

Le 26/09/2019 de 14h à 17h

Remis à jour un dossier de réclamation
Pour le commissaire enquêteur une demande
de classement en zone U.A. de la parcelle 9.
Voir la lettre détaillée no 1 du 26/09/2019

n°1 du 26/09/2019

Ettendorf, le 16 septembre 2019.

Objet : Demande de classement d'une parcelle
en zone UA

à
Monsieur le Commissaire Enquêteur,
PLUI, Communauté des Communes
du Pays de la Zorn,

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je suis propriétaire des parcelles Section 2 n° 87, 90 et 12 situées à Ettendorf suite à l'achat de cette propriété en 2002 . (annexe 1 plan cadastral)

La parcelle 87 comprend une maison d'habitation et partiellement un garage.

La parcelle 90 comprend partiellement le garage situé sur la parcelle 87 et une remise, sorte de petit hangar.

La parcelle 12 ne comporte aucune construction.

La construction de la maison et des annexes date des années 1950 .

Sur le plan du PLUI arrêté figure en zone UA la maison d'habitation sur la parcelle n° 87, mais pas le garage ni la remise sur la parcelle n° 90 (annexe 2 : plan de zonage du PLUI).
De plus, les parcelles n° 90 et 12 ont été classées en zone Nv.

Le garage et la remise sont dans un état très vétuste (annexe 3 : photo du garage et de la remise).

2 parcelles voisines de la parcelle 90 figurent en zone UA, sont situées à la même hauteur que cette dernière et comprennent (annexe 4 : photo du hangar agricole voisin et de la maison d'habitation voisine) :
pour la parcelle 89, partiellement un hangar agricole,
pour la parcelle 11, une maison d'habitation.

Une demande de Permis de Construire pour un hangar (13,40 mètres x 9 mètres) regroupant le garage et la remise sur la parcelle n° 90, a été déposé en 2018, mais a été refusé au motif que cette parcelle ne figure pas dans la future zone UA du PLUI (annexe 5).

Ma situation est actuellement la suivante :

Le garage et la remise sont dans un état vétuste et devront très rapidement être démolis.

Dans le cadre du développement durable j'utilise du bois pour chauffer la maison d'habitation (environ 25 stères par an).

Il me faut un abri pour abriter mes véhicules : voitures, tracteur, tondeuse,..... et pour stocker un minimum de bois.

A défaut ces véhicules et le bois se retrouveront stockés à l'air libre.

Concernant le choix de l'emplacement pour ce petit hangar :

L'emplacement à retenir est celui déjà occupé par le garage et la remise (annexe 5 : plan des lieux) pour les raisons suivantes :

Construire le hangar sur la parcelle 87 reste très compliqué sur le plan technique:

Le terrain présente une pente très forte avec nécessité de creuser dans cette pente pour permettre la construction. En plus, pour des raisons techniques, il faudrait détourner les réseaux d'eau potable, d'assainissement et de réseaux secs.

A la hauteur de la maison, la pente s'adoucit, mais il y a la présence d'arbres centenaires aux formes très particulières qu'il y a lieu de préserver (annexe 6 : photos d'arbres).

Compte tenu de la situation des lieux, Monsieur le Maire a été amené à donner un avis favorable et motivé à trois reprises sur mon projet de construction, à savoir :

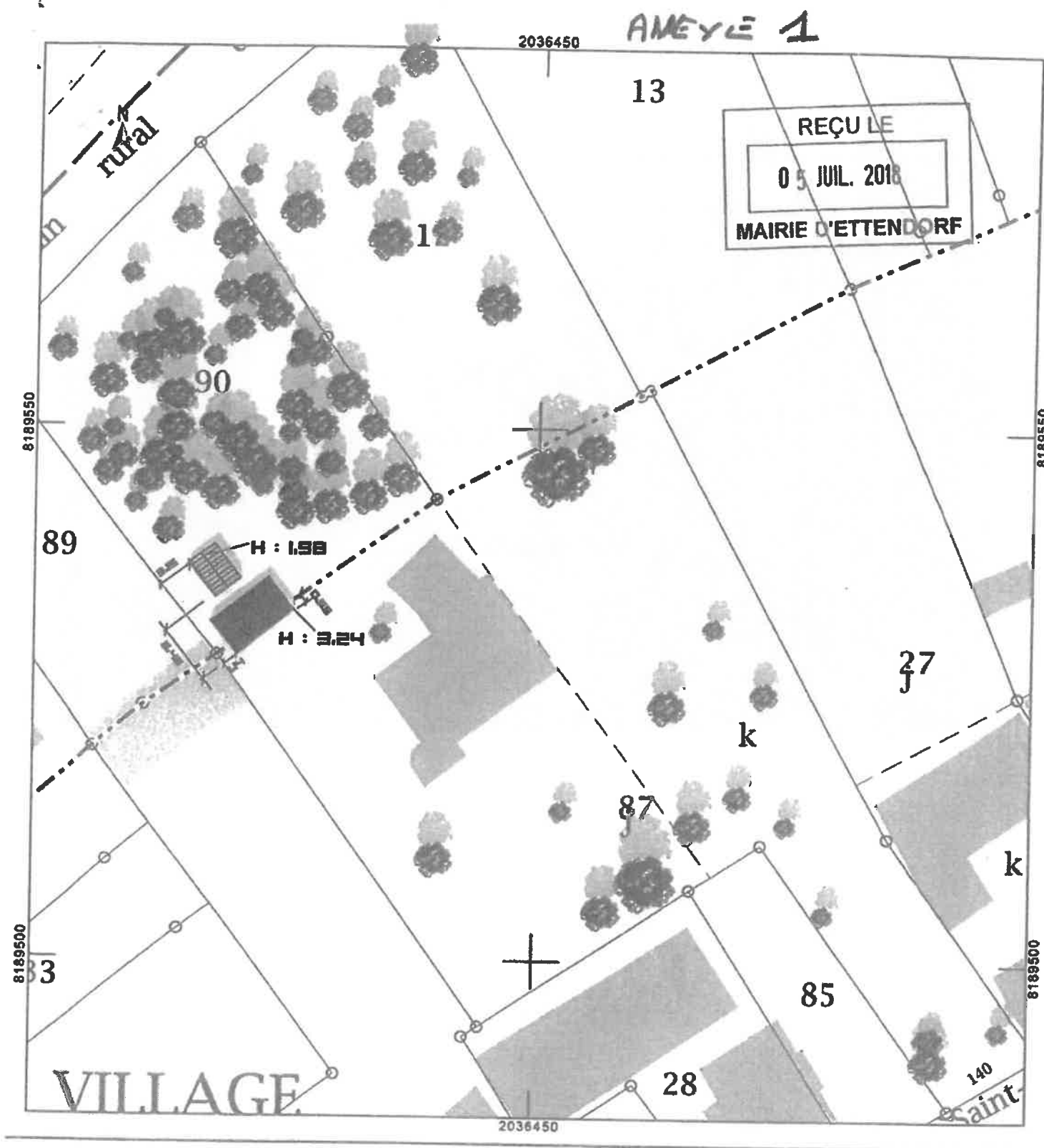
Lors de l'instruction du permis de construire : mail du 30 avril 2018 de Monsieur le Maire à Madame Conrad de la DDT concernant mon projet de construction (annexe 7) réponse par mail du 2 mai 2018 de Monsieur Goldschmidt de la DDT (annexe 8) et mail du 20 août 2018 de Monsieur le Maire à Madame Burdet, instructeur ADS de la DDT (annexe 9).

Dans le cadre des études du PLUI (annexe 10) : mail du 9 juillet 2018 de Monsieur le Maire à la Direction de la ComCom du Pays de la Zorn.

Pour toutes ces raisons et me trouvant sans autre possibilité de mettre à l'abri mes biens, je sollicite de votre part un avis favorable :

pour le classement en zone UA de la parcelle n°90,
ou au moins pour le classement en zone UA de la partie de parcelle 90 occupé par le garage et la remise sur une profondeur de 13,40 mètres.

Je vous en remercie par avance et vous prie de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, à l'assurance de ma considération distinguée.



IN HANGAR

Maître d'oeuvre
Marguerite BOOS
Architecte
29 rue Principale
67270 ALTECKENDORF

Affaire : DD

Date : 4/07/2018

Echelle : 1/500

Dessiné par : AF

Type : photos / Phase : PC

Modif :

EXISTANTS & VEGETATION

08

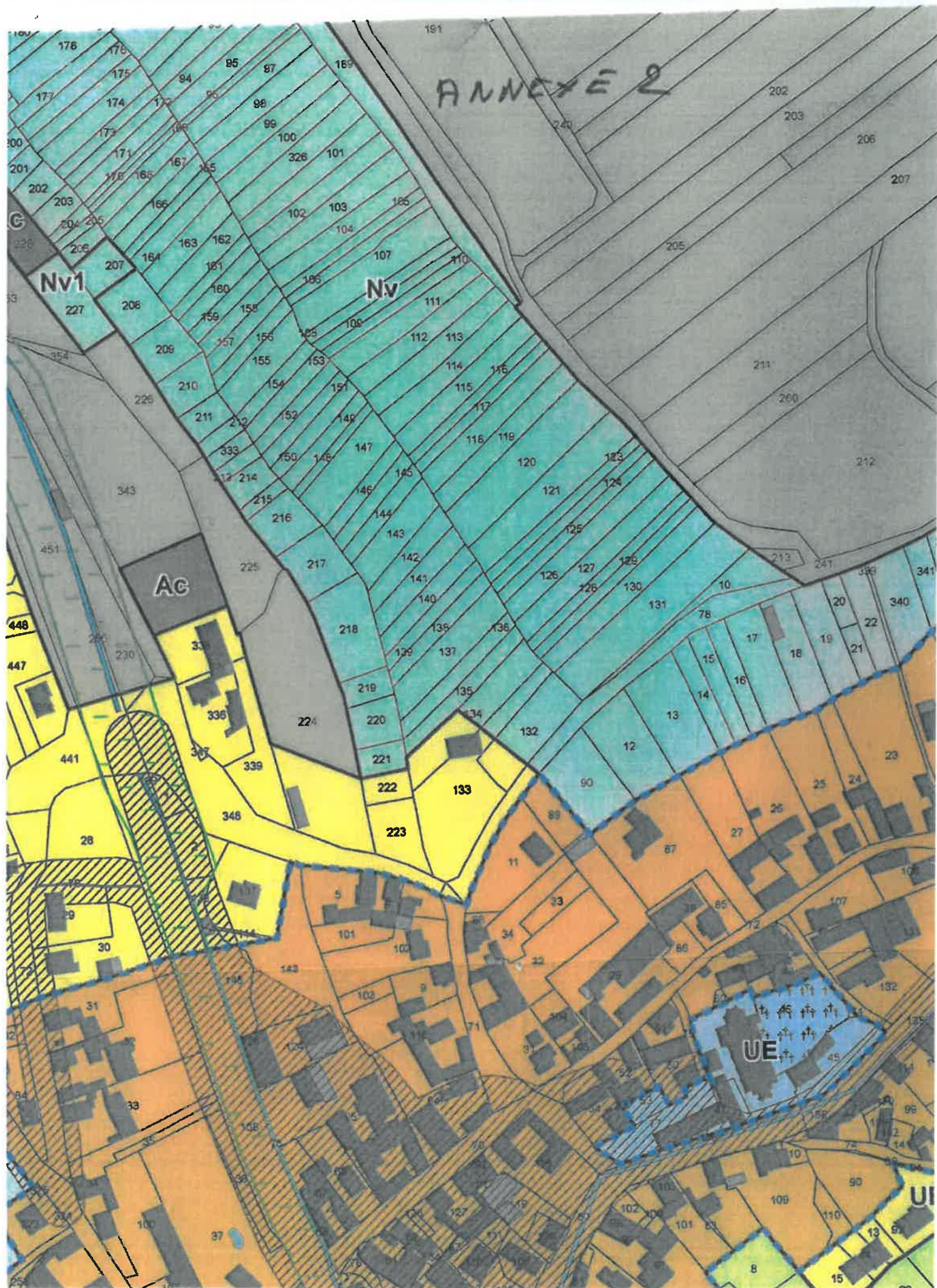
ANNEX 3

GARAGE



Remise



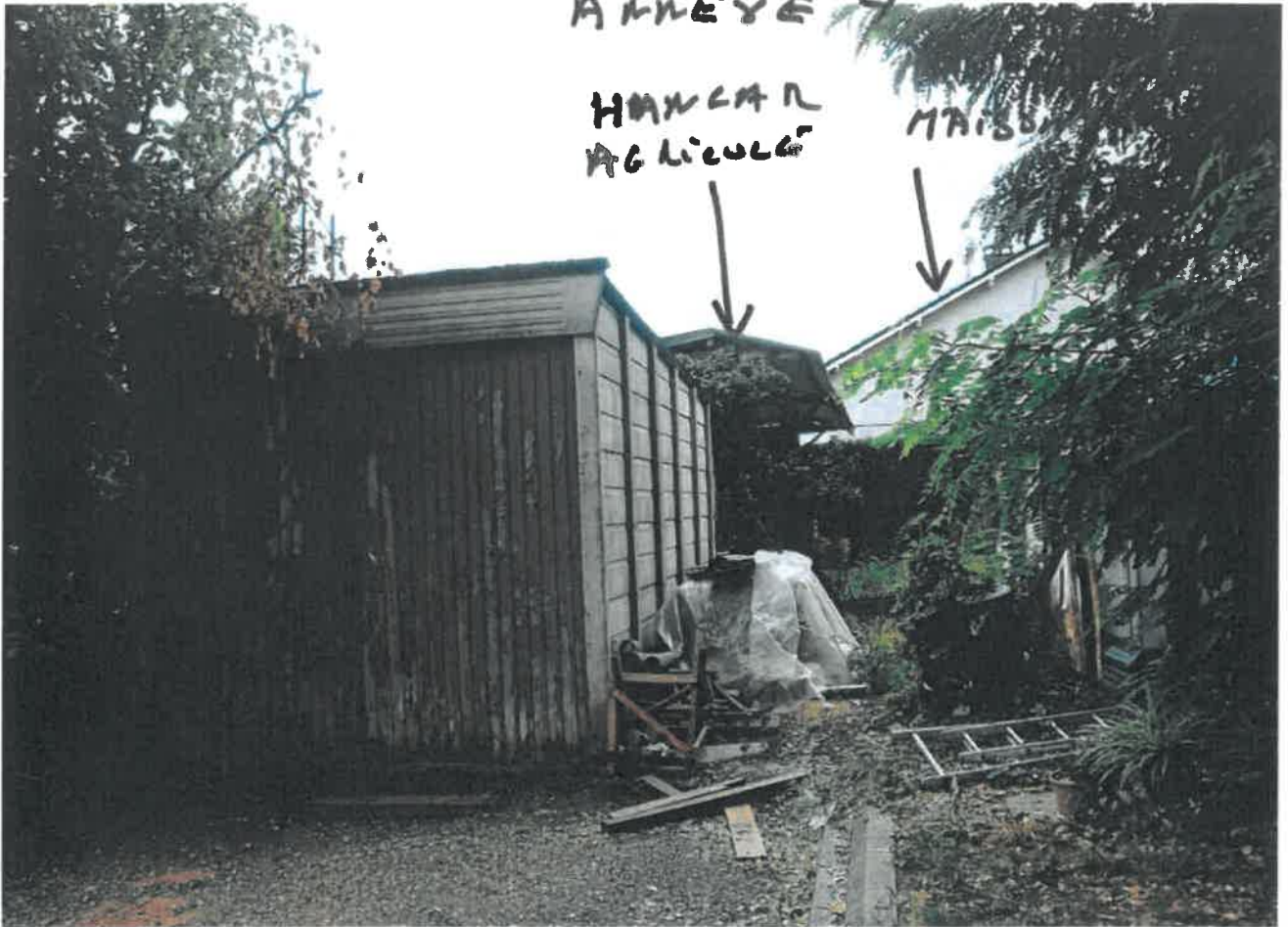




ANNÉE 4

HAUSSE
AGRICOLE

MAISON



ANNEXE 6



ANNEYE 6



ANNEXE 7

Mairie Ettendorf

De: Mairie Ettendorf <mairie.ettendorf@payszorn.com>
Envoyé: lundi 30 avril 2018 20:11
À: CONRAD Isabelle (isabelle.conrad@bas-rhin.gouv.fr)
Objet:
Pièces jointes: SOLivetti M18043020210.pdf; DSC05619.JPG; DSC05614.JPG; DSC05615.JPG

Bonjour Madame Conrad,

Suite à notre entretien du 27 avril dernier, je reviens vers vous au sujet du projet de construction de

Ce projet, comme je vous l'ai expliqué, appelle de ma part les observations suivantes :

1. M. souhaite construire un hangar en remplacement de 2 garages existants : l'un abritant un tracteur, l'autre, divers matériels. Ces locaux sont vétustes et doivent être remplacés et agrandis pour servir également de garage pour deux voitures supplémentaires.
2. A l'arrière du projet de , se situe un hangar agricole (cf plan et photos) et une maison individuelle.
3. Vu la situation du terrain, la seule possibilité d'implantation du hangar pour consiste à reprendre l'emplacement des 2 garages existants.
4. a travers ce projet n'empiète en rien sur un espace agricole et de mon point de vue a le droit de mettre ses matériels à l'abri et en sécurité.
5. De ce fait, de mon point de vue et de celui des élus consultés, rien ne devrait s'opposer à la construction de ce hangar.

Restant à votre disposition,

Merci de me faire part de votre décision

Cordialement,

Patrice WEISS, Maire d'Ettendorf

ANNEXE 8

De : marguerite@boos.archi
Envoyé le : jeudi 3 mai 2018 14:15
À :
Objet : Fwd: projet de M. I

Début du message réexpédié :

De: Marguerite Boos
Objet: TR : projet de
Date: 2 mai 2018 à 17:52:24 UTC+2
À:

Bonsoir,
Ci joint reponse de la ddt. Nous pouvons donc déposer le dossier.
Pouvez vous passer demain pour le signer, vers 15h?
Tres cordialement

MARGUERITE BOOS ARCHITECTE
14 PLACE SAINT ETIENNE 67000 STRASBOURG Tel : 03 88 25 69 03
29 RUE PRINCIPALE 67270 ALTECKENDORF Tel : 03 88 51 67 88
mail : - web : www.boos.archi
portable : 06 86 18 50 34 - n° siret : 454 656 296 00011 - APE : 7111Z

Début du message transféré :

Expéditeur: "GOLDSCHMIDT Joël - DDT 67/SEGE/ADS"

Date: 2 mai 2018 à 14:41:20 UTC+2

Destinataire: Mairie Ettendorf <mairie.ettendorf@payszorn.com>

Monsieur le maire,

En réponse à votre courriel ci-dessous, et pour faire suite aux échanges de Mme CONRAD avec Mme Marguerite BOOS, architecte en charge du projet, nous vous confirmons après échange en interne lors d'une réunion de travail en date du 26.04.2018, que le terrain d'assiette de M. se situe en dehors des parties urbanisées de la commune.

En conséquence, aucune nouvelle construction ne peut y être admise, en application de l'article L111-3 du code de l'urbanisme, et ce indépendamment de l'affectation actuelle du sol (non-agricole).

Cependant, la construction du hangar pourra être autorisée après approbation du PLUi en cours d'élaboration, le cas échéant, sous réserve toutefois que ce document prévoit bien la possibilité d'une telle construction.

ANNEXE 5

Mairie Ettendorf

De: Mairie Ettendorf <mairie.ettendorf@payszorn.com>
Envoyé: lundi 20 août 2018 09:30
À: 'BURDET Lysiane (Instructeur ADS) - DDT 67/SEGE/ADS'
Objet: construction à l'identique
Pièces jointes: SOlivetti M18082009510.pdf

Bonjour Madame Burdet,

Suite à votre entretien avec M. Weiss,

- Ci-joint le document sur les reconstructions à « l'identique »
- Concernant le dossier il existe déjà 2 petits bâtiments vétustes à l'emplacement où M. souhaite construire son hangar. De mon point de vue et m'étant rendu à plusieurs reprises sur place, force est de constater que M. n'a pas d'autre solution que de reconstruire au même endroit un petit hangar bien intégré dans le milieu. En cas d'avis contraire de votre part, je ne peux que vous inviter à venir sur place avant la prise de décision.

Comptant sur votre compréhension et restant à votre disposition,

Cordialement,

Patrice WEISS, Maire d'Ettendorf

ANNEXE 10

Mairie Ettendorf

Objet: TR: PLUi - Zone UA + atelier thématique CEB
Pièces jointes: SOLivetti M18070919530.pdf

De : Mairie Ettendorf [<mailto:mairie.ettendorf@payszorn.com>]
Envoyé : lundi 9 juillet 2018 19:25
À : 'Direction CC du Pays de la Zorn'
Objet : RE: PLUi - Zone UA + atelier thématique CEB

Bonjour Madamé

Nous revenons au plan ci-joint,

Après examen minutieux des lieux, il conviendrait de rajouter dans la zone UA la parcelle section 2, n°90, tel que précisé sur le plan. Il existe déjà de longue date, 2 constructions type garage, petit hangar sur cette parcelle et qui ne sont pas indiqués sur le plan.

Restant à votre disposition, (07.71.73.46.23)

Cordialement,

Patrice WEISS, Maire d'Ettendorf