minimale de 0,5 hectare au lieu de 1 hectare. Cette mesure visait à favoriser des opérations de plus petite taille, moins consommatrices de foncier et mieux adaptées au rythme de développement de la commune.

La Communauté de communes et la commune prennent acte de l'observation formulée par les services de l'Etat. Bien qu'elles considèrent que cette évolution aurait permis un urbanisme plus progressif et plus économe en foncier, elles proposent de supprimer ce point de modification afin de tenir compte de cet avis.

III.1.6 Le 22.06.26 : DDT (Direction Départementale des Territoires)**III.1.6.1 Point 7 de la page 40 de la notice :**

L'intention de clarifier la situation en intégrant un renvoi explicite vers l'annexe du PLU détaillant les règles est à saluer. Mais le texte de légende « Zones inondables renvoyant au règlement du PPRI annexé au PLU » qui remplace l'actuelle « Zones inondables soumises aux dispositions du PPRI » est moins explicite quant au caractère prescriptif ou à l'existence d'un règlement complémentaire à celui du PLU. Le maintien de la légende dans sa rédaction actuelle avec ajout de la mention « annexé au PLU » est plus pertinent.

Réponse de la Communauté de Communes du Pays de Saverne :

La rédaction de la légende sera ajustée en conservant la mention selon laquelle les zones inondables sont soumises aux dispositions du PPRI, tout en précisant que celui-ci est annexé au PLU.

III.1.6.2 Article 8 des dispositions générales du règlement écrit (Risques naturels) :

Pour compléter la lisibilité du PLU quant aux risques, l'article 8 qui mentionne déjà les arrêtés d'approbation et de modification du PPRI pourrait procéder à un renvoi explicite vers l'annexe du PLU en précisant qu'il s'agit d'une servitude d'utilité publique. Et cet article peut sensibiliser aux règles de construction en zones inondables applicables aux bâtiments, mais aussi aux installations, remblaiements, dépôts et clôtures.

Réponse de la Communauté de Communes du Pays de Saverne :

La remarque est partiellement prise en compte. Afin d'améliorer la lisibilité du règlement, l'article 8 sera complété par un renvoi explicite vers l'annexe du PLU relative au PPRI, en précisant qu'il constitue une servitude d'utilité publique.

En revanche, il n'est pas proposé de reprendre dans le règlement du PLU le détail des dispositions applicables en zone inondable. Celles-ci relèvent du règlement du PPRI, annexé au PLU, auquel les autorisations d'urbanisme doivent se conformer. Ce choix permet également d'éviter de devoir modifier le PLU à chaque évolution du PPRI, le document annexé s'appliquant directement dans sa version en vigueur.

III.1.6.3 Point 6-11.4 Règlement toitures :

Ce point consiste à autoriser en zones UA et UB des toitures libres à l'ensemble des annexes y compris les dépendances sans limitation d'emprise. La notice explicative indique que l'impact est faible car « les annexes sont des constructions secondaires au volume principal ». Mais ni le caractère de construction secondaire, ni l'emprise, ni la hauteur ne font l'objet d'un traitement dédié. Des constructions telles que des garages, abris, ou remises de grande dimension pourraient être concernés par cette modification des règles de toiture et représenter un impact visuel important. Ces règles doivent être définies pour limiter

Mémoire en réponse réceptionné le 10 juillet 2026

leur portée à des constructions annexes selon des dimensions réduites tel que le prévoit le PLU actuel. Elles doivent être adaptées de manière différente aux centres anciens UA et aux extensions UB et préserver le patrimoine architectural des centres historiques de Dettwiller et Rosenwiller en permettant leur évolution.

Réponse de la Communauté de Communes du Pays de Saverne :

La remarque est partiellement prise en compte. L'objectif de cette évolution est de permettre davantage de souplesse pour les constructions annexes, sans remettre en cause la qualité des paysages urbains ni le patrimoine bâti.

III.1.6.4 Point 8-11.1 Notice de présentation :

La notice omet d'exposer les évolutions avant/après du règlement de l'article 12 zones UA et UB, et ne présente que les changements apportés de l'annexe 2 complétant cet article. L'article expose que « lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation ou de réhabilitation de locaux avec de nouveaux logements, il devra être réalisé un nombre d'emplacements correspondants aux besoins de l'activité attendue répondant au mini aux normes reproduites à l'annexe « stationnements de véhicules à réaliser » du présent règlement. L'annexe modifiée précise que « les cas de changement de destination des constructions existantes en centre ancien, aucune obligation de création de place de stationnement n'est exigée lorsque la configuration du bâti ou de la parcelle ne permet pas leur réalisation sans porter atteinte à la structure du bâtiment ou à son intérêt architectural. La délimitation du centre ancien n'étant pas définie dans le règlement graphique du PLU, opère une distinction laissée à l'appréciation de l'instructeur alors qu'il aurait pu s'appuyer sur les limites de zones et circonscrire cette exception aux secteurs Uad et Uar des centres anciens de Dettwiller et Rosenwiller.

Réponse de la Communauté de Communes du Pays de Saverne :

Afin de préciser le champ d'application de cette disposition et d'éviter toute difficulté d'interprétation, le règlement sera modifié afin de limiter cette exception au secteur UAd, dont les caractéristiques, notamment la présence de la gare de Dettwiller, justifient une adaptation des obligations en matière de stationnement.

III.1.6.5 Règlement zone UX : (voir note ARS en fin de l'avis de la Sous-Préfecture)

Le règlement de la zone UX permet d'accueillir des activités artisanales, industrielles et de service. Il est nécessaire d'interdire l'implantation de la sous-destination « établissements d'enseignement de santé et d'action sociale » aux fins d'éviter l'implantation de crèches ou de micro-crèches pour ne pas exposer cette jeune population vulnérable aux pollutions conformément à la note de l'ARS.

Réponse de la Communauté de Communes du Pays de Saverne :

A ce stade de la procédure, il n'est pas possible de donner une suite favorable à cette demande. En application de l'article L.153-43 du Code de l'urbanisme, les ajustements apportés à l'issue de l'enquête publique ne peuvent porter que sur les points soumis à l'enquête, sans en modifier l'économie générale. La demande porte sur une modification du règlement du PLU qui ne relève d'aucun des objets de la présente procédure. Elle ne peut donc pas être prise en compte dans le cadre de cette modification.

Cette proposition pourra toutefois être examinée lors d'une prochaine évolution du PLU ou dans le cadre de l'élaboration du PLUi du Pays de Saverne, actuellement en cours de concertation.

III.1.6.6 Point 8-11.7 Zone N Transformation/Réhabilitation toutes constructions existantes :

La notice de présentation permet de clarifier la règle pour la transformation et/ou la réhabilitation de toutes constructions déjà existantes rendues possibles et ne se limitant pas aux seuls bâtiments d'habitation en zone N. En fait, une transformation ou une réhabilitation de construction peut avoir pour objet un changement de destination de ces bâtiments. Or ces derniers sont soumis à autorisation et les bâtiments situés en zone A ou N destinés à changer de destination doivent être préalablement identifiés dans le PLU ce qui n'est pas le cas pour Dettwiller. Il est rappelé qu'en l'état du règlement du PLU, les transformations et les réhabilitations autorisées ne pourront donc ne s'opérer que vers les destinations

Mémoire en réponse réceptionné le 10 juillet 2026

admis en zone A et N. Si la collectivité choisit de désigner les bâtiments pouvant changer de destination, les autorisations seront soumises à l'avis de la CDPENAF.

Réponse de la Communauté de Communes du Pays de Saverne :

La commune ne souhaite pas identifier les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

III.1.7 Le 22.06.26 : ARS (Agence Régionale Santé)

III.1.7.1 Zone 1AU Modification emprise minimale de 1 à 0,5 hectare :

La Commune souhaite ajuster dans la zone 1AU l'emprise minimale pour ouvrir une zone à l'urbanisation. Il convient de souligner qu'elle est contiguë à des équipements sportifs côté Nord. Lors de l'aménagement de cette zone et en amont de ces autorisations d'urbanisme, l'ARS recommande à la Commune d'être vigilante quant aux choix d'implantation et d'orientation des futurs bâtiments envisagés par le futur porteur de projet pour limiter l'exposition des futurs riverains aux possibles nuisances sonores pouvant être générées par ces infrastructures sportives.

Réponse de la Communauté de Communes du Pays de Saverne :

Ces recommandations relatives à l'implantation et à l'orientation des futures constructions seront prises en considération lors de la conception et de l'aménagement de ce secteur, afin de limiter, dans la mesure du possible, l'exposition des futurs habitants aux éventuelles nuisances liées aux équipements sportifs voisins.

III.1.7.2 Règlement zone UE Réduction distance d'implantation par rapport aux RD :

Pour la réduction de la distance d'implantation par rapport aux routes départementales (hors RD 421) en agglomération, une partie des zones UE correspond à des établissements accueillant des enfants ou des adolescents (école du château, collège, équipements sportifs). Bien que les voies concernées ne soient pas à ce jour classées bruyantes, ni identifiées par ATMO-Grand Est comme sujettes à dépassement de valeurs limites de qualité de l'air, il semble peu opportun d'implanter des locaux dédiés à l'accueil d'adolescents ou d'enfants à proximité immédiate de ces voies. L'ARS invite la collectivité à affiner cette partie du règlement afin de bien cibler le type de bâtiments pouvant être construits à une moindre distance de ces RD. Le règlement pourrait autoriser les bâtiments ou les locaux techniques (local vélos, poubelles, ...) ou administratifs et exclure les locaux accueillant les enfants (salles de classe, accueil de loisirs, ...).

Réponse de la Communauté de Communes du Pays de Saverne :

Afin de préserver les conditions d'accueil des publics sensibles, le règlement sera ajusté afin de mieux encadrer les constructions pouvant bénéficier de cette réduction de recul. Cette disposition ne s'appliquera pas aux locaux destinés à accueillir des enfants ou des adolescents, tels que les salles de classe et accueils de loisirs.

III.2 Contributions des citoyens :

III.2.1 Le 22.06.26 : FF et JM (Mail adressé à l'adresse courriel électronique)

Notre demande d'autorisation de réaliser une clôture en béton sur la limite séparative avec la propriété voisine de M.G. ne relève pas d'une simple convenance personnelle. Elle répond à des difficultés réelles et récurrentes liées à l'occupation et à l'entretien de la parcelle voisine. La séparation est constituée de piquets en bois plantés dans le sol. Ils s'avèrent inadaptés à la présence des moutons élevés sur la parcelle. Sous la pression exercée par les animaux, les poteaux sont régulièrement déplacés et se retrouvent chez nous. Par ailleurs, les moutons franchissent cette séparation précaire et se retrouvent sur notre terrasse. Ces intrusions ont occasionné des dommages matériels à nos aménagements paysagers. Plusieurs de nos plantations ont été grignotées et détériorées. Soucieux de préserver de bonnes relations de voisinage et d'éviter tout conflit, nous n'avons pas engagé de démarche particulière suite à ces incidents ni demandé réparation des préjudices subis. Ces événements démontrent nettement que la clôture ne remplit pas sa fonction de séparation et de protection des propriétés. Ainsi, nous ne voyons pas d'autre solution efficace et durable que la réalisation d'une clôture en béton permettant de garantir le respect des limites et d'empêcher toute intrusion des animaux. Nous informons aussi le commissaire enquêteur et les services compétents sur le

Mémoire en réponse réceptionné le 10 juillet 2026

manque manifeste d'entretien de cette parcelle. Depuis plusieurs années, nous subissons l'envahissement de notre terrain par des ronces. Ces végétaux forment par endroits des masses de nombreux centimètres d'épaisseur qui débordent largement sur notre parcelle et nécessitent un entretien constant de notre part. Il nous semblerait opportun qu'un constat soit effectué concernant les plantations présentes sur la propriété voisine. Plusieurs arbres de grande hauteur sont implantés à une distance très réduite, certains se trouvant à environ 50 cm de notre parcelle et dépassent largement les 3 m de hauteur. Cette situation paraît contraire aux règles de distance de plantation prévues par le PLU et, le cas échéant, par les dispositions du Code civil. Nous tenons à souligner que notre démarche n'est nullement dirigée contre notre voisin mais vise uniquement à trouver une solution pérenne à des difficultés objectives et répétées qui affectent notre propriété depuis plusieurs années. La réalisation d'une clôture adaptée permettrait précisément d'éviter l'apparition de futurs conflits de voisinage en assurant une délimitation claire et durable des deux parcelles. Au regard de l'ensemble de ces éléments, nous demandons que notre projet de clôture soit réexaminé avec bienveillance. Cette clôture, réalisée exclusivement sur notre terrain et à nos frais, constitue selon nous la seule solution durable permettant de mettre fin aux intrusions des animaux, aux dégradations constatées, à l'empiètement progressif de la séparation existante et aux nuisances résultant du manque d'entretien de la parcelle voisine. Elle contribuerait à préserver la tranquillité de chacun et à éviter l'apparition de futurs conflits de voisinage. Nous restons à votre disposition pour tout document ou photographie permettant d'étayer notre demande.

Réponse de la Communauté de Communes du Pays de Saverne :

À ce stade de la procédure, il n'est pas possible de donner une suite favorable à cette demande. En application de l'article L.153-43 du Code de l'urbanisme, les ajustements apportés à l'issue de l'enquête publique ne peuvent porter que sur les points soumis à l'enquête, sans en modifier l'économie générale. La demande porte sur une modification du règlement du PLU qui ne relève d'aucun des objets de la présente procédure. Elle ne peut donc pas être prise en compte dans le cadre de cette modification.

Cette proposition pourra toutefois être examinée lors d'une prochaine évolution du PLU ou dans le cadre de l'élaboration du PLUi du Pays de Saverne, actuellement en cours de concertation.

III.2.2 Le 03.07.26 : PK (Courrier remis lors de ma seconde permanence)

Je sollicite un avis favorable pour une modification mineure du zonage du PLU pour la partie arrière de mon terrain et du terrain de mon fils afin de le faire passer de zone UBi à zone UAd alors que les parcelles voisines au même niveau le sont.

Nous avons, moi et mon fils déposé une requête par courrier à la Mairie en date du 10/09/2026 restée sans suite à ce jour. Un plan de situation des parcelles numérotées accompagne le courrier.

Selon ce qu'elle m'a expliqué ce serait pour réaliser un mur bétonné sur toute la longueur pour délimiter la parcelle avec celle du voisin ce qui n'est pas possible en zone UBi, seulement sur la partie UAd.

Réponse de la Communauté de Communes du Pays de Saverne :

À ce stade de la procédure, il n'est pas possible de donner une suite favorable à cette demande. En application de l'article L.153-43 du Code de l'urbanisme, les ajustements apportés à l'issue de l'enquête publique ne peuvent porter que sur les points soumis à l'enquête, sans en modifier l'économie générale. La demande porte sur une modification du règlement du PLU qui ne relève d'aucun des objets de la présente procédure. Elle ne peut donc pas être prise en compte dans le cadre de cette modification.

Cette proposition pourra toutefois être examinée lors d'une prochaine évolution du PLU ou dans le cadre de l'élaboration du PLUi du Pays de Saverne, actuellement en cours de concertation.

III.2.3 Le 06.07.26 : AK (Mail adressé par courrier électronique)

Je dépose une observation pour le zonage de parcelles situées route de l'usine Hannecard, à Dettwiller. Cette demande a déjà été transmise en août 2025 dans le cadre de la concertation relative au futur PLUi, et il m'a été confirmé qu'elle avait bien été prise en compte par la commune et par la Communauté de communes du Pays de Saverne. Toutefois, compte tenu de la procédure actuelle de modification du PLU communal, je souhaite aussi la formaliser dans le cadre de la présente enquête publique.

Mémoire en réponse réceptionné le 10 juillet 2026

Ma demande concerne les parcelles cadastrées 000 9 84, 000 9 89 et 000 9 90. La parcelle 000 9 84 est déjà partiellement classée en zone UB, mais reste partagée entre les zones UB et N. Les parcelles 000 9 89 et 000 9 90 sont, quant à elles, classées en zone N. Je sollicite donc :

- le classement intégral en zone UB de la parcelle 000 9 84,
- le reclassement en zone UB des parcelles 000 9 89 et 000 9 90.

Ils ne visent pas à ouvrir une urbanisation diffuse ou isolée. Ils visent au contraire à rendre plus lisible et plus cohérente la limite actuelle entre la zone urbanisée et la zone naturelle. En effet, plusieurs éléments objectifs plaident en faveur de ces reclassements :

- la parcelle 000 9 84 est classée partiellement en UB, ce qui montre que le secteur est déjà reconnu comme étant au contact immédiat du tissu bâti,
- les parcelles concernées sont situées dans la continuité directe de la zone UB existante,
- le terrain bénéficie d'un accès existant depuis la route de l'usine ~~Hannecard~~,
- les réseaux sont présents à proximité immédiate : eau potable, assainissement, électricité, télécommunications,
- le reclassement ne nécessiterait pas la création d'équipements publics lourds.

À moyen terme, ce foncier pourrait permettre la réalisation d'une petite résidence, seniors de plain-pied, à taille humaine, destinée à accueillir environ 4 à 6 personnes âgées dans un cadre calme, accessible et agréable.

Il ne s'agirait pas d'une résidence luxueuse ou d'un programme immobilier dense, mais d'un habitat de qualité, sobre, intégré au village, permettant à des personnes âgées de rester dans leur commune ou à proximité de leur entourage familial, plutôt que d'être contraintes de rejoindre des structures plus grandes ou plus éloignées. Le projet pourrait être conçu autour des principes suivants : bâtiment de plain-pied, adapté et accessible au vieillissement, gabarit domestique, limité en hauteur, faible circulation automobile, stationnement réduit et intégré, traitement paysagé soigné, maintien de surfaces perméables, gestion douce des eaux pluviales, préservation d'un environnement végétalisé.

Cette orientation me semble cohérente avec les objectifs actuels d'aménagement : répondre au vieillissement de la population, diversifier l'offre de logements, optimiser les réseaux existants, éviter l'étalement urbain diffus et privilégier des projets de petite échelle au contact du tissu bâti existant.

Je comprends naturellement que cette demande sera appréciée au regard du cadre juridique de la modification en cours.

Réponse de la Communauté de Communes du Pays de Saverne :

À ce stade de la procédure, il n'est pas possible de donner une suite favorable à cette demande. En application de l'article L.153-43 du Code de l'urbanisme, les ajustements apportés à l'issue de l'enquête publique ne peuvent porter que sur les points soumis à l'enquête, sans en modifier l'économie générale. La demande porte sur une modification du règlement du PLU qui ne relève d'aucun des objets de la présente procédure. Elle ne peut donc pas être prise en compte dans le cadre de cette modification.

Cette proposition pourra toutefois être examinée lors d'une prochaine évolution du PLU ou dans le cadre de l'élaboration du PLUi du Pays de Saverne, actuellement en cours de concertation.

III.2.4 Le 22.06.26 : FF et JM (Mail adressé par courrier électronique)

NB, CB et HB m'ont confié la défense de leurs intérêts.

Ils sont propriétaires de la parcelle cadastrée section 55 n°77 à DETTWILLER. Cette parcelle est classée en zone naturelle (zone N) par le PLU. Le projet de PLU modifié prévoit le maintien de ce classement.

Par un courriel en date du 14 février 2025, PB, oncle de mes mandants, avait demandé au Maire de DETTWILLER de classer cette parcelle en zone UB. Le Maire de DETTWILLER a rejeté sa demande par une lettre du 24 février 2025. Par cette lettre, il a notamment exposé que la parcelle se trouve en grande partie en zone orange du PPRI, qui est une « zone naturelle et résiduelle d'expansion des crues qu'il faut préserver de toute nouvelle urbanisation ».

Il ressort en effet du plan de zonage du PPRI de la Zorn et du Landgraben, applicable à DETTWILLER, que la parcelle se trouve en grande partie en zone orange du PPRI. Toutefois, le sud de la parcelle se trouve en zone jaune du PPRI. Concernant la zone jaune, le règlement du PPRI indique à l'Article 321-1 l'économie de zone correspondant à la cartographie du risque d'inondation d'aléa faible ou moyen en section bâti principalement situé au sein des agglomérations et qui ne fait donc pas partie des zones

Mémoire en réponse réceptionné le 10 juillet 2026

naturelles et résiduelles d'expansion des crues et l'Article 321-2 le Principe de libre activité sous conditions précisant que toute nouvelle activité est autorisée sous réserve qu'il n'y ait pas d'autre solution sur l'unité foncière, de respecter les dispositions constructives et diverses définies au chapitre 5 et de respecter les interdictions et prescriptions définies aux sections suivantes de ce chapitre.

D'une part, la surface de la parcelle section 55 n°77 située en zone jaune est de dimensions suffisantes, pour permettre un aménagement ou une construction. D'autre part, la parcelle est desservie par la voirie et par les réseaux. Elle se trouve le long d'un axe déjà urbanisé de part et d'autre, composé de parcelles qui sont toutes classées en zone UB. Elle présente ainsi toutes les caractéristiques d'un terrain à bâtir.

Il s'agit d'une dent creuse, située entre des parcelles urbanisées. Une urbanisation rationnelle devrait conduire à urbaniser les deux côtés de la rue, et donc à classer en zone UB la partie sud de la parcelle cadastrée section 55 n°77, qui est classée en zone jaune du PPRI.

Pour ces motifs, les Consorts B demandent le classement, en zone UB, de la partie sud de la parcelle cadastrée section 55 n°77.

Réponse de la Communauté de Communes du Pays de Saverne :

À ce stade de la procédure, il n'est pas possible de donner une suite favorable à cette demande. En application de l'article L.153-43 du Code de l'urbanisme, les ajustements apportés à l'issue de l'enquête publique ne peuvent porter que sur les points soumis à l'enquête, sans en modifier l'économie générale. La demande porte sur une modification du règlement du PLU qui ne relève d'aucun des objets de la présente procédure. Elle ne peut donc pas être prise en compte dans le cadre de cette modification.

Cette proposition pourra toutefois être examinée lors d'une prochaine évolution du PLU ou dans le cadre de l'élaboration du PLUi du Pays de Saverne, actuellement en cours de concertation.

III.2.5 Le 22.06.26 : HG (3^e permanence)

L'emplacement A11 de 8 mètres peut être réduit à 4 mètres et au lieu de le laisser à une extrémité le mettre au milieu de la parcelle constructible entre les deux maisons actuelles. Cela permettrait de réaliser un pont à partir de la RD116 pour y accéder et desservir 2 lots pour des constructions d'habitation

Réponse de la Communauté de Communes du Pays de Saverne :

Cet accès sera supprimé dans le cadre de la présente procédure de modification du PLU.

Cet emplacement réservé avait initialement pour objet de permettre un accès à la zone agricole située au-delà de la zone UB, et non de desservir d'éventuels lots destinés à de futures constructions d'habitation. Il n'a donc pas vocation à être repositionné ou redimensionné dans cet objectif.

III.2.6 Le 22.06.26 : PF (Courrier remis lors de ma 3^e permanence)

Propriétaire de la parcelle section 55 N°256, située 10, rue de la Fontaine, je sollicite le réexamen du classement de cette parcelle en zone UX2 pour la classer en zone UB.

La demande vise à adapter le zonage de cette parcelle à son environnement urbain et à son évolution dans un souci de cohérence avec les objectifs du PLU et du code de l'urbanisme. Ce reclassement ne constitue pas une demande d'ouverture à l'urbanisation d'un espace agricole ou naturel. Il concerne un terrain situé dans un secteur déjà urbanisé et desservi. Dans un environnement bâti, ce secteur présente une dominante résidentielle. Dans ce contexte, le maintien d'un classement en zone UX2 mérite d'être réexaminé afin de vérifier s'il correspond encore à la vocation actuelle du quartier. Le reclassement en zone UB permettrait de renforcer la cohérence entre le document d'urbanisme et la réalité de l'occupation de sols. Les orientations nationales en matière d'urbanisme privilégient la mobilisation du foncier déjà urbanisé avant toute consommation de nouveaux espaces. Ce reclassement s'inscrit pleinement dans cette logique puisqu'il ne crée aucune extension de l'enveloppe urbaine. Il favorise au contraire une meilleure valorisation d'un terrain déjà intégré au tissu urbain. L'article L.101-2 du code de l'urbanisme prévoit notamment que les collectivités publiques poursuivent les objectifs suivants : Equilibre entre renouvellement urbain et développement, Gestion économe des sols, Lutte contre l'étalement urbain, Qualité de cadre de vie et Utilisation rationnelle des espaces déjà urbanisés. Cette demande contribue à ces objectifs.

Ce reclassement permettrait d'Augmenter la cohérence du zonage communal, de Favoriser la valorisation d'un terrain situé dans un secteur déjà équipé, d'Eviter la création de nouvelles zones à urbaniser en périphérie de la commune et de Répondre aux principes de sobriété foncière.

Mémoire en réponse réceptionné le 10 juillet 2026

En conséquence je sollicite la communauté des communes étudie le reclassement de la parcelle cadastrée section 55 N°256 de la zone UX2 à UB. Si les règles de la procédure de modification en cours ne permettent pas juridiquement d'intégrer cette évolution, je demande que cette observation soit transmise aux élus et prise en compte dans le cadre de la prochaine procédure de révision ou d'évolution du PLU.

Réponse de la Communauté de Communes du Pays de Saverne :

À ce stade de la procédure, il n'est pas possible de donner une suite favorable à cette demande. En application de l'article L.153-43 du Code de l'urbanisme, les ajustements apportés à l'issue de l'enquête publique ne peuvent porter que sur les points soumis à l'enquête, sans en modifier l'économie générale. La demande porte sur une modification du règlement du PLU qui ne relève d'aucun des objets de la présente procédure. Elle ne peut donc pas être prise en compte dans le cadre de cette modification.

Cette proposition pourra toutefois être examinée lors d'une prochaine évolution du PLU ou dans le cadre de l'élaboration du PLUi du Pays de Saverne, actuellement en cours de concertation.

IV. QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

L'étude du dossier et les avis des organismes consultés m'amène à formuler un certain nombre d'observations nécessitant des explications complémentaires qui me sont nécessaires pour éclairer l'avis que j'ai à émettre sur le projet. Ils font l'objet des questions ci-dessous :

IV.1 Par rapport aux PPA :

Il s'agit de recueillir les éléments de réponse du maître d'œuvre et du maire d'ouvrage sur les différentes observations et remarques formulées qui permettent éventuellement de lever les craintes soulevées. En particulier il s'agit d'expliquer la démarche réalisée pour le chapitre III.1.5 où la Sous-Préfecture annonce son opposition à la modification au point 8-11.6 qui rendrait possible la délivrance d'autorisations d'urbanisme en zone UA du site « ~~Breitmatt~~ ».

Réponse de la Communauté de Communes du Pays de Saverne :

L'objectif de cette évolution était de permettre un phasage plus souple des opérations d'aménagement, en autorisant l'ouverture à l'urbanisation de secteurs d'une superficie minimale de 0,5 hectare au lieu de 1 hectare. Cette mesure visait à favoriser des opérations de plus petite taille, moins consommatrices de foncier et mieux adaptées au rythme de développement de la commune.

La Communauté de communes et la commune prennent acte de l'observation formulée par les services de l'État. Bien qu'elles considèrent que cette évolution aurait permis un urbanisme plus progressif et plus économe en foncier, elles proposent de supprimer ce point de modification afin de tenir compte de cet avis.

IV.2 Par rapport au public :

Les réflexions de la Commune, la Communauté des Communes et l'ATIP aux contributions des citoyens sont requis afin de bien prendre en compte l'ensemble des éléments du moment pour une analyse complète des sujets évoqués.

IV.3 Demandes spécifiques du Commissaire enquêteur :

1. Au point 3, l'Emplacement Réservé A(13) en zone agricole à Rosenwiller permettra de créer en cas de blocage des deux rues en impasse, un bouclage pour les véhicules de gabarit important. Ce chemin rural d'une largeur de 4 mètres avec une circulation alternée semble un peu limite pour de tels engins alors que pour les anciens emplacements réservés la largeur était de 7 mètres. Ensuite comment sera organisé l'information et le flux pour permettre une utilisation harmonieuse des différents usagers.

Réponse de la Communauté de Communes du Pays de Saverne :

Afin de faciliter le passage des véhicules de grand gabarit, la largeur de l'emplacement réservé sera portée à 7 mètres.

Cette liaison a vocation à être utilisée prioritairement de manière ponctuelle par les engins agricoles, les véhicules de secours et les véhicules de collecte des déchets. Elle n'a pas pour objet de constituer un nouvel

Mémoire en réponse réceptionné le 10 juillet 2026

axe de circulation générale. Les modalités d'aménagement et de gestion de cette voie seront définies ultérieurement afin de garantir un fonctionnement adapté à ces usages.

2. Au point 5 de la création d'un Emplacement Réservé A11 permettra de réaliser un axe de déplacement doux pour piétons et à vocation touristique pour la contemplation de l'ancienne enceinte avec trois vieilles tours. Est-ce une continuité des voies piétonnes existantes avec un plan existant de l'actuel ? Existe-t-il un plan des déplacements doux en vélo sur la commune et sur l'intercommunalité pour voir une correspondance éventuelle ?

Réponse de la Communauté de Communes du Pays de Saverne :

L'emplacement réservé A11 a pour objet de permettre la création d'une liaison piétonne entre la rue du Château, en aval du Crédit Mutuel, et la rue de la Haute Montée.

Cette liaison vise à améliorer les cheminements piétons existants et à valoriser le secteur, notamment en permettant la découverte des éléments patrimoniaux présents à proximité. Les modalités précises d'aménagement seront définies dans le cadre de la réalisation du projet.

Cet emplacement réservé ne s'inscrit pas dans le cadre d'un plan de déplacements formalisé, mais vise à préserver la possibilité de réaliser ultérieurement cette liaison permettant de sécuriser aussi l'accès aux écoles.

3. Au point 7 pour la correction de la légende des plans de zonage liés au PPRI, la communauté des communes du pays de Saverne n'étant concerné que par ce PPRI des versants de la Zorn et du Landgraben, est-ce que cette nouvelle légende sera bien celle du PLUi en cours d'élaboration ?

Réponse de la Communauté de Communes du Pays de Saverne :

La modification de la légende concerne uniquement le PLU actuellement en vigueur et vise à améliorer la lisibilité du document en précisant le lien avec le PPRI des versants de la Zorn et du Landgraben annexé au PLU.

Cette évolution n'a pas vocation à préjuger de la future rédaction du règlement ou des documents graphiques du PLUi en cours d'élaboration, qui feront l'objet d'une procédure et d'une analyse spécifiques.

4. Au point 8 – 1 au niveau règlement écrit pour le stationnement inscrit à l'article 12 et en annexe 2 du PLU, il serait bon de rajouter page 15/77 du règlement, chapitre stationnement automobiles l'annexe 2 « stationnements de véhicules à réaliser ». Ensuite je note bien sur la page 15/77 le rajout de « ou de réhabilitation de locaux avec création de nouveaux logements » mais ce rajout ne se retrouve pas page 76/77 de l'annexe 2 comme sur la notice explicative page 43. Alors considérez-vous la réhabilitation comme un changement de destination comme dans le titre de l'annexe 2 ? Ne faudrait-il pas clarifier cette situation ?

Réponse de la Communauté de Communes du Pays de Saverne :

Ce point sera effectivement clarifié.

5. Au point 8-5 au règlement page 21/77 il est précisé que les bâtiments en zone UB dont la hauteur ne dépasse pas 5 mètres de hauteur au lieu de 3 actuellement pourront s'implanter dans la marge de recul définie à l'alinéa 1, soit 0,80 mètres par rapport aux limites séparatives. Il en est de même pour le secteur UE page 30/77 où l'on fait référence à l'alinéa 1 qui n'existe pas. Il faudrait donc préciser l'alinéa 1 de l'article 7UB page 21/77. D'autre part en zone UX, un recul minimal de 1 mètre serait à respecter dorénavant par rapport à la limite séparative. Pourquoi ne pas avoir uniformisé à 0,80 mètres cette distance au niveau des trois secteurs alors que c'était de 3 mètres pour les trois auparavant ?

Réponse de la Communauté de Communes du Pays de Saverne :

Ce point sera clarifié et la distance de recul par rapport aux limites séparatives sera harmonisée à 0,80 m pour ces zones.

Mémoire en réponse réceptionné le 10 juillet 2026

6. Au point 8-12 de la réglementation des clôtures en zone inondable, à la page 74 de la notice de présentation il est précisé que la collectivité vise à assurer la conformité et la cohérence des dispositions avec le PPRI. Dettwiller étant particulièrement impacté par les débordements de ses cours d'eau, quelles sont les mesures prises, en cours et envisagées afin de minimiser les impacts de cet aléa naturel.

Réponse de la Communauté de Communes du Pays de Saverne :

La gestion du risque d'inondation relève principalement du cadre fixé par le PPRI, qui définit les règles applicables aux constructions et aménagements dans les secteurs exposés.

La commune de Dettwiller est attentive à cette problématique et veille, dans le cadre de ses compétences, à limiter les impacts liés aux débordements des cours d'eau. De plus, dans le cadre de la GEMAPI, des actions de protection contre les risques d'inondation ont été mis en œuvre en amont (digue en amont de Rosenwiller) et d'autres sont prévues sur le territoire de la commune de Dettwiller.

V. CONCLUSIONS

La Communauté de Communes du Pays de Saverne remercie Monsieur le Commissaire enquêteur pour l'analyse des observations formulées dans le cadre de l'enquête publique.

Les éléments de réponse apportés dans le présent mémoire pourront être pris en compte dans l'établissement du rapport et des conclusions motivées.

Reçu le présent mémoire en réponse le 16 juillet 2026

Jean-Claude HILBERT,

Dominique MULLER,

Commissaire enquêteur

Président de la Communauté de Communes du
Pays de Saverne

Par suppléance M. Stéphane Leyenberger
Premier Vice - Président



