

Bilan des observations formulées par les Personnes Publiques Associées sur le PLU arrêté

PPA	Date de l'avis	Nature de l'avis	Proposition de prise en compte par les élus au moment de l'arrêt	Traduction dans le dossier (pièces modifiées)	Avis du Commissaire-Enquêteur	Prise en compte finale par les élus /Observations complémentaires
INAO	07/09/2011	Soultz est incluse dans l'aire AOC Munster, sans activité de production recensée. Soultz est concernée par des productions bénéficiant d'une Indication Géographique Protégée (crème fraîche fluide, pâtes, volailles, miels d'Alsace) et capable d'enrichir le capital gastronomique et économique local. A prendre en compte.	Sans objet		Recommande de mentionner dans le PLU l'appartenance de Soultz à l'aire AOC Munster.	A mentionner

PPA	Date de l'avis	Nature de l'avis	Proposition de prise en compte par les élus au moment de l'arrêt	Traduction dans le dossier (pièces modifiées)	Avis du Commissaire-Enquêteur	Prise en compte finale par les élus /Observations complémentaires
SYCOPAR C	16/09/2011	<p>Le potentiel réel en renouvellement urbain n'a pas été suffisamment pris en compte, même s'il n'y a aucun point d'incompatibilité majeur avec la Charte du Parc.</p> <p>Avis réservé : le PLU porte une importante consommation d'espaces. Les orientations d'aménagement sur les zones 1AU ne sont pas suffisamment ambitieuses concernant la densité et mixité fonctionnelle et sociale attendue. La reconversion en UC et le renouvellement devraient être privilégiés. Le Sycoparc propose son accompagnement technique dans la mise en oeuvre du PLU.</p>	<p>Il est rappelé la différence de statut entre Hohwiller et Soultz. Les remarques suivantes ne concernent que Soultz.</p> <p>La consommation d'espace planifiée est cohérente avec le rôle de pôle d'équilibre que Soultz entend jouer, afin d'absorber une part significative des besoins de son bassin de vie. Un regard sera porté sur comment renforcer la force juridique des orientations décidées dans les OA (20 logts/ha, 10% de logements aidés dans des secteurs AU). Le règlement renforcera ces dispositions après enquête. La zone UC a vocation à être réalisée après déplacements des équipements sportifs vers un nouveau site, soit à une échéance moyen-long terme.</p>		<p>Favorable à laisser les orientations d'aménagement telles quelles sur la densité et la mixité.</p> <p>Favorable à laisser le rapport de présentation, le PADD et les OA inchangées sur la stratégie de développement urbain.</p> <p>Recommande de donner suite à la proposition d'accompagnement technique du Sycoparc.</p>	<p>Pas d'impact sur le PLU</p> <p>Accompagnement technique en temps voulu</p>
Syndicat Mixte du SCOTAN	22/09/2011	<p>Le PLU, notamment son PADD, exprime des objectifs et options d'aménagement qui traduisent très largement les orientations du SCOTAN, en particulier du rôle de "pôle d'équilibre" de Soultz.</p> <p>Les observations du 10/03/2011 ont été prises en considération dans l'arrêt N°2 du PLU.</p>	Sans objet		Sans objet : avis pris en compte.	Sans objet

PPA	Date de l'avis	Nature de l'avis	Proposition de prise en compte par les élus au moment de l'arrêt	Traduction dans le dossier (pièces modifiées)	Avis du Commissaire-Enquêteur	Prise en compte finale par les élus /Observations complémentaires
Chambre de Commerce et d'Industrie	08/11/2011	PADD : Définir 2 objectifs distincts pour le "développement économique du territoire" et le "développement des équipements", car activités économiques et équipements répondent à des besoins et enjeux différents.	Conformément à l'avis du 18/04/2011 sur le 1er arrêt : les orientations des PADD ont été débattus et validés par les élus qui y retrouvent les enjeux à l'échelle de leur territoire.		Recommande de modifier le titre du chapitre PADD "développement économique du territoire", pour qu'il évoque également le "volet équipements".	Rectifier le titre de chapitre
Chambre de Commerce et d'Industrie	08/11/2011	Règlement - zone UX : - article 7 : Par mesure de sécurité, fixer le recul minimal à 4m au lieu de 2m par rapport aux limites séparatives.	Cette mesure réduirait les possibilités de densification pour des activités sans danger ni nuisances. Le 18/04/2011, il a été décidé de fixer un recul de 2 m minimum pour maintenir une sécurité coupe-feu et imposer un recul systématique (pas d'implantation sur limite).		Recommande de demander conseil aux préventionniste SDIS pour le recul aux limites séparatives en UX	Vu avec SDIS : besoin d'un accès depuis voie publique desservie en défense-incendie + tour du 1/2 périmètre, soit 2 façades avec au moins 3 m de large. Peut être vu PC par PC).
Chambre de Commerce et d'Industrie	08/11/2011	Règlement - zone IAU : - article 1 IAU : interdit les constructions à usage industriel. Afin de favoriser la mixité urbaine, toutes les activités, y compris industrielles, devraient être autorisées, sous réserve de compatibilité avec l'environnement des habitations (imprimerie, repro ...).	Conformément à l'avis du 18/04/2011 sur le 1er arrêt : l'ouverture est possible dans le sens de la mixité des fonctions, pour des activités complémentaires (caractère de process industriel d'un commerce ...). Mais prudence : à condition d'être compatible avec l'habitat (nuisances) et pour compléter strictement une activité de service, commerce ou artisanat dans la zone.	Règlement Rapport de présentation	Recommande de préciser que les activités en zone AU ne sont autorisées que sous conditions de nuisances à éviter (liste non limitative, ou liste exhaustive des activités autorisées, à mettre à jour au fil du temps).	Reprendre la rédaction colonne 4, à condition que cela ne nuise pas à l'environnement

PPA	Date de l'avis	Nature de l'avis	Proposition de prise en compte par les élus au moment de l'arrêt	Traduction dans le dossier (pièces modifiées)	Avis du Commissaire-Enquêteur	Prise en compte finale par les élus /Observations complémentaires
Chambre de Commerce et d'Industrie	08/11/2011	<p>Règlement - zone IAUX :</p> <p>a) La CCI déconseille de mêler activités commerciales et autres activités économiques, dont les fonctionnements sont différents. Réserver le foncier principalement aux activités économiques non commerciales.</p> <p>Les activités commerciales pourraient être autorisées si en lien avec une activité industrielle, artisanale ou de service fonctionnant dans la zone.</p> <p>b) article 2 IAUX : supprimer la référence aux habitations, la vocation principale étant l'activité.</p> <p>c) Préciser que "les logements de fonction ... intégrés aux bâtiment d'activité sauf si des mesures de sécurité l'interdisent ...</p> <p>d) article 13 IAUX : supprimer la référence aux "aires de jeux" inopportune en IAUX pour des raisons de sécurité.</p>	<p>Conformément à l'avis du 18/04/2011 sur le 1er arrêt :</p> <p>a) les conditions proposées pour le commerce ne sont pas reprises dans le règlement.</p> <p>b) article 2 IAUX : le paragraphe introductif contient un problème de formulation (supprimer "à destination principale d'habitation").</p> <p>c) La notion de sécurité sera intégrée pour les logements de fonction.</p> <p>d) les "aires de jeux" ne seront plus mentionnées dans le règlement de la zone IAUX.</p> <p>Le règlement et le rapport seront modifiés après enquête.</p>	Règlement Rapport de présentation	<p>a) Favorable à la rédaction actuelle du règlement. Mais recommande de préciser dans les OA que lors de la modification de la zone 1AUx en UX, l'étude prévoit de regrouper le commerce côté rue de Seltz et les autres activités côté Seltzbach.</p> <p>b) Remplacer le paragraphe erroné par "à destination principale de constructions à usage d'activités".</p> <p>c) recommande de compléter par "sauf si des mesures de sécurité l'interdisent. Dans ce cas, le logement de fonction ne sera pas autorisé."</p> <p>d) recommande de supprimer la référence aux aires de jeux.</p>	<p>a) à préciser dans les orientations d'aménagement</p> <p>b) remplacer</p> <p>c) ne pas autoriser le logement de fonction isolé</p> <p>d) supprimer</p>

PPA	Date de l'avis	Nature de l'avis	Proposition de prise en compte par les élus au moment de l'arrêt	Traduction dans le dossier (pièces modifiées)	Avis du Commissaire-Enquêteur	Prise en compte finale par les élus /Observations complémentaires
CDCEA	17/11/2011	<p>Zones d'habitat : Accord sur les dispositions du PLU en matière de localisation des zones AU, de faible impact sur les exploitations agricoles. Souhait d'un échéancier précis et justifié de l'ouverture à l'urbanisation pour mesurer l'impact éventuel sur le milieu rural. Garantir une densité justifiée au regard du rôle de pôle d'équilibre SCOTAN + phasage des zones AU.</p>	<p>Les zones 1AU et 2AU ont été identifiées dans le projet de PLU dans une logique de comblement des espaces intersticiels, d'optimisation des équipements publics et de compacité globale de l'agglomération. Afin de permettre à Sultz de jouer son rôle défini par le SCOTAN, afin de ne pas entraver des opportunités privées sur les zones 1AU et étant donné que la commune n'a pas de maîtrise foncière dans ces zones, il serait contre-productif de fixer un échéancier plus précis.</p>		<p>- Estime qu'il est impossible d'établir un échéancier précis et justifié de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU. Laisser le PLU muet sur la question. - Recommande toutefois une étude démographique complémentaire pour faciliter le lissage de l'occupation des bâtiments scolaires. - Recommande de rappeler la règle de densité du SCOTAN (20 logts/ha) en introduction des zones AU concernées (rapport + règlement).</p>	<p>A noter que l'approbation du PLU n'est pas liée à une étude démographique complémentaire. Rappeler la densité SCOTAN dans le rapport et le règlement</p>
Sous-Préfecture de Wissembourg-Haguenau	22/11/2011	<p>Evolutions positives concernant la prise en compte du risque inondation (SDAGE). Principes d'urbanisation pertinents et bien traduits, notamment en matière de liaison avec le tissu existant.</p>	Sans objet		Sans objet : avis pris en compte.	Sans objet

PPA	Date de l'avis	Nature de l'avis	Proposition de prise en compte par les élus au moment de l'arrêt	Traduction dans le dossier (pièces modifiées)	Avis du Commissaire-Enquêteur	Prise en compte finale par les élus /Observations complémentaires
Sous-Préfecture de Wissembourg-Haguenau	22/11/2011	<p>Potentiel d'extension des zones d'activités encore trop important : Réduire de 9ha les zones AUX pour limiter l'impact sur le milieu agricole et assurer une meilleure compatibilité avec le SCOTAN (supprimer zone 2AUT pour le moyen-long terme).</p>	<p>La zone 2AUT sera totalement (13 ha) ou partiellement (9 ha) supprimée après avis du commissaire-enquêteur. (CF délibération ci-jointe). Le site en question jouit d'une situation très favorable pour l'exploitation à forte valeur ajoutée de la ressource géothermique. L'opportunité d'un projet d'intérêt général sur ce site ne devra pas être écartée, même si elle n'est pas inscrite au pièces réglementaires du PLU aujourd'hui. Le PLU sera modifié après enquête dans ce sens.</p>	Rapport de présentation Règlement Plan de règlement	Favorable au maintien de la zone 2AUT - sous réserve des conclusions suite à analyse de la demande de la CEFA (point S4). Estime raisonnable les 33 ha dévolu à la géothermie, porteuse d'avenir, justifiant l'implantation de zones hors critère de continuité urbaine".	Favorable à la position du commissaire enquêteur : maintien de la zone 2AUT par 8 voix pour, 4 voix contre et 6 abstentions
Sous-Préfecture de Wissembourg-Haguenau	22/11/2011	<p>Vocation géothermique des zones AUT : Attention à la rédaction du règlement : la vocation de ces zones ne doit pas comporter d'ambiguïté d'interprétation (compléter l'article 2 : "constructions et installations liées à l'activité géothermique ou qui valorise ce type d'énergie", corriger le caractère de la zone IAU->IAUT).</p>	Le règlement et le rapport de présentation seront rectifiés et complétés.	Rapport de présentation Règlement	Recommande de faire vérifier méticuleusement la rédaction du rapport + règlement par d'autres agents que les rédacteurs, afin de relever les erreurs. Recommande un nombre suffisant d'agents, un climat de travail serein et sans stress, avec temps nécessaire.	Proposition acceptée
Sous-Préfecture de Wissembourg-Haguenau	22/11/2011	<p>Zones inondable et zones d'urbanisation : Rapport de présentation : réintroduire le volet rédactionnel sur la question du risque d'inondation. Proposition de résumer la doctrine SDAGE que le PLU entend appliquer (prise en compte stricte de l'exposition au risque, règles d'interprétation).</p>	Le volet rédactionnel ne semblant pas avoir changé sur la question, une attention sera portée pour éventuellement apporter des éléments complémentaires d'explication et de justification des choix, sachant que le règlement apporte les réponses à ce sujet.	Rapport de présentation	Favorable à la rédaction actuelle du rapport sur ce point.	Sans objet

PPA	Date de l'avis	Nature de l'avis	Proposition de prise en compte par les élus au moment de l'arrêt	Traduction dans le dossier (pièces modifiées)	Avis du Commissaire-Enquêteur	Prise en compte finale par les élus /Observations complémentaires
Sous-Préfecture de Wissembourg-Haguenau	22/11/2011	<u>Coulées d'Eau Boueuse - impact sur plusieurs zones :</u> Expliciter la prise en compte du risque CEB (RP p.159, OA Welschuebel), zones IAUb, UBb.	Une justification complémentaire adéquate sera proposée en fin de rapport (prise en compte de l'environnement).	Rapport de présentation	Recommande de mieux développer les résultats de l'étude ARAA et demander une étude complémentaire ARAA pour déterminer des dispositions préventives complémentaires.	Une meilleure prise en compte de l'étude existante permettra d'éviter une nouvelle étude complémentaire.
Sous-Préfecture de Wissembourg-Haguenau	22/11/2011	<u>Assainissement :</u> a) Article 4 UXd : interdire l'assainissement autonome pour les eaux non domestiques. b) Compléter l'annexe sanitaire sur la capacité future de la STEP à traiter les effluents domestiques + échéancier de travaux pour répondre aux besoins futurs (+ 37% d'augmentation de population). c) Faire mention du plan de zonage d'assainissement dont l'étude était en cours en 2010.	a) La rectification de l'article 4 UXd concernant l'assainissement autonome des eaux usées non domestiques sera étudiée. Le site concerné est la CEFA. b) La demande concerne la partie des annexes sanitaires qui n'a pas été commandée par les élus, car facultative au regard du R123-14 du Code de l'Urbanisme. c) Référence au zonage d'assainissement sera faite dans la note technique de l'annexe sanitaire du PLU.	Règlement Annexe sanitaire - note assainissement	a) Estime que l'interdiction demandée est trop lourde de conséquence pour les acteurs économiques de Soultz (station autonome). Techniquement impossible d'interdire complètement l'assainissement autonome pour les eaux non domestiques. Favorable à la rédaction de l'article 4 UX actuel. b) recommande de compléter l'annexe assainissement avec étude des conséquences des zones d'extension (en équivalent habitant). c) faire mention au zonage d'assainissement dans la note technique de l'annexe PLU.	a) Garder la rédaction de l'article 4UXd b) Sans commentaire c) Accord pour la référence au zonage d'assainissement.
Sous-Préfecture de Wissembourg-Haguenau	22/11/2011	<u>Exploitations agricoles - élevages relevant du RSD :</u> Compléter le rapport de présentation par un chapitre dédié et une carte de localisation des exploitations générant des distances de réciprocité.	Les données utilisées pendant les études PLU seront rajoutées dans un chapitre au rapport de présentation.	Rapport de présentation	Les renseignements figurent déjà en pages 161-162 du rapport. Favorable au rapport tel quel sur ce point.	Sans objet

PPA	Date de l'avis	Nature de l'avis	Proposition de prise en compte par les élus au moment de l'arrêt	Traduction dans le dossier (pièces modifiées)	Avis du Commissaire-Enquêteur	Prise en compte finale par les élus /Observations complémentaires
Sous-Préfecture de Wissembourg-Haguenau	22/11/2011	<p>Continuités écologiques : Il serait opportun que le PLU prenne en compte de manière plus explicite la préservation/restauration du corridor écologique du Seltzbach (cf. SRCE en cours de finalisation).</p>	Le PLU devant être compatible avec le SCOTAN, les élus décident de voir comment ce dernier prendra en compte le futur SRCE.		Recommande de faire figurer dans le règlement le recul de 5 m des berges des cours d'eau et fossés + étudier la possibilité d'une zone-couloir NA correspondant à ce recul le long du Seltzbach à travers Soultz.	<p>Le recul de 6 m est mentionné aux articles 7 du règlement, ce qui devrait être suffisant.</p> <p>Le couloir NA n'est pas nécessaire réglementairement, mais s'assurer que l'accès à une des rives du Seltzbach soit garanti</p>
Sous-Préfecture de Wissembourg-Haguenau	22/11/2011	<p>Logement aidé : Le PLU n'utilise pas les dispositions facultatives de l'article L.123-1-5 16° qui permet de localiser des orientations pour le logement aidé. Il serait opportun que le PLU traduise plus concrètement cet objectif (par ex : zone IAUb Welschhuebel).</p>	<p>Il s'agit d'une faculté et non d'une obligation. La question est celle du PLH que le futur PLUI devra engendrer. Néanmoins, il est prévu de donner une force juridique suffisante aux principes définis dans le PLU (densité de 20 logts/ha, 10% logements aidés), à travers le règlement et les orientations d'aménagement. Le règlement pourra être ajusté après enquête.</p>	Règlement Rapport de présentation	<p>Pour une meilleure diffusion des types de logements et pour pouvoir saisir des opportunités, favorable à ne pas modifier le dossier sur ce point. Recommande néanmoins de rappeler la règle de densité du SCOTAN (20 logts/ha) en introductions des zones AU concernées (rapport + règlement).</p>	Rappeler la densité du SCOTAN

PPA	Date de l'avis	Nature de l'avis	Proposition de prise en compte par les élus au moment de l'arrêt	Traduction dans le dossier (pièces modifiées)	Avis du Commissaire-Enquêteur	Prise en compte finale par les élus /Observations complémentaires
Chambre d'Agriculture au titre du L112-3 du Code Rural	25/10/2011	<p>Zones d'extension pour l'habitat : Le projet n'est pas économe en consommation du foncier agricole. Néanmoins, Soultz, ayant un rôle supérieur de centralité à jouer dans le SCOTAN, le dimensionnement des zones d'extension pour l'habitat n'est pas remis en cause. L'urbanisation en zones AU doit cependant être échelonnée en identifiant des priorités (gestion économe du foncier, incitation au renouvellement et à la densification).</p>	Les zones 1AU et 2AU ont été identifiées dans le projet de PLU dans une logique de comblement des espaces intersticiels, d'optimisation des équipements publics et de compacité globale de l'agglomération. Afin de permettre à Soultz de jouer son rôle défini par le SCOTAN, afin de ne pas entraver des opportunités privées sur les zones 1AU et étant donné que la commune n'a pas de maîtrise foncière dans ces zones, il serait contre-productif de fixer un échéancier plus précis.		<p>Estime qu'il est impossible d'établir un échéancier précis et justifié de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU. Laisser le PLU muet sur la question.</p> <p>Recommande toutefois une étude démographique complémentaire pour faciliter le lissage de l'occupation des bâtiments scolaires.</p>	L'étude démographique ne conditionne pas l'approbation du PLU.
Chambre d'Agriculture au titre du L112-3 du Code Rural	25/10/2011	<p>Zones d'extension pour l'activité : Avis moins favorable. Revoir à la baisse les extensions à vocation économique (les 39 ha en AU + le potentiel restant en UX) et respecter les orientations du SCOTAN, quelles que soient les échéances d'urbanisation du PLU. Avis défavorable au titre de l'article L.112-3 du Code Rural en ce qui concerne la réduction des espaces agricoles. Une réduction substantielle des surfaces de développement des activités est une condition indispensable à l'équilibre du projet de PLU.</p>	<p>La zone 2AUT sera totalement (13 ha) ou partiellement (9 ha) supprimée après avis du commissaire-enquêteur. (CF délibération ci-jointe). Le site en question jouit d'une situation très favorable pour l'exploitation à forte valeur ajoutée de la ressource géothermique. L'opportunité d'un projet d'intérêt général sur ce site ne devra pas être écartée, même si elle n'est pas inscrite au pièces réglementaires du PLU aujourd'hui. Le PLU sera modifié après enquête dans ce sens.</p>		<p>Favorable au maintien de la zone 2AUT - sous réserve des conclusions suite à analyse de la demande de la CEFA (point S4). Estime raisonnable les 33 ha dévolus à la géothermie, porteuse d'avenir, justifiant l'implantation de zones hors critère de continuité urbaine".</p>	Maintien de la zone 2AUT, hors UXd pour CEFA

PPA	Date de l'avis	Nature de l'avis	Proposition de prise en compte par les élus au moment de l'arrêt	Traduction dans le dossier (pièces modifiées)	Avis du Commissaire-Enquêteur	Prise en compte finale par les élus /Observations complémentaires
Chambre d'Agriculture au titre du L123-9 du Code de l'Urbanisme	28/11/2011	Constat que les besoins des exploitations agricoles (zones Ac) ont été pris en compte.	Sans objet		Sans objet : avis pris en compte.	Sans objet
Chambre d'Agriculture au titre du L123-9 du Code de l'Urbanisme	28/11/2011	Règlement : - Articles 1UA et 1UB : préciser que "sont interdites les constructions ou installations aggravant les distances d'éloignement" s'applique aux habitations et locaux occupés par des tiers... Les mises aux normes obligatoires des constructions et installations agricoles ne doivent pas être soumises à cette règle.	Une étude des cas concernés (Hohwiller) permettra de préciser dans le règlement si cette souplesse restrictive est pertinente telle que demandée.	Règlement	Favorable au maintien de la rédaction actuelle du règlement en UA et UB (pas de souplesse pour les mises aux normes).	Maintien de la rédaction actuelle du règlement en UA et UB
Chambre d'Agriculture au titre du L123-9 du Code de l'Urbanisme	28/11/2011	Règlement : - Article 4 AC : La nécessité de raccordement obligatoire au réseau public d'eau potable risque de compromettre la faisabilité des projets des exploitations non desservies. Permettre une alternative.	Une étude des cas potentiellement concernés est nécessaire pour acter la pertinence de cet assouplissement.	Règlement	Recommande de n'autoriser une alternative d'alimentation en eau potable à l'alimentation publique que dans les seuls cas où le réseau public n'existe pas, dans le respect absolu du Règlement Sanitaire Départemental,	Proposition acceptée
Chambre d'Agriculture au titre du L123-9 du Code de l'Urbanisme	28/11/2011	Règlement : - Articles 7 AA et 7 NA : supprimer la possibilité d'implantation sur limite séparative, car créatrice de contraintes sur la parcelle voisine (manipulation des engins, croissance des plants).	Les constructions admises sont de taille limitée et sans dalle + hauteur maxi de 3m. L'impact est très réduit sur limite séparative ! Le règlement tel quel peut être maintenu.		Favorable au maintien du règlement sur ce point.	Sans objet

PPA	Date de l'avis	Nature de l'avis	Proposition de prise en compte par les élus au moment de l'arrêt	Traduction dans le dossier (pièces modifiées)	Avis du Commissaire-Enquêteur	Prise en compte finale par les élus /Observations complémentaires
Chambre d'Agriculture au titre du L123-9 du Code de l'Urbanisme	28/11/2011	<p>Règlement :</p> <p>- Articles 5 AC et 11 AC : lever l'ambiguïté / la contradiction entre les 2 articles.</p>	L'objectif est d'interdire les remblais superficiels contre les constructions, c'est-à-dire les buttes et taupinières, mais ces remblais sont tolérés ailleurs sous condition. Il n'y a visiblement pas d'ambiguïté entre les 2 articles.		Pas d'ambiguïté, mais complémentarité entre les 2 articles. Favorable au maintien du règlement sur ce point.	Favorable au maintien du règlement
Chambre d'Agriculture au titre du L123-9 du Code de l'Urbanisme	28/11/2011	<p>Le développement urbain doit passer par une bonne gestion de l'aménagement et une maîtrise de l'urbanisation, (extension, mais également densification et renouvellement), afin de préserver les terres agricoles et de réduire le rythme de consommation de l'espace.</p> <p>La Chambre d'Agriculture se positionne comme partenaire en amont des projets.</p> <p>Avis favorable.</p>	Sans objet		Sans objet : avis pris en compte.	Sans objet