

ENQUETE PUBLIQUE

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE L'OUTRE-FORET

**Enquête publique relative au projet de modification n°4 du
Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Soultz-sous-Forêts**

RAPPORT et CONCLUSIONS/AVIS MOTIVE

de Monsieur Richard WAGNER, commissaire enquêteur

**Références : - Arrêté du président de la CC de l'Outre-Forêt du 21 juillet 2020
- Décision du président du tribunal administratif de Strasbourg
n°E20000039/67 du 11 juin 2020**

SOMMAIRE

PREMIERE PARTIE

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	Pages 3 à 19
1 - Généralités concernant l'objet de l'enquête	Pages 3 à 5
2 - Organisation et déroulement de l'enquête	Pages 5 à 11
3 - Analyse des observations recueillies concernant le PLU	Pages 11 à 19
3.1. Analyse sommaire et comptable	Pages 11 à 14
3.2. Analyse détaillée et avis du commissaire enquêteur¹	Pages 15 à 19

DEUXIEME PARTIE

CONCLUSIONS/AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	Pages 20 à 22
---	----------------------

10 ANNEXES :

- A1 - décision de désignation du commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif de Strasbourg en date du 11/06/2020
- A2 - arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique du président de la Communauté de Communes de l'Outre-Forêt (CC-OF) en date du 21/07/2020
- A3 - copie annonce légale Dernières Nouvelles d'Alsace édition du 21/08/2020
- A4 - copie annonce légale Dernières Nouvelles d'Alsace édition du 10/09/2020
- A5 - copie annonce légale Est Agricole et Viticole édition du 21/08/2020
- A6 - copie annonce légale Est Agricole et Viticole édition du 11/09/2020
- A7 - certificat d'affichage établi le 01/10/2020 par le président de la CC-OF
- A8 - décision MRAe de ne pas soumettre à évaluation environnementale du 18/05/2020
- A9 - procès-verbal de synthèse établi par le commissaire enquêteur le 30/09/2020
- A10 - mémoire en réponse du président de la CC-OF (non daté)

2 PIECES JOINTES à l'exemplaire adressé à M. le Président de la CC-OF:

- N°1 Dossier d'enquête publique établi par la Communauté de Communes de l'Outre-Forêt et authentifié par le commissaire enquêteur
- N°2 Registre d'enquête publique ouvert, coté, paraphé et clos par le commissaire enquêteur

¹ L'avis du commissaire enquêteur est en caractères italiques.

PREMIÈRE PARTIE

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1. GÉNÉRALITÉS CONCERNANT L'OBJET DE L'ENQUETE.

1.1. Cadre général, objet de l'enquête et nature du projet.

Le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de SOULTZ-SOUS-FORÊTS été approuvé par délibération du conseil municipal le 6 décembre 2012.

Depuis, trois modifications ont été effectuées pour adapter le document initial à la réglementation et prendre en compte de nouveaux projets communaux.

Ainsi le PLU de SOULTZ-SOUS-FORÊTS a fait l'objet :

- D'une modification n°1 approuvée le 21 janvier 2016
- D'une modification n°2 approuvée le 19 septembre 2018
- D'une modification n°3 approuvée le 20 mars 2019.

Il s'inscrit dans le cadre du « Schéma de Cohérence Territoriale de l'Alsace du Nord » (SCoTAN) approuvé le 26 mai 2009. Celui-ci a été modifié le 17 décembre 2015 afin d'intégrer les prescriptions de la loi dite « Grenelle » et le 7 septembre 2018 pour prendre en compte diverses évolutions :

- Intégration des nouveaux territoires aux scénarios du développement de l'Alsace du Nord
- Affirmation du positionnement de l'Alsace du Nord aux portes des métropoles régionales Strasbourg et Karlsruhe
- Mise en compatibilité avec les documents supérieurs
- Adaptation aux sujets stratégiques et aux changements législatifs.

Conformément à ses compétences en matière d'urbanisme, la Communauté de Communes de l'Outre-Forêt dont la commune de Soutz-sous-Forêts fait partie, a décidé d'apporter une nouvelle modification (modification n°4) à ce PLU dans le cadre d'un projet soumis à une enquête publique.

La Communauté de Communes de l'Outre-Forêt, crée le 1^{er} janvier 2014, regroupe 13 communes et 19 localités et compte plus de 16200 habitants. Dès sa constitution, elle est devenue compétente en matière de PLU et est donc en charge de la gestion des documents d'urbanisme de l'ensemble des communes membres.

Le projet de modification n°4 a été engagé par délibération du conseil municipal de Soutz-sous-Forêts le 3 juillet 2019 qui a donné son accord pour la poursuite de la procédure par la Communauté de Communes de l'Outre-Forêt.

L'objet de cette nouvelle procédure est la modification au sein de la zone urbaine UB (partie urbanisée récente) de l'article 6 du règlement relatif à l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies.

Le but recherché par cette modification par le maître d'œuvre est d'augmenter dans le cadre du développement de la commune de Soultz-sous-Forêts les possibilités de construction d'habitations en particulier dans la zone pavillonnaire UBb.

Le dossier concernant le projet a été élaboré sur demande de la Communauté de Communes par une société de conseils dénommée « Atelier In Situ » implantée 1, place Saint-Antoine à Strasbourg (67200).

Le projet a fait l'objet d'un examen au cas par cas par la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) afin de déterminer s'il doit faire l'objet ou non d'une évaluation environnementale.

Le projet par ailleurs a été notifié aux personnes publiques associées avant le début de l'enquête conformément aux dispositions des articles L153-41 à L 153-44 du code de l'urbanisme relatives aux modifications de PLU de droit commun.

Monsieur Paul HEINTZ, président de la Communauté de Communes de l'Outre-Forêt, représentant l'autorité responsable du projet et le maître d'ouvrage à savoir la Communauté de Communes de l'Outre-Forêt, a sollicité la désignation d'un commissaire enquêteur par le président du tribunal administratif de Strasbourg.

Le dossier aussi bien sous forme papier que numérique a été mis à la disposition du public pendant toute la période d'enquête.

Un protocole sanitaire détaillé et spécifique par rapport à la situation particulière engendrée par la pandémie due au virus COVID 19, a été élaboré et mis en œuvre afin de sécuriser l'accès du public aux documents, aux locaux et aux personnes concernés par l'enquête.

1.2. Composition du dossier.

La composition du dossier, qui a été mis à la disposition du public dans une chemise cartonnée parfaitement identifiée pour la version « papier » et visée par le président de la Communauté de Communes et le commissaire enquêteur, est conforme à la réglementation (art R.123-8 du code de l'environnement) et s'articule comme suit :

- Sommaire listant les différentes pièces du dossier
- Arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique
- Mention des textes régissant l'enquête (indication de quelques extraits)
- Note de présentation (selon l'article R-123-8 du code de l'environnement)
- Notice explicative destinée à être annexée au rapport de présentation
- Règlement écrit modifié
- Avis des Personnes Publiques Associées et décision de l'Autorité Environnementale (suite à examen au cas par cas)

1.3. Cadre juridique.

Le projet de modification et la présente procédure s'inscrivent dans le cadre juridique suivant :

- Code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 et suivants, et R123-1 et suivants ;
- Code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-1 et suivants, et R.153-1 et suivants ;
- Schéma de Cohérence Territoriale de l'Alsace du Nord approuvé le 26 mai 2009 et modifié les 17 décembre 2015 et 7 septembre 2018 ;
- Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Soultz-sous-Forêts approuvé le 6 septembre 2012 et modifié les 21 janvier 2016, 19 septembre 2018 et 20 mars 2019.

L'enquête publique fait l'objet d'un rapport exposé dans la première partie du présent document.

Les conclusions et l'avis motivé du commissaire enquêteur sont présentés dans une partie séparée du rapport (deuxième partie du document).

* * *

2. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.

2.1. Actes administratifs.

Le commissaire enquêteur a été désigné par décision du tribunal administratif N°E20000039/67 en date du 11/06/2020 (cf annexe1).

2.2. Préparation de l'enquête.

2.2.1. Elaboration de l'arrêté.

Par arrêté en date du 21/07/2020, le président de la Communauté de Communes de l'Outre-Forêt prescrit l'enquête publique portant sur la modification n°4 (cf annexe 2). Le siège de l'enquête publique est fixé au siège de la communauté de communes sis 4, rue de l'Ecole 67250-Hohwiller.

Dans cet arrêté sont précisés par ailleurs, les différentes possibilités règlementaires et pratiques pour accéder au dossier (sur support numérique et support papier) et transmettre les observations ainsi que les dates et horaires des permanences du commissaire enquêteur et les dispositions concernant la publicité.

2.2.2. Publicité de l'enquête.

2.2.2.1. Publicité légale.

L'enquête et les permanences ont fait l'objet d'une publicité dans les journaux suivants :

1. Les Dernières Nouvelles d'Alsace du 21 août 2020 (cf annexe 3) et du 10 septembre 2020 (cf annexe 4).
2. L'Est Agricole et Viticole du 21 août 2020 (cf annexe 5) et du 11 septembre 2020 (cf annexe 6).

L'arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête a été affiché sur le panneau d'affichage officiel de la Communauté de Communes (autorité responsable du projet) jusqu'au terme de l'enquête.

L'avis d'enquête sous format règlementaire a été placardé du 21 août au 26 septembre de manière bien lisible sur la porte d'entrée du siège, le panneau d'affichage étant trop petit. L'avis a également été affiché sur le panneau officiel de la mairie de Soultz-sous-Forêts, lieu de l'enquête et structure chargée de l'accueil du public.

La forme, le contenu et les délais de l'ensemble des formalités légales et règlementaires de publicité ont été parfaitement respectés.

2.2.2.2. Publicité complémentaire.

Il a été donné connaissance au public de l'existence de l'enquête publique également par les moyens suivants :

- site internet de la Communauté des Communes qui est le site dédié officiellement à l'enquête
- site internet de la commune de Soultz-sous-Forêts
- page « Facebook » de la Communauté de Communes
- panneau lumineux électronique installé dans le centre-ville de Soultz-sous-Forêts, rue du Docteur Michel Deutsch au niveau du super marché « Match ».

L'insertion d'une annonce dans le bulletin d'information des deux collectivités concernées, recommandée par le commissaire enquêteur, n'a pas pu être réalisée faute de parution dans la période considérée.

Avant chaque prise de permanence, le commissaire enquêteur a vérifié l'effectivité des mesures de communication permanentes décrites ci-avant.

Par ailleurs, un certificat d'affichage signé par le président de la Communauté de Communes a été remis au commissaire à la fin de l'enquête (cf annexe 7).

2.2.3. Concertation et avis préalables.

La portée du projet de modification étant relativement limitée et la procédure de modification du PLU n'étant pas soumise à obligation de concertation publique, aucune concertation, ni réunion d'information préalable à l'enquête n'ont été effectuées auprès du public par la Communauté de Communes.

Par contre, le projet a fait l'objet d'un examen au cas par cas par la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) afin de déterminer s'il doit faire l'objet ou non d'une évaluation environnementale. La réponse négative de cette autorité est jointe en annexe (cf annexe 8).

Par ailleurs, conformément aux articles L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme, le projet a été notifié par l'autorité responsable du projet aux personnes publiques associées à savoir :

- La Sous-Préfecture de l'arrondissement de Haguenau-Wissembourg pour action de la Direction Départementale des Territoires (DDT)
- Le Conseil Départemental du Bas-Rhin
- Le Conseil Régional de la Région Grand-Est
- Le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) de l'Alsace du Nord
- La Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) Alsace
- La Chambre de Métiers d'Alsace
- La Chambre d'Agriculture Alsace
- Les 13 communes limitrophes à la commune de Soultz-sous-Forêts

Seuls la Sous-Préfecture, le Conseil Départemental, la Chambre d'Agriculture et la commune de Lampersloch se sont manifestés.

Au total, aucun avis défavorable à la modification envisagée n'a été formulé par les organismes susnommés.

Leurs réponses ainsi que celle de la MRAe ont bien été insérées dans le dossier mis à la disposition du public.

2.2.4. Actions et initiatives du commissaire enquêteur.

Dès réception de sa désignation officielle soit le 25 juin 2020, le commissaire enquêteur a pris contact téléphonique avec les services administratifs de la Communauté de Communes de l'Outre-Forêt.

Le même jour monsieur Thibaud FISCHER, chargé de mission urbanisme, environnement et déplacements au sein de l'organisme, l'a informé oralement sur les grandes lignes du projet d'enquête et l'état d'avancement du process.

Le commissaire enquêteur a demandé à monsieur FISCHER de bien vouloir, dès que possible, d'une part organiser une rencontre avec les personnes responsables impliquées dans le projet et d'autre part, mettre à sa disposition un exemplaire du dossier du projet.

La réunion de lancement et de cadrage de l'enquête a été fixée très rapidement au mardi 7 juillet.

La version initiale du dossier sous forme papier, validée par le président de Communauté de Communes le 1er juillet, a été remise au commissaire enquêteur le 3 juillet lors d'une entrevue avec monsieur FISCHER au siège administratif de la Communauté de Communes. Quelques questions par rapport à l'organisation et le déroulement de l'enquête et de la réunion de lancement avec les autorités ont été abordées lors de cette première rencontre. Le commissaire enquêteur a mis à profit ce premier rendez-vous pour reconnaître les lieux sur le site de Hohwiller (salle de réunion, salle de permanence, tableau d'affichage officiel...).

La réunion de lancement et de cadrage s'est tenue comme prévu le 7 juillet 2020 de 17H00

à 18H00.

Ont participé à cette rencontre dans les locaux de la Communauté de Communes les personnes suivantes :

- Monsieur Paul HEINTZ, président de la Communauté de Communes
- Monsieur Olivier ROUX, vice-président en charge de l'urbanisme, de la politique du logement et de la mise en œuvre du programme local de l'habitat
- Monsieur Thibaud FISCHER, chargé de mission urbanisme, environnement et déplacement
- Monsieur Christophe SCHIMPF, maire de la commune de Sultz-sous-Forêts.

L'objet de cette rencontre était :

- Pour le responsable de projet de présenter son projet ;
- D'échanger sur le fond du dossier pour sa meilleure compréhension ;
- De déterminer la durée, la période d'enquête, les dates et lieux des permanences du commissaire enquêteur ;
- De clarifier la répartition des tâches entre les différents acteurs impliqués (maîtrise d'œuvre, maître d'ouvrage, prestataires de services, mairie de Sultz-sous-Forêts ...) et assurer leur coordination ;
- De faire le point sur les réponses reçues ou attendues des Personnes Publiques Associées (PPA) et de l'Autorité Environnementale ;
- D'étudier l'opportunité de la mise en place d'un registre dématérialisé et d'une permanence téléphonique en plus des permanences présentiellelles habituelles pour tenir compte de la situation sanitaire COVID 19, mesures finalement non retenues ;
- De faire le point sur la complétude du dossier d'enquête par rapport aux prescriptions de l'art. R123-8 du code de l'environnement. A ce sujet, le commissaire enquêteur a demandé de compléter le dossier par la note de présentation exigée en l'absence d'étude d'impact ou d'évaluation environnementale ;
- De passer en revue les actions complémentaires de communication possibles ;
- D'étudier et arrêter les mesures particulières à prendre au regard de la situation sanitaire COVID 19, mesures à mentionner dans un protocole détaillé d'accueil du public auquel l'arrêté d'organisation fera référence.

Le commissaire enquêteur a par ailleurs, à cette occasion, reconnu les lieux de l'enquête en mairie de Sultz-sous-Forêts (salle des permanences, tableaux d'affichage des avis et décisions...) et demandé d'une part, de mettre à la disposition du public (en complément du dossier d'enquête) le PLU 2012 et ses trois modifications, et d'autre part d'afficher le plan de règlement au tableau de la salle des permanences ou de le présenter sur une table.

De surcroît, le commissaire enquêteur a proposé à l'assemblée une visite des sites remarquables concernés par la modification envisagée. Cette visite a été programmée d'un commun accord le 1^{er} septembre et sera l'occasion d'un ultime point de situation avant le début officiel de l'enquête prévu le 7 septembre.

Le commissaire enquêteur entretemps est intervenu par téléphone et courrier électronique pour la mise au point finale de l'arrêté d'organisation de l'enquête, de l'avis et du protocole sanitaire.

En outre le 7 septembre, juste avant la reconnaissance des sites concernés par la modification, il a reconnu avec le maire de Soultz-sous-Forêts une nouvelle salle en mairie de Soultz-sous-Forêts pour ses permanences. En effet, la salle prévue initialement le 7 juillet et qui sert d'habitude pour les enquêtes publiques, offre un volume trop restreint pour y accueillir en toute sécurité sanitaire deux personnes à la fois et présente des possibilités d'aération insuffisantes.

La reconnaissance « terrain » des trois principaux sites impactés par la modification a été réalisée en présence des messieurs HEINTZ, SCHIMPF, ROUX et FISCHER.

Enfin à l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur a adressé au président de la Communauté de Communes, le procès-verbal de synthèse des observations (cf annexe 9) pour solliciter son avis sur certaines questions soulevées par les PPA et le commissaire enquêteur lui-même.

Ces demandes ont fait l'objet d'une réponse figurant en annexe n°10.

2.3. Déroulement de l'enquête.

L'enquête s'est déroulée conformément à la planification c'est-à-dire du lundi 7 septembre 2020 16H00 au samedi 26 septembre 12H00 soit sur une durée 20 jours consécutifs en conformité avec les dispositions de l'article L.123-9 du code de l'environnement. En effet, la durée d'une enquête pour les projets, plans et programmes faisant l'objet d'une évaluation environnementale ne peut être inférieure à trente jours. Elle peut toutefois être réduite par l'autorité compétente chargée de l'ouvrir et de l'organiser à quinze jours pour un projet, plan ou programme ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale.

L'enquête publique a été menée dans une ambiance sereine avec une franche et efficace collaboration de la part de l'ensemble des parties prenantes. Aucun incident n'est à signaler.

Le commissaire enquêteur a tenu comme prévu quatre permanences à la mairie de Soultz-sous-Forêts, lieu de l'enquête :

1. Le 7 septembre de 16 à 19 heures,
2. Le 14 septembre de 16 à 19 heures,
3. Le 16 septembre de 14 à 17 heures,
4. Le 26 septembre de 09 à 12 heures.

Une permanence a en particulier été prévue un samedi matin (26 septembre) pour augmenter les possibilités du public d'accéder au commissaire enquêteur.

Les permanences ont été tenues dans d'excellentes conditions matérielles en accord avec les prescriptions sanitaires COVID 19 dans une grande salle de réunion située au rez-de-chaussée d'un bâtiment annexe et contigu au bâtiment principal de la mairie, bâtiment qui abrite par ailleurs le gîte d'étape communal.

Un ordinateur a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête à

l'accueil de la mairie pour consultation du dossier par voie numérique comme exigé par la réglementation.

Compte tenu de la nature, de l'enjeu modéré de ce projet et de l'intérêt très relatif du public pour la question, le commissaire rapporteur n'a pas jugé utile d'organiser une réunion d'information et d'échange à son niveau au cours de l'enquête.

2.4. Registre d'enquête publique et dossier.

Un registre d'enquête comprenant 23 pages non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, ainsi qu'un dossier sur support papier, dûment visé par le président de la Communauté de Communes et authentifié par le commissaire enquêteur, ont été mis à la disposition du public à la mairie de Soultz-sous-Forêts à partir du 7 septembre 16H00, date de début de l'enquête.

Un dossier dématérialisé a été accessible à la même date et à la même heure, d'une part sur le site internet de la Communauté de Communes à l'adresse www.cc-outreforet, et d'autre part sur le site internet de la Commune de Soultz-sous-Forêts à l'adresse www.soultzsousforets.

Le public a été informé de la possibilité de faire parvenir ses observations par courriel à l'adresse suivante : contact@cc-outreforet.fr

Des dispositions ont été prises pour faire transférer par le personnel de la mairie au fur et à mesure de leur réception, toutes les observations et propositions éventuelles exprimées sur le registre papier au point de contact de l'enquête installé à la Communauté des Communes, siège de l'enquête, pour être redirigées le cas échéant sans délai sur le commissaire enquêteur.

Le registre a été clos le 26 septembre à 12H00, date et heure de fin de l'enquête qui correspondait aussi à la fin de la dernière permanence.

Le registre et le dossier d'enquête mis à la disposition du public ont été récupérés par le commissaire enquêteur à l'issue de la dernière permanence et transférés à son domicile pour la rédaction du procès-verbal de synthèse et le rapport d'enquête.

2.5. Notification du procès-verbal des observations et mémoire en réponse.

Le procès-verbal de synthèse (annexe 9), rédigé par le commissaire enquêteur et signé par ce dernier le 30 septembre 2020, a été commenté et remis en mains propres au président de la Communauté de Communes en deux exemplaires le 1^{er} octobre (soit 5 jours après la fin de l'enquête, le délai réglementaire étant de 8 jours) lors d'une réunion qui a eu lieu à Hohwiller dans les locaux de la Communauté de Communes.

Ont également participé à cette rencontre, madame Anne ZYTO, adjointe au maire de Soultz-sous-Forêts en charge des projets, des marchés publics et de l'urbanisme et représentant le maire de Soultz-sous-Forêts ainsi que monsieur FISCHER.

Un exemplaire dûment visé par monsieur HEINTZ a été rendu en séance au commissaire

enquêteur.

Ce procès-verbal relate le résultat de la consultation et fait part des observations du public, des personnes publiques associées et du commissaire enquêteur selon le détail figurant ci-après.

Un mémoire en réponse (non daté) signé par monsieur HEINTZ a été réceptionné par le commissaire enquêteur par courriel le 6 octobre 2020 et par voie postale le 9 octobre donc dans le délai réglementaire des 15 jours suivant la remise du procès-verbal.

* *

3. ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES.

3.1. Analyse sommaire et comptable.

3.1.1. Présentation de la modification envisagée.

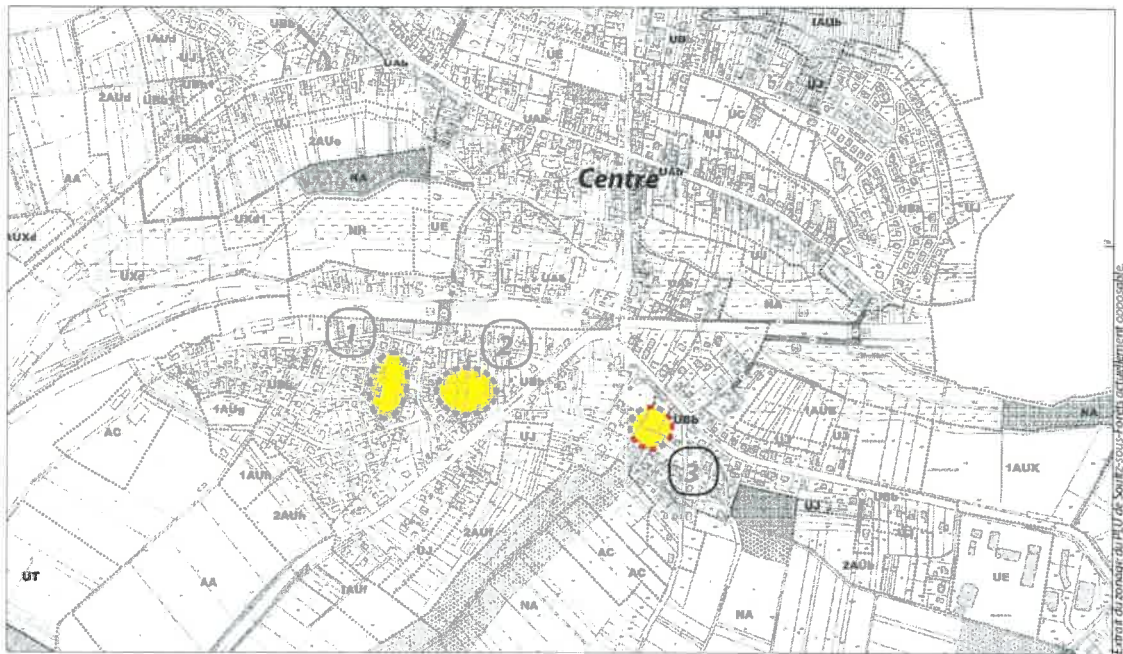
L'objet de cette nouvelle procédure est la modification au sein de la zone urbaine UB (partie urbanisée récente) de l'article 6 du règlement relatif à l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies.

Le but recherché par cette modification par le maître d'œuvre est d'augmenter dans le cadre du développement de la commune de Soultz-sous-Forêts les possibilités de construction d'habitations en particulier dans la zone pavillonnaire UBb.

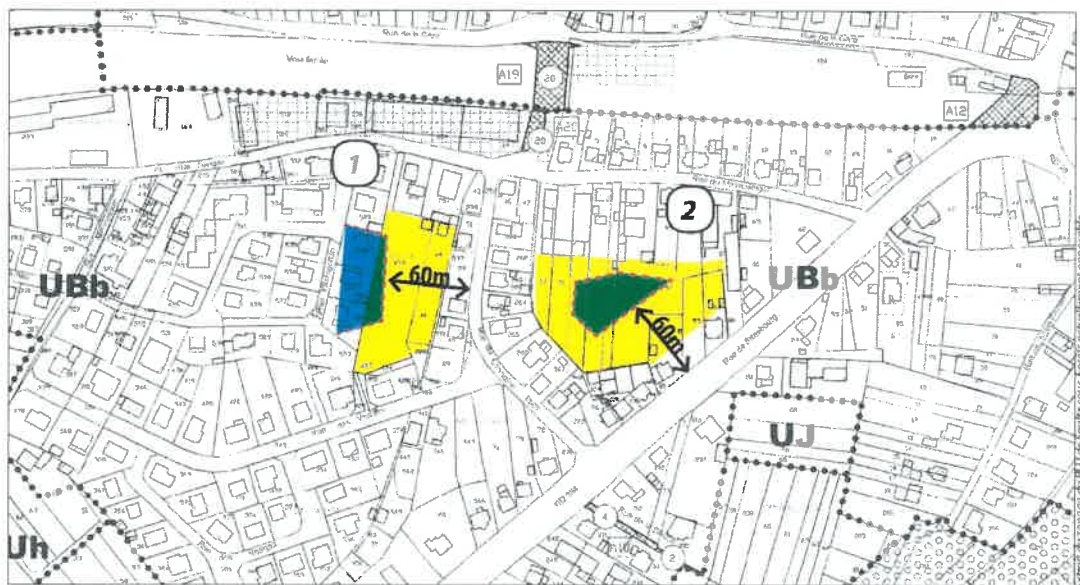
Le règlement écrit actuel du PLU de Soultz-sous-Forêts impose une limitation de la profondeur constructible à 60 mètres mais pas uniquement dans la zone pavillonnaire UBb comme indiqué dans la notice explicative inséré dans le dossier. En effet, l'article 6 UB, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies, précise qu'« au-delà d'une profondeur de 60 mètres depuis la limite d'emprise publique, les constructions ne devront pas dépasser une emprise au sol de 50 m², à l'exception des piscines » (règlement écrit page 27).

Cette disposition réglementaire vaut pour l'ensemble de la zone UB mais il est vrai, pose essentiellement des difficultés pour densifier certaines « dents creuses » en zone UBb.

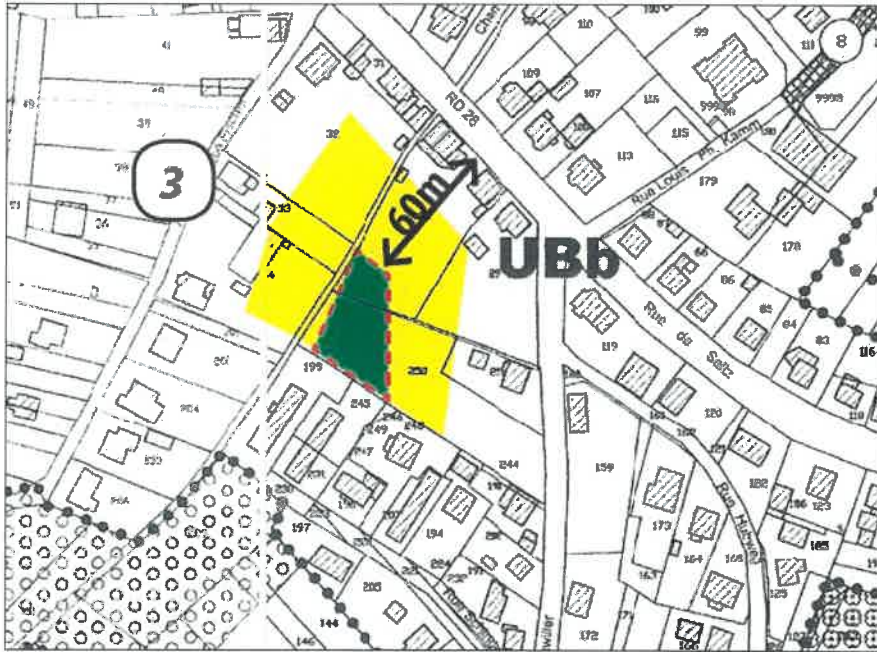
Trois cas repérés par un marquage de couleur jaune sont mis en avant par le responsable du projet et mis en exergue dans l'extrait du zonage du PLU de Soultz-sous-Forêts représenté ci-après :



Les 2 premiers cas sont localisés en partie sud du village de part et d'autre de la rue du Chanoine Imbs (voir extrait du zonage ci-après présenté dans le dossier). Le marquage jaune représente les cœurs d'îlots et le marquage vert, les parties de ces cœurs d'îlots quasiment neutralisées pour la construction d'habitation.



Un troisième cas est mis en avant au niveau de la rue de Reimerswiller (voir extrait du zonage ci-après présenté dans le dossier). Au même titre que pour les deux cas précédents, l'application de la règle actuelle rend une urbanisation des arrières de parcelles complexe et ne permet pas une optimisation de l'espace et du foncier disponible.



Ainsi, la présente modification consiste à supprimer la disposition de l'article 6UB du règlement écrit, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies, qui stipule : « au-delà d'une profondeur de 60 mètres depuis la limite d'emprise publique, les constructions ne devront pas dépasser une emprise au sol de 50m², à l'exception des piscines ».

Une partie du dossier intitulée « règlement écrit modifié » montre sans ambiguïté le paragraphe (IV dispositions complémentaires) de l'article 6 UB qui est à supprimer page 27 du règlement écrit.

La version ancienne et la version nouvelle de cet article sont clairement présentées.

Cette évolution entraîne un autre changement à effectuer page 205 du rapport de présentation.

La rectification à opérer est parfaitement décrite dans la partie du dossier intitulée « rapport de présentation modifié ». La comparaison entre l'ancienne et la nouvelle rédaction montre clairement la disparition de la règle à supprimer et l'annulation des objectifs poursuivis avec l'ancienne règle à savoir « éviter une implantation des constructions à l'arrière des parcelles et favoriser l'aspect jardins au-delà d'une profondeur de 50 mètres ».

Par ailleurs, le responsable du projet dans les parties du dossier intitulées « note de présentation » et « notice explicative » expose bien les raisons pour lesquelles la modification est envisagée.

En premier lieu, cette action contribue au développement de la commune.

La commune de Soultz-sous-Forêts est identifiée au sein du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Alsace du Nord (SCoTAN) en tant que « pôle d'équilibre » et se voit

attribuer des densités de logements par hectare plus importants dans les secteurs d'extension à vocation résidentielle qu'un simple village (20 logements/ha). Le SCoT considère que la commune doit pouvoir se développer en donnant priorité à la densification intramuros.

En second lieu, cette action de densification urbaine intramuros contribue à préserver des espaces agricoles et naturels en cohérence avec les principes de la Loi et les directives du SCoT.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de Soultz-sous-Forêts affiche l'ambition « de conserver ou recréer une organisation cohérente et économe de l'espace ». Il indique comme orientations d'« encourager le comblement des dents creuses pour tendre vers une densification adaptée du tissu urbain existant » mais aussi de « valoriser les cœurs d'îlots et maîtriser le développement de construction de seconde ligne en fonction des possibilités » ce qui semble un peu contradictoire.

En troisième lieu, cette action n'a que peu d'effets négatifs sur l'environnement.

Tout d'abord, son impact sur les zones déjà urbanisées est très limité. En effet les cœurs d'îlots ciblés sont privés et aucun accès public n'y est possible. Elle ne va donc pas dénaturer le tissu urbain.

Ensuite, son impact sur les activités agricoles est nul. Les parcelles ciblées en cœur d'îlots recouvrent des jardins de particuliers composés de pelouses et de quelques arbres haute tige non exploités par les agriculteurs.

Enfin ces espaces, du fait de leur nature même (jardins d'agrément, potagers, vergers de petite surface) présentent peu d'intérêt environnemental, notamment sur le plan de la flore et de la faune.

En outre, il est mentionné par le responsable du projet en page 14 de la note explicative que la modification est souhaitée car dans le passé « plusieurs projets de construction ont été refusés inutilement ».

Cela prouve bien que la commune a un besoin avéré de foncier pour se développer et qu'elle peut le faire à moindre frais dans le tissu intramuros et éviter ainsi la consommation d'espace agricole, naturel et forestier.

3.1.2. Analyse comptable des observations.

Tout d'abord en ce qui concerne les PPA, seules deux d'entre elles en plus de la MRAe ont fait l'objet d'observations particulières, sans remise en cause du bien-fondé du projet de modification.

Elles ont développé, pour l'une, une observation de détail allant dans le sens du projet et pour l'autre, deux observations pour renforcer un avis favorable, une observation pour préciser le périmètre des conséquences de la modification et deux observations un peu restrictives.

Ensuite par rapport au public, trois personnes seulement se sont présentées lors des permanences, mais le site internet de la Communauté de Communes a été visité 518 fois, celui de la commune de Soultz-sous-Forêts 115 fois et la page Facebook de la Communauté de Communes 102 fois.

Aucune correspondance n'a été adressée au commissaire enquêteur.
Aucune observation n'a été déposée sur le registre support papier.

3.2. Analyse détaillée et avis du commissaire enquêteur.

3.2.1. Avis concernant les observations des PPA.

3.2.1.1. Chambre d'agriculture Alsace

La Chambre d'agriculture, dans son avis exprimé dans un mail en date du 14 avril 2020, indique qu'elle n'a pas d'observations particulières à formuler, mais mentionne que « les différents points de ces modifications n'ont pas d'impact sur le foncier agricole et sur les activités agricoles ».

Le commissaire enquêteur prend acte de cette formulation et considère que la Chambre d'agriculture émet un avis favorable au projet de modification n°4.

3.2.1.2. Direction Départementale des Territoires (DDT)

Le Sous-Préfet de l'arrondissement de Haguenau-Wissembourg agissant pour la DDT dans l'avis rendu dans sa lettre du 23 juin 2020 est « favorable à cette évolution qui :

- sur la forme, relève bien de la procédure de modification soumise à enquête publique
- sur le fond, aboutira à une meilleure optimisation du potentiel constructible en agglomération, à proximité des équipements communaux. »

Toutefois, il observe que « les possibilités à construire concernent plusieurs sites, au-delà des trois cités par la communauté de communes. »

En outre, il mentionne : « les cœurs d'îlots actuellement couverts de végétal, représentent des points de fraîcheur pendant les périodes estivales. Ces aspects ne sont pas à négliger, notamment dans des secteurs grandement artificialisés. »

Enfin, il indique : « les conditions d'accès aux parcelles concernées devront être compatibles avec les engins de lutte contre les incendies ou de secours ».

Le commissaire enquêteur prend acte de l'avis favorable exprimé par la DDT mais considère que sur la forme, la modification envisagée relève plutôt d'une procédure de modification simplifiée, qui n'a pas lieu d'être soumise à enquête.

En effet, le gain obtenu en surface à bâtir par la mesure envisagée est relativement faible et semble loin de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant dans la globalité de la zone UB.

Par ailleurs, les observations faites sur le fond sont pertinentes mais appellent de la part du commissaire enquêteur les précisions et remarques suivantes :

- *Les surfaces impactées en dehors des zones présentées par le responsable de projet sont très limitées en nombre et en surface.*
- *Les îlots concernés représentent des petites surfaces moyennement végétalisées qui se trouvent dans un secteur peu artificialisé (secteur pavillonnaire).*
- *L'observation faite par rapport aux conditions d'accès des moyens de secours est considérée comme une exigence, qui est d'ores et déjà prise en compte dans l'article 3UB relatif justement aux conditions d'accès et de voirie pour les nouvelles constructions, et ceci pour l'ensemble de la zone UB. Elle ne sera donc pas retenue par le commissaire enquêteur comme une réserve au projet de modification.*

Le commissaire enquêteur a soumis les observations formulées par la DDT à l'appréciation du responsable de projet dans son procès-verbal de synthèse en date du 30/09/2020. Les réponses sont présentées dans le paragraphe 3.2.3. page 16 du présent document.

3.2.1.3. Mission Régionale d'Autorité environnementale

La MRAe n'est pas personne publique associée (PPA) à la procédure. Elle représente l'Autorité Environnementale qui est une instance à part.

Toutefois, elle est mentionnée dans cette partie du rapport pour une question organisationnelle.

En effet, il semble intéressant de faire apparaître ses observations au même niveau que celles des PPA.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale, dans sa décision en date du 23 juin 2020 de ne pas soumettre le projet à évaluation environnementale, souligne que la modification envisagée « permettra la construction de trois dents creuses et contribuera ainsi à limiter l'étalement urbain ». Par ailleurs, elle mentionne que le « PLU de la commune de Soultz-sous-Forêts n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine ».

Le commissaire enquêteur prend acte des observations émises par la MRAe qui peuvent être considérées comme favorables au projet.

3.2.2. Avis concernant les observations de la part du public.

Le dossier sur support papier, mis à la disposition du public en mairie de Soultz-sous-Forêts pendant les dates et horaires prévus dans l'arrêté cité en référence et à l'occasion des quatre permanences du commissaire enquêteur, n'a été consulté que par trois personnes.

Une première consultation du dossier avec demande d'explication a été faite le 7 septembre à l'occasion de la première permanence du commissaire enquêteur par monsieur Georges CRONMULLER demeurant 10 rue Meissacker à Soultz-sous-Forêts. Monsieur CRONMULLER a souhaité s'informer sur les grandes lignes de l'enquête et vérifier s'il est concerné au titre de ses possessions dans la commune. Le commissaire enquêteur a pu répondre à ses attentes en séance et monsieur CRONMULLER n'a pas fait d'observation particulière par rapport au projet.

Une seconde consultation du dossier avec demande d'explication a eu lieu pendant la permanence du commissaire enquêteur du 26 septembre par monsieur et madame Georges WALTHER domiciliés au 30, rue principale à Mitschdorf (commune de Goersdorf). Ces personnes sont propriétaires de deux champs situés à la sortie de Soultz-sous-Forêts en direction de Surbourg et ne sont pas directement concernées par la modification envisagée. Elles ont obtenu satisfaction par rapport à leur attente et n'ont pas souhaité faire de remarque quant au projet soumis à enquête.

Par ailleurs, aucune demande de communication du dossier par internet n'a été formulée et aucune correspondance n'a été adressée au commissaire enquêteur. A noter toutefois, que les informations mises en ligne au sujet du projet sur les sites internet et réseaux sociaux de la communauté de communes et de la commune de Soultz-sous-Forêts ont été consultées par quelques sept cents personnes.

Au final, aucune observation, aucune réclamation ou contre-proposition pour la modification envisagée n'a été faite par le public.

Le commissaire enquêteur estime avoir pu répondre in situ aux demandes d'information et d'explication du public venu à sa rencontre.

Peu de personnes toutefois se sont déplacées pour consulter le dossier en mairie, en la présence ou non du commissaire enquêteur.

A contrario, la curiosité a probablement poussé un nombre relativement plus important de personnes à consulter le dossier numérique.

Toutefois, la portée limitée des modifications envisagées, aussi bien par rapport à leur essence que par rapport aux administrés directement concernés, explique probablement en partie le manque de réaction concrète du public en terme d'observations.

Ceci dit, l'analyse personnelle du dossier par le commissaire enquêteur appelle de sa part une observation dont il a fait part au président de la Communauté des Communes dans son procès-verbal de fin d'enquête (cf annexe 9).

Dans ce procès-verbal sont également présentées les observations des PPA et de la MRAe.

L'ensemble de ces observations ainsi que les réponses ou réactions qu'elles suscitent du responsable de projet dans son mémoire en réponse (cf annexe 10) conformément aux stipulations de l'article R.123-18 du code de l'environnement, sont exposées et commentées ci-après.

3.2.3. Observations/réponses du responsable de projet/avis du commissaire enquêteur sur les réponses du responsable de projet.

1. Observation du Sous-Préfet au titre de la Direction Départementale des Territoires :

Le sous-préfet de l'arrondissement de Haguenau-Wissembourg estime que l'évolution projetée « aboutira à une meilleure optimisation du potentiel constructible en agglomération, à proximité des équipements communaux ».

Toutefois, il observe que « les possibilités à construire concernent plusieurs sites, au-delà des trois cités par la communauté de communes. En outre, les cœurs d'îlots concernés, actuellement couverts de végétal, représentent des atouts pour le cadre de vie, la préservation de la biodiversité et sont des points de fraîcheur pour les périodes estivales ».

Il émet enfin des réserves par rapport aux conditions d'accès aux parcelles concernées. En effet, ces accès doivent permettre l'intervention des moyens de secours et de lutte contre l'incendie.

Réponse du responsable de projet :

Concernant l'avis de la sous-préfecture et le fait que la modification concerne « plusieurs sites, au-delà des trois cités par la communauté de communes ».

Il est vrai que la modification de l'article 6 de la zone UB impactera l'ensemble de ladite zone. Cependant les zones où les profondeurs par rapport aux voiries sont supérieures à 60 m sont au nombre de 3 sur la commune. Ces 3 zones localisées en zone UBb sont des dents creuses qui dans l'état, sans modification réglementaire, ne peuvent être urbanisées. La suppression de la disposition complémentaire de l'article 6 UB relatif à « l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies »

permettra la résorption de ces 3 dents creuses présentées et localisées dans la notice explicative de la modification n°4 du PLU.

Concernant les cœurs d'ilots concernés par la modification n°4 du PLU de la commune et le fait que selon la sous-préfecture ceux-ci « *actuellement couverts de végétal représentent des atouts pour le cadre de vie, la préservation de la biodiversité et sont des points de fraîcheur pour les périodes estivales* ». Ces affirmations sont à relativiser et à recontextualiser car aucun arbre remarquable n'a été détecté sur ces sites. De plus la commune dispose de points de respiration / d'aménités urbaines tel que le parc du Brühl qui offre de larges espaces verts ombragés propices à l'établissement d'une biodiversité dense et qui s'avère être des ilots de fraîcheur non négligeable à l'échelle de la commune.

Avis du commissaire enquêteur sur la réponse du responsable de projet :

Sur la question de l'étendue des zones impactées par la modification, le commissaire enquêteur constate que le responsable de projet a bien pris en compte que le périmètre de la nouvelle règle s'applique à l'ensemble de la Zone UB et que ce dernier n'a pas repéré dans cette zone d'autres dents creuses susceptibles d'être urbanisées en dehors des trois cœurs d'ilots mis en avant dans le dossier.

Sur la question de la préservation éventuelle de ces îlots « verts » libres de constructions, la réponse du responsable de projet est pertinente.

2. Observation de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) :

La Mission régionale d'autorité environnementale, dans sa décision en date du 23 juin 2020 de ne pas soumettre le projet à évaluation environnementale, souligne que la modification envisagée « permettra la construction de trois dents creuses et contribuera ainsi à limiter l'étalement urbain ».

Par ailleurs, elle mentionne que le « PLU de la commune de Sultz-sous-Forêts n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine ».

Réponse du responsable de projet :

Concernant l'avis de la MRAe et sa décision en date du 23/06/2020 de ne pas soumettre le projet de modification à évaluation environnementale et sur le fait que la modification envisagée « *permettra la construction de trois dents creuses et contribuera ainsi à l'étalement urbain* ». En effet, la modification permettra la densification des trois dents creuses. Ce qui est dans la droite ligne des grands paradigmes urbanistiques actuels. La densification de ces espaces aura un effet bénéfique sur l'environnement car celle-ci permettra l'accroissement de la population communale sans créer des zones d'habitat en extension sur des terres cultivées.

Avis du commissaire enquêteur sur la réponse du responsable de projet :

Le commissaire enquêteur est d'accord avec les éléments apportés par le responsable du projet qui renforcent la posture favorable prise par la MRAe par rapport au projet.

3. Observation du commissaire enquêteur :

L'analyse personnelle du dossier appelle de ma part une interrogation quant aux motivations qui ont prévalu à soumettre le présent projet à enquête publique, compte tenu du faible gain obtenu en surface à bâtir par cette mesure qui est loin, selon mon point de vue, de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant dans la zone UB.

Réponse du responsable de projet :

Enfin concernant votre analyse personnelle du dossier et à votre interrogation quant aux motivations qui ont prévalu à soumettre le projet à enquête publique, la volonté de faire une enquête publique sur ce projet résulte de la volonté de transparence de la commune et de l'EPCI vis-à-vis de ces citoyens. Aussi cette procédure avec enquête permet de s'assurer de la bonne réalisation de cette modification.

Avis du commissaire enquêteur sur la réponse du responsable de projet :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse du responsable de projet qui a préféré opter pour la mise en œuvre d'une procédure de modification de droit commun en lieu et place d'une procédure simplifiée afin de sécuriser l'opération envisagée en toute transparence vis-à-vis du public.

En conclusion pour la première partie, l'analyse du dossier soumis à l'enquête, le déroulement régulier de celle-ci, l'analyse des observations enregistrées, les renseignements complémentaires fournis (mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse, réunions avec la maîtrise d'ouvrage), les reconnaissances sur site effectuées par le commissaire enquêteur, mettent en évidence que la durée de la consultation et les modalités de sa mise en œuvre étaient nécessaires et suffisantes sans qu'il ait été besoin de prolonger son délai ou d'organiser des réunions d'information et d'échange avec le public.

Il apparaît encore que les règles de forme, de publication de l'avis d'enquête, de tenue à la disposition du public des dossiers et du registre d'enquête, de présence du commissaire enquêteur en mairie de Sultz-sous-Forêts aux heures et jours prescrits, d'ouverture et de clôture du registre d'enquête, de recueil des remarques du public, d'observation des délais de la période d'enquête ont été scrupuleusement respectés.

Dans ces conditions, le commissaire enquêteur estime avoir agi dans le respect de la loi et des règlements et ainsi pouvoir émettre sur le projet de modification n°4 du plan local d'urbanisme de la commune de Sultz-sous-Forêts, un avis fondé qui fait l'objet des "conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur" exposés dans la partie suivante du présent document.

A Strasbourg, le 23 octobre 2020

Richard WAGNER commissaire enquêteur



DEUXIEME PARTIE

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Projet de modification n°4 du PLU de Soultz-sous-Forêts

Le projet de modification n°4 du PLU de la commune de Soultz-sous-Forêts a été soumis à enquête publique dans le cadre d'une procédure organisée et dirigée sous la responsabilité de la Communauté de Communes de l'Outre-Forêt, conformément à ses compétences en matière d'urbanisme.

Cette enquête s'est déroulée du lundi 7 septembre 16H00 au samedi 26 septembre 12H00 en conformité avec les dispositions de l'arrêté « d'ouverture et d'organisation relative à la modification n°4 du plan local d'urbanisme de la commune de Soultz-sous-Forêts » pris le 21 juillet 2020 par le président de la Communauté de Communes de l'Outre-Forêt.

L'**objet** de la procédure est la modification au sein de la zone urbaine UB (partie urbanisée récente) de l'article 6 du règlement relatif à l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies.

Le règlement écrit actuel du PLU de Soultz-sous-Forêts impose une limitation de la profondeur constructible à 60 mètres. En effet, l'article 6 UB stipule « au-delà d'une profondeur de 60 mètres depuis la limite d'emprise publique, les constructions ne devront pas dépasser une emprise au sol de 50 m², à l'exception des piscines » (règlement écrit page 27).

Le **but** recherché par le maître d'oeuvre par cette modification, qui consiste dans la pratique à supprimer purement et simplement cet article, est d'augmenter dans le cadre du développement de la commune de Soultz-sous-Forêts les possibilités de construction d'habitations en particulier dans la zone pavillonnaire UBb.

Cette modification vaut pour l'ensemble de la zone UB mais peu de parcelles seront véritablement impactées et susceptibles d'apporter de réelles possibilités de constructions nouvelles, à l'exception de celles qui constituent les trois dents creuses ou cœurs d'îlots qui ont été repérées au sud de l'agglomération en zone UBb et décrites dans le dossier.

L'**intérêt** principal de ce projet est la création de foncier intra-muros par comblement des dents creuses encore existantes ce qui limitera, de façon certes relative au regard de la surface totale concernée, la consommation d'espace agricole, naturel et forestier extra-muros.

Le principal **inconvenient** et risque de la mesure envisagée pourrait être la forte diminution, voire disparition complète des aires occupées par les jardins privés au cœur de ces îlots dont la préservation jusqu'alors était souhaitée.

Ce changement de cap est toutefois conforme au Projet d'Aménagement et de

Développement Durable (PADD) du PLU de Sultz-sous-Forêts qui indique comme orientation « d'encourager le comblement des dents creuses pour tendre vers une densification adaptée du tissu urbain existant » et en même temps ce qui peut paraître contradictoire « de valoriser les cœurs d'îlots et maîtriser le développement de constructions de seconde ligne **en fonction des possibilités** ».

Pour la seconde orientation, il est bien précisé « en fonction des possibilités ». Or, la commune de Sultz-sous-Forêts a un réel besoin d'accroître ses capacités foncières pour son **développement futur**. Aussi est-il logique de donner priorité à la première orientation sur la seconde dans le cas d'espèce.

L'évolution projetée est également conforme au Schéma de Cohérence Territoriale d'Alsace du Nord (SCoTAN) qui considère que la commune du fait de son statut de « pôle d'équilibre » doit pouvoir se développer en donnant la priorité à la **densification intramuros**.

Enfin, le comblement des dents creuses relève d'un principe général de densification des zones urbaines et de préservation des espaces agricoles et naturelles, établi par la Loi (Loi SRU du 13 décembre 2000, Loi ENE du 3 août 2009, Loi ALUR du 24 mars 2014).

La modification envisagée n'entraîne donc **aucune incompatibilité** avec les autres documents supracommunaux ou les contraintes supracommunales aussi bien sur le plan du fond que de la forme.

De surcroît, **l'intérêt environnemental des cœurs d'îlots** concernés est très limité pour la communauté :

1. Ils sont constitués de jardins privés non accessibles au public.
2. Leur surface est restreinte et leur végétation s'avère peu dense pour former véritablement un poumon ou un espace de fraîcheur en été pour une petite ville rurale entourée de forêts.
3. Leur diminution ou disparition n'aurait pas de grande conséquence sur la faune, la flore et la santé humaine.

Le premier et le second état de fait ont été vérifiés sur place lors de la reconnaissance de terrain du 01/09/2020 et le troisième souligné par la Mission Régionale d'Autorité environnementale dans sa décision du 18 mai 2020.

Enfin, **l'impact de l'urbanisation** de ces dents creuses sur l'activité agricole est nul dans la mesure où ces espaces situés sur l'arrière des habitations existantes sont composés de jardins d'agrément et de potagers-vergers appartenant à des particuliers et non exploités par des agriculteurs. Ce point de vue est confirmé par la chambre d'agriculture Alsace dans sa correspondance du 14/04/2020.

Au final, les avantages tirés par la mise en œuvre de la modification n°4 sont indéniablement supérieurs aux éventuels inconvénients d'autant plus que cette mesure n'aurait aucune **conséquence financière** pour la commune.

Toutefois, les autorités compétentes devront veiller, pour la mise en œuvre du projet,

comme demandé par le Sous-Préfet dans son avis favorable émis dans sa lettre du 23 juin 2020 pour cette évolution vers « l'optimisation de la construction en zone urbaine », à ce que les **conditions d'accès** aux parcelles soient compatibles avec les engins de lutte contre les incendies et de secours. Ces conditions sont parfaitement détaillées dans l'article 3UB du règlement écrit du PLU dans sa version actuelle.

Les **ajustements de rédaction** nécessaires au niveau du règlement écrit et du rapport de présentation pour la mise en œuvre de la modification, sont clairement exposés et justifiés dans le dossier et n'appellent aucune remarque.

En outre, il ressort des résultats de l'enquête :

- Qu'aucune observation du public se prononçant contre ce projet n'a été recueillie de ma part ;
- Qu'aucun avis défavorable n'a été formulé par les personnes publiques associées ;
- Que les réponses données par le responsable de projet aux observations que j'ai faites se sont avérées satisfaisantes.

Enfin, il appert que :

- L'enquête s'est déroulée sans aucun incident et dans les conditions que la législation et la réglementation en vigueur imposent pour ce type de procédure ;
- L'information du public a été réalisée de manière satisfaisante par la publicité requise par la loi (deux insertions de l'avis d'enquête publique dans deux journaux différents et affichage plusieurs fois contrôlé de l'avis public au niveau de la Communauté de Commune et de la mairie de Soultz-sous-Forêts) et par une publicité complémentaire adaptée (spots sur le panneau lumineux de la commune, mise en ligne de l'avis d'enquête sur le site internet et la page Facebook de la Communauté de Communes et sur le site internet de la commune Soultz-sous-Forêts);
- Le dossier soumis à l'enquête a pu être consulté dans des conditions très satisfaisantes (aussi bien sur support papier que sur support dématérialisé) et que son contenu était conforme à la réglementation.

Aussi ce **projet**, présentant des changements de portée limitée et restant dans l'esprit du code de l'urbanisme et de l'environnement ainsi que celui du PLU institué en 2012, s'avère dans son ensemble **fondé, rationnel et opportun**.

Par conséquent au vu de tous les éléments qui précèdent, j'émet un **avis favorable** au projet de modification n°4 du plan local d'urbanisme de la commune de Soultz-sous-Forêts tel qu'il est détaillé dans le rapport d'enquête (paragraphe 311. de la première partie du présent document).

A Strasbourg, le 23 octobre 2020

Richard WAGNER commissaire enquêteur

