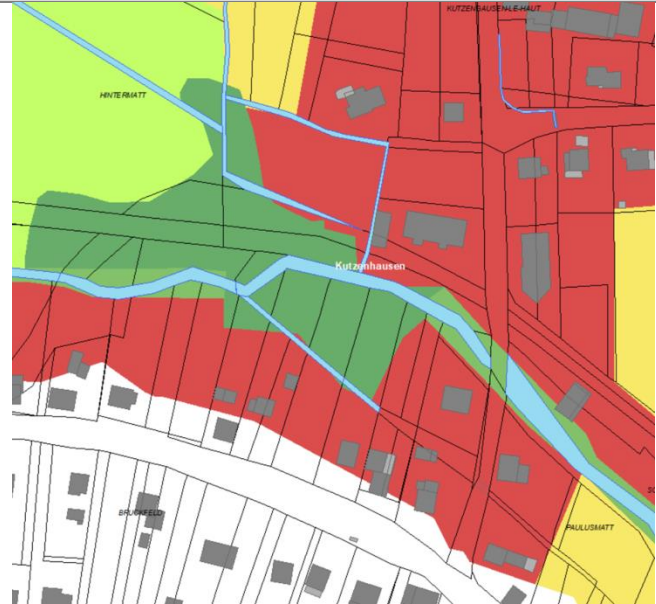
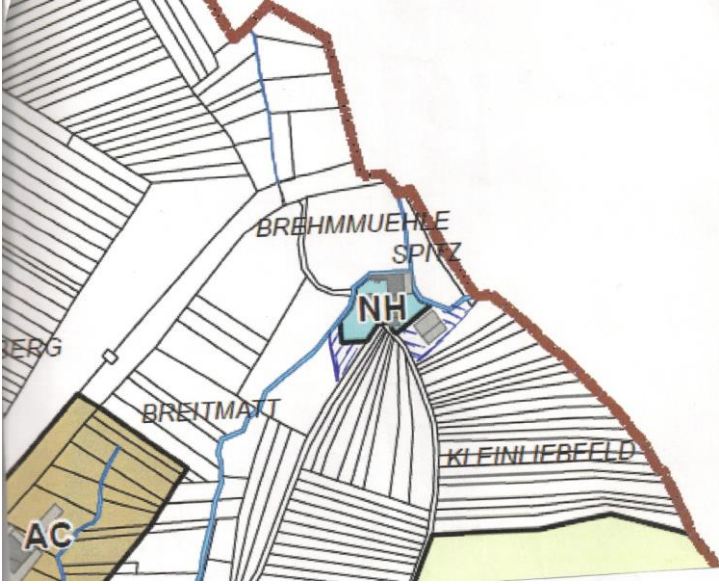


## Mémoire en réponse au commissaire enquêteur sur les observations formulées dans le cadre de l'enquête publique

Référence	Auteur	Remarques	Prise en compte	Avis du SIVU
RLo 01	ROEHRIG Jean Georges	<b>Demande que la parcelle cadastrée section 10 n°28 soit incluse en zone UB</b> (Vu que cette parcelle est enclavée par les parcelles n°3 et 4 et qu'un permis de construire a été accordé, branchement possible).	NON	Un permis a été délivré sur la parcelle 23 pour laquelle un accès a été aménagé à partir de la RD. La parcelle 28 ne dispose d'aucun accès à une voie publique et ne peut donc pas bénéficier d'un classement en zone urbaine. Le classement proposé en zone 1AU permettra de rendre le terrain constructible dans le cadre d'une opération d'aménagement qui nécessitera un remaniement du foncier.
RLo 02	GRISCHY Franck	Réside de façon permanente dans la maison implantée sur le terrain. <b>Sollicite la modification de la classification des parcelles section 4 n°19, 20, 21 et 22 afin de pouvoir y créer un abri</b> pour y ranger du bois de chauffage et des machines lui servant à l'entretien de son terrain (8 000 m <sup>2</sup> ), ainsi que quelques animaux (chèvres, etc ...).	NON	Le terrain n'est aujourd'hui pas desservi par un réseau d'eau potable, critère qui a prévalu au classement en zone NH des constructions isolées pour leur permettre des extensions éventuelles. Le SIVU est ouvert à une évolution du classement des parcelles dans le cadre d'une procédure ultérieure sur la base d'une clarification des modalités de desserte de la parcelle par les réseaux (voirie et AEP) et d'un projet plus précis.
RLa 02	SOHN Pierre	<b>Demande le classement en zone UB des parcelles 402, 405, 40 et 41</b> comme c'était le cas sur le POS en 1999. <b>La parcelle 405 ne doit pas apparaître en cours d'eau</b> car le Mühlkanal est asséché et comblé depuis plus de 20 ans, le relevé topographique de son permis de construire en témoigne.	NON	Le classement des parcelles n'a pas évolué par rapport au PLU en vigueur. Il convient de noter que les parcelles concernées par la demande sont inscrits en zone à dominante humide. Le SDAGE Rhin préconise de ne pas ouvrir des terrains non bâtis et potentiellement humides à l'urbanisation ; les terrains concernés sont donc aujourd'hui préservés en zone naturelle.

Référence	Auteur	Remarques	Prise en compte	Avis du SIVU
RLa 03	SOHN Simone épouse EINWILLER	<p><b>Demande le classement en zone UB des parcelles 401, 404, 406 et 304</b> comme c'était le cas sur le POS en 1999 et comme le sont les terrains de l'autre côté du Seltzbach.</p> <p><b>Demande de supprimer le cours d'eau cadastré 406</b> qui n'existe pas et dont la présence déclassé son terrain.</p>		 <p><i>Extrait de la cartographie des zones à dominante humide – Source DREAL</i></p> <p>Il convient de noter que l'inscription en "cours d'eau" des parcelles 405 et 406 relève des services fiscaux du cadastre et ne peuvent être modifiés de l'initiative du SIVU. Il appartient aux demandeurs de se rapprocher des services du cadastre.</p>
RPr 01	STOETZEL Suzanne GUNSTETT	<p>Propriétaire des 3 parcelles cadastrées, section 14 n°175, 176 et 177 :</p> <p><b>Souhaite que les parcelles 175 et 176 soient incluses en zone 1AU</b> car la parcelle n° 177 de 4 ares ne permettra pas d'y construire sa résidence principale.</p>	NON	<p>L'aménagement de la zone 1AU passera par un remaniement foncier, dans le cadre d'une procédure de lotissement. La parcelle 177 ne sera donc pas constructible en l'état.</p> <p>La délimitation des zones A Urbaniser permet de répondre aux besoins de développement du territoire avec le souci de maîtrise de la consommation d'espace agricole. La zone 1AU ne peut donc pas être étendue.</p>
RPr 02	ARNOLD Jean-Paul PREUSCHDORF	<p>Propriétaire de la parcelle cadastrée section 5 n°92 :</p> <p><b>Demande que celle-ci soit rendue constructible</b> (zone UA ou AB) comme actuellement.</p>	OUI	<p>Dans la mesure où un permis de construire a été déposé sur cette parcelle, constructible au PLU en vigueur, celle-ci sera reclassée en zone UB.</p>

MEMOIRE EN REPONSE AU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LES OBSERVATIONS FORMULEES DANS LE CADRE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Référence	Auteur	Remarques	Prise en compte	Avis du SIVU
RPr 03	MULLER Frédéric PREUSCHDORF	<p><b>Demande l'agrandissement de la zone NH</b> à la Brehmühle suivant extrait de plan joint ci-après.</p> 	NON	<p>Le règlement de la zone NH autorise l'extension des <b>constructions à destination d'habitation</b> à hauteur de 20% de l'emprise au sol existante et l'implantation d'une annexe de 40 m<sup>2</sup></p> <p>La zone NH telle qu'elle est délimitée permet de mettre en œuvre ces possibilités de construction.</p> <p>Néanmoins, sur la base d'un projet précis de développement du site pour d'autres activités, le SIVU est ouvert à faire évoluer le classement du site en délimitant un STECAL dans le cadre d'une procédure de modification du PLU et sous réserve d'un avis favorable de la CDPENAF.</p>
RPr 04	SUSS Pierre GAMBERONI Dominique	<p><b>Suggèrent un assouplissement du règlement en zone UB</b> article 2 pour les parcelles à aléa faible, afin de tolérer une construction légère, type abri couvert et ouvert, pour remiser du bois ou abriter une voiture.</p>	NON	<p>La parcelle 491 est concernée par un aléa faible pour tassement associé aux terroirs. Le PAC transmis par le préfet préconise d'interdire dans les secteurs concernés par ce type de risque toute nouvelle construction. Le SIVU, sur la base de cette connaissance d'un risque, estime qu'il n'est pas souhaitable de faire évoluer le règlement.</p>
RLa 04	WILD Hugues	<p><b>Dans les OAP de la zone 1AU de Hoelschloch, prévoir un espace de transition</b> (minimum 10 mètres en paysager) <b>entre la zone urbanisée actuelle et les futures constructions</b> (parcelles 253 et 87).</p>	NON	<p>Dans la zone 1AU, le règlement impose d'ores et déjà un recul minimal des constructions (H/2 minimum 3 mètres) par rapport à la limite séparative qui permet d'assurer un espace tampon entre la zone urbain et les nouvelles constructions.</p> <p>L'inscription d'une zone verte de 10 mètres réduirait les possibilités d'aménagement de la zone.</p>

Référence	Auteur	Remarques	Prise en compte	Avis du SIVU
L 02 B	Dome-avocats Conseil de WALTHER Régis	<p><b>Demande que l'intégralité de la parcelle section 2 n°164 à Merkwiller-Pechelbronn soit classée en zone urbaine UD.</b></p> <p><u>Argumentation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Parcelle d'emprise de l'habitation et du siège de l'exploitation</li> <li>■ La subdivision en deux zones, qui n'était pas prévue dans le précédent PLU, est entachée d'erreur manifeste d'appréciation,</li> <li>■ La parcelle, située en centre-village, présente des caractéristiques urbaines incontestables et est à ce titre desservie par tous les réseaux publics,</li> <li>■ L'orientation 7 du PADD prévoit de densifier les tissus urbains.</li> </ul>	NON	<p>Le classement de la parcelle 164 est identique à celui du PLU en vigueur.</p> <p>Compte tenu de la proximité des habitations, ce terrain ne serait pas propice à un développement d'une exploitation agricole d'élevage.</p> <p>De plus, le développement d'une exploitation agricole sur ce site impacterait le projet de golf en réflexion sur les terrains voisins.</p> <p>Une réflexion sur une sortie d'exploitation sur des terrains adaptés doit être menée en partenariat avec la Chambre d'Agriculture et de la SAFER.</p>
L 05	WILD Gilbert	<p><b>Demande le déplacement de la zone 1AU de Hoelschloch</b> de l'autre côté de la rue des Thermes,</p> <p><u>Argumentation :</u></p> <p>Cet emplacement n'est pas logique, c'est une prairie humide depuis toujours et en forte pente alors que le Mittelanwand est un terrain plat et sec.</p>	NON	<p>Le choix de localiser la zone de développement (1AU/2AU) à l'Est de la rue des Thermes repose sur les objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ La disponibilité de 3 accès distincts sur la rue des Thermes qui permet d'assurer un bouclage au sein de la zone ;</li> <li>■ La capacité de mettre en œuvre une desserte gravitaire en eau et assainissement.</li> </ul> <p>La zone abandonnée à l'Ouest de la rue des Thermes ne dispose que d'un seul accès et nécessiterait l'installation de pompes de relevage.</p>
L 02 A	Dome-avocats Conseil de WALTHER Régis	<p><b>Demande de création d'un secteur AC aux lieux-dits Kreuzmatt et Hintermatt.</b></p> <p>L'exploitant agricole Régis Walther, dont le bâtiment d'élevage est situé en plein cœur de village de Merkwiller, envisage de développer son exploitation sur des parcelles dont il est propriétaire à l'extérieur du village.</p> <p>Cette sortie d'exploitation étant essentielle au maintien et au développement de son activité, ces parcelles doivent être classées en zone agricole constructible (AC).</p> <p>Il s'agit de parcelles situées sur les bans communaux de Merkwiller et Kutzenhausen, section 4, lieu-dit Kreuzmatt n° 99, 100, 101, 102, 103, 417, 418, 419, 420, 421 &amp; 422 et section 27, lieu-dit Hintermatt n°155, 354, 356 &amp; 359, classées en zone A et N du PLU arrêté.</p> <p><u>Argumentation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Monsieur Walther, jeune exploitant, ne peut développer son activité au centre-village de Merkwiller (nombreuses plaintes pour nuisances générées par les bâtiments d'élevage situés au centre de Merkwiller avec menace du maire d'interdire l'exploitation, de plus, le PLU prévoit d'interdire l'« implantation d'activités d'élevage dans les zones urbaines et à urbaniser »).</li> </ul>	NON	<p>Le SIVU réaffirme l'objectif affiché dans le PADD d'assurer les capacités de développement des exploitations agricoles installées sur le territoire.</p> <p>En revanche le SIVU estime que le terrain envisagé par M. WALTHER pour réaliser sa sortie d'exploitation n'est pas adapté à son projet ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Les parcelles dont il sollicite l'inscription en zone AC sur le ban communal de Merkwiller sont aujourd'hui inscrits en Secteur d'Information sur les Sols, ce qui atteste de la présence d'une pollution ;</li> <li>■ L'accès au site transite par un pont dont le tonnage est limité et ce depuis les années 2000. Si le BRGM utilise le pont à un rythme bimestriel pour assurer les travaux de pompages, il s'engage à assurer un renforcement du soutènement du pont à chaque passage ;</li> <li>■ Le terrain n'est pas desservi par un réseau d'eau potable et l'alimentation par un puits n'est pas possible puisque le site se situe à l'intérieur d'une zone de restriction des usages de l'eau.</li> </ul>

MEMOIRE EN REPONSE AU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LES OBSERVATIONS FORMULEES DANS LE CADRE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Référence	Auteur	Remarques	Prise en compte	Avis du SIVU
		<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Le développement de son activité exige le déplacement de son siège et de ses bâtiments d'exploitation. Seul un zonage agricole constructible AC permet le maintien et le développement des exploitations agricoles existantes, comme énoncé dans le rapport de présentation : <ul style="list-style-type: none"> <li>• « Le développement agricole et des exploitations sur le territoire est traduit, dans les pièces réglementaires de la manière suivante :</li> <li>• La définition de secteurs Agricoles Constructibles pour permettre le maintien et le développement des exploitations agricoles existantes ;</li> <li>• La définition de secteurs Agricoles Constructibles pour permettre l'implantation de nouvelles activités agricoles, définis à l'issues des phases de concertation avec les exploitants et les représentants de la profession agricole. »</li> </ul> </li> <li>■ La Chambre d'agriculture a soutenu le projet de sortie d'exploitation et a formulé une réserve quant au PLU arrêté en indiquant qu'il est « regrettable qu'un exploitant n'ait à ce jour plus de possibilité de se développer, il s'agit de monsieur Régis WALTHER ».</li> <li>■ Afin de maintenir et de consolider la viabilité de l'exploitation, il s'avère indispensable d'avoir la possibilité d'édifier des bâtiments agricoles et ainsi préserver et maintenir l'outil de travail de M. WALTHER.</li> <li>■ Cette sortie d'exploitation a été accordée à d'autres agriculteurs</li> <li>■ L'exploitation de M. WALTHER, et la demande de classement des parcelles susvisées en zone AC sont conformes aux orientations du PADD (p8) qui fixe comme objectifs de « <i>maintenir la dynamique agricole</i> » en « <i>assurant les capacités de développement des exploitations agricoles installées sur le territoire</i> » et d' « <i>anticiper les évolutions/transmutations potentielles des structures agricoles</i> ».</li> <li>■ En phase de concertation, la demande a été rejetée aux motifs, mal fondés, que son secteur « <i>n'a pas été classé en zone agricole constructible en raison de sa localisation proche des habitations, de son emplacement au Sud de l'ancienne raffinerie (sur des terrains impactés par la pollution), de sa desserte complexe (pont qui ne supporterait pas le passage régulier des engins agricoles) et de la proximité du Seltzbach</i> ».</li> </ul>		<p>Le SIVU souhaite engager une démarche partenariale avec M. WALTHER, la Chambre d'Agriculture et la SAFER afin d'identifier un terrain adapté au projet en termes de surface, accessibilité et proximité du réseau d'eau potable. Il engagera ensuite une évolution du document d'urbanisme pour inscrire le site en zone agricole constructible.</p>

Référence	Auteur	Remarques	Prise en compte	Avis du SIVU
		<p>■ Les distances imposées par le règlement sanitaire départemental seront respectées. Les parcelles sont bien desservies, notamment par trois voies, dont l'une est d'ailleurs régulièrement empruntée par des camions de 35 tonnes. Il n'est pas prouvé que ces parcelles seraient polluées. L'argument relatif à la pollution de terrains impactés par l'ancienne raffinerie est incompréhensible dès lors que cette dernière était située à plus d'un kilomètre de ces parcelles et séparée par plusieurs zones urbaines.</p>		

MEMOIRE EN REPONSE AU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LES OBSERVATIONS FORMULEES DANS LE CADRE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Référence	Auteur	Remarques	Prise en compte	Avis du SIVU
L 03	FONCIERE & AMENAGEMENT Claude GRAFF gérant	<p>Le projet de création d'un PARC &amp; GOLF, échafaudé depuis 2013 avec les maires des communes de Lampertsloch, Merkwiler-Pechelbronn et Preusdorf et la CC de Sauer-Pechelbronn, n'est pas mentionné et ne figure pas au projet du PLUi du SIVU de Pechelbronn.</p> <p>Un plan avec des propositions de classement avait été transmis à M le Président du SIVU le 11 mai 2015.</p> <p>Le classement en zones N et A prévu au nouveau PLUi est inacceptable sous cette forme, car pour un classement favorable il faudra réviser le PLUi à travers une « déclaration de projet », dans des délais et des frais impensables et sans garantie de résultats.</p> <p><b>Souhaite un classement des zones tel que figurant sur l'extrait de plan annexé, à savoir :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>Zone NL</b> pour l'emplacement destiné au parcours « PARC &amp; GOLF » (actuellement en INAI et IINAI et projetée en N),</li> <li>■ <b>Zone UDL</b> pour l'emplacement du bâtiment remarquable existant et classement en zone UD afin de sauver ce bâtiment (actuellement en IINAI et projetée en N),</li> <li>■ <b>Zone AUL</b> pour les emplacements destinés à la réalisation d'emplacements à lotir et à la construction de logements d'accueil et hôtelier (actuellement en INAI et projetées en A)</li> </ul> <p><u>Argumentation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Projet d'initiative et de financement privés,</li> <li>■ Développement touristique et économique de la région,</li> <li>■ Mise en valeur historique et paysagère des lieux et prise en compte de la friche industrielle,</li> <li>■ Sauvegarde d'un bâtiment remarquable, témoignage du passé historique des lieux,</li> <li>■ Tracé d'un parcours de golf, golfiquement intéressant et inséré dans un parc paysager</li> <li>■ Délibération favorable de la CC de Sauer-Pechelbronn en date du 17 septembre 2018 avec autorisation de vente des terrains,</li> <li>■ Promesse de vente pour les parcelles complémentaires nécessaires à l'opération.</li> </ul>	NON	<p>Le PADD du PLUi de Pechelbronn affiche effectivement à l'orientation 5 de "Favoriser l'implantation d'équipements touristiques ou de loisirs structurants à l'échelle de l'Alsace du Nord, en particulier sur les emprises historiques des raffineries de pétrole et sur le foncier maîtrisé par les collectivités". Cette orientation vise notamment à prendre en compte le projet de Golf porté par la société Foncière et Aménagement.</p> <p>En revanche, l'absence d'études précises, notamment environnementales (il faut noter que le site est largement couvert aujourd'hui par un Secteur d'Information sur les Sols qui induit la nécessité d'études pour justifier de l'innocuité sanitaire du terrain au regard du projet envisagé), nécessaires pour le projet, ne permettent pas de l'intégrer directement dans la traduction réglementaire du PADD.</p> <p>Le projet de golf, compte tenu de sa nature et de son ampleur, est soumis à l'établissement d'une évaluation environnementale. Celle-ci pourra être commune à la déclaration de projet pour mettre en compatibilité le PLUi et n'induit donc pas de surcoût démesuré : en effet, il n'y aura que la notice de présentation de la déclaration de projet à établir en plus et à modifier les pièces réglementaires en cohérence avec les enjeux environnementaux du site.</p> <p>De même, une seule enquête publique relative au projet de golf – nécessaire au vu de son impact environnemental – pourra englober la déclaration de projet ("enquête unique") et n'engendrera donc aucun coût supplémentaire.</p> <p>Le SIVU n'est donc pas opposé à la réalisation de ce projet mais en l'absence d'études environnementales précises relatives au site, n'est pas en mesure de le traduire dans le document d'urbanisme immédiatement et s'engage à mettre en œuvre une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi une fois ces études disponibles.</p>
RLa 01	THOMANN Alexandre	<p>Constata que le classement des parcelles 450, 452, 454, 359, 360, 361 en zone UJ répond à son projet de piscine et <b>demande le maintien de ce classement.</b></p>	OUI	<p>Le SIVU ne projette pas d'évolution du classement.</p>

Référence	Auteur	Remarques	Prise en compte	Avis du SIVU
L 01	GRIEBEL Pierre	<p>Propriétaire des parcelles 147 et 148, lieu-dit Krummel, <b>Cité Lebel</b> :</p> <p><b>Renouvelle sa demande de rectification du PLUi afin de rendre ses terrains constructibles dans leur totalité.</b></p> <p><u>Argumentation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ terrains initialement constructibles et viabilisés,</li> <li>■ pour desservir la parcelle 147, un chemin privé d'accès a été prévu,</li> <li>■ la rectification du PLUI afin de rendre les terrains constructibles dans leur totalité, a été demandée dès 2016, par courrier,</li> <li>■ aujourd'hui, les terrains, même en ZONE UD, ne sont plus constructibles du tout ! Incompréhensible si l'on se repère à la vue d'ensemble de la Cité Lebel,</li> <li>■ une limite arbitraire a été tracée sur ces terrains non-encore bâtis, alors que dans les prolongements de part et d'autre des constructions sont érigées,</li> <li>■ l'ensemble de la Cité Lebel est soumis aux mêmes aléas (faibles), or, au cours des dernières années des permis de construire ont été délivrés pour au moins deux constructions (parcelles 154 et 161).</li> </ul>	NON	<p>Le terrain est concerné par un aléa faible pour tassement associé aux travaux miniers et en application du PAC fourni par les Services de l'Etat en mai 2013, les terrains sont donc inconstructibles à la demande de l'Etat. La zone UD ne peut donc pas être étendue</p>
L 04	SCHWITZGEBEL Alice (Alice en Selle)	<p><b>Demande l'intégration des parcelles section 2 n°85 et 86 à la zone UJ</b> voisine et propose éventuellement de libérer de la surface en UJ en transformant le « jardin » de la maison, section 2 n° 24, 25, 205, 204 et 33, en AC.</p> <p><u>Argumentation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ l'abri dans la parcelle 85 est « vital » pour la continuation des activités équestres,</li> <li>■ a besoin d'un abri pour les juments aux alentours de son gîte,</li> <li>■ ne veut pas le classement en AC pour éviter les grands bâtiments agricoles en entrée de village,</li> <li>■ veut travailler en concertation avec le conseil municipal pour améliorer l'aspect du village,</li> <li>■ contribue au développement des activités touristiques (cavaliers du monde entier, guide reconnue par le musée du pétrole)</li> <li>■ contribue au développement économique (création d'emplois).</li> </ul>	NON	<p>La demande porte sur une inscription en zone UJ des parcelles 85 et 86. Ce classement permet</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Les constructions annexes (abris, remises, serres d'agrément...) sous réserve que <ul style="list-style-type: none"> <li>• leur emprise unitaire n'excède pas 40 m<sup>2</sup> chacune ;</li> <li>• l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des bâtiments n'excède pas 60 m<sup>2</sup> ;</li> </ul> </li> <li>■ Les constructions et installations destinées à l'activité agricole d'une emprise au sol maximale de 150 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>La reprise des études reposait notamment sur un avis défavorable des services de l'Etat quant à l'ampleur des zones UJ, le SIVU n'envisage donc pas une augmentation de ces surfaces.</p> <p>Si un classement en zone UJ est suffisant pour le projet sur les parcelles 85 et 86, il est également suffisant pour les parcelles 24, 25, 205, 204 et 33. Il n'y a donc pas lieu de faire évoluer le classement.</p>