

Bilan des observations formulées à l'Enquête Publique

N°	Objet des demandes	Avis du commissaire-enquêteur	Proposition technique de prise en compte	Position des élus
		<p>Zone inondable : Importance de mettre en place un outil de travail pour tous permettant une lecture facile des hauteurs d'eau. Recommande que les plans de la zone inondable en annexe du PLU, à la disposition de l'administration et du public soient en couleur. Recommande d'uniformiser la légende des hauteurs d'eau (mêmes seuils, mêmes code couleur) entre les PLU Soultz et Hoffen, et entre les plans et le rapport de présentation.</p>	<p>Harmoniser la représentation graphique et la légende entre les PLU Soultz et Hoffen.</p> <p>Harmoniser entre le zonage et le rapport de présentation (p.249-250).</p>	<p>Accord du conseil municipal</p>
		<p>Périmètres de Protection Modifiés : D'accord avec les PPM proposés par l'ABF.</p>	<p>Sans objet.</p>	
<p>S1</p>	<p>M. le Maire de Soultz : Emet des remarques sur le règlement et le rapport de présentation, afin de faire corriger des erreurs matérielles et des incohérences.</p>	<p>a) Recommande un recul identique des limites séparatives (articles 7) entre les zones UX et 1AUX + demander conseil aux préventionnistes SDIS. b) Recommande de rectifier l'erreur sur le nombre de communautés de communes dans le SCOTAN (9 et non 10) en page 16 du rapport. c) Recommande à la CDC et à la commune de Soultz d'examiner conjointement la pertinence de modifier le rapport depuis la page 168 (POS). d) Recommande de vérifier la compatibilité des dispositions prévues par le PLU avec celle du Code de l'Urbanisme et de rappeler, le cas échéant, les articles du Code qui s'appliquent.</p> <p>Recommande de faire vérifier méticuleusement la rédaction du rapport par d'autres agents que les rédacteurs, afin de relever les éléments à mettre à jour (zone inondable p.249-250). Recommande de créer un climat de travail serein et sans stress, avec temps nécessaire.</p>	<p>a) Aux articles 7, maintenir 2 mètres de recul tout en respectant les règles d'accessibilité pour la défense incendie. b) Rectifier le rapport c) Rectifier le rapport le cas échéant d) Les dispositions du Code s'appliquent sans qu'on ait besoin de s'y référer. Mais vérifier la compatibilité.</p> <p>Le temps nécessaire devrait être pris pour assurer la qualité des documents.</p>	<p>Accord du conseil municipal pour les points a), c) et d). Pour le b) s'assurer du nombre réel, à date, de communautés de communes dans le SCOTAN.</p>

Bilan des observations formulées à l'Enquête Publique

N°	Objet des demandes	Avis du commissaire-enquêteur	Proposition technique de prise en compte	Position des élus
S2	Joseph BRAEUNER : Demande le reclassement en sa parcelle n°46 en zones UB/UJ sur les mêmes profondeurs que ses voisins à l'Est.	e) Pour des raisons d'équité, recommande de trancher sur une seule profondeur applicable à toutes les parcelles de ce côté de la rue de Seltz, pour toutes les zones UB/UJ. Privilégier la profondeur constructible moindre parmi les 2 solutions proposées (aligner les profondeurs UB/UJ des adresses n°41 et 43 sur celles des n°29 à 37).	e) Solution intermédiaire et qui ne remet pas en cause les choix faits par les élus : donner au n°39 (soit uniquement la parcelle longue de M. Braeuner) les mêmes profondeurs UB/UJ que celle du n°41.	Accord du conseil municipal sur la proposition technique
S3	Ernest HOFFARTH/René PHILLIPS : S'opposent à l'urbanisation de leurs vergers et jardins, à l'est de la rue de Marienbronn (zone 1Auc).	Avis favorable au maintien du zonage actuel , vu le rôle de « pôle d'équilibre » de Soultz et les espaces de transition UJ (écran, espaces de verdure) prévus autour de la zone 1Auc.	Maintien du zonage tel quel	Accord du conseil municipal (unanimité moins une abs. JLV)
S4	Frédéric SCHMIDT – Sté CEFA : Demande le classement de ses parcelles n°189-191 (côté Nord RD28 vers Kutzenhausen) de 2AUT en UXd, car achetées en vue d'une extension CEFA (parking, stockage). Conteste le tracé de la zone inondable au Sud du Seltzbach et demande une prise en compte des niveaux réels de terrain.	Sans avis sur le tracé de la zone inondable : sa remise en cause n'entre pas dans le champ de l'enquête publique. Avis favorable au classement en zone UXd des terrains 2AUT appartenant à la CEFA : le site actuel en UXd de l'entreprise est contraint par la zone inondable et ces terrains au Nord de la RD permettraient de développer les activités CEFA. De plus, la partie déduite de la zone 2AUT est minimale et ne pénaliserait pas la collectivité.	Attention, la commune s'est engagée à déclasser au moins 9ha, voire la totalité de la zone 2AUT (cf. avis Sous-Préf sur l'arrêt). Il a été demandé que la vocation et les conditions d'urbanisation de la zone 2AUT soient clairement précisées. Les terrains CEFA représente environ 1 ha. ⇒ Possibilité de classer les terrains CEFA en zone UXd pour lui permettre de se développer. Néanmoins, ces terrains sont soumis à un recul de construction par rapport à la RD28 (25 m) et à la Loi Barnier-entrées de ville (75 m). Concernant la zone inondable, il	Accord pour le classement en zone UXd

Bilan des observations formulées à l'Enquête Publique

N°	Objet des demandes	Avis du commissaire-enquêteur	Proposition technique de prise en compte	Position des élus
			faudra faire un travail de levé topographique équivalent à celui réalisé par la commune pour établir la réalité du risque d'inondation, si la société souhaite étendre ses activités ou constructions dans la zone considéré actuellement comme inondable d'après le plan.	
S5	Jacky GROSS : Conteste la carte des risques de coulées d'eau boueuse (rapport de présentation p.158) qui ont également touché sa propriété.	Cf. avis du commissaire-enquêteur en SPPA13 : mieux développer les résultats de l'étude ARAA sur les risques CEB et demander une étude complémentaire pour déterminer des dispositions préventives pertinentes.	Le dégât a-t-il été déclaré et reconnu sur le terrain de M. GROSS ? Le cas échéant, compléter le rapport de présentation pour gagner en précision sur ce point, notamment sur les dispositions préventives déjà prises (cf. carte p.158).	Les élus demandent à ce que les dispositifs de prévention mis en place soient précisés dans le rapport de présentation
S5bis	Jacky GROSS : Soulève le risque de perturbation des nouvelles voies (emplacements réservés A3, A6, A7) sur la ZNIEFF (p.138 du Rapport de présentation).	Etant donné la position et l'objet des emplacements réservés (essentiellement sur des emprises de chemins existants), avis favorable au maintien des ER 3, 6 et 7 , à priori sans impact sur la ZNIEFF. Recommande de faire "glisser" les ER 7 et 8 légèrement vers l'Est pour séparer nettement les ouvrages sous rail pour la voie et le Seltzbach.	Maintien des ER 3, 6 et 7, pour mettre en œuvre le réseau des cheminements doux. Par contre, techniquement, il s'agit d'élargir un passage sous voie ferré existant et non pas d'en créer un nouveau. Pas de ripage des ER 7 et 8 prévus. La position des ER ne présage pas de la solution technique à définir avec RFF.	Accord sur la proposition technique de prise en compte.
S6	Marie-José KLOPFENSTEIN : Demande que son terrain (garage auto, rue Deutsch à Retschwiller) soit retiré du périmètre de protection modifié des	Avis favorable au Périmètre de Protection Modifié qui ne peut être proposé que par l'Architecte des Bâtiments de France et en accord avec la commune. La décision de modification revient à l'ABF.	Maintien du PPM tel quel.	Accord pour le maintien du PPM

Bilan des observations formulées à l'Enquête Publique

N°	Objet des demandes	Avis du commissaire-enquêteur	Proposition technique de prise en compte	Position des élus
	monuments historiques, pour pouvoir respecter l'identité visuelle de la marque auto.	Recommande à Mme KLOPFENSTEIN de rencontrer l'ABF pour le projet concernant le garage (hors démarche PLU).		
S7	Antoine MERKEL : Conteste le projet de « bétonisation » des deux terrains de foot de Soultz.	L'objectif du PLU est de déplacer à moyen terme des terrains de football, avec rapprochement des autres équipements publics, en deux temps comme suit : 1- Réalisation des équipements sportifs en zone 1AUe (transfert terrains foot) 2- Réaménagement de la zone Uc pour l'habitat. Les craintes quant à une disparition des terrains de foot ne sont pas fondées. Rectifier le zonage dans les Orientations d'Aménagement : IIAU en UC au LD Reebmatt.	Sans objet sur le zonage. Corriger le titre dans les OA : zone IIAU « LD Reebmatt » à rectifier en zone Uc.	Accord pour la rectification du titre dans l'OA concernée
S8	Thierry LANTZ : S'inquiète des conséquences du projet de circulation douce/d'accès à la zone 2AUf, rue de la Source. Conteste l'emplacement réservé A10 (projet de piste cyclable) qui risque de pénaliser l'accès véhicule/stationnement à sa propriété.	Favorable au maintien de l'emplacement réservé A10 , destiné à créer un sentier d'accès entre la route de Strasbourg et la zone 2AUf. Mais pour garantir une desserte routière aux terrains en 2 ^{ème} ligne (parcelle n°235 propriété M. LANTZ + parcelle n°51), recommande de passer d'une largeur de 2m à 4m entre la rue de la Source et la parcelle 235.	Un passage à 4 m sur la portion proposée impacte les parcelles n°52 et 53, déjà grevées d'une servitude. Proposition de maintenir l'accès existant tel quel.	Accord du conseil municipal pour suivre la proposition du commissaire enquêteur (unanimité moins 2 abs. CK et JLV)
S9	Ernest ROTT : Demande le classement en zone UE d'un ensemble de parcelles situées en face de la mairie, pour que la commune puisse y installer des équipements publics d'intérêt général (parking, emplacement festif et stockage de matériel).	Avis favorable au classement en zone UE , vu les besoins d'équipements exprimés par la commune et la bonne situation des terrains en question.	Reclassement des terrains en cours d'acquisition par la commune des zones UAa/UJ vers la zone UE.	Accord du conseil municipal pour le classement en zone UE
S10	Richard ENGEL : Conteste le découpage AA/AC prévu sur Hohwiller. Demande l'extension de la zone AC sur sa parcelle n°70 pour	Avis favorable au classement en zone AC de la parcelle n°70 de M. ENGEL : sa situation et sa desserte y sont propices. La zone centrale AA reste desservie par un chemin d'exploitation.	Qui est propriétaire de la parcelle 68 ? Quel projet agricole identifié ? La proposition du Commissaire-Enquêteur mérite effectivement	Sous réserve d'informations complémentaires le conseil municipal se

Bilan des observations formulées à l'Enquête Publique

N°	Objet des demandes	Avis du commissaire-enquêteur	Proposition technique de prise en compte	Position des élus
	pouvoir construire un entrepôt à fourrage.	Recommande de reclasser la parcelle n°68 de la zone AC vers la zone AA : trouve exagérée l'immense zone AC. La zone AC résiduelle (plus de 2ha d'un seul tenant, bien desservie en chemins d'exploitation) reste amplement suffisante.	d'être prise en compte si la zone AC restante répond aux projets connus (objectif d'éviter le mitage agricole). Dans ce cas, en avertir préalablement le propriétaire.	prononce pour le maintien du zonage actuel. Le conseil communautaire peut éventuellement revoir cette position si un élément nouveau devait intervenir
S11	Sylvie MOSSER : Souhaite que l'emplacement réservé A17 (projet de cheminement piétons-cycles) ne passe pas sur son terrain en zone UJ, au sud de la rue de Pechelbronn.	L'emplacement réservé A17, destiné à un cheminement doux entre la rue de Pechelbronn et le LD Bruehl, est intégralement prévu sur le chemin d'exploitation existant, propriété de la CEFA. Le risque d'empiètement sur d'autres propriétés privées est faible et non mentionné au plan de zonage.	Sans objet. L'ER A17 ne concerne que le chemin d'exploitation de la CEFA dans sa Sud.	Sans objet
S12	Frédéric WOLFF : Souhaite que la zone UJ sur son terrain soit repoussée vers la zone NA, afin de pouvoir construire un abri de jardin plus en profondeur. Conteste la taille maximale des abris limitée à 15 m ² et demande que cette surface soit portée à 40-50 m ² .	Avis favorable à la conservation des limites du zonage actuel : les profondeurs UAa/UJ sont traitées de manières uniformes dans le voisinage et M. WOLFF dispose de possibilités de construire un abri sur sa propriété. Propose de revoir la surface maximale des abris en zone UJ et de la porter à 20 m².	Maintien du zonage existant. Abris de 15 à 20 m ² : quid de la position des élus ? L'impact de cet ajustement est faible et ne poserait pas de problème.	Accord pour le maintien du zonage actuel Concernant les abris en zone UJ, la surface maximum est portée à 20 m ²
S13	Sylvie MOSSER : Emet des réserves pour la zone future d'habitation 2AUe : les activités existantes de la CEFA sur les zones UXd et UXd1 génèrent des nuisances (bruit et poussières).	Propose comme solution technique de créer un merlon de terre arboré ou mur anti-bruit entre la zone UXd1 et la zone 2AUe. Recommande de compléter les orientations d'aménagement par l'obligation, pour la zone 2AUe, de prévoir un merlon de terre arboré pour les futures zones habitées en limite avec la CEFA.	Compléter les OA pour la zone 2AUe en avant-dernière page, suivant la proposition du CE (parler d'aménagement paysager ? d'écran végétal ?).	Accord du conseil municipal pour compléter les OA de la zone 2AUe, dans l'esprit de la proposition du commissaire enquêteur, en inscrivant l'obligation d'un aménagement paysager pour les

Bilan des observations formulées à l'Enquête Publique

N°	Objet des demandes	Avis du commissaire-enquêteur	Proposition technique de prise en compte	Position des élus
				futures zones habitées en limite avec la CEFA (unanimité moins 2 abs. PB et CK)
S14	René FISCHER : Concerne le PLU de Hoffen : sa propriété est en zone UBd alors qu'elle est raccordée au réseau d'assainissement et relève donc d'une zone UB.	La remarque de M. FISCHER concerne Hermerswiller. Elle sera traitée dans le cadre de l'enquête publique de Hoffen.	Sans objet.	Sans objet.
S15	Hugues RENARD : Demande la création d'une déviation est-ouest afin d'assurer la sécurité des déplacements doux intra-urbains et désengorger le centre-ville. Evoque les problèmes de sécurité consécutifs à la circulation automobile et à la présence du passage à niveau.	Recommande d'engager une étude de faisabilité d'une liaison douce est-ouest dans la vallée du Seltzbach à la traversée de Sultz. Recommande l'aménagement des passages existants sous le chemin de fer, à court terme, pour les circulations douces (emplacements réservés A7 et A19). Avis favorable au projet de PLU tel quel.	Sans objet.	Sans objet.