

DELIBERATION

Conseil du	11 décembre 2025 à 19h00	Lieu	Espace Culturel et Sportif, 1 route de Brumath à Morschwiller
N° de la délibération	2025-CC-152	Titre	PLUi DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE HAGUENAU : approbation
Rapporteur	M. Jean-Lucien NETZER, Vice-Président		
Date de la convocation	4 décembre 2025		
Président de séance	M. Claude STURNI	PJ	0.1-PLUi-CAH_Tableau_annexe_ajustements 0.2-PLUi-CAH_Rapport_conclusions_CE Liste_pièces_PLUi_CAH_version_APPROBATION 1.1-PLUi-CAH_Diagnostic-territorial-version_APPROBATION 1.2-PLUi-CAH-Etat_Initial_Environnement-version-APPROBATION 1.3-PLUi-CAH_Explication-des-choix_version_APPROBATION 1.4-PLUi-CAH-Evaluation_Environnementale_version-APPROBATION 1.5-PLUi-CAH_Indicateurs de suivi_version_APPROBATION 02-PLUi-CAH_PADD_version_APPROBATION 3.1.1-PLUi-CAH_Reglement-Graphique_version_APPROBATION_compressed 3.1.2-PLUi-CAH_Plans_risques_version_APPROBATION 3.2-PLUi_CAH_Liste_ER_version_APPROBATION 3.3-PLUi_CAH_Règlement-écrit_version_APPROBATION 4.1-PLUi_CAH_OAP_sectorielles_version_APPROBATION 4.2-PLUi_CAH_OAP_thematiques_version_APPROBATION 5.1-PLUi-CAH_Plan_SUP_version_APPROBATION 5.2-PLUi_CAH_Liste_SUP_version-APPROBATION 5.3-PLUi-CAH_Autres_SUP_et_arrêtés_version_APPROBATION 5.4-PLUi-CAH_PPRI-Moder_version_APPROBATION 5.5-PLUi-CAH_PPRI-Zorn-Landgraben_version_APPROBATION 6-PLUi-CAH_Annexes sanitaires-APPROBATION 7-PLUi-CAH_Autres_Annexes-APPROBATION
Secrétaire de séance	Mme Carine STEINMETZ		
Membres en exercice	75		

Présent(e)s	60	M. Claude STURNI, M. Jean-Lucien NETZER, M. Philippe SPECHT, M. Jean-Denis ENDERLIN, Mme Isabelle DOLLINGER, Mme Sylvie HANNS, M. André ERBS, M. Francis WOLF, M. Jean-Michel STAERLE, M. Jean-Daniel SCHELL, Mme Isabelle WENGER, M. Claude BEBON, Mme Marie-Odile BECKER, M. Dominique GERLING, Mme Françoise DELCAMP, M. Alain WACK, Mme Coralie TIJOU, M. Marc ANDRE, M. François ANSTETT, M. André BURG, Mme Isabelle DEUTSCHMANN, M. Jean-Marc DIERSE, M. Michel FICHTER, M. Rémy GOTTRI, M. Christian GUETH, M. Thierry HEINRICH, Mme Christine HEITZ, Mme Mireille ILLAT, M. Clément JUNG, Mme Marie-Odile KASPAR, M. Thomas KLEFFER, M. Francis KLEIN, M. Daniel KLIEBER, Mme Cathy KOESSLER, Mme Dorothée KRIEGER, M. Marcel LEMIRE, M. Jean-Luc LEONHARD, Mme Stéphanie LISCHKA, M. Maurice LUTZ, M. Etienne MANGIN, M. Patrick MERTZ, Mme Elisabeth MESSER-CRIQUI, M. Clément METZ, Mme Eva MEYER, M. Paul NOLTE, M. Guillaume NOTH, M. Jean OBRECHT, Mme Christine OTT-DOLLINGER, M. Claude RAU, M. Alain RHEIN, M. Stéphane SCHISSELE, Mme Christine SCHMELZER, Mme Isabelle STEHLI-JUCHS, Mme Brigitte STEINMETZ, Mme Carine STEINMETZ, M. Jean-Marc STEINMETZ, M. Laurent SUTTER, M. Maxime VAN CAEMERBEKE, M. Thierry WOLFERSBERGER, M. Dany ZOTTNER.
Absent(e)s excusé(es)	4	M. Armand MARX, M. Patrick MULLER, M. Patrick SCHOTT, M. Gérard VOLTZ.
Procuratation(s)	11	M. Etienne WOLF à M. Jean-Daniel SCHELL, Mme Cathy KIENTZ à M. Guillaume NOTH, M. Patrick DENNI à M. Claude STURNI, M. Alban FABACHER à M. Jean-Michel STAERLE, Mme Séverine FROMMWEILER à Mme Isabelle DEUTSCHMANN, Mme Marie-France GENOCHIO à Mme Marie-Odile BECKER, Mme Valérie GROSSHOLTZ à M. Patrick MERTZ, Mme Anne IZACARD à Mme Sylvie HANNS, M. Vincent LEHOUX à M. Marc ANDRE, Mme Palmyre MAIRE à M. Maxime VAN CAEMERBEKE, Mme Michèle MULLER à M. Jean-Lucien NETZER.

La majorité des membres en exercice assistant à la séance, le Conseil communautaire peut délibérer valablement.

N° délibération	2025-CC-152	Titre	PLUi DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE HAGUENAU : approbation
Rapporteur	M. Jean-Lucien NETZER, Vice-Président		
Service référent	Direction de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Environnement		
Nomenclature Préfecture	2.1 - Documents d'urbanisme		

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est un document de planification urbaine qui encadre l'aménagement du territoire et détermine les règles d'utilisation des sols à l'échelle du territoire qu'il couvre, dans le respect des principes énoncés aux articles L.101-1 à L.101-3 du Code de l'urbanisme.

La Communauté d'Agglomération de Haguenau (CAH), à sa création au 1^{er} janvier 2017, est devenue compétente de manière obligatoire en matière de plan local d'urbanisme et de documents en tenant lieu.

Le lancement de l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) à l'échelle de la CAH a constitué une nouvelle étape dans l'exercice de la compétence. Le législateur, par ce transfert de compétence obligatoire, fait des PLU communaux une exception. Le PLUi a vocation à permettre une vision plus globale du développement du territoire communautaire.

En date du 15 décembre 2020, le conseil communautaire de la CAH a prescrit l'élaboration du PLUi de la CAH, fixé les modalités de la concertation et arrêté les modalités de collaboration avec les communes membres.

Le PLUi intègre les objectifs fixés par la loi Climat et Résilience promulguée le 22 août 2021. Cette loi ambitionne d'inscrire chaque territoire dans une trajectoire de sobriété foncière. Ses objectifs principaux visent :

- à diviser, a minima par deux, le rythme de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2031 ;
- à stopper toute artificialisation nette des sols à l'horizon 2050.

A. Rappel de la procédure conduite avant l'enquête publique

1. Objectifs poursuivis et traduction dans le projet de PLUi

Les objectifs poursuivis par cette procédure, tels qu'ils ressortent de la délibération du 15 décembre 2020, sont structurés autour de trois thématiques :

- améliorer l'attractivité territoriale,
- prendre en compte des sensibilités environnementales et des enjeux climatiques,
- valoriser et garantir la qualité urbaine et paysagère et le cadre de vie.

Au terme de l'élaboration du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi de la CAH a été élaboré autour de 5 grands axes stratégiques :

- Un **TERRITOIRE HABITÉ** qui s'ajuste à ses dynamiques démographiques et résidentielles

- Un **TERRITOIRE CRÉATEUR DE RICHESSES ET CONNECTÉ** qui répond aux besoins de ses habitants, des entreprises et des actifs
- Un **TERRITOIRE RESSOURCE** qui assure les transitions : écologique, énergétique et climatique
- Un **TERRITOIRE AUTHENTIQUE** qui préserve et valorise son patrimoine bâti et paysager
- Un **TERRITOIRE PLUS ÉCONOME** qui modère sa consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et lutte contre l'étalement urbain.

Chaque axe est décliné en orientations, en enjeux et en objectifs.

2. Débat sur les orientations générales du PADD

Des débats sur les orientations générales du PADD ont été tenus au sein des conseils municipaux des communes membres, puis au sein du conseil communautaire le 30 mars 2023.

Les objectifs et orientations du PADD ont été déclinés au sein du règlement, du plan de zonage et des orientations d'aménagement et de programmation du PLUi afin de les traduire en règles de construction mobilisables par les pétitionnaires.

Ces documents règlementaires visent ainsi à permettre :

- au titre de l'axe 1 du PADD, de répondre aux tendances nationales de ralentissement de la croissance démographique, d'évolution de la structure des ménages, ainsi que de la mutation du parc immobilier ;
- au titre de l'axe 2, d'affirmer le rôle pivot de la CAH à l'échelle de l'Alsace du Nord ainsi que son caractère industriel ;
- au titre de l'axe 3, de valoriser le réseau écologique dense existant au sein de la CAH qui est également sujet à des risques, principalement liés à l'eau ;
- au titre de l'axe 4, de concilier l'usage des terres agricoles et forestières avec la préservation d'une qualité paysagère et patrimoniale ;
- au titre de l'axe 5, de répondre à l'enjeu central de la limitation de la consommation foncière prévu par la loi Climat et Résilience.

3. Procédure de concertation mise en œuvre

La procédure de concertation a été mise en œuvre en application des articles L.103-2 et suivants du code de l'urbanisme tout au long de l'élaboration du PLUi. Conformément aux articles L.153-11 et L.300-2 du Code de l'urbanisme, la concertation doit permettre au public d'accéder aux informations relatives au projet et de formuler des observations et propositions. Dans ce cadre, les modalités de concertation du public ont été précisées dans la délibération prescrivant l'élaboration du PLUi de la CAH. Celle-ci a prévu d'informer le public par les moyens suivants :

- publication d'articles dans le magazine d'information intercommunal,
- création d'un site internet dédié au PLUi,
- mise à disposition, dans chaque commune et au siège de la CAH, d'un dossier régulièrement mis à jour reprenant les documents produits et validés tout au long de la procédure,
- exposition publique itinérante.

La délibération a également prévu que le public pourrait s'exprimer par le biais :

- de l'organisation d'au moins 2 réunions publiques (une sur le diagnostic et le PADD et une sur la traduction règlementaire) avec, à chaque fois, une déclinaison territoriale ;

- de la mise à disposition, dans chaque commune et au siège de la CAH, d'un registre des observations tout au long de la procédure ;
- de la création d'une adresse courriel dédiée pour permettre le dépôt dématérialisé d'observations.

Le bilan de la concertation démontre que ces modalités ont pleinement été respectées, avec :

- une communication locale régulière via la parution d'articles dans les magazines communautaire et municipaux ;
- la mise à jour régulière d'un site internet dédié <https://plui.agglo-haguenau.fr/> régulièrement actualisé depuis 2021 avec notamment les différents éléments travaillés et validés ;
- la mise à disposition, dans chaque commune et au siège de la CAH, d'un dossier régulièrement actualisé reprenant les documents produits et validés tout au long de la procédure (délibérations, diagnostic, PADD...), ce dossier étant disponible librement à la lecture par tous les usagers ;
- une exposition itinérante ayant été installée dans les 36 communes de la CAH sur une durée totale de 12 mois puis installée de manière permanente dans 3 communes centres (Haguenau, Bischwiller et Val-de-Moder) ;
- l'organisation de réunions publiques territorialisées dédiées au diagnostic et au PADD en date du 12 juin 2023 à Haguenau et du 28 juin 2023 à Brumath, puis à la traduction réglementaire du PADD en date du 16 octobre 2024 à Bischwiller et du 21 octobre 2024 à Val-de-Moder ;
- des registres de concertation disponibles dans chaque mairie où les usagers ont pu librement inscrire leurs remarques et questions ;
- la création d'une adresse courriel dédiée pour permettre le dépôt dématérialisé d'observations. Cette adresse était disponible via l'onglet contact du site internet dédié à la procédure.

Dans ce cadre, du lancement de l'élaboration à l'arrêt du PLUi, 58 contributions ont ainsi été réceptionnées via les registres de concertation et l'adresse courriel dédiée. 54 d'entre elles portant sur des cas particuliers et 4 sur des enjeux plus généraux (extension ou surélévation des constructions, enjeux de stationnement, gestion des eaux pluviales, mode d'habitat léger).

Au vu de l'ensemble de ces éléments, il s'avère que les modalités définies dans la délibération du 15 décembre 2020 ont été respectées et que les moyens offerts au public lui ont permis de s'exprimer sur la procédure d'élaboration du PLUi conduite par la CAH.

4. Collaboration avec les communes membres avant l'arrêt du PLUi

Conformément aux modalités de collaboration des communes membres définies dans la délibération prescrivant l'élaboration du PLUi de la CAH, le comité de pilotage composé du Président et des Vice-Présidents en charge des thématiques concernées (l'urbanisme, l'environnement, les déplacements, l'habitat, l'économie) s'est régulièrement réuni afin notamment de déterminer les orientations stratégiques du document.

En parallèle, le comité technique composé de la commission aménagement du territoire, réuni à 10 reprises dans le cadre de conférences intercommunales des maires dédiées, a été la cheville ouvrière du PLUi et a pu :

- Débattre du diagnostic territorial, valider les enjeux qui en découlent et réfléchir

- aux orientations à mettre en œuvre ;
- Travailler à la rédaction du PADD en corrélation avec les orientations stratégiques déterminées par le comité de pilotage ;
 - Élaborer la traduction réglementaire des orientations dans le document.
- La collaboration avec les communes membres a donc été conduite conformément aux modalités définies par la délibération du 15 décembre 2020.

5. Arrêt du PLUi et bilan de la concertation

Par délibération du 06 janvier 2025, le Conseil Communautaire a délibéré pour tirer le bilan de la concertation et arrêter le projet de PLUi.

6. Consultation des Personnes Publiques Associées

Le projet de PLUi de la CAH, arrêté le 06 janvier 2025, a été transmis pour avis aux 36 communes membres, à l'Autorité environnementale et aux Personnes Publiques Associées (PPA), conformément aux articles L.132-7 et L.153-15 du Code de l'urbanisme.

Organismes consultés :

- Le Sous-Préfet de l'arrondissement Haguenau-Wissembourg (dans le cadre du PLUi et au titre de la dérogation préfectorale prévue aux articles L.142-4 et L.142-5 du Code de l'urbanisme)
- L'Agence Régionale de la Santé (ARS)
- La Région Grand Est
- La Collectivité européenne d'Alsace (CeA)
- Le PETR de l'Alsace du Nord (dans le cadre du PLUi et au titre de la zone blanche de l'ancienne Communauté de Communes de la Région de Brumath, qui n'était pas encore couverte par le SCoTAN en cours de révision)
- La Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) Alsace Eurométropole
- La Chambre des Métiers et de l'Artisanat (CMA) d'Alsace
- La Chambre d'Agriculture d'Alsace (CAA)
- SNCF Immobilier
- SNCF Réseau
- La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)
- La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)
- Le Centre National de la Propriété Forestière (CNPf)
- Le Syndicat des Eaux et de l'Assainissement Alsace-Moselle (SDEA), ayant lancé une démarche de labellisation en tant qu'Établissement Public d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (EPAGE) et Établissement Public Territorial de Bassin (EPTB) par délibération du 31 mai 2023
- L'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO)
- L'État-major des Armées (avis réceptionné via la consultation de l'État)
- Les 3 communes concernées par une Zone d'Aménagement Concerté : Bischwiller, Haguenau et Brumath
- Le Conseil de Développement Territorial de l'Alsace du Nord (CODEV).

7. Synthèse des avis émis lors de la phase de consultation

Les avis reçus dans le cadre de cette consultation témoignent d'un large soutien au projet, tout en formulant plusieurs remarques constructives visant à en améliorer

certaines aspects du document, aussi bien sur la forme que sur le fond.

Avis des Personnes Publiques Associées et de la MRAe

13 avis de PPA ont été réceptionnés : 8 favorables, 4 assortis de réserves et de recommandations, 1 avis réservé. Les avis non réceptionnés sont réputés favorables.

Une synthèse des avis est reprise ci-dessous et un tableau en annexe de la présente délibération récapitule les évolutions apportées en conséquence au document :

- La Commission Départementale de Préservation des Espaces naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a rendu un avis favorable avec recommandations, saluant la renonciation à de nombreuses zones d'extension. Elle a toutefois soulevé des incertitudes sur le classement de certaines zones (notamment zones humides remarquables) et Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).
- L'Autorité environnementale (MRAe) recommande d'améliorer la lisibilité du rapport, de renforcer la démarche "éviter, réduire, compenser" et de mieux caractériser les zones humides et la trame verte et bleue. Elle a toutefois salué la cohérence du document et la prise en compte des risques naturels.
- La Direction Départementale des Territoires (DDT) du Bas-Rhin reconnaît la pertinence du PLUi dans la mise en œuvre des principes de sobriété foncière et de limitation de l'artificialisation des sols. Elle émet toutefois une réserve sur l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs situés en zones humides remarquables.
- L'État-major des Armées a émis un avis réservé, demandant l'actualisation des servitudes et la prise en compte des emprises militaires.
- L'Agence Régionale de Santé (ARS) a formulé un avis favorable avec recommandations notamment sur la protection de l'eau potable et la prévention du bruit.
- La Chambre d'Agriculture d'Alsace (CAA) a salué la qualité du dialogue avec les élus et noté que le projet s'inscrit dans les objectifs nationaux de réduction de la consommation foncière. Elle a rendu un avis favorable assorti de trois réserves dont la principale concerne l'impact des zones urbaines destinées aux équipements collectifs légers (UEb) et des STECAL (NI, Nc, Nj) sur les espaces agricoles.
- La Collectivité européenne d'Alsace (CeA) a rendu un avis favorable en demandant plusieurs ajustements mineurs.
- La CCI Alsace Eurométropole et la Chambre de Métiers d'Alsace (CMA) ont salué la qualité du dossier et la bonne prise en compte des enjeux économiques.
- Le PETR de l'Alsace du Nord, SNCF Immobilier, l'INAO (Institut National de l'Origine), la Ville de Brumath et le Conseil de Développement de l'Alsace du Nord (CODEV) ont tous émis des avis favorables, demandant certains ajustements ou clarifications mineurs, tout en saluant le projet du PLUi.

Avis des Conseils Municipaux

3 communes ont émis un avis sur le PLUi de la CAH :

- La commune de Wintershouse a rendu un avis favorable avec observations.
- Les communes d'Uhlwiller et de Morschwiller ont émis des avis défavorables.

Les principales remarques portaient sur les effets de la limitation de la constructibilité à 50 mètres, ainsi que la suppression de zones d'extension les concernant.

Néanmoins, le nombre important d'avis réputés favorables (33) illustre la bonne collaboration entre les 36 communes membres de la CAH dans l'élaboration du PLUi de la CAH.

8. Second arrêt du PLUi

Compte tenu des avis communaux défavorables ou favorables avec observations réceptionnés, la CAH a arrêté une seconde fois son projet de PLUi de la CAH lors du Conseil Communautaire du 15 mai 2025. Le choix a été fait d'arrêter le projet de PLUi à l'identique, pour confirmer le projet construit de manière partenariale jusqu'alors, tout en précisant que l'ensemble des communes de l'agglomération ont été traitées de manière égale afin de tendre vers les objectifs fixés par la loi Climat et Résilience.

B. L'enquête publique et ses suites

1. Déroulé et résultats de l'enquête publique

Par décision n°E25000018/67 du 11 avril 2025, le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg a désigné une commission chargée de conduire l'enquête publique.

L'enquête publique unique a porté à la fois sur le projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté d'Agglomération de Haguenau (CAH) et sur l'abrogation des cartes communales de Hochstett, Ringeldorf, Wahlenheim et Wittersheim.

En date du 16 mai 2025, le Vice-Président de la Communauté d'Agglomération de Haguenau a pris un arrêté communautaire d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique unique. L'enquête publique s'est déroulée du lundi 16 juin 2025 au vendredi 1^{er} août 2025, soit 47 jours consécutifs.

Le dossier d'enquête publique a été mis à la disposition du public à l'annexe de l'Hôtel de Ville de Haguenau – accueil de la Direction de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Environnement, ainsi qu'aux mairies de Bischwiller, Brumath, Uberach (mairie annexe du Val-de-Moder) et Batzendorf, aux jours et heures d'ouverture habituels. Il a également été consultable sur un poste informatique à l'annexe de l'Hôtel de Ville de Haguenau et en ligne sur les sites internet du PLUi de la Communauté d'Agglomération de Haguenau et du registre numérique. Chaque dossier comportait un registre papier permettant l'expression du public, complété par le registre numérique en ligne.

La commission d'enquête a tenu 10 permanences réparties sur l'ensemble du territoire. La forte affluence lors de certaines permanences a conduit la commission à prolonger les permanences au-delà des horaires prévus pour accueillir toutes les personnes venues s'exprimer.

Au total, 513 observations ont été recueillies, réparties de façon équilibrée entre les registres papier et les registres numériques. Une nette majorité des observations portaient sur les pièces réglementaires :

- Zonage : 271
 - Règlement écrit : 122
 - Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles : 75
 - Emplacements réservés 42
- 2 pétitions ont également été déposées.

Il apparaît que les thématiques abordées par le public portent principalement sur la consommation foncière, la constructibilité des parcelles et la délimitation des zones urbaines, agricoles et naturelles. De nombreuses observations ont évoqué l'équilibre entre développement urbain et préservation des espaces agricoles ou naturels, ainsi que les conditions d'urbanisation dans les communes rurales. Le public s'est également exprimé sur les risques d'inondation, les coulées d'eaux boueuses, la gestion des eaux pluviales et de l'assainissement, ainsi que sur la protection du cadre de vie et des paysages. Dans leur ensemble, ces observations traduisent une forte sensibilité environnementale et une volonté de concilier aménagement du territoire, attractivité et préservation des ressources naturelles. Aucune remarque émise lors de l'enquête publique n'a porté sur l'abrogation des 4 cartes communales.

2. Rapport et conclusions motivées de la commission d'enquête

La commission d'enquête a déposé le 14 août 2025 son procès-verbal de synthèse en formulant une demande de mémoire en réponse à la Communauté d'Agglomération de Haguenau pour l'ensemble des observations.

Le 05 septembre 2025, la Communauté d'Agglomération a transmis un mémoire en réponses aux avis des personnes publiques associées, présentant leurs principales observations, ainsi que les compléments susceptibles d'être intégrés au PLUi soumis à l'approbation du Conseil communautaire. Les réponses à l'avis de la MRAe avaient été intégrées au dossier d'enquête publique.

La Communauté d'Agglomération de Haguenau a apporté, le 15 septembre 2025, une réponse à l'ensemble des remarques émises lors de l'enquête publique. Ce mémoire en réponse présente les analyses et compléments apportés aux observations du public et aux questions de la commission d'enquête.

Dans ses conclusions, après avoir analysé et apprécié l'ensemble des réponses apportées par la collectivité, la commission d'enquête a émis, le 29 septembre 2025, un avis favorable assorti de 3 réserves et de 14 recommandations, dont la prise en compte est détaillée ci-dessous (cf. point 3.1).

3. Modifications apportées au PLUi pour tenir compte des conclusions de la commission d'enquête, des consultations administratives (PPA), ainsi que des observations émises dans le cadre de l'enquête publique et de la collaboration avec les communes

3.1 Modifications apportées pour donner suite aux conclusions de la commission d'enquête

De manière générale, la commission d'enquête souligne que le projet de PLUi de la CAH s'inscrit pleinement dans les objectifs de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 et du Schéma de cohérence territoriale de l'Alsace du Nord (SCoTAN),

notamment en matière de sobriété foncière et de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050. Elle relève que ses orientations traduisent une volonté affirmée de maîtriser l'urbanisation et de préserver les espaces naturels et agricoles. Si ces évolutions ont suscité des interrogations de la part du public, elles témoignent d'une prise de position claire en faveur d'un développement équilibré et durable.

La commission salue également la cohérence du document, qui expose avec clarté les orientations du PADD autour de cinq axes structurants : la production de logements au regard des besoins des dynamiques démographiques et résidentielles, l'attractivité du territoire, la préservation des ressources environnementales, la qualité patrimoniale et paysagère et la modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).

Elle constate également la prise en compte des enjeux climatiques et énergétiques à travers une approche de densification maîtrisée, la création d'îlots de fraîcheur et la promotion des énergies renouvelables.

La commission souligne aussi que les thématiques relatives aux risques naturels, à la gestion de l'eau et à la sobriété énergétique sont traitées de manière approfondie. Elle indique apprécier la qualité globale du projet, tout en invitant la collectivité à poursuivre ses efforts en matière de concertation et de communication avec les habitants, afin de renforcer l'adhésion autour du PLUi et des projets d'aménagement à venir.

La Commission a rendu un avis favorable assorti de 3 réserves et 14 recommandations. Ces réserves et recommandations ainsi que leur prise en compte le cas échéant sont détaillées ci-dessous, ainsi que dans le tableau joint en annexe de la présente délibération :

Réserve n°1

« Dans la règle de « profondeur constructible » maximale de 50 m dans les zones UA et UB, exclusion de cette disposition réglementaire les équipements collectifs et les parkings qui sont associés. »

Suites proposées à la réserve n°1 :

Les articles B.2 « Implantation par rapport aux limites séparatives » du règlement sont complétés dans ce sens, à travers une disposition particulière. La réserve n°1 est ainsi levée.

Réserve n°2

« Compléter le règlement écrit des zones agricoles constructibles Ab, Ac et Ad par des orientations d'aménagement portant sur les constructions garantissant un réel effort d'insertion paysagère et d'optimisation de la consommation foncière notamment sur les sorties d'exploitations. »

Suites proposées à la réserve n°2 :

Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique relative à l'insertion paysagère des constructions agricoles a été créée. De plus, un complément est apporté à l'article C.1 « Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte » du règlement des secteurs agricoles constructibles indiquant que l'implantation des bâtiments à usage agricole ou liés à l'exploitation agricole devra privilégier une organisation groupée et compacte, de façon à limiter la consommation d'espace et à préserver la fonctionnalité agricole des sols. La réserve n°2 est ainsi levée.

Réserve n°3

« Définir, compléter et préciser les indicateurs de suivi qui permettront d'évaluer la mise en œuvre du PLUi et son évolution dans le temps, notamment celui de la

consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) afin de se conformer à la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette (ZAN). »

Suites proposées à la réserve n°3 :

Les indicateurs de suivi sont complétés, ils comprennent le suivi de la surface d'ENAF consommée depuis l'approbation du PLUi, le taux annuel moyen de consommation d'ENAF, ainsi que la consommation par type d'espaces (espaces agricoles, espaces naturels, espaces forestiers) et par usage (habitat, activités, équipements). La réserve n°3 est ainsi levée.

Les 14 recommandations ont été classées par thématique :

Développement urbain

Recommandation n°1

« Au regard du traitement des petites communes dont la croissance a été très fortement jugulée dans le projet de PLUi par rapport aux grands pôles, reconsidérer les besoins fonciers nécessaires aux petites communes afin qu'elles puissent conserver du dynamisme. »

Suites proposées à la recommandation n°1

Le projet de PLUi a été élaboré à partir d'un diagnostic précis permettant d'évaluer les besoins résidentiels, économiques, agricoles et en équipements pour l'ensemble des communes. La réponse à ces besoins s'inscrit dans le cadre légal et réglementaire, notamment la loi Climat et Résilience, ainsi que dans les orientations du SCoTAN, qui déterminent notamment les enveloppes allouées en fonction du rang et donc du rôle de chaque commune dans l'armature urbaine. La priorité a été donnée à la mobilisation des espaces déjà urbanisés, par le biais du renouvellement urbain et de la densification, conformément aux principes du SCoTAN, qui limite strictement l'extension urbaine des villages à des cas exceptionnels et justifiés. Ainsi, les éventuelles extensions foncières ne sont retenues que lorsque les besoins ne peuvent être satisfaits dans les zones déjà urbanisées. Cette approche permet au PLUi de répondre aux besoins de toutes les communes, petites ou grandes. Il est important de noter que la limitation des extensions foncières ne constitue pas un frein au dynamisme des communes. En effet, près de 70 % des logements sont créés en moyenne dans les tissus déjà urbanisés. De plus, la vitalité d'une commune ne dépend pas uniquement du foncier : elle repose également sur la qualité des services, la vitalité associative et économique, le patrimoine, le cadre de vie et les mobilités.

Ainsi, les petites communes peuvent conserver leur dynamisme, même avec une extension foncière limitée, grâce à une stratégie centrée sur l'optimisation du foncier existant et le renforcement de leur attractivité.

Recommandation n°2

« Dans l'objectif du PLUi qui impose 75% de production de logements au sein du tissu urbain, la commission recommande qu'une parcelle située au-delà de 50 m de la voie publique puisse être constructible dans le cas où des habitations sont déjà implantées de part et d'autre et que ladite parcelle soit viabilisée et desservie par une voie publique ou privée autre qu'une servitude de passage. »

Suites proposées à la recommandation n°2

Afin de prendre en compte ce cas particulier, le règlement est modifié afin de prévoir deux exceptions à la limitation de la constructibilité au-delà de 50 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes. La première exception s'applique lorsqu'une parcelle, située au-delà de cette distance, est entourée

d'habitations de part et d'autre, à condition qu'elle soit viabilisée et desservie par une voie publique ou privée existante à la date d'approbation du PLUi, avec l'ensemble des réseaux nécessaires déjà en place.

La seconde exception s'applique lorsqu'une parcelle, située au-delà de cette distance, est située avant une parcelle construite, à condition qu'elle soit viabilisée et desservie par une voie publique ou privée existante à la date d'approbation du PLUi, avec l'ensemble des réseaux nécessaires déjà en place, et ce même si la parcelle située en première ligne est non construite. La recommandation n°2 est ainsi suivie.

Recommandation n°3

« Apporter une simplification et une meilleure lisibilité des articles B1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques) et B2 (par rapport aux limites séparatives) du règlement écrit et compléter la partie « Explication des choix » du rapport de présentation, en y intégrant des explications supplémentaires et des croquis à visée pédagogique selon différents cas de figure. »

Suites proposées à la recommandation n°3

Ces règles ont été complétées pour une meilleure compréhension. La recommandation n°3 est ainsi suivie.

Recommandation n°4

« Compléter le résumé non technique par une harmonisation et une simplification des données chiffrées figurant dans les différentes pièces du PLUi concernant l'artificialisation des sols et la consommation d'ENAF de manière à améliorer la lecture et la compréhension du PLUi. »

Suites proposées à la recommandation n°4

Le résumé non technique a été complété. La recommandation n°4 est ainsi suivie.

Patrimoine

Recommandation n°5

« Compléter l'état des lieux du patrimoine architectural à l'échelle de l'ensemble des communes de la CAH par le biais d'une OAP Patrimoine portant sur la préservation et réhabilitation du bâti, ainsi que sa nécessaire évolution. »

Suites proposées à la recommandation n°5

La recommandation de compléter l'état des lieux du patrimoine architectural à l'échelle de l'ensemble des communes de la CAH, par le biais d'une OAP Patrimoine portant sur la préservation, la réhabilitation et l'évolution du bâti, sera étudiée dans le cadre d'une prochaine évolution du PLUi. En effet, une telle démarche nécessite la mise en place d'une méthodologie rigoureuse, un temps d'étude significatif, ainsi qu'une concertation approfondie avec l'ensemble des parties prenantes, afin de garantir la qualité du travail et de limiter les risques de contentieux. Ce travail sera lancé individuellement par chaque commune et selon leurs volontés.

OAP thématiques

Recommandation n°6

« Élargir, au-delà de la commune de Haguenau, les orientations de l'OAP thématique « Urbanisme durable et cadre de vie » à l'ensemble des communes de la CAH et aux thématiques liées à un urbanisme favorable à la santé (qualité de l'air, pollution des sols, nuisances sonores). »

Suites proposées à la recommandation n°6

L'OAP thématique « Urbanisme durable et cadre de vie » issue de la Charte paysagère et architecturale a été élaborée spécifiquement à l'échelle de la ville de Haguenau, dans un contexte urbain et à destination des logements collectifs d'au moins six logements. Son extension à l'ensemble des communes de la CAH et à des

thématiques liées à un urbanisme favorable à la santé (qualité de l'air, pollution des sols, nuisances sonores) n'est pas directement adaptée à tous les niveaux de l'armature urbaine, et notamment aux villages. Néanmoins, cette proposition pourra être étudiée dans le cadre de futures évolutions du PLUi, en tenant compte des spécificités communales.

Déplacements

Recommandation n°7

« Intégrer dans les voies d'accès aux zones d'urbanisation future, les continuités du réseau identifiées par des emplacements réservés si nécessaire, destinées à la mobilité douce avant tout nouvel aménagement urbain d'ensemble. »

Suites proposées à la recommandation n°7

Les OAP sectorielles sont complétées par une disposition précisant que les liaisons douces créées à l'intérieur des sites d'extension devront être conçues de manière à assurer leur connexion avec le réseau de mobilité douce existant à la périphérie immédiate de la zone, garantissant ainsi une continuité fonctionnelle et sécurisée pour tous les usagers. La recommandation n°7 est ainsi suivie.

Recommandation n°8

« Améliorer la sécurité des usagers en milieu urbain sur les voies destinées aux déplacements doux par l'installation d'un éclairage sur les itinéraires en milieu urbain et veiller aux essences de plantations non allergènes aux abords afin d'éviter toute détérioration des voies pouvant provoquer des chutes accidentelles. »

Suites proposées à la recommandation n°8

L'amélioration de la sécurité des usagers des voies destinées aux déplacements doux, notamment par l'installation d'un éclairage est un objectif pertinent. Toutefois, dans le contexte urbain où les voies sont déjà constituées, la mise en œuvre peut s'avérer complexe et présenter un impact potentiel sur la trame noire (par exemple pour la piste cyclable le long de la Moder). Ces mesures peuvent néanmoins être envisagées et organisées en dehors du PLUi, à différentes échelles, afin de renforcer la sécurité et le confort des usagers tout en respectant le cadre existant.

Environnement

Recommandation n°9

« Mettre plus précisément en valeur les localisations d'éventuelles mesures compensatoires à l'échelle du PLUi (Carte n°1 : Illustration du potentiel de compensation). L'Évaluation environnementale (p.15) mériterait d'être argumentée, et ainsi synthétiser les propositions de compensation par thématique. »

Suites proposées à la recommandation n°9

La mise en valeur des localisations d'éventuelles mesures compensatoires à l'échelle du PLUi, ainsi que l'argumentation et la synthèse des propositions par thématique ne peuvent être intégrées à l'échelle d'un PLUi. En effet, la compensation écologique doit être proportionnée et directement adaptée aux impacts réels des futurs projets. Or, au stade de la planification, le parti d'aménagement des projets n'étant pas encore défini, la nature, l'ampleur et la localisation exacte des impacts restent inconnues. C'est pourquoi les mesures de compensation ne pourront être précisées qu'au cas par cas, lors de la conception et de l'instruction des projets, afin d'assurer leur pertinence et leur efficacité.

Recommandation n°10

« Revoir l'opportunité d'inscrire en zones d'urbanisation future ou agricoles constructibles les secteurs d'urbanisation présentant beaucoup trop d'incidences négatives sur les réservoirs de biodiversité, couloirs écologiques et ceux comportant des zones humides remarquables ou potentielles, en trouvant des

solutions alternatives ou d'en revoir leur périmètre, au minimum. »

Suites proposées à la recommandation n°10

La délimitation des zones d'urbanisation future inscrites dans le PLUi a été réalisée à l'issue d'une analyse approfondie visant à limiter au maximum les incidences sur les réservoirs de biodiversité, les couloirs écologiques et les zones humides. Les impacts résiduels identifiés résultent essentiellement de l'absence d'alternatives satisfaisantes. Il convient de noter qu'aucune zone humide remarquable n'est impactée dans la version approuvée du PLUi, garantissant ainsi la protection des éléments environnementaux les plus sensibles.

Recommandation n°11

« Décliner la séquence « éviter, réduire, compenser » sur les emplacements réservés identifiés comme impactant. »

Suites proposées à la recommandation n°11

La déclinaison de la séquence « Éviter, Réduire, Compenser » (ERC) sur les emplacements réservés identifiés comme impactant a déjà été réalisée pour certains projets, à l'instar de la déviation de Mertzwiller. Dans ce cas, la séquence ERC a été menée dans un autre cadre que l'élaboration du PLUi de la CAH, et l'Évaluation environnementale demandée par la CeA en constitue le résultat. Il n'appartient donc pas au PLUi d'examiner d'autres alternatives de tracé, cette démarche relevant du processus spécifique d'instruction et de conception des projets.

Assainissement et eaux pluviales

Recommandation n°12

« Rédiger un mémoire synthétique sur les capacités des réseaux d'assainissement et leurs capacités à absorber les aléas climatiques et les projets d'urbanisation sur leur périmètre de collecte. »

Recommandation n°13

« Établir un échéancier sur les projets de séparation des réseaux d'eaux usées et pluviales. »

Recommandation n°14

« Rédaction d'un chapitre portant sur la collecte des eaux pluviales, tant en capacité qu'en déploiement des réseaux, avec la mise en place d'objectifs et d'indicateurs de suivi. »

Suites proposées à la recommandation n°12, 13 et 14

Les annexes sanitaires comportent des notices explicatives répondant déjà en grande partie à ces demandes.

3.2 Les modifications apportées pour donner suite aux consultations administratives

À la suite des avis formulés par les Personnes Publiques Associées (PPA), la CAH a apporté plusieurs ajustements au document en vue de son approbation. Ces modifications sont reprises dans le tableau joint en annexe à la présente délibération ainsi que ci-dessous :

Les avis PPA ont amené à modifier plusieurs zonages, ainsi que certains éléments de règlement pour améliorer la cohérence du document et corriger certaines incohérences :

– Les périmètres constructibles ont été revus pour exclure les secteurs sensibles (zones humides remarquables, milieux naturels, sites militaires). Concernant la biodiversité, les ajustements demandés par la DDT et la CDPENAF ont donc été

opérés.

- Les règles applicables aux zones agricoles et naturelles (Aa, Ab, Ac, NI, Nfa, etc.) ont été précisées pour encadrer les extensions de bâtiments, les changements de destination et la gestion des annexes agricoles.

- Plusieurs zones urbaines destinées aux équipements collectifs légers (UEb) ont été requalifiées ou leurs périmètres modifiés pour limiter leur impact sur les surfaces agricoles. Les secteurs comportant des terres inscrites à la Politique Agricole Commune (PAC) ont par ailleurs été reclassés en zones d'extension à vocation dominante d'équipements collectifs légers (2AUEb). Les zones agricoles constructibles ont été réévaluées afin d'équilibrer préservation des espaces naturels et besoins économiques locaux.

Les plans relatifs aux risques naturels ont été clarifiés : les cartes distinguent désormais plus nettement les zones soumises aux coulées d'eaux boueuses ou aux inondations, avec une codification graphique simplifiée pour éviter toute confusion avec les Plans de Préventions des Risques Inondation (PPRI). Concernant le paysage bâti, le règlement est enrichi pour favoriser l'insertion paysagère des constructions, notamment agricoles.

Les modifications du PLUi relatives à la santé publique et aux risques concernent principalement la préservation de la ressource en eau et la gestion des risques sanitaires. Les zones de protection des captages sont désormais mieux identifiées et les références à la ressource en eau figurent dans les dispositions générales du règlement. Le volet environnemental est enrichi pour mieux prendre en compte les sites et sols pollués. Le PLUi évolue également en favorisant les essences non allergènes et la qualité de l'air.

3.3 Les modifications apportées pour donner suite aux observations émises dans le cadre de l'enquête publique

Les modifications apportées aux documents concernent des points pouvant être ajustés sans remettre en cause l'équilibre global du document et qui s'inscrivent de manière cohérente dans le parti d'urbanisme du PLUi de la CAH. Au contraire, un certain nombre de demandes (concernant notamment la constructibilité de certains terrains) n'ont en revanche pas pu être prises en compte car elles s'avéraient incompatibles avec les objectifs fixés par le PLU ; notamment sur le plan de la réduction de la consommation foncière.

Les modifications apportées au document pour tenir compte des observations émises dans le cadre de l'enquête publique sont reprises dans le tableau joint en annexe à la présente délibération. La nomenclature utilisée pour les observations émises a été reprise de celle utilisée par la commission d'enquête dans son rapport.

4. Collaboration avec les communes depuis l'arrêt du PLUi

La CAH a transmis le rapport et les conclusions de la commission d'enquête aux communes afin de recueillir leurs arbitrages sur les observations ne remettant pas en cause l'équilibre global du projet de PLUi et ainsi ajuster le document au regard de leurs enjeux communaux.

Conformément à l'article L.153-21 du code de l'urbanisme, une conférence intercommunale rassemblant l'ensemble des maires des communes membres s'est tenue le 5 novembre 2025, afin de présenter les avis des PPA, de la MRAe, ainsi

que les conclusions de la commission d'enquête. Cette conférence a permis d'informer les élus des ajustements apportés au projet à la suite de cette étape cruciale et de procéder à des derniers arbitrages sur l'ensemble du document. À l'issue de la conférence intercommunale des maires dédiée au PLUI, les élus ont salué le travail collaboratif effectué et la prise en compte, autant que de possible, de leurs demandes.

DELIBERATION

Le Conseil communautaire,

sur la proposition du rapporteur,

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.5210-1 et suivants,

VU le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.151-1 et suivants, R.151-1 et suivants, L.103-2 et L.153-14,

VU la délibération n°2020-CC-203 du 15 décembre 2020 prescrivant l'élaboration du PLUi, fixant les modalités de la concertation et arrêtant les modalités de collaboration avec les communes membres,

VU les réunions du Comité de Pilotage organisées régulièrement et permettant de valider le travail au fil de l'eau,

VU les Conférences Intercommunales des Maires dédiées qui se sont tenues régulièrement, tout au long de l'élaboration du document, plus précisément le 11/05/2022, le 06/07/2022, le 22/09/2022, le 25/01/2023, le 07/06/2023, le 12/07/2023, le 20/09/2023, le 18/03/2024, le 11/07/2024 et le 05/11/2025,

VU les débats sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui se sont déroulés au sein de l'ensemble des conseils municipaux,

VU la délibération n°2023-CC-043 actant le débat au sein du conseil communautaire du 30 mars 2023 sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),

VU la concertation qui a eu lieu tout au long de l'élaboration du document,

VU l'arrêt du PLUi en Conseil communautaire du 06 janvier 2025 et tirant le bilan de la concertation, pris par délibération n°2025-CC-002,

VU la consultation des personnes publiques associées, de la MRAe et des communes,

VU les avis défavorables des communes d'Uhlwiller et de Morschwiller, ainsi que l'avis favorable assorti de réserves de la commune de Wintershouse, concernant le projet de PLUi arrêté le 6 janvier 2025,

VU le ré-arrêt du projet de PLUi, à l'identique, le 15 mai 2025 par délibération n°2025-CC-061,

VU les observations et avis émis par les personnes publiques associées et la MRAe,

VU l'arrêté communautaire n°2025-ARP-011 du 16 mai 2025 prescrivant l'enquête publique unique portant sur le projet de PLUi et la CAH et l'abrogation des cartes communales de Hochstett, Ringeldorf, Wahlenheim et Wittersheim,

VU l'enquête publique unique qui s'est déroulée du 16 juin au 1^{er} août 2025 inclus,

VU le rapport et les conclusions motivées de la commission d'enquête en date du 29 septembre 2025,

VU le tableau annexé à la présente délibération présentant les modifications apportées depuis l'arrêt du PLUi pour tenir compte du rapport de la commission d'enquête, des avis PPA, ainsi que des observations du public,

VU le projet de PLUi de la CAH annexé à la présente délibération et soumis ce jour à approbation, composé du Rapport de présentation, du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), des éléments règlementaires, des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et diverses annexes,

DECIDE de lever les 3 réserves de la commission d'enquête, tel que précisé dans le corps de la présente délibération.

APPROUVE le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté d'Agglomération de Haguenau, tel que modifié et annexé à la présente délibération.

AUTORISE le Président ou son représentant à accomplir et signer, dans le cadre des démarches afférentes, tous actes nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

RAPPELLE que le PLUi de la CAH se substitue automatiquement aux PLU communaux existant, mais pas aux quatre cartes communales (Hochstett, Ringeldorf, Wahlenheim et Wittersheim) qui seront abrogées via une délibération annexe, abrogation qui devra être confirmée par le préfet, en application du parallélisme des formes.

PRECISE que la présente délibération fera l'objet :

- d'un affichage dans chaque mairie des communes membres de la Communauté d'Agglomération de Haguenau et au siège de la CAH durant un mois ;
- d'une publication sur le site internet de la CAH ;
- d'une mention dans un journal d'annonces légales diffusé dans le département ;
- d'une publication sur le Géoportail de l'Urbanisme.

DIT QUE le PLUi deviendra exécutoire après sa communication à Monsieur le Préfet conformément à l'article L. 153-23 du Code de l'urbanisme et à sa publication sur le Géoportail de l'urbanisme.

INFORME que le PLUi de la CAH est dorénavant accessible sur le site internet de la CAH et sur le Géoportail de l'urbanisme.

2025-CC-152	PLUi DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE HAGUENAU : approbation	
Pour	68	
Contre	1	M. Thomas KLEFFER .
Abstention	2	Mme Christine OTT-DOLLINGER , Mme Isabelle STEHLI-JUCHS .
Ne prend pas part au vote	0	

Résultat du vote	ADOpte

Le Président,
Signé
M. Claude STURNI

Le Secrétaire de Séance,
Signé
Mme Carine STEINMETZ

Envoyé en Sous-Préfecture le	19 décembre 2025
Enregistré en Sous-Préfecture le	19 décembre 2025
Identifiant de télétransmission	067-200067874-20251219-72346-DE-1-1
Publié le	23 décembre 2025

TABLEAU ANNEXE À LA DÉLIBÉRATION D'APPROBATION DU 11 DÉCEMBRE 2025

Ajustements apportés au PLUi de la CAH arrêté suite aux différentes consultations

Observations émises par les Personnes Publiques Associées :

Organisme	Résumé de la demande	Résumé de la modification apportée au PLUi	Principaux documents modifiés
ARS	L'intégralité des arrêtés de DUP n'a pas été annexée au dossier	Les deux DUP relatives aux captages de Brumath ont été ajoutées aux SUP.	SUP
ARS	Liste des SUP pas à jour (cf. données annexées à leur avis)	La CAH a sollicité la DDT, compétente pour établir la liste des SUP, afin d'obtenir une mise à jour de la liste des SUP. La liste annexée au PLUi approuvé sera la dernière version transmise par les services de l'État.	SUP
ARS	Concernant les sites et sols pollués ou potentiellement pollués (sites ayant accueilli une activité) potentiellement mutables ou pour lesquels un changement d'usage est déjà envisagé, ces derniers seraient également à recenser dans l'état initial de l'environnement + nécessité que ces secteurs soient identifiés sur le règlement graphique soit via une trame graphique « zone de vigilance pour la qualité des sols » (sur le plan de zonage ou un plan risques), soit par un sous-zonage spécifique (sur le plan de zonage), afin que les instructeurs d'urbanisme puissent les repérer aisément et que des règles spécifiques en matière d'occupations et utilisations du sol y soient associées à titre préventif.	Au besoin, l'État initial de l'Environnement sera complété. Il est cependant envisageable d'ajouter une phrase stipulant la prise compte de la pollution des sols dans les dispositions générales du règlement.	Évaluation environnementale et règlement écrit
ARS	OAP relative aux plantations et espaces paysagers : il serait souhaitable que cette dernière mentionne au même titre que l'OAP TVB qu'il convient d'éviter d'implanter des essences allergènes.	L'OAP a été complétée dans ce sens	OAP thématiques
ARS	Concernant la liste des essences végétales annexée à l'OAP : certaines espèces mentionnées dans cette liste semblent correspondre à des espèces présentant un potentiel allergène fort, ce qui s'avère contradictoire avec l'objectif d'éviter les essences allergènes. Mes services vous invitent donc à actualiser la liste établie (cf. tableau et site internet indiqués dans l'avis)	La CAH souhaite maintenir cette liste mais cette dernière sera complétée avec la mention du caractère allergène de certaines espèces pour, le cas échéant, prioriser leur usage dans les configurations compatibles (cf. moins accessible au public)	OAP thématiques
ARS	Demande que les enjeux de réduction de l'exposition des futurs occupants aux émissions sonores et atmosphériques issues des activités voisines soient évoqués dans plusieurs OAP sectorielles (OAP 1 rue de l'Industrie, OAP 2 rue de la Hardt, OAP 2 secteur de la lisière nord, OAP 3 secteur moulin neuf, OAP 4 secteur pôle d'échange multimodal, OAP 5 rue du cresson, OAP 8 quartier de l'Europe, OAP 10 missions africaines, OAP secteur route de Brumath, OAP 4 secteur rue des bleuets sud, OAP 1 secteur de la Werb, OAP 4 secteur nord)	L'ensemble des OAP sectorielles seront complétées par une phrase en ce sens, ainsi que le rapport de présentation	OAP sectorielles
SNCF	Manque représentation schématique des voies ferrées traversant le territoire et de la zone de protection de part et d'autre (100 à 300m)	Un travail graphique sera réalisé en ce sens.	SUP
SNCF	Il manque certaines informations dans la liste des SUP	La CAH a sollicité la DDT, compétente pour établir la liste des SUP, afin d'obtenir une mise à jour de la liste des SUP. La liste annexée au PLUi approuvé sera la dernière version transmise par les services de l'État.	SUP
CDPENAF	Trois zones d'extension touchent des zones humides remarquables ce qui ne permettra aux projets concernés d'aller à terme.	Ces zones ont été exclues du zonage constructible.	Zonage
CDPENAF	Revoir le zonage Nb à Bischwiller (béton Fehr) qui ne correspond pas à l'occupation du sol.	Le secteur Nb a été supprimé afin de préserver la zone humide remarquable.	Zonage
CDPENAF	Le zonage Ne limite les possibilités de constructions sur 50% du terrain ce qui n'est pas assez précis. Gites et habitations ne sont pas encadrées en nombre ce qui crée une inégalité de traitement avec zone agricole	La réglementation relative aux habitations a été complétée avec les mêmes conditions que celles inscrites en zone Ac	Règlement écrit

CDPENAF	Le zonage Nfa doit règlementer davantage les possibilités de construction et définir les possibilités de changement de destination	Les documents réglementaires ont été complétés en ce sens	Règlement écrit
CDPENAF	Le zonage Nj doit interdire les logements et hébergement et doit limiter la surface au sol des piscines	La CAH a complété le règlement écrit dans ce sens en ajoutant une emprise au sol maximale de 30m ²	Règlement écrit
CDPENAF	La destination des constructions en zonage Nx est peu claire	La rédaction sera améliorée pour gagner en clarté : "sont admis : uniquement les constructions et installations liées et nécessaires à une activité économique (y compris agricole) et leur extension. Dans les deux cas, les nouvelles constructions ne pourront dépasser la hauteur des constructions existantes et la nouvelle emprise au sol créé ne pourra dépasser 80m ² "	Règlement écrit
CEA	Demande de supprimer plusieurs (ER BIL03, BRU01, BRU02, BRU03, BRU19, BRU 21, DON04, NDM01, NDS02, OBE08)	Ces ER sont supprimés sauf BIL03 NDM01 BRU19 et BRU21 dont le bénéficiaire a été modifié au profit de la CAH.	Zonage et liste des ER
CEA	Modifier les ER HAG B01 et B06	Ces ER sont modifiés	Zonage
CEA	Renommer ainsi la ligne ferroviaire "Saarbrücken - Haguenau - Rastatt - Karlsruhe"	La CAH a pris en compte cette demande	Diagnostic
CEA	Mentionner le PDIPR (Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) du Bas-Rhin	La CAH a pris en compte cette demande	Diagnostic
CEA	Mentionner les portions de routes concernées par le classement des routes à grande circulation : D29, D263, D421, D1062, D1063	La CAH a pris en compte cette demande	Diagnostic
CAA	Demande que l'impact des zones UEb sur l'activité agricole soit pleinement considéré, quand bien même ces zones resteront dans la catégorie des « espaces naturels, agricoles et forestiers » et seront peu artificialisées. Quelques points précis interpellent : - Le secteur UEl à Haguenau (entrée Sud-Est derrière la piscine et les équipements sportifs) ; bien qu'il ne concerne qu'une parcelle agricole enclavée en milieu forestier, nous nous interrogeons sur la différenciation entre ce secteur et le secteur UEa adjacent qui présente déjà des possibilités d'extension des équipements. - Le secteur UEb en pleine zone agricole au Sud de Hochstett ; quel type d'équipements sportifs ou de plein air aurait vocation à s'y développer au regard de son implantation isolée et à distance des zones urbaines ? - Le cimetière de Schweighouse et son extension (emplacement réservé), ainsi que le projet de cimetière de Batzendorf (emplacement réservé); ces équipements n'auraient-ils pas plutôt vocation à être classés en zone UEa ? - Un emplacement réservé pour une aire de jeux à Rottelsheim classé en zone Na, cet équipement n'aurait-il pas plutôt vocation à être classé en zone UEb ?	Afin de diminuer l'impact potentiel des zones UEb sur les terres agricoles, un croisement avec les terres inscrites à la PAC a été réalisé; lorsque qu'un secteur UEb comporte des terrains inscrits à la PAC, une évolution de zonage vers 2AUEb a été privilégiée. Cette évolution, envisagée avec la Chambre d'Agriculture, a permis de réinterroger au cas par cas chaque projet lorsqu'il se présentera. Dans cette attente, la vocation agricole perdure. Si des évolutions de zonage n'ont pas été réalisés dans ce sens, des explications/justifications ont été apportées. De plus, certaines incohérences de zonage ont également été levées. Le chiffre d'extension à vocation d'activité a été ajusté dans le PADD en conséquence.	Zonage, Règlement, Explication des choix, PADD
CAA	Demande que les espaces dont la vocation agricole pourrait être remise en cause soient exclus des STECAL correspondants, notamment NL, afin de ne pas générer d'impact sur les exploitations agricoles non pris en compte, sous couvert d'un maintien du caractère non artificialisé. À défaut, il convient de les comptabiliser pour apprécier l'impact global sur les espaces agricoles (ces STECAL étant liés au fonctionnement urbain – jardins d'agrément ou de production en complément des zones urbaines ne permettant pas de les accueillir).	Des extractions des cas pointés par la CAA ont été faites pour réinterroger les communes, et le cas échéant faire évoluer le zonage ou apporter des explications	Zonage
CAA	Souhait revoir un certain nombre de zonage	Les évolutions de zonage suggérées ont toutes été réinterrogées : elles ont fait, soit l'objet d'évolution, soit l'objet de justifications en cas de statu quo en termes de classement et/ou périmètre	Zonage

CAA	Il en résulte donc un zonage Aa/Ac/Ab assez hétérogène (et s'ajoutant à un zonage Na/Aa pas toujours explicite – cf. paragraphe précédent) que nous ne pouvons vérifier finement et valider sans réserves à ce stade. Nous relevons que si certains zonages sont plus étendus que précédemment et tendent vers des zones plus larges, d'autres restent dans une tendance au « pastillage » de zones agricoles délimitées à la parcelle, pratique à laquelle la Chambre d'agriculture est défavorable. On peut citer, dans des proportions variables, les communes d'Engwiller, Kindwiller, Oberhoffen-sur-Moder, Wintershouse, Bitschhoffen, Huttendorf, Brumath (partie Sud-Est) ou Haguenau (partie Nord).	Des extractions des cas pointés par la CAA ont été faites pour réinterroger les communes, et le cas échéant faire évoluer le zonage ou apporter des explications	Zonage
CAA	Suggère de modifier les zonages (Ab/Ac) lorsque ces distinctions ne sont pas précisément justifiées, dans le but de simplifier au maximum les zonages et la lecture réglementaire des choix.	Des extractions des cas pointés par la CAA ont été faites pour réinterroger les communes, et le cas échéant faire évoluer le zonage ou apporter des explications	Zonage
CAA	Dans les zones urbaines : ajuster la rédaction des articles A2 zone UA et UB	La CAH a pris en compte cette demande	Règlement écrit
CAA	zone Aa : ne pas limiter l'emprise au sol des abris de pâtures (peu d'enjeu pour la chambre)	La CAH a pris en compte cette demande	Règlement écrit
CAA	zone Ab : demande que les éventuels élevages existants puissent s'étendre	La CAH a pris en compte cette demande, assorti de la condition que l'extension concerne un bâtiment d'élevage existant et utilisé à cet usage au moment de l'approbation du PLUi	Règlement écrit
CAA	article A1 de la zone A : remplacer "destination" par "usage"	La CAH a pris en compte cette demande	Règlement écrit
DDT	Certaines zones d'extension (zones AU ou espaces non consommés en zones U) sont inscrites dans des secteurs présentant des enjeux environnementaux (ex : Krautwiller) : zones humides remarquables ou zones potentiellement humides, réservoirs de biodiversité et continuités écologiques au titre du SRCE, zone forestière.	Une étude a été réalisée (avant le PLUi) à Krautwiller. Elle ne confirme pas le caractère humide de ce site. En effet, conformément à l'orientation T3 - O7.3 du SDAGE Rhin Meuse 2022-2027 : "Pour ces zones humides remarquables, la réalisation d'inventaires détaillés est préconisée. Ces derniers sont déjà initiés mais encore incomplets. Il appartient donc à des études locales de venir compléter la délimitation de ces zones." Ainsi les études de détails réalisées permettent de préciser à son échelle que ce site n'est ni humide ni remarquable et ne peut donc être intégré dans le dispositif global de protection des zones humides remarquable.	Évaluation Environnementale
DDT	Site Béton FEHR en ZHR (et ZDH) à Bischwiller + réservoir de biodiversité du SRCE.	Une évolution du zonage a permis de garantir la préservation de la ZHR	Zonage, explication des choix
DDT	Site Sandlach et site Trumpf (Haguenau) sont partiellement inscrits sur une zone humide remarquable- ZHR. Alerte sur la faisabilité de projets sur ces secteurs	Le périmètre de la zone d'activités de la Sandlach a été revu de manière à exclure de toute constructibilité la zone humide remarquable. Concernant l'évitement de la ZHR Trumpf, une nouvelle zone IAUX a été créée le long de la VLS, accompagnée d'une OAP dite "Sud Leriche". Le chiffre d'extension à vocation d'activité a été ajusté dans le PADD en conséquence.	Zonage, explication des choix et PADD
DDT	Définir la notion de secteurs stratégiques d'extension, qui conditionne l'application des prescriptions en matière de densité et de mixité sociale	La CAH a pris en compte cette demande	Rapport de présentation
DDT	Compléter le volet réduction des risques et nuisances des OAP sectorielles, notamment dans les secteurs concernés par le bruit, pollution de l'air, pollution des sols, en lien avec une programmation habitat	cf. réponse apportée à l'ARS	OAP sectorielles et thématiques
DDT	Affiner la traduction du risque coulées d'eau boueuse dans les documents réglementaires (cartographie, rédaction des règles à préciser pour clarifier l'articulation avec le PPRI.)	Le risque est précisément défini sur des cartes identifiant plusieurs niveaux d'aléa auquel s'applique un corpus réglementaire spécifique. Les couleurs des différentes catégories ont été modifiées afin d'éviter toute confusion avec les PPRI	Zonage
DDT	Représenter les secteurs à risques en matière de sols pollués sur le règlement graphique, soit par une trame « zone de vigilance pour la qualité des sols » ou par un sous-zonage spécifique ;	Les dispositions générales du règlement ont été complétées avec une alerte concernant les sites potentiellement pollués	Règlement écrit
DDT	Prendre en compte les points de vigilance en matière d'insertion paysagère des bâtis agricoles.	Le règlement a été complété avec une phrase garantissant l'insertion paysagère des bâtis/réhabilitations agricoles	Règlement écrit

DDT	Compléter le rapport de présentation avec les différentes IGP (cf. page 21 de l'avis) + AOC Munster	La CAH a pris en compte cette demande	Diagnostic
DDT	Contrairement à certains PLU en vigueur qui plafonnaient le nombre de stationnement à un maximum (3 places dans certains documents en vigueur), les règles du PLUi pourraient conduire à consacrer beaucoup de surface au stationnement des voitures particulières dans les tissus urbains.	Le règlement écrit a été ajusté en conséquence dans certains sous-zonages spécifiques à Haguenau dont le UBb, UBa1, UCa1, UCb1, UDa et IAUa. Évolution des normes de stationnement de la façon suivante : 1 place/logement et une place par tranche de 55m ² entamée de surface de plancher. Une évolution a également été faite dans les dispositions générales afin d'ajouter le stationnement de type evergreen dans le coefficient de végétalisation pour sa prise en compte dans le calcul de la pleine terre.	Règlement écrit
DDT	Au regard de sa définition de l'extension urbaine comme "zones IAU", le PLUi exclut des secteurs, évoqués dans l'avis, en les considérant comme des potentiels de densification.	La méthodologie de recensement de la densification/extension (superficie allouée à l'extension) a été précisée dans le diagnostic et le PADD. Les chiffres de modération de la consommation foncière ont été mis à jour en conséquence. Le terme de tissu urbanisé a été ajouté au diagnostic et a remplacé le terme d'enveloppe urbaine dans l'axe 5 du PADD.	Diagnostic, Explication des choix et PADD
Armée	Page 245 relative au diagnostic sur les tissus économiques : déplore l'absence de prise en compte de l'activité économique des militaires et de leurs familles sur le territoire (2500 personnels militaires et civils répartis en 3 pôles (...)).	La CAH a pris en compte cette demande	Diagnostic
Armée	Dans descriptif des risques technologiques liés à l'activité militaire : descriptif des régiments est sommaire et incomplet + dépôt de munitions de Neubourg entre dans la classification ICPE Seveso seuil haut (arrêté du 6 décembre 2008) mais également PPRT qui ne figure pas dans les documents : à intégrer dans documents écrits comme graphiques	La CAH a pris en compte cette demande	Rapport de présentation
Armée	Diverses demandes de modification de zonages dont emplacements réservés, servitudes et règlement écrit.	La CAH a pris en compte ces demandes	Zonage, Règlement écrit, SUP
CMA	Annoter au sein du règlement des renvois vers le lexique afin de faciliter la lecture des tableaux présentant les destinations autorisées ou non au sein des secteurs de zones.	Un renvoi vers le lexique a été ajouté sous les tableaux des articles 2 des zones UX et 1AUX	Règlement écrit
INAO	Compléter le diagnostic territorial en indiquant les communes situées en aire AOP, AOC et IGP.	Le diagnostic a été complété dans ce sens	Diagnostic
Brumath (ZAC)	Souhaite des adaptations mineures dans la rédaction de trois articles (B.2, C.1 et D.2.6) du règlement de la zone UFC couvrant la ZAC de la Scierie.	Le règlement a été ajusté dans ce sens	Règlement écrit
MRAe	L'Ae recommande de définir la notion de secteurs stratégiques auxquels s'appliquent les densités de logements par ha et les localiser géographiquement.	Cette OAP thématique a été modifiée dans ce sens.	OAP thématiques
MRAe	L'Ae recommande de justifier le coefficient de rétention foncière appliqué en extension de l'urbanisation et le cas échéant de réduire les surfaces en extension définies.	Des compléments ont été apportés dans les justifications.	Explication des choix
MRAe	L'Ae recommande de préciser si l'objectif de renouvellement urbain fixé comprend des sites potentiellement pollués et, le cas échéant, s'assurer de la compatibilité des sols par rapport aux usages projetés dès l'élaboration du PLUi ainsi que de conditionner leur aménagement à des études de pollution des sols, à l'élaboration d'une évaluation quantitative des risques sanitaires (EQRS), à la définition et la mise en œuvre d'un plan de gestion des pollutions avec analyse des risques résiduels (ARR), et à la production de l'attestation établie par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués et exigée par la réglementation (article L.556-1 du code de l'environnement).	La CAH a complété les dispositions du règlement écrit qui s'appliquent à toutes les zones avec une phrase générique rappelant la nécessité de prise en compte des sites potentiellement pollués, notamment dans les secteurs d'anciennes activités économiques.	Règlement écrit et évaluation environnementale
MRAe	L'Ae recommande d'analyser les solutions alternatives de localisation des nouveaux STECAL afin de justifier que le choix finalement retenu est celui du moindre impact environnemental.	Des compléments ont été apportés dans les justifications.	Explication des choix

MRAe	L'Ae recommande de compléter le résumé non technique par une présentation du territoire et de son fonctionnement, la justification des choix effectués ainsi que la déclinaison de la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC)	L'évaluation environnementale a été complétée avec quelques exemples.	Évaluation environnementale
MRAe	L'Ae recommande de présenter les alternatives de localisation possibles aux zones d'urbanisation situées à proximité ou au sein de zones environnementales identifiées comme sensibles en tant que mesures d'évitement (continuités écologiques) et ce afin de justifier que le choix finalement retenu est celui du moindre impact environnemental [...] d'éviter l'urbanisation des zones identifiées comme les plus sensibles (zones humides, sites Natura 2000, périmètres de protection de captages).	cf. réponse à l'avis de la MRAe. Les zones humides remarquables ont été évitées dans le dossier d'approbation (comme évoqué dans les réponses ci-dessus). L'évaluation environnementale a été complétée.	Évaluation environnementale, explications des choix, zonage...
MRAe	L'Ae recommande d'intégrer, dans les dispositions générales du règlement écrit, un lien vers les contraintes induites par la réglementation nationale en matière de retrait et gonflement des argiles.	La CAH a ajouté, dans les dispositions générales du règlement écrit, une phrase mentionnant l'enjeu du phénomène de retrait/gonflement des argiles à prendre en compte en cas de construction.	Règlement écrit
MRAe	L'Ae recommande de préciser la définition d'un site dégradé, lieu privilégié d'implantation des dispositifs d'énergies renouvelables, en excluant les friches agricoles.	Une définition a été ajoutée à la pièce 1.3 "Explications des choix"	Explication des choix
MRAe	L'Ae recommande de définir la notion de zone d'urbanisation et d'y inclure l'ensemble des zones AU et des zones U non bâties situées sur des espaces naturels, agricoles et forestiers, si tel n'est pas le cas.	Le rapport de présentation a été complété dans ce sens.	Rapport de présentation

Observations émises lors de l'enquête publique (selon la nomenclature utilisée par la commission d'enquête) :

Commune concernée	Résumé de l'observation	Résumé de la modification apportée au PLUi
<i>Dossier soumis à enquête publique</i>		
Batzendorf, Haguenau et Kaltenhouse	WEB100- BAT37 : Demande de prendre en considération et d'intégrer dans le PLUi (règlement graphique, règlement écrit, PADD) la sécurisation de l'accès aux Gisements d'Intérêt National (GIN) fournissant de la silice ainsi que les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles.	Le PLUi est complété dans ce sens notamment dans le rapport de présentation.
/	WEB124 : L'UCICEM demande la prise en compte du Schéma Régional des Carrières du Grand Est dans le PLUi.	Le PLUi est complété dans le sens demandé et notamment dans le rapport de présentation.
/	WEB 224 : Alsace Nature souligne que dans le rapport de présentation : aucune justification quant à la pertinence du classement de certains espaces naturels ou agricoles comme les STECAL existants ou à venir.	Ce point est éclairci dans la version finale d'approbation du PLUi.
/	HAG41-COUR11 : Demande de ne pas annexer la délibération de la Taxe d'Aménagement de la commune de Val de Moder (annulée par le TA).	Cette délibération n'est pas annexée au PLUi soumis à approbation.
<i>Règlement graphique</i>		
Uhlwiller	HAG29-WEB119 : Demande que les parcelles 155 et 156, situées entre les emplacements réservés UHL02 et UHL03, soient classées en zone UAa (Planche 13).	Une partie de la parcelle n° 156 a été intégrée en UAa sur la planche graphique n° 13.
Uhrwiller	WEB50-BIS15 : Demande l'établissement d'un STECAL situé sur 2 bâtiments en secteur de zone Ac, 1A Chemin de la Forêt pour exercer l'activité de concession de tracteurs et d'entrepreneur agricole (Planche 2).	La CAH prend acte. La planche graphique n° 2 a été modifiée en conséquence.
Dauendorf	WEB2-WEB19 : Demande de réinscription de l'ancienne zone UX existante pour la zone UX1a secteur Neubourg (parcelle 58, 97 et 99) pour une exploitation fromagerie artisanale (Planche 09).	La CAH prend acte. La planche graphique n° 9 a été modifiée en conséquence.
Schweighouse-sur-Moder	SCHW1 : Demande de classer l'école ABCM (79 Route d'Ohlungen - UBa) en zone UE (Planche 46).	La CAH prend acte. La planche graphique n° 46 a été modifiée en conséquence.
Schweighouse-sur-Moder	SCHW2 : Demande le reclassement des parcelles 32 et 80, section 45, 15a Route de Strasbourg (zone IAUA) pour revenir en zone constructible pour une maison d'habitation individuelle (Planche 47).	Le périmètre de cette zone IAU est modifié en conséquence ainsi que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation correspondante.
Mommenheim	MAIL6 : Demande la modification du zonage de la parcelle section 33 n° 0383 (actuellement en zone Aa) afin qu'elle soit classée en zone UEa (Planche 28).	La planche graphique n° 28 a été modifiée en conséquence.

Mommenheim	BRU20 : Demande à ce que les lieux dits "Hoell" et "Straeng" qui comportent des bâtiments agricoles soient classés en Ac (Planche 24).	La planche graphique n° 24 a été modifiée en conséquence.
Mommenheim	WEB148-WEB160-WEB152 : Au niveau des lieux dits Minversheimerstrasse, Neunmorgen Bubenpfad. Demande classer la zone en Ac au lieu de Ab. Reclassement des parcelles 5,6 et 7 en Ac et non en Ab (Planche 24).	La planche graphique n° 24 a été modifiée en conséquence.
Mommenheim	WEB193 : Dans le but de créer une extension de l'exploitation agricole, demande de classer la parcelle n° 517, section 31 de la zone Ac en zone Ab (Planche 29).	La planche graphique n° 29 a été modifiée en conséquence.
Mommenheim	WEB144 : Des zones Ac et Ab seraient inversées sur le ban de Mommenheim impactant plusieurs exploitations.	La CAH a procédé à la modification du règlement graphique pour répondre à cette demande.
Mommenheim	WEB213 : La commune de Mommenheim demande le reclassement de l'ensemble de la zone contenant l'emplacement réservé MOM 09 de Na en Nl (Planche 28).	Une partie de la zone demandé a été classé en Nl sur la planche graphique n° 28 pour ne pas bloquer le projet de jardins partagés/aire de jeux.
Ohlungen	WEB7 : Demande le classement de la parcelle identifiée n° 139, section 45 sur le plan castral et identifiée n° 46 sur le règlement graphique en zone constructible, et ce, sur une profondeur de 50 mètres à l'identique des terrains attenants (Planche 14).	La planche graphique n° 14 a été modifiée en conséquence. La zone Nj a également été reportée à l'arrière de cette nouvelle zone UBa.
Ohlungen	WEB34 : Demande que la parcelle n° 17, section 47 (lieu-dit "Saarmatt") soit classée en Ac afin de pouvoir construire un bâtiment d'élevage (Planche 14).	La planche graphique n° 14 a été modifiée en conséquence.
Morchwiller	WEB59-UBE20-WEB84-WEB94-WEB101 : Permettre la création d'une plateforme de recyclage sur 40 ares à terme, en zone Aa. Parcelles concernées : Section 25 n°114, 115, 116, 117, 118 et section 24 n°114.	La parcelle section 26 n°256 a été reclassée en zone Ns pour permettre la création d'une plateforme de recyclage.
Morschwiller :	BAT42 : La commune demande que les parcelles section 1 n° 199, 202, 200, 72, 74, 75, 76 et 77, soient étudiées et modifiées en zone UE adéquate afin de préserver le potentiel foncier à développer dans le cadre d'équipement d'intérêt collectif et de service publics aussi bien dans le cadre de logements, d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.	Les parcelles concernées ont été reclassées en UEa sur la planche graphique n°12.
Haguenau	HAG17-BAT22-HAG23-UBE43 : - Interrogation sur le devenir de l'îlot à côté de la parcelle 597, située au 7 rue des Escargots (Planche 49). - Demande que les limites de la zone Nj soient repoussées au bout de la parcelle 161 (Planche 49). - Demande d'aligner la parcelle 12 sur les parcelles 330, 162 et 161. - Souligne que les limites de la zone Nj ont été repoussées à plus de 50m de la voie publique. - Demande de classer la totalité de la parcelle 12 en zone Nj (Planche 49). - (Pétition - 25 signataires). Demande une révision de la délimitation de la zone Nj par extension de l'emprise sur les parcelles 11, 12 et 84. (Planche 49).	La CAH prend acte de cette erreur matérielle. En tenant compte de la réalité écologique, la zone Nj (rue des Escargots, planche graphique n° 49) a été ajustée : au nord, jusqu'à la limite parcellaire des parcelles n° 330, 162 et 161, en y intégrant la n° 12, et au sud, jusqu'à la limite des parcelles n° 11 et 12, avec l'intégration de la parcelle n° 84.
Haguenau - Marienthal	HAG28 : Demande de reclassement de la parcelle 22, 2c route de Marienthal en zone UBa au lieu de UBa1 (Planche 56).	La planche graphique n° 56 a été ajustée en conséquence compte tenu de critères objectifs et d'intérêt général.
Haguenau	WEB181 : Demande que le secteur du square Caroline Muller, rue du vignoble, soit classé en zone d'espace vert et non constructible.	La CAH est favorable au reclassement du square Caroline Muller en zone Np (planche n°52).
Haguenau	HAG60 : Demande le reclassement en zone UX de l'emprise de l'entreprise 37 chemin des Paysans classée en zone Ac (Planche 55).	L'entreprise 37 Chemin des Paysans a été classée en Uxb (planche graphique n°55).
Haguenau	HAG48-COUR4 : Rue des Tapis. Demande de reclasser la zone UBa1 7mET en zone UCa1 et la déplacer vers le nord-est de la zone (Planche 49).	L'ensemble de la zone UBa1 et Na (au nord de la route de Schirrhein) a été reclassée en Nj. La zone Na est donc limité à la seule partie au sud de la route de Schirrhein (planche graphique n°49).
Haguenau	HAG41-COUR9 : Reclasser le secteur de l'aérodrome de Haguenau (IAUXd) en zone UX.	Cette erreur matérielle a été rectifiée sur les planche graphique n° 53 et 52 (passage en UXd et UXa1).
Haguenau	HAG40-COUR8 : Erreur matérielle : supprimer l'extension de l'EBC (75 rte de Bischwiller) - Planche 53	Cette erreur matérielle au niveau de cet EBC a été corrigée.
Haguenau	COUR3-HAG10-HAG15 : Le projet PLUi situe les locaux d'activités de la SCI JLG2i sur les parcelles 77, 373, 103 et 229 qui sont à cheval sur la zone UXa pour la partie Haguenau et sur la zone Uxb pour la partie Schweighouse. Le propriétaire de ces locaux d'activité demande que le zonage de l'ensemble de ces parcelles corresponde aux activités liées au commerce et prestations de service.	La CAH est favorable à cette demande. Les parcelles n° 77, 373, 103 et 229 ont été reclassées en UXa1 sur la planche n°42.
Haguenau	HAG35 : rue Lerchenberg, la zone boisée n'est pas juste. Dans l'ancien PLU la zone boisée allait jusqu'à la rue.	Cette erreur matérielle au niveau de cet EBC a été corrigée.

Brumath	BRU12 : Demande le classement de la zone Aa en zone Ac pour un projet de sortie d'exploitation (Planche 79).	La CAH est favorable à cette demande tel que prévu dans un courrier de la Chambre d'Agriculture. La planche n° 79 a été modifiée en conséquence.
Brumath	WEB16 : En qualité d'exploitant agricole équestre à Brumath, demande l'intégration des parcelles 77 à 81 ainsi que les parcelles situées en Ne dans la zone Ac (Planche 36). Demande le rebasculé de la prairie plus à l'ouest en Aa.	La CAH est favorable à cette demande. La planche graphique n° 36 a été ajustée en conséquence.
Brumath	WEB17 : Demande le classement de la zone Nc au Sud de Brumath où est implanté le centre d'examen du permis de chasseur pour autoriser les activités et constructions liées à la formation des chasseurs. (Planche 81).	Ce classement n'est effectivement pas pertinent au regard de l'occupation du sol actuelle. La zone a été reclassée en zone Nh sur la planche n° 81.
Brumath	BRU40 : La commune de Brumath demande : - le reclassement de la zone UEl1 en UEl ; - de classer la zone Aa, située le long de la RD30 en zone Ab afin de permettre l'évolution des activités existantes.	La zone de loisirs nord de Brumath a été reclassée en zone Uel (planche n°31). Le secteur situé le long de la RD30 a été reclassé en Ab (planche graphique n°36).
Wahlenheim	WEB164-WEB165-WEB176-HAG71-COUR12 (pétition)-WEB216-WEB214 : Les habitants Wahlenheim expriment leurs préoccupations concernant l'extension des zones agricoles constructibles, jugées trop proches des habitations, disproportionnées et sources potentielles de nuisances. Ils demandent une réduction de ces zones, une meilleure intégration paysagère et le respect des normes environnementales.	Les zones agricoles constructibles et Ab ont été ajustées en conséquence (planche graphique n° 25). L'équilibre a été recherché pour trouver le meilleur compromis entre le développement des exploitations et la préservation du cadre de vie des habitants.
Bitschhoffen	UBE27 : Demande le reclassement des parcelles 1 et 2 en zone UEb rue du Lindberg en zone Ac pour respecter les distances de la réglementation agricole pour des silos absents du fond de plan (Planche 5).	Uniquement la parcelle n° 1 est reclassée en Ac. La planche graphique n° 5 est ajustée en conséquence.
Bitschhoffen	HAG47 : Exploitant des parcelles 39 et 40, souhaite le prolongement de la zone Ab sur la parcelle 40, section 17.	La CAH est favorable à cette demande. La planche graphique n° 5 a été ajustée en conséquence.
Bitschhoffen	BITS1 : La commune demande : - d'agrandir la zone UEb rue des Prés avec la parcelle 44 - d'agrandir la zone UBa de la parcelle 43 et de la parcelle 42 sur une profondeur de 50m - de reclasser les parcelles 115, 116, et 117 en Nj - d'agrandir la zone UBa jusqu'à la limite du lotissement et diminuer la zone UEa d'autant	La planche graphique n° 5 a été modifiée en conséquence.
Huttendorf	BRU19 : Souligne une incohérence de zonage au niveau du secteur rue des Vergers/Impasse des Pommiers. Le trait de zonage de séparation entre les zones UCa et UBa ne reflète pas la réalité du terrain ni l'intention initiale de la commune. En conséquence, demande que les parcelles 366, 370, 373, 374, 377 et 379 soient intégrées dans la zone UBa étant donné qu'elles n'ont jamais fait l'objet d'une procédure d'aménagement d'ensemble.	Cette erreur matérielle a été corrigée dans le sens demandé sur la planche graphique n° 16.
Rottelsheim	ROT4 : La commune demande le maintien de la zone Ab à proximité de l'école et de l'élargir en-dessous jusqu'à la route départementale.	La planche graphique n° 26 a été modifiée en conséquence.
Kindwiller	BIS13 : Demande d'étendre la zone Ac aux parcelles section 29 n° 310 et 311 en plus des parcelles 312 et 313. La bergerie se situe déjà sur les parcelles 310 et 311 (Planches 4 et 5).	Cette erreur matérielle a été corrigée sur les planches graphiques n° 4 et n° 5.
Kindwiller	BRU36-UBE18-BAT4 : La commune demande : - l'intégration de la parcelle 111 en zone UEa telle que validée lors des négociations du projet mais non transcrites dans la traduction finale du document. - que soit rétabli en zone Nh la zone Ab qui comporte des habitations priées n'ayant aucun lien avec des bâtiments d'exploitation agricole (rejoint l'observation BIS9-WEB62-UBE18). - le classement de l'ancienne zone Ac du PLUi Val-de-Moder en zone Ab dans l'objectif de construction de bâti agricole sans élevage. - de classer les parcelles 310, 311, 312, et 313, section 29 en zone Ac, permettant au jeune agriculteur de pouvoir développer son activité.	Le règlement graphique (planches n°4, 5 et 6) a été ajusté en conséquence.
Bischwiller	BIS7-WEB41-BRU15 : observations relatives aux projets d'extension de la société FEHR.	Face aux enjeux liés à la présence d'une zone humide remarquable, une solution a été retenue permettant de répondre aux besoins de l'entreprise à l'horizon 10-15 ans : les parcelles n° 50 et 139 sont exclues du secteur Ng1 au profit des parcelles n° 94, et de la partie ouest des parcelles n° 60 à 53. Les planches graphiques n° 62 et 84 ont été ajustées en conséquence.

Bischwiller	WEB92-BIS18 : Demande le reclassement de 4 parcelles de la zone UX1 à UA2, situées 2 rue des Couturières (Planche 60).	Les parcelles concernées ont été reclassées en UAd sur la planche graphique n° 60.
Bischwiller	BIS19 : Souhaite destiner certaines parcelles, classées en Ab et Na au PLUi arrêté, à une activité équestre et demande le classement en zone Ne.	La CAH est favorable à cette demande : certaines des parcelles citées ont été reclassées en Ne sur les planches graphiques n°57 et n°60.
Bischwiller	BIS20 : La commune demande de : - reprendre l'identification des maisons ouvrières cartographiées dans le PLUi de Bischwiller pour les classer en « bâtiments remarquables de type 4 » à créer. Cf. Fiche descriptive n°7 du volet patrimonial. En y incluant le bâtiment 19 rue des Écoles. - retirer de l'identification des bâtiments remarquables le 56 rue du Général Rampont.	Les règlements graphique et écrit ont bien été ajustés en conséquence (planche graphique n°60).
Batzendorf	WEB43 : Dans un but d'homogénéisation et pouvoir disposer davantage de flexibilité pour une construction future, demande le classement des parcelles 533 et 535 de la zone UCa vers la zone UD.	Les deux parcelles ont été reclassées en zone UD sur la planche graphique n° 20.
Batzendorf	WEB114 : Demande que les parcelles 655, 656, 657, 658, 659 et 660 soient classées en zone NI au lieu de Nc car il y a un verger sur ces parcelles.	Compte tenu d'un projet de jardins familiaux ces parcelles ont effectivement été classées en secteur NI sur la planche graphique n° 20.
Bernolsheim	WEB77-COUR4-BER1 : Contrairement à l'avis de la chambre d'Agriculture qui demande le classement de la zone NI en zone Na, la commune souhaite maintenir en zone NI les parcelles 57, 58, 59 et 146 - section 18 propriétés de la mairie et 146, propriété de l'AF qui ne sont pas concernées par la PAC et doivent rester en NI. La mairie a des projets de jardins partagés.	La planche graphique n° 30 a été modifiée dans le sens demandé.
Bernolsheim	WEB127 : La société P.C.M. demande la modification du règlement écrit ou du classement du zonage UAa et NI (parcelles 199, 200, 201, 361 et 54) afin permettre la réalisation d'une plateforme de stockage extérieur.	Une partie de ce secteur a été reclassée en zone Ns sur la planche graphique n°30.
Bernolsheim	BERN02-WEB66-WEB78 : Le côté nord de la rue des Bleuets n'apparaît plus comme constructible malgré la demande de maintien la mairie (parcelles 630 ex 240 et 632 ex 242 et les parcelles 46 et 47). L'élargissement et l'assainissement ayant déjà été réalisés par la mairie, elle demande le rétablissement en zone UBa.	La planche graphique n° 30 a été modifiée dans le sens demandé.
Hochstett	HOCH1-BAT31 : Demande une sortie d'exploitation au profit de l'EARL Schwartz pour assurer son développement : élargissement de la zone Ab jusqu'au chemin d'exploitation et élargissement de la zone Ac jusqu'à la limite du hangar actuel. Demande de modification de zonage agricole de zone Aa en zone Ab et de zone Ab en zone Ac.	La planche graphique n° 22 a été modifiée dans le sens demandé.
Kriegsheim	BAT17 : La commune de Kriegsheim demande : - le reclassement des bâtiments de vente de matériel en zone Aa soient reclassées en zone d'activité Nx sans possibilité d'extension (planche 27) - l'ajout d'un élément remarquable 6 rue du Général De Gaulle et le changement de tous les bâtiments de type 3 en type 2.	La CAH est favorable à ces demandes. La parcelle section 16 n°320 a été reclassée en Nx, secteur dans lequel l'extension est déjà limitée à 80m². Le bâtiment 6 rue du Général De Gaulle a été identifié en bâtiment remarquable de type 2. Tous les bâtiments en type 3 ont été reclassés en bâtiments de type 2. La planche graphique n° 27 a été ajustée en conséquence.
Schirrhoffen	SCHOF01 : La commune souligne qu'il est nécessaire de maintenir les limites telles qu'elles sont dans le PLUi de Bischwiller et Environs actuellement en vigueur. Elle demande l'élargissement de la zone UBa pour la construction d'abri de jardin.	La planche n° 64 a été ajustée en conséquence.
Berstheim/Bischwiller/Haguenau/ Mommenheim/ Schweighouse/ Niederschaeffolsheim	HAG41-COUR9 : Réajustement des règlements pour faciliter les évolutions des équipements des déchetteries et des STEP nécessaires à l'évolution des besoins.	La déchetterie de Berstheim et les STEP de Bischwiller, Haguenau, Mommenheim, Schweighouse et Niederschaeffolsheim ont été reclassées en UEa suite à l'enquête publique.
Donnenheim	HAG54 : Opposé à la règle des 25m, parcelle 68, zone UCa 7mET compte tenu de la configuration de la rue Principale orientée à 45° par rapport à la parcelle et l'existence de constructions de part et d'autre.	La parcelle n° 68 ainsi que les parcelles à l'ouest, jusqu'à la rue du Houblon, ont été reclassées en UAa (un zonage cohérent compte tenu de la réalité du terrain par rapport au document historique) sur la planche graphique n° 37.

Règlement écrit		
Haguenau - Marienthal	WEB20-WEB106 : Demande le rétablissement, dans l'article B.1 du règlement des zones UCa1 et UBa1 du PLUi, de la disposition suivante : "Les constructions et installations destinées au stationnement des véhicules, dans la limite des besoins minimum générés par les constructions existantes sur l'unité foncière, tels que définis à l'article 12 UC".	Le règlement écrit a été modifié en conséquence.
Bischwiller	BIS19 : Autoriser une hauteur de 9m pour la construction de manèges en zone Ne.	Le règlement écrit a été modifié en conséquence.
Bischwiller	BIS20 : La commune demande de créer une nouvelle catégorie de « bâtiments remarquables de type 4 » avec une proposition de rédaction.	Le règlement écrit a été modifié en conséquence.
Haguenau	HAG40-COUR8 : La commune demande : - Suite à la disparition d'une distance minimale entre 2 bâtiments (sauf en zone UD), il est proposé d'ajouter une règle de distance (3m minimum puis H/2) ou une règle de type 45° depuis la baie/fenêtre (luminosité) dans les sous-zonages spécifiques à Haguenau à vocation d'habitat. - Ajouter « Les rampes d'accès éventuelles aux aires de stationnement collectif comportant plus de 6 emplacements doivent comprendre une plate-forme de 5 m de long minimum mesurés à compter de l'alignement existant, à modifier ou à créer. Cette plate-forme ne peut avoir une pente supérieure à 5 % » dans les sous-secteurs spécifiques à Haguenau à vocation d'habitat. - Suggérer l'autorisation des stationnements perméables au-delà de 25m (avec un renvoi au coefficient de végétalisation) en UBb et UBa1. - Ajouter « Une aire de stationnement de plus de 10 places doit être desservie par au moins deux largeurs d'accès (deux fois trois mètres). Lorsque ces deux largeurs sont accolées, le total peut être réduit à 5 m » dans les sous-secteurs spécifiques à Haguenau à vocation d'habitat. - Réglementer le stationnement vélo comme dans le PLU actuel, notamment l'interdiction en sous-sol sauf en zone UA si réhabilitation. - En cas de démolition, modifier la majoration de pleine terre de 10 points et non de 10%.	Le règlement écrit a été modifié en conséquence.
Toutes	HAG41-COUR9 : Revoir la mise en page des sections E des zones UC, UD et IAU (vocation habitat) pour éviter la confusion avec les règles de stationnement visiteurs.	Le règlement écrit a été modifié en conséquence.
Brumath	BRU40 : La commune de Brumath demande : - p.11 art.5 : proposition de reformulation - p.15 art. A.1. : le point 4 fait référence au "linéaire commercial, de services et d'équipements". Cette dénomination ne correspond pas exactement à celle utilisée dans le règlement graphique. Afin de prévenir toute contestation ultérieure, il est recommandé d'harmoniser les intitulés et d'utiliser une terminologie identique dans l'ensemble des documents réglementaires. - p.15. art. A.1. : proposition de reformulation dans le point 7. - p.17 art. A.2. : définir dans le lexique du règlement "terrain avéré dégradé. Reformuler ou préciser la portée de cette disposition, afin de ne pas restreindre de manière excessive les possibilités d'aménagement prévues par ailleurs dans le règlement. - p.17 art. A.2. : le point 7 fait référence à la tram "cortège végétal à préserver". Afin de prévenir toute contestation ultérieure, il est recommandé d'harmoniser les intitulés et d'utiliser une terminologie identique dans l'ensemble des documents réglementaires. - p.18 art. A.2. : au niveau du point 11, afin de faciliter la réalisation de programmes d'ensemble en dehors des deux procédures citées, il serait pertinent d'étendre cette règle à toute opération d'ensemble. Proposition de reformulation. - p.24 art. B.3. : au niveau du point 6, il apparaît que la règle vise les prescriptions relatives au gabarit, lesquelles sont définies à l'article B.3. et non à l'article B.4. Il conviendrait de corriger la référence. - p.24 art. C.1. : proposition de reformulation du point 2 pour exclure les zones UX du champ d'application de cette règle. - p.24 art.C.1. : proposition de reformulation du point 3. - p.27 art. C.4. : au niveau des points 11 et 12, il faut harmoniser les intitulés et utiliser une terminologie identique dans l'ensemble des documents réglementaires. - p.29 art. E : au niveau du point 4, ne pas soumettre cette obligation aux logements individuels. - p.29 art. E : proposition de reformulation du point 5.	Le règlement écrit a été modifié en conséquence.

Brumath	suites BRU40 : - p.39 art. B.1. - UA : proposition de reformulation du point 6 afin d'éviter toute ambiguïté sur le caractère alternatif des deux conditions. - p.45 art. B.4. - UA : afin d'assurer la cohérence du règlement entre les articles B2 et B4 pour le secteur UAe, il est proposé de modifier la rédaction des points 3 et 4 de l'article B4 (qui devient B5). - p.64, 75 et 84 art.E : les observations faites pour l'article E de la zone UA (p.51) sont également valables ici. - p.80 article B.2. - UD : au niveau du point 6, propose que le dispositif dérogatoire aux règles de prospect soit étendu à la zone UB, afin d'y permettre ce type d'aménagements fonctionnels et adaptés aux enjeux contemporains de transformation du bâti. - p.114 art. B.2. - UFC : au niveau du point 1, proposition de rédaction afin de lever toute ambiguïté quant à la possibilité d'implanter des constructions le long de plusieurs limites séparatives. - p.115 art. C.1. - UFC : au niveau du point 1, proposition de rédaction afin de limiter les difficultés d'application lors de l'instruction des projets. - p.117 art. D.2. - UFC : proposition de reformulation du point 6. - p.117 art. D.2. - UFC : proposition de reformulation du point 8. - p.123 art. A.2. - UX : il est nécessaire de rendre les "salles d'art et de spectacles" autorisées dans le secteur UXf2. - p.126 art. D.1. - UX : le point 1 comporte une erreur rédactionnelle qu'il convient de corriger. - p.158 art. A.2. - N : le point 11 présente un défaut de rédaction. Proposition de rédaction. - p.178 lexique : La définition actuelle de l'égout de toiture se limite aux éléments associés aux pans inclinés. Or, cette notion a une incidence directe sur l'application des règles de hauteur, tant dans le règlement écrit que dans le règlement graphique. Proposition pour que la définition de l'égout toiture soit complétée.	Le règlement écrit a été modifié en conséquence.
Bernolsheim	WEB66 : La commune demande que soit coché d'une croix dans la colonne UXf2 (plateforme d'activité de la région de Brumath) sur le tableau page 123 du règlement écrit la ligne : "salle d'art et de spectacle". Ce classement existe déjà dans le PLU actuel, de plus un projet est en cours avec un aval politique informel. Pour permettre sa réalisation, il est nécessaire d'autoriser salle d'art et de spectacle dans le secteur UXf2.	Le règlement écrit a été modifié en conséquence.
Bernolsheim	MAIL85-UBE22 : La zone de recul de 6m le long du fossé peut-elle être utilisée comme accès au fond (vue par rapport à la rue des Prés) de la parcelle et/ou comme parking ?	Le règlement écrit a été ajusté pour étendre aux aménagements (type parking) le respect de la règle.
<i>Emplacements réservés</i>		
Olwisheim	WEB12-BRU4 : Demande la suppression de l'ER OLW01. Les cessions foncières nécessaires à l'élargissement de la voie ont déjà été négociées et actées pour la partie nord. Les travaux d'élargissement ont été réalisés en 2024, rendant cette réserve obsolète.	L'ER OLW01 a été supprimé de la liste des emplacements réservés et le règlement graphique (planche n°40).
Morschwiller	BAT35-BAT36 : ER n°2 - MOR 6. Largeur de 6m à respecter de part et d'autre de la voirie. Erreur matérielle. Ajouter l'ER n°3 du PLUi de Schweighouse-sur-Moder (donc ajouter un emplacement réservé MOR10). Largeur de 6m sur la parcelle n°446 section 25 à ajouter, car c'est erreur matérielle et il viendra en plus de l'OAP.	Les ER MOR6 a été modifié dans ce sens dans la liste des emplacements réservés et le règlement graphique. L'ER n°3 du PLUi SSM a été repris au PLUi de la CAH sous l'intitulé MOR10.
Rohrwiller	HAG41-COUR9 : Demande de créer un emplacement réservé le long de la digue de Rohrwiller (largeur 10m -170 ares– bénéficiaire CAH, gestionnaire GEMAPI).	L'ER pour permettre la réalisation de travaux de confortement et le passage pour l'entretien et la maintenance de l'ouvrage a été créée.
Bilwisheim/ Niedermodern	HAG41-COUR9 : Conserver les ER BIL03 et NDM01 (création de pistes cyclables) au profit de la CAH.	Ces deux emplacements réservés ont été mis au bénéfice de la CAH dans la liste des emplacements réservés.
Haguenau	HAG40-COUR8 : La commune demande : - ER HAGB04 rajouter les 2 parties de l'ER B01 du PLU de Haguenau – rue de Forstheim (Planche 43). - ER HAGB58 remettre l'ER B43 du PLU de Haguenau – rue Boeddecker (Planche 49).	Ces deux erreurs matérielles ont été rectifiées sur la planche graphique n°49.
Uhlwiller	WEB133 : La commune demande de réintégrer l'ensemble des emplacements réservés de la modification simplifiée N°3 du PLUi de Schweighouse-sur-Moder.	Cette erreur matérielle a été corrigée. Les ER n°7,8 et 9 du PLUi de Schweighouse-sur-Moder ont été ajoutés.
Brumath	WEB209 : Demande de corriger l'intitulé de l'ER BRU12 qui relie la rue des Roses à la rue de l'Angle et non entre la rue du Maréchal de Lattre de Tassigny et la ZAC.	L'intitulé de l'ER BRU12(devenu l'ER BRU11) a été corrigé.

Brumath	BRU40 : La ville de Brumath demande : - La suppression des ER : BRU 01, BRU 02 et BRU 16 qui n'ont plus lieu d'être. - De conserver les ER : BRU 19 et BRU 21. - De créer un emplacement réservé pour l'élargissement de 2m de la voirie reliant la rue Millerand à la rue de Geudertheim, et de l'inscrire au plan de zonage, intitulé "Piste cyclable gare-stade".	La CAH donne une suite favorable à ces demandes.
Kaltenhouse	KAL1 : Demande la réintégration dans le PLUi de la CAH des ER KAL4 et KAL5 du PLUi en vigueur au bénéfice de la commune (équipements publics).	Les deux emplacements réservés ont été ajoutés.
Val-de-Moder	WEB93 : Demande la suppression de l'emplacement réservé VDM 02 (qui selon le contributeur n'a plus lieu d'être) et son classement en zone UBa. (Planche 07).	La CAH donne une suite favorable à ces demandes.
Rottelsheim	UBE10-ROT1 : Demande de la modification de la géométrie, à surface égale, de la zone réservée ROT06 (extension du cimetière) de manière à ce que l'un de ses côtés soit dans le même alignement que celui de la parcelle 162 (Planche 26).	L'ER ROT06 a été modifié dans ce sens.
Kriegsheim	BAT17 : La commune demande de prolonger l'ER KRI04 jusqu'à la Grand Rue d'une largeur de 2m de part et d'autre de la buse en place (planche 27).	L'ER KRI04 été ajusté dans ce sens sur la planche graphique n°27.
Wittersheim	WIT3-COUR20 : La commune demande la création d'un emplacement réservé sur la parcelle 100, section1, rue des Vergers afin de mettre en conformité la voirie et le trottoir de cette rue.	La CAH est favorable à cette demande. Cet ER a été crée sur la planche n°21.
OAP sectorielles		
Brumath	WEB65 : Dans la liste OAP Sectorielles-Échéancier, il manque la zone d'extension Brumath 1 prévue à court terme.	La CAH prend bonne note de cette demande et a procédé aux modifications nécessaires.
Brumath	BRU40 : La ville de Brumath propose une reformulation de l'OAP "Brumath 2 rue de la Hardt"	La CAH a bien procédé à la modification de l'OAP rue de la Hardt selon la reformulation proposée.
Bernolsheim	BERN04 : La commune demande l'ajout de l'OAP n°3 de l'ancien PLU qui concernait le bouclage de la rue des Mirabelles par la rue des Capucines. C'est une erreur matérielle.	L'OAP du PLU de Bernolsheim actuellement en vigueur, a été intégrée au PLUi de la CAH.
Batzendorf	WEB102-WEB115-WEB129 : Trop d'espaces verts prévus dans l'OAP 2 Secteur Centre. WEB182-UBE37 : Défavorable à l'intégration de la parcelle 259 dans la zone IAU. BAT3 : Trop de contraintes (d'espaces verts et de plantation d'arbres) dans l'OAP Batzendorf 2 Secteur Centre. Schéma de voirie vers l'Ouest ne convient pas	L'OAP 2 Secteur Centre a été modifiée pour tenir compte de l'essentiel des demandes. La parcelle section 1 n°259 a été reclassée en Nj sur la planche graphique n°20.
Batzendorf	BAT01-BAT06 : OAP sectorielle Batzendorf 01 Secteur Nord-Ouest : - Une AFUA est en cours de constitution sur cette zone. - Une partie du chemin d'exploitation (parcelle 52) est intégrée à cette OAP. Demande à ce que ce soit retiré pour conserver un accès à la place des Lilas. - L'association foncière de remembrement de Batzendorf n'a pas vocation à participer ni contribuer au financement d'une opération de création de lotissement privé. - plusieurs propositions de modification du schéma de l'OAP.	L'OAP 1 Secteur Nord-Ouest a été modifiée pour tenir compte de l'essentiel des demandes.
OAP thématiques		
/	WEB224 : Réserves de l'Association Alsace Nature : Les secteurs stratégiques résidentiels mentionnés dans l'OAP thématique « optimisation de l'usage du foncier » ne sont pas définis (densité de logements/ha et localisation).	La CAH a bien pris en compte cette observation. Le rapport de présentation a été complété dans ce sens.
Brumath	BRU40 : OAP Centralité commerciale. La ville de Brumath souligne que la carte (page 5) ne correspond pas au périmètre validé par la commune. Elle suggère de reprendre le périmètre de l'ORT, en excluant toutefois certains secteurs.	La CAH a procédé à la modification du périmètre en question.
Habitat - patrimoine architectural		
Mommenheim	WEB208-MOM1 : La commune de Mommenheim demande d'identifier le moulin de Mommenheim comme patrimoine bâti au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (Planche 28).	Le périmètre retenu a été classé en « bâtiments remarquables de type 3 ».
Attractivité du territoire - aspect paysager		
Haguenau / Kaltenhouse	WEB10-BRU3 : La société Lingenheld dispose d'un site route de Bischwiller à Haguenau. Une demande a été faite afin de modifier le zonage de N1 à UXa, comme le reste du site qui accueille des activités pour la parcelle 02 420 (Kaltenhouse). Cette demande a bien été prise en compte dans le projet arrêté mais la protection "élément paysager à conserver" à été étendue au site qui fait l'objet d'un reclassement. Or cette portion n'est plus boisée et sert de stockage. Il s'agit sans doute d'une erreur matérielle qu'il convient de rectifier.	La CAH a rectifié cette erreur matérielle.

Kriegsheim	BAT17 : La commune demande de mettre en « Élément de paysage à préserver » les haies au bord du cours d'eau venant de Niederschaeffolsheim et rejoignant le Lohgraben au Nord du ban (Planche 77).	La planche graphique n°77 a été modifiée en conséquence.
/	WEB224 : Alsace Nature demande de préciser la notion de terrain avéré dégradé pour la mise en place de dispositifs d'énergie renouvelable.	Le rapport de présentation et le lexique du règlement écrit ont été complétés dans ce sens.
<i>Observations de la commission d'enquête sur la démographie</i>		Le diagnostic a été complété avec les éléments apportés dans le mémoire en réponse.

Réserves et recommandations émises par la commission d'enquête :

Réserve ou recommandation	Résumé de la demande	Résumé de la modification apportée au PLUi de la CAH	Principaux documents modifiés
Réserve	Dans la règle de « profondeur constructible » maximale de 50 m dans les zones UA et UB, exclusion de cette disposition réglementaire les équipements collectifs et les parkings qui sont associés.	Les articles B.2 du règlement sont complétés dans ce sens, à travers une disposition particulière.	Règlement écrit
Réserve	Compléter le règlement écrit des zones agricoles constructibles Ab, Ac et Ad par des orientations d'aménagement portant sur les constructions garantissant un réel effort d'insertion paysagère et d'optimisation de la consommation foncière notamment sur les sorties d'exploitations.	Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique relative à l'insertion paysagère du bâti agricole a été créée. De plus, un complément est apporté à l'article C.1 du règlement des secteurs agricoles constructibles. L'implantation des bâtiments à usage agricole ou liés à l'exploitation agricole devra privilégier une organisation groupée et compacte, de façon à limiter la consommation d'espace et à préserver la fonctionnalité agricole des sols.	OAP thématiques et règlement écrit
Réserve	Définir, compléter et préciser les indicateurs de suivi qui permettront d'évaluer la mise en œuvre du PLUi et son évolution dans le temps, notamment celui de la consommation d'ENAF afin de se conformer à la trajectoire du ZAN.	Les indicateurs de suivi sont complétés, ils comprennent le suivi de la surface d'ENAF consommée depuis l'approbation du PLUi, le taux annuel moyen de consommation, la consommation par type d'espace et par usage.	Rapport de présentation
Réserve	Dans l'objectif du PLUi qui impose 75% de production de logements au sein du tissu urbain, la commission recommande qu'une parcelle située au-delà de 50 m de la voie publique puisse être constructible dans le cas où des habitations sont déjà implantées de part et d'autre et que ladite parcelle soit viabilisée et desservie par une voie publique ou privée autre qu'une servitude de passage.	Afin de prendre en compte ce cas particulier, le règlement prévoit une exception à la limitation de la constructibilité au-delà de 50 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes. Cette exception s'applique lorsqu'une parcelle, située au-delà de cette distance, est entourée d'habitations de part et d'autre, à condition qu'elle soit viabilisée et desservie par une voie publique ou privée existante à la date d'approbation du PLUi, avec l'ensemble des réseaux nécessaires déjà en place. La seconde exception s'applique lorsqu'une parcelle, située au-delà de cette distance, est située avant une parcelle construite, à condition qu'elle soit viabilisée et desservie par une voie publique ou privée existante à la date d'approbation du PLUi, avec l'ensemble des réseaux nécessaires déjà en place, et ce même si la parcelle située en 1ère ligne est non construite.	Règlement écrit
Recommandation	Apporter une simplification et une meilleure lisibilité des articles B1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques) et B2 (par rapport aux limites séparatives) du règlement écrit et compléter la partie « Explication des choix » du rapport de présentation, en y intégrant des explications supplémentaires et des croquis à visée pédagogique selon différents cas de figure.	Ces règles seront complétées pour une meilleure compréhension	Règlement écrit
Recommandation	Compléter le résumé non technique par une harmonisation et une simplification des données chiffrées figurant dans les différentes pièces du PLUi concernant l'artificialisation des sols et la consommation d'ENAF de manière à améliorer la lecture et la compréhension du PLUi.	Le résumé non technique est complété.	Rapport de présentation

Recommandation	Intégrer dans les voies d'accès aux zones d'urbanisation future, les continuités du réseau identifiées par des emplacements réservés si nécessaire, destinées à la mobilité douce avant tout nouvel aménagement urbain d'ensemble	Les OAP sectorielles sont complétées par une disposition précisant que les liaisons douces créées à l'intérieur des sites d'extension devront être conçues de manière à assurer leur connexion avec le réseau de mobilité douce existant à périphérie immédiate de la zone, garantissant ainsi une continuité fonctionnelle et sécurisée pour tous les usagers.	OAP sectorielles

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

Du 16 juin 2025 au 1^{er} août 2025

- **Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté d'agglomération de Haguenau**
- **Abrogation des cartes communales de Hochstett, Ringeldorf, Wahlenheim, et de Wittersheim**

**Décision du Tribunal Administratif de Strasbourg
du 11 avril 2025**

**Arrêté de la Communauté d'Agglomération de Haguenau
du 16 mai 2025**

RAPPORT

COMMISSION D'ENQUETE

Président : Monsieur Jean ANNAHEIM
Membres : Madame Myriam JEANNIARD
Monsieur Francis LAURENT

SOMMAIRE

1. GENERALITES

1.1. Préambule

1.2. Objet de l'enquête publique

1.3. Autorité organisatrice de l'enquête et maître d'ouvrage

1.4. Cadre juridique et réglementaire

1.5. Composition du dossier d'enquête publique unique

1.5.1 Liste des pièces soumise à l'enquête publique unique

1.5.2 Liste des pièces du dossier portant sur l'abrogation des cartes communales

1.5.3 Les avis de la Mission Régionale de d'Autorité environnementale Grand-Est

1.5.4 Réponse de la CAH à l'avis de la MRAe

1.5.5 Les avis des Personnes Publiques Associées

1.5.6 Les avis des communes

1.5.7 L'arrêté d'ouverture de l'enquête du président de la CAH

1.5.8 Les registres d'enquête

1.6. Synthèse du bilan de la concertation

1.6.1 Modalités de la concertation

1.6.2 Bilan de la concertation

1.7. Synthèse de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)

1.7.1 Synthèse de l'avis de la MRAe sur le projet d'élaboration du PLUi de la CAH

1.7.2 Synthèse de l'avis de la MRAe sur l'abrogation des 4 cartes communales

1.8. Synthèse des avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

1.8.1 Sous-préfecture Haguenau-Wissembourg – Direction Départementale des Territoires

1.8.2 Agence Régionale de Santé (ARS)

1.8.3 Pôle d'Equilibre Territorial et Rural de l'Alsace du Nord (PETR)

1.8.4 Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

1.8.5 Collectivité Européenne d'Alsace (CEA)

1.8.6 Chambre de Commerce et d'Industrie Alsace Moselle (CCI)

1.8.7 Chambre des Métiers d'Alsace (CMA)

1.8.8 Chambre d'Agriculture d'Alsace (CAA)

1.8.9 Institut National de l'Origine et de la qualité (INAO)

1.8.10 SNCF Immobilier

1.8.11 Commune ZAC de Brumath (au titre de l'article L.153-18 du Code de l'urbanisme)

- 1.8.12 Etat-Major de Zone de Défense de Metz
- 1.8.13 Avis de la commune de Morschwiller
- 1.8.14 Avis de la commune de Uhlwiller
- 1.8.15 Avis de la commune de Wintershouse
- 1.8.16 Avis non recueillis sur le projet de PLUi de la CAH

1.9. Les documents cadres

- 1.9.1 Le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Alsace du Nord (SCoTAN)
- 1.9.2 Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET)
- 1.9.3 Le Plan Local de l'Habitat intercommunal (PLHi)
- 1.9.4 Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)
- 1.9.5 Le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) de la Moder
- 1.9.6 Loi Climat et Résilience (LCR)

1.10. La Communauté d'Agglomération de Haguenau

- 1.10.1 Les 36 communes membre de la CAH
- 1.10.2 Le contexte paysager du territoire
- 1.10.3 Le patrimoine écologique de la CAH
- 1.10.4 La démographie
- 1.10.5 Le foncier et l'habitat
- 1.10.6 Les infrastructures routières
- 1.10.7 Les réseaux de transports collectifs
- 1.10.8 L'économie
- 1.10.9 Les risques
- 1.10.10 Le patrimoine inscrit et classé au titre des Monuments Historiques

1.11. Les objectifs du projet de PLUi de la CAH

1.12. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

1.13. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OA)

- 1.13.1 Les OAP thématique
- 1.13.2 Les OAP sectorielles

1.14. Le projet d'abrogation des 4 cartes communales

- 1.14.1 Commune de Hochstett,
- 1.14.2 Commune de Ringeldorf
- 1.14.3 Commune de Wahlenheim
- 1.14.4 Commune de Wittersheim

2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1. Désignation de la commission d'enquête

2.2. Démarches préalables à l'enquête publique

2.2.1 Prise en compte du dossier d'enquête

2.2.2 Réunion de présentation du projet de PLUi et modalités pratiques de l'enquête

2.2.3 Réunion de mi-parcours avec le maître d'ouvrage

2.3. Visite des lieux

2.4. Modalités d'organisation de l'enquête publique

2.4.1 Sièges de l'enquête publique unique

2.4.2 Consultation du dossier d'enquête

2.4.3 Contributions du public

2.4.4 Dates de l'enquête

2.4.5 Permanences de la commission d'enquête

2.5. Publicité légale de l'enquête

2.5.1 Par voie d'affichage

2.5.2 Par voie de presses régionales

2.5.3 Par voie d'internet

2.6. Publicité complémentaire de l'enquête

2.7. Clôture de l'enquête

3. OBSERVATIONS DU PUBLIC

3.1. Bilan quantitatif de la participation du public

3.2. Procès-verbal de synthèse

3.3. Mémoire en réponse

3.4. Synthèse et analyse des observations du public et réponses du porteur de projets

3.4.1 Le dossier soumis à l'enquête publique

3.4.2 Règlement graphique

3.4.3 Règlement écrit

3.4.4 Emplacements réservés

3.4.5 OAP sectorielles

3.4.6 OAP thématiques

3.4.7 L'habitat

3.4.8 Consommation foncière

3.4.9 Les servitudes d'utilité publique

3.4.10 Gestion des risques

- 3.4.11 Attractivité du territoire – Secteur économique
- 3.4.12 Mobilité et déplacement
- 3.4.13 Les énergies renouvelables
- 3.4.14 Gestion de l'eau (assainissement – Eau de pluie)
- 3.4.15 Demandes particulières – Hors sujet – Non argumentées

4. OBSEVATIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE ET REPONSES DE LA CAHD

- 4.1. Démographie**
- 4.2. Règlement écrit**
- 4.3. Règlement graphique**
- 4.4. Traitement des eaux usées**
- 4.5. Limites de zonage**
- 4.6. Concertation**
- 4.7. Les demandes des communes**

ANNEXE

- **Mémoire en réponse de la CAH aux Personnes Publiques Associées**

PIECES JOINTES

Destinataire : Autorité organisatrice de l'enquête (uniquement)

- **36 registres d'enquête + un registre supplémentaire (Mairie de Haguenau)**
- **14 courriers (version numérique)**
- **2 pétitions (version numérique)**
- **234 observations registre dématérialisé dont 7 courriels (version numérique)**
- **1 courriel hors délai (version numérique)**
- **2 courriers hors délai (version numérique)**

NOTA : Les conclusions relatives au projet PLUI et à l'abrogation des 4 cartes communales figurent respectivement dans des documents séparés.

Il en est de même en ce qui concerne la pièce annexe.

1. GENERALITES

1.1. Préambule

Créée le 1^{er} janvier 2017 par arrêté préfectoral du 26 octobre 2016, la Communauté d'Agglomération de Haguenau (CAH) est issue de la fusion des communautés de communes de la région de Haguenau, de Bischwiller et environs, de la région de Brumath et du Val de Moder. Cette fusion répond aux objectifs fixés par la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (loi NOTRe) qui vise à simplifier et à clarifier les compétences des collectivités territoriales. La CAH regroupe à ce jour 36 communes et devient ainsi la 4^{ème} intercommunalité la plus importante d'Alsace.

Depuis sa création, la CAH exerce de plein droit en lieu et place des communes membres les compétences obligatoires définies par l'article L.5216-5 du code général des collectivités territoriales. C'est dans le cadre de ces compétences que le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération de Haguenau a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la CAH par délibération en date du 15 décembre 2020. Par cet acte, le Conseil Communautaire de la CAH a fixé les modalités de concertation et a défini les objectifs principaux du projet de PLUi, à savoir ; l'amélioration de l'attractivité territoriale, la prise en compte des sensibilités environnementales et des enjeux climatiques ainsi que la valorisation et la garantie de la qualité urbaine, paysagère et du cadre de vie.

Durant la phase d'élaboration du projet de PLUi, les orientations générales du Programme d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ont fait l'objet de débats au sein des conseils municipaux des communes membres précédant ceux du conseil communautaire qui se sont tenus le 30 mars 2023. Le public quant à lui a pu s'informer et s'exprimer dans le cadre de la procédure de concertation. Ainsi, plusieurs réunions publiques se sont tenues successivement en 2023 et 2024 à Haguenau, Brumath, Bischwiller et à Val-de-Moder. Ces réunions portaient respectivement sur le diagnostic territorial, sur le Programme d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et sur la traduction règlementaire du PADD.

Enfin, par délibération en date du 06 janvier 2025, le conseil communautaire de la CAH a arrêté le bilan de la concertation et le projet de PLUi de la CAH qui permettra en parallèle d'abroger les 4 cartes communales de Ringeldorf, Wahlenheim, Hochstett et de Wittersheim.

Le nouveau PLUi couvrira à terme les 36 communes membres de la CAH et remplacera ainsi l'ensemble des documents d'urbanisme actuellement en vigueur, soit 3 PLUi, 14 PLU et 4 cartes communales. Suite à cette délibération, le Président de la CAH a sollicité le Tribunal Administratif de Strasbourg par courrier en date du 29 janvier 2025, la désignation d'un commissaire enquêteur pour mener la présente enquête publique.

1.2. Objet de l'enquête publique

La présente enquête publique porte d'une part sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la CAH qui concerne les 36 communes membres, et d'autre part, sur l'abrogation des 4 cartes communales. Pour chacun de ces deux volets, la commission d'enquête porte des conclusions et un avis motivé dans deux parties distinctes du présent rapport.

Pour mémoire, l'enquête publique a pour objet de porter l'ensemble du projet à la connaissance du public et de recueillir ses observations et ses propositions qui seront prises en compte par l'autorité décisionnaire.

La décision susceptible d'intervenir par Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération de Haguenau au terme de cette enquête publique est l'approbation de la version finale du PLUi qui remplacera tous les documents d'urbanisme existants sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Haguenau.

L'abrogation des 4 cartes communales fera quant à elle l'objet d'un arrêté préfectoral à la suite de la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération de Haguenau.

1.3. Autorité organisatrice de l'enquête et maître d'ouvrage

- Autorité organisatrice et maître d'ouvrage
Communauté d'Agglomération de Haguenau
84 Route de Strasbourg - 67500 HAGUENAU

1.4. Cadre juridique et réglementaire

- Le code général des collectivités territoriales ;
- Le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-19 et suivants et R.153- 8 et suivants ;
- Le code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 et suivants et R.123-7 et suivants ;
- Le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Alsace du Nord approuvé le 17/12/2015 ;
- La délibération n°2020-CC-203 du 15 décembre 2020 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), fixant les modalités de la concertation et arrêtant les modalités de collaboration avec les communes membres ;
- La délibération n°2023-CC-043 actant le débat au sein du conseil communautaire du 30 mars 2023 sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- La délibération n°2023-CC-043 du 6 janvier 2025 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi de la Communauté d'Agglomération de Haguenau (CAH) ;
- Les avis défavorables des communes de Uhlwiller et de Morschwiller et de l'avis favorable avec réserves de la commune de Wintershouse relatifs au projet de PLUi arrêté par la CAH le 6 janvier 2025 ;
- Les avis des Personnes Publiques Associées et de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) relatifs au projet de PLUi arrêté par la CAH le 06 janvier 2025 ;
- La consultation de l'Autorité Environnementale, au titre de la procédure d'examen au cas par cas visée aux articles R 104-33 et suivants du Code l'urbanisme en date du 07 mars 2025 et son avis en date du 30 avril 2025 sur l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale pour l'abrogation des cartes communales en vigueur ;
- La délibération n°2025-CC-015 du Conseil Communautaire de la CAH en date du 15 mai 2025 relative au ré-arrêt du projet de PLUi de la CAH ;
- La décision de Monsieur le 1er Vice-Président du Tribunal Administratif de Strasbourg en date du 11 avril 2025, désignant une commission d'enquête ;
- Les pièces du dossier de Plan Local d'Urbanisme intercommunal arrêté soumis à enquête publique et composé du rapport de présentation, du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), du règlement, des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et diverses annexes ;

- Les pièces du dossier d'abrogation des cartes communales de Hochstett, Ringeldorf, Wahlenheim et Wittersheim ;
- L'arrêté de Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération de Haguenau en date du 16 mai 2025 prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique unique relative à l'élaboration du PLUi de la CAH et l'abrogation de cartes communales en vigueur.

1.5. Composition du dossier d'enquête publique unique

Le dossier soumis à l'enquête publique a été élaboré par la Communauté d'Agglomération de Haguenau en collaboration avec l'Agence d'urbanisme de Strasbourg Rhin Supérieur (ADEUS) et avec l'Agence Territoriale Ingénierie Publique (ATIP) en ce qui concerne le dossier portant sur l'abrogation des cartes communales. Sa composition qui répond aux dispositions de l'article L.151-2 du code de l'urbanisme est la suivante :

1.5.1 Liste des pièces soumises à l'enquête publique unique

1. Rapport de présentation

- 1.1. Diagnostic territorial
- 1.2. État Initial de l'Environnement
- 1.3. Explication des choix
- 1.4. Évaluation environnementale
- 1.5. Indicateurs de suivi

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

3. Règlement

- 3.1. Règlement graphique (dont plans risques coulées d'eaux boueuses)
- 3.2. Liste des emplacements réservés
- 3.3. Règlement écrit

4. Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- 4.1. OAP sectorielles
- 4.2. OAP thématiques

5. Servitudes d'utilité publique (SUP)

- 5.1. Plan des SUP
- 5.2. Liste des SUP / Liste des SUP bis
- 5.3. Périmètre de protection des captages d'eau potable
- 5.4. PPRI de la Moder
- 5.5. PPRI des bassins versants de la Zorn et du Landgraben

6. Annexes sanitaires

- 6.1. Eau potable
- 6.2. Assainissement
- 6.3. Déchets : notice gestion déchets

7. Autres annexes

- 7.1. Plan d'exposition au bruit des aérodromes
- 7.2. Périmètre des zones délimitées à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable
- 7.3. Zones d'aménagement concerté
- 7.4. Taxes d'aménagement (simples et majorées)
- 7.5. Périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial
- 7.6. Périmètres miniers
- 7.7. Périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières
- 7.8. Prescriptions d'isolement acoustique
- 7.9. Plan des zones à risque d'exposition au plomb
- 7.10. Bois ou forêts soumis au régime forestier
- 7.11. Secteurs d'information sur les sols
- 7.12. Coulées d'eau boueuse – Carte générale
- 7.13. Carte de retrait – Gonflement des argiles
- 7.14. Sites Natura 2000
- 7.15. Zonage d'archéologie préventive
- 7.16. Bâti patrimonial (Bischwiller, Haguenau et Brumath)
- 7.17. Risques technologiques
- 7.18. Étude Entrée de ville
- 7.19. Sites pollués ayant fait l'objet d'une reconversion

1.5.2 Liste des pièces du dossier portant sur l'abrogation des cartes communales

- Délibérations relatives à la décision de non-soumission à évaluation environnementale de l'abrogation des cartes communales, présentées au Conseil Communautaire de la CAH du 03 juillet 2025. (Pièces ajoutées au dossier d'enquête le 21 juillet 2025 par bordereau daté du 18 juillet 2025).
- Commune de Hochstett - Note d'accompagnement - Carte communale en vigueur - Rapport de présentation.
- Commune de Ringeldorf - Note d'accompagnement - Carte communale en vigueur - Rapport de présentation.
- Commune de Wahlenheim - Note d'accompagnement - Carte communale en vigueur - Rapport de présentation.
- Commune de Wittersheim - Note d'accompagnement - Carte communale en vigueur - Rapport de présentation.

1.5.3 Les avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)

- Avis délibéré du 30 avril 2025 sur le projet de l'élaboration du PLUi de la CAH.
- Avis conforme du 30 avril 2025 rendu en application du deuxième alinéa de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme pour l'abrogation des Cartes communales des communes de Hochstett, Ringeldorf, Wahlenheim et Wittersheim, portée par la CAH.

1.5.4 Réponse de la CAH à l'avis de la MRAe

Monsieur le Vice-président de la Communauté d'Agglomération de Haguenau a répondu à l'avis de la MRAe le 16 juin 2025 conformément à l'article L.122-1 du code de l'environnement. Ce document qui est rendu public est mis à l'enquête publique conformément à l'article L.123-2 du code de l'environnement.

1.5.5 Les avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

- Sous-préfet de l'arrondissement de Haguenau-Wissembourg (courrier du 25 avril 2025)
- Agence Régionale de Santé Grand Est (courrier du 14 février 2025)
- Pôle d'Equilibre Territorial et Rural de Alsace du Nord (Procès-verbal de délibération du Bureau Syndical du 27 février 2025)
- Chambre de Commerce et d'Industrie Alsace Métropole (courrier du 08 avril 2025)
- Chambre de Métiers d'Alsace (courrier du 22 avril 2025)
- Chambre d'Agriculture Alsace (courrier du 23 avril 2025)
- Commission Départementale de la Prévention des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers du Bas-Rhin (courrier du 28 mars 2025)
- SNCF Immobilier (courriel du 05 février 2025)
- Etat major de zone de défense de Metz (courrier du 21 mars 2025)
- Institut National de l'Origine et de la qualité (courrier du 25 avril 2025)
- Collectivité Européenne d'Alsace (courrier du 05 mai 2025)

1.5.6 Les avis des communes

- Ville de Brumath (courrier du 15 avril 2025)
- Commune de Uhlwiller (délibération du 11 février 2025)
- Commune de Morschwiller (délibération du 03 avril 2025)
- Commune de Wintershouse (délibération du 03 avril 2025)

1.5.7 L'arrêté de Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération de Haguenau en date du 16 mai 2025 prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique unique relative à l'élaboration du PLUi de la CAH et l'abrogation des cartes communales en vigueur.

1.5.8 Les 37 registres d'enquête, (dont un registre supplémentaire ouvert au siège de l'enquête) comportant 32 pages chacun, cotés et paraphés par la commission d'enquête, et mis à disposition dans les 36 communes membres de la CAH.

1.6. Synthèse de la concertation

1.6.1 Modalités de la concertation

Conformément aux dispositions des articles L.121-15-1 du code de l'environnement et des articles L.103-2 et suivants du code de l'urbanisme, le Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération de Haguenau a défini les objectifs et les modalités de concertation par délibération du 15 décembre 2020.

Cette concertation qui s'est déroulée entre 2023 et 2024 a donné lieu à 4 réunions publiques organisées par la Communauté d'Agglomération de Haguenau. Ces réunions se sont tenues les 12 et 18 juin 2023, respectivement à Haguenau et à Brumath qui ont rassemblées plus de 200 personnes et les 16 et 21 octobre 2024 successivement à Bischwiller et à Val-de Moder avec 150 participants. Les deux premières portaient sur le diagnostic et le PADD et les deux suivantes avaient pour but de présenter le volet règlementaire du projet PLUi.

Durant toute la période de la concertation, le public a pu prendre connaissance des éléments du projet PLUi par le biais d'une exposition itinérante dans toutes les communes de la Communauté d'Agglomération de Haguenau. L'objectif de cette exposition était de présenter aux habitants la structure du PLUi au travers de 10 panneaux.

Le public a également pu avoir accès aux documents relatifs à l'élaboration du PLUi à partir des sites internet de toutes les communes. Enfin, plusieurs vecteurs de communications tels que la presse locale et les gazettes communales ont complété l'information de la population.

Quant à la participation du public, plusieurs modes de contributions ont été mis en œuvre. Les observations du public ont ainsi pu être déposées dans les registres mis à disposition dans toutes les communes de la CAH, ou adressées par courrier au siège de la Communauté d'Agglomération de Haguenau, ou encore transmises sur le site internet dédié au PLUi. Ce sont au total 58 contributions qui ont été enregistrées au cours de cette phase de concertation.

1.6.2 Bilan de la concertation

Au total, ce sont 58 observations (26 courriers adressés à la CAH ou aux communes, 24 observations déposées sur le site internet et 8 contributions enregistrées sur les registres mis à disposition dans les mairies) qui ont été émises par le public lors de la phase de concertation.

Il est à souligner que 54 d'entre elles portaient essentiellement sur des aspects particuliers du règlement graphique, notamment des demandes de modification de zonage.

Il ressort de cette concertation que seules quelques remarques ont été émises sur les thématiques suivantes :

- La place accordée aux modes d'habitat léger dans le futur PLUi.
- Réponse du maître d'ouvrage
Le PLUi "encourage l'émergence de nouveaux modes d'habiter" à travers son PADD. Cela se traduit par la mise en place d'un dispositif réglementaire encadrant l'implantation urbaine.
- Les difficultés rencontrées pour la réalisation d'extensions / surélévations de constructions existantes avec les règles du PLU actuel (commune de Haguenau).
- Réponse du maître d'ouvrage
Le règlement du PLUi a été construit de manière à permettre un équilibre entre préserver des cœurs d'îlots végétalisés dans les tissus urbains et permettre des projets d'évolution des constructions existantes. Les surélévations sont d'ailleurs encouragées car elles permettent une "mutation indolore" du tissu urbain existant.

- La problématique du stationnement aux abords des équipements publics et plus globalement sur le phénomène de stationnement sauvage.
- Réponse du maître d'ouvrage
La Communauté d'Agglomération de Haguenau s'est particulièrement saisie de la problématique du stationnement dans le cadre de l'élaboration de son PLUi. L'objectif est de repenser le stationnement de manière à réorganiser son partage entre espace public et espace privé, en répondant aux besoins générés par la croissance démographique. Les règles de stationnement définies par le règlement permettent ainsi de limiter le report modal vers le domaine public.
- L'alerte sur l'impact sur les sols et sur les constructions (fissures) de l'érection de murs de clôtures empêchant le ruissellement des eaux de pluie.
- Réponse du maître d'ouvrage
La problématique du ruissellement est prise en compte dans le PLUi. Les règles relatives aux clôtures édictées dans le règlement visent à limiter les murs pleins, voire à les interdire dans les zones non urbaines. De nombreuses dispositions sont également mises en place afin de permettre une plus forte perméabilité des sols et ainsi favoriser l'infiltration des eaux de pluie.

1.7. Synthèse des avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale Grand Est

Saisie le 31 janvier 2025, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Grand Est a rendu ses avis le 30 avril 2025, d'une part, sur le projet d'élaboration du PLUi de la CAH et d'autre part sur l'abrogation des cartes communales de Hochstett, Ringeldorf, Wahlenheim, et Wittersheim.

1.7.1 Synthèse de l'avis de la MRAe sur le projet d'élaboration du PLUi de la CAH

En tant qu'Autorité environnementale (Ae) la MRAe émet de nombreuses recommandations sur la prise en compte de l'environnement et sur la qualité de son évaluation environnementale.

➤ Articulation avec les documents de planification de rang supérieur

L'Ae recommande de préciser les éléments compatibles ou non du PLUi. Il doit être compatible avec les objectifs des documents de planification supérieurs SCOTAN, PCAET, PLHi, SRADDET Grand Est, le SDAGE et la Loi Climat et Résilience (LCR). Et ce, notamment en ce qui concerne la consommation d'espaces/artificialisation des sols en la réduisant afin de respecter les objectifs du SCoTAN.

➤ La consommation d'espaces et la préservation des sols

L'Ae recommande :

- De mettre en cohérence les chiffres sur la consommation d'espaces dans les différentes pièces du dossier de PLUi.
- De préciser et justifier la méthode de comptabilisation de la consommation d'espaces/artificialisation pour la période 2025-2045 en incluant les zones urbaines situées en extension de l'urbanisation, les emplacements réservés touchant des espaces naturels, agricoles et forestiers ainsi que les nouveaux STECAL.

- De distinguer la période de consommation d'espaces (2021-2030) de celle d'artificialisation des sols (2031-2045).
- De justifier les besoins en consommation d'espaces/artificialisation des sols avant d'octroyer une marge de 20 % supplémentaires à celle prévue par le SCoTAN au motif de la marge de sécurité.
- Après avoir analysé les solutions de substitution envisageables des nouveaux STECAL afin de justifier que le choix finalement retenu est celui du moindre impact environnemental, ne comptabiliser dans la consommation foncière que les parties artificialisées et à artificialiser des STECAL si celles-ci sont clairement précisées dans le règlement et reclasser le reste en zones naturelles N ou agricoles A. A défaut de règles précises dans le règlement sur cette distinction, comptabiliser toutes les surfaces des STECAL dans la consommation foncière.

○ L'habitat

L'Ae recommande d'objectiver le besoin en logements retenu en distinguant le besoin au regard de projections démographiques et celui généré par le desserrement des ménages à l'horizon 2045. Elle recommande aussi de fixer des objectifs de réduction de la vacance dans les communes les plus touchées (polarités) et en parallèle de réduire le besoin en nouveaux logements sur ces communes afin de ne pas augmenter davantage le taux de vacance.

Par ailleurs, l'Ae relève que des zones urbaines sont délimitées en extension de l'urbanisation sans justification, ni inclusion dans les calculs de consommation d'espaces/artificialisation des sols rendant incohérents PADD et pièces réglementaires du PLUi.

L'Ae recommande :

- De justifier le coefficient de rétention foncière appliqué en extension de l'urbanisation et le cas échéant de réduire les surfaces en extension définies.
- D'étaler davantage dans le temps l'ouverture des zones à urbaniser en revoyant l'échéancier prévisionnel d'ouverture pour équilibrer les ouvertures d'ici 2040, en cohérence avec les ratios de logements par an définis par le SCoTAN.
- De définir la notion de secteurs stratégiques auxquels s'appliquent les densités de logements par ha et les localiser géographiquement.
- De préciser par une cartographie, le devenir des zones d'extension des documents d'urbanisme actuellement en vigueur et qui sont réduites dans le projet de PLUi.
- De cartographier les espaces de densification, leur type d'occupation et leur possible mobilisation ou non.
- De cartographier les milieux à préserver pour des motifs d'îlot de fraîcheur ou de nature en ville, préciser les outils mobilisés pour garantir cet usage et essayer de les structurer si possible en trames continues.

○ Les activités économiques, équipements et services

L'Ae recommande de ne pas prévoir de coefficient de rétention foncière en extension de l'urbanisation, de réduire les surfaces en extension et de réaliser une étude sur la vacance des locaux économiques disponibles au sein d'activités existantes.

Il y a lieu également de préciser les possibilités d'installations économiques ou d'habitat/équipements sur les friches mobilisables en ayant connaissance de leur niveau de pollution.

Ces installations doivent être assujetties à des études de sol, à une évaluation quantitative des risques sanitaires (EQRS), à la définition et la mise en œuvre d'un plan de gestion des pollutions avec analyse des risques résiduels (ARR), et à la production de l'attestation établie par un bureau d'études certifié.

Les calculs de la consommation d'espaces doivent inclure les zones urbaines d'équipement UE localisées en extension et, le cas échéant, en réduisant la consommation d'espaces programmée pour les équipements.

○ Les emplacements réservés à l'horizon 2045

L'Ae recommande d'inclure dans les calculs de consommation d'espaces l'ensemble des emplacements réservés notamment dédiés à la voirie, voire aux aménagements de lutte contre les coulées d'eaux boueuses qui modifient ou artificialisent les sols, ceci à l'horizon 2045, lorsque ces derniers génèrent un changement d'occupation ou une artificialisation des sols. De plus, il y a lieu de décliner la séquence "éviter, réduire, compenser" sur les emplacements réservés identifiés comme impactant.

➤ **Les espaces naturels et agricoles, habitats et biodiversité, continuités écologiques**

L'Ae rappelle que la priorité doit être donnée à la séquence "éviter" avant de prendre des mesures de réduction, voire de compensation. Elle recommande de présenter les alternatives de localisation possibles aux zones d'urbanisation situées à proximité ou au sein de continuités écologiques afin de justifier que le choix finalement retenu est celui du moindre impact environnemental, notamment par rapport aux zones Natura 2000, ainsi qu'aux continuités écologiques, aux zones humides remarquables, forêts et périmètres de captage d'eau potable. Il en va de même pour les espèces protégées et leurs habitats. A défaut une demande de dérogation auprès de la DREAL est nécessaire.

Le recul le long des cours d'eau dans les zones agricoles et naturelles devrait quant à lui être porté de 10 à 15 mètres.

L'Ae recommande de ne pas permettre, dans les lisières forestières à préserver, les installations et infrastructures d'intérêt général ainsi que les exploitations agricoles. Il faudrait préciser si des zones d'urbanisation sont localisées au sein de secteurs agricoles à fort enjeu de préservation et le cas échéant d'éviter leur urbanisation.

Concernant les zones humides, l'Ae recommande de compléter le dossier par l'analyse du caractère humide ou non des zones d'urbanisation concernées par un enjeu potentiel de zone humide et si leur caractère humide est avéré, de les préserver de tout aménagement pouvant perturber leurs fonctionnalités écosystémiques ainsi que leur zone d'alimentation.

Concernant la gestion de la ressource en eau, l'Ae recommande d'éviter autant que possible l'urbanisation au sein des périmètres de protection des captages d'eau potable et de justifier avec précision, le cas échéant, l'ouverture de zones à urbaniser en périmètre de protection rapprochée et/ou éloignée. L'alimentation en eau potable en quantité et en qualité à l'horizon 2045 doit être assurée en fonction des perspectives de développement et du changement climatique. L'intégralité des arrêtés de protection des captages d'eau potable doit se situer dans les annexes du PLUi.

Concernant le système d'assainissement, l'Ae recommande de présenter les différentes stations d'épuration du territoire, leur capacité actuelle et future nécessaire, et conditionner les ouvertures à l'urbanisation à leur mise aux normes (SDAGE et directive européenne).

Concernant la gestion des eaux pluviales, le règlement écrit devrait mentionner les dispositifs à prévoir en cas de pollution des sols.

➤ **Les risques et nuisances**

L'Ae recommande d'éviter d'aménager dans les zones à risques naturels, voire de prendre des marges autour de ces zones pour tenir compte des effets du changement climatique. Dans le cas contraire, l'ouverture à l'urbanisation doit être justifiée en déclinant la séquence "éviter, réduire, compenser" et en précisant les dispositions prises.

Concernant les coulées d'eaux boueuses, il est conseillé d'agir en amont avec les agriculteurs pour limiter les risques. De plus, l'Ae recommande d'intégrer, dans les dispositions générales du règlement écrit, un lien vers les contraintes induites par la réglementation nationale en matière de retrait et gonflement des argiles.

L'Ae recommande également de prévoir une OAP thématique relative au changement climatique en articulation avec les actions du PCAET du PETR de l'Alsace du Nord.

➤ **Les mobilités et les transports**

L'Ae recommande de préciser si les zones d'urbanisation ont été localisées en lien avec les arrêts de transport en commun et de prendre des mesures en faveur du développement du covoiturage.

➤ **Le développement des énergies renouvelables**

L'Ae recommande la mise en place de la démarche Éviter-Réduire-Compenser pour déterminer et justifier les secteurs où seraient permises les installations d'énergies renouvelables, selon leur nature et leurs impacts potentiels afin de retenir les secteurs de moindre impact environnemental. Un "site dégradé", lieu privilégié d'implantation des dispositifs d'énergies renouvelables selon le PLUi, doit être défini, en excluant les friches agricoles.

➤ **Les modalités et indicateurs de suivi**

L'Ae recommande :

- De mettre en place des indicateurs coordonnés et complémentaires avec ceux du SCoT et du SRADDET pour permettre une consolidation plus aisée des données aux niveaux local et régional.
- D'ajouter une valeur de départ ainsi qu'une valeur « cible » à atteindre aux indicateurs de suivi globaux.
- De préciser le rythme d'actualisation des indicateurs pour assurer leur effectivité dans le temps.
- Préciser les modalités de suivi de la mise en œuvre du PLU (bilan, mesures correctrices...).

➤ **Le résumé non technique**

L'Ae recommande de compléter le résumé non technique par une présentation du territoire et de son fonctionnement, la justification des choix effectués ainsi que la déclinaison de la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC).

1.7.2 **Synthèse de l'avis de la MRAe sur l'abrogation des 4 cartes communales**

La MRAe précise que l'abrogation des 4 cartes communales n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. Elle souligne également qu'il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale par la communauté d'agglomération de Haguenau.

Enfin elle attire l'attention de la Communauté d'agglomération sur les recommandations et rappels formulés dans le cadre de l'avis sur l'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) déposé en parallèle des présentes abrogations des cartes communales

1.8. **Synthèse des avis des Personnes Publiques Associées (PPA)**

Conformément aux articles L.132-7, L.132-9 et L.132-11 du code de l'urbanisme, les personnes publiques associées et les organismes consultés ont reçu notification en recommandé avec accusé de réception de la délibération prescrivant l'élaboration du PLUi de la CAH. Les avis des PPA et des organismes consultés sont rendus dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet et sont joint au dossier d'enquête. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, les avis sont réputé favorable.

La CAH a transmis par courriel en date du 05 septembre 2025 le mémoire en réponse aux avis des PPA à la commission d'enquête.

1.8.1 **Sous-préfecture Haguenau-Wissembourg - Direction Départementale des Territoires (DDT)**

Saisie le 28 janvier 2025, la DDT a transmis son avis le 25 avril 2025 et émet un avis favorable assorti de 2 réserves et de 17 recommandations au projet arrêté du PLUi de la CAH.

En préambule, la DDT souligne la sobriété foncière qui est affirmée dans le PLUi ainsi que la mise en place d'une OAP "optimisation de l'usage du foncier". En effet, le PLUi réduit grandement les zones à urbaniser par rapport aux documents d'urbanisme en vigueur. Cependant, certaines zones à urbaniser sont encore délimitées sur des secteurs présentant des enjeux environnementaux forts et sur lesquels la DDT émet un avis réservé. Il en est de même pour certaines zones d'extension qui n'évitent pas suffisamment les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques.

Concernant la consommation d'ENAF, elle note que cette dernière s'écarte de l'objectif fixé par le SCoTAN, avec un impact surfacique supplémentaire estimé à 25 %.

S'agissant des besoins en logements, le PLUi gagnerait à clarifier la part de logements attendue par niveau d'armature, entre polarités et villages. De même que le PADD mériterait d'être mieux traduit en matière de diversification des tailles de logements. Quant aux taux de logements sociaux, la DDT attend plus de transparence, dans l'OAP thématique, quant aux exigences spécifiques aux communes soumises à des objectifs de rattrapage au titre de la loi SRU, notamment à Oberhoffen-sur-Moder et à Schweighouse-sur-Moder. En conséquence, un avis réservé est émis sur la traduction des objectifs en matière de mixité sociale.

A propos du développement économique, commercial, de préservation des centralités et de limitation du commerce de périphérie, la DDT considère que le document pourrait toutefois être amélioré, par l'encadrement du commerce dans les parcs d'activités mixtes.

Enfin, la DDT relève que les risques et nuisances tels que le bruit, la pollution de l'air ou la pollution des sols paraissent, pour leur part, insuffisamment pris en compte dans certains secteurs de projets (OAP sectorielles), concernés par une programmation habitat.

Synthèse des réserves et des recommandations portant sur les 5 grands axes des orientations du PADD (Extrait des annexes du courrier du 25 avril 2025 de la Sous-préfecture de Haguenau-Wissembourg).

➤ **AXE 1 : Territoire habité**

Réserve

- Clarifier la part minimale de construction de **logements sociaux**, à atteindre pour les communes SRU, à savoir **35 %** (au lieu de 25%), en compatibilité avec le PLH.

Recommandations

- Harmoniser les **seuils de déclenchement de densité et mixité sociale**, à **0,5 ha** (au lieu de 1 ha pour la mixité), afin d'atteindre les objectifs de réponse aux besoins en logements diversifiés, en particulier pour les opérations des villages et pôles locaux ;
- Clarifier la **part de logements attendue par niveau d'armature**, ou entre polarités et villages, en compatibilité avec le SCoTAN ;
- Définir la notion de **secteurs stratégiques d'extension**, qui conditionne l'application des prescriptions en matière de densité et de mixité sociale ;
- Fixer une **densité augmentée de 20 % aux abords des gares**, en fonction du niveau d'armature concerné, en compatibilité avec le SCoTAN ;
- Elargir l'utilisation **des outils disponibles** en matière d'objectifs de construction des logements sociaux, particulièrement pour les **communes SRU** (emplacements réservés, baisse du seuil de déclenchement et augmentation du taux de LLS de certains SMS, OAP thématique habitat, ...) ;
- Traduire l'orientation de **diversification des tailles de logements** pour augmenter la part des T1 à T3, en compatibilité avec les orientations du PLH ;
- Compléter le volet **réduction des risques et nuisances des OAP sectorielles**, notamment dans les secteurs concernés par le bruit, pollution de l'air, pollution des sols, en lien avec une programmation habitat.

➤ **AXE 2 : Territoire créateur de richesse – Industrie et artisanat, commerce**

Recommandations

- Limiter le développement du commerce dans les parcs d'activité mixtes afin de préserver les activités artisanales et industrielles, en fixant une **part ou surface maximum de commerces dans les parcs d'activité** ;
- Fixer un **seuil minimum** de surface commerciale (surfaces plancher / de vente) en zone **UXf2**, afin de limiter la **concurrence** du secteur sur les petits commerces, avec les centralités, notamment de **Brumath** ;

- Revoir les programmations et dispositions particulières des zonages **1AUXa1, UE11**, au regard du SCoTAN, concernant l'interdiction de création de **nouveaux secteurs d'implantation périphérique – SIP** ;
- Prendre en compte les ajustements demandés concernant les **activités militaires** ;
- Ne pas autoriser simultanément les **activités industrielles et les établissements d'enseignement, de santé ou d'action sociale** (secteur UXf2).

➤ **AXE 3 : Ressources naturelles – biodiversité - santé**

Réserve

- ***L'atteinte aux zones humides remarquables au titre du SDAGE Rhin-Meuse est à proscrire*** (3 secteurs sont concernés). L'ouverture de zones à urbaniser sur des secteurs à forts enjeux environnementaux fait peser un risque sur la bonne mise en œuvre du projet de territoire en renvoyant les futurs projets à des situations de blocage.

Recommandations

- ***Faire apparaître les études trame verte et bleue et zones humides dans l'évaluation environnementale*** pour gagner en précision et en transparence, et pour préciser la démonstration en matière d'**évitement et de réduction des impacts environnementaux**, pour chaque secteur d'extension / à incidences notables.
- ***Ajouter les cartographies des secteurs avec la localisation des enjeux environnementaux.***
- ***Compléter l'État initial de l'Environnement – EIE sur la caractérisation des zones humides ;***
- ***Harmoniser les cartes de la TVB et développer des zooms à une échelle plus fine. Compléter la cartographie de la TVB locale, en valorisant les espaces de respiration / îlots de fraîcheur de l'enveloppe urbaine, et les secteurs de renaturation (adaptation au changement climatique) ;***
- ***Affiner la traduction du risque coulées d'eau boueuse dans les documents réglementaires (cartographie, rédaction des règles à préciser pour clarifier l'articulation avec le PPRi)***
- ***Représenter les secteurs à risques en matière de sols pollués sur le règlement graphique, soit par une trame « zone de vigilance pour la qualité des sols » ou par un sous-zonage spécifique ;***
- ***Préciser les capacités de traitement des stations d'épuration des eaux usées au regard du projet de développement intercommunal.***

➤ **AXE 4 : Territoire authentique – Patrimoine, paysages, agriculture**

Recommandations

- ***Eviter, pour les zonages agricoles constructibles, d'impacter les zones humides et sites à enjeux environnementaux ;***
- ***Harmoniser la trame de protection du patrimoine bâti à l'échelle de la CAH afin d'améliorer la cohérence interne du document, au cours de la prochaine procédure d'évolution du PLUi ;***
- ***Harmoniser les outils de protection du végétal et leur utilisation sur l'ensemble du territoire afin d'améliorer la cohérence interne du document, et répondre également au souci de maintenir des espaces de respiration, îlots de fraîcheur (justification du potentiel de densification réduit) ;***

- *Prendre en compte les points de vigilance en matière d'insertion paysagère des bâtis agricoles.*

➤ **AXE 5 : Territoire économe en foncier / consommation d'espaces**

Recommandations

- *La consommation foncière planifiée par le PLUi devrait être légèrement revue à la baisse pour assurer la compatibilité avec le SCoTAN. Ce dernier fixe une cible correspondant à 270 ha jusqu'en 2045, alors que le PLUi porte des effets sur 336 ha, soit une **marge de plus de 25 %** ;*
- *L'absence de définition de la tâche urbaine, compromet la distinction entre zones en densification, et zones en extension du tissu urbain. L'enveloppe urbaine n'étant pas définie, certaines zones urbaines en extension du tissu urbain actuel, sont en fait considérées comme densification ;*
- *La proportion de logements qui consomment des ENAF, estimée à 30% environ, dépasse la cible du SCoT de 25 %, puis 10 % après 2040.*

1.8.2 **Agence Régionale de Santé (ARS)**

Saisie le 28 janvier 2025, l'ARS a transmis son avis le 14 février 2025 et émet les observations et réserves sur les points suivants :

- **Règles d'implantation des micro-crèches**
L'ARS recommande de ne pas autoriser de crèches ou micro-crèches dans la zone UXf2 de même que les activités industrielles et l'implantation de nouveaux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
- **Alimentation en eau potable**
L'ARS souligne que dans le règlement écrit et le Plan-SUP les dispositions destinées à assurer la protection des ressources en Eau Destinée à la Consommation Humaine manquent de lisibilité et ne sont pas totalement à jour. En conséquence, la prise en compte des contraintes destinées à assurer la préservation des ressources en eau ne permet pas d'assurer un niveau de sécurité sanitaire suffisant.
- **Valorisation des eaux pluviales**
L'ARS rappelle à la suite de sa demande du 18 novembre 2024 que l'orientation 3 de l'axe 3 du PADD et les OAP thématiques ne précisent pas, que la récupération et la réutilisation des eaux pluviales est encadrée par le décret n° 2024-796 du 12 juillet 2024 et par l'arrêté du 12 juillet 2024. Elle rappelle également la nécessité de concevoir des aménagements permettant de pallier la prolifération du moustique tigre.
- **Eaux de baignade**
Dans les zones UEa et UEb voisines du plan d'eau, l'ARS préconise d'ajouter un étiquetage afin de bien différencier le plan d'eau destiné à la baignade, des autres masses d'eau du territoire.

- La prise en compte des risques associés aux sites et sols pollués

Concernant les sites et sols pollués ou potentiellement pollués (sites ayant accueilli une activité) potentiellement mutables ou pour lesquels un changement d'usage est déjà envisagé, ces derniers seraient à recenser dans l'état initial de l'environnement.

Un cadrage relatif aux modalités de reconversion des sites pollués ou ayant accueilli des activités pourrait utilement être intégré dans l'OAP thématique "urbanisme durable et cadre de vie". Ce point étant mentionné dans l'axe 3 orientation 2 du PADD, il serait donc logique que l'OAP qui en découle aborde le sujet.

- Concernant les enjeux relatifs au développement d'un urbanisme favorable à la santé, et en particulier concernant la prise en compte de l'exposition à la pollution atmosphérique et aux nuisances sonores

S'agissant de l'orientation relative aux plantations et espaces paysagers, l'ARS estime souhaitable que cette dernière mentionne au même titre que l'orientation relative à la tram verte et bleue qu'il convient d'éviter d'implanter des essences allergènes. De même que la limitation de l'exposition des populations aux pollutions atmosphériques et aux nuisances sonores serait également à développer dans l'OAP urbanisme durable et cadre de vie.

- Concernant les enjeux relatifs à la qualité de l'air

L'Etat Initial de l'Environnement nécessite d'être complété par des informations plus récentes et précises, afin que ces dernières puissent ensuite être exploitées au travers de l'OAP urbanisme durable et cadre de vie. A ce titre, l'ARS rappelle les dépassements des valeurs limites dans 14 communes de la CAH.

- Concernant les enjeux liés à la prise en compte des sites pollués ou potentiellement pollués

Concernant les sites concernés par des enjeux de pollution des sols et faisant l'objet d'un projet de reconversion, l'ARS recommande d'ajouter un alinéa dans l'OAP "Cadre de vie et urbanisme durable" précisant que les végétaux et arbres plantés excluent les essences correspondant à des fruits et légumes consommables dès lors que l'étude de sol conclut que c'est nécessaire.

- Concernant les enjeux liés à la lutte antivectorielle et à la limitation de la prolifération du moustique tigre

A l'instar de la thématique "Valorisation des eaux pluviales" évoquée précédemment, l'ARS rappelle la nécessité de concevoir des aménagements permettant de pallier la prolifération du moustique tigre.

- Concernant les OAP sectorielles

L'ARS émet des réserves sur le contenu des OAP notamment sur la pollution du sol, de l'air et du bruit, les nuisances sonores, concernant les communes de Brumath, Haguenau, Huttendorf, Kaltenhouse, Mommenheim et d'Oberhoffen sur Moder.

1.8.3 Pôle d'Equilibre Territorial et Rural de l'Alsace du Nord (PETR)

Saisi le 28 janvier 2025, le PETR a transmis son avis le 13 mars 2025 à la suite de la délibération du Bureau Syndical (séance du jeudi 27 février 2025). Lors de cette délibération, les membres du Bureau Syndical se sont prononcés sur les thématiques suivantes :

- Les principaux éléments contenus dans le diagnostic territorial du rapport de présentation.

- Les choix retenus dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD).
- L'intégration dans le projet de PLUi de la CAH des principaux objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Alsace du Nord (SCoTAN), arrêté le 03 juillet 2024.

A l'issue de la séance de délibération, le Bureau Syndical relève que le projet de plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté d'Agglomération de Haguenau, en particulier son projet d'aménagement et de développement durable (PADD) exprime des objectifs et des options d'aménagement qui traduisent les orientations du schéma de cohérence territoriale de l'Alsace du Nord (SCoTAN) arrêté le 03 juillet 2024. En conséquence, le PETR exprime un avis favorable sur le projet de PLUi de la Communauté d'Agglomération de Haguenau.

1.8.4 Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers CDPENAF.

Saisie le 28 janvier 2025, la CDPENAF a transmis son avis le 31 mars 2025 et émet un avis favorable au projet de PLUi arrêté. Elle constate positivement l'effort vertueux de la réduction de la consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) du projet de PLUi par rapport aux documents d'urbanisme en vigueur. Cependant, elle s'interroge sur les points suivants :

- Le respect de la marge de compatibilité de 20% définie par le SCOTAN qui a vocation à tenir compte de la rétention foncière éventuelle.
- La clarification de l'équilibre extension/densification défini par le SCOTAN, notamment l'objectif de réaliser 75% des logements en mutation/densification, dans le calcul de la consommation foncière du PLUi.
- Les 3 zones d'urbanisation future inscrites sur des zones humides remarquables qui rendront très difficile voire impossible leur réalisation et qui sont comptabilisées dans la consommation foncière du PLUi.
- Le manque de précision du règlement du PLUi concernant les possibilités de cumul des constructions et dates de référence à prendre en compte dans le calcul des surfaces à bâtir dans certains STECAL (Nb, Nh, Nf, Nx).
- Certains STECAL nécessitent des adaptations réglementaires (Nc, Ne, Nfa, Nj, Nl et Nx) notamment en ce qui concerne l'encadrement des constructions, voire de leur pertinence (Nh - habitat isolé en ENAF, Nb à Bischwiller).

1.8.5 Collectivité Européenne d'Alsace (CEA)

Saisie le 28 janvier 2025, la CEA a transmis son avis le 05 mai 2025. Après analyse du projet de PLUi de la CAH, la Commission Permanente de la Collectivité européenne d'Alsace qui s'est réunie le 25 avril 2025 a rendu un avis favorable assorti des remarques suivantes :

- Supprimer les emplacements réservés suivants qui ne correspondent pas à des projets de la Collectivité européenne d'Alsace : BIL03, BRU01, BRU02, BRU19, BRU21, DON04, NDM01, NDS02 et OBE08.
- Supprimer l'emplacement réservé BRU23 qui a été réalisé.
- Modifier l'emplacement réservé HAG B01 pour le renommer RD263.
- Modifier l'emplacement réservé HAG B06 pour que la Collectivité européenne d'Alsace en soit bénéficiaire.

- Modifier l'alinéa 3 de l'article A2 – UE (page 88) "Les hébergements et les logements à condition qu'ils soient liés aux constructions autorisées dans le secteur de zone ou qu'ils soient d'intérêt général (ex : maison seniors), afin d'autoriser le projet d'accueil de jeunes majeurs dans les anciens logements du collège qui est porté par la Collectivité européenne d'Alsace".
- Privilégier les accès par voie communale, ainsi que la mutualisation de ces derniers, pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) comportant plusieurs accès.
- Mentionner les portions de routes concernées par le classement des routes à grande circulation (décret n° 2023-174 du 8 mars 2023) : sont concernées les D29, D263, D421, D1062 et D1063.
- Renommer ainsi la ligne ferroviaire "SARREBRÜCKEN-HAGUENAU-RASTATT-KARLSRUHE".
- Mentionner le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) du Bas-Rhin.

La CEA souligne également que le projet de PLUi de la CAH a été présenté aux membres de la Commission Territoriale Nord Alsace le 7 avril 2025 ainsi qu'aux membres de la 1^{er} Commission Service public alsacien et transformation de l'action publique en lien avec les habitants le 10 avril 2025. Ces deux commissions ont émis un avis favorable au projet de PLUi de la CAH.

1.8.6 Chambre de Commerce et d'Industrie Alsace Métropole (CCI)

Saisie le 28 janvier 2025, la CCI a transmis son avis le 08 avril 2025. Après analyse du projet de PLUi de la CAH, la CCI émet un avis favorable sur le dossier en saluant la qualité générale du document. Elle se prononce sur les thématiques suivantes et elle formule des remarques sur certaines d'entre elles :

- Le PADD

La CCI relève que ce document met bien en exergue les mesures destinées à préserver l'activité économique locale, en privilégiant notamment les petites et moyennes surfaces dans les centralités. Elle note également que le projet vise à optimiser les espaces par une densification maîtrisée.

Enfin, elle observe que les dispositions envisagées en faveur du développement durable, en particulier au travers des énergies renouvelables, sont bien prise en compte dans le projet.

- Les choix en matière de foncier pour le développement économique

La CCI rappelle que sur une enveloppe de 270 ha d'ENAF attribuée par le SCoTAN, le PLUi prévoit 126 ha d'artificialisation à vocation économique, dont 46 ha de consommation d'ENAF en extension et 80 ha de consommation d'ENAF en densification.

Par ailleurs, le projet met en évidence le besoin de zones d'extension au profit de l'activité économique, en raison d'une capacité limitée de densification dans les zones existantes. Aussi, les zones à vocation économique ont fait l'objet d'une réduction de 87 ha principalement par la suppression des zones 2AUX afin de respecter les objectifs du ZAN et du SCoTAN.

Au regard de ces éléments, la CCI espère que les 73 ha de zones à urbaniser identifiées pour la consommation foncière seront suffisants pour couvrir les besoins futurs du territoire.

- Le règlement

Le règlement écrit donne lieu aux observations suivantes :

- Dans les zones UXb et UXd (tissu économique à vocation dominante d'industrie 44d'enseignement, de santé et d'action sociale...) ceci entraîne une dispersion du foncier économique et une réduction des surfaces disponibles pour l'artisanat et l'industrie.
- Concernant le zonage UXf2 aucune limitation de la taille des commerces de détail n'est mentionnée dans le document. La CCI demande à la collectivité de préciser ce point.
- Il en est de même en ce qui concerne le secteur UE11 du site de Brumath pour lequel la CCI estime qu'il serait opportun de préciser les volumes des implantations commerciales dans ces zones.

1.8.7 Chambre de Métiers d'Alsace (CMA)

Saisie le 28 janvier 2025, la CMA a transmis son avis le 22 avril 2025 et émet un avis favorable au projet de PLUi arrêté. Elle rappelle les principaux besoins et caractéristiques du secteur artisanal de production, de services aux entreprises et de proximité qui peuvent conforter une meilleure prise en compte des objectifs de développement économiques de la CMA sur le territoire de la CAH.

Elle rappelle également les enjeux suivants :

- Pour l'artisanat de production ou de services aux entreprises
 - Rendre le territoire attractif pour les entreprises artisanales, notamment grâce à une politique foncière répondant aux besoins des entreprises.
 - Assurer un équilibre entre les différentes fonctions du territoire (compatibilité des activités des certaines productions et tissu résidentiel) et accompagner les mutations.
- Pour l'artisanat de proximité
 - Optimiser l'implantation des artisans et adapter les locaux d'activité en milieu urbain et villageois.
 - Maintenir une diversité artisanale et commerciale dans les pôles de centralité et de proximité.

La CMA n'a pas de remarques particulières à formuler sur le rapport de présentation et sur l'OAP thématique « Centralités commerciales ». Elle souscrit à l'objectif du PADD qui prévoit l'encadrement de la construction de logements dans les zones d'activités afin d'affirmer leur vocation économique et éviter les friches économiques qui peuvent être dues à la proximité de logements.

Enfin, concernant le règlement du PLUi et pour plus de lisibilité des tableaux des activités autorisées ou non des secteurs de zones, la CMA préconise de renvoyer systématiquement vers le lexique une définition des destinations « Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire » comprenant la sous destination « Industrie » qui inclue les activités artisanales de production et de construction.

1.8.8 Chambre d'Agriculture d'Alsace (CAA)

Saisie le 28 janvier 2025, la CAA a transmis son avis le 23 avril 2025.

En ce qui concerne l'impact sur l'activité et les espaces agricoles (article L.112-3 du code rural), la Chambre d'agriculture émet un avis favorable assorti d'une réserve principale :

- Un certain nombre d'espaces agricoles potentiellement impactés par le projet (zones UEb, STECAL NI-Nc-Nj) ne sont pas pris en compte dans la consommation foncière, alors que leur utilisation à d'autres fins pourrait avoir un impact supplémentaire non négligeable sur l'économie agricole (quand bien même ils gardent une vocation non imperméabilisée). A ce titre, la CAA suggère d'apporter des précisions ou justifications, voire des modifications.
- Elle demande que l'impact des zones UEb sur l'activité agricole soit pleinement considéré, quand bien même ces zones resteront dans la catégorie des « espaces naturels, agricoles et forestiers » et seront peu artificialisées. Elle demande également que les espaces dont la vocation agricole pourrait être remise en cause soient exclus des STECAL correspondants, notamment NI, afin de ne pas générer d'impact sur les exploitations agricoles non pris en compte, sous couvert d'un maintien du caractère non artificialisé. A défaut, il convient de les comptabiliser pour apprécier l'impact global sur les espaces agricoles (ces STECAL étant liés au fonctionnement urbain – jardins d'agrément ou de production en complément des zones urbaines ne permettant pas de les accueillir).

Concernant l'analyse globale du projet au regard de l'activité agricole (article L.153-16 du code de l'urbanisme), la Chambre d'agriculture émet un avis favorable assorti de deux réserves :

- Elle ne prend pas position sur d'éventuels projets de développement agricoles à long terme qui pourraient ne pas trouver de réponse dans le projet présenté, en raison d'une analyse et de choix de zonages qui restent hétérogènes à l'échelle du PLUi.

Il en résulte un zonage Aa/Ac/Ab assez hétérogène (et s'ajoutant à un zonage Na/Aa pas toujours explicite que nous ne pouvons vérifier finement et valider sans réserve à ce stade. Nous relevons que si certains zonages sont plus étendus que précédemment et tendent vers des zones plus larges, d'autres restent dans une tendance au « pastillage » de 8 zones agricoles délimitées à la parcelle, pratique à laquelle la Chambre d'agriculture est défavorable. On peut citer, dans des proportions variables, les communes d'Engwiller, Kindwiller, Oberhoffen-sur-Moder, Wintershouse, Bitschhoffen, Huttendorf, Brumath (partie Sud-Est) ou Haguenau (partie Nord).

Ces zones Ac et Ab nous semblent répondre aux besoins en développement agricole à court/moyen terme des exploitants qui ont exprimé des projets, mais elles suscitent une interrogation quant à l'évolution à moyen-long terme de l'activité agricole et à de futurs besoins nouveaux, ou à une évolution de projets non identifiés à ce jour (nouvel atelier, reprise/transmission d'exploitation, petits élevages, besoins d'exploitants non localisés sur la commune, etc...).

S'agissant des demandes spécifiques liées à certains sites agricoles, elle demande la prise en compte des cas particuliers concernant des projets ou modifications de zonages ou justifications précises quant à l'impossibilité de les intégrer :

- Cas 1 : il s'agit des sites agricoles ne disposant pas ou peu de capacités de développement dans les zones définies
- Cas 2 : Il s'agit des sites (ou bâtiments) a priori agricoles (en activité ou inutilisés) en zones Aa ou Na

- Cas 3 : Il s'agit des projets identifiés ou portés à notre connaissance ne faisant pas l'objet d'un zonage adapté ou nécessitant des précisions

En conclusion, la CAA retient que les dispositions réglementaires graphiques et écrites permettent, a priori, d'assurer des opportunités de développement agricole à court et moyen terme sur le territoire du PLUi. Elle demande toutefois les modifications du règlement écrit afin d'en garantir l'applicabilité et de ne pas générer des contraintes techniques trop importantes aux constructions agricoles futures (dans le respect des enjeux paysagers). Elle émet en outre une réserve sur le développement agricole à plus long terme en raison d'une délimitation hétérogène des zones agricoles Ac et Ab ne permettant pas d'exclure avec certitude la nécessité de modifier certains zonages en raison de projets non identifiés à ce jour.

Enfin, elle demande la prise en compte d'un certain nombre de situations particulières ou projets portés à sa connaissance (ou à défaut des justifications plus précises sur l'impossibilité de les prendre en compte).

1.8.9 Institut National de l'Origine et de la qualité (INAO)

Saisie le 28 janvier 2025, l'INAO a transmis son avis le 25 avril 2025 dans lequel elle rappelle d'une part, les différentes communes identifiées par un label de qualité de production, et d'autre part, les objectifs de la CAH en termes de consommation d'espace.

S'agissant des labels, l'institut rappelle que les communes de Bitschhoffen, Dauendorf, Engwiller, Huttendorf, Kindwiller, Morschwiller, Niedermodern, Uhlwiller et Uhrwiller sont situées dans l'aire géographique de l'Appellation d'Origine Contrôlée / Appellation d'Origine Protégée (AOC/AOP) "Munster". Toutefois, selon l'Institut, le territoire de la CAH ne compte pas de producteur lié à l'AOC "Munster". Elle précise également que toutes les communes appartiennent à l'aire de production des Indications Géographiques Protégées (IGP).

Concernant la consommation d'espace, l'institut rappelle les objectifs de la CAH à savoir ; 110 ha d'ENAF pour l'habitat, 126 ha pour les activités économiques, 54 ha pour les équipements collectifs ou d'intérêt général et 18 ha d'emplacement réservés. Au total le PLUI occasionnerait 308 ha de consommation foncière de ces espaces. Enfin, elle souligne que la CAH prévoit dans les communes de l'aire géographique AOC, une attribution de 12,43ha pour les zones à urbaniser à vocation d'habitat et économique. Ces surfaces sont des supports potentiels de production de produits sous SIQO (Signe d'Identification Officiels de la Qualité et de l'Origine).

1.8.10 SNCF Immobilier

Saisi le 28 janvier 2025, l'avis de SNCF Immobilier a été transmis par M. Frédéric SIMONIN Chargé de mutabilité le 05 février 2025. Il ressort de cet avis les remarques suivantes que SNCF Immobilier demande de prendre en compte :

- Sous-dossier 5.1. (Plan des servitudes d'utilité publique)

Ajouter une représentation schématique des voies ferrées traversant le territoire.

- Sous-dossier 5.2. (Liste des servitudes d'utilité publique)

Compléter les informations concernant les lignes traversant les communes de Brumath, Haguenau, Kaltenhouse, Krautwiller, **Mittelschaeffolsheim, Mommenheim, Niedermodern Olwisheim, Schirrhein, Schirrhein et Val de Moder.**

1.8.11 Commune ZAC de Brumath

Saisie le 28 janvier 2025, la commune de Brumath a transmis son avis le 15 avril 2025.

Concernant les règles d'urbanisme de la zone UFC (ZAC de la Scierie), la commune émet un avis favorable au projet de PLUi arrêté, sous réserve de la prise en compte d'adaptations mineures du règlement de PLUi, visant à clarifier et sécuriser l'application des règles lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme. Il s'agit des articles :

- B.2 (p.114 du règlement) : Les constructions et installations pourraient être édifiées le long d'une ou plusieurs limites séparatives et non le long d'une seule limite séparative.
- C.1 (p.114 du règlement) : La hauteur du niveau du remblais autorisé devrait être rehaussée à 80cm au lieu de 50cm pour tenir compte du léger dénivelé du site.
- D.2.6 (p.117 du règlement) : La référence à l'article D.2.1 (comptage d'espaces plantés perméables des toitures et aires de stationnement végétalisées) étant sans lien direct avec l'abattage d'arbres, la dernière phrase du paragraphe D.2.6 est à supprimer.
- D.2.8 (p.117 du règlement) : La dérogation concernant la réalisation d'espaces de pleine terre végétalisée doit être rattachée à l'article D.1 et non à l'article D.2.1

1.8.12 Etat-Major de Zone de Défense de Metz

Saisie le 12 février 2025, l'Etat-Major de Zone de Défense de Metz a transmis son avis le 21 mars 2025 et émet un avis réservé sur le projet de PLUi dans l'attente d'une prise en compte des remarques et demandes suivantes :

- Des compléments à apporter au diagnostic sur le tissu économique quant à l'apport de l'activité économique des militaires et leurs familles à Haguenau (p.245 du rapport de présentation).
- L'évolution récente des enjeux militaires nécessite une prise en compte du zonage des emprises afin d'y réaliser des travaux et une anticipation pour l'accueil de nouveaux habitants, notamment le centre IEC du Camp d'Oberhoffen en secteur de zone Nf qui nécessiterait un classement en secteur de zone Nm.
- Des compléments à apporter dans l'Etat Initial de l'Environnement (p.95) concernant le descriptif des régiments et le dépôt de munitions de Neubourg (ICPE Seveso seuil haut, servitude AR3, PPRT du 18 décembre 2015), sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique et dans le règlement.
- Un reclassement adéquat de certaines parcelles du quartier Estienne (secteurs de zone UEm, Nm, Nf), et des abords de la caserne Aimé (UAb, UEm), comme indiqué sur les plans joints à l'avis.
- Des modifications du règlement UEm afin d'autoriser les logements et hébergements (p.88) et de déroger à la hauteur des clôtures en raison des spécificités de protection des emprises militaires (p.90-91).
- La mise à jour de la liste et plans des Servitudes d'Utilité Publique (abrogation des servitudes radioélectriques militaires et de la servitude PT2 liaison hertzienne qui ne concerne pas le territoire de la CAH, rajout du ministère des Armées en tant que gestionnaire des servitudes le concernant).
- Le remplacement de l'exemple du dépôt de munitions de Neubourg comme espace faiblement bâtie par l'exemple de l'ex-parc du Génie qui le jouxte, plus approprié (p.118 du rapport de présentation-Explication des choix du PLUi).

- La suppression de l'Emplacement Réservé HAG B87, dans l'hypothèse du déplacement de la clôture le long du camp d'Oberhoffen qui serait alors impacté, n'incomberait pas au ministère des Armées.

Enfin, la commune de Haguenau accueille une nécropole militaire nationale à laquelle il convient de porter une attention particulière quant à la préservation de la solennité et du recueillement du site.

1.8.13 Avis de la commune de Morschwiller

Par délibération en date du 03 avril 2025, le conseil municipal de la commune de Morschwiller a rendu un avis défavorable à l'unanimité sur le projet de PLUi de la CAH.

Extrait de la délibération : *Malgré certains aspects positifs du règlement et de la nouvelle carte de zonage, les points d'attention et les demandes inscrites dans la présente délibération n'ont pas été pris en considération afin de veiller aux biens fonciers des citoyens mais aussi de pérenniser le développement urbain de la commune, équitablement et en adéquation avec l'ensemble des communes de la Communauté d'Agglomération de Haguenau.*

1.8.14 Avis de la commune de Uhlwiller

Par délibération en date du 11 février 2025, le conseil municipal de la commune de Uhlwiller a rendu un avis défavorable à l'unanimité sur le projet de PLUi de la CAH.

Extrait de la délibération : *Malgré certains aspects positifs du règlement, ses demandes inscrites dans la présente délibération n'ont pas été prises en compte et considère que la commune d'Uhlwiller n'a pas été traitée de manière équitable et juste par rapport à d'autres communes*

1.8.15 Avis de la commune de Wintershouse

Par délibération en date du 03 avril 2025, le conseil municipal de la commune de Wintershouse a rendu un avis favorable sur le projet de PLUi de la CAH mais émet les observations suivantes :

Extrait de la délibération : *Le conseil municipal de Wintershouse souhaite que les terrains qui étaient jusqu'à présent constructibles dans le PLU de Schweighouse-sur-Moder et Environs le soient également dans le PLUi de la CAH.*

Aussi, le conseil municipal de Wintershouse demande que le plan de zonage soit revu conformément à la modification n°1 du PLU de Schweighouse-sur-Moder et Environs approuvée par le Conseil communautaire en date du 24 mars 2022, et dont l'OAP a été modifié dans le cadre de la modification simplifiée n°3 du PLUi de Schweighouse-sur-Moder et Environs approuvé par le Conseil communautaire en date du 19 décembre 2024, à savoir :

- *Maintien de la zone IAUC1*
- *Réhabilitation de la zone IAUC2 (ouverture à l'urbanisation à moyen terme)*
- *Réhabilitation d'une partie de la zone IIAU (réserve foncière à long terme)*

L'urbanisation phasée de ce secteur permettra à Wintershouse de répondre aux objectifs fixés par le PADD, de s'inscrire pleinement dans un développement maîtrisé de la population tout en restant cohérent au principe de sobriété foncière.

1.8.16 Avis non recueillis sur le projet de PLUi de la CAH

- Région Grand Est : saisie le 28 janvier 2025
- Etablissement Public Territorial de Bassin (EPTB) : saisie le 28 janvier 2025
- SNCF Réseau : saisie le 28 janvier 2025
- ZAC Haguenau : saisie le 28 janvier 2025
- ZAC Bischwiller : saisie le 28 janvier 2025
- Dérogation préfectorale à l'urbanisation limitée (zone blanche) : saisie le 28 janvier 2025
- Centre National de la Propriété Forestière (CNPf) : saisie le 28 janvier 2025. Pour mémoire, l'article R.153-6 du code de l'urbanisme précise, conformément à l'article L.112-3 du code rural et de la pêche maritime, que le PLU ne peut être approuvé qu'après avis du CNPF lorsqu'il prévoit une réduction des espaces agricoles ou forestiers.

Cet avis est rendu dans un délai de deux mois à compter de la saisine. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable.

1.9. Les documents cadres

1.9.1 Le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Alsace du Nord (SCoTAN)

Le SCoTAN qui compte 6 intercommunalités membres a été approuvé le 26 mai 2009. Il a fait depuis l'objet d'une première révision approuvée le 17 décembre 2015. Une seconde révision prescrite le 7 septembre 2018 par le PETR de l'Alsace du Nord a été arrêté le 03 juillet 2024 et approuvée le 24 mai 2025. Elaboré avant la parution de l'ordonnance 2020-744 du 17 juin 2020 relative à la modernisation des SCOT, le SCoTAN est un document de planification stratégique du PETR qui définit les grandes orientations de développement et d'aménagement pour les vingt prochaines années. Il est composé des documents suivants :

- Le Rapport de Présentation (RP) qui justifie les choix retenus au regard d'un diagnostic et d'une évaluation environnementale.
- Le PADD qui fixe les objectifs des politiques en vue de garantir plus de cohérence globale.
- Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) qui définit les orientations générales d'organisation de l'espace, de coordination des politiques publiques et de valorisation des territoires.

Par ailleurs, conformément au code de l'urbanisme (article L.131-1), il doit être compatible avec les dispositions suivantes :

- Les objectifs fixés dans la charte du Parc Naturel Régional des Vosges du Nord (PNRVN),
- Les orientations fondamentales du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhin-Meuse,
- Les dispositions du Plan de Gestion du Risque d'inondation (PGRi) Rhin-Meuse,
- Les objectifs de protection des Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Ill-Nappe-Rhin, Moder (en cours d'élaboration),
- Les zones de bruit de l'aérodrome de Haguenau,
- Le Schéma régional des carrières (SRC),
- Les règles générales du SRADDET dont il intègre les objectifs des politiques régionales depuis 2019.

Cette compatibilité n'est pas une stricte conformité de l'application des règles mais implique une notion de non-contrariété avec les orientations fondamentales du document supra. Ainsi, le PLUi adapte ses règles pour ne pas contredire le SCoTAN, tout en restant libre d'affiner les prescriptions à l'échelle locale.

1.9.2 Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET)

Le SRADDET qui a été adopté par le Conseil Régional le 22 novembre 2019 et approuvé le 24 janvier 2020 par le préfet de région, définit une stratégie à l'horizon 2050 en termes d'aménagement et de développement du territoire.

Cette stratégie régionale du Grand Est fixe les objectifs de moyens et longs termes notamment en matière d'intermodalité et de développement des transports.

1.9.3 Le Plan Local de l'Habitat intercommunal (PLHi)

Ce document dont l'élaboration est obligatoire, notamment pour les communautés d'agglomération, a été approuvé le 30 mars 2023 par le Conseil Communautaire de la CAH. // définit, pour une durée de six ans, les objectifs suivants :

- **Renforcer l'attractivité** et le **développement équilibré** du territoire à l'échelle de l'intercommunalité et de chaque commune, en lien avec les différents documents d'urbanisme.
- Garantir une **offre de logements suffisante et adaptée** aux différents besoins des ménages à chaque étape de leur parcours résidentiel.
- Investir dans la **rénovation des logements existants** de manière cohérente avec les enjeux environnementaux, démographiques et sociaux.

Il comporte les pièces suivantes :

- Un **diagnostic** sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat et de logement des habitants du territoire auquel il s'applique,
- Des **orientations stratégiques**,
- Un **programme d'actions**, détaillé et opérationnel.

1.9.4 Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)

Issu de la loi de transition énergétique pour la croissance verte, le PCAET est le document de planification phare pour la stratégie territoriale en matière de climat, d'air et d'énergie. Approuvé le 14 mai 2022, il s'applique pour une durée de 6 ans. Conformément à l'article R.229-51 du code de l'environnement, il comprend un diagnostic, une stratégie territoriale, un programme d'actions et un dispositif de suivi et d'évaluation.

Il est structuré autour des 5 axes suivants comportant des orientations et des objectifs chiffrés à l'horizon 2030 :

- Vers un territoire plus sobre avec pour objectif une baisse de la consommation de 19 % par rapport à 2018.
- Vers un territoire plus autonome avec pour objectif une augmentation de la production locale d'énergie renouvelable de 54 % par rapport à 2018.
- Vers un territoire plus attractif avec pour objectif une baisse de 30 % d'émission de particules fines par rapport à 2028.

- Vers un territoire plus résilient avec pour objectif une baisse des émissions de gaz à effet de serre de 33% par rapport à 2018.
- Vers un territoire plus mobilisateur en termes de communication, d'adhésion, d'animation et d'accompagnement.

1.9.5 Le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) de la Moder

Le PPRI de la Moder a été approuvé par arrêté préfectoral le 08 avril 2021. Pour mémoire, ce PPRI a été approuvé initialement par arrêté préfectoral du 13 juillet 2011 qui a été complété par l'arrêté préfectoral du 20 décembre 2018 en raison de l'élargissement de son périmètre sur le territoire des communes de Forstfeld, Kauffenheim, Leutenheim et Schirrhoffen.

A ce jour, il couvre au total 44 communes dont 13 sont situées sur le territoire de la communauté d'agglomération de Haguenau. Il s'agit des communes de Bischwiller, Dauendorf, Haguenau, Kaltenhouse, Kindwiller, Niedermodern, Oberhoffen-sur-Moder, Ohlungen, Rohrwiller, Schirrhein, Schirrhoffen, Schweighouse-sur-Moder et Uhlwiller.

1.9.6 Loi Climat et Résilience (LCR)

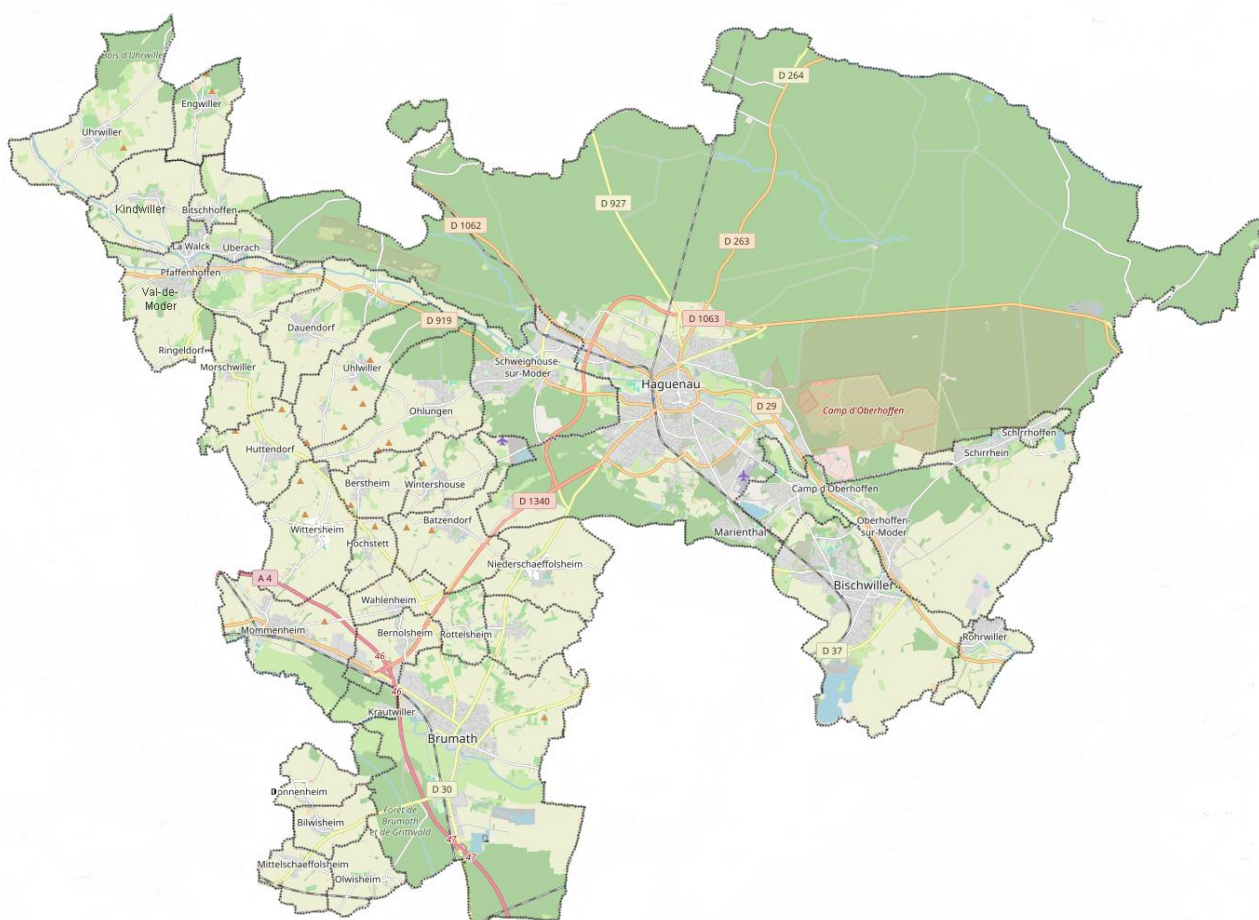
Promulguée le 22 août 2021, la loi "Climat et Résilience" vise à lutter contre le changement climatique par une réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES), une amélioration de la qualité de l'air et une optimisation des consommations énergétiques. Elle fixe également des objectifs de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon de 2050 avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) d'ici à 2031. C'est ainsi que pour atteindre ces objectifs, le PLUi redéfinit les règles d'urbanisation en tenant compte des besoins et des enjeux locaux.

1.10. La Communauté d'Agglomération de Haguenau

1.10.1 Les 36 communes membres de la Communauté d'Agglomération de Haguenau

Batzendorf, Bernolsheim, Berstheim, Bilwisheim, Bischwiller, Bitschhoffen, Brumath, Dauendorf, Donnenheim, Engwiller, Haguenau, Hochstett, Huttendorf, Kaltenhouse, Kindwiller, Krautwiller, Kriegsheim, Mittelschaeffolsheim, Mommenheim, Morschwiller, Niedermodern, Niederschaeffolsheim, Oberhoffen-sur-Moder, Ohlungen, Olwisheim, Rohrwiller, Rottelsheim, Schirrhein, Schirrhoffen, Schweighouse-sur-Moder, Uhlwiller, Uhrwiller, Val-de-Moder (Ringeldorf), Wahlenheim, Wintershouse, Wittersheim.

Nota : depuis le 1^{er} janvier 2019 la commune Ringeldorf devient commune déléguée au sein de la commune nouvelle de Val-de-Moder.



Source : <https://www.openstreetmap.org>

1.10.2 Le contexte paysager du territoire

La Communauté d'Agglomération de Haguenau qui couvre une superficie de 402 km² environ se situe au Nord de l'Alsace. Elle est contiguë au Parc Naturel Régional des Vosges du Nord. Le paysage est marqué par de vastes espaces naturels et boisés dont la forêt indivise de Haguenau (labellisée forêt d'exception) qui s'étend sur plus de 13 000 ha et par de grandes surfaces agricoles qui occupent plus de 40 % du territoire. Les secteurs urbanisés quant à eux ne représentent que 13 % de la superficie de la CAH. Enfin, le territoire est irrigué par un réseau hydrographique ; la Moder et ses affluents la Zinsel du Nord et la Zorn sur lesquelles plusieurs petits cours d'eau viennent se greffer.

1.10.3 Le patrimoine écologique de la CAH

- Le réseau Natura 2000

- Une Zone de Protection Spéciale (ZPS) en référence à la Directive 2009/147/CE du Parlement Européen et du Conseil adoptée le 30 novembre 2009. Le but de cette ZPS est la conservation des espèces d'oiseaux sauvages figurant à l'annexe I de la Directive "Oiseaux" ou qui servent d'aires de reproduction, de mue, d'hivernage ou de zones de relais à des oiseaux migrateurs. Le territoire de la CAH est concerné par la Zone de Protection Spéciale de la Forêt de Haguenau (FR 4211790).
- Les Zones Spéciales de Conservation (ZSC) en référence à la Directive 92/43/CEE du 21 mai 1992 dite "Directive Habitats-Faune-Flore" de l'union européenne. Le but de ces ZSC est la conservation des habitats naturels, de la flore sauvages, de mammifères, de batraciens, de reptiles, de poissons, de crustacés et d'insectes. Le territoire de la CAH est concerné par deux ZSC :
 - La Zone Spéciale de Conservation du Massif forestier de Haguenau (FR 4201798)
 - La Zone Spéciale de Conservation de la Moder et ses affluents (FR 4201795)

- Les inventaires de la faune et de la flore

Deux types de ZNIEFF sont présentes sur le territoire de la CAH :

- ZNIEF de type 1 : Réparties sur l'ensemble du territoire, ce sont des secteurs écologiques homogènes et d'une superficie réduite qui abritent des espèces animales ou végétales patrimoniales.
- ZNIEFF de type 2 : Ce sont de grands ensembles naturels homogènes dotés d'une richesse écologique remarquable. Ils concernent des unités géographiques telles que des vallées, des zones humides, des espaces boisés forestier, etc..

- La trame verte et bleue

La trame verte et bleue est identifiée sous la forme de milieux terrestres et aquatiques qui constituent les continuités écologiques suivantes :

- Les corridors écologiques : Ce sont des zones de passages ou des voies de déplacement pour des espèces ou groupes d'espèces entre les espaces naturels. Ils assurent la connexion entre les réservoirs de biodiversité. Le territoire de la CAH est traversé par les corridors écologiques nationaux CN5, CN8, CN9 et CN10.
- Les réservoirs de biodiversité : Ce sont des espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement, en ayant notamment une taille suffisante. Sur le territoire de la CAH, ces espaces sont identifiés au sein des ensembles prairiaux, zones humides et massifs forestiers.
- Les réseaux aquatiques et zones humides : L'ensemble des cours d'eau et des zones humides présents sur le territoire de la CAH constituent la trame bleue. Au même titre que les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité ils assure la préservation de la biodiversité.

1.10.4 La démographie

La population actuelle de la Communauté d'Agglomération de Haguenau s'élève à plus de 100 000 habitants (données de l'Institut national de la statistique et des études économiques Insee de décembre 2024). En progression constante depuis plusieurs décennies, le nombre d'habitants a néanmoins évolué moins vite depuis ces dix dernières années. Seules les populations dont les tranches d'âges sont comprises entre 60 et 74 ans et entre 75 ans et plus ont vues leur nombre augmenter plus rapidement (source Insee janvier 2024).

Répartition de la population au sein de la Communauté d'Agglomération de Haguenau

Communes	Population (Insee 2024)	Superficie (km ²)	Densité (Habitants au km ²)
Batzendorf	968	6,74	144
Bernolsheim	610	3,39	180
Berstheim	438	3,1	141
Bilwisheim	560	2,56	211
Bischwiller	12 211	17,21	709
Bitschhoffen	461	2,54	181
Brumath	10 369	29,54	351
Dauendorf	1433	7,63	188
Donnenheim	363	3,76	97
Engwiller	470	3,74	126
Haguenau	36 070	182,59	198
Hochstett	421	2,13	198
Huttendorf	491	4,4	112
Kaltenhouse	2443	3,72	657
Kindwiller	648	5,97	109
Krautwiller	225	1,48	152
Kriegsheim	776	3,93	197
Mittelschaeffolsheim	565	2,64	214
Mommenheim	2251	8,16	276
Morschwiller	614	4,62	133
Niedermörsch	900	4,39	205
Niederschaeffolsheim	1331	6,24	213
Oberhoffen-sur-Moder	3878	14,25	272
Ohlungen	1381	8,39	165
Olwisheim	490	2,96	166
Rohrwiller	1609	2,95	545
Rottelsheim	294	2,39	123
Schirrhein	2263	6,4	354
Schirrhoffen	800	0,63	1270
Schweighouse-sur-Moder	5116	9,91	516
Uhlwiller	674	7,46	90
Uhrwiller	708	11,02	64
Val-de-Moder - Ringeldorf	6408	11,79	544
Wahlenheim	609	2,55	239
Wintershouse	862	3,66	236
Wittersheim	728	7,05	103
TOTAL	100 438	401,89	265 habitants/km²

1.10.5 Le foncier et l'habitat

Le territoire de la CAH compte au total 8245 ha de surface artificialisée qui englobe l'habitat, les activités économiques, les équipements et les infrastructures. Les superficies correspondantes aux espaces forestiers et agricoles représentent respectivement 16 181 ha et 15 387 ha.

S'agissant de la consommation foncière d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), plusieurs sources (Fichiers fiscaux ou base de données OCS GE2 de la région Grand Est) montrent une baisse sur les dix dernières années. Durant cette période, ce sont 295 ha qui ont été consommés, dont 75 % au profit de l'habitat et aux activités économiques et 25 % à la réalisation des équipements et des infrastructures.

Au cours de cette même décennie, la création de 5527 logements a nécessité une consommation foncière de 13 ha par an en moyenne. Environ 80 % de ces habitats ont été réalisés dans les tissus déjà urbanisés. Aussi, malgré l'augmentation de la création des nouveaux logements au cours des cinq dernières années, la consommation d'ENAF n'a pas augmenté. Concernant le développement économique, ce sont 10 ha par an qui ont été consommés sur les ENAF au cours des dix dernières années. La superficie des terres agricoles quant à elle a perdu 366 ha entre 2007 et 2021. A ce jour, le potentiel urbanisable sur l'ensemble du territoire est de 95,2 ha.

1.10.6 Les infrastructures routières

La ville de Haguenau est le cœur d'un important réseau routier qui dessert l'ensemble des communes de la CAH au travers des principaux axes suivants :

- La Route de Strasbourg connectée à la D1340 permettant de rejoindre l'A4 au Sud. Cette autoroute qui relie Strasbourg à Paris comporte un accès à Brumath au niveau de l'échangeur n°47 ainsi qu'aux communes de Schwindratzheim et Altdorf à hauteur de la gare de péage n°46.
- La Route du Rhin (D29) qui relie l'autoroute A35 à l'Est au niveau de l'échangeur n°53.
- La Route de Schweighouse (D919) qui dessert Val-de-Moder à l'Ouest via Schweighouse-sur-Moder.
- La Route de Bitche (D1062) au Nord-Ouest qui traverse Mertzwiller.
- La D263 qui traverse la forêt de Haguenau, en direction Nord.
- La D1063 qui contourne l'agglomération de Haguenau au Nord et rejoint l'autoroute A35 à l'Est au niveau de l'échangeur n°55 (Rountzenheim).

1.10.7 Les réseaux de transports collectifs

Le réseau ferroviaire

Le territoire est doté d'un réseau ferroviaire emprunté par les Trains Express Régionaux (TER) et depuis décembre 2022 par les trains du Réseau Express Métropolitain Européen (REME). Haguenau est desservie par les lignes Strasbourg-Wissembourg et Strasbourg-Niederbronn-les-Bains. La commune de Brumath est desservie par la ligne Strasbourg-Saverne via Mommenheim. Bien que certaines lignes n'aient guère évoluées (Mommenheim-Sarreguemines, Strasbourg-Lauterbourg ou Haguenau-Wissembourg) ces trains assurent globalement la desserte des principales localités périurbaines ainsi que des liaisons transfrontalières pour certains d'entre eux.

Le réseau ferroviaire est susceptible d'évoluer à moyen ou long terme par une liaison transfrontalière régulière Strasbourg – Haguenau – Wissembourg – Landau – Neustadt an der Weinstrasse et par la réactivation de la ligne Karlsruhe - Saarbrücken, via Haguenau.

Les réseaux BUS

Le territoire est couvert par 13 lignes régulières au total :

- 5 lignes RITMO qui couvrent le réseau urbain de Haguenau
- 6 lignes régionales RESEAU 67
- 2 lignes de bus TER, exploitées par la SNCF

Ces réseaux sont complétés par des navettes scolaires et des transports à la demande.

1.10.8 L'économie

Les secteurs d'activités primaires, secondaires et tertiaires sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Haguenau comptent près de 8500 entreprises qui génèrent plus de 45 000 emplois. Les unités de production et les établissements publics sont majoritairement implantés au cœur ou à proximité des grandes localités.

Le secteur agricole qui est également très présent sur le territoire occupe près de 39 % du territoire et compte plus de 300 exploitations. Les activités de ce secteur portent sur les cultures céréalières (majoritairement du maïs) et sur des exploitations d'élevage (bovins et volailles). L'agriculture biologique qui privilégie les circuits courts de distribution et les productions locales couvre quant à elle 530 ha du territoire et correspondant à 4% de la production agricole de la Communauté d'Agglomération de Haguenau. Il apparaît cependant que les surfaces agricoles diminuent au fil du temps en raison de l'étalement urbain et de l'artificialisation des sols.

S'agissant de l'activité économique issue du tourisme, près de 1800 emplois sont directement liées à ce secteur. L'attractivité touristique de la Communauté d'Agglomération de Haguenau repose essentiellement sur la fréquentation des parcs de loisirs et dans une moindre mesure sur celles des musées.

Enfin, le nombre d'emplois générés par l'ensemble des secteurs d'activités permet à la CAH d'afficher un taux de chômage de 4,4%, inférieur de 4 points à la moyenne nationale (Insee 2024).

1.10.9 Les risques

- Les risques naturels

Le changement climatique qui s'accompagne de phénomènes météorologiques de plus en plus intenses est l'une des principales causes des risques naturels. Sur certains secteurs du territoire de la CAH, il ressort que la topographie des lieux, la caractéristique du sol et le réseau hydrographique sont d'autant de facteurs susceptibles de favoriser les différents risques naturels suivants :

- Les inondations

La fréquence et l'intensité des épisodes pluvieux sont à l'origine non seulement des débordements de la Zorn, de la Moder et de leurs affluents, mais également des remontées de la nappe phréatique ou encore des ruptures de digues.

Les zones de la plaine qui présentent peu de variations topographiques sont les plus vulnérables par la traversée de ces cours d'eau. Ces inondations ont d'ailleurs donné lieu à de nombreux arrêtés de catastrophes naturelles depuis les dernières décennies dont le plus récent est un arrêté interministériel daté du 5 juin 2024. Il est à noter également que le risque de submersion par débordement de la Moder et de ces affluents fait l'objet du Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Moder (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral du 08 avril 2022.

○ Les coulées de boue

Le secteur Ouest du territoire de la CAH se caractérise par une terre argileuse qui favorise le ruissellement des eaux se traduisant par des coulées de boue lors de forts épisodes pluvieux.

A ce titre, l'Agence pour la Relance Agricole en Alsace (ARAA) a réalisé en 2007, des cartographies portant notamment sur le risque de coulées d'eaux boueuses et sur l'érosion des terres communales. Les données ainsi recueillies font apparaître que plus plusieurs communes situées sur ce secteur Ouest de la CAH sont concernées à des niveaux de risques élevés à très élevés.

● Les risques technologiques

Ces risques concernent en premier lieu les dépôts de munitions situées au sein des installations militaires sur la commune de Neubourg (annexée à Dauendorf) et de celle de Oberhoffen. Conformément à l'article L.5111 et suivants du Code de la Défense, ces dépôts de munitions font l'objet des décrets suivants :

- Décret du 22 février 1978 relatif au Polygone d'isolement du dépôt atelier de munitions de Oberhoffen.
- Décret du 30 mars 1992 portant classement du dépôt régional de munitions de l'armée de terre à Neubourg (Bas-Rhin) et création d'un polygone d'isolement autour de son emprise.

En second lieu, ce sont les activités de certains établissements industriels et des exploitations agricoles présents sur le territoire de la CAH qui sont concernés par les risques technologiques. Ils sont susceptibles de présenter des risques (accidentels ou chroniques) pour la population et d'occasionner des dommages sur l'environnement.

Le recensement effectué sur le territoire fait apparaître que selon le degré de dangerosité de leurs activités, ces établissements sont soumis à différents régimes (déclaration, enregistrement ou autorisation). Aucune d'entre elles n'est classée SEVESO.

1.10.10 Le patrimoine inscrit et classé au titre des Monuments Historiques (MH)

Le territoire de la CAH compte plusieurs immeubles et édifices inscrits et classés au titre des Monuments Historiques. Seuls 3 d'entre eux qui présentent un intérêt public sur le plan historique et artistique sont classés (ministère de la Culture du 07 juillet 2002) :

- La Fontaine aux Abeilles à Haguenau classé par arrêté du 8 février.
- L'Eglise Saint-Georges à Haguenau classé par journal officiel du 16 février 1930.
- La Tour des Pêcheurs à Haguenau classé par arrêté du 28 février 1923.

1.11. Les objectifs du projet PLUi de la Communauté d'Agglomération de Haguenau

Les objectifs du PLUi de la CAH ont été définis lors de la délibération du Conseil communautaire du 15 décembre 2020. Ils ont été intégrés dans le projet PLUi qui a été arrêté par délibération en date du 06 janvier 2025 par le Conseil communautaire. Ces objectifs qui prennent en compte les orientations de la politique communautaire de l'habitat définies dans le cadre de l'élaboration du Programme Local de l'Habitat intercommunal (PLHi) sont structurés autour des 3 thématiques suivantes :

- **Amélioration de l'attractivité territoriale**

Les objectifs de cette thématique visent à offrir une gamme variée de logements, un renforcement de l'économie pour les commerces et les services de proximité, dynamiser les centres-villes, étoffer l'offre de formation et encourager les déplacements doux.

- **Prise en compte des sensibilités environnementales et des enjeux climatiques**

Cette deuxième thématique met en exergue l'ensemble des actions envisagées pour tendre vers un développement urbain durable et respectueux de l'environnement.

- **Valorisation de la qualité urbaine et paysagère et du cadre de vie**

Cette troisième thématique porte sur les objectifs destinés à promouvoir un cadre urbain de qualité, préserver les paysages remarquables, améliorer le cadre de vie de la population en la préservant notamment des nuisances.

1.12. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Codifié par l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, le PADD est la pierre angulaire du PLUi. Il définit les orientations de la politique générale en termes de développement d'habitat, d'urbanisation, d'aménagement, d'équipements, de transport, ainsi que la préservation des espaces naturels et agricoles du territoire de la CAH pour les 20 prochaines années.

Ces orientations sont définies au travers de 5 grands axes :

- **Axe 1 : Un territoire habité**

- Conforter l'attractivité résidentielle du territoire
- Faciliter les parcours résidentiels
- Accompagner la qualité résidentielle et l'innovation

- **Axe 2 : Un territoire créateur de richesses et connecté**

- Ancrer l'écosystème industriel et renforcer le tissu économique
- Positionner le territoire pour l'accueil des fonctions supérieures d'agglomération
- Rechercher un équilibre entre les zones d'activités et les autres espaces urbanisés
- Renforcer les mobilités actives et inciter l'essor des mobilités partagées

- **Axe 3 : Un territoire ressource**

- Préserver le réseau de biodiversité
- Promouvoir un environnement favorable à la santé
- Rechercher la sobriété

- **Axe 4 : Un territoire authentique**

- Préserver le patrimoine communal et permettre son évolution
- Conforter le dialogue entre les espaces bâtis et les espaces agro-naturels
- Affirmer l'identité paysagère du territoire et le rôle de l'eau
- Donner toute sa place à l'agriculture

- **Axe 5 : Un territoire plus économe**

- Innover dans la gestion de l'espace : MIEUX
 - En priorisant la production de logements à l'intérieur des espaces déjà bâtis.
 - En optimisant les capacités constructibles des territoires tout en maintenant une qualité de vie.
- Innover dans la gestion de l'espace : MOINS
 - En limitant le développement en extension à un complément aux capacités constructibles au sein de l'enveloppe urbaine.
 - En favorisant l'intensification urbaine autour des transports en commun et des axes urbains.
- Innover dans la gestion de l'espace : AUTREMENT
 - En garantissant une qualité urbaine et d'usage dans les projets d'extension.
 - En limitant les impacts pour l'agriculture et l'environnement naturel.

1.13. Les Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les OAP sont des pièces obligatoires dans les PLU et PLUi conformément au 3° de l'article L.151-2 du code de l'urbanisme. Elaborées à partir du PADD, elles traduisent les objectifs de développement du territoire. Le projet PLUi de la CAH comprend 5 OAP thématiques qui portent sur des enjeux spécifiques et 17 OAP sectorielles qui définissent les grands principes d'aménagement des périmètres voués à muter au sien de certaines communes.

1.13.1 Les OAP Thématiques

- **Centralités commerciales**

L'objectif de cette OAP est d'une part de maintenir une offre commerciale diversifiée et de proximité dans les centres urbains, et d'autre part, d'identifier les localisations préférentielles des équipements commerciaux au sein des centralités urbaines commerciales suivantes :

- La centralité d'agglomération (Haguenau).
- La centralité majeure (Brumath).
- Les centralités intermédiaires (Bischwiller, Mommenheim, Oberhoffen-sur-Moder, Schweighouse-sur-Moder, Val-de-Moder).

- **Optimisation de l'usage du foncier**

Cette OAP a pour but de répondre aux objectifs du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoTAN, à savoir :

- Optimisation du foncier en privilégiant les espaces déjà urbanisés.
- Répartition équitable de la production de logements sociaux sur le territoire en tenant compte de l'armature urbaine.

- Trame verte, bleue et noire

Cette OAP définit l'ensemble des dispositions destinées à la préservation de la biodiversité patrimoniale sur tout le territoire de la CAH ainsi que dans les zones particulières identifiées dans cette trame, notamment par le biais de la séquence ERC (Eviter, Réduire, Compenser).

- Urbanisme durable et cadre de vie

Les orientations définies dans cette OAP visent une intégration harmonieuse des nouvelles constructions dans l'environnement en privilégiant les espaces verts, un agencement fonctionnel des logements et une gestion optimale des ressources.

- Coulées d'eaux boueuses

Le territoire de la CAH compte plusieurs secteurs concernés par le risque de coulées d'eaux boueuses. Au-delà de la réglementation qui est appliquée dans les zones urbaines, cette OAP s'applique uniquement en zone agricole A et zone naturelle N, à proximité des zones de chemins d'eau identifiés. Le but de cette OAP est d'une part, de répertorier différentes dispositions permettant de réduire ce risque, et d'autre part, de définir des mesures de compensation aux coulées d'eaux boueuses telle qu'une limitation du ruissellement en amont ou la mise en place d'ouvrages de stockage.

Afin de pouvoir identifier les zones potentielles de ruissellement sur le territoire, cette OAP présente dans son annexe la cartographie (composée de 16 planches) des secteurs concernés.

1.13.2 Les OAP sectorielles

L'objectif de ces OAP est de définir les superficies des secteurs d'urbanisation futurs destinés à l'habitat, aux activités économiques ainsi qu'aux espaces et équipements nécessaires pour chaque commune.

	Communes	Nombre de secteurs concernés	Superficie totale des OAP (ha) Ouverture des zones à l'urbanisation
1	Batzendorf	3	5,74
2	Bilwisheim	1	0,8
3	Brumath	2	19
4	Dauendorf-Neubourg	1	1,4
5	Donnenheim	1	1,9
6	Haguenau	13	115,3
7	Huttendorf	1	1,8
8	Kaltenhouse	2	3,5
9	Kindwiller	1	1
10	Kriegsheim	2	1,5
11	Mommenheim	4	3,7
12	Morschwiller	2	1
13	Niedermodern	1	8,2
14	Oberhoffen-sur-Moder	4	11,9
15	Rottelsheim	3	1,9
16	Schweighouse-sur-Moder	2	8,7
17	Wintershouse	1	1,1
Total		44	188,44 ha

Selon la capacité de la collectivité à pouvoir financer les opérations d'aménagements, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser est défini en cohérence avec l'orientation n° 2 de l'axe 5 du PADD. Ainsi, l'échéancier envisagé concernant les surfaces à urbaniser est le suivant :

- 56% des surfaces à urbaniser à court terme : dans les 5 ans après l'approbation du PLU.
- 36 % des surfaces à urbaniser à moyen terme : entre 5 et 10 ans après l'approbation du PLU.
- 8 % des surfaces à urbaniser à long terme : au-delà des 10 ans après l'approbation du PLU.

1.14. Le projet d'abrogation des 4 cartes communales

Conjointement au projet de PLUi de la CAH arrêté par délibération du 06 janvier 2025, le conseil communautaire s'est également prononcé sur le projet d'abrogation des 4 cartes communales suivantes :

- 1.14.1 La carte communale de Ringeldorf a été approuvée par délibération du conseil municipal le 28 juin 2006 et par arrêté préfectoral du 31 août 2006.
- 1.14.2 La carte communale de Wahlenheim a été approuvée par délibération du conseil municipal du 11 décembre 2012 et tacitement approuvée par le préfet du Bas-Rhin en date du 28 mars 2013.
- 1.14.3 La carte communale de Hochstett a été approuvée par décision du Conseil Communautaire de la Communauté de Commune Au Carrefour des Trois Croix du 15 janvier 2010.
- 1.14.4 La carte communale de Wittersheim a été approuvée le 09 mars 2012 par le conseil municipal et arrêté le 05 juillet 2012 par le préfet du Bas-Rhin. Par délibération du 09 juin 2016, le conseil municipal décide de prescrire l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Wittersheim. A la suite du lancement de l'élaboration du PLUi par la Communauté d'Agglomération de Haguenau, la prescription de l'élaboration du PLU de Wittersheim a été stoppée. Dans l'attente du PLUi de la CAH, la commune reste couverte par sa carte communale actuelle.

L'abrogation de ces cartes communales est soumise à l'autorité administrative compétente de l'État, qui dispose d'un délai de deux mois à compter de sa transmission pour l'approuver. Ainsi, le nouveau PLUi approuvé deviendra le document d'urbanisme opposable dans ces 4 communes.

2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1. Désignation de la commission d'enquête

Par décision n° E25000018/67 en date du 11 avril 2025, Monsieur le 1^{er} vice-président du Tribunal Administratif de Strasbourg a désigné une commission d'enquête afin de mener la présente enquête publique.

Composition de la commission d'enquête :

Président : M. Jean ANNAHEIM
Membres titulaires : Mme Myriam JEANNIARD
M. Francis LAURENT

2.2. Démarches préalables à l'enquête publique

2.2.1 Prise en compte du dossier d'enquête

A l'exception des avis émis dans le cadre de la consultation légale, la commission d'enquête a pu prendre connaissance et télécharger les pièces du dossier d'enquête sur le site de la Communauté d'Agglomération de Haguenau : <https://plui.agglo-haguenau.fr/dossier-arrete/> dès le 18 février 2025, date à laquelle le Tribunal Administratif de Strasbourg a proposé aux membres de la commission de mener la présente enquête publique unique.

A partir du 28 avril 2025, la CAH a transmis à la commission d'enquête les avis des PPA qui ont été réceptionnés au fur et mesure. L'avis de la MRAe et ceux des communes de Morschwiller, Uhlwiller et Wintershouse ont été transmis à la commission en version PDF le 07 mai 2025.

Le dossier d'enquête au format papier quant à lui a été remis à la commission d'enquête le 10 juin 2025 à l'Hôtel de Ville de Haguenau.

2.2.2 Réunion de présentation du projet et sur les modalités pratiques de l'enquête publique

Le 22 avril 2025 les services de la Communauté d'Agglomération de Haguenau ont organisé une réunion dans leurs locaux (84, route de Strasbourg 67500 Haguenau).

Participants à la réunion :

- Communauté d'Agglomération de Haguenau
 - M. Etienne BONNARD - Directeur de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Environnement
 - Mme Ségolène HAESSIG - Chargée de mission Planification et PLUi
 - Mme Sonia MORANA Chargée de procédures et d'études en urbanisme
- Agence d'Urbanisme de Strasbourg Rhin Supérieur (ADEUS)
 - M. Vincent PIQUEREL - Directeur Planification, Foncier et Cohésion Territoriale
 - Mme Nathalie OULMANN - Cheffe de projets Planification et Environnement
- Commission d'enquête
 - M. Jean ANNAHEIM - Président
 - Mme Myriam JEANNIARD - Membre
 - M. Francis LAURENT - Membre

Après une présentation du projet PLUi à la commission d'enquête par les services de la CAH et de l'ADEUS, les échanges ont porté sur les modalités de l'enquête publique et notamment sur les points suivants :

- Choix de la période de l'enquête publique en collaboration avec la commission.
- Mise à disposition d'un dossier d'enquête dans tous les lieux de permanences.
- Fournir un dossier d'enquête au format papier (sans les annexes sanitaires) à chaque membre de la commission d'enquête.
- Confirmation par la CAH de l'incorporation de la réponse apportée à la MRAe dans le dossier d'enquête.
- Consultation des prestataires (Préambules et Publilégal) pour la mise en place d'un registre dématérialisé.
- Mise à disposition d'un poste informatique pour le public au siège de l'enquête et dans chaque lieu de permanences, selon les dispositions de l'article L.123-12 du code de l'environnement.
- Dates et lieux des permanences en collaboration avec la commission d'enquête.
- Fin mai ou début juin, récupération des dossiers d'enquête au profit des membres de la commission et paraphe des registres d'enquête.
- Vérifier la nécessité de mettre en place des registres spécifiques pour l'abrogation des cartes communales.
- Relecture de l'arrêté d'ouverture de l'enquête par la commission avant parution.
- Calendrier de la publication légale dans la presse et dates des prochaines rencontres de la commission d'enquête avec la CAH.

2.2.3 Réunion de mi-parcours avec le maître d'ouvrage

Le 07 juillet 2025, la commission d'enquête a rencontré le maître d'ouvrage dans les locaux de la Communauté d'Agglomération de Haguenau (84, route de Strasbourg 67500 Haguenau). Cette réunion avait pour but d'échanger avec le maître d'ouvrage sur les aspects spécifiques du dossier ainsi que les points particuliers soulevés par les contributeurs.

Participants à la réunion :

- Communauté d'Agglomération de Haguenau
 - M. Etienne BONNARD - Directeur de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Environnement
 - Mme Elisa GRANDEMANGE - Chargée de mission planification et PLUi de la CAH
 - Mme Sonia MORANA Chargée de procédures et d'études en urbanisme
- Agence d'Urbanisme de Strasbourg Rhin Supérieur (ADEUS)
 - M. Vincent PIQUEREL - Directeur Planification, Foncier et Cohésion Territoriale
 - Mme Nathalie OULMANN - Cheffe de projets Planification et Environnement
- Commission d'enquête
 - M. Jean ANNAHEIM - Président
 - Mme Myriam JEANNIARD - Membre
 - M. Francis LAURENT - Membre

En introduction, un bilan quantitatif de la participation du public à ce stade de l'enquête a été présenté par la commission. La réunion s'est poursuivie par des échanges avec les services de la CAH et l'ADEUS sur les sujets suivants :

- Echancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser pour les communes de Bilwisheim et Morschwiller.
- Ambition démographique.
- Gestion des eaux usées et des eaux pluviales.
- Projets liés au Droit de Préemption Urbain des communes de Hochstett et Wahlenheim.
- Communes soumises à ce stade au RNU.
- Mémoires en réponse de la CAH aux PPA.
- Réseau d'assainissement de la zone UX1a de Dauendorf-Neubourg.
- PPRI de la MODER.
- Interprétation des dispositions réglementaires concernant l'implantation des constructions.

2.3. Visite des lieux

Les observations enregistrées au cours de l'enquête et les échanges avec le public lors des permanences, ont conduits la commission d'enquête à visiter les différents lieux évoqués par les contributeurs de manière à avoir une connaissance plus approfondie des problématiques soulevées. Afin d'optimiser les déplacements, la commission a effectué ces visites à l'issue des permanences.

2.4. Modalités d'organisation de l'enquête publique

2.4.1 Siègne de l'enquête

Direction de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Environnement de la Communauté d'Agglomération de Haguenau - Annexe de l'Hôtel de Ville de Haguenau - 2 rue des Chevaliers - BP 10249 - 67504 HAGUENAU CEDEX.

2.4.2 Consultation du dossier d'enquête

- **Au format papier**
 - Au siège de l'enquête : Direction de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Environnement de la Communauté d'Agglomération de Haguenau - Annexe de l'Hôtel de Ville de Haguenau - 2 rue des Chevaliers - 67504 Haguenau.
 - A la mairie de Bischwiller – 1-9 Place de la Mairie – 67240 BISCHWILLER
 - A la mairie de Brumath – 4 rue Jacques Kablé – 67170 BRUMATH
 - A la mairie annexe de d'Uberach – 42 Grand Rue– 67350 VAL-DE-MODER
 - A la mairie de Batzendorf – 2 rue du Moulin – 67500 BATZENDORF
- **Sur le site internet**
<https://www.registre-numerique.fr/plui-cah>
- **Sur un poste informatique** mis à disposition du public à l'annexe de l'Hôtel de Ville de Haguenau (siège de l'enquête publique) au jours et heures d'ouverture habituel.

2.4.3 Contributions du public

- Sur les 36 registres au format papier mis à disposition dans chaque mairie des communes membres de la Communauté d'Agglomération de Haguenau.
- Par voie postale à l'attention du président de la commission d'enquête à l'adresse suivante :
Direction de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Environnement de la Communauté d'Agglomération de Haguenau - Annexe de l'Hôtel de Ville de Haguenau - 2 rue des Chevaliers - 67504 HAGUENAU.
- Par courriel à l'adresse suivante : plui-cah@mail.registre-numerique.fr
- Via le registre dématérialisé accessible à l'adresse internet suivante :
<https://www.registre-numerique.fr/plui-cah>

Nota : Seules les observations et propositions consignées sur le registre numérique sont rendues publiques et consultables pendant la durée de l'enquête sur le site internet de l'enquête publique : <https://www.registre-numerique.fr/plui-cah>

2.4.4 Dates de l'enquête

La présente enquête publique unique s'est déroulée durant 47 jours consécutifs, soit du lundi 16 juin 2025 à 09h00 au vendredi 1^{er} août 2025 à 12h00.

2.4.5 Permanences de la commission d'enquête

Lieux	Dates	Horaires
Annexe de l'Hôtel de Ville de Haguenau	16/06/2025	09h00 – 12h00
Mairie de Bischwiller	19/06/2025	14h00 – 17h00
Mairie de Brumath	24/06/2025	14h00 – 17h00
Mairie annexe d'Uberach	02/07/2025	09h00 – 12h00
Mairie de Bischwiller	09/07/2025	09h00 – 12h00
Hôtel de Ville de Haguenau	12/07/2025	09h00 – 12h00
Mairie de Brumath	18/07/2025	09h00 – 12h00
Mairie annexe d'Uberach	22/07/2025	14h00 – 17h00
Mairie de Batzendorf	28/07/2025	09h00 – 12h00
Hôtel de Ville de Haguenau	01/08/2025	09h00 – 12h00

2.5. Publicité légale de l'enquête

Conformément aux dispositions de l'article 15 de l'arrêté de la CAH, la publicité de l'avis d'ouverture de l'enquête publique a été réalisée selon les modalités suivantes :

2.5.1 Par voie d'affichage

Dans les lieux officiels d'affichage au siège de la Communauté d'Agglomération de Haguenau et dans chacune des mairies des communes membres de la CAH quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci. L'affichage a également été réalisé sous format A2 (42 x 59,4 cm) caractères noirs sur fond jaune, conformément à l'arrêté du 24 avril 2012 ainsi que sur les panneaux numériques pour les mairies dotées de ce moyen d'information.

2.5.2 Par voie de presses régionales

- Annonce du premier avis
 - Les Dernières Nouvelles d'Alsace du 30 mai 2025
 - L'Ami Hebdo du 30 mai 2025
- Annonce du second avis
 - Les Dernières Nouvelles d'Alsace du 20 juin 2025
 - L'Ami Hebdo du 20 juin 2025

2.5.3 Par voie d'internet

- Sur le site internet de l'enquête publique : <https://www.registre-numerique.fr/plui-cah>
- Sur le site internet de la CAH : <https://plui.agglo-haguenau.fr/>
- Sur le internet "Est légales.com"

2.6. **Publicité complémentaire de l'enquête publique**

Au-delà des expositions itinérantes qui ont permis de présenter la procédure d'élaboration du PLUi et ses documents constitutifs dans chaque commune de la CAH, divers articles parus dans la presse et dans le magazine "M'HAG" de la CAH ont évoqués le projet. Plusieurs communes ont également relayé les informations du projet PLUi sur leur site internet.

2.7. **Clôture de l'enquête**

Cette enquête publique unique s'est terminée le vendredi 1^{er} août 2025 à 12h00 à l'issue de la dernière permanence tenue à l'Hôtel de Ville de Haguenau. Au cours de cette permanence un registre supplémentaire a été ouvert et mis à disposition du public en raison du nombre important d'observations déposées.

L'ensemble des registres des communes membres de la CAH ont été remis par Mme Sonia MORANA – Chargée de procédure et d'études en urbanisme à la CAH, le 07 août 2025 au président de la commission d'enquête afin de procéder à leurs clôtures, conformément à l'article R.128-18 du code de l'environnement.

3. OBSERVATIONS DU PUBLIC

3.1. Bilan quantitatif de la participation du public

Nombre de personnes reçues lors des permanences de la commission d'enquête		
Lieux	Dates	Nombre
Hôtel de Ville de Haguenau (Siège de l'enquête)	16/06/2025	11
	12/07/2025	32
	01/08/2025	54
Mairie de Batzendorf	28/07/2025	62
Mairie de Bischwiller	19/06/2025	4
	09/08/2025	13
Mairie de Brumath	24/06/2025	18
	18/07/2025	35
Mairie annexe d'Uberach – Val-de-Moder	02/07/2025	17
	22/07/2025	42
Total		288

Courriers adressés au siège de l'enquête (conformément à l'article 9 de l'arrêté d'ouverture de la CAH) et intégrés dans le nombre total d'observations
Courrier n°1 daté du 19 janvier 2024 et remis le 24 juin 2025 - Mme Marthe KRAUTH
Courrier n°2 daté du 30 juin 2025 – M. Bernard DELALANDE
Courrier n°3 daté du 01 juillet 2025 - M. Jean-Louis GRASSER
Courrier n°4 daté du 19 juillet 2025 – M. Dominique GRUBER
Courrier n°5 daté du 23 juillet 2025 avec A/R – SA HOME CRM
Courrier n°6 daté du 23 juillet 2025 – M. Boulos SALAME
Courrier n°7 daté du 30 juillet 2025 – M. Christian BERTRAND
Courrier n°8 daté du 29 juillet 2025 - Ville de Haguenau
Courrier n°9 daté du 29 juillet 2025 - Communauté d'Agglomération de Haguenau
Courrier n°10 daté du 31 juillet 2025 – M. Christian BURCKEL
Courrier n°11 non daté reçu le 11 juillet 2025 – Sarl BELLEVUE
Courrier n°12 daté du 28 juillet 2025 - Collectif (200 habitants de Wahlenheim)
Courrier n°13 daté du 31 juillet 2025 – M. Rémy LANOIX
Courrier n°14 daté du 04 juillet 2025 – M.et Mme Pascal MARZOF

Nombre d'observations déposées dans les registres au format papier					
Batzendorf	49	Huttendorf	0	Olwisheim	2
Bernolsheim	4	Kaltenhouse	3	Rohrwiller	1
Berstheim	1	Kindwiller	4	Rottelsheim	5
Bilwisheim	0	Krautwiller	0	Schirrheim	0
Bischwiller	20	Kriegsheim	0	Schirrhoffen	1
Bitschhoffen	1	Mittelschaeffolsheim	0	Schweighouse-sur-Moder	2
Brumath	40	Mommenheim	1	Uhlwiller	0
Dauendorf	2	Morschwiller	18	Uhrwiller	0
Donnenheim	0	Niedermörsch	0	Val-de-Moder	45
Engwiller	0	Niederschaeffolsheim	1	Wahlenheim	0
Haguenau	71	Oberhoffen-sur-Moder	0	Wintershouse	0
Hochstett	2	Ohlungen	3	Wittersheim	3

Pétitions (intégrés dans le nombre total d'observations)
Pétition (UBE43) 25 signataires, déposée le 22 juillet 2025 à la mairie de Uberach.
Pétition (COUR12) 200 signataires, déposée le 1 ^{er} août 2025 à la mairie de Haguenau

Nombre total d'observations enregistrées durant la période de l'enquête		
Registre dématérialisé	Web	227
	Courriels	7
Registres au format papier		279
TOTAL		513

Observations modérées		
Registre dématérialisé	WEB33 : Sur demande du contributeur l'observation n'a pas été publiée mais a été prise en compte par la commission.	
	WEB137 : Propos mettant en cause un membre de la famille du maire	
	WEB190 : Echanges avec un internaute	
Total		3

Contributions hors délai	
	Date de réception
Courriel transmis avant l'ouverture de l'enquête	05/juin/2025 à 20h38
Courrier de SCI LE BERGER daté du 29 juillet 2025	04 août 2025
Courrier de M. Cristian Bertrand daté du 30 juillet 2025, identique aux observations : WEB154-HAG43-COUR7 transmises dans les délais).	04 août 2025
Total	3

Nombre de consultations et de téléchargement du dossier sur le site	
Nombre de visites	2805
Nombre de téléchargements	2215

Les contributeurs se sont exprimés sur les thématiques suivantes		
Thématiques		Nombre d'observations par thématiques
1	Le dossier soumis à l'enquête publique	14
2	Le règlement	Graphique
		Ecrit
3	Les OAP	Sectorielles
		Thématiques
4	Les emplacements réservés	42
5	Les servitudes d'utilité publique	1
6	L'offre de logements	1
7	La densification urbaine	4
8	Le patrimoine architectural	5
9	La consommation foncière	4
10	Nuisances – Bruit	3
11	Les risques	Inondations
		Coulées de boues
12	Attractivité du territoire – Aspect paysager	2
13	Transport - Mobilité	Stationnement
		Accessibilité
14	Energies renouvelables	2
15	Gestion de l'eau -Eau de pluie	2
16	Zones humides	1
17	Demandes particulières	3

Nota : Certaines observations portent sur plusieurs thématiques.

3.2. Procès-verbal de synthèse

Conformément à l'article R.123-18 du Code de l'environnement, la commission d'enquête a établi un procès-verbal de synthèse qu'elle a remis en main propre à Mme Elisa GRANDEMANGE - Chargée de mission planification et PLUi de la CAH le 14 août 2025 lors de la réunion qui s'est tenue au siège de la Communauté d'Agglomération de Haguenau.

3.3. Mémoire en réponse

La Communauté d'Agglomération de Haguenau a adressé son mémoire en réponse par courriel au président de la commission d'enquête le 15 septembre 2025.

3.4. Synthèse et analyse des observations du public et réponses du porteur de projets

Conformément au Règlement Général de Protection des Données (RGPD) et aux avis de la Commission d'Accès aux Documents Administratifs (CADA), la commission d'enquête a procédé à l'anonymisation des observations du public dans le présent rapport.

Par ailleurs, conformément à la loi 2004-575 du 21 juin 2004 pour la confiance dans l'économie numérique, les observations (WEB et courriels) ayant un caractère illicite ont fait l'objet d'une modération par la commission d'enquête dans le registre dématérialisé.

Les observations du public sont référencées selon la codification suivante :

WEB	Registre dématérialisé	BAT	Registre Batzendorf
MAIL	Courriels	BIS	Registre Bischwiller
COUR	Courriers	BRU	Registre Brumath
HAG	Registre Haguenau	UBE	Registre Uberach
BAT	Registre Batzendorf	BERN	Registre Bernolsheim
BERS	Registre Berstheim	BILW	Registre Bilwisheim
BITS	Registre Bitschhoffen	DAU	Registre Dauendorf
DON	Registre Donnenheim	ENG	Registre Engwiller
HOCH	Registre Hochstett	HUT	Registre Huttendorf
KAL	Registre Kaltenhouse	KIN	Registre Kindwiller
KRA	Registre Krautwiller	KRI	Registre Kriegsheim
MIT	Registre Mittelschaeffolsheim	MOM	Registre Mommenheim
MOR	Registre Morschwiller	NDN	Registre Niedermodern
NDM	Registre Niederschaeffolsheim	OBER	Registre Oberhoffen-sur-Moder
OHL	Registre Ohlungen	OLW	Registre Olwisheim
ROH	Registre Rohrwiller	ROT	Registre Rottelsheim
SCHIN	Registre Schirrhein	SCHOF	Registre Schirrhoffen
SCHW	Registre Schweighouse-sur-Moder	UHL	Registre Uhlwiller
UHR	Registre Uhrwiller	WIN	Registre Wintershouse
WAH	Registre Wahlenheim	WIT	Registre Wittersheim

Conformément à l'article R.123-18 du Code de l'environnement et en réponse au procès-verbal de synthèse établi par la commission d'enquête dans le cadre de l'enquête publique unique portant sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté d'Agglomération de Haguenau et l'abrogation des cartes communales de Hochstett, Ringeldorf, Wahlenheim, et de Wittersheim, le présent mémoire a pour objet d'apporter des éléments d'analyse et de réponse aux observations formulées par le public ainsi qu'aux questions soulevées par la commission.

L'enquête, qui s'est déroulée du 16 juin au 1er août 2025, a donné lieu à l'enregistrement de 513 observations, recueillies par les différents moyens prévus par l'arrêté d'organisation (courriels, courriers, registres papier et registre dématérialisé).

Le présent mémoire en réponse reprend de manière structurée les différents thèmes identifiés dans la synthèse et propose, pour chacun d'entre eux, les précisions et compléments nécessaires à la compréhension des choix.

Ce mémoire a vocation à éclairer la commission d'enquête dans l'élaboration de ses conclusions et de ses avis motivés, en mettant à disposition l'ensemble des éléments de contexte et d'analyse utiles à l'appréciation des projets soumis à enquête publique.

Les observations du public, synthétisées par la commission d'enquête, ainsi que les questions de la commission d'enquête sont présentées en noir, tandis que les réponses de la Communauté d'Agglomération de Haguenau figurent en bleu. Les analyses de la commission d'enquête figurent en italique.

La commission d'enquête précise :

Les paragraphes suivants comportent la synthèse des observations du public, les réponses de la Communauté d'Agglomération de Haguenau au procès-verbal de synthèse ainsi que l'analyse portée par la commission d'enquête au mémoire en réponse. En conséquence, il n'apparaît pas nécessaire de reproduire ces documents à l'identique en annexe du présent rapport.

Les originaux de ces documents ainsi que les contributions du public (registre au format papier, courriers, courriels et registre dématérialisé) dont le maître d'ouvrage a eu intégralement connaissance feront l'objet des pièces jointes destinées uniquement à l'autorité organisatrice de l'enquête.

3.4.1 Le dossier soumis à l'enquête publique

WEB26 : Difficultés de lecture et de compréhension des pièces du PLUi (plan de zonage-noms des rues, OAP sectorielles et règlement).

Réponse CAH : La collectivité prend note de la difficulté exprimée concernant la lecture et la compréhension des pièces constitutives du PLUi. Les documents réglementaires d'urbanisme doivent répondre à un formalisme fixé par le Code de l'urbanisme et respecter des prescriptions légales en matière de contenu et de présentation. Cela peut effectivement rendre leur lecture technique, notamment en fonction de la taille du territoire concerné. Toutefois lorsque le document sera entré en vigueur, la collectivité continuera à assurer un accueil et un accompagnement afin d'expliquer le règlement applicable à chaque situation.

Analyse de la commission d'enquête

Au cours de l'enquête publique, les membres de la commission ont apporté les éléments de réponses au public sur les différents volets de dossier. Par ailleurs, conformément à l'article 14 de l'arrêté d'ouverture de l'enquête, le public avait également la possibilité d'interroger la CAH sur des sujets plus spécifiques. Toutefois, il est admis que certaines pièces du dossier manquaient de précision telle que l'absence des noms des rues ce qui compliquait les recherches.

WEB61 : Concerne les communes de Val de Moder et de Niedermodern.

La suppression totale des 2 secteurs (1UA et 2AU) à Niedermodern d'une superficie d'une dizaine d'hectares qui figuraient au PLUi 2014 du Val de Moder ne tiennent absolument pas compte de l'évolution démographique décrite dans le diagnostic du Rapport de Présentation.

Les réserves foncières limitées dans les communes du Val de Moder pourraient entraîner des répercussions regrettables à moyen et long terme en matière d'offre de logements avec en conséquence une perte d'attractivité de notre bassin de vie. Considère que cette suppression est en contradiction avec le Rapport de Présentation, notamment le chapitre E (page 46).

Suggère de réintroduire un certain pourcentage de l'ancien secteur 1UA en zone UC au Sud du lotissement « Steinberg » à Niedermodern.

Enfin, comment justifier le saccage inconsidéré des noues végétalisées assurant l'infiltration dans le milieu naturel de l'essentiel des eaux pluviales des toitures au lotissement « Steinberg » à Niedermodern.

Réponse CAH : Lors de la phase diagnostic de l'élaboration du PLUi, la CAH a défini ses besoins en termes résidentiels, économiques, d'équipements, agricoles ou encore de protection des paysages et des milieux naturels. Pour répondre à ses besoins, tout en respectant les objectifs de sobriété portés par la loi Climat et Résilience et en compatibilité avec les enveloppes de développement définies par le SCOTAN, la CAH a dû opérer des choix selon le triptyque : mieux/moins/autrement. Ces choix se traduisent notamment par une nette réduction de la consommation foncière des espaces agricoles et naturels en limitant le développement en extension, à uniquement un complément aux capacités constructibles au sein de l'enveloppe urbaine. Dit autrement, à l'échelle de chaque commune, en prenant leur position dans l'armature urbaine, cet objectif de priorisation des tissus déjà urbanisés (à hauteur de 75% environ) a permis au regard du potentiel de densification, de dimensionner la surface d'extension, uniquement lorsque cela est nécessaire.

De plus, les communes de Val de Moder et Niedermodern doivent faire face à un fort risque de coulées d'eau boueuse, donnée structurante utilisée pour le choix/la possibilité des sites d'extension

Par ailleurs, il est important de préciser que ce document est élaboré à l'échelle intercommunale, avec une approche à cette échelle, à partir d'une armature urbaine définissant le rôle de chaque niveau de cette armature, pour aboutir aux perspectives de développement en cohérence avec l'analyse synthétisée dans le chapitre E du rapport de présentation.

Pour rappel, le potentiel de densification à vocation résidentielle de la commune de Val de Moder s'élève à plus de 8 ha auxquels s'ajoute le potentiel de renouvellement urbain ; ces potentiels préservent Val de Moder de toute perte d'attractivité en raison d'un manque de foncier à destination de logement.

Analyse de la commission d'enquête

Le potentiel urbanisable de Niedermodern est de 1,2 ha et celui de Val-de-Moder - Ringeldorf de 8,2 ha. Pour la CAH, ces réserves foncières sont en capacités de pouvoir répondre à l'évolution démographique de ces deux communes ainsi qu'à leur attractivité. En effet, les données fournies par l'INSEE portant sur la période 2016-2022 indiquent une variation négative de la population de baisse de 0,6% pour Niedermodern et de 0,3% pour Val-de-Moder. Il est à souligner également que Niedermodern qui compte 900 habitants a un taux de logements vacants de 6,1%. Quant à Val-de-Moder, son taux de logements vacants est de 6,3% pour une population de plus de 5000 habitants. Les réserves foncières de ces deux communes semblent donc être suffisantes pour satisfaire le besoin en logements.

WEB100-BAT37 : Demande de prendre en considération et d'intégrer dans le PLUi (règlement graphique, règlement écrit, PADD) la sécurisation de l'accès aux Gisements d'Intérêt National (GIN) fournissant de la silice ainsi que les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles.

Communes concernées : Batzendorf pour l'entreprise Quartz de Haguenau et Kaltenhouse pour Quartz d'Alsace.

Pour l'entreprise Quartz de Haguenau, demande de classer la parcelle 089 en zone Ng au lieu de Nf.

Réponse CAH : Le PLUi sera effectivement complété dans ce sens, notamment dans le rapport de présentation et le cas échéant dans les documents réglementaires. L'éventuelle évolution du règlement graphique devra faire l'objet d'une analyse particulière.

Analyse de la commission d'enquête

La commission prend acte de la prise en compte de la CAH concernant la demande des sociétés Quartz d'Alsace et Quartz de Haguenau qui sont toutes deux des acteurs économiques de la région et créatrices d'emplois.

WEB124 : L'UCICEM demande la prise en compte du Schéma Régional des Carrières du Grand Est dans le PLUi :

- Rappels réglementaires : urbanisme et carrières
- Diagnostic de l'approvisionnement local
- Identification des gisements d'intérêt
- Hiérarchisation des futurs projets de carrière
- Accueil des déchets inertes
- Prise en compte du SCOT de l'Alsace du Nord

Réponse CAH : Le PLUi sera effectivement complété dans ce sens, notamment dans le rapport de présentation et le cas échéant dans les documents réglementaires.

Analyse de la commission d'enquête

La commission note que la CAH s'engage à compléter les pièces du PLUi dans ce sens.

HAG37 : Fait part de sa satisfaction du projet PLUi.

Réponse CAH : dont acte

Analyse de la commission d'enquête

La commission prend acte de la position du contributeur qui est en faveur du projet PLUi.

WEB175 : Considère que le système d'enquête publique est dans son principe un simulacre de démocratie participative, les documents mis à disposition étant tellement nombreux, denses, parfois anciens et difficilement exploitables. Considère que le projet de PLUi tel que présenté n'apparaît pas très ambitieux pour le territoire. Souligne également une prise en compte insuffisante de la qualité de vie, de l'environnement, des problématiques liées aux nuisances, aux transports, à l'urbanisation et à l'économie.

Réponse CAH : La collectivité prend acte des observations formulées concernant à la fois la procédure d'enquête publique et le contenu du projet de PLUi et apporte les précisions suivantes :

L'enquête publique est une étape obligatoire, encadrée par le Code de l'environnement et le Code de l'urbanisme, qui vise précisément à garantir l'information et la participation du public. Les documents mis à disposition peuvent effectivement paraître nombreux et techniques, car ils traduisent à la fois les obligations légales et les choix d'aménagement. Afin de faciliter leur appropriation, des supports de synthèse, des panneaux d'exposition, des réunions publiques, ... ont été proposés au public.

Concernant l'ambition du projet de PLUi, ce dernier fixe un cadre stratégique et réglementaire d'aménagement du territoire pour environ les 20 prochaines années. Il doit concilier plusieurs objectifs parfois contradictoires :

- répondre aux besoins en logement et en développement économique,
- préserver les espaces agricoles et naturels,
- diminuer drastiquement la consommation foncière et l'artificialisation des sols,
- améliorer la qualité du cadre de vie et réduire les nuisances,
- favoriser les mobilités alternatives et réduire la dépendance à la voiture.

Le projet s'inscrit dans cette logique de compromis et de long terme.

Sur la qualité de vie et les enjeux environnementaux, le PLUi accorde une place importante aux questions de cadre de vie et d'environnement :

- intégration des trames écologiques et paysagères dans les futurs quartiers,
- limitation de l'artificialisation des sols conformément aux objectifs de la loi « Zéro Artificialisation Nette »,
- préservation des cœurs d'îlot en espace de respiration pour garantir un équilibre entre espaces bâtis et espaces non bâtis,
- mesures de protection des zones sensibles et des corridors écologiques.

De même, les enjeux de mobilité et de transport sont pris en compte à travers le renforcement des transports collectifs, le développement des modes actifs, la poursuite des aménagements autour des pôles d'échange multimodaux, ...

Enfin, l'économie locale déjà très dynamique est soutenue notamment par une affirmation de la spécificité industrielle du territoire, le développement durable des activités, la protection du commerce de proximité ou encore le développement de nouvelles filières.

Ainsi, si le projet peut toujours être perçu comme perfectible, il traduit un équilibre entre les différentes attentes et contraintes réglementaires, dans une perspective de développement durable du territoire.

Analyse de la commission d'enquête

L'enquête publique s'inscrit dans une démarche participative qui permet aux citoyens de s'informer sur le projet et de formuler des observations auprès d'un tiers indépendant préalablement à toute décision.

C'est aussi la seule procédure qui sollicite un avis pertinent et motivé d'un commissaire enquêteur sur le projet en relation avec l'ensemble des contributions du public et le contenu du dossier. Ce dernier est effectivement volumineux et complexe. C'est la raison pour laquelle le rôle du commissaire enquêteur est d'expliquer le projet et de répondre aux interrogations du public.

WEB224 : Alsace Nature souligne que dans le rapport de présentation : aucune justification quant à la pertinence du classement de certains espaces naturels ou agricoles comme les STECAL existants ou à venir.

Réponse CAH : Ce point sera éclairci dans la version finale d'approbation du PLUi.

Analyse de la commission d'enquête

Pour le public, une bonne compréhension du projet implique aussi de connaître les raisons qui ont conduits la CAH au classement de ces espaces.

WEB227 : La Société Fulchiron Alsace SASU demande la prise en compte des exploitations de carrière et de leur développement possible dans le PADD et dans le diagnostic.

Réponse CAH : Le PLUi appréhende la question du développement des carrières dans son ensemble ; leurs perspectives de développement sont encadrées par un Schéma National ; le PADD et le diagnostic donne un état des lieux et les possibles développements s'expriment dans les documents règlementaires (écrit et graphique). Néanmoins, la CAH analysera cette proposition technique dans le respect des objectifs de maîtrise de la consommation foncière.

Analyse de la commission d'enquête

Pour rappel, les activités de la Société Fulchiron Alsace SASU sont encadrées par les dispositions de l'arrêté préfectoral du 29 décembre 2010 et de l'arrêté préfectoral complémentaire du 10 novembre 2022 autorisant l'accueil de matériaux inertes extérieurs pour réaménager la carrière de Haguenau.

La demande de la Société Fulchiron Alsace SASU apparaît légitime de manière à clarifier la nature de ses activités et d'être en conformité avec le document d'urbanisme en vue de son développement.

HAG41-COUR11 : La CAH demande de ne pas annexer la délibération de la Taxe d'Aménagement de la commune de Val de Moder (annulée par le TA).

Réponse CAH : dont acte

Analyse de la commission d'enquête

Il n'appartient pas à la commission de commenter une telle demande.

WEB225 : Énumération des recommandations du commissaire enquêteur qui a mené l'enquête publique sur le PLU de Haguenau en 2012.

Réponse CAH : Cette remarque n'appelle pas de réponse de la part de la CAH.

Analyse de la commission d'enquête

La commission n'a pas à prendre en considération les recommandations portées dans le cadre d'une enquête publique datant de plus de 13 ans.

BAT4 : L'élue fait part de l'absence des avis PPA sur le site de la CAH et dans le dossier d'enquête réceptionné par la commune de Kindwiller.

Réponse CAH : Conformément à l'article R.153-8, les avis des PPA sont annexés au dossier d'enquête publique afin que le public en prenne connaissance en même temps que le projet ; il n'est donc pas prévu de les envoyer aux communes. Ceci étant, ils étaient tenus à disposition des élus le cas échéant.

Analyse de la commission d'enquête

Lors d'une permanence, le président de la commission a démontré à l'élu que les avis des PPA figuraient bien dans le dossier mis à l'enquête publique.

3.4.2 Règlement graphique

- **Commune de Kaltenhouse**

HAG1-HAG2 : Demande le reclassement des parcelles 92 et 132 UXd en zone 1AU.

Réponse CAH : Les deux parcelles sont déjà bâties et accueillent une maison à usage d'habitation. Malgré leur classement en zone UX, la pérennisation de cette fonction résidentielle n'est pas menacée. Cette remarque interroge le partage fonctionnel du foncier entre usages résidentiels et activités économiques, dans un contexte de rareté et de forte pression sur le sol urbanisable. L'enjeu consiste à rechercher une complémentarité fonctionnelle plutôt qu'une mise en concurrence, afin de préserver la capacité d'accueil résidentielle tout en répondant aux besoins en développement économique. Dans cette perspective, la CAH examinera cette doléance avec l'appui de la commune, garante de la connaissance fine du contexte local.

Analyse de la commission d'enquête

Ces deux parcelles qui comportent des habitations sont attenantes à la zone 1AU 7mET. Il est également envisagé qu'elles soient desservies par une voie de liaison à partir de la rue de Bischwiller jusqu'à la voie ferrée (emplacement réservé KAL 03). La demande de classement de UXd vers 1AU apparaît à première vue légitime. Toutefois, il reviendra à la commune d'apporter des éléments sur la cohérence de cette demande.

KAL2 : Demande que la totalité de la parcelle 11 (3 rues des Pêcheurs) soit classée en zone constructible.

Réponse CAH : La parcelle ciblée dispose d'une constructibilité correspondant déjà à la profondeur constructible maximale stipulée par le règlement, à savoir 50 mètres ; de plus, dans les limites du zonage actuel, l'arrière de la parcelle dispose encore de droit à construire, avec une bande de 17 mètres non bâtie ainsi que d'une langue non bâtie allant jusqu'à sa limite Na. Dans un souci de maîtrise de la consommation foncière et de préservation des espaces naturels, la CAH se trouve dans l'impossibilité de faire évoluer ce zonage.

Dans ce contexte, et conformément aux principes énoncés à l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme relatifs à la maîtrise de la consommation d'espace et à la préservation des espaces naturels et agricoles, la CAH considère qu'il n'existe pas d'opportunité à faire évoluer le zonage de cette parcelle. Le maintien du zonage actuel participe ainsi à la mise en œuvre d'une gestion économe du foncier, en cohérence avec les orientations générales du PLUi.

Analyse de la commission d'enquête

La parcelle 11 est partagée entre la zone UAa et la zone Na. Au-delà des règles qui interdisent toute construction sur une profondeur supérieure à 50 m, il apparaît que le tracé en forme de "S" correspondant à la délimitation entre ces deux zones présente une singularité.

En effet, la parcelle comprend une bande classée UAa d'une longueur de 40 m et large de 8 m qui compte tenu de sa configuration est peu exploitable. Un redécoupage plus cohérent semblerait plus adapté à la situation.

KAL3 : Demande que la parcelle 53 située à l'arrière de la propriété au 5 rue des Pins soit constructible.

Réponse CAH : La parcelle 53 se situe à plus de 100 mètres de la limite de la rue de Marienthal, donc bien au-delà de la profondeur constructible stipulée par le règlement. De plus, cette parcelle est actuellement boisée, jouant à la fois un rôle paysager et tampon par rapport à la gravière située plus au Nord et un rôle de réservoir de biodiversité ; elle est ainsi identifiée par une trame « éléments paysager à préserver ». Compte tenu de ces caractéristiques, la CAH propose de maintenir le zonage en l'état, sans évolution.

Analyse de la commission d'enquête

L'environnement dans lequel se situe cette parcelle ainsi que les règles applicables à cette zone compte tenu de sa situation par rapport à la voie publique ne permettent pas sa constructibilité.

Commune de Berstheim

BERS 01 : Demande à ce que les parcelles 518, 520, 522, 720, 722 et 724 soient réintégrées dans la zone constructible comme cela a déjà été le cas par le passé. Le demandeur arrête son exploitation agricole.

Réponse CAH : Le PLU actuellement en vigueur de Berstheim classe déjà ces terrains en zones agricoles non constructibles. En cohérence avec les objectifs de sobriété portés par la loi Climat et Résilience, en compatibilité avec les enveloppes de développement définies par le SCoTAN et en réponse aux besoins du territoire, qui ont nécessité à une réduction significative de la consommation foncière, la CAH ne peut ni intégrer ni justifier le passage de toutes ces parcelles en zone d'extension à l'échelle du village de Berstheim.

Analyse de la commission d'enquête

La superficie de l'ensemble de ces parcelles s'élève à plus de 2 ha. De plus, elles sont accessibles uniquement par un chemin d'exploitation non viabilisé. Aussi, dans le cadre de la réduction de la consommation foncière recherchée dans le PLUi, il est admis que les conditions en faveur de leur constructibilité ne sont pas réunies.

- **Commune de Uhlwiller**

HAG6 : Demande la constructibilité des parcelles n°35 et 36, zone UEa. (Planche 13)

Réponse CAH : Les parcelles concernées se situent au-delà de la profondeur constructible des 50 mètres ; cette règle est dimensionnante à plusieurs égards (cf. justification développée en début de mémoire en réponse). Précisons qu'au-delà des 50 mètres, la parcelle ne devient pas inconstructible mais sa constructibilité est encadrée, réservée à des aménagements liés à l'habitation. Au regard de ces éléments, la doléance exprimée ne peut être accordée.

Analyse de la commission d'enquête

Bien que desservie par la route département D110, la constructibilité de ces parcelles nécessiterait la création d'une extension urbaine ce qui ne répond pas à la réduction de la consommation foncière recherchée dans le PLUi.

UBE3 : Demande la constructibilité au-delà des 50 m sur la parcelle n° 99, section 6, sur un terrain de 856 m² accessible par une voie de 5 m de large. (Planche 13).

Réponse CAH : La parcelle 99 présente une profondeur de 63 mètres. En application de la règle de la profondeur constructible de 50 mètres par rapport à la rue de la Perche, la parcelle 99 est bien constructible sur 80% de la superficie ; la dernière dizaine de mètres pouvant accueillir les « dépendances » de l'habitation (piscine, abris de jardins, ...). Compte tenu de ces éléments, la CAH souhaite maintenir le zonage en l'état, sans évolution.

Analyse de la commission d'enquête

Cette parcelle se situe au sein de la zone UAa 7mET. La voie d'accès de 5 m de large à cette parcelle semble être une impasse. La règle de la profondeur constructible de 50 mètres par rapport à la rue de la Perche est donc appliquée.

HAG29-WEB119 : Demande que les parcelles 155 et 156, situées entre les emplacements réservés UHL02 et UHL03, soient classées en zone UAa. (Planche 13)

Réponse CAH : Dans le règlement graphique du PLUi arrêté, ces parcelles sont classées en zone naturelle à protéger (Na). La CAH vérifiera la pertinence de ce classement et, le cas échéant, en apportera la justification. Si ce classement résulte toutefois d'une erreur matérielle, il sera rectifié.

Analyse de la commission d'enquête

Il appartiendra à la CAH de déterminer avec plus de précision la limite de la zone Na.

HAG18 : Demande que la parcelle 34 située au lieu-dit "Steinacher" soit intégralement classée en zone UBa 7mET. Interrogation également sur la nature du futur projet sur la zone UEa 12mHT qui jouxte la parcelle 34. (Planche 13).

Réponse CAH : Cette parcelle présente une profondeur de 90 mètres. En application de la règle de la profondeur constructible de 50 mètres, la parcelle 34 est bien constructible sur la moitié de sa profondeur ; l'arrière de parcelle pouvant accueillir les « dépendances » de l'habitation (piscine, abris de jardins, ...). Compte tenu de ces éléments, la CAH souhaite maintenir le zonage en l'état, sans évolution.

La CAH se rapprochera de la commune pour préciser les projets dans la zone UEa.

Analyse de la commission d'enquête

Au-delà de la règle de profondeur constructible de 50 mètres applicable dans cette zone, le classement de la totalité de la parcelle 34 dans la zone UBa 7mET présenterait une incohérence dans le zonage actuel par rapport aux parcelles voisines qui seraient maintenues en zone UEa 12 mHT.

WEB71 : Demande le classement en zone IAU ou UCa de la parcelle communale 365 au Sud du lotissement en cours de construction.

Réponse CAH : En matière de développement, il convient de rappeler que le potentiel des communes n'est pas illimité mais strictement encadré, notamment par le SCoTAN. Celui-ci attribue à la CAH, sous réserve d'une justification des besoins, une enveloppe maximale à répartir entre les 36 communes du territoire. Cette répartition s'appuie sur plusieurs critères : la situation géographique, les besoins propres de chaque commune et leur position dans l'armature urbaine.

Dans cette logique, l'armature urbaine confère un rôle prépondérant de vecteurs du développement territorial aux communes situées aux niveaux supérieurs. La commune de Uhlwiller, se situe au dernier échelon de cette armature, à l'échelle « village ». Comme précisé par le SCoTAN, à ce niveau, « l'expansion spatiale doit rester exceptionnelle » : elle ne peut être envisagée qu'à titre limité, mesuré et dûment justifié. La priorité est systématiquement donnée à la mobilisation et à l'optimisation des surfaces déjà urbanisées ou artificialisées. À cet égard, il est à souligner que la commune dispose d'un potentiel de densification évalué à 1,3 hectares permettant de répondre aux besoins de développement de la commune. Ajoutons en outre que la dernière opération de lotissement résidentiel dispose encore d'un certain nombre de lot en cours de commercialisation.

Au vu de ces éléments, la CAH ne peut ni intégrer ni justifier le passage de cette parcelle en zone d'extension.

Analyse de la commission d'enquête

La parcelle 365 représente une superficie de plus de 1 ha. Le classement de cette en zone IAU ou UCa ne répondrait donc pas aux objectifs du SCoTAN.

BAT45 : Demande que la parcelle 345 qui est viabilisée soit constructible, sachant que la parcelle 372 à l'arrière comporte déjà une construction.

Réponse CAH : En application de la règle de la profondeur constructible de 50 mètres par rapport à la rue de (à compléter), la parcelle 345 est bien constructible sur ces $\frac{3}{4}$ de la superficie ; le dernier quart pouvant accueillir les « dépendances » de l'habitation (piscine, abris de jardins, ...). Compte tenu de ces éléments, la CAH souhaite maintenir le zonage en l'état, sans évolution.

Analyse de la commission d'enquête

Bien que cette parcelle soit constructible sur ses $\frac{3}{4}$ de la superficie, il est à souligner que son accessibilité est assujettie à une servitude de passage qui peut être une contrainte ou le devenir.

WEB177 : Demande le classement des parcelles 127, 129, 130 en zone UA.

Réponse CAH : Au regard du zonage du PLUi arrêté, ces trois parcelles sont quasi intégralement incluses dans la profondeur constructible des 50 mètres.

Analyse de la commission d'enquête

Ces parcelles se situent intégralement dans la zone UAa 7mET.

HAG62 : Demande que la parcelle 123 rue des Prés classée en zone Aa soit reclassée en zone UAa. (Planche 15).

Réponse CAH : La parcelle présentant un usage agricole, le classement en zone Aa est cohérent. La CAH souhaite ainsi maintenir le zonage en l'état, sans évolution.

Analyse de la commission d'enquête

Le maintien de cette parcelle en zone Aa correspond effectivement à son usage agricole.

WEB228-WEB229-HAG51 : Demande la prolongation de la zone Na vers le sud en lieu et place de la zone Ac en partant de la route départementale jusqu'à la parcelle 89 comme l'actuel PLUi. (Planche 02).

Réponse CAH : Le classement en zone Na est réservé aux zones naturelles et forestières ayant pour vocation principale la protection des secteurs au regard de divers motifs, qu'ils soient paysagers, de protection de ressources naturelles, de prévention des risques naturels ou encore de protection d'exploitation forestière. Or, la parcelle visée est clairement à usage agricole et s'insère dans un périmètre permettant de répondre au besoin de constructibilité du monde agricole. Ajoutons qu'extraire uniquement cette parcelle en bande, qui est en plus située le long d'un chemin rural, morcellerait et contraindrait la constructibilité agricole de cette portion du territoire.

Analyse de la commission d'enquête

La portion située entre la zone Na et la zone Ac est actuellement inexploitable compte tenu de sa faible superficie. La demande de prolongation de la zone Na vers le sud apparaît donc légitime.

Commune de Uhrwiller

WEB50-BIS15 : Demande l'établissement d'un STECAL situé sur 2 bâtiments en secteur de zone Ac, 1A Chemin de la Forêt pour exercer l'activité de concession de tracteurs et d'entrepreneur agricole. (Planche 2).

Réponse CAH : La délimitation des zones agricoles constructibles et la définition de leurs vocations s'appuient sur une méthodologie fondée sur des critères d'aide à la décision.

Cette démarche vise à concilier la satisfaction des besoins de la profession agricole avec le maintien des équilibres globaux face aux autres enjeux territoriaux.

Les critères retenus relèvent à la fois de l'urbanisme et de l'environnement : préservation des ressources, évitement des secteurs exposés aux risques naturels, protection des paysages et des espaces naturels sensibles, ainsi que prise en compte de la nécessaire cohabitation avec les tissus urbains existants et futurs.

Pour plus de précisions, ces critères sont détaillés aux pages 131 à 134 de la pièce 1.3 du rapport de présentation intitulée *Explications des choix*.

Dans cette perspective, la CAH réexaminera les demandes à la lumière de cette grille d'analyse et s'appuiera sur l'expertise des communes, garantes de la connaissance fine de leur territoire.

Analyse de la commission d'enquête

L'établissement d'un STECAL permettrait à l'entreprise de développer son activité dans la mesure où elle n'a pas d'impact sur l'environnement.

Commune de Dauendorf

WEB2-WEB19 : Demande de réinscription de l'ancienne zone UX existante pour la zone UX1a secteur Neubourg (parcelle 58, 97 et 99) pour une exploitation fromagerie artisanale. (Planche 09).

Réponse CAH : Compte tenu de l'existence d'un projet d'implantation d'une fromagerie, la CAH réétudiera ce point de zonage en collaboration avec la commune, garante de la connaissance fine de leur territoire, notamment concernant l'accès à ces parcelles.

Analyse de la commission d'enquête

Demande à examiner entre les parties prenantes.

WEB14-WEB15 : Demande l'intégration de la parcelle 218 section 32 à Neubourg (dans la zone Nf du PLUi, dans la zone UCa ou UCBa. Cette parcelle comporte une habitation de 1984. (Planche 09).

Réponse CAH : Une nouvelle vérification des annexes sanitaires sera faite par la CAH afin de déterminer si le niveau de viabilisation justifie ou non une évolution du règlement graphique.

Analyse de la commission d'enquête

La commission prend acte.

WEB1 : Demande d'intégration de la parcelle 328 (rue des Hirondelles) anciennement classée UD, en zone constructible UBa. (Planche 10).

Réponse CAH : À la lecture des plans des annexes sanitaires, cette parcelle ne bénéficie pas de tout le niveau de viabilisation nécessaire à un classement en zone urbaine. Afin d'assurer une égalité de traitement entre les propriétaires fonciers, la CAH souhaite fonder son appréciation sur le niveau actuel de viabilisation des terrains. Ainsi, et sous réserve de ne pas contredire les objectifs de préservation des espaces agricoles ou naturels, un terrain disposant, en limite de propriété, de l'ensemble des réseaux nécessaires à sa desserte peut être classé en zone urbaine. À l'inverse, un terrain dépourvu de viabilisation effective ne saurait être affecté d'un classement incompatible avec son état de desserte réel. Au regard de ces éléments, la doléance exprimée ne peut être accordée.

Analyse de la commission d'enquête

Cette parcelle qui se situe en zone Aa est desservie par un chemin d'exploitation non viabilisé. Les conditions nécessaires pour intégrer cette parcelle en zone constructible ne sont pas réunies en l'état actuel. Toutefois, Monsieur le maire de la commune s'est manifesté favorablement au classement de cette parcelle en zone constructible. Il appartiendra à la CAH et à la commune de se prononcer sur les possibilités de ce classement.

WEB23 : Demande que la parcelle n°146 située rue du Cimetière, classée en Aa soit reclassée en zone constructible sur les 50 premiers mètres. (Planche 10).

Réponse CAH : La parcelle 146 est très étendue (132 mètres) entre la rue du cimetière à l'Est et la rue Alexandre à l'Ouest ; la partie Ouest est déjà classée en zone UAa sur une profondeur de 70 mètres ; elle comporte une partie non bâtie. Quant à la partie Est de la parcelle, elle est classée en zone agricoles afin de maintenir un périmètre de réciprocité généré par l'élevage agricole implanté à l'Est de la rue du cimetière. Toutefois, la CAH réexaminera cette doléance en s'appuyant sur l'expertise de la commune, garante de la connaissance fine de leur territoire.

Analyse de la commission d'enquête

Cette parcelle est desservie par la rue Alexandre à l'Ouest et par la rue du Cimetière à l'Est où se situe une exploitation agricole. Il appartiendra à la commune de se prononcer sur La l'éventuelle constructibilité de la partie Est de cette parcelle qui à proximité de l'exploitation.

WEB31 : Demande que la parcelle 141 actuellement située sur deux zones UAa et Aa, soit entièrement classée dans la zone UAa. La superficie totale de cette parcelle est de 1840 m². (Planche10).

Réponse CAH : L'ensemble des arrières de parcelle situées route de Neubourg forme une ceinture de vergers ; cette occupation du sol présente une richesse à la fois paysagère et environnementale et leur préservation autant que possible est demandée par le SCOTAN.

Déplacer cette limite nécessiterait de la déplacer également sur toutes les autres parcelles le long de la route de Neubourg et entraînerait un fort impact, difficilement justifiable sur les vergers. Ajoutons que la parcelle 141 dispose encore d'un espace non bâti en second rang de 26 mètres de profondeur, largement suffisant pour implanter d'autres constructions. Au regard de ces éléments, la doléance exprimée ne peut être accordée.

Analyse de la commission d'enquête

En l'état actuel, cette parcelle bénéficie des possibilités de constructions sans que la totalité de la parcelle soit classée en UAa et sans impacter un espace vert.

WEB3 : Demande le reclassement de la zone au nord-est de la rue du Cimetière de Aa en UBa en raison de la viabilisation déjà existante du secteur. (Planche 10).

Réponse CAH : *Se référer à la réponse de l'observation WEB23.*

Analyse de la commission d'enquête

Idem WEB23

WEB4 : Demande le reclassement de la parcelle 328 (12,13 ares) en zone UBa. (Planche10).

Réponse CAH : À la lecture des plans des annexes sanitaires, cette parcelle ne bénéficie pas du niveau de viabilisation nécessaire à un classement en zone urbaine. Afin d'assurer une égalité de traitement entre les propriétaires fonciers, la CAH souhaite fonder son appréciation sur le niveau actuel de viabilisation des terrains. Ainsi, et sous réserve de ne pas contredire les objectifs de préservation des espaces agricoles ou naturels, un terrain disposant, en limite de propriété, de l'ensemble des réseaux nécessaires à sa desserte peut être classé en zone urbaine. À l'inverse, un terrain dépourvu de viabilisation effective ne saurait être affecté d'un classement incompatible avec son état de desserte réel. Une nouvelle vérification des annexes sanitaires sera faite par la CAH afin de déterminer si le niveau de viabilisation justifie ou non une évolution du règlement graphique.

Analyse de la commission d'enquête

Monsieur le maire de la commune s'est manifesté favorablement au classement de cette parcelle en zone constructible. Il appartiendra à la CAH et à la commune de se prononcer sur les possibilités de ce classement.

DAU1 : La parcelle 90 est prévue en zone Na, demande le classement en zone UBa 7mET. Même demande pour l'arrière de la parcelle 169. (Planche 10).

Réponse CAH : La parcelle 90 se situe en déconnexion de toute zone urbaine et à la lecture des plans des annexes sanitaires, cette parcelle ne bénéficie pas du niveau de viabilisation nécessaire à un classement en zone urbaine. Afin d'assurer une égalité de traitement entre les propriétaires fonciers, la CAH souhaite fonder son appréciation sur le niveau actuel de viabilisation des terrains. Ainsi, et sous réserve de ne pas contredire les objectifs de préservation des espaces agricoles ou naturels, un terrain disposant, en limite de propriété, de l'ensemble des réseaux nécessaires à sa desserte peut être classé en zone urbaine. À l'inverse, un terrain dépourvu de viabilisation effective ne saurait être affecté d'un classement incompatible avec son état de desserte réel. Au regard de ces éléments, la doléance exprimée ne peut être accordée.

Analyse de la commission d'enquête

En l'état actuel, cette parcelle ne bénéficie d'aucune viabilisation ce qui ne permet pas son classement en zone UBa 7mET.

DAU2 : Section 31 parcelle 73 demande un reclassement pour pouvoir construire un hall de stockage lié à son activité professionnelle d'horticulture.

Réponse CAH : La parcelle bénéficie déjà d'un classement en zone Ab permettant l'accueil de construction agricole, hors élevage.

Analyse de la commission d'enquête

La commission prend acte.

UBE41 : Concerne la parcelle 303 (ancienne 47, section 62). Opposition au passage de cette parcelle de Ac vers UXe : perte de surface agricole - bloque l'installation d'un silo de stockage sur la parcelle 236 voisine du fait des distances à respecter - prévu la construction d'un atelier d'engraissement aussi sur la parcelle 236 car un second fils doit se joindre à l'EARL - pas d'autre terrain contigu à l'exploitation - en UXe les limites séparatives très courtes seraient néfastes aux logements des exploitants qui sont en limite. (Planche 10).

Réponse CAH : Pour répondre aux besoins de développement économique du territoire, la zone UXd attenante à la parcelle 303 a été viabilisée ; la parcelle visée est concernée par ce projet de zone d'activité ; toutefois, la CAH va réanalyser la situation. Précisons que les vocations autorisées dans cette zone artisanale sont compatibles avec la proximité d'une exploitation agricole et ses logements.

Analyse de la commission d'enquête

L'article 14 du règlement de la zone Ac autorise les activités et le développement de cette exploitation.

WEB90 : Demande que la parcelle 290 – section 64 soit classée en zone constructible. (Planche 10).

Réponse CAH : La parcelle 290 se situe en déconnexion de toute zone urbaine et à la lecture des plans des annexes sanitaires, cette parcelle ne bénéficie pas du niveau de viabilisation nécessaire à un classement en zone urbaine. Afin d'assurer une égalité de traitement entre les propriétaires fonciers, la CAH souhaite fonder son appréciation sur le niveau actuel de viabilisation des terrains. Ainsi, et sous réserve de ne pas contredire les objectifs de préservation des espaces agricoles ou naturels, un terrain disposant, en limite de propriété, de l'ensemble des réseaux nécessaires à sa desserte peut être classé en zone urbaine. À l'inverse, un terrain dépourvu de viabilisation effective ne saurait être affecté d'un classement incompatible avec son état de desserte réel. Au regard de ces éléments, la doléance exprimée ne peut être accordée.

Analyse de la commission d'enquête

En l'état actuel, cette parcelle ne bénéficie d'aucune viabilisation ce qui ne permet pas son classement en zone constructible

WEB120 : Demande le rétablissement d'un chemin de servitude qui ne figure pas sur la planche 09. Ce chemin part de l'extrémité du près des impasses et longe les parcelles 40, 41, 33, 34, 107, 106, 123 jusqu'à la parcelle 105.

Réponse CAH : La mise à jour du plan cadastral relève de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP), via les services du cadastre rattachés aux services des impôts fonciers (SIP / SPF). Lorsqu'il y a un changement de propriété (vente, succession...), la mise à jour se fait à partir des actes notariés transmis par le service de publicité foncière.

Lorsqu'il y a une modification physique des parcelles (division, réunion, construction, voirie), ce sont les géomètres du cadastre (ou, pour certains travaux, des géomètres-experts privés) qui procèdent à l'actualisation. Ainsi, la CAH ne dispose pas de la possibilité de faire évoluer elle-même ce fond cadastral lors d'une procédure d'urbanisme.

Analyse de la commission d'enquête

La commission prend acte.

- **Commune de Berstheim**

BRU13-HAG59 : Demande un classement des parcelles n°518, 520, 522, 720, 722 classées en zone Aa, en zone UCa ou IAU (planche n°17). L'emplacement réservé BRS08 est prévu pour l'accès de ce secteur et l'assainissement et viabilisation existent rue des Saules et possibles au Sud par le chemin d'exploitation.

Réponse CAH : À la lecture des plans des annexes sanitaires, ces parcelles ne bénéficient pas du niveau de viabilisation nécessaire à un classement en zone urbaine. Afin d'assurer une égalité de traitement entre les propriétaires fonciers, la CAH souhaite fonder son appréciation sur le niveau actuel de viabilisation des terrains. Ainsi, et sous réserve de ne pas contredire les objectifs de préservation des espaces agricoles ou naturels, un terrain disposant, en limite de propriété, de l'ensemble des réseaux nécessaires à sa desserte peut être classé en zone urbaine. À l'inverse, un terrain dépourvu de viabilisation effective ne saurait être affecté d'un classement incompatible avec son état de desserte réel. Au regard de ces éléments, la doléance exprimée ne peut être accordée.

Analyse de la commission d'enquête

L'ER BRS08 est destiné à la création d'un accès agricole depuis la rue des Saules et non pour une desserte d'une zone urbaine. En l'état actuel, ces parcelles ne sont pas viabilisées.

Commune de Oberhoffen-sur-Moder

BIS2-WEB11 : Demande classement parcelle 36, section 3 en zone UBa. (Planche 61).

WEB22 : Demande classement parcelle section 3 n° 178 en zone UBa. (Planche 61).

Réponse CAH : Ces deux parcelles sont situées dans un environnement particulièrement humide et à forte sensibilité environnementale ; ces conditions physiques sont incompatibles avec l'implantation de constructions. Au regard de ces éléments, la doléance exprimée ne peut être accordée.

Analyse de la commission d'enquête

Le contexte environnemental du secteur n'est pas favorable à une urbanisation.

WEB21-BAT24 : Demande le classement de la parcelle n°72 (ancienne maison forestière) actuellement en UEa, en zone UCa. (Planche 58).

Réponse CAH : Cette construction est implantée dans un secteur destiné à l'accueil d'équipements collectifs, et non à l'habitation, afin de préserver la cohérence de l'aménagement. Néanmoins, elle pourra conserver son usage actuel.

Analyse de la commission d'enquête

La commission prend acte de la décision de la CAH.

HAG20 : Demande confirmation des possibilités de construction sur l'ensemble des parcelles attenantes sur la partie Sud de l'emplacement réservé OBE03 en zone UBa 7ET. (Planche 58).

Réponse CAH : La CAH confirme la constructibilité des parcelles classées en zone UBa.

Analyse de la commission d'enquête

La commission prend acte.

WEB89-BIS8 : Demande de reclassement de 21 parcelles en UB ou UC qui se situent en zone UX1a, 69 rue de la Gare. (Planche 57).

Réponse CAH : Les parcelles visées accueillent, de manière effective, des activités économiques. Dès lors, le classement en zone UX, destiné à encadrer et favoriser ce type d'occupation, s'avère parfaitement cohérent avec l'état réel du terrain. À l'inverse, le classement en zone à vocation résidentielle serait en totale contradiction avec l'usage actuel des parcelles et avec la vocation du secteur. Une telle décision, dénuée de tout fondement objectif, serait constitutive d'une erreur manifeste d'appréciation.

Analyse de la commission d'enquête

Compte tenu des activités économiques existantes dans ce secteur, le classement en zone UB ou UC de ces parcelles serait en opposition avec règlement du PLUi.

WEB154-HAG43-COUR7 : Demande une dérogation pour la parcelle 47 afin de pouvoir construire une maison privée, accès possible et viabilisation à partir des N° 293 et 47 sans passer par le domaine public et éventuellement les N° 48 et 49 en option pour agrandir le terrain tout autour de la maison, ni d'immeuble collectif, ni commerce.

Faut-il déjà déposer un permis de construire sur cette zone (pour utiliser les conditions actuelles de cette zone 1AU) ? Si oui, avant quelle date pour acter et valider cette demande ?

Réponse CAH : Les parcelles visées ont été classées en zone à urbaniser parce qu'elles ne disposent pas de tout le niveau de viabilisation pour être directement constructibles. De plus, un aménagement d'ensemble et non "au coup par coup" permettra d'optimiser la consommation foncière dans un contexte où les possibilités d'extension se raréfient. Enfin, un classement en zone AU garantit une meilleure prise en compte des éventuelles sensibilités environnementales.

Analyse de la commission d'enquête

La CAH ne répond pas précisément à cette demande concernant la démarche et les modalités de dépôt du permis de construire. La commission invite le contributeur à se rapprocher des services de la CAH pour clarifier cette situation.

Commune de Schweighouse-sur-Moder

BIS3 : Demande le classement de la parcelle n°270, section 2 de Na en zone UAa. (Planche 46).

Réponse CAH : Même si le PPRI n'identifie en zone d'aléa que la partie nord du demi-cercle formé par la Moder / rue du Moulin / rue de la Gare, l'ensemble de ce secteur constitue en réalité un champ d'expansion naturel des crues de la Moder.

Conformément aux principes de prévention des risques naturels, le PLUi doit veiller à ne pas aggraver l'exposition des biens et des personnes.

Ainsi, si la partie sud de la parcelle n°270 peut conserver son classement en zone UAa dans la limite du zonage actuellement retenu, car située en dehors de la zone d'aléa, l'extension de la zone constructible vers le nord, en direction des zones identifiées par le PPRI, aboutirait à une aggravation du risque.

Au regard de ces éléments, la CAH ne peut donc pas donner une suite favorable à la demande d'extension du zonage.

Analyse de la commission d'enquête

Cette parcelle est totalement en dehors du secteur urbanisé. S'agissant de l'aléa inondation de cette zone, la commission souscrit au principe de prévention évoqué par la CAH.

SCHW1 : Demande de classer l'école ABCM (79 Route d'Ohlungen - UBa) en zone UE. (Planche 46).

Réponse CAH : Le règlement graphique n'a pas vocation à être morcelé à la parcelle, selon l'occupation actuelle du sol ; il cherche à dégager des zones homogènes où différentes fonctions peuvent coexister : par exemple, un tissu à vocation dominante résidentiel peut très bien accueillir également des commerces, des services ou encore des équipements ; la mixité fonctionnelle est même recommandée. Au regard de ces éléments, la doléance ne semble pas pouvoir être accordée.

Analyse de la commission d'enquête

Pour ce type d'établissement, le règlement de la zone UBa est plus restrictif que celui de la zone UE, d'où la raison de cette demande. Il appartiendra à la CAH d'étudier plus finement la justification de cette demande de classement.

SCHW2 : Demande le reclassement des parcelles 32 et 80, section 45, 15a Route de Strasbourg (zone IAUa) pour revenir en zone constructible pour une maison d'habitation individuelle. (Planche 47).

Réponse CAH : La parcelle 80 est déjà classée en zone urbaine. Quant à la parcelle 32, elle fait partie avec les parcelles attenantes, d'un projet d'aménagement d'ensemble via un classement en zone d'extension ; ce classement assurera une optimisation du foncier et garantira une meilleure prise en compte des éventuelles sensibilités environnementales.

Analyse de la commission d'enquête

La commission prend acte de la réponse de la CAH.

WEB223 : SCI « clos du moulin », située au 32 rue du moulin demande :

- que la totalité de la surface de la parcelle n° 270, section 49 morcelée en 2 zones UAa et Na soit maintenue ou reclassée en zone UAa.
- que l'emplacement réservé à la parcelle 298/119 soit SCH 07
- un accès N1 à hauteur de la parcelle 270, et un accès N2 pour la parcelle 288. (Largeur mini 5 ml).
- prévoir un accès N3 sur la parcelle 288/300 (largeur mini 5 ml).

Pour le projet d'aménagement des parcelles n° 270 et une partie de la parcelle n° 298, demande le rétablissement des parties A et B (parcelle 270) et C (une partie de la parcelle 298) en zone UAa.

Réponse CAH : La collectivité n'a pas vocation à créer des accès aux parcelles privées + cf. réponse BIS 3. Le site sera néanmoins réétudié à l'aune de ces demandes.

Analyse de la commission d'enquête

La commission prend acte de la réponse de la CAH.

BAT25 : La commune souhaite que les terrains qui étaient constructibles dans le PLUi de Schweighouse-sur-Moder et Environs le soient également dans le PLUi de la CAH.

La commune demande que le plan de zonage soit revu conformément à la modification n°1 du PLUi de Schweighouse-sur-Moder et Environs approuvé le 24 mars 2022 et dont l'OAP a été modifié dans le cadre de la modification simplifiée n°3 du PLUi de Schweighouse-sur-Moder et Environs approuvé par le conseil Communautaire le 19 décembre 2024, à savoir :

- Maintien de la zone IAUC1
- Réhabilitation de la zone IAUC2 (ouverture à l'urbanisation à moyen terme).
- Réhabilitation d'une partie de la zone IIAU (réserve foncière à long terme).

L'urbanisation phasée de ce secteur permettra à la commune de répondre pleinement aux objectifs du PADD et s'inscrire pleinement dans un développement maîtrisé de la population tout en restant cohérent au principe de sobriété foncière.

Par ailleurs, la commune soutient fortement la demande du propriétaire des parcelles 42, 26, et 27, section 4, d'intégrer ces dernières dans la zone IAUC1.

Réponse CAH : À noter qu'il s'agit ici d'une demande de la commune de Wintershouse. Lors de la phase diagnostic de l'élaboration du PLUi, la CAH a défini ses besoins en termes résidentiels, économiques, d'équipements, agricoles ou encore de protection des paysages et des milieux naturels. Pour répondre à ses besoins, tout en respectant les objectifs de sobriété portés par la loi Climat et Résilience et en compatibilité avec les enveloppes de développement définies par le SCOTAN, la CAH a dû opérer des choix selon le triptyque : mieux/moins/autrement. Ces choix se traduisent notamment par une nette réduction de la consommation foncière des espaces agricoles et naturels en limitant le développement en extension, à uniquement un complément aux capacités constructibles au sein de l'enveloppe urbaine.

Dit autrement, à l'échelle de chaque commune, en prenant leur position dans l'armature urbaine, cet objectif de priorisation des tissus déjà urbanisés (à hauteur de 75% environ) a permis au regard du potentiel de densification, de dimensionner la surface d'extension, uniquement lorsque cela est nécessaire.

En complément, nous pouvons préciser que le village de Wintershouse comporte déjà une zone d'extension d'un hectare ; avec en outre un potentiel de densification d'un hectare également, ces potentiels fonciers répondent aux besoins en développement résidentiel de la commune.

Au vu de contexte, il est difficile de justifier l'inscription d'autres sites d'extension. Rappelons que le SCOTAN admet la création de zones d'extension à l'échelle « village » de l'armature urbaine, uniquement de façon exceptionnelle et si la démonstration du besoin est avérée.

Analyse de la commission d'enquête

Au-delà des objectifs fixés par le SCOTAN, une étude complémentaire de ces demandes pourrait être menée si les besoins sont justifiés. Il appartiendra à la commune d'apporter les éléments en ce sens.

• **Commune de Pfaffenhoffen**

WEB5 : Demande le déclassement de la parcelle située 74 rue de Saverne de UX en zone UA ou UB. (Planche 6).

Réponse CAH : La parcelle visée est implantée dans un environnement largement dédié à l'activité économiques. La CAH vérifiera si cette construction n'était pas liée, à l'origine, à une activité existante.

Analyse de la commission d'enquête

Cette parcelle était dédiée à une activité économique par le passé. Aujourd'hui, cette activité n'existe plus. En conséquence, le déclassement de UX en zone UA ou UB semble justifié.

- **Commune de Mommenheim**

MAIL6 : Demande la modification du zonage de la parcelle n°0383 (actuellement en zone Aa) afin qu'elle soit classée en zone Uea. (Planche 28).

Réponse CAH : La zone UEa comporte encore des parcelles non bâties ; la CAH vérifiera si le zonage actuel permet une éventuelle extension de la station de production d'eau potable.

Analyse de la commission d'enquête

La commission prend acte de la réponse de la CAH.

BRU28 : Demande que les parcelles 523, 525 et 527 actuellement coupées en diagonale entre les zones Nj et UBa 7m ET, soit entièrement classées en UBa. (Planche 28).

Réponse CAH : Le zonage UBa englobe une profondeur constructible de 50 mètres à l'arrière des parcelles visées, ce qui correspond déjà au maximum du droit à construire pour des constructions principales. Précisons que la totalité de la parcelle 523 est classées en zone UB. *Justification de la règle de la profondeur constructible : cf. §3.3.1*

Analyse de la commission d'enquête

Des parcelles coupées en diagonale est une situation singulière dans un règlement graphique. Aussi, compte tenu que ces dernières sont desservies de part et d'autre par des voies publiques, un nouveau découpage apparaîtrait plus approprié permettant ainsi d'urbaniser ces parcelles.

BRU20 : Le fond de plan est obsolète car il ne prend pas en compte le remembrement validé en 2024. Les N° de parcelles ne correspondent donc plus. Demande cependant à ce que les lieux dits "Hoell" et "Straeng" qui comportent des bâtiments agricoles soient classés en Ac. (Planche 24).

Réponse CAH : pour les données cadastrales : cf réponse WEB120.
La CAH étudiera la possibilité de créer une zone Ac aux lieu dits visés.

Analyse de la commission d'enquête

La commission prend acte

WEB76 : Opposé au classement Nj d'une partie de la parcelle 223 (section31) située en zone UB. (Planche 28).

Réponse CAH : Le zonage UBa englobe une profondeur constructible de 50 mètres à l'arrière des parcelles visées, ce qui correspond déjà au maximum du droit à construire pour des constructions principales. *Justification de la règle de la profondeur constructible : cf. §3.3.1*

Analyse de la commission d'enquête

Réponse de la CAH conforme à la règle e profondeur constructible de 50 mètres

WEB148-WEB160 : Demande une correction de zonage. Concerne la ferme EARL Ferme des Acacias, située à Mommenheim (direction Minversheim) sur les lieux dits Minversheimerstrasse, Neunmorgen Bubenpfad. Demande de classer la zone en Ac au lieu de Ab.

WEB152 : Reclassement des parcelles 5,6 et 7 en Ac et non en Ab. (Planche 24).

Réponse CAH : Les vocations agricoles autorisées entre la zone Ab et Ac sont différentes en termes d'impacts potentiels : la zone Ac inclut les exploitations d'élevage. La CAH vérifiera la compatibilité de ce type d'exploitation notamment par rapport au tissu résidentiel proche.

Analyse de la commission d'enquête

La commission prend acte.

WEB188 : Demande le reclassement en zone UBa de la totalité des parcelles 672 et 673 (en partie en zone Nj). (Planche 28).

Réponse CAH : *Se référer à la réponse de l'observation WEB76*

Analyse de la commission d'enquête

Réponse de la CAH conforme à la règle e profondeur constructible de 50 mètres

WEB193 : Dans le but de créer une extension de l'exploitation agricole, demande de classer la parcelle n° 517, section 31 de la zone AC en zone AB (Planche 29).

Réponse CAH : Les vocations agricoles autorisées entre la zone Ab et Ac sont différentes en termes d'impacts potentiels : la zone Ac inclus les exploitations d'élevage. La CAH vérifiera la compatibilité de ce type d'exploitation notamment par rapport au tissu résidentiel proche.

Analyse de la commission d'enquête

La commission prend acte.

WEB208-MOM1 : Demande de reclassement du site du moulin de Mommenheim dans le cadre du PLUi. Passage de la zone NA à une zone AU, assortie d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ayant pour vocation principale la valorisation patrimoniale, environnementale et pédagogique du site, ainsi que la possibilité, en cas de cession du site, d'une urbanisation très limitée et strictement encadrée (1 ou 2 logements intégrés au bâti existant). Planche 28.

Réponse CAH : L'équilibre foncier à tenir à l'échelle de l'ensemble de la CAH ne permet pas de créer de nouvelle zone AU. De plus, les zones AU retenues permettent de répondre au besoin de production de logements de la commune au regard de ses possibilités de densification par ailleurs (3,2ha). Mais surtout, le secteur se situe non seulement dans le périmètre de protection rapproché des captages d'eau potable mais également en pleine zone inondable, dont le droit des sols est géré par le PPRI ; ce dernier s'imposant au PLUi. Au regard de ces éléments, la doléance exprimée ne peut être accordée.

Analyse de la commission d'enquête

Les éléments apportés par la CAH justifient parfaitement l'impossibilité d'un tel déclassement.

WEB144 : Signale que les communes de Wittersheim et Mommenheim ont été remembrées et que les parcelles, les numéros de parcelles et les propriétaires ne correspondent plus, de même que les limites communales.

Des zones Ac et Ab seraient inversées sur le ban de Mommenheim impactant plusieurs exploitations.

Réponse CAH : concernant le cadastre : *Se référer à la réponse de l'observation WEB120.*
La CAH vérifiera les zonages Ac et Ab.

Analyse de la commission d'enquête

La commission prend acte.

Sur le ban de Wittersheim en limite avec Mommenheim, plusieurs parcelles avec constructions à usage d'élevage ou agricoles sont classées Aa et devraient être reclassées en Ac.

Réponse CAH : La CAH procédera à une vérification et au besoin à des ajustements/ évolutions du zonage agricole avant l'approbation du document.

Analyse de la commission d'enquête

La commission prend acte.

- **Commune de Ohlungen**

WEB7 : Demande le classement de la parcelle identifiée n° 139, section 45 sur le plan cadastral et identifiée n° 46 sur le règlement graphique en zone constructible, et ce, sur une profondeur de 50 mètres à l'identique des terrains attenants. (Planche 14).

Réponse CAH : L'analyse des annexes sanitaires met en évidence que la partie de la parcelle actuellement classée en secteur Aa dispose des conditions de desserte et de viabilisation nécessaires pour satisfaire aux critères d'un classement en zone urbaine.

La CAH procédera en conséquence à un réexamen de l'opportunité d'une évolution de zonage. Cette réévaluation sera menée sous réserve de la vérification de l'ensemble des contraintes éventuelles pouvant s'opposer à la demande notamment au regard des objectifs de consommation foncière limitée.

Analyse de la commission d'enquête

La commission prend acte.

WEB34 : Demande que la parcelle n° 17, section 47 (lieu-dit "Saarmatt") soit classée en Ac afin de pouvoir construire un bâtiment d'élevage. (Planche 14).

Réponse CAH : La délimitation des zones agricoles constructibles et la définition de leurs vocations s'appuient sur une méthodologie fondée sur des critères d'aide à la décision. Cette démarche vise à concilier la satisfaction des besoins de la profession agricole avec le maintien des équilibres globaux face aux autres enjeux territoriaux.

Les critères retenus relèvent à la fois de l'urbanisme et de l'environnement : préservation des ressources, évitement des secteurs exposés aux risques naturels, protection des paysages et des espaces naturels sensibles, ainsi que prise en compte de la nécessaire cohabitation avec les tissus urbains existants et futurs.

Pour plus de précisions, ces critères sont détaillés aux pages 131 à 134 de la pièce 1.3 du rapport de présentation intitulée *Explications des choix*.

Dans cette perspective, la CAH réexaminera les demandes à la lumière de cette grille d'analyse et s'appuiera sur l'expertise des communes, garantes de la connaissance fine de leur territoire

Analyse de la commission d'enquête

Cette parcelle n'est pas contiguë au secteur urbain UCa, mais selon le type d'élevage, les riverains de ce secteur sont toutefois susceptibles de subir des nuisances. Il appartiendra à la CAH d'examiner cette demande conjointement avec la commune.

OHL3 : Demande le classement en zone UBa de la parcelle 387 classée en zone Aa desservie par les réseaux et avec servitude de passage, et l'alignement au niveau de la parcelle 466. (Planche 14).

Réponse CAH : La parcelle 387 se situe trop en profondeur par rapport à la rue Principale pour pouvoir être constructible. Au regard de ces éléments, la doléance exprimée ne peut être accordée.

Analyse de la commission d'enquête

Au-delà de la règle des 50 m, la commission attire l'attention sur la problématique des servitudes de passage. Ces dernières sont non seulement des contraintes mais sont également susceptibles d'être la source de situations conflictuelles.

• Commune de Wintershouse

WEB34 : Demande le classement de la parcelle 151 section 25 en zone Ac dans le but d'une construction d'un bâtiment d'élevage.

Réponse CAH : La délimitation des zones agricoles constructibles et la définition de leurs vocations s'appuient sur une méthodologie fondée sur des critères d'aide à la décision. Cette démarche vise à concilier la satisfaction des besoins de la profession agricole avec le maintien des équilibres globaux face aux autres enjeux territoriaux.

Les critères retenus relèvent à la fois de l'urbanisme et de l'environnement : préservation des ressources, évitement des secteurs exposés aux risques naturels, protection des paysages et des espaces naturels sensibles, ainsi que prise en compte de la nécessaire cohabitation avec les tissus urbains existants et futurs.

Pour plus de précisions, ces critères sont détaillés aux pages 131 à 134 de la pièce 1.3 du rapport de présentation intitulée *Explications des choix*.

Dans cette perspective, la CAH réexaminera les demandes à la lumière de cette grille d'analyse et s'appuiera sur l'expertise des communes, garantes de la connaissance fine de leur territoire.

Analyse de la commission d'enquête

La commission prend acte.

BAT15 : Favorable au projet PLUi et disposé à céder les parcelles 26, 27, 28 et 42 si un projet de construction devait voir le jour et si des modifications devraient être apportées qui pourrait être une alternative aux réserves formulées par le conseil municipal de la commune.

Réponse CAH : Cette remarque n'appelle pas de réponse de la part de la CAH.

Analyse de la commission d'enquête

La proposition du contributeur est de nature à contribuer positivement au PLUi.

BAT26 : Concerne la parcelle 182, section 24. Demande d'étendre la zone UBa 6mET sur la zone Aa de manière à pouvoir réaliser la construction de logements intermédiaires avec jardins et potagers ainsi que l'intégration d'une micro-crèche.

Réponse CAH : Afin de préserver l'espace agricole et limiter la consommation foncière à vocation résidentielle, la parcelle 182 dispose déjà d'une possibilité de construire au droit de la route de Berstheim.

Analyse de la commission d'enquête

Une augmentation de la consommation foncière serait en totale contradiction avec les objectifs du SCoTAN.

BAT28 : Concerne la zone Ac lieu-dit Ziegelhof. Demandons que la zone Ac soit réduite aux parcelles 540, 542, 272 et 274. Nous demandons que les parcelles 544, 545, 547, 548 et 269 qui n'ont plus aucun caractère agricole soient classées UBa.

Réponse CAH : Ce lieu-dit est totalement déconnecté du tissu urbain existant n'a pas vocation à être transformé en zone urbaine.

Analyse de la commission d'enquête

Compte tenu de la situation de ces parcelles, le déclassement demandé n'a pas lieu d'être.

BAT47 : Demande le rétablissement de la zone IAU (anciennement IIAU) entre la rue des Houblons et la Rte de Batzendorf – parcelle 93 – Planche 18

Fait remarquer que la nouvelle zone UCa Rte de Ohlungen n'est pas équipée de réseaux.

Réponse CAH : Se référer à la réponse de l'observation BAT25.

Les annexes sanitaires du PLUi font bien apparaître les réseaux d'eau et d'assainissement, route de Ohlungen.

Analyse de la commission d'enquête

Au-delà des objectifs fixés par le SCoTAN, une étude complémentaire de ces demandes pourrait être menée si les besoins sont justifiés. La route de Ohlungen est effectivement dotée de réseaux d'eau et d'assainissement.

- **Commune de Morschwiller**

WEB8 : Opposition à toute modification du Plan Local d'urbanisme (ou toute autre loi d'aménagement), visant à rendre mon terrain non constructible. (Le contributeur n'a pas communiqué son numéro de parcelle).

Réponse CAH : En l'absence de numéro de parcelle, la CAH ne peut apporter de réponse.

Analyse de la commission d'enquête

Absence d'élément pour porter une analyse

UBE6 : Demande que la parcelle 702 classée en UBa et faisant l'objet d'un Certificat d'Urbanisme validé, soit sortie du périmètre de l'OAP 2 secteur Sud de Morschwiller.

Réponse CAH : Un certificat d'urbanisme positif confirme que le terrain est constructible mais ne vaut pas permis de construire.

L'OAP est un outil nécessaire dans plusieurs cas, dont celui concerné par cette doléance, pour répondre à l'objectif d'optimisation de l'utilisation du foncier et de modération de la consommation foncière, dans un contexte de resserrement du potentiel foncier dédié au développement urbain.

Analyse de la commission d'enquête

La CAH rappelle à juste titre la distinction entre un certificat d'urbanisme et un permis de construire. L'OAP quant à elle vise à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives.

WEB59-UBE20-WEB84-WEB94-WEB101 : Permettre la création d'une plateforme de recyclage sur 40 ares à terme, en zone Aa. Parcelles concernées : Section 25 n°114, 115, 116, 117, 118 et section 24 n°114.

Réponse CAH : Cette demande sera examinée au regard du potentiel impact de cette plateforme sur l'espace agricole, le paysage, la consommation foncière et la sensibilité environnementale du site. L'expertise de la commune, garante de la connaissance fine de leur territoire sera également sollicitée.

Analyse de la commission d'enquête

Cette demande s'inscrit dans le cadre du développement économique de l'entreprise qui appelle le soutien de la CAH et de la commune.

UBE42 : Les propriétaires des parcelles 507, 509, 293 et 294, classées en zone Aa dans le projet PLUi, souhaitent conserver ces parcelles en zone constructible.

Réponse CAH : Les parcelles se situent complètement en dehors de la silhouette bâtie du village, dans un environnement agricole. Son passage en zone constructible n'est pas justifiable puisque ces parcelles ne disposent pas du niveau de viabilisation nécessaire au classement en zone urbaine et surtout entraînerait un étalement urbain préjudiciable. Au regard de ces éléments, la doléance exprimée ne peut être accordée.

Analyse de la commission d'enquête

Ces parcelles ne répondent pas aux dispositions réglementaires en vue d'une constructibilité.

UBE15 : Souhaite que la parcelle 193 d'environ 4m x 15 m (ne figure pas encore sur la planche 12) soit classée en UX pour permettre un accès aux parcelles 59 et 60 déjà classées en UXd. (Annexes jointes à l'observation).

Réponse CAH : Le site d'activité se situe à proximité du tissu résidentiel et sur un point haut du village. Par rapport au PLUi actuellement en vigueur, ce site a déjà été largement étendu ; de plus, un accès depuis la rue des Carrières au Sud existe déjà pour accéder à l'exploitation agricole. La CAH estime qu'un accès commun pourrait être trouvé afin de ne pas artificialiser davantage de foncier dans cette partie du village.

Analyse de la commission d'enquête

La proposition de la CAH est louable mais elle n'identifie pas les parties prenantes sur la recherche d'un accès commun.

BAT39 : Déclasser le cours d'eau sur la zone Na (matérialisé 342 sur la planche 12) en fossé.

Réponse CAH : Se référer à la réponse de l'observation WEB120

Analyse de la commission d'enquête

Idem WEB120

WEB184 : Demande de placer en Zone UXd10mHT les parcelles 216 et 217, qui sont en Aa, jusqu'au chemin d'exploitation et de rajouter également la parcelle 218 en UXd10mHT, qui est en Na. (Planche 12).

Réponse CAH : Par rapport au PLUi actuellement en vigueur, ce site économique, à l'origine à vocation agricole et situé à l'extrême Est de la silhouette urbaine, a déjà été étendu. Cette extension a été possible parce qu'elle peut se rattacher à la zone d'activités existante située au Sud. Étendre encore davantage cette zone vers l'Est semble difficilement justifiable, toujours pour des raisons de modération de la consommation foncière mais aussi de l'existence de disponibilités à l'intérieur même de la zone telle que délimitée dans la version arrêtée du document : à la fois la partie Nord de la zone UX comporte encore de l'espace non urbanisé et la partie Sud de la zone d'activités, est peu bâtie par rapport à sa superficie globale.

Analyse de la commission d'enquête

L'intégration de ces parcelles dans la zone UXd10mHT réduirait considérablement la superficie de la zone Na ce qui est contraire aux objectifs du SCoTAN.

MOR01 : Demande le classement en zone constructible des parcelles 211, 273, 275 et 270 – Pas d'indication sur la localisation. (Planche 12).

Réponse CAH : Ces parcelles sont toutes constructibles et pas ou extrêmement peu impactées par la profondeur constructible des 50 mètres.

Analyse de la commission d'enquête

S'agissant des parcelles 273 et 275, il serait cohérent de positionner la limite entre les zones Na et UAa précisément sur cette limite. En effet, la zone Na empiète légèrement sur ces deux parcelles.

MOR2 : Demande le classement en zone constructible des parcelles 566 et 570 – Pas d'indication sur la localisation. (Planche 12).

Réponse CAH : Ces parcelles sont constructibles, classées en zone UBa dans la version du document présentée à l'enquête publique.

Analyse de la commission d'enquête

Demande sans objet

MOR4 : Demande que le chemin d'exploitation entre les parcelles 134 et 88 classées en Ac soient classées en zone UX pour un accès direct à la nouvelle zone Uxd. (Planche 12).

Réponse CAH :

Se référer à la réponse de l'observation UBE15

Analyse de la commission d'enquête

Analyse idem à l'observation UBE15

MOR5 : Demande le reclassement des parcelles 216 et 217 classées en zone Aa et la parcelle 218 classée en Na en zone Uxd. (Planche 12).

Réponse CAH : *Se référer à la réponse de l'observation WEB184*

Analyse de la commission d'enquête

Analyse idem à l'observation WEB184

- **Commune de Haguenau**

BRU6 : Demande classement parcelle n°4, zone Na dans la zone UBa1. (Planche 56).

Réponse CAH : La CAH va réanalyser ce site dans le respect des objectifs de réduction de la consommation foncière.

Analyse de la commission d'enquête

La commission prend acte.

BRU14-WEB73 : Demande la création d'une sortie d'exploitation sur la parcelle 214 zone AC. Motif : surveillance permanente et sécurisation de la pisciculture. Demande rejetée antérieurement pour des raisons administratives. (Planche 19).

Réponse CAH : La délimitation des zones agricoles constructibles et la définition de leurs vocations s'appuient sur une méthodologie fondée sur des critères d'aide à la décision.

Cette démarche vise à concilier la satisfaction des besoins de la profession agricole avec le maintien des équilibres globaux face aux autres enjeux territoriaux.

Les critères retenus relèvent à la fois de l'urbanisme et de l'environnement : préservation des ressources, évitement des secteurs exposés aux risques naturels, protection des paysages et des espaces naturels sensibles, ainsi que prise en compte de la nécessaire cohabitation avec les tissus urbains existants et futurs.

Pour plus de précisions, ces critères sont détaillés aux pages 131 à 134 de la pièce 1.3 du rapport de présentation intitulée *Explications des choix*.

Dans cette perspective, la CAH réexaminera les demandes à la lumière de cette grille d'analyse et s'appuiera sur l'expertise des communes, garantes de la connaissance fine de leur territoire.

Analyse de la commission d'enquête

Compte tenu du nombre de vols et de dégradations subis par cet exploitant, une surveillance permanente du site s'avère nécessaire. Il en va aussi de la pérennité de l'entreprise. En conséquence, cette demande apparaît pleinement justifiée pour des raisons économiques et de sécurisation de cette pisciculture.

MAIL24-WEB25 : Demande la modification de zonage de la parcelle n°67 de UE en UAa, rue des Dominicains à Haguenau. (Planche 49).

Réponse CAH : Le classement en zone UE répond aux besoins identifiés pour l'accueil d'équipements au service de la population et participe à l'équilibre général du projet d'aménagement communal. La CAH réexaminera cette demande avec l'appui de la commune, garante de la connaissance fine de son territoire. Une évolution dans le sens souhaité ne sera possible que si la commune estime que cette réserve foncière n'est plus nécessaire.

Analyse de la commission d'enquête

Dans l'attente de l'avis de la commune.

WEB35 : Demande le reclassement de la partie de la parcelle IX-87 située au 8 chemin Serpentin à Haguenau de Na à Ne pour permettre l'installation de 2 tiny-houses en lien avec l'activité équestre adjacente.

Réponse CAH : La CAH réexaminera cette demande avec l'appui de la commune, garante de la connaissance fine de son territoire.

Analyse de la commission d'enquête

Dans l'attente de l'avis de la commune et de la décision de la CAH.

BIS17 : Demande le reclassement de la parcelle 67 en zone UEa à Haguenau dans la zone UBa1, les constructions n'étant pas des équipements publics. (Planche 49).

Réponse CAH : *Se référer à la réponse de l'observation MAIL24 et WEB25*

Analyse de la commission d'enquête

Idem aux observations MAIL24 et WEB25

HAG7 : Relève que pour les zones UB et UC les notions 18m HT, 7mET et Nj sont absentes dans le dossier. Envisage une action collective au regard du classement de certaines zones.

Réponse CAH : Cette remarque n'appelle pas de réponse de la part de la CAH.

Analyse de la commission d'enquête

L'observation du contributeur manque de précision pour porter une analyse.

HAG26 : Demande que la parcelle n°1, actuellement située en zone UBa1 et Na et au droit de l'ER HAG B17, soit entièrement classée en zone UBa1. (Planche 44)

Réponse CAH : Ce zonage naturel a vocation à améliorer le corridor écologique entre les espaces naturels, route de Soufflenheim.

Analyse de la commission d'enquête

Etendre la totalité de la parcelle n°1 en zone UBa1 réduirait considérablement la zone naturelle Na ce qui serait contraire aux objectifs du SCoTAN.

HAG17 : Interrogation sur le devenir de l'îlot à côté de la parcelle 597, située au 7 rue des Escargots. (Planche 49).

Réponse CAH : Cette remarque n'appelle pas de réponse de la part de la CAH. À noter que cette zone Nj (ex UG non constructible au PLU de Haguenau) a été ajustée à la marge pour une meilleure cohérence avec la réalité du terrain.

Analyse de la commission d'enquête

La réponse de la CAH est suffisamment explicite.

BAT22 : Demande que les limites de la zone Nj soient repoussées au bout de la parcelle 161. (Planche 49).

Demande d'aligner la parcelle 12 sur les parcelles 330, 162 et 161.

Souligne que les limites de la zone Nj ont été repoussées à plus de 50m de la voie publique.

Réponse CAH : La CAH étudiera la possibilité d'ajuster la limite de la zone Nj en fonction de la réalité du terrain.

Analyse de la commission d'enquête

Dans l'attente des études menées par la CAH.

HAG31 : Ferme des Anabaptistes. (Planche 43). Demande à ce que la parcelle 4 dans son intégralité ainsi que les parcelles 35, 36 et 37 soient classées en Na car il n'y a plus de bâtiment sur ces terrains.

Demande à ce que les parcelles 44, 45, 46 et 47 passent de Ac à UBa pour les raisons suivantes :

- il n'y a plus d'activité agricole sur ces parcelles
- les bâtiments situés sur ces parcelles nécessitent des travaux de restauration et souhaite qu'il n'y ait pas d'objection à leur accorder un permis de travaux.

Réponse CAH : Compte tenu de sa localisation géographique, cette zone a pour vocation à rester agricole malgré la suppression des bâtiments.

Analyse de la commission d'enquête

La commission prend acte de la décision prise par la CAH sans que les raisons motivant cette décision n'apparaissent clairement dans sa réponse.

HAG28 : Demande de reclassement de la parcelle 22, 2c route de Marienthal en zone UBa au lieu de UBa1. (Planche 56).

Réponse CAH : Une adaptation du zonage pourra être envisagée si elle repose sur des critères objectifs et d'intérêt général. La parcelle est située en proximité immédiate d'un arrêt RITMO. Une densification autour des points de desserte en transport en commun est à privilégier : la modification serait justifiée par la proximité des transports en commun. La CAH étudiera donc cette possibilité avec l'appui de la commune, garante de la connaissance fin de de son territoire.

Analyse de la commission d'enquête

Dans l'attente de l'avis de la commune.

HAG11 : Demande qu'une partie de la parcelle située au 1 route de Saverne à Harthouse (planche 19) soit classée en zone constructible pour une maison d'habitation.

Réponse CAH : Compte tenu de sa localisation géographique, cette zone a pour vocation à rester agricole. Le site sera néanmoins réétudié dans cette logique.
Se référer à la réponse de l'observation BRU14-WEB73

Analyse de la commission d'enquête

Idem aux observations BRU14-WEB73.

HAG12-COUR1 : Demande que la parcelle 156, 62a avenue de Wissembourg (planche 44) soit classée en zone constructible.

Réponse CAH : La parcelle visée se situe au Nord du chemin du Parcage qui n'a pas vocation à devenir support de nouvelle construction. Dans ce secteur, le zonage ne répond qu'à une prise en compte d'un état de fait (constructions existantes) et répond à un double objectif : préserver l'environnement naturel au Nord du chemin en faisant de ce dernier la limite de toute nouvelle implantation et modération de la consommation foncière. Au regard de ces éléments, la doléance exprimée ne peut être accordée.

Analyse de la commission d'enquête

Cette demande de classement repose uniquement sur un but lucratif qui s'entend compte tenu de l'âge et de la précarité du propriétaire.

HAG23 : Demande de classer la totalité de la parcelle 12 en zone Nj. (Planche 49).

Réponse CAH : La parcelle visée s'inscrit dans un cœur d'îlot jouant le rôle d'espace de respiration ; leur préservation globale est nécessaire et répond à une orientation du PADD. Les limites de cette zone pourront toutefois être réexaminées pour un meilleur ajustement à la réalité du terrain.

Analyse de la commission d'enquête

Le classement de la totalité de la parcelle 12 en zone Nj apparaît cohérent au vue de la densité urbaine du secteur.

WEB47 : Demande l'ouverture à l'urbanisation de la parcelle 179, route de Forstheim à Haguenau. (Planche 43).

Réponse CAH : La parcelle visée ne jouxte pas le tissu urbain existant et se situe ainsi en dehors des limites physiques et fonctionnelle de la commune. De plus, son urbanisation aurait un impact négatif sur des terrains naturels et entrainerait un étalement linéaire de l'urbanisation, contraire aux fondamentaux du code de l'urbanisme (L.151-5, L101-2 notamment). La CAH réexaminera l'ensemble des caractéristiques du site au regard de ces éléments.

Analyse de la commission d'enquête

La demande du contributeur est en contradiction avec les objectifs du SCoTAN.

WEB51 : Une partie de la parcelle L1, 6 rue de la ferme Oberlin a été classé en Na. Demande à ce qu'elle redevienne classée UBa1.

Réponse CAH : Ce classement a vocation à assurer le maintien et au développement de corridors écologiques entre les espaces naturels.

Analyse de la commission d'enquête

Cette parcelle qui a une fonction écologique ne peut donc être classée en zone constructible.

UBE35 : Demande la suppression de la zone Nj entre la Grand Rue Hohmann et la rue de la Ferme Falk. (Planche 52).

Réponse CAH : *Se référer à la réponse de l'observation BAT22*

Analyse de la commission d'enquête

Idem à l'observation BAT22

UBE43 : (Pétition - 25 signataires). Demande une révision de la délimitation de la zone Nj par extension de l'emprise sur les parcelles 11, 12 et 84. (Planche 49).

Réponse CAH : *Se référer à la réponse de l'observation BAT22*

Analyse de la commission d'enquête

Idem à l'observation BAT22

UBE45 : Exploitant agricole demande que la parcelle 42 prévue en Na soit classée en Ac dans le but de construire un hangar pour abriter ses moutons. (Planche 43).

Réponse CAH : La délimitation des zones agricoles constructibles et la définition de leurs vocations s'appuient sur une méthodologie fondée sur des critères d'aide à la décision. Cette démarche vise à concilier la satisfaction des besoins de la profession agricole avec le maintien des équilibres globaux face aux autres enjeux territoriaux.

Les critères retenus relèvent à la fois de l'urbanisme et de l'environnement : préservation des ressources, évitement des secteurs exposés aux risques naturels, protection des paysages et des espaces naturels sensibles, ainsi que prise en compte de la nécessaire cohabitation avec les tissus urbains existants et futurs.

Pour plus de précisions, ces critères sont détaillés aux pages 131 à 134 de la pièce 1.3 du rapport de présentation intitulée *Explications des choix*.

Dans cette perspective, la CAH réexaminera les demandes à la lumière de cette grille d'analyse et s'appuiera sur l'expertise des communes, garantes de la connaissance fine de leur territoire

Notons toutefois que le site visé se situe dans un périmètre Natura 2000 ainsi que dans un réservoir de biodiversité.

Analyse de la commission d'enquête

La construction éventuelle d'un hangar destiné aux moutons dans une zone NATURA 2000 et au sein d'un réservoir de biodiversité devra être compatible avec les dispositions réglementaires du PLUi.

WEB95-HAG42 : Demande le classement de la parcelle 185 en zone Na au 30 rue Hannong au profit de la zone UBa1 (Planche 49).

Réponse CAH : La partie arrière de la parcelle 185 ne comporte aucune construction et s'inscrit dans un environnement naturel qu'il convient de préserver pour cette richesse mais également afin de limiter la consommation foncière. De plus, déplacer cette limite ne créerait aucun nouveau droit à construire en application de la règle de la profondeur constructible. Au regard de ces éléments, la doléance exprimée ne peut être accordée.

Analyse de la commission d'enquête

Compte tenu de l'environnement de cette parcelle et de la règle des 50 m, son déclassement ne présenterait aucun intérêt ni bénéfice.

WEB97 : Demande le reclassement en zone UC des habitats pavillonnaires de la rue de Baudel (n°2A - n°2B + n°4A + n°4B + parcelle 59 de la section BX Château Fiât) actuellement en zone UD qui correspond, dans le PLUi, à un secteur résidentiel composé d'habitat collectif. (Planche 49).

Réponse CAH : La commune de Haguenau a un rôle à jouer en termes de logements collectifs et de production de logements. Néanmoins, la CAH étudiera cette possibilité avec l'appui de la commune, garante de la connaissance fine de son territoire.

Analyse de la commission d'enquête

Dans l'attente de l'avis de la commune de Haguenau.

BAT33 : Demande le reclassement de la parcelle 62 Route de Forstheim en zone UBa1 en vue de la rendre constructible dans l'alignement des constructions existantes. Demande également le reclassement des parcelles 49 et 71 en zone constructible.

Réponse CAH : La parcelle visée se situe ainsi en dehors des limites physiques et fonctionnelle de la commune. De plus, son urbanisation aurait un impact négatif sur des terrains naturels et entraînerait un étalement linéaire de l'urbanisation, contraire aux fondamentaux du code de l'urbanisme (L.151-5, L101-2 notamment). La CAH va réexaminer la situation au regard de ces éléments.

Analyse de la commission d'enquête

Si le déclassement de ces parcelles est contraire aux fondamentaux du code de l'urbanisme et de plus aurait un impact négatif sur des terrains naturels, un réexamen de la situation passerait donc outre ces contraintes ?

WEB132 : Demande le classement de la parcelle S1 n°54 en un zonage permettant la pérennité des équipements existants. Compte tenu de l'ensemble des réseaux et équipements existants, demande réexamen du document d'urbanisme afin d'ouvrir le champ d'application des articles B.1-UA et B.2-UA du règlement écrit aux voies de circulation privées existantes ouvertes à la circulation automobile dès lors qu'elles sont suffisamment dimensionnées et équipées.

Réponse CAH : Cette demande concerne la commune de Bernolsheim. À la lecture des plans des annexes sanitaires, les parcelles visées rue de Rottelsheim ne bénéficient pas du niveau de viabilisation nécessaire à un classement en zone urbaine. Afin d'assurer une égalité de traitement entre les propriétaires fonciers, la CAH souhaite fonder son appréciation sur le niveau actuel de viabilisation des terrains. Ainsi, et sous réserve de ne pas contredire les objectifs de préservation des espaces agricoles ou naturels, un terrain disposant, en limite de propriété, de l'ensemble des réseaux nécessaires à sa desserte peut être classé en zone urbaine. À l'inverse, un terrain dépourvu de viabilisation effective ne saurait être affecté d'un classement incompatible avec son état de desserte réel.

Concernant les parcelles implantées rue Principale, les constructions existantes pourront garder leur vocation et fonctionnement actuels malgré la règle de constructibilité.

Analyse de la commission d'enquête

La problématique de la viabilisation des parcelles est un sujet récurrent dans les observations des contributeurs. Aussi, les explications de la CAH sur cette thématique sont suffisamment claires pour répondre aux interrogations du public.

WEB181 : Demande que le secteur du square Caroline Muller, rue du vignoble, soit classé en zone d'espace vert et non constructible.

Demande que la hauteur des bâtiments en zone UD soit ramenée à 11 m.

Demande que la zone Nj soit purement et simplement supprimée, par respect pour le droit de propriété des riverains, ou bien définitivement non-constructible et matérialisée sur les documents graphiques comme un espace vert.

Réponse CAH : La CAH, avec l'appui de la commune qui demeure garante de la connaissance fine de son territoire, pourra réexaminer le classement du square Caroline Muller.

S'agissant de la demande de diminution de hauteur en zone UD, la CAH considère qu'elle n'est pas compatible avec la volumétrie attendue pour un habitat collectif visant à optimiser l'usage du foncier dans le sens vertical, tout en respectant l'environnement bâti existant, notamment en matière d'implantation.

Enfin, la suppression du secteur Nj irait à l'encontre des orientations du PADD, lesquelles visent à préserver l'équilibre entre espaces bâtis et non bâtis par le maintien des cœurs d'îlot végétalisés, véritables espaces de respiration au sein du tissu urbain. La commune pourra éventuellement proposer des ajustements à la marge pour respecter la réalité du terrain.

Analyse de la commission d'enquête

Le classement du square Caroline Muller relève de l'avis de la commune et de la décision de la CAH.

S'agissant de la hauteur des bâtiments en zone UD, une hauteur de 11 m correspond à un R+2 avec comble ou un R+3 sans comble ce qui serait adapté un habitat collectif. Par ailleurs, une diminution de la hauteur dans ce secteur permettrait d'avoir plus de luminosité pour les riverains.

La suppression du secteur Nj serait en contradiction avec la recherche des poumons verts.

WEB199 : Pour des raisons écologiques, climatiques, sanitaires, demande le retrait du classement en zone 1UAa de la zone concernée du Château Fiat, et son reclassement en zone naturelle (N) dans le PLUi.

Réponse CAH : Ce secteur a été identifié par la CAH comme un espace destiné à accompagner le développement futur du territoire, conformément aux orientations du PADD, notamment en matière de production de logements et de gestion équilibrée de la croissance urbaine. Le maintien de ce zonage répond aux objectifs du Code de l'urbanisme (articles L.101-2 et L.151-5) qui imposent d'assurer une gestion économe du foncier tout en permettant d'accueillir de nouveaux habitants et équipements. La suppression de cette zone compromettrait la capacité de la commune à répondre aux besoins en logements et aux exigences supra-communales.

Le choix des zones d'extension résulte d'un certain nombre de critères d'aide à la décision développé dans la pièce 1.3 du rapport de présentation « explications des choix », à partir de la page 118.

Analyse de la commission d'enquête

La demande du contributeur est louable puisqu'elle s'inscrit dans le cadre de la lutte contre le réchauffement climatique. Cependant, la commission entend bien que la commune a un besoin de foncier pour l'accueil de nouveaux résidents. Le juste équilibre entre espace vert et urbanisation est une équation qui demande une analyse spécifique de chaque secteur.

WEB194 : Demande que les parcelles 78, 99, 101 classées en Nf et viabilisées Chemin Ferme Weinum soit reclassées en zone Ac. (Planche 55)

Réponse CAH : La délimitation des zones agricoles constructibles et la définition de leurs vocations s'appuient sur une méthodologie fondée sur des critères d'aide à la décision.

Cette démarche vise à concilier la satisfaction des besoins du monde agricole avec le maintien des équilibres globaux face aux autres enjeux territoriaux.

Les critères retenus relèvent à la fois de l'urbanisme et de l'environnement : préservation des ressources, évitement des secteurs exposés aux risques naturels, protection des paysages et des espaces naturels sensibles, ainsi que prise en compte de la nécessaire cohabitation avec les tissus urbains existants et futurs.

Pour plus de précisions, ces critères sont détaillés aux pages 131 à 134 de la pièce 1.3 du rapport de présentation intitulée *Explications des choix*.

Dans cette perspective, la CAH réexaminera les demandes à la lumière de cette grille d'analyse et s'appuiera sur l'expertise des communes, garantes de la connaissance fine de leur territoire.

Analyse de la commission d'enquête

Dans l'attente de l'avis de la commune et de la décision de la CAH.

HAG52 : Opposé au PAPAG. (Planche 44).

Réponse CAH : L'instauration d'un Périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) vise à préserver la cohérence et la faisabilité d'un projet urbain futur.

Ce dispositif, prévu par l'article L.153-57 du Code de l'urbanisme, permet d'éviter que des constructions ou divisions foncières ponctuelles ne compromettent la réalisation d'un aménagement d'ensemble.

Le PAPAG répond ainsi à plusieurs objectifs :

- garantir la maîtrise foncière et la faisabilité d'un projet global,
- prévenir l'urbanisation diffuse et l'occupation désordonnée du foncier,
- assurer une cohérence urbaine, paysagère et environnementale,
- sécuriser la réalisation d'opérations d'intérêt général,
- encadrer juridiquement les autorisations d'urbanisme en les subordonnant à la compatibilité avec l'aménagement futur.

Il s'agit donc d'un outil temporaire destiné à protéger l'intérêt collectif en attendant la mise en œuvre du projet d'aménagement global. Ainsi un PAPAG vise à garantir la cohérence urbaine à long terme.

Analyse de la commission d'enquête

L'opposition au PAPAG n'est pas argumenté par le contributeur.

HAG55 : Demande que la parcelle 53 classée en Na Chemin rural Alte Strasse soit classée en zone constructible. (Planche 43).

Réponse CAH : Lors de la phase diagnostic de l'élaboration du PLUi, la CAH a défini ses besoins en termes résidentiels, économiques, d'équipements, agricoles ou encore de protection des paysages et des milieux naturels. Pour répondre à ses besoins, tout en respectant les objectifs de sobriété portés par la loi Climat et Résilience et en compatibilité avec les enveloppes de développement définies par le SCOTAN, la CAH a dû opérer des choix selon le triptyque : mieux/moins/autrement. Ces choix se traduisent notamment par une nette réduction de la consommation foncière des espaces agricoles et naturels en limitant le développement en extension, à uniquement un complément aux capacités constructibles au sein de l'enveloppe urbaine. Dit autrement, à l'échelle de chaque commune, en prenant leur position dans l'armature urbaine, cet objectif de priorisation des tissus déjà urbanisés (à hauteur de 75% environ) a permis au regard du potentiel de densification, de dimensionner la surface d'extension, uniquement lorsque cela est nécessaire. La parcelle visée s'inscrit dans une zone de développement à long terme (zone 2AU) qui a dû être abandonnée en raison des explications ci-dessus.

Analyse de la commission d'enquête

La CAH s'appuie sur les objectifs du SCoTAN.

HAG60 : Demande le reclassement en zone UX de l'emprise de l'entreprise 37 chemin des Paysans classée en zone Ac. (Planche 55).

Réponse CAH : La CAH corrigera cette erreur matérielle.

Analyse de la commission d'enquête

La commission prend acte.

HAG48-COUR4 : Rue des Tapis. Demande de reclasser la zone UBa1 7mET en zone UCa1 et la déplacer vers le nord-est de la zone. (Planche 49).

Réponse CAH : La CAH étudiera cette possibilité avec l'appui de la commune, garante de la connaissance fin de de son territoire.

Analyse de la commission d'enquête

Dans l'attente de l'avis de la commune et de la décision de la CAH.

HAG41-COUR9 : Reclasser le secteur de l'aérodrome de Haguenau (IAUXd) en zone UXd.

Réponse CAH : dont acte

Analyse de la commission d'enquête

La commission entend que la CAH est disposé à effectuer ce reclassement.

HAG40-COUR8 : Erreur matérielle : supprimer l'extension de l'EBC (75 rte de Bischwiller) – Planche 53.

Réponse CAH : dont acte

Analyse de la commission d'enquête

La commission entend que la CAH est disposé à supprimer l'extension de l'EBC.

HAG50 : Les parcelles 653, 654, 681, prévues classées en Nf alors qu'elles ne sont pas boisées. Demande le retour en UCa comme sur le PLU Actuel.
Demande le retour en UC de l'essentiel de la parcelle 5 tel que défini avec la mairie dans le PLU actuel. (Planche 44).

Réponse CAH : La CAH étudiera cette possibilité avec l'appui de la commune, garante de la connaissance fin de de son territoire.

Analyse de la commission d'enquête

*Les parcelles 653, 654 et 681 ne sont effectivement pas boisées.
S'agissant de la parcelle 5, il appartient à la commune d'apporter les éléments permettant ou non le classement en UC.*

HAG66 : Prévues en Nj, demande le reclassement en UBa des parcelles 181 et 183 Grande rue Hohmann. (Planche 52).

Réponse CAH : Se référer à la réponse de l'observation HAG23

Analyse de la commission d'enquête

Idem observation HAG23

BAT20 : Demande que les parcelles 99, 78 et 101, proposées en Nf dans le futur règlement, restent classées en Ac comme auparavant. Elles sont viabilisées et non boisées.

Réponse CAH : Se référer à la réponse de l'observation WEB194

Analyse de la commission d'enquête

Idem observation WEB194

• Commune de Kaltenhouse

BIS12-WEB57-WEB58 : Demande le classement de la parcelle 29 dans la zone UCa1 pour la construction d'une habitation individuelle. (Planche 56).

Réponse CAH : Cette demande concerne la commune de Haguenau-Marienthal. La CAH va réétudier le site au regard de cette demande.

Analyse de la commission d'enquête

Dans l'attente des études complémentaires de la CAH.

HAG70 : Parcelle 271 rue de Bischwiller. Demande à ce que la limite de la zone Na soit repoussée à 50 m minimum de la voie publique. (Planche 57).

Réponse CAH : Cette limite ne peut être repoussée puisqu'elle impacterait un élément paysager à préserver, en l'occurrence un massif boisé. Précisons que dans les limites du zonage actuel, la parcelle 271 comporte un espace non bâti (donc constructible) non négligeable. Au regard de ces éléments, la doléance exprimée ne peut être accordée.

Analyse de la commission d'enquête

Au-delà des contraintes environnementales concernant cette parcelle, la demande du contributeur n'est pas argumentée.

- **Commune de Haguenau, Schweighouse-sur-Moder**

UBE8-WEB212 : Sur la parcelle n°18, demande le déplacement d'une quarantaine de mètres de la limite de la zone UEa vers le Nord pour tenir compte de la Maison Nessel à valeur historique. (Planche 48).

Réponse CAH : Se référer à la réponse de l'observation MAIL246WEB25
La CAH va réétudier le site au regard de cette demande.

Analyse de la commission d'enquête

Dans l'attente des études complémentaires de la CAH

COUR3-HAG10-HAG15 : Le projet PLUi situe les locaux d'activités de la SCI JLG2i sur les parcelles 77, 373, 103 et 229 qui sont à cheval sur la zone UXa pour la partie Haguenau et sur la zone UXb pour la partie Schweighouse. Le propriétaire de ces locaux d'activité demande que le zonage de l'ensemble de ces parcelles corresponde aux activités liées au commerce et prestations de service.

Réponse CAH : La demande semble aller vers une meilleure cohérence entre zonage et occupation du sol ; la CAH réexaminera donc ce point.

Analyse de la commission d'enquête

Dans l'attente des études complémentaires de la CAH

HAG35 : Demande que la partie Sud de l'exploitation agricole située au 18 Rue Lerchenberg, soit classée en zone agricole en lieu et place de la zone Na. (Planche 48).

Réponse CAH : La délimitation des zones agricoles constructibles et la définition de leurs vocations s'appuient sur une méthodologie fondée sur des critères d'aide à la décision. Cette démarche vise à concilier la satisfaction des besoins du monde agricole avec le maintien des équilibres globaux face aux autres enjeux territoriaux.

Les critères retenus relèvent à la fois de l'urbanisme et de l'environnement : préservation des ressources, évitement des secteurs exposés aux risques naturels, protection des paysages et des espaces naturels sensibles, ainsi que prise en compte de la nécessaire cohabitation avec les tissus urbains existants et futurs.

Pour plus de précisions, ces critères sont détaillés aux pages 131 à 134 de la pièce 1.3 du rapport de présentation intitulée *Explications des choix*.

Dans cette perspective, la CAH réexaminera les demandes à la lumière de cette grille d'analyse et s'appuiera sur l'expertise des communes, garantes de la connaissance fine de leur territoire.

Analyse de la commission d'enquête

Dans l'attente de l'avis de la commune et de la décision de la CAH.

UBE21 : Concerne les parcelles 31, 104, 106 et 107 situées 99 route du Château Fiat. Demande de mettre la limite constructible à 50m en lieu et place des 25m. (Planche 49).

Réponse CAH : *Se référer à la réponse apportée au § 4.2*

Analyse de la commission d'enquête

Paragraphe concernant le règlement écrit.

- **Commune de Brumath**

BRU12 : Demande le classement de la zone Aa en zone Ac pour un projet de sortie d'exploitation. (Planche 79).

Réponse CAH : La délimitation des zones agricoles constructibles et la définition de leurs vocations s'appuient sur une méthodologie fondée sur des critères d'aide à la décision. Cette démarche vise à concilier la satisfaction des besoins du monde agricole avec le maintien des équilibres globaux face aux autres enjeux territoriaux.

Les critères retenus relèvent à la fois de l'urbanisme et de l'environnement : préservation des ressources, évitement des secteurs exposés aux risques naturels, protection des paysages et des espaces naturels sensibles, ainsi que prise en compte de la nécessaire cohabitation avec les tissus urbains existants et futurs.

Pour plus de précisions, ces critères sont détaillés aux pages 131 à 134 de la pièce 1.3 du rapport de présentation intitulée *Explications des choix*.

Dans cette perspective, la CAH réexaminera les demandes à la lumière de cette grille d'analyse et s'appuiera sur l'expertise des communes, garantes de la connaissance fine de leur territoire

Analyse de la commission d'enquête

Dans l'attente de l'avis de la commune et de la décision de la CAH.

WEB16 : En qualité d'exploitant agricole équestre à Brumath, demande l'intégration des parcelles 77 à 81 ainsi que les parcelles situées en Ne dans la zone Ac. (Planche 36).

Réponse CAH : La délimitation des zones agricoles constructibles et la définition de leurs vocations s'appuient sur une méthodologie fondée sur des critères d'aide à la décision. Cette démarche vise à concilier la satisfaction des besoins du monde agricole avec le maintien des équilibres globaux face aux autres enjeux territoriaux.

Les critères retenus relèvent à la fois de l'urbanisme et de l'environnement : préservation des ressources, évitement des secteurs exposés aux risques naturels, protection des paysages et des espaces naturels sensibles, ainsi que prise en compte de la nécessaire cohabitation avec les tissus urbains existants et futurs.

Pour plus de précisions, ces critères sont détaillés aux pages 131 à 134 de la pièce 1.3 du rapport de présentation intitulée *Explications des choix*.

Dans cette perspective, la CAH réexaminera les demandes à la lumière de cette grille d'analyse et s'appuiera sur l'expertise des communes, garantes de la connaissance fine de leur territoire

Analyse de la commission d'enquête

Dans l'attente de l'avis de la commune et de la décision de la CAH.

WEB17 : Demande le classement de la zone Nc au Sud de Brumath où est implanté le centre d'examen du permis de chasseur pour autoriser les activités et constructions liées à la formation des chasseurs. (Planche 81).

Réponse CAH : La CAH va réanalyser la pertinence de ce classement au regard de l'occupation du sol actuelle.

Analyse de la commission d'enquête

Dans l'attente des études complémentaires de la CAH

WEB65 : Dans le périmètre constructible des zones UBa 6,5m ET et UXc 12m HT est incluse la ligne SNCF.

Réponse CAH : Dans le cadre du zonage d'un PLU, il n'est pas opportun d'individualiser les lignes ferroviaires dans une zone spécifique. En effet, le zonage a pour finalité principale d'encadrer les usages du sol et la constructibilité, ce qui n'est pas pertinent pour une infrastructure linéaire qui n'a pas vocation à accueillir de nouvelles constructions. Par ailleurs, les emprises ferroviaires appartiennent généralement au domaine public de l'État ou de SNCF Réseau et échappent en grande partie à la réglementation communale. La multiplication de micro-zones nuirait également à la lisibilité et à la cohérence du document d'urbanisme. Enfin, les contraintes liées aux voies ferrées (sécurité, bruit, servitudes de passage ou de reculement) sont déjà prises en charge par d'autres outils juridiques, notamment les servitudes d'utilité publique et les réglementations spécifiques. Pour toutes ces raisons, les lignes ferroviaires sont intégrées dans le zonage environnant (zones N, A ou U), tout en restant régies par leurs règles propres.

Analyse de la commission d'enquête

La CAH explique clairement les raisons pour lesquelles un classement spécifique ne peut être créé pour intégrer des voies ferroviaires.

BRU24 : Demande le reclassement de la zone Ng en zone Ng1. (Planche 79)

Demande le reclassement de 15 ha classés en zone Aa en zone Ng1. (Planche 79)

Demande le reclassement des parcelles 48 et 49 classées en zone Aa en zone Ng1 (planche 79) pour permettre la délocalisation d'activités actuellement situées en secteur de mixité sociale en zone UBa. (Planche 35).

Réponse CAH : Se référer à la réponse de l'observation WEB27

Analyse de la commission d'enquête

Idem observation WEB27

BRU35 : Demande que la parcelle 46 en zone Aa puisse accueillir une seconde maison d'habitation. (Planche 36).

Réponse CAH : La question de l'habitation en zone agricole doit répondre à un certain nombre de critères édictés par la Charte de la chambre d'agriculture. La demande d'une seconde habitation est encore plus encadrée et évitée.

Analyse de la commission d'enquête

La construction d'une seconde habitation doit être liée elle aussi à une seconde sortie d'exploitation.

BRU11-BRU38-HAG34 : Demande une légère modification du périmètre de la zone Aa (anciennement IAU3) en déplaçant la limite de zonage jusqu'au chemin allant vers la Zorn. L'intégration des parcelles 787, 816, 173 et 174 dans la zone UB voisine permettrait au lotisseur de conserver un terrain constructible après viabilisation à ses frais. (Planche 35).

Réponse CAH : Comme pour toutes les communes ayant des zones d'extension dans leur PLU actuellement en vigueur, ces dernières ont été réinterrogées pour répondre aux enjeux de modération de la consommation foncière mais aussi de prise en compte des sensibilités environnementales et des risques. La zone d'extension englobant les terrains visés par la demande a dû être abandonnée pour plusieurs raisons et notamment : zone à dominante humide, proximité d'une zone humide remarquable, passage d'un corridor national de biodiversité, risque de remontée de nappe, périmètre de protection d'un captage d'eau potable, situation en bordure et « en balcon » de vallée de la Zorn... Au regard de ces éléments, la doléance exprimée ne peut être accordée.

Analyse de la commission d'enquête

Les contraintes environnementales du secteur interdisent toute modification du périmètre de la zone Aa.

WEB91 : La fondation Saint-Thomas souhaite que la parcelle section 96 n°157, d'une superficie de 1,07 ha soit maintenue en zone IIAU en vue d'une urbanisation future.

Réponse CAH : cf. réponse ci-dessus pour la démarche globale de choix des zones d'extension. Si l'abandon de cette zone d'extension relève principalement de la nécessité de baisser la consommation foncière afin de maintenir un équilibre à l'échelle du territoire intercommunal et répondre aux objectifs de la récente loi Climat et Résilience, il s'agit en outre d'une zone soumise au risque de coulée d'eau boueuse et située dans l'aire d'alimentation en eau potable. Au regard de ces éléments, la doléance exprimée ne peut être accordée.

Analyse de la commission d'enquête

Ce secteur est effectivement soumis à des contraintes environnementales. La parcelle 157 ne peut donc être maintenue en zone IIAU.

WEB191 : Demande que la parcelle 610 classée en UCa rue des Bleuets/rue Clovis à Brumath soit reclassé en UBa. (Planche 34).

Réponse CAH : La délimitation des zones urbaines est principalement réalisée sur une base typologique et morphologique. L'essentiel du découpage repose sur l'analyse des formes urbaines en présence et de leur principe historique de constitution. La zone UB correspond à des constructions de faubourgs, mêlant différentes vocations et implantées au « coup par coup » le long d'axes partant du centre ancien. La zone UC correspond à des quartiers plus récents, réalisées sous forme d'opération « organisée » nécessitant une refonte du parcellaire. La parcelle concernée semble issue d'une procédure de lotissement et donc de la zone UC ; la CAH peut tout de même vérifier cette situation.

Analyse de la commission d'enquête

Dans l'attente de l'examen complémentaire de la CAH

BRU40 : La ville de Brumath demande :

- de classer le secteur de zone UE11 en zone UE1.
- de classer la zone Aa, située le long de la RD30 en zone Ab afin de permettre l'évolution des activités existantes.

Elle propose également de porter dans le règlement graphique sous forme de marge de recul les dispositions règlementaires applicables à la ZAC de la Plate-forme Départementale d'Activités de la Région de Brumath.

Réponse CAH : dont acte

Analyse de la commission d'enquête

La commission entend que la CAH souscrit à ces demandes.

• **Commune de Wahlenheim**

BRU7-WEB141 : Demande le classement des parcelles 85, 86 et 259, section 15, de Aa en UBa 7m ET. (Planche 25)

Réponse CAH : Les parcelles visées se situent en dehors des limites physiques et fonctionnelles du village. De plus, à la lecture des plans des annexes sanitaires, elles ne bénéficient pas de tout le niveau de viabilisation nécessaire à un classement en zone urbaine. Afin d'assurer une égalité de traitement entre les propriétaires fonciers, la CAH souhaite fonder son appréciation sur le niveau actuel de viabilisation des terrains. Ainsi, un terrain disposant, en limite de propriété, de l'ensemble des réseaux nécessaires à sa desserte peut être classé en zone urbaine. À l'inverse, un terrain dépourvu de viabilisation effective ne saurait être affecté d'un classement incompatible avec son état de desserte réel. Au regard de ces éléments, la doléance exprimée ne peut être accordée.

Analyse de la commission d'enquête

En l'état actuel, ces parcelles ne bénéficient d'aucune viabilisation. Leur maintien en zone Aa est donc justifié.

HAG13 : Les planches 22, 25, 26 1/2000 et 73, 76 sont issues des plans parcellaires datant du remembrement foncier de 1963 pour la totalité des zones agricoles (zone A).

Or les plans définitifs d'un nouveau parcellaire ont été déposés le 14 octobre 2024 par le conseil de collectivité européenne d'Alsace si bien qu'il n'y a plus de correspondance entre les propriétaires, les limites parcellaires, les surfaces et les numérotations avec les planches du PLUi à approuver

Demande à ce que la CAH reprenne toutes ces planches avant qu'un avis favorable puisse être prononcé.

Le même problème se situerait aussi sur les communes de Mommenheim et Wittersheim.

Réponse CAH : La mise à jour du plan cadastral relève de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP), via les services du cadastre rattachés aux services des impôts fonciers (SIP / SPF). Lorsqu'il y a un changement de propriété (vente, succession...), la mise à jour se fait à partir des actes notariés transmis par le service de publicité foncière.

Lorsqu'il y a une modification physique des parcelles (division, réunion, construction, voirie), ce sont les géomètres du cadastre (ou, pour certains travaux, des géomètres-experts privés) qui procèdent à l'actualisation. Ainsi, la CAH ne dispose pas de la possibilité de faire évoluer elle-même ce fond cadastral lors d'une procédure d'urbanisme.

Analyse de la commission d'enquête

La commission considère que rien ne s'oppose à ce que la CAH prenne en considération les plans définitifs d'un nouveau parcellaire qui ont été déposés le 14 octobre 2024 par le conseil de collectivité européenne d'Alsace.

WEB128 : Demande le reclassement en zone d'activité UX de 2 bâtiments industriels classés en zone A, situés 7 rue de l'Eglise.

Réponse CAH : Les bâtiments visés sont insérés dans le site d'une exploitation agricole, détachés du tissu villageois. De plus, cette exploitation n'est pas reliée au réseau d'assainissement collectif et ne présente donc pas tout le niveau de viabilisation nécessaire à un classement en zone urbaine UX. Au regard de ces éléments, la doléance exprimée ne peut être accordée.

Analyse de la commission d'enquête

Le classement en UX est effectivement assujéti à la viabilisation des deux bâtiments ce qui n'est pas le cas en l'état actuel.

WEB164 : Demande la réduction de l'extension de la zone agricole constructible Ac à proximité des habitations rue de l'Eglise à Wahlenheim (planche 25) avec une distance minimale de 200m, le retrait de la zone constructible à droite de la route Wahlenheim/Hochstett, la mise en place d'écrans paysagers et le respect des normes environnementales (déchets, eaux usées, nuisances).

Réponse CAH : La délimitation des zones agricoles constructibles et la définition de leurs vocations s'appuient sur une méthodologie fondée sur des critères d'aide à la décision.

Cette démarche vise à concilier la satisfaction des besoins du monde agricole avec le maintien des équilibres globaux face aux autres enjeux territoriaux.

Les critères retenus relèvent à la fois de l'urbanisme et de l'environnement : préservation des ressources, évitement des secteurs exposés aux risques naturels, protection des paysages et des espaces naturels sensibles, ainsi que prise en compte de la nécessaire cohabitation avec les tissus urbains existants et futurs.

Pour plus de précisions, ces critères sont détaillés aux pages 131 à 134 de la pièce 1.3 du rapport de présentation intitulée *Explications des choix*.

Dans cette perspective, la CAH réexaminera les demandes à la lumière de cette grille d'analyse et s'appuiera sur l'expertise des communes, garantes de la connaissance fine de leur territoire

Analyse de la commission d'enquête

La législation impose une distance minimale entre les zones urbaines et les exploitations agricoles. Le réexamen évoqué par la CAH devra prendre en compte les dispositions réglementaires afférentes à cette situation.

WEB165 : Opposition à l'extension de la zone Ac autour de la ferme ADAM. Pollution olfactive. (Planche 25)

Réponse CAH : L'extension d'une exploitation agricole s'inscrit dans le cadre de la vocation agricole des zones concernées, telle que définie par le PLU. L'agriculture constitue une activité économique essentielle, à la fois pour l'approvisionnement alimentaire et pour l'entretien des paysages. Elle bénéficie à ce titre d'une reconnaissance et d'une protection particulière dans les documents d'urbanisme.

Les nuisances olfactives évoquées relèvent effectivement d'une réalité inhérente aux activités d'élevage. Toutefois, leur gestion ne relève pas directement du PLU mais d'autres réglementations spécifiques (code rural, règlement sanitaire départemental, ICPE – Installations Classées pour la Protection de l'Environnement). Ces dispositifs encadrent les pratiques agricoles afin de limiter les impacts sur le voisinage et imposent, le cas échéant, des prescriptions techniques ou des distances minimales d'implantation entre bâtiments agricoles et habitations.

Le PLU, pour sa part, veille à assurer un équilibre entre le développement des exploitations agricoles et la protection du cadre de vie des habitants. Dans cette logique, il préserve les zones agricoles de l'urbanisation diffuse afin de limiter les situations de voisinage conflictuelles.

Ainsi, l'extension de la ferme répond à un besoin de modernisation et de maintien de l'activité agricole locale, dans le respect des réglementations environnementales et sanitaires en vigueur. Les préoccupations exprimées sont entendues, mais elles trouvent leur traitement et leur contrôle dans d'autres procédures que celle du PLU.

Analyse de la commission d'enquête

La législation impose une distance minimale entre les zones urbaines et les exploitations agricoles. Il appartient à la CAH de prendre en compte les dispositions réglementaires afférentes à cette situation.

WEB176 : Demande la réduction de 2 zones agricoles constructibles trop proches des habitations à Wahlenheim (planche 25) avec une distance minimale de 500m et la suppression d'une autre, ainsi que la mise en place d'écrans végétaux suite à la réalisation d'études d'impact, et favoriser la réhabilitation et optimisation des exploitations existantes.

Réponse CAH : L'implantation d'une exploitation agricole d'élevage est strictement encadrée par le Code rural, le Code de l'urbanisme et parfois le Code de l'environnement, car elle soulève à la fois des enjeux agricoles, environnementaux et sanitaires.

Le projet doit également respecter les distances de réciprocité prévues par le Code rural, en particulier un éloignement minimal de 100 mètres vis-à-vis des habitations occupées par des tiers. Enfin, selon l'importance de l'élevage, la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) peut s'appliquer, impliquant une procédure de déclaration, d'enregistrement ou d'autorisation assortie, le cas échéant, d'une enquête publique et d'une étude d'impact.

Le règlement dans sa version arrêtée, comporte un certain nombre de règles visant à assurer l'intégration paysagère des bâtiments en zone agricole : outre des règles de volumétrie et aspect extérieure, il est demandé que :

- Les aires de dépôt et de stockage devront être dissimulées par un écran végétal suffisamment dense pour être opaque et/ou par une palissade en harmonie avec les bâtiments implantés sur l'unité foncière.
- Les abords des constructions de grande envergure et de grande hauteur (hangars, silos, ...) devront prévoir un accompagnement végétal de manière à faciliter leur intégration dans le site. Les haies mono-spécifiques sont interdites.

Analyse de la commission d'enquête

La législation impose une distance minimale entre les zones urbaines et les exploitations agricoles. Il appartient à la CAH de prendre en compte les dispositions réglementaires afférentes à cette situation.

HAG65 : Demande que la parcelle 41 située en zone UCa soit reclassée en zone Na ou Nj. (Planche 25).

Réponse CAH : Cette parcelle fait l'objet d'un projet d'habitat en cours.

Analyse de la commission d'enquête

La commission prend acte.

HAG44-COUR10 : Demande la construction d'un hangar en bois sur sa propriété (section 1, parcelle 7) en lien avec un projet de développement d'une offre de formation à la suite de vergers. A ce titre, demande le classement en zone constructible une surface de 4 ares (classement prévu en Na et Nj du projet PLUi).

Réponse CAH : La parcelle 7 bénéficie déjà d'une constructibilité sur une profondeur de 50 mètres tel que stipulé dans le règlement. De plus, elle dispose encore d'un espace non bâti non négligeable dans ce périmètre permettant d'accueillir un hangar en bois. Ainsi, l'évolution de zonage vers une zone urbaine ne semble pas nécessaire et surtout contraire à la modération de la consommation foncière au dépend d'un espace naturel arboré.

Analyse de la commission d'enquête

La zone Nj permet la construction d'abris en bois à condition que l'emprise au sol soit limitée à 30m². Le demandeur souhaite une superficie plus importante pour exercer ses activités. Aussi, la commission suggère à la CAH de réexaminer cette demande qui au demeurant contribue à la vie économique du territoire.

BAT10 : Demande de requalification des parcelles 85, 86 et 259, section 15, en zone constructible UBa 7mET en totalité.

Réponse CAH : Les parcelles visées se situent physiquement en dehors des limites urbaines du village et au-delà de la profondeur constructible des 50 mètres, règle structurante et garante de plusieurs principes forts portés par le PLU (cf. détails au §3.3.1); De plus, ces parcelles ne présentent pas tout le niveau de viabilisation d'une zone urbaine. Au vu de ces éléments, un classement en zone urbaine ne peut s'envisager.

Analyse de la commission d'enquête

Ces parcelles ne remplissent pas tous les critères pour pouvoir les classer en zone UBa 7mET

BAT16 : Demande l'intégration de la parcelle 566 en zone UCa. (Planche 25).

Réponse CAH : Les parcelles visées se situent physiquement en dehors des limites urbaines du village ; leur constructibilité entrainerait un étalement urbain linéaire, d'autant plus que cela nécessiterait, par équité de traitement, d'ouvrir à l'urbanisations les parcelles situées en vis-à-vis, entraînant une consommation foncière au dépend des terres agricoles. En tout état de cause, l'absence de viabilisation de ces parcelles est incompatible avec un classement en zone urbaine. Au regard de ces éléments, la doléance exprimée ne peut être accordée.

Analyse de la commission d'enquête

Cette parcelle ne remplit pas tous les critères pour pouvoir la classer en zone UCa.

HAG71-COUR12 : Le collectif (pétition de 200 habitants) suggère de privilégier la zone Ac, à l'Est du village, en lieu et place de la zone Aa, pour que chaque exploitant agricole puisse développer harmonieusement son entreprise.

Concernant l'exploitation agricole ADAM, le collectif considère que le projet d'extension est disproportionné et dépasse les besoins d'une exploitation agricole. Le projet s'apparente à une industrialisation incompatible avec la vocation agricole initiale et la proximité des habitations. Concernant l'exploitation agricole FORNES, le collectif considère que la surface en zone Ac est suffisante pour assurer le développement de l'entreprise sans qu'il soit nécessaire de prévoir d'autres extensions.

Le collectif s'inquiète également sur la nature des exploitations qui selon le cas sont susceptibles de générer des nuisances et avoir un impact sur le cadre de vie des habitants.

Réponse CAH : Un PLU doit prendre en compte les besoins du monde agricole. L'agriculture constitue en effet un secteur d'intérêt général, reconnu par le Code de l'urbanisme, qui contribue à la fois à l'économie locale, à la gestion des paysages et à la préservation de l'environnement. À ce titre, le PLU a pour mission de préserver le foncier agricole en limitant l'étalement urbain et en évitant la consommation excessive de terres productives. Il doit également permettre le fonctionnement des exploitations en autorisant, dans les zones agricoles, les constructions et installations nécessaires à leur activité, telles que les bâtiments d'élevage, hangars, serres ou logements liés à l'exploitation.

Le PLU a enfin un rôle d'équilibre : il doit organiser la coexistence harmonieuse entre espaces habités et espaces agricoles afin de limiter les conflits d'usage, tout en valorisant le rôle multifonctionnel de l'agriculture, qu'il soit économique, paysager ou environnemental.

La délimitation des zones agricoles constructibles et la définition de leurs vocations s'appuient sur une méthodologie fondée sur des critères d'aide à la décision.

Cette démarche vise à concilier la satisfaction des besoins du monde agricole avec le maintien des équilibres globaux face aux autres enjeux territoriaux.

Les critères retenus relèvent à la fois de l'urbanisme et de l'environnement : préservation des ressources, évitement des secteurs exposés aux risques naturels, protection des paysages et des espaces naturels sensibles, ainsi que prise en compte de la nécessaire cohabitation avec les tissus urbains existants et futurs.

Pour plus de précisions, ces critères sont détaillés aux pages 131 à 134 de la pièce 1.3 du rapport de présentation intitulée *Explications des choix*.

Dans cette perspective, la CAH réexaminera les demandes à la lumière de cette grille d'analyse et s'appuiera sur l'expertise des communes, garantes de la connaissance fine de leur territoire

Analyse de la commission d'enquête

La législation impose une distance minimale entre les zones urbaines et les exploitations agricoles. Il appartient à la CAH lors du réexamen de ces demandes de prendre en compte les dispositions réglementaires afférentes à cette situation.

• Commune de Bitschhoffen

UBE9 : Demande le déplacement de la zone UBa en prolongement de la parcelle n°152. (Planche 5).

Réponse CAH : *Se référer à la réponse de l'observation BITS1*

Analyse de la commission d'enquête

Idem observation BITS1

BRU16 : Signale l'absence d'un abri de jardin dans le fond de plan 1 Essipkang situé en zone UBa. (Planche 5).

Réponse CAH : La mise à jour du plan cadastral relève de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP), via les services du cadastre rattachés aux services des impôts fonciers (SIP / SPF). Lorsqu'il y a un changement de propriété (vente, succession...), la mise à jour se fait à partir des actes notariés transmis par le service de publicité foncière. Lorsqu'il y a une modification physique des parcelles (division, réunion, construction, voirie), ce sont les géomètres du cadastre (ou, pour certains travaux, des géomètres-experts privés) qui procèdent à l'actualisation. Ainsi, la CAH ne dispose pas de la possibilité de faire évoluer elle-même ce fond cadastral lors d'une procédure d'urbanisme.

Analyse de la commission d'enquête

La commission prend acte.

UBE27 : Demande le reclassement des parcelles 1 et 2 en zone UEb rue du Lindberg en zone Ac pour respecter les distances de la réglementation agricole pour des silos absents du fond de plan. (Planche 5).

Réponse CAH : La délimitation des zones agricoles constructibles et la définition de leurs vocations s'appuient sur une méthodologie fondée sur des critères d'aide à la décision.

Cette démarche vise à concilier la satisfaction des besoins du monde agricole avec le maintien des équilibres globaux face aux autres enjeux territoriaux.

Les critères retenus relèvent à la fois de l'urbanisme et de l'environnement : préservation des ressources, évitement des secteurs exposés aux risques naturels, protection des paysages et des espaces naturels sensibles, ainsi que prise en compte de la nécessaire cohabitation avec les tissus urbains existants et futurs.

Pour plus de précisions, ces critères sont détaillés aux pages 131 à 134 de la pièce 1.3 du rapport de présentation intitulée *Explications des choix*.

Dans cette perspective, la CAH réexaminera les demandes à la lumière de cette grille d'analyse et s'appuiera sur l'expertise des communes, garantes de la connaissance fine de leur territoire

Analyse de la commission d'enquête

Dans l'attente de l'avis de la commune et de la décision de la CAH.

HAG47 : Exploitant des parcelles 39 et 40, souhaite le prolongement de la zone Ab sur la parcelle 40, section 17.

Réponse CAH : La délimitation des zones agricoles constructibles et la définition de leurs vocations s'appuient sur une méthodologie fondée sur des critères d'aide à la décision.

Cette démarche vise à concilier la satisfaction des besoins du monde agricole avec le maintien des équilibres globaux face aux autres enjeux territoriaux.

Les critères retenus relèvent à la fois de l'urbanisme et de l'environnement : préservation des ressources, évitement des secteurs exposés aux risques naturels, protection des paysages et des espaces naturels sensibles, ainsi que prise en compte de la nécessaire cohabitation avec les tissus urbains existants et futurs.

Pour plus de précisions, ces critères sont détaillés aux pages 131 à 134 de la pièce 1.3 du rapport de présentation intitulée *Explications des choix*.

Dans cette perspective, la CAH réexaminera les demandes à la lumière de cette grille d'analyse et s'appuiera sur l'expertise des communes, garantes de la connaissance fine de leur territoire

Analyse de la commission d'enquête

Dans l'attente de l'avis de la commune et de la décision de la CAH.

UBE13 : Analyse des plans concernant la profondeur de 50m par rapport à la voirie.

Réponse CAH : cette remarque n'appelle de réponse de la part de la CAH

Analyse de la commission d'enquête

Sans objet

BAT9 : Demande l'extension de la zone UBa à toute la largeur de la partie sud de la parcelle 42.

Réponse CAH : Se référer à la réponse de l'observation UBE9

Analyse de la commission d'enquête

Idem observation UBE9

BITS1 : (planche 5) La commune demande :

- d'agrandir la zone UEb rue des Prés avec la parcelle 44
- d'agrandir la zone UBa de la parcelle 43 et de la parcelle 42 sur une profondeur de 50m
- d'agrandir la zone UBa rue des Prés des parcelles 148, 150 et 152 jusqu'à 50m de la voirie
- de reclasser les parcelles 115, 116, et 117 en Nj
- d'agrandir la zone UBa jusqu'à la limite du lotissement (parcelle 52) et diminuer la zone UEa d'autant
- de reclasser les parcelles 147, 149 et 98 en zone UBa avec une profondeur de 50m par rapport à la rue du Moulin

Réponse CAH :

- La zone UEb jouxte des terres agricoles inscrites à la PAC ; toute extension de cette zone accentuerait donc l'impact sur le foncier agricole. La Chambre d'agriculture a d'ailleurs formulé une réserve explicite dans son avis officiel sur le PLUi, en demandant une évolution de classement afin de limiter cet impact, sauf dans le cas où le classement en zone UEb correspondrait à un projet avéré et suffisamment avancé. Dans cette perspective, la CAH se rapprochera de la commune de Bitschhoffen afin d'affiner l'analyse et d'évaluer la pertinence d'une éventuelle évolution de zonage
- Etendre la zone UBa des différentes parcelles citées, sur une profondeur de 50m est envisageable, puisque cela rejoint la règle de la profondeur constructible
- Le classement en secteur Nj des parcelles 115, 116, 117 demande d'être réétudié au regard d'une appartenance à une unité foncière à vocation d'habitat, condition à un classement en Nj

Analyse de la commission d'enquête

La commission prend acte

• **Commune de Huttendorf**

BRU19 : Souligne une incohérence de zonage au niveau du secteur rue des Vergers/Impasse des Pommiers. Le trait de zonage de séparation entre les zones UCa et UBa ne reflète pas la réalité du terrain ni l'intention initiale de la commune. En conséquence, demande que les parcelles 366, 370, 373, 374, 377 et 379 soient intégrées dans la zone UBa étant donné qu'elles n'ont jamais fait l'objet d'une procédure d'aménagement d'ensemble.

Réponse CAH : Cette erreur matérielle sera corrigée dans le sens demandé.

Analyse de la commission d'enquête

La commission prend acte

Commune de Wittersheim

UBE5–WEB33 : Modéré sur demande du contributeur : rue des vignes, parcelles 496 et 509, demande de classement en UBa les parties de ces parcelles où une viabilisation a déjà été faite et sur la longueur de la nouvelle voirie réalisée avec tous les réseaux. (Planche 21)

Réponse CAH : Les parcelles visées se situent physiquement en dehors des limites urbaines du village ; leur constructibilité entraînerait un étalement urbain et une consommation foncière au dépend des terres agricoles. En tout état de cause, l'absence des réseaux d'eau et d'assainissement au droit de ces parcelles est incompatible avec un classement en zone urbaine. Au regard de ces éléments, la doléance exprimée ne peut être accordée.

Analyse de la commission d'enquête

La viabilisation couvre partiellement ces deux parcelles à hauteur de la création de la nouvelle voirie. Aussi, la modification de la limite de la zone UBa permettrait d'intégrer en partie ces parcelles dans la zone constructible.

UBE7 : Demande que les parcelles 427 et 429 classées en Ac soient reclassées en zone UBa pour permettre l'extension de la menuiserie.

Réponse CAH : La CAH avec l'expertise de la commune, garante de la connaissance fine de leur territoire, analysera plus finement les raisons de la présence d'une menuiserie dans une zone agricole et le cas échéant ajustera le zonage vers une zone d'activités par exemple.

Analyse de la commission d'enquête

Dans l'attente de l'avis de la commune et de la décision de la CAH.

WEB34 : Demande que la parcelle n°151, section 25 (lieu-dit "Sommerberg") soit classée en zone Ac afin de pouvoir construire un bâtiment d'élevage.

Réponse CAH : Cette doléance concerne la commune de Wintershouse. La délimitation des zones agricoles constructibles et la définition de leurs vocations s'appuient sur une méthodologie fondée sur des critères d'aide à la décision.

Cette démarche vise à concilier la satisfaction des besoins du monde agricole avec le maintien des équilibres globaux face aux autres enjeux territoriaux.

Les critères retenus relèvent à la fois de l'urbanisme et de l'environnement : préservation des ressources, évitement des secteurs exposés aux risques naturels, protection des paysages et des espaces naturels sensibles, ainsi que prise en compte de la nécessaire cohabitation avec les tissus urbains existants et futurs.

Pour plus de précisions, ces critères sont détaillés aux pages 131 à 134 de la pièce 1.3 du rapport de présentation intitulée *Explications des choix*.

Dans cette perspective, la CAH réexaminera les demandes à la lumière de cette grille d'analyse et s'appuiera sur l'expertise des communes, garantes de la connaissance fine de leur territoire

Analyse de la commission d'enquête

Dans l'attente de l'avis de la commune et de la décision de la CAH.

WEB222 : Lieu-dit ferme Ziegehof. Demande à ce qu'une partie de la zone Ac (parcelles 544, 545, 547, 548, 269, 270, 91) soit reclassée en constructible. (Planche 78). Les habitants ne sont pas des agriculteurs et toute demande de permis tels que garage ou terrasse leur est refusée.

Réponse CAH : La demande de reclassement en zone urbaine de l'ancienne ferme au motif qu'elle est occupée par des non exploitants ne peut être retenue. En effet, ce bâtiment, bien que transformé en habitation, reste isolé au sein d'un espace agricole et ne constitue pas un tissu urbain continu. Son classement en zone urbaine reviendrait à admettre une urbanisation diffuse, contraire aux objectifs de gestion économe du foncier et de lutte contre l'étalement urbain fixés par le Code de l'urbanisme.

Analyse de la commission d'enquête

Le maintien de ces parcelles en zone Ac est cohérent au vu des objectifs du PLUi. Toutefois, une dérogation pourrait être accordée pour la seule construction d'une terrasse.

WIT1 : Le collectif demande d'intégrer les parcelles 114 et 115, section 35 en zone UBa ou à défaut d'ajouter dans la zone UBa une partie de la parcelle 115.

Réponse CAH : Les parcelles visées se situent physiquement en dehors des limites urbaines du village ; leur constructibilité entraînerait un étalement urbain linéaire, d'autant plus que cela nécessiterait, par équité de traitement, d'ouvrir à l'urbanisations les parcelles situées en vis-à-vis, entraînant une consommation foncière au dépend des terres agricoles. En tout état de cause, l'absence des réseaux d'eau et d'assainissement au droit de ces parcelles est incompatible avec un classement en zone urbaine. Au regard de ces éléments, la doléance exprimée ne peut être accordée.

Analyse de la commission d'enquête

La parcelle 114 qui est partiellement dans la zone UBa est donc constructible sur cette superficie. La parcelle 115 est effectivement située bien au-delà de la zone urbaine.

WIT2 : Demande d'intégrer la parcelle 316, section 36, (qui est déjà viabilisée) située rue des Vergers dit Kreuzelwasen, en zone UBa.

Réponse CAH : La parcelle visée se situe au-delà de la profondeur constructible de 50 mètres, dans un environnement non bâti de part et d'autre et plutôt dédié au besoin agricole. Ajoutons qu'à la lecture des annexes sanitaires, cette parcelle ne comporte aucun réseau technique au droit de ses limites. Au regard de ces éléments, la doléance exprimée ne peut être accordée.

Analyse de la commission d'enquête

Cette parcelle est longée par la rue des vergers. Elle est viabilisée et non concernée par la règle de profondeur de construction des 50m. Compte tenu du cadre urbain dans lequel se situe cette parcelle, un classement en zone UBa pourrait éventuellement être envisagé.

• **Commune de Rottelsheim**

ROT3 : Demande une modification de zone de la parcelle zone AC située 1 Chemin du Bolsberg afin de pouvoir vendre le bien.

Réponse CAH : La parcelle citée n'est pas classée en zone Ac mais Nx. Ceci étant aucun classement dans un PLU n'empêche la vente d'un bien.

Analyse de la commission d'enquête

La commission prend acte de la possibilité de vente de cette parcelle

ROT4 : Faisant suite à un échange de courriels avec la CAH, la commune ne souhaite pas suivre la proposition d'évolution de la Chambre d'Agriculture concernant le zonage agricole. Elle souhaite exclure toute possibilité d'élevage à proximité de l'école et ainsi non seulement maintenir la zone Ab (uniquement stockage agricole) mais encore de l'élargir en-dessous jusqu'à la route départementale.

Réponse CAH : dont acte

Analyse de la commission d'enquête

La commission prend acte

ROT5 : Demande que les parcelles 326 et 328, section 02 sortent de la zone Nx pour être intégrées dans la zone UBa.

Réponse CAH : Ce secteur est une ancienne zone agricole, ayant déjà muté en zone Nx pour autoriser un changement de vocation ; en revanche, les parcelles citées ne présentent pas le niveau de viabilisation (ex : absence de réseau d'assainissement au droit des parcelles) d'une zone urbaine, d'où un classement en zone Nx et non en zone urbaine.

Analyse de la commission d'enquête

La parcelle concernée ne réunit pas toutes les conditions pour une intégration en zone UBa.

BAT12-WEB182 : Demande la constructibilité de la parcelle 98 qui se situe à cheval entre les zones UAa 7m ET et Nj.

Réponse CAH : Il n'est pas rare qu'une même parcelle cadastrale soit concernée par plusieurs zonages distincts au sein d'un PLU. Cette situation s'explique par la logique même du document d'urbanisme, dont le découpage s'attache moins aux limites cadastrales qu'à la cohérence de l'aménagement du territoire et ses objectifs. Si cette situation peut résulter de différents cas de figure, dans le cas d'espèce, la parcelle 98 se situe à l'intérieur d'un cœur d'îlot non bâti ; ce dernier joue le rôle d'espace de respiration que le PADD demande de préserver au mieux, d'où un classement en zone Nj à maintenir.

Analyse de la commission d'enquête

La commune de Rottelsheim compte moins de 300 habitants. Dans ce contexte la commission s'interroge sur la pertinence du maintien d'un cœur d'îlot non bâti en tant qu'espace de respiration.

- **Commune de Kindwiller**

UBE2 : Demande le reclassement des parcelles 49 et 52 classées en Nl en zone UAa car elles sont construites d'une maison d'habitation.

Réponse CAH : La parcelle n°49, déjà bâtie, est classée en zone UAa. En revanche, la parcelle n°52 se situe en retrait par rapport à la rue Principale, à une profondeur comprise entre 76 et 110 mètres. Elle s'inscrit dans un vaste ensemble d'arrières de parcelles, généralement arborés et d'une superficie conséquente, qui confère à cet espace une véritable fonction de préservation des milieux naturels et paysagers. Le choix de son classement traduit ainsi la volonté de préserver cette continuité verte.

Ce zonage répond par ailleurs à l'objectif de modération de la consommation foncière, d'autant que le village dispose déjà d'un potentiel significatif de densification (environ 3,2 ha) ainsi que d'une zone d'extension estimée à près de 1 ha.

Analyse de la commission d'enquête

Ces deux parcelles sont couvertes partiellement par la zone UBa 7mET qui permet selon les dispositions réglementaires des constructions sur une profondeur de 50m. L'intégration de la totalité des parcelles en zone UBa impacterait fortement la zone Na.

BAT4 : La commune souhaite que certaines demandes d'évolutions du PLUi arrêté présentées par la Chambre d'Agriculture ne soient prises en compte ou suivies. Elle demande :

Le maintien de la zone UEb pour le développement de la zone de loisir d'intérêt public.

Sollicite un classement des zones UX1 et 2AUX du PLUi "Val-de-Moder" secteur Hardt commune de Kindwiller de 5,3 ha en zone partiellement en Ad et UXa1-3 dans le projet de la CAH.

La zone Nl au-delà de la zone UAa et limitée au chemin rural est à classer en zone Nj. Au-delà du chemin rural, la commune demande le maintien en zone Nl comme prévu.

Opposition à la création d'une zone Ac au lieu-dit "Klamm".

Opposition à l'extension des secteurs agricoles constructibles concernant les parcelles en exploitation.

Demande à ce que soit rétabli en zone Nh la zone Ab, situation à rétablir telle que cartographiée dans le PLUi Val-de-Moder. Concernant l'ancienne zone Ac du PLUi Val-de-Moder,

Demande le classement de cet espace en zone Ab afin de pouvoir construire des bâtis agricoles sans élevage.

Réponse CAH : En matière de développement, il convient de rappeler que le potentiel des communes n'est pas illimité mais strictement encadré, notamment par le SCoTAN. Celui-ci attribue à la CAH, sous réserve d'une justification des besoins, une enveloppe maximale à répartir entre les 36 communes du territoire. Cette répartition s'appuie sur plusieurs critères : la situation géographique, les besoins propres de chaque commune et leur position dans l'armature urbaine.

Dans cette logique, l'armature urbaine confère un rôle prépondérant de vecteurs du développement territorial aux communes situées aux niveaux supérieurs. La commune de Kindwiller, se situe au dernier échelon de cette armature, à l'échelle « village ». Comme précisé par le SCoTAN, à ce niveau, « l'expansion spatiale doit rester exceptionnelle » : elle ne peut être envisagée qu'à titre limité, mesuré et dûment justifié. La priorité est systématiquement donnée à la mobilisation et à l'optimisation des surfaces déjà urbanisées ou artificialisées. À cet égard, il est à souligner que Kindwiller dispose d'un potentiel de densification évalué à 2,7 hectares permettant de répondre aux besoins de développement de la commune. Par ailleurs, les zones à vocation spécifique d'activités relèvent de la compétence de la CAH. À ce titre, les orientations stratégiques arrêtées pour le développement économique du territoire, en cohérence avec les objectifs de modération de la consommation foncière, ont conduit à renoncer à plusieurs sites, dont certains situés sur le ban communal de Kindwiller. Au regard de ces éléments, la CAH considère qu'il n'est pas justifié de maintenir la planification des zones d'activités demandées.

Dans son avis officiel en tant que Personne Publique Associée, la Chambre d'agriculture a formulé une réserve relative à l'impact négatif de certains secteurs (notamment UEb et Nl) sur l'activité agricole, et en particulier ceux inscrits à la PAC.

À la suite de ces observations, et en concertation avec la Chambre qui a fourni une cartographie précise des terrains concernés, la CAH s'est engagée à faire évoluer son zonage afin de préserver autant que de possible ces surfaces agricoles (c'est-à-dire à l'exclusion des terrains concernés par des projets engagés). Les ajustements envisagés pour les secteurs NI et UEb de Kindwiller s'inscrivent pleinement dans cette démarche de protection.

Dans la même logique de modération du développement résidentiel et économique à l'échelle village, l'inscription d'une superficie de 2,5 ha destinée à des équipements collectifs apparaît difficilement justifiable à court terme. En l'absence de projet concret à ce stade, la CAH maintient donc le reclassement de la zone UEb de Kindwiller en 2AUEb ; cette alternative a été discutée et validée avec la Chambre d'agriculture, et permettra à la commune d'affiner son projet et dans le cadre de cette procédure d'élaboration de lever la réserve formulée par la Chambre d'agriculture.

Quant aux demandes liées aux zones agricoles constructibles : La délimitation des zones agricoles constructibles et la définition de leurs vocations s'appuient sur une méthodologie fondée sur des critères d'aide à la décision.

Cette démarche vise à concilier la satisfaction des besoins du monde agricole avec le maintien des équilibres globaux face aux autres enjeux territoriaux.

Les critères retenus relèvent à la fois de l'urbanisme et de l'environnement : préservation des ressources, évitement des secteurs exposés aux risques naturels, protection des paysages et des espaces naturels sensibles, ainsi que prise en compte de la nécessaire cohabitation avec les tissus urbains existants et futurs.

Pour plus de précisions, ces critères sont détaillés aux pages 131 à 134 de la pièce 1.3 du rapport de présentation intitulée *Explications des choix*.

Dans cette perspective, la CAH réexaminera les demandes à la lumière de cette grille d'analyse et s'appuiera sur l'expertise des communes, garantes de la connaissance fine de leur territoire

Analyse de la commission d'enquête

La commission prend acte de la position de la CAH.

BIS9-WEB62 : Demande le maintien en zone Nh de la parcelle 262 (section 29) de Kindwiller, avec la prise en compte de l'accès et la cour sur la parcelle 304, et le maintien en zone Ac pour les parcelles 304, 260, 261. La partie Nord de la 304 doit être également maintenue en Aa. (Planche 4).

Réponse CAH : *Se référer à la réponse de l'observation BRU36*

Analyse de la commission d'enquête

Idem observation BRU36

BIS13 : Demande d'étendre la zone Ac aux parcelles 310 et 311 en plus des parcelles 312 et 313. La bergerie se situe déjà sur les parcelles 310 et 311. (Planches 4 et 5).

Réponse CAH : S'agissant d'une erreur matérielle, le zonage sera effectivement rectifié dans ce sens.

Analyse de la commission d'enquête

La commission prend acte de la rectification qui sera effectuée par la CAH.

BRU36 : La commune demande l'intégration de la parcelle 111 en zone UEa telle que validée lors des négociations du projet mais non transcrites dans la traduction finale du document.

Demande que soit rétabli en zone Nh la zone Ab qui comporte des habitations priées n'ayant aucun lien avec des bâtiments d'exploitation agricole.

Demande le classement de l'ancienne zone AC du PLU Val-de-Moder en zone Ab dans l'objectif de construction de bâti agricole sans élevage.

Demande le reclassement de la zone NI (actuellement 2AU) en zone Nj jusqu'au chemin rural reliant la rue des Noyers à la rue des Vergers.

Demande le classement des zones UX1 et 2AUX du PLUi Val-de-Moder, secteur "Hardt" commune de Kindwiller de 5,3 ha, en zone partiellement en Ad et UXa1-3 dans le projet PLUi CAH.

Demande de classer les parcelles 310, 311, 312, et 313, section 26 en zone Ac, permettant au jeune agriculteur de pouvoir développer son activité.

Réponse CAH :

La CAH rectifiera l'erreur matérielle en intégrant la parcelle 111 à la zone UEa.

L'évolution relative à la zone Nh en limite Sud du ban communal sera réalisée dans le sens demandé puisqu'elle correspond à l'occupation effective du sol

Concernant les évolutions aux zones agricoles constructives : La délimitation des zones agricoles constructibles et la définition de leurs vocations s'appuient sur une méthodologie fondée sur des critères d'aide à la décision.

Cette démarche vise à concilier la satisfaction des besoins du monde agricole avec le maintien des équilibres globaux face aux autres enjeux territoriaux.

Les critères retenus relèvent à la fois de l'urbanisme et de l'environnement : préservation des ressources, évitement des secteurs exposés aux risques naturels, protection des paysages et des espaces naturels sensibles, ainsi que prise en compte de la nécessaire cohabitation avec les tissus urbains existants et futurs.

Pour plus de précisions, ces critères sont détaillés aux pages 131 à 134 de la pièce 1.3 du rapport de présentation intitulée *Explications des choix*.

Dans cette perspective, la CAH réexaminera les demandes à la lumière de cette grille d'analyse et s'appuiera sur l'expertise des communes, garantes de la connaissance fine de leur territoire
Concernant la zone NI et les zones UX : *Se référer à la réponse de l'observation BAT4*

Analyse de la commission d'enquête

La commission prend acte de la suite donnée par la CAH à une partie des demandes émises par la commune. Quant aux évolutions des zones agricoles constructives, la commission retient que cette demande fera l'objet d'un réexamen en concertation avec la commune.

KIN1-KIN2 : Demande le recul de la limite de la zone NI pour inclure les parcelles 49 et 52 sur lesquelles sont implantées des constructions, dans la zone UAa 7mET.

Réponse CAH : *Se référer à la réponse de l'observation UBE2*

Analyse de la commission d'enquête

Idem observation UBE2

UBE18 : L'habitation située 84 rue du Lichtenberg sur les parcelles 208 et 209 est classée Ab au PLUi. Demande que ces parcelles soient à nouveau intégrées dans la zone Nh comme le PLU actuel. (Planche 6).

Réponse CAH : *Se référer à la réponse de l'observation BRU36*

Analyse de la commission d'enquête

Idem observation UBE36

UBE40 : Demande l'agrandissement de la zone UAa pour la création d'une pergola sur les parcelles 86 et 89 et le classement des parcelles 129 et 85 en zone A permettant les activités agricoles équestres. (Planche 4).

Réponse CAH : La construction implantée sur les parcelles 86 et 89 est une construction en troisième rang, implantée à la limite de la profondeur constructible de 50 mètres, il n'est donc pas envisageable de décaler cette limite de zone dans le respect de cette règle structurante du PLU (dont les justifications figurent en page 86 de la pièce 1.3 du rapport de présentation).

Les parcelles 129 et 85 n'étant pas jointives, cette demande entraînerait un zonage très morcelé, à la parcelle. De plus, ces parcelles s'inscrivent dans un vaste ensemble d'arrières de parcelles, généralement arborés et d'une superficie conséquente, qui confère à cet espace une véritable fonction de préservation des milieux naturels et paysagers. Le choix de son classement traduit ainsi la volonté de préserver cette continuité verte. Toutefois, et notamment si cette demande émane d'un exploitant agricole professionnel, la CAH réexaminera cette demande selon la méthodologie développée à la réponse HAG47.

Analyse de la commission d'enquête

La commission prend acte de l'attention portée par la CAH à cette demande.

UBE19 : Demande que la parcelle 62 soit réintégrée en zone UBa comme c'est le cas sur le PLU en cours. C'est le seul terrain où l'intéressé peut bâtir sur toute son exploitation. Le maire de la commune est favorable à cette rectification.

Réponse CAH : La parcelle s'inscrit dans un secteur voué à l'activité agricole ne bénéficiant pas, à la lecture des annexes sanitaires du réseau d'assainissement au droit de la parcelle ; elle ne présente donc pas le niveau de viabilisation nécessaire à un classement en zone urbaine.

Afin d'assurer une égalité de traitement entre les propriétaires fonciers, la CAH souhaite fonder son appréciation sur le niveau actuel de viabilisation des terrains. Ainsi, et sous réserve de ne pas contredire les objectifs de préservation des espaces agricoles ou naturels, un terrain disposant, en limite de propriété, de l'ensemble des réseaux nécessaires à sa desserte peut être classé en zone urbaine. À l'inverse, un terrain dépourvu de viabilisation effective ne saurait être affecté d'un classement incompatible avec son état de desserte réel. Au regard de ces éléments, la doléance exprimée ne peut être accordée.

Analyse de la commission d'enquête

Cette demande mérite d'être réexaminée compte des éléments complémentaires pouvant être apportés par le maire et qui se positionne en faveur de ce déclassement.

KIN3 : Parcelles 46 et 91, section 07 actuellement scindées en 2 zones UB et N. La zone UB sur 50m est prolongée d'une zone N. Demande un classement de 15m au-delà de la zone UBa en Nj pour jardinage, stockage de bois et élevage de volailles.

Réponse CAH : Entre la parcelle n°91, actuellement non bâtie, et la disponibilité foncière de la parcelle n°46, ce sont près de 500 m² qui restent mobilisables. La CAH considère que ce potentiel est suffisant pour répondre aux besoins identifiés, sans qu'il soit nécessaire d'engager une consommation foncière supplémentaire au détriment d'un espace naturel.

Analyse de la commission d'enquête

La superficie de 500 m² permet effectivement de répondre amplement à la demande du contributeur.

KIN4 : Parcelles 65, section 8. Demande le classement de la zone provisoirement classée NI en zone Nj pour optimiser l'espace.

Parcelle 24, section 08, partiellement parcelles 22 et 25. Demande le maintien en zone NI, la profondeur classée 2AU dans le PLU actuellement en vigueur.

Réponse CAH : La parcelle n°65 est classée en zone UAa sur une profondeur d'un peu plus de 60 mètres. Sur cette profondeur, les 20 derniers mètres, non bâtis, pourront accueillir des aménagements en lien avec l'habitation.

Les parcelles n°22 et n°25 sont quant à elles situées en zone NI. Dans son avis officiel de Personne Publique Associée, la Chambre d'agriculture a formulé une réserve relative à l'impact négatif de certains secteurs NI sur des terres agricoles inscrites à la PAC. Les parcelles concernées s'inscrivent dans ce cas de figure.

À la suite de ces observations, et en concertation avec la Chambre d'agriculture qui a fourni une cartographie précise des surfaces inscrites à la PAC, la CAH s'est engagée à faire évoluer le zonage afin de préserver au mieux ces terrains à vocation agricole.

Analyse de la commission d'enquête

La commission salue l'engagement de la CAH qui va dans le sens de la préservation des terres agricoles.

- **Commune de Niederschaeffolsheim**

BIS5 : Demande le classement en zone Ac de la partie agricole Nord de la zone Aa (Planche 23).

Réponse CAH : La délimitation des zones agricoles constructibles et la définition de leurs vocations s'appuient sur une méthodologie fondée sur des critères d'aide à la décision.

Cette démarche vise à concilier la satisfaction des besoins du monde agricole avec le maintien des équilibres globaux face aux autres enjeux territoriaux.

Les critères retenus relèvent à la fois de l'urbanisme et de l'environnement : préservation des ressources, évitement des secteurs exposés aux risques naturels, protection des paysages et des espaces naturels sensibles, ainsi que prise en compte de la nécessaire cohabitation avec les tissus urbains existants et futurs.

Pour plus de précisions, ces critères sont détaillés aux pages 131 à 134 de la pièce 1.3 du rapport de présentation intitulée *Explications des choix*.

Dans cette perspective, la CAH réexaminera les demandes à la lumière de cette grille d'analyse et s'appuiera sur l'expertise des communes, garantes de la connaissance fine de leur territoire

Analyse de la commission d'enquête

Dans l'attente de l'avis de la commune et de la décision de la CAH.

WEB107 : Demande la réservation d'un accès aux parcelles 6-27, 6-28, 36-101 en zone UBa à Niederschaeffolsheim.

Demande le classement en zone constructible de ces fonds de parcelles.

Demande la possibilité de construction d'une cabane en bois de 40 à 45m² sur la parcelle 102 en zone Ac.

Réponse CAH : Il convient de rappeler qu'un emplacement réservé est un outil prévu par le Code de l'urbanisme destiné à permettre la réalisation d'équipements ou d'ouvrages d'intérêt général (voirie, espaces publics, équipements collectifs, etc.). En conséquence, il ne peut pas avoir pour finalité exclusive de garantir l'accès à une seule construction privée. Une telle utilisation détournerait la vocation d'intérêt général attachée à cet outil. La CAH veillera donc à maintenir une cohérence entre les emplacements réservés inscrits au PLU et les objectifs collectifs définis par le PADD.

Les parcelles visées sont toutes constructibles sur une nette majorité de ses surfaces et sont non bâties à ce jour. Le parti d'aménagement pourra veiller à optimiser ce potentiel foncier. Dans cette situation, la CAH considère qu'il n'est pas nécessaire d'engager une consommation foncière supplémentaire au détriment d'un espace agricole.

La parcelle 102 est déconnectée du tissu urbain existant et se situe dans un environnement totalement agricole. La CAH souhaite préserver cet espace de tout mitage paysager.

Analyse de la commission d'enquête

Les emplacements réservés sont codifiés par l'article L.151-41 du code de l'urbanisme.

Le classement en zone constructible en fonds de parcelles comme la parcelle 102 impacterait sans raison l'espace agricole.

HAG38-COUR4 : Demande de réexamen de proposition concernant la constructibilité d'une zone sur une parcelle située 4 rue des Hirondelles ainsi qu'une création de voie d'accès et l'autorisation d'une construction légère en bois.

Réponse CAH : *Se référer à la réponse de l'observation WEB107*

Analyse de la commission d'enquête

Idem observation WEB107

HAG58 : Demande que la parcelle n°34 et une partie de la parcelle n°35 rue de Harthouse classée en zone Ac soient reclassées en zone UBa.

Réponse CAH : À la lecture des plans des annexes sanitaires, cette parcelle ne bénéficie pas du niveau de viabilisation nécessaire à un classement en zone urbaine. Afin d'assurer une égalité de traitement entre les propriétaires fonciers, la CAH souhaite fonder son appréciation sur le niveau actuel de viabilisation des terrains. Ainsi, et sous réserve de ne pas contredire les objectifs de préservation des espaces agricoles ou naturels, un terrain disposant, en limite de propriété, de l'ensemble des réseaux nécessaires à sa desserte peut être classé en zone urbaine. À l'inverse, un terrain dépourvu de viabilisation effective ne saurait être affecté d'un classement incompatible avec son état de desserte réel. Au regard de ces éléments, la doléance exprimée ne peut être accordée.

Analyse de la commission d'enquête

Selon les dispositions réglementaires du PLUi, cette parcelle ne réunit pas toutes les conditions pour être intégrée en zone UBa.

HAG68 : Demande que la partie Nord du village classée en Aa soit reclassée en zone Ac (plan joint) - Considère que la zone UEb n'est pas justifiée.

Réponse CAH : La délimitation des zones agricoles constructibles et la définition de leurs vocations s'appuient sur une méthodologie fondée sur des critères d'aide à la décision.

Cette démarche vise à concilier la satisfaction des besoins du monde agricole avec le maintien des équilibres globaux face aux autres enjeux territoriaux.

Les critères retenus relèvent à la fois de l'urbanisme et de l'environnement : préservation des ressources, évitement des secteurs exposés aux risques naturels, protection des paysages et des espaces naturels sensibles, ainsi que prise en compte de la nécessaire cohabitation avec les tissus urbains existants et futurs.

Pour plus de précisions, ces critères sont détaillés aux pages 131 à 134 de la pièce 1.3 du rapport de présentation intitulée *Explications des choix*.

Dans cette perspective, la CAH réexaminera les demandes à la lumière de cette grille d'analyse et s'appuiera sur l'expertise des communes, garantes de la connaissance fine de leur territoire

Le secteur UEb vise à améliorer le niveau d'équipement de la commune, majoritairement de sport et de loisirs de plein air, ne nécessitant pas de viabilisation technique (hors accès) et comportant peu ou pas de construction.

Analyse de la commission d'enquête

Dans l'attente de l'avis de la commune et de la décision de la CAH.

BAT30 : Demande l'extension de la zone constructible UBa jusqu'à l'extrémité nord des parcelles 26, 27 et 28 soit jusqu'à la parcelle 141.

Demande la possibilité de construire un cabanon en bois de 45 m² sur l'extrémité ouest de la parcelle 102 classée en Ac.

Réponse CAH : *Se référer à la réponse de l'observation WEB107*

Analyse de la commission d'enquête

Idem observation WEB107

NDM 01 : demande à ce que la parcelle 34 et une partie de la 35 de la section 36 soient sorti de la zone Ac et passe en UBa. Un permis de construire a été accordé sur ses parcelles qui figuraient en zone constructible dans le précédent PLU.

Réponse CAH : *Se référer à la réponse de l'observation HAG58*

Analyse de la commission d'enquête

Idem observation HAG58

• Commune de Bischwiller

BIS7–WEB41 : Dans le cadre de ses projets d'extension, la Sté FEHR demande le reclassement en Ng1 des zones UEb et Nb périphériques à leur site. Cela concerne les parcelles 53-54-60-61-74-92-93-94-59-88-89-66-131-115-116-90 et 228.

Attention, cela implique que la ville déplace la zone UEb (parcelles 66-89-90-115-116) sur la parcelle 001 actuellement en Ng. (Planche 62)

Réponse CAH : Les parcelles visées se situent en zone humide remarquable, espace naturel hautement sensible et protégé. Conformément au SDAGE Rhin Meuse notamment, plusieurs personnes publiques associées se sont prononcées en faveur de leur protection. La CAH va réexaminera le zonage au regard de la réserve de l'État.

Analyse de la commission d'enquête

Dans l'attente de l'examen complémentaire menée par la CAH

BRU15 : Observation déposée à la suite de la contribution précédente

Demande pour le développement de la Sté FEHR :

Maintien en UX3 des parcelles 55 – 56 – 57 – 97 – 191 – 189 – 117 – 221 - 228 – 219

Reclassification en zone Ng1 des parcelles 131 – 227 – 333 – 217 – 58 – 53 – 54 – 60 – 61 – 94 - 93 – 92 – 116 – 90 – 89 – 115 – 88

Reclassification en zone UX3 des parcelles 50 – 98 – 99 – 95

Dossier explicatif annexé au registre papier.

Réponse CAH : *Se référer à la réponse de l'observation BIS76 WEB41*

Analyse de la commission d'enquête

Idem aux observations BIS76 et WEB41

WEB92-BIS18 : Demande le reclassement de 4 parcelles de la zone UX1 à UX2, situées 2 rue Couturières. (Planche 60).

Réponse CAH : La CAH va réétudier le sujet.

Analyse de la commission d'enquête

La commission prend acte

BIS19 : Concerne les parcelles classées en zone Ab par le projet PLUi :

Section 80, n°204/90, 89, 148/90, 206/90, 207/90, 208/90, 153/8

Section 47 n°61

Concerne les parcelles classées en zone Na par le projet :

Section 80, n°86, 88 (A), 88 (B), 155/13

Souhaite destiner l'ensemble de ces parcelles à une activité équestre et le classement en zone Ne. Souhaite également la modification du règlement pour autoriser les activités agricoles équestres et les constructions à usage de club-house avec restauration. Souhaite enfin la hauteur autorisée de 9m pour la construction de manèges.

Réponse CAH : La délimitation des zones agricoles constructibles et la définition de leurs vocations s'appuient sur une méthodologie fondée sur des critères d'aide à la décision.

Cette démarche vise à concilier la satisfaction des besoins du monde agricole avec le maintien des équilibres globaux face aux autres enjeux territoriaux.

Les critères retenus relèvent à la fois de l'urbanisme et de l'environnement : préservation des ressources, évitement des secteurs exposés aux risques naturels, protection des paysages et des espaces naturels sensibles, ainsi que prise en compte de la nécessaire cohabitation avec les tissus urbains existants et futurs.

Pour plus de précisions, ces critères sont détaillés aux pages 131 à 134 de la pièce 1.3 du rapport de présentation intitulée *Explications des choix*.

Dans cette perspective, la CAH réexaminera les demandes à la lumière de cette grille d'analyse et s'appuiera sur l'expertise des communes, garantes de la connaissance fine de leur territoire.

Analyse de la commission d'enquête

Dans l'attente de l'avis de la commune et de la décision de la CAH.

BIS20 : La commune demande de :

- reprendre l'identification des maisons ouvrières cartographiées dans le PLUi de Bischwiller pour les classer en « bâtiments remarquables de type 4 » à créer. Cf. Fiche descriptive n°7 du volet patrimonial. En y incluant le bâtiment 19 rue des Ecoles. (Planche 61).
- retirer de l'identification des bâtiments remarquables le 56 rue du Général Rampont.

Réponse CAH : dont acte

- reclasser la zone Ng1 en zone UXb (anciennement UX3) pour l'activité de la société Fehr, au Sud du ban. (Cf. BIS7, WEB41, BRU15)

Réponse CAH : La CAH va réétudier le sujet.

Analyse de la commission d'enquête

La commission prend acte

• **Commune de Batzendorf**

WEB43 : Dans un but d'homogénéisation et pouvoir disposer davantage de flexibilité pour une construction future, demande le classement des parcelles 533 et 535 de la zone UCa vers la zone UD.

Réponse CAH : L'observation formulée soulève une question qui mérite une analyse complémentaire. Afin d'en apprécier pleinement la portée et l'impact sur l'environnement bâti existant, cette demande sera étudiée plus en détail en lien avec la commune, garante de la connaissance fine de son territoire.

Analyse de la commission d'enquête

Dans l'attente de l'avis de la commune et de la décision de la CAH.

UBE38 : Opposition à ce qu'une partie de la parcelle 37 actuellement en Aa passe en UEa. Perte de revenu pour la petite exploitation agricole. (Planche 20).

Réponse CAH : La zone UEa est nécessaire à la réalisation de projets d'équipements collectifs, au service de la population. La CAH, avec l'appui de la commune va réétudier ce besoin.

Analyse de la commission d'enquête

Dans l'attente de l'avis de la commune et de la décision de la CAH.

HAG36-COUR14-BIS10 : Demande le classement de la totalité de la parcelle 75, section 34 (actuellement partagée entre les zones Aa et la zone UCa), dans la zone UBa.

Réponse CAH : La CAH estime que le Nord de la parcelle 75 se situe physiquement en dehors des limites urbaines du village et entraînerait un étalement urbain linéaire, contraire à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme ; une évolution de zonage ne semble pas envisageable à ce stade de la réflexion.

Analyse de la commission d'enquête

La demande du contributeur va à l'encontre des objectifs du SCoTAN

BAT21 : Demande la prolongation du chemin d'exploitation n°130 sur une longueur de 45m jusqu'à la limite de la parcelle 603 en vue de l'accès aux parcelles 603, 583 et 581 par des engins agricoles.

Réponse CAH : La demande de prolongement d'un chemin d'exploitation ne relève pas de la compétence du PLU, qui fixe les règles d'urbanisme mais ne crée ni ne modifie ce type de voie. Cette question doit être traitée dans le cadre des procédures prévues par le Code rural.

Analyse de la commission d'enquête

La commission considère que la demande du contributeur est cohérente. La facilité d'accès aux engins agricoles par ce chemin d'exploitation optimisera les déplacements.

WEB114 : Demande que les parcelles 655, 656, 657, 658, 659 et 660 soient classées en zone Nl au lieu de Nc car il y a un verger sur ces parcelles.

Réponse CAH : Compte tenu d'un projet de jardins familiaux ces parcelles seront effectivement classées en secteur Nl.

Analyse de la commission d'enquête

La commission prend acte de la décision de la CAH.

WEB195 : S'oppose à l'intégration d'une partie de sa parcelle 37 à la zone UEa en raison d'un besoin impératif pour sa petite exploitation.

Réponse CAH : Se référer à la réponse de l'observation UBE38

Analyse de la commission d'enquête

Idem à l'observation UBE38

BAT3 : Demande de décaler la limite de zone IAU sur la parcelle 197 au dépend de la parcelle 223.

Réponse CAH : Il convient de rappeler que le classement d'un terrain dans le Plan Local d'Urbanisme est strictement encadré par les dispositions du Code de l'urbanisme :

Les zones urbaines (zones U), au sens de l'article R.151-18 du Code de l'urbanisme, correspondent aux secteurs déjà urbanisés ou à ceux où les équipements publics existants ou en cours de réalisation disposent d'une capacité suffisante pour accueillir de nouvelles constructions.

Les zones à urbaniser (zones AU), telles que précisées à l'article R.151-20 du Code de l'urbanisme, concernent des secteurs à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation. Leur ouverture peut être immédiate lorsque les équipements publics nécessaires sont disponibles ou réalisables sans coût excessif, ou différée lorsque l'urbanisation est subordonnée à une opération d'aménagement d'ensemble ou à la réalisation préalable d'équipements structurants.

Ainsi, les zones U désignent les espaces déjà intégrés au tissu urbain – ce qui correspond bien à la parcelle 197, tandis que les zones AU correspondent à des secteurs encore non urbanisés – ce qui correspond bien à la parcelle 223, mais réservés, à terme, pour l'accueil de nouvelles constructions, dans des conditions maîtrisées par le PLU.

Au regard de ces définitions, la demande d'inversement de classement ne peut être retenue, car elle s'avère contraire aux principes fondamentaux posés par le Code de l'urbanisme.

Analyse de la commission d'enquête

Le déclassement demandé ne répond pas aux dispositions réglementaires en vigueur.

BAT38 : Demande le reclassement de la parcelle 599 en zone Nj rue de Harthouse soit reclassée en zone UCa ou UBa (planche 20)

Réponse CAH : La parcelle 599 s'inscrit, avec les parcelles voisines, dans un espace de respiration à préserver, correspondant aux arrières de parcelles sur lesquelles des habitations sont implantées. Elle se situe de surcroît au-delà de la bande constructible de 50m, règle dimensionnante du PLU (cf. justifications données au § 3.3.1). Au regard de ces éléments, la CAH ne peut accéder à cette doléance.

Analyse de la commission d'enquête

Bien que l'urbanisation de la commune soit peu densifiée, il est admis que dans le cadre du réchauffement climatique le maintien de petits îlots de fraîcheur est nécessaire.

BAT44 : Demande le reclassement des parcelles 674 et 677 (567 et 569 de la nouvelle numérotation) en zone Nj soient reclassées en zone UBa avec accès existant sur la parcelle 675 (planche 20)

Réponse CAH : Cette parcelle se situe au-delà des profondeurs constructibles stipulées par le règlement. Précisons en outre que cette parcelle est actuellement occupée par des hangars permettant d'assurer un espace tampon avec le projet de zone d'activités projeté à l'Est. Au vu de ces éléments, la CAH ne souhaite pas faire évoluer le zonage de cette parcelle.

Analyse de la commission d'enquête

Ces parcelles ne réunissent pas les conditions pour être classées en zone UBa.

- **Commune de Bernolsheim**

WEB52-MAIL53 : La planche 30 ne fait pas apparaître la construction sur la parcelle 626 située au 57 rue Principale. Cette parcelle située en zone UBa 7mET jouxte la parcelle 625 sur laquelle une construction est en zone UBa 12mET. Demande de rectifier la règle des hauteurs de ces zones.

Réponse CAH : Concernant le cadastre : la mise à jour du plan cadastral relève de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP), via les services du cadastre rattachés aux services des impôts fonciers (SIP / SPF). Lorsqu'il y a un changement de propriété (vente, succession...), la mise à jour se fait à partir des actes notariés transmis par le service de publicité foncière. Lorsqu'il y a une modification physique des parcelles (division, réunion, construction, voirie), ce sont les géomètres du cadastre (ou, pour certains travaux, des géomètres-experts privés) qui procèdent à l'actualisation. Ainsi, la CAH ne dispose pas de la possibilité de faire évoluer elle-même ce fond cadastral lors d'une procédure d'urbanisme.

La hauteur maximale autorisée sur une parcelle découle directement des règles applicables à la zone dans laquelle elle est classée par le PLUi. Chaque zone du règlement est définie en fonction de ses caractéristiques propres : morphologie urbaine, densité bâtie, contexte paysager, contraintes patrimoniales ou environnementales, etc.

Ainsi, si la hauteur admise sur une parcelle est inférieure à celle autorisée sur la parcelle voisine, cela résulte du fait que le terrain et celui du voisin relèvent de zones distinctes, ayant chacune des règles adaptées à leur contexte. Le PLU ne vise donc pas à assurer une uniformité stricte entre toutes les parcelles voisines, mais à garantir une cohérence d'ensemble en tenant compte des spécificités locales.

En résumé : la différence de hauteur n'est pas une inégalité de traitement, mais la conséquence logique du classement différencié des terrains, fondé sur des critères objectifs définis par le Code de l'urbanisme et validés par la collectivité.

Analyse de la commission d'enquête

Bien que la mise à jour des cartes graphiques incombe aux services du cadastre, il revient à la CAH de s'assurer que ces cartes présentées à l'enquête comportent au minimum les modifications de moins de 10 ans. Les hauteurs des constructions qui sont définies dans chaque zone ne peuvent effectivement être modifiées au grès des habitants.

BRU37 : Demande à ce que la parcelle 625 soit reclassée UBa 7mET comme dans le PLUi actuel. Avec le nouveau classement UBa12mHT sa construction sur la parcelle 626 très étroite serait entièrement à l'ombre en hiver. (Planche 30).

Réponse CAH : Les règles de hauteur différenciée pour la zone UBa (7mET au NE et 12mET au NO) sera vérifiée et le cas échéant argumentée.

Analyse de la commission d'enquête

La commission salue l'attention portée par la CAH à cette demande qui s'inscrit dans le cadre de vie des habitants.

WEB66-WEB78 : Rendre à nouveau constructible (UBa) la partie Nord de la rue des Bleuets tel que c'est dans le PLU actuel et tel que c'était encore dans les documents de travail de 2024, mais qui a été supprimé dans la version définitive alors que la viabilisation est déjà faite et les terrains concernés en cours d'acquisition par la mairie. Pour rester en cohérence avec les efforts engagés par la commune et par les riverains, et s'agissant d'une "erreur matérielle", il est nécessaire de revenir au tracé initial de la zone UBa, identique à l'actuelle zone UB. (Planche 30).

Réponse CAH : Se référer à la réponse de l'observation BERN02

Analyse de la commission d'enquête

Idem à l'observation BERN02

WEB77-COUR4-BER1 : Contrairement à l'avis de la chambre d'Agriculture qui demande le classement de la zone NI en zone Na, la commune souhaite maintenir en zone NI les parcelles 57, 58, 59 et 146 - section 18 propriétés de la mairie et 146, propriété de l'AF qui ne sont pas concernées par la PAC et doivent rester en NI. La mairie a des projets de jardins partagés. Elle précise également qu'une partie de l'espace à l'Est de la commune n'est pas concerné par la PAC. (Planche 30).

Réponse CAH : Dans son avis officiel en tant que Personne Publique Associée, la Chambre d'agriculture a émis une réserve portant notamment sur l'impact négatif de certains secteurs (UEb et NI principalement) sur les terres agricoles, en particulier celles inscrites à la PAC. À la suite de ces observations, et en concertation avec la Chambre qui a fourni une cartographie précise des terrains inscrits à la PAC, la CAH s'est engagée à mettre en œuvre des évolutions de zonage destinées à préserver au mieux ces surfaces agricoles.

L'évolution envisagée dans le cas présent s'inscrit dans cette démarche de protection. Toutefois, si un projet concret venait à être présenté, il pourrait être intégré dans le détail des ajustements de zonage, sous réserve de justifications.

La CAH examinera alors attentivement les modalités, en lien étroit avec la commune et en cohérence avec les orientations agricoles et territoriales fixées par le PLUi.

Analyse de la commission d'enquête

La commission prend acte de la démarche qui sera menée par la CAH dans l'hypothèse d'un projet futur.

WEB127 : La société P.C.M. demande la modification du règlement écrit ou du classement du zonage UAa et NI (parcelles 199, 200, 201, 361 et 54) afin permettre la réalisation d'une plateforme de stockage extérieur.

Réponse CAH : La CAH s'interroge sur l'opportunité de ce projet, dans un secteur dédié à une ceinture de vergers et à proximité d'espaces non bâtis liées à des habitations. Cette demande sera analysée au regard ces potentiels impacts et avec l'appui de la commune, garante de la connaissance fine de son territoire.

Analyse de la commission d'enquête

Dans l'attente de compléments d'informations concernant ce projet.

BERN02 : Le côté nord de la rue des Bleuets n'apparaît plus comme constructible malgré la demande de maintien la mairie (parcelles 630 ex 240 et 632 ex 242 et les parcelles 46 et 47). L'élargissement et l'assainissement ayant déjà été réalisées par la mairie, elle demande le rétablissement en zone UBa

Réponse CAH : Il s'agit effectivement d'une erreur matérielle ; les parcelles visées seront reclassées en zone UBa.

Analyse de la commission d'enquête

La commission prend acte de la modification qui sera apportée.

- **Commune de Mittelschaeffolsheim**

BRU26-WEB82-MAIL83 : Demande le classement de l'ensemble de la partie Nord de la parcelle 333 donnant sur la route de Mittelhausen dans la zone Nx pour permettre le développement futur de la société. (Planche 39).

Réponse CAH : Le classement de ces constructions en secteur Nx procède exclusivement de la prise en considération d'un état de fait, à savoir l'existence de bâtiments déjà implantés. Leur situation géographique, détachée du tissu urbanisé principal du village, constitue un facteur de mitage paysager qu'il importe de ne pas accentuer.

En outre, ce classement en Nx relève du régime des Secteurs de taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) que le règlement peut utiliser à titre « exceptionnel ».

Dans cette perspective, le règlement applicable au secteur Nx, tout en reconnaissant cette implantation atypique au regard de la vocation d'activité artisanale/industrielle, encadre strictement les possibilités d'évolution. Il autorise uniquement des extensions limitées à une emprise maximale de 80 m² ; la superficie résiduelle disponible au sein du périmètre Nx tel que défini par le PLUi arrêté, permet de satisfaire ces éventuelles extensions.

Dès lors, l'inclusion de la totalité de la parcelle n°333 dans ledit périmètre n'apparaît ni nécessaire, non compatible avec l'outil STECAL et non compatible avec les objectifs de maîtrise du développement et de préservation des paysages qui fondent le projet de PLUi.

Analyse de la commission d'enquête

La nécessité de classer la totalité de la parcelle 33 en zone Nx mérite d'être davantage argumentée de la part de la société.

- **Commune de Bilwisheim**

WEB68 : Demande le reclassement en zone UAa de la parcelle S2 n°15 classée en zone Nj, ainsi que la voirie "Chemin Engersmatt". (Planche 38).

Réponse CAH : cf. réponse UBE26. Il convient de préciser que la parcelle n°15 est actuellement arborée et participe pleinement à la ceinture de vergers qui entoure et structure le tissu urbanisé. Ce caractère dominant est donc à maintenir tout en permettant une constructibilité légère et encadrée comme le stipule le règlement du secteur Nj.

Analyse de la commission d'enquête

Idem analyse UBE26

- **Commune de Engwiller**

UBE26 : Concerne la parcelle 29 rue des Vergers. Demande de déplacer la limite de la zone Nj de 50m de la voirie comme les parcelles 215 et 216. (Planche 1).

Réponse CAH : Les limites entre zones urbaines et zones agricoles ne peuvent être établies uniquement en fonction des limites parcellaires. En effet, certaines parcelles présentent une profondeur importante : si elles étaient entièrement classées en zone urbaine au seul motif qu'elles disposent d'un bâtiment en façade, cela reviendrait à ouvrir à l'urbanisation des emprises en arrière, sans rapport direct avec le tissu bâti existant. Une telle approche favoriserait une extension diffuse du village, contraire aux principes de gestion économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain énoncés aux articles L.101-2 et L.151-5 du Code de l'urbanisme. Le choix de distinguer, au sein d'une même parcelle, une partie classée en zone urbaine et une partie maintenue en zone agricole répond donc à un double objectif : d'une part, permettre la prise en compte du bâti existant et de ses extensions cohérentes ; d'autre part, préserver les arrières-parcelles agricoles ou paysagères, afin de ménager les espaces de lisières qui font le lien entre urbain et naturel/agricole et de maintenir une lisibilité claire entre le village et son environnement rural.

Cette approche garantit un zonage adapté à la réalité morphologique du territoire et conforme aux orientations de modération de la consommation foncière fixées par le PLU.

De plus, ajoutons que dans le cas d'espèce, les parcelles visées sont déjà des parcelles en second rang.

En conséquence, la CAH confirme son choix de ne pas faire évoluer les limites actuelles entre zones urbaines et zones agricoles.

Analyse de la commission d'enquête

Le tracé qui partage cette parcelle entre les zones UBa et Nj peut interroger. Cependant le déplacement de la limite Nj n'apporterait aucun bénéfice.

UBE39 : Concerne la parcelle 172 qui est à cheval entre les zones UBa 7mET et Na. Demande de déplacer la limite de la zone UBa de 6m vers la zone Na.

Réponse CAH : cf. réponse UBE26 ci-dessus. Ajoutons que dans ce cas d'espèce, la partie Ouest de la parcelle 172 revêt clairement une occupation du sol naturelle, et jouxte le passage d'un cours d'eau. Au regard de ces éléments, la doléance exprimée ne peut être accordée.

Analyse de la commission d'enquête

Idem analyse UBE26

- **Commune de Val-de-Moder**

UBE23 : Souhaite le passage de la parcelle 189 en UBa. Propriétaire de la parcelle 190 en zonage UXa1, y a construit son cabinet de kinésithérapie et souhaite construire son habitation principale sur la parcelle 189. A défaut, passer les 2 parcelles en UBa comme la parcelle voisine. (Planche 6)

Réponse CAH : La CAH réexaminera la demande au regard d'éventuels nouveaux éléments dans le respect de l'objectif prioritaire de maintenir l'activité économique sur le territoire.

Analyse de la commission d'enquête

La commission prend acte du réexamen de la CAH concernant cette demande.

BAT11 : Demande si la parcelle 124 située rue des Près à Uberach reste bien constructible. (Planche 05).

Réponse CAH : La parcelle 124 est bien constructible selon les règles édictées dans la zone UBa.

Analyse de la commission d'enquête

La commission prend acte.

WEB139 : Demande le déclassement de la parcelle 20 (accès rue de Lichtenberg) qui est en zone Na pour l'intégrer en zone UAa afin de régulariser les parkings réalisés au profit des employés de l'étude de Maître LOTZ suite à la demande de la commune pour résoudre les problèmes de stationnement sur la place de la république. (Planche 6).

Réponse CAH : La demande semble envisageable à condition de se limiter à l'emprise du parking.

Analyse de la commission d'enquête

Le déclassement devrait permettre la régularisation de la situation.

WEB158-WEB162-WEB163 : Demande l'intégration des parcelles 181, 183, 185, 187 et 166, viabilisées à Ringeldorf, en zone constructible UA ou UB ainsi qu'une constructibilité sur une profondeur de 50m à partir de l'alignement des voies publiques existantes. (Planche 11)

Réponse CAH : Les parcelles concernées accueillent plusieurs bâtiments liés à une exploitation agricole.

Le PLU doit répondre à un double objectif : garantir le développement résidentiel nécessaire au territoire tout en préservant l'activité agricole, qui constitue un enjeu majeur pour l'économie locale, la gestion économe du foncier et la lutte contre l'étalement urbain, conformément aux articles L.101-2 et L.151-5 du Code de l'urbanisme.

Dans ce cadre, les exploitations agricoles en activité sont systématiquement maintenues en zone A afin d'assurer la pérennité de leur fonctionnement et d'éviter la disparition progressive de surfaces agricoles encore productives. Le classement demandé n'est donc pas envisageable à ce stade.

En revanche, si l'activité venait à cesser et qu'aucun repreneur agricole ne se manifestait, la collectivité pourrait alors réexaminer la situation dans le cadre d'une prochaine révision du PLU, afin d'adapter le zonage à la nouvelle réalité du terrain.

Analyse de la commission d'enquête

La commission prend acte de la réponse apportée par la CAH.

- **Commune de Hochstett**

BAT18 : Demande confirmation constructibilité des parcelles 32 et 33.

Réponse CAH : La partie avant des parcelles visées est déjà constructible et accueille déjà une construction ; la partie arrière se situe au-delà de la profondeur constructible des 50 mètres et est réservée à des constructions légères, type abri de jardin, piscine, ...

Analyse de la commission d'enquête

La constructibilité de ces deux parcelles est assujettie au règlement de la zone concernée, soit la règle des 50m depuis la voie publique.

HOCH1 : Demande une sortie d'exploitation au profit de l'EARL Schwartz pour assurer son développement : élargissement de la zone Ab jusqu'au chemin d'exploitation et élargissement de la zone Ac jusqu'à la limite du hangar actuel.

Réponse CAH : La délimitation des zones agricoles constructibles et la définition de leurs vocations s'appuient sur une méthodologie fondée sur des critères d'aide à la décision.

Cette démarche vise à concilier la satisfaction des besoins du monde agricole avec le maintien des équilibres globaux face aux autres enjeux territoriaux.

Les critères retenus relèvent à la fois de l'urbanisme et de l'environnement : préservation des ressources, évitement des secteurs exposés aux risques naturels, protection des paysages et des espaces naturels sensibles, ainsi que prise en compte de la nécessaire cohabitation avec les tissus urbains existants et futurs.

Pour plus de précisions, ces critères sont détaillés aux pages 131 à 134 de la pièce 1.3 du rapport de présentation intitulée *Explications des choix*.

Dans cette perspective, la CAH réexaminera les demandes à la lumière de cette grille d'analyse et s'appuiera sur l'expertise des communes, garantes de la connaissance fine de leur territoire

Analyse de la commission d'enquête

Cette sortie d'exploitation demandée par l'exploitation contribuerait favorablement au développement de l'EARL Schwartz et la pérennité de ses activités.

HOCH2 : Concerne les parcelles 4, 5, et 6, section 1, route de Pfaffenhoffen. Demande la non-constructibilité sur la limite rue, et le recul possible des futures constructions en zone UA pour une harmonie avec les constructions voisines et en raison des nuisances acoustiques.

Réponse CAH : Concernant de la protection contre les nuisances sonores, un recul d'implantation n'est pas la réponse la plus efficace. Au contraire, une construction bien conçue peut constituer une protection efficace contre le bruit de la rue. L'implantation du bâtiment joue un rôle essentiel : en orientant les pièces de vie à l'écart des nuisances sonores et en utilisant des espaces tampons (cuisines, circulations, locaux techniques) du côté de la rue, on limite naturellement l'exposition des habitants.

La qualité de la façade est également déterminante : un mur lourd et étanche constitue une barrière efficace contre les vibrations sonores, tandis que des menuiseries performantes, équipées de vitrages acoustiques et parfaitement jointives, réduisent fortement les infiltrations de bruit. La toiture et les planchers, lorsqu'ils sont isolés avec des matériaux adaptés, participent eux aussi à l'atténuation. Enfin, l'organisation intérieure et le doublage des parois renforcent cette protection en amortissant les sons résiduels. Ainsi, grâce à une conception architecturale réfléchie et à des choix constructifs adaptés, il est possible de créer un véritable confort acoustique, de se préserver des nuisances sonores issues de la rue et surtout ménager un espace privatif non bâti, un jardin, à l'arrière de la rue.

Le diagnostic urbain du PLUi met en évidence que, dans les cœurs historiques des communes de la CAH correspondant à la zone UA, la majorité des constructions sont implantées à l'alignement de la voie ou avec un léger recul. Cette morphologie particulière confère aux tissus anciens une ambiance urbaine spécifique, caractérisée par un front bâti marqué et lisible, qui les distingue nettement des formes urbaines plus récentes, telles que les lotissements. Les règles d'implantation définies pour la zone UA ont ainsi été conçues afin de préserver, voire renforcer, cet élément identitaire fort du paysage urbain.

Analyse de la commission d'enquête

Les éléments détaillés et prolifiques apportés par la CAH répondent aux attentes du contributeurs.

BAT19 : Demande que les parcelles 179 et 180 en zone Aa soient reclassées en zone UBa (planche 22)

Réponse CAH : Les parcelles cadastrées n°179 et n°180 ne sont pas intégrées dans le périmètre constructible de l'actuelle carte communale. Leur localisation se situe en dehors des limites d'appartenance du village, définies comme les frontières physiques, visuelles ou fonctionnelles permettant d'assurer la cohérence morphologique du tissu urbain. L'ouverture à la construction de ces terrains conduirait à un étirement linéaire du bâti, générant une urbanisation diffuse contraire aux principes de gestion économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, tels que rappelés aux articles L.101-2, L.151-5 du Code de l'urbanisme. Au regard de ces éléments, la doléance exprimée ne peut être accordée.

Analyse de la commission d'enquête

La commission rejoint la position de la CAH qui est conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

BAT31 : Demande de modification de zonage agricole de zone Aa en zone Ab et de zone Ab en zone Ac selon les plans joints (cf. registre papier Hochstett) – Planche 22

Réponse CAH : La délimitation des zones agricoles constructibles et la définition de leurs vocations s'appuient sur une méthodologie fondée sur des critères d'aide à la décision.

Cette démarche vise à concilier la satisfaction des besoins du monde agricole avec le maintien des équilibres globaux face aux autres enjeux territoriaux.

Les critères retenus relèvent à la fois de l'urbanisme et de l'environnement : préservation des ressources, évitement des secteurs exposés aux risques naturels, protection des paysages et des espaces naturels sensibles, ainsi que prise en compte de la nécessaire cohabitation avec les tissus urbains existants et futurs.

Pour plus de précisions, ces critères sont détaillés aux pages 131 à 134 de la pièce 1.3 du rapport de présentation intitulée *Explications des choix*.

Dans cette perspective, la CAH réexaminera les demandes à la lumière de cette grille d'analyse et s'appuiera sur l'expertise des communes, garantes de la connaissance fine de leur territoire

Analyse de la commission d'enquête

Dans l'attente de l'avis de la commune et de la décision de la CAH.

- **Commune de Kriegsheim**

BAT27 : Demande la réintégration de la parcelle 21 section 1, dans la zone 1AU comme initialement dans l'actuel PLU.

Réponse CAH : cf. réponse WEB61 relative à la nécessaire baisse du potentiel d'extension. Au regard des éléments développés en WEB61, la doléance exprimée ne peut être accordée.

Analyse de la commission d'enquête

Idem analyse WEB61

BAT29 : Concerne les parcelles 257 et 269, zone UBa 7mET. Demande confirmation de la limite de constructibilité des 50m étant donné que le tracé de la zone n'est pas parallèle à la rue des Roses. Demande donc que ce tracé soit parallèle à la rue.

Réponse CAH : les deux parcelles visées sont en partie constructibles dans la limite du zonage qui correspond peu ou prou à une profondeur de 50 mètres par rapport à la rue des Champs.

Analyse de la commission d'enquête

La cohérence des tracés mériterait de revoir cette limite qui au demeurant n'aurait très peu de conséquence sur la superficie de ces deux parcelles.

BAT17 : La commune de Kriegsheim demande que (cf. plans joints) :

- la parcelle 87 et une partie de la parcelle 90 contenant le transformateur (en zone UBa et UCa) soient classées en zone spécifique liée à la station de relevage (planche 27). Une nouvelle voie devra pouvoir se faire sur la parcelle 87 communale à partir de la Grand Rue pour rejoindre la parcelle 78
- le reclassement des bâtiments de vente de matériel en zone Aa soient reclassés en zone d'activité Nx sans possibilité d'extension (planche 27)
- l'ajout d'un élément remarquable 6 rue du Général De Gaulle et le changement de tous les bâtiments de type 3 en type 2
- l'ensemble de la zone Nj rue du Houblon soit reclassé en zone NI (parcelles 94, 96, une partie de la 46, 45, 42, la 97 et la 301 - planche 27)

Réponse CAH :

- Les équipements techniques de type station de relevage ou transformateur sont des aménagements liés à la fonction urbaine et ne nécessitent pas de classement spécifique notamment lorsqu'il s'agit d'équipements ponctuels. Le fait d'étendre l'ER KRI04 sur la parcelle 87 et une partie de la parcelle 90 sera suffisant pour permettre l'agrandissement et la mise aux normes de la future station de relevage et d'assainissement.
- Toujours pour des questions d'évitement de morcellement du zonage à la parcelle, il n'est pas opportun de créer un nouveau secteur sur la seule parcelle visée. En revanche, le fait que l'entreprise soit existante lui permet de continuer à vivre et la zone dans laquelle elle s'inscrit ne permettra pas d'extension, comme souhaité, puisqu'il ne s'agit plus d'un hangar agricole.

- La construction pointée sera bien identifiée en « élément bâti remarquable » et tous les bâtiments identifiés seront transformés en « type 2 »
- L'emplacement réservé KRI04 sera étendu
- La haie située le long du cours d'eau sera bien identifiée en élément de paysage à préserver
- Le secteur Nj correspond aux arrières de parcelle d'une construction existante, généralement à vocation de jardin, espace vert ou espace peu bâti ; cette description correspond bien à la situation des parcelles visées. En l'absence de justification d'une évolution de zonage, la CAH suggère de maintenir un classement en Nj. Précisons que la vocation des secteurs notamment Nj et Nl sera précisée dans la pièce 1.3. du rapport de présentation.

Analyse de la commission d'enquête

La commission prend acte des décisions de la CAH

• **Commune de Krautwiller**

HAG67 : Demande que la parcelle 27 - rue des Champs classée en zone Nf soit reclassée en zone UBa. (Planche 32).

Réponse CAH : La parcelle reste en partie boisée et en contact avec un massif forestier et surtout elle ne comporte pas de passage des réseaux de réseaux au droit de ses limites ; ces caractéristiques ne sont pas compatibles avec un classement en zone urbaine. Au regard de ces éléments, la doléance exprimée ne peut être accordée.

Analyse de la commission d'enquête

La parcelle 27 ne réunit pas les conditions nécessaires à un tel reclassement.

• **Commune de Schirrhoffen**

SCHOF1 : La commune souligne qu'il est nécessaire de maintenir les limites telles qu'elles ont dans le PLUi de Bischwiller et Environs actuellement en vigueur. (Zone 1, pièce jointe à l'observation du registre).

Elle demande l'élargissement de la zone UBa pour la construction d'abri de jardin. (Zone 2, pièce jointe à l'observation du registre).

Elle demande de classer les parcelles AF402 et AF403 du PLUi, de la zone Na vers la zone UCa. . (Zone 3, pièce jointe à l'observation du registre).

Réponse CAH : dont acte

Analyse de la commission d'enquête

La commission prend acte

3.4.3 **Règlement écrit**

Communes de Uhlwiller, Kindwiller, Haguenau, Brumath, Niedermodern, Morschwiller, Huttendorf, Bernolsheim, Ohlungen, Val-de-Moder, Wahlenheim, Batzendorf, Berstheim, Mommenheim, Wintershouse, Schweighouse-sur-Moder, Oberhoffen-sur-Moder

HAG5-HAG18-HAG25-HAG45-HAG46-HAG49-HAG56-HAG57-WEB18-WEB27-WEB45-WEB55-WEB60-WEB69-WEB98-WEB103-WEB104-WEB105-WEB109-WEB113-WEB116-WEB118-WEB123-WEB131-WEB134-WEB146-WEB149-WEB54-WEB155-WEB159-WEB166-WEB169-WEB177-WEB188-WEB189-WEB198-WEB202-WEB203-WEB205-WEB207-WEB211-WEB215-WEB219-WEB220-WEB226-BAT5-

BAT8-BAT14-BAT23-BAT32-BAT34-BAT43-MOR3-MOR6-MOR7-MOR8-MOR9-MOR10-MOR11-MOR13-MOR14-MOR15-MOR16-MOR18-BRU29-BRU36-BRU9-BRU17-UBE3-UBE12-UBE14-UBE17-UBE29-UBE30-UBE31-UBE34-BIS14-OHL1-KIN3 :

De nombreux contributeurs s'opposent aux dispositions réglementaires concernant la règle des 25 m en zone UCa et des 50 m en zone UBa. Difficulté d'interprétation de ces règles et demandent une clarification du texte : "Construction en premier et second rang ou plus" (page 169 et 170 du règlement écrit). Demandent les types de constructions autorisés au premier et second rang. Demandent que la règle des 25m de la zone UCa soit étendue à 50m et d'élargir celle des zonages UAa et UBa de 50m à 70 ou 100 m au minimum en zone rurale en intégrant la notion de voie privée à usage de plusieurs riverains si une construction principale est déjà implantée en 1^{ière} ligne et si le terrain en 2^{ème} ligne présente une voie d'accès d'une largeur minimale de 5 ou 6m.

Le règlement écrit doit être modifié en rajoutant « l'alignement des voies et emprises publiques **et privées** ». Il ne devrait pas s'appliquer aux lotissements déjà existants. Demandent que toute parcelle classée en deux zones distinctes, soit prolongée d'une bande de 15m classée en zone NJ au-delà des premiers 50m constructibles situés en zone U.

La commune de Morschwiller demande la clarification de l'article B.1 UA et les définitions du Lexique du règlement, notamment concernant les types de constructions et les constructions de premier et second rang.

Préconise une réécriture des articles concernant les zones UA, UB et UC afin de permettre un développement urbain mesuré et raisonnable au sein de la commune à savoir :

- Intégrer les voies privées existantes à la date d'approbation du PLU, au sein des règles d'implantation en zone UAa, UBa et UCa,
- Porter les profondeurs constructibles à 70 m en zones UAa et UBa
- Porter les profondeurs constructibles à 30 m en zone UCa.

L'application de ces mesures démontreraient que les surfaces urbanisables perdues estimées à 4,24 ha passeraient à 0,80 ha.

Un contributeur fait également part de son incompréhension des injonctions contradictoires ZAN et restriction de construction en 2^{ème} ligne et zones Nj du PLUi.

Réponse CAH : Avant de répondre précisément aux doléances et aux sujets qu'elles soulèvent, il est important de rappeler **les objectifs recherchés à travers la limitation de la profondeur constructible** dans les tissus à dominantes résidentielles (zones UA, UB, UC et AU) :

Cette règle a pour objectif d'autoriser la constructibilité sur une profondeur maîtrisée, afin de préserver des espaces de respiration au sein des tissus urbanisés. La profondeur constructible maximale, variable de 25m à 50m, suivant le contexte plus ou moins urbain ou rural, permet notamment de maintenir des jardins et vergers. Elle favorise ainsi l'acceptation sociale de la densité et contribue à l'adaptation des villes et villages au réchauffement climatique.

Cette règle vise également au maintien d'espaces de nature d'un seul tenant — non morcelés — afin de préserver la biodiversité et de garantir des surfaces en pleine terre favorable au développement de la végétalisation et aux îlots de fraîcheur. Elle constitue donc une règle structurante pour limiter l'artificialisation des sols et prévenir la surdensification.

Il convient de rappeler que ces règles de prospect ont été **spécifiquement débattues et validées par les élus** pour ces motifs d'intérêt général, dans le cadre de la trajectoire ZAN du territoire. Les espaces non bâtis générés par ces règles, justifiés au titre de l'adaptation du territoire au changement climatique, sont par ailleurs pris en compte pour le dimensionnement du foncier destiné aux extensions urbaines (zones AU).

Dit-autrement, un développement urbain pris sur ces espaces non bâtis impliquerait une diminution des zones d'extension pour maintenir la cohérence entre les besoins de développement et le foncier à mobiliser.

Il ressort de ces observations que la règle en question **poursuit un objectif d'intérêt général** ce qui peut, dans certains cas, entrer en tension avec certains intérêts particuliers. Au-delà de cette opposition classique entre intérêt général et intérêts privés, il n'est pas rare qu'un intérêt privé vienne à l'encontre d'un autre intérêt privé. En effet, les attentes individuelles sont par nature variables et parfois contradictoires : par exemple, un propriétaire peut souhaiter que l'ensemble de son terrain soit classé en zone constructible, tandis que ses voisins préféreront préserver les espaces non bâtis, tant sur leurs parcelles que sur celles alentour, afin de maintenir leur cadre de vie

Cette règle constitue par ailleurs **un élément structurant et dimensionnant du document d'urbanisme**. Elle participe à l'équilibre global du zonage et à la bonne gestion du foncier, en veillant à concilier les besoins multiples (habitat, activités, espaces naturels, agricoles et forestiers) dans un territoire par essence limité. Elle traduit ainsi les orientations du PADD et assure la compatibilité du PLU avec les objectifs supra-communaux, en particulier en matière de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'artificialisation.

Concernant les doléances, plusieurs niveaux de réponse peuvent être apportés afin **d'éclaircir ce sujet et jauger au mieux les conséquences des suggestions** exprimées :

Concernant le nombre de doléances

Si le volume de doléances peut paraître élevé, il convient de relativiser leur portée. En premier lieu, ces remarques ne représentent que **15 % des observations déposées** et proviennent majoritairement de personnes exprimant une insatisfaction. Il est courant, dans le cadre d'une enquête publique, que les personnes en accord avec le projet ne se manifestent pas, bien qu'elles puissent partager les objectifs de la règle exposés ci-dessus.

Par ailleurs, le chiffre brut de 80 doléances doit être nuancé : **certaines demandes apparaissent en doublon, voire en triple ou quadruple exemplaires**, du fait d'un dépôt sous plusieurs formes (registre papier, registre dématérialisé, courriel, etc.). Dis autrement, le nombre de doléances ne représentent pas le nombre de propriétaires ou terrains impactés. **Le nombre réel de demandes s'élève à 60, soit environ 12 % des avis exprimés.**

Même ce chiffre de 60 ne peut être directement interprété comme le nombre de propriétaires ou de parcelles concernées. En effet, **une vingtaine d'observations expriment un désaccord de principe** sans mentionner de parcelle ni de localisation précise, ce qui ne permet pas de déterminer si elles concernent un terrain déjà cité, un voisin ou une simple prise de position de soutien.

Enfin, **ces doléances ne sont pas représentatives de l'ensemble du territoire de la CAH** : 50 % proviennent d'une seule commune, 20 % d'une autre, et une troisième se distingue dans les 30 % restants. Au total, 80 % des doléances sont concentrées sur trois communes, soit environ **5 % du territoire de la CAH.**

Au regard de cette analyse, il apparaît que 39 terrains ont été explicitement signalés comme impactés par la règle, sur l'ensemble des 80 doléances recensée.

Concernant l'impact de la règle sur les doléances

L'analyse détaillée des 39 terrains effectivement concernés par la règle apporte une lecture nuancée. La majorité des parcelles mentionnées dans les doléances ne sont que partiellement impactées et conservent donc un potentiel de constructibilité. Autrement dit, le fait qu'un terrain soit cité dans une observation ne signifie pas nécessairement qu'il devienne totalement inconstructible.

- **22 terrains conservent une constructibilité sur au moins la moitié de leur superficie.** Parmi eux, 13 (soit environ 60 %) ne sont impactés qu'à hauteur de 10 à 30 % de leur surface, et maintiennent ainsi un véritable potentiel de construction.
- **12 terrains** se trouvent intégralement au-delà de la profondeur constructible et **perdent donc toute constructibilité.**

En conséquence, la règle de constructibilité permet de garder une réelle constructibilité sur une majorité de terrains ; seuls 12 terrains se situent totalement en dehors de la profondeur constructible.

Concernant la prise en compte des voiries privées et l'augmentation de la profondeur constructible

Si les voies privées peuvent ponctuellement constituer une solution de desserte, elles présentent néanmoins plusieurs limites lorsqu'elles sont envisagées à l'échelle du fonctionnement urbain. Du point de vue de l'intérêt général, les voies privées répondent prioritairement à un usage restreint. Leur multiplication tend à fragmenter le tissu urbain et nuit à la lisibilité de l'urbanisation, en contradiction avec les objectifs de cohérence et de continuité poursuivis par le PLU.

Ces voies posent également la question de la cohérence du maillage urbain. Elles sont en effet généralement conçues pour desservir exclusivement les parcelles riveraines et ne participent pas toujours à la structuration du réseau viaire. Elles peuvent ainsi engendrer des ruptures dans la continuité des cheminements et limiter les possibilités de liaisons futures.

Enfin, sur le plan de l'accessibilité et de la sécurité, leurs caractéristiques géométriques et techniques ne garantissent pas toujours une desserte conforme aux besoins des services publics, qu'il s'agisse des secours, de la collecte des déchets, des transports scolaires ou encore du déneigement. Leur conception, relevant de choix privés, ne prend pas systématiquement en compte les normes d'intérêt général.

Eu égard à cette analyse, il apparaît qu'intégrer les voiries privées existantes présente de nombreuses limites et, tout comme augmenter la profondeur constructible, représenterait une trop grande ouverture pour que la règle garde sa pertinence et atteigne ses objectifs.

Par ailleurs, quelle que soit l'ouverture de la règle retenue, l'impact sur la consommation foncière devrait être revu à la hausse. En effet, les deux propositions formulées dans les doléances permettraient une densification accrue, entraînant mécaniquement une consommation supplémentaire d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Une telle évolution risquerait de compromettre l'équilibre foncier recherché et de remettre en cause la cohérence avec les orientations du PADD et du SCOTAN.

Question de l'élargissement à 5 ou 6 mètres de la voie d'accès au-delà du premier rang

La suggestion visant à imposer une largeur minimale de 5 ou 6 mètres pour les voies desservant des constructions en second rang ne peut être retenue. En effet, le règlement du PLU doit édicter des prescriptions nécessaires et proportionnées aux objectifs poursuivis, conformément aux articles L.151-9 et L.151-41 du Code de l'urbanisme. Or, une largeur de 6 mètres excède largement les besoins réels pour ce type de desserte ponctuelle, dès lors que le passage d'un véhicule léger ou de secours peut être assuré avec une emprise de 3,5 à 4 mètres, éventuellement complétée par une zone de croisement ou d'aire de retournement.

Une telle exigence entraînerait en outre une consommation foncière viaire excessive, contraire aux objectifs de sobriété fixés par la loi Climat et Résilience et repris par le PADD et le SCOT. Elle risquerait également de compromettre la faisabilité technique et économique de projets modestes tels que des divisions parcellaires en second rang, en contradiction avec les objectifs de densification et de gestion économe du sol.

Pour l'ensemble de ces raisons, la règle proposée apparaît disproportionnée. Le PLUi maintient donc des prescriptions adaptées aux besoins effectifs de desserte, garantissant à la fois l'accessibilité des constructions, la sécurité des usagers et la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Concernant la demande prolongation de 15m de secteur Nj

Cette proposition soulève une nouvelle fois la question de l'importante consommation foncière qu'elle entraînerait, principalement au détriment des terres agricoles. Au-delà de l'enjeu foncier, son impact sur l'activité agricole ne peut être ignoré. Cet aspect constitue d'ailleurs un point central de l'avis de la chambre d'agriculture sur le présent dossier, qui plaide au contraire pour une protection renforcée de ces espaces.

En outre, le secteur Nj relève du régime des Secteurs de taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) que le règlement peut utiliser à titre « exceptionnel ».

sur le sujet des STECAL, voire aussi la réponse BAT02

Dès lors, la prolongation de 15 mètres de secteur Nj apparaît incompatible à la fois avec l'outil STECAL mais également avec les objectifs de maîtrise du développement et de préservation des paysages qui fondent le projet de PLUi.

Evolutions proposées par la CAH

La CAH est pleinement consciente de la complexité que peut représenter la compréhension et la mise en œuvre de cette règle. Dans cet esprit, elle s'engage à enrichir la pièce 1.3 du rapport de présentation en y apportant des justifications plus détaillées concernant cette règle structurante et dimensionnante, ainsi que des explications complémentaires sur ses modalités d'application. Celles-ci seront illustrées par des schémas ou des cas de figure concrets afin d'en faciliter l'appropriation

Analyse de la commission d'enquête

Cette thématique est récurrente dans les observations du public. Il était donc nécessaire que la CAH apporte des éléments précis et détaillés sur ce sujet.

WEB70 : Permettre en zone UA (article C2) la construction de garage à toit plat adossée à l'habitation en premier rang.

Réponse CAH : *Se référer à la réponse de l'observation WEB105*

Analyse de la commission d'enquête

Idem analyse WEB105

• Commune de Haguenau – Marienthal

WEB20-WEB106 : Demande le rétablissement, dans l'article B.1 du règlement des zones UCa1 et UBa1 du PLUi, de la disposition suivante : "Les constructions et installations destinées au stationnement des véhicules, dans la limite des besoins minimum générés par les constructions existantes sur l'unité foncière, tels que définis à l'article 12 UC".

Réponse CAH : *dont acte*

Analyse de la commission d'enquête

La commission entend que la CAH prend cette demande en considération.

- **Commune de Kindwiller**

UBE44 : Consultation du règlement pour les clôtures en zone Na. Constate qu'une clôture grillagée de 1,5 m est permise en remplacement d'une clôture existante dégradée. (Planche 04).

Réponse CAH : cette remarque n'appelle pas de réponse de la part de la CAH

Analyse de la commission d'enquête

Sans objet

- **Commune de Bischwiller**

HAG30 : Demande de précisions réglementaires concernant la constructibilité en zone UCa - rue des Frênes : Nombre de places de stationnement pour 1 logement et implantation par rapport à la voie publique en cas de non-ordonnancement. (Planche 62)

Réponse CAH : cette remarque n'appelle pas de réponse de la part de la CAH

Analyse de la commission d'enquête

Sans objet

BIS20 : La commune demande de créer une nouvelle catégorie de « bâtiments remarquables de type 4 » en reprenant la rédaction des « bâtiments remarquables de type 3 » - p.26.

Réponse CAH : dont acte

Analyse de la commission d'enquête

La commission entend que la CAH prend cette demande en considération.

- **Commune de Haguenau**

HAG21-HAG24-HAG33 : Demande de précisions réglementaires concernant la constructibilité en zone UBa1 parcelle 398 et 149 (planche 48)

Réponse CAH : cette remarque n'appelle pas de réponse de la part de la CAH

Analyse de la commission d'enquête

Sans objet

WEB39 : Demande que les hauteurs d'immeubles en zone UD soient limitées à 11m car 21 m porterait atteinte au caractère des constructions avoisinantes.

Réponse CAH : *Se référer à la réponse de l'observation WEB181*

Analyse de la commission d'enquête

Idem analyse WEB105

WEB122 : Souligne l'incohérence entre le PADD et les règles de la zone UCb (emprise au sol maximale des constructions limitée, hauteur maximale, possibilité de construction sur limites séparatives).

Réponse CAH : La zone UC est une zone urbaine mixte à dominante d'habitat. Elle correspond à des secteurs d'habitat organisé, très majoritairement sous forme de pavillonnaire individuel ou de pavillonnaire dense.

A la différence des zones UB, l'urbanisation en UC a été réalisée sous forme de procédure d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis groupé, etc.). Il en résulte une forme urbaine très homogène, avec une densité bâtie relativement faible, en comparaison notamment aux centres anciens.

L'objectif du PLU est de permettre à ces formes pavillonnaires d'évoluer, se densifier de façon maîtrisée, sans remise en cause des fondamentaux réglementaires ayant concouru à leur réalisation dans le temps.

Cette approche répond à différentes orientations du PADD, en particulier : – la réponse aux besoins de l'ensemble des ménages. La forme pavillonnaire est en effet recherchée par une partie de la population et elle doit pouvoir à ce titre conserver un certain nombre de caractéristiques faisant la spécificité de l'habitat individuel ; – la préservation du cadre de vie et donc de l'attractivité du territoire par rapport aux attentes d'une partie de la population. L'objectif de la zone UC est de préserver le caractère aéré qui constitue majoritairement les quartiers d'habitat pavillonnaire (notamment par rapport à la volumétrie et la hauteur des constructions), et d'y fixer des possibilités de densification moindres par rapport à d'autres zones du PLUi. Cette volonté de préservation des formes urbaines pavillonnaires n'entraîne nullement une remise en cause de l'objectif global de densification et de développement au sein de l'enveloppe urbaine affichée au PADD. Il s'agit là d'un enjeu de gestion urbaine et réglementaire très spécifique qui trouve sa place dans la politique paysagère et de cadre de vie voulue par le PADD. Les possibilités de densification trouveront à s'exprimer de façon plus importante ailleurs, en particulier dans les centralités urbaines, le long des principaux axes, dans les grands secteurs de renouvellement urbain (friches, etc..) et dans les zones d'extension urbaine.

Analyse de la commission d'enquête

Les éléments développés par la CAH sont suffisamment précis et détaillés afin de pouvoir appréhender au mieux les objectifs du PADD.

HAG39-COUR5 : Concerne le local commercial de la SA HOME CRM situé 83 route de Bischwiller. Demande des précisions sur les adaptations autorisées des constructions existantes non conformes à la vocation de la zone UXb afin qu'y soient expressément autorisés le changement de sous-destination, les extensions légères et la démolition-reconstruction des bâtiments existants.

Réponse CAH : La zone UX est une zone urbaine spécialisée destinée à répondre aux besoins spécifiques du monde économique. Elle permet de mettre en œuvre, en particulier, les orientations économiques du PADD telles qu'affirmer le caractère industriel du territoire, répondre aux besoins des activités artisanales y compris en contexte villageois pour des nécessités de desserrement d'activités existantes principalement, préciser la destination de certains sites d'activités ou encore l'amélioration de la qualité fonctionnelle des zones d'activités. Elle se décline en plusieurs secteurs de zones s'appuyant sur leur localisation (en proximité avec les tissus urbains existants ou plus excentrés) et sur la typologie d'activités dominantes, à pérenniser et/ou à faire évoluer, tout en tenant des dispositions de documents de rang supérieur au PLUi, notamment le SCoT d'Alsace du Nord.

En cas de constructions existantes non conformes, le règlement admet des travaux de réfection et d'adaptation. Le changement de destination est limité aux occupations et utilisation du sol admis dans la zone afin de garder la vocation économique de la zone et répondre à ce besoin spécifique, et éviter la mise en concurrence avec d'autres usages qui risquerait d'appauvrir l'offre disponible, alors même que le développement économique et l'emploi constituent un enjeu important pour l'avenir de la CAH.

Analyse de la commission d'enquête

La commission prend acte de la réponse apportée à la SA HOME CRM

WEB111 : Demande une modification du règlement écrit concernant les clôtures dans le cas où le domaine public est une route, et si elle est déclarée "infrastructure sonore de transport terrestre". Une hauteur plus importante devrait être admise.

Réponse CAH : Le relèvement excessif de la hauteur des clôtures ne saurait constituer une solution satisfaisante aux nuisances sonores. En effet, une clôture classique, même élevée, ne présente pas d'efficacité acoustique réelle et engendre en revanche un impact négatif sur le paysage et la qualité du cadre de vie. La réduction du bruit doit être recherchée par d'autres moyens plus appropriés (aménagements spécifiques, prescriptions techniques, ...).

Le règlement du PLU limite donc la hauteur des clôtures pour concilier qualité urbaine, paysagère et efficacité des dispositifs. Précisons que le long de ces axes identifiés par arrêté préfectoral présent en annexe du PLUi, nonobstant les règles du PLU, des mesures de protections acoustiques sont édictées.

Analyse de la commission d'enquête

Au-delà des nuisances sonores générées par le trafic routier sur les axes non identifiés par arrêté préfectoral, il est admis que la hauteur des clôtures doit être réglementée pour préserver une cohérence du milieu urbain.

WEB183-HAG69 : Demande d'évolution du zonage/règlement pour projet d'extension. Demande que le recul de 3 m vis à vis de la voie publique soit assoupli en zone UCa. 26 Rue Saint-Florent.

Réponse CAH : Le règlement du PLUi ne réglemente pas l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques dans la zone UCa.

Analyse de la commission d'enquête

Cette demande relève d'un cas particulier. L'assouplissement de la règle ne peut réglementairement être généralisée pour l'ensemble des zone UCa.

WEB227 : La Société Fulchiron Alsace SASU demande l'ajout de « L'accueil et l'utilisation de matériaux inertes extérieurs » et la fusion des zones Ng et Ng1 dans le règlement de la zone Ng.

Réponse CAH : les secteurs Ng et Ng1 n'ont pas du tout la même vocation et par conséquent les mêmes impacts en termes paysager et de consommation foncière.

Les deux sous-secteurs Ng et Ng1 correspondent aux secteurs de gravières et de carrières actuellement exploitées, ainsi que les extensions de périmètres exploitables prévus. Le règlement restreint strictement ce secteur de zone aux activités d'extraction, de transformation et d'expédition de matériaux extraits sur les sites concernés. Ce type d'activités génère des installations très spécifiques, répondant à des impératifs techniques particuliers, ce qui motive l'absence de règles volumétriques. Par ailleurs, l'activité d'extraction réalisée dans ces gravières et carrières relèvent d'un intérêt supra-territorial, puisque ces matériaux bénéficient à un rayon plus large que les communes de la Communauté d'Agglomération de Haguenau, la constructibilité limitée offerte par le règlement de cette zone n'est volontairement pas incluse dans le décompte de ce PLUi.

Le sous-secteur Ng1 introduit une différence : il comprend également les plateformes de recyclage, stations de transit et les dépôts et stockages des matériaux inertes du BTP. Cette spécificité vise à identifier des sites resserrés en superficie dans lesquels l'implantation de ces activités est plus impactante sur le paysage et sur la consommation foncière.

Aussi, il n'est techniquement pas envisageable de fusionner ces deux secteurs. La CAH pourra néanmoins réexaminer le choix retenu pour les parcelles MO150 et MO154.

Analyse de la commission d'enquête

Cette société demande que ses activités soient en conformité avec le règlement du PLUi. Il appartient à la CAH d'étudier la situation de manière à permettre à cette société d'exercer en toute légalité.

HAG41-COUR9 : Revoir la mise en page des sections E des zones UC, UD et IAU (vocation habitat) pour éviter la confusion avec les règles de stationnement visiteurs.

Réajustement des règlements pour faciliter les évolutions des équipements des déchèteries et des STEP nécessaires à l'évolution des besoins.

Réponse CAH : dont acte

Analyse de la commission d'enquête

La commission entend que la CAH prend cette demande en considération.

HAG40-COUR8 : La commune demande d'ajouter une règle de distance (3m minimum puis $h=h/2$) ou une règle de type 45° depuis la baie/fenêtre entre 2 bâtiments dans les dispositions générales, sauf en zone UD

Article 3 Accès et voirie des zones U et IAU : Reprendre la règle du PLU de Haguenau pour les sous zonages de Haguenau en la complétant avec une pente de 10% pour les zones UX

Autoriser les stationnements perméables au-delà de 25m (avec renvoi au coefficient de végétalisation) pour les sous zonages de Haguenau en UBa1 et UBb.

Suggérer une « mention » plus contraignante, voire d'un minimum de 5m ou l'intégrer dans un sous-secteur spécifique à Haguenau (comme pour le stationnement UBa1, UCa1, IAUa) – p.31 du règlement.

Réglementer le stationnement vélo comme dans le PLU de Haguenau (interdiction en sous-sol sauf en zone UA en cas de réhabilitation) dans les sous-secteurs de Haguenau à vocation d'habitat – p.29 du règlement.

Article D1 des zones d'habitat spécifiques à Haguenau : Modifier la majoration de pleine terre de 10 points et non de 10%.

Réponse CAH : dont acte

Analyse de la commission d'enquête

La commission entend que la CAH prend cette demande en considération.

BAT46 : Dans le cadre du projet de développement de l'exploitation agricole familiale (production fruitière) demande que la parcelle cadastrée NX62 soit reclassée en zone Ab dans la continuité des parcelles voisines (NX65 à NX72) dans la limite du zonage environnemental Natura 2000 au nord de la parcelle.

Réponse CAH : La délimitation des zones agricoles constructibles et la définition de leurs vocations s'appuient sur une méthodologie fondée sur des critères d'aide à la décision.

Cette démarche vise à concilier la satisfaction des besoins du monde agricole avec le maintien des équilibres globaux face aux autres enjeux territoriaux.

Les critères retenus relèvent à la fois de l'urbanisme et de l'environnement : préservation des ressources, évitement des secteurs exposés aux risques naturels, protection des paysages et des espaces naturels sensibles, ainsi que prise en compte de la nécessaire cohabitation avec les tissus urbains existants et futurs.

Pour plus de précisions, ces critères sont détaillés aux pages 131 à 134 de la pièce 1.3 du rapport de présentation intitulée *Explications des choix*.

Dans cette perspective, la CAH réexaminera les demandes à la lumière de cette grille d'analyse et s'appuiera sur l'expertise des communes, garantes de la connaissance fine de leur territoire

Analyse de la commission d'enquête

Dans l'attente de l'avis de la commune et de la décision de la CAH.

- **Commune de Brumath**

BRU40 : La ville de Brumath propose plusieurs modifications, corrections et ajouts concernant les articles du règlement écrit. (Voir pièce jointe registre de Brumath).

Réponse CAH : ces propositions seront étudiées et prises en compte autant que possible, sous réserve qu'elles puissent s'intégrer de manière cohérente à l'échelle de l'ensemble du territoire communal et qu'elles demeurent compatibles avec les principes règlementaires validés à l'échelle du territoire ainsi que les objectifs poursuivis par le projet de PLU.

Analyse de la commission d'enquête

La commission entend que la CAH prend les propositions de la commune en considération.

- **Commune de Kaltenhouse**

WEB40-BIS6 : Demande la pose d'une pergola bioclimatique sur le bâtiment situé sur la parcelle 346 zone UCa, 3 rue du Bosquet. (Planche 56)

Réponse CAH : cette demande est à traiter via une autorisation d'urbanisme

Analyse de la commission d'enquête

Cette demande ne s'inscrit pas dans le cadre du projet d'élaboration du PLUi.

- **Commune de Kriegsheim**

HAG22 : Ne comprend pas comment s'applique la règle des 50 m sachant que la mairie a promis un droit de passage sur la parcelle 79 pour accéder au fond de la parcelle 78. Est-ce depuis la chaussée ou depuis le droit de passage ? (Planche 27)

Réponse CAH : la justification et l'explication de la profondeur constructible des 50 mètres se trouve dans la pièce 1.3 « explication des choix » (page 87) du rapport de présentation. Cette profondeur se calcule depuis la limite d'une voie publique ouverte à la circulation automobile. Cependant pour en améliorer encore sa compréhension, ce chapitre sera développé et illustré dans la version approuvée du PLUi.

Analyse de la commission d'enquête

Dans le précédent paragraphe 3.4.3 portant sur le règlement écrit, la CAH apporte tous les éléments nécessaires à la compréhension de cette règle.

- **Commune de Morschwiller**

HAG16-HAG19 : Demande de précisions réglementaires concernant la constructibilité des parcelles 29, 87, 109 à 112 et 295, 297, 296 en zone UAa au-delà des 50m.

Réponse CAH : *Se référer à la réponse de l'observation HAG22*

Analyse de la commission d'enquête

Idem analyse observation HAG22

WEB157 : La zone regroupant les installations scolaires, périscolaires, bibliothèque communale, atelier communal et la mairie se verra restreinte en profondeur pour tout projet de développement d'intérêt collectif par l'application de la règle des 50m.

Les parcelles concernées sont en section 1 les parcelles 199-202-200-72-74-75-76 et 77 pour une surface de 4123 m². La commune s'est rapprochée du propriétaire de la parcelle 70 section 1 pour acquérir une surface urbanisable complémentaire indiquée à travers l'emplacement réservé MOR3. Cette acquisition se situera aussi au-delà des 50 m depuis la rue principale. Il est à noter que la parcelle 200 comprend un parking public donnant accès à la mairie, à l'école et au périscolaire. Ce dernier est-il considéré comme une emprise publique ouvert à la circulation publique automobile ?

Sans clarification de cette disposition réglementaire, la commune se verra privée de développement possible en matière d'équipement d'intérêt collectif et de services publics aussi bien dans le cadre de logements, d'établissements d'enseignements, de santé et d'action sociale.

Réponse CAH : Compte tenu des éléments portés à la connaissance de la CAH concernant ce projet d'équipements collectifs, actuellement classé en zone UAa, peut évoluer vers un zonage UEa afin de faciliter sa mise en œuvre.

Analyse de la commission d'enquête

La commission entend que la CAH est disposée à donner une suite favorable à cette demande.

MOR17 : Demande une modification de l'article A.2 N 11, 3^{ème} alinéa : supprimer le terme "agricole" et le remplacer par "nécessaire aux activités équestres et touristiques".

Réponse CAH : Le secteur Ne correspond bien aux activités équestres (agricoles ou non) ainsi qu'aux centres équestres existants sur le territoire intercommunal. En outre, le règlement admet « des constructions à usage de chambres d'hôtes ou gîtes, sous condition de la pré existence d'une activité équestre ou d'un centre équestre ».

Le règlement actuel répondant à la doléance exprimée, la CAH considère qu'aucune évolution de rédaction n'est nécessaire.

Analyse de la commission d'enquête

Il est bien admis que le règlement de la zone Ne comprend les activités équestres ainsi que les activités touristiques au travers de chambres d'hôtes ou de gîtes.

BAT40 : Concernant la zone Nb, la commune préconise la disposition particulière : Les surfaces constructibles au-delà de 50m² seront analysées au cas par cas, en tenant compte de la surface arboricole et/ou forestière, la nature du stockage sur avis motivé du maire de la commune.

Réponse CAH : La demande visant à ce que l'application de la règle soit décidée « au cas par cas sur avis motivé du maire » ne peut être retenue.

En effet, le règlement du PLU doit, conformément au Code de l'urbanisme, édicter des règles générales, objectives et impersonnelles, applicables de manière identique à l'ensemble des pétitionnaires. L'introduction d'une appréciation discrétionnaire du maire créerait une insécurité juridique et pourrait conduire à une rupture d'égalité de traitement entre les administrés.

Analyse de la commission d'enquête

Une dérogation aux dispositions réglementaires de la zone Nb à des situations non maîtrisées et totalement désordonnées.

BAT41 : Zone UXd donnant sur la rue des Carrières.

Suite à la fermeture de l'accès privé situés rue Principale (parcelle 41, section 3) la commune suggère d'intégrer le chemin privé qui ne desservira que l'entreprise située sur les parcelles 60 et 59, section 3, de manière rendre possible l'accès à l'entreprise, sans passer sur une unité foncière résidentielle.

Zone UXd située chemin de Haguenau.

La commune demande :

- un accès par la rue des carrières pour ne pas cloisonner la zone UXd.
- un complément de la zone UXd située chemin de Haguenau.

Réponse CAH : *Se référer à la réponse de l'observation UBE15 ET WEB184*

Analyse de la commission d'enquête

Idem analyse observations UBE15 et WEB184

BAT42 : La commune demande que les parcelles 199, 202, 200, 72, 74, 75, 76 et 77, section 1, soient étudiées et modifiées en zone UE adéquate afin de préserver le potentiel foncier à développer dans le cadre d'équipement d'intérêt collectif et de service publics aussi bien dans le cadre de logements, d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

Réponse CAH : *Se référer à la réponse de l'observation WEB157*

Analyse de la commission d'enquête

Idem analyse observation WEB157

• Commune de Bernolsheim

BRU22-BRU23 : Demande de pouvoir construire en retrait de la voie publique dans "l'épingle" de la route principale de Hochstett en zone UAa (parcelles 4, 5, 6) ainsi que dans la rue de l'Ecole (parcelles 219 et 227).

Réponse CAH : L'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques est l'un des éléments fondamentaux dans la fabrication d'un paysage urbain. En milieu rural, le mode d'occupation traditionnel répartissait les constructions sur le pourtour de la parcelle pour libérer le maximum d'espace pour les activités agricoles. La maison d'habitation était le long de la rue ou en très léger recul. Si l'usage qui gouvernait cette disposition a disparu avec la diminution des exploitations agricoles, l'image qui en a résulté demeure souvent forte sur les secteurs de cœurs villageois et de certains bourgs compris dans la zone UA. Par ailleurs, ces villages ont connu relativement peu de destructions de guerre (à la différence de secteurs voisins comme la bande rhénane ou l'outre-forêt), ce qui a permis de préserver ces formes urbaines traditionnelles.

Le PLUi est ainsi très attaché à conserver ce principe d'implantation dominante des constructions à l'alignement de l'espace public, garant du maintien d'un des éléments les plus identitaires de la forme urbaine traditionnelle (qu'elle soit rurale ou plus urbaine).

Cela motive les dispositions réglementaires définies à l'article B.1 de la zone UA. Toutefois, certaines voies ne présentent pas un alignement strict. Pour tenir compte de particularités plus locales, le règlement intègre la notion d'ordonnancement de fait. Celui-ci peut contribuer à structurer le paysage urbain d'une rue. Afin de ne pas créer de rupture avec l'existant, le respect d'un tel ordonnancement peut être imposé, s'écarter ainsi d'un alignement strict. Le recul de 2 mètres constitue néanmoins un maximum à ne pas dépasser, afin de conserver un rapport proche du bâti à la rue (qui caractérise globalement l'identité urbaine de UA), à défaut d'un alignement strict. Certains linéaires bâtis ont en effet pu déstructurer au fil du temps cette forme urbaine traditionnelle en s'éloignant plus fortement de la voie. La volonté du PLUi est donc de ne pas poursuivre et aggraver cette situation.

Rue principale à Hochstett : la parcelle 4, d'une largeur inférieure à 6 mètres peut bénéficier de la dérogation stipulée dans le règlement page 39 et s'implanter en retrait de la voie. Quant aux parcelles 5 et 6, l'implantation entre l'alignement et un retrait de 2 mètres est possible ; ces parcelles bénéficient » de la même configuration que la parcelle 103 située dans la même rue.

La rue de l'école n'a pas été trouvée à Hochstett ; la commune possède un sentier des Ecoliers, mais pas bordé de parcelles 219 ou 227

Analyse de la commission d'enquête

Les précisions apportées par la CAH répondent très clairement à la demande du contributeur. S'agissant des parcelles 219 et 227, l'intéressé est invité à se rapprocher des services de la CAH afin d'apporter des précisions sur la situation précise de ces deux parcelles.

Relève une incohérence sur la hauteur des constructions. Zone UA (centre du village) 10m HT. Zones Ub périphériques 12m HT. La hauteur dans le centre du village est inférieure à celle dans zones périphériques.

Réponse CAH : La CAH réanalysera cette question.

Analyse de la commission d'enquête

La commission entend que la CAH va apporter des éléments de réponse sur ce point.

WEB66 : Demande que soit coché d'une croix dans la colonne UXf2 (plateforme d'activité de la région de Brumath) sur le tableau page 123 du règlement écrit la ligne : "salle d'art et de spectacle". Ce classement existe déjà dans le PLU actuel, de plus un projet est en cours avec un aval politique informel. Pour permettre sa réalisation, il est nécessaire d'autoriser salle d'art et de spectacle dans le secteur UXf2. (Planche 31).

Réponse CAH : dont acte

Analyse de la commission d'enquête

La commission entend que la CAH est disposée à donner une suite favorable à cette demande.

MAIL85-UBE22 : Concerne la parcelle 558, zone UBa 7MET. La zone de recul de 6 m le long du fossé peut-elle être utilisée comme accès au fond (vue par rapport à la rue des Prés) de la parcelle 558 et/ou comme parking ? Si oui quel type de revêtement (Pavés, Enrobé ou autres) est autorisé ?

Réponse CAH : La règle de recul par rapport aux cours d'eau répond à plusieurs enjeux complémentaires. Elle vise d'abord à protéger les personnes et les biens en limitant l'exposition des constructions aux risques d'inondation, de crue ou d'érosion des berges. Elle contribue également à la préservation des milieux naturels en maintenant les ripisylves, supports de biodiversité et maillons essentiels des continuités écologiques. En imposant une distance minimale, elle participe aussi à la protection de la qualité des eaux en réduisant les risques de pollution et en favorisant le rôle filtrant de la végétation. Par ailleurs, ce recul garantit le maintien de la qualité paysagère des rives et du cadre de vie, tout en permettant l'accès et l'entretien des cours d'eau par les services compétents. Cette règle poursuit ainsi un objectif d'intérêt général, conciliant sécurité, environnement et qualité des paysages.

Par conséquent cet espace doit rester libre de toute construction et aménagement ; le règlement sera précisé dans ce sens.

Analyse de la commission d'enquête

La commission entend que la CAH apportera une précision dans le règlement.

Quelle est la distance d'implantation par rapport au trottoir de la rue des Prés, d'une future maison d'habitation implantée sur la parcelle 558 ?

Réponse CAH : La façade de la construction doit être édifiée dans une bande d'implantation définie entre 0 et 8 mètres maximum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques

Analyse de la commission d'enquête

La commission attire l'attention de la CAH que cette parcelle est frappée par un alignement (règlement graphique n°30)

Lorsqu'un CU Opérationnel a été obtenu pour une parcelle viabilisée et située dans une zone UB (urbaine) de l'actuel PLU, est-ce que dans le zonage du PLUI cette parcelle restera toujours dans une zone urbaine ? (Planche 30).

Réponse CAH : Le certificat d'urbanisme opérationnel donne une information sur la faisabilité d'une opération au regard des règles en vigueur au moment de la demande (donc sur la base du PLU en vigueur). Il n'a qu'une valeur informative et n'empêche pas l'évolution future des documents d'urbanisme.

Analyse de la commission d'enquête

La commission prend acte

BERN 03 : Parcelles 219 et 227 rue de l'école en zone UAa, le règlement écrit impose de construire à la limite de la voie publique, mais souhaite pouvoir construire en retrait (ce qui serait le cas des maisons voisines).

Réponse CAH : *Se référer à la réponse de l'observation BRU226 et BRU23*

Analyse de la commission d'enquête

Idem analyse observations BRU226 et BRU23

Souhaite une modification du règlement écrit pour pouvoir construire à 12mHT en zone UAa au lieu de 10m. Remarque que les zones UB en périphérie sont à 12 m.

Réponse CAH : Les règles de hauteur différenciées entre UA et UB seront vérifiées et le cas échéant argumentée.

Analyse de la commission d'enquête

Il apparait que la hauteur pour la zone UAa varie selon les communes. Une adaptation peut donc être envisageable pour Bernolsheim selon la CAH.

Souhaite que les terrains soient constructibles au-delà de 50 m surtout s'ils sont enclavés (cas parcelle 227 rue de l'école et 44 rue de Mommenheim)

Réponse CAH : l'objectif recherché par la règle de la profondeur constructible est explicité au paragraphe 3.3.1

Analyse de la commission d'enquête

Voir paragraphe 3.4.3 dans le présent rapport.

- **Commune de Ohlungen**

WEB202 : Dans l'article B.2-UB, demande la suppression des points 1.2 et 4 demandant un recul minimum de 2m par rapport aux limites séparatives. Par ailleurs quelle est la limite sur laquelle l'on peut construire en limite de propriété 20 (point 4) ou 25m (point 1.2) ?

Suggère de distinguer une zone UBx pour les terrains en périphérie de village pour lesquelles cette limitation de 50m ne s'applique pas, l'espace de respiration étant formé par les terres agricoles voisines ?

Analyse de la commission d'enquête

La réponse de la CAH apporte bien les éclaircissements nécessaires aux questions posées avec avis favorable au premier point et justifications pour le second

Réponse CAH :

En zone UBa , il est possible de s'implanter sur la limite séparative

L'objectif recherché par la règle de la profondeur constructible est explicité au paragraphe 3.3.1 qui explique notamment que cette règle ne répond pas uniquement à la préservation d'espace de respiration

- **Commune de Val-de-Moder**

UBE16 : Demande la réintroduction de la zone constructible sur 50m à partir de la voirie pour la parcelle 19 qui divisée entre les zones UAa 7mET et Aa. Cette demande fait l'objet d'un avis favorable du maire délégué d'Uberach. (Planche 11).

Réponse CAH : D'un point de vue technique, cette demande semble envisageable, à condition de ne pas entraîner une consommation foncière trop importante et que le terrain soit viabilisé. La CAH réexaminera cette demande au regard de ces critères.

Analyse de la commission d'enquête

La commission d'enquête est favorable à ce qu'une réintroduction partielle de la parcelle 19 soit réalisée si les conditions de viabilisations sont respectées et note que ce cas sera bien réexaminé par la CAH

- **Commune de Wahlenheim**

WEB105 : Désapprouve la possibilité de construire des maisons à toit plats.

Réponse CAH : Il convient de rappeler que le règlement du PLUi distingue clairement les secteurs du centre ancien, à forte valeur patrimoniale, et les autres secteurs plus hétérogènes ou plus récents ou en développement.

Dans le périmètre du centre ancien, la construction de toitures plates n'est pas autorisée en front de rue, afin de préserver la cohérence architecturale et paysagère (orientation du PADD) caractéristique de ce tissu urbain traditionnel, marqué par les toits à deux pans fortement inclinés.

En revanche, à partir du second rang (sous condition de présence d'une construction déjà existante en premier rang) parce que moins visible et impactante, ou dans d'autres secteurs du territoire, le PLU permet le recours aux toitures plates, dans une logique d'ouverture architecturale et de prise en compte de formes contemporaines adaptées à des contextes différents. Cette souplesse permet de concilier la nécessaire préservation du patrimoine bâti ancien et l'accueil de constructions plus actuelles dans des quartiers où elles ne portent pas atteinte à l'identité locale.

L'observation est donc partiellement satisfaite en ce sens que les toitures plates sont exclues du centre ancien, mais elle ne peut conduire à interdire de manière générale ce type de toiture sur l'ensemble du territoire communal.

Analyse de la commission d'enquête

L'orientation du PADD est bien là pour préserver le patrimoine architectural dans les centres historiques et interdire les toits plats en première ligne. Par contre la commission d'enquête comprend bien la nécessité de laisser une ouverture architecturale là où il n'y a pas de juxtaposition avec le bâti traditionnel ou en périphérie des agglomérations

- **Commune de Batzendorf**

BAT13-WEB135 : La société GRUNDER SAS, exploitant d'une sablière sur le banc communal, demande que le projet de PLUi soit modifié afin de permettre la mise en œuvre des activités de stockage, transit et broyage de bois et de déchets verts dans les zones Ng et Ns. Demande que ces activités puissent être mise en œuvre sans lien avec l'exploitation de la carrière. Qu'elles puissent être mise en œuvre pendant et au-delà de la durée d'autorisation ou d'exploitation de la gravière et maintenue dans le temps.

Réponse CAH : la CAH va examiner cette demande avec l'appui de la commune, garante de la connaissance fine de son territoire.

Analyse de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de la volonté de la CAH de réexaminer cette demande et d'y donner une suite favorable si toutes les conditions réglementaires et sécuritaires sont remplies

- **Commune de Berstheim**

BAT32-WEB123-WEB131-WEB134 : Soulignent l'absence de la rue du Bouleau sur le fond de plan.

Réponse CAH : la mise à jour du plan cadastral relève de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP), via les services du cadastre rattachés aux services des impôts fonciers (SIP / SPF). Lorsqu'il y a un changement de propriété (vente, succession...), la mise à jour se fait à partir des actes notariés transmis par le service de publicité foncière.

Lorsqu'il y a une modification physique des parcelles (division, réunion, construction, voirie), ce sont les géomètres du cadastre (ou, pour certains travaux, des géomètres-experts privés) qui procèdent à l'actualisation. Ainsi, la CAH ne dispose pas de la possibilité de faire évoluer elle-même ce fond cadastral lors d'une procédure d'urbanisme.

Analyse de la commission d'enquête

La commission demande à la CAH de vérifier si le fond de plan est bien la dernière version en date car d'autres cas de fonds de plans obsolètes ont été rencontrés dans le projet de PLUi. La règle des 50 m pourra s'appliquer ou non en fonction de l'existence de cette rue et de sa viabilisation

- **Commune de Donnenheim**

HAG54 : Opposé à la règle des 25m, parcelle 68, zone UCa 7mET compte tenu de la configuration de la rue Principale orientée à 45° par rapport à la parcelle et l'existence de constructions de part et d'autre.

Réponse CAH : la règle des 25 mètres ne peut être remise en question dans la mesure où elle s'inscrit dans la recherche des mêmes objectifs que la règle de la profondeur constructible de 50 mètres dans les autres tissus urbains, mais en s'adaptant à une configuration parcellaire très différente en zone UC (parcelles plus petites et moins profondes notamment). Toutefois, la localisation géographique de la parcelle visée (ainsi que les parcelles à sa gauche) pourrait s'inscrire (et se justifier) dans la logique de la zone UAa. Cette possibilité sera étudiée avec l'appui de la commune, garante de la connaissance fine de son territoire.

Analyse de la commission d'enquête

La commission d'enquête note que cette parcelle est mitoyenne avec une zone UAa7mET, et est favorable à son transfert de UCa vers UAa sauf contre-indication non répertoriée. Cela ira dans le sens de la densification des zones urbaines. Il revient à la CAH et à la commune de statuer sur cette demande.

3.4.4 Emplacements réservés

- **Commune de Olwisheim**

WEB12-BRU4 : Demande la suppression de l'ER OLW01. Les cessions foncières nécessaires à l'élargissement de la voie ont déjà été négociées et actées pour la partie nord. Les travaux d'élargissement ont été réalisés en 2024, rendant cette réserve obsolète.

Réponse CAH : dont acte

Analyse de la commission d'enquête

La commission d'enquête n'a pas de commentaire à ajouter

- **Commune de Morschwiller**

WEB29 : Demande la suppression de l'emplacement réservé MOR06 (zone UBa) devenu obsolète suite à la suppression d'une zone IAU et 2AU.

Réponse CAH : dont acte

Analyse de la commission d'enquête

La commission d'enquête n'a pas de commentaire à ajouter

BRU31 : Demande de renseignements concernant l'ER MOR05 et les documents d'urbanisme en vigueur. (Planche 12)

Réponse CAH : cette remarque n'appelle pas de réponse de la part de la CAH

WEB126 : Opposition ferme au projet d'emplacement réservé MOR 3 tel qu'il est actuellement envisagé.

Analyse de la commission d'enquête

La commission d'enquête n'a pas de commentaire à ajouter

Réponse CAH : Les emplacements réservés sont des outils prévus par le Code de l'urbanisme permettant aux collectivités de garantir la mise en œuvre future des équipements nécessaires au bon fonctionnement du territoire.

Ce classement répond à un objectif d'intérêt général défini dans le PLU, en l'occurrence, un aménagement aux normes PNR à l'école.

La suppression de cet emplacement pourrait compromettre la cohérence des orientations du PADD et la satisfaction des besoins identifiés.

Néanmoins, la commune réexaminera, à l'issue de l'enquête publique, la pertinence et la localisation de l'ensemble des emplacements réservés avant l'approbation définitive du PLU

Analyse de la commission d'enquête

La commission est en accord avec la nécessité de cet emplacement réservé qui répond à un besoin de la collectivité. La CAH utilise donc naturellement les outils du Code de l'Urbanisme. La commission apprécie cependant la volonté de la Commune de chercher à optimiser autant que possible ses ER

BAT35-BAT36 : ER n°2 - MOR 6. Largeur de 6m à respecter de part et d'autre de la voirie. Erreur matérielle. ER n°3 devient MOR 10. Largeur de 6m sur parcelle 446 à ajouter car erreur matérielle et viendra en plus de l'OAP.

Réponse CAH : dont acte

Analyse de la commission d'enquête

La commission d'enquête n'a pas de commentaire à ajouter

MOR12 : L'emplacement réservé MOR 05 est prévu à 98,018 m². Souhaite qu'il reste à 90 m² comme dans l'ancien PLU.

Réponse CAH : Les emplacements réservés sont des outils prévus par le Code de l'urbanisme permettant aux collectivités de garantir la mise en œuvre future des équipements nécessaires au bon fonctionnement du territoire.

Ce classement répond à un objectif d'intérêt général défini dans le PLU, en l'occurrence, l'aménagement d'une voie

La suppression de cet emplacement pourrait compromettre la cohérence des orientations du PADD et la satisfaction des besoins identifiés.

Néanmoins, la commune réexaminera, à l'issue de l'enquête publique, la pertinence et la localisation de l'ensemble des emplacements réservés avant l'approbation définitive du PLU

Analyse de la commission d'enquête

Même réponse que ci-dessus WEB 126

- **Commune de Haguenau**

HAG9 : Demande confirmation suppression emplacement réservé au droit de ces 2 parcelles et la création d'une piste cyclable ou un trottoir le long de ces parcelles.

Réponse CAH : Les emplacements réservés sont des outils prévus par le Code de l'urbanisme permettant aux collectivités de garantir la mise en œuvre future des équipements nécessaires au bon fonctionnement du territoire.

Les emplacements retenus dans le cadre de l'élaboration de ce PLUi apparaissent sur le plan de règlement ; dans le cas contraire, il est possible, notamment par rapport au PLU actuellement en vigueur qu'ils aient été abandonnés.

Cette suppression est une erreur matérielle et l'emplacement réservé va être rétabli comme au PLU actuel.

Analyse de la commission d'enquête

La commission trouve logique le rétablissement de l'ER dont la nécessité est justifiée par la réalisation d'une piste cyclable. Cela va dans le sens de la mobilité douce qui fait partie des orientations du PADD

HAG41-COUR9 : La commune demande de créer un emplacement réservé le long de la digue de Rohrwiller (largeur 10m -170 ares– bénéficiaire CAH, gestionnaire GEMAPI).
Conserver les ER BIL03 et NDM01 (création de pistes cyclables) au profit de la CAH.

Réponse CAH : dont acte

Analyse de la commission d'enquête

La commission d'enquête n'a pas de commentaire à ajouter

HAG40-COUR8 : Erreur matérielle :

- ER HAGB04 rajouter les 2 parties de l'ER B01 du PLU de Haguenau – rue de Forstheim (Planche 43)
- ER HAGB58 remettre l'ER B43 du PLU de Haguenau – rue Boeddecker (Planche 49)

Réponse CAH : dont acte

Analyse de la commission d'enquête

La commission d'enquête n'a pas de commentaire à ajouter

HAG50 : Emplacement réservé HAG18 : prévu sur les parcelles 5, 12, 13, 8, 90, demande son déplacement de HAG 18 en face sur les parcelles 770, 771 et 775 où il existe déjà une piste cyclable.

Demande la modification de l'emplacement réservé HAG17 qui empiète sur la maison d'habitation. (Planche 44).

Réponse CAH : Les emplacements réservés sont des outils prévus par le Code de l'urbanisme permettant aux collectivités de garantir la mise en œuvre future des équipements nécessaires au bon fonctionnement du territoire.

Toute évolution de ces emplacements pourrait compromettre la cohérence des orientations du PADD et la satisfaction des besoins identifiés.

Néanmoins, la commune réexaminera, à l'issue de l'enquête publique, la pertinence et la localisation de l'ensemble des emplacements réservés avant l'approbation définitive du PLU.

Analyse de la commission d'enquête

La création de l'ER HAG18 se justifie par la volonté de création d'une piste cyclable par la commune. Cela va dans le sens de la mobilité douce qui fait partie des orientations du PADD. Devant la volonté de la Commune de chercher à optimiser autant que possible ses ER, le choix du côté de la route pourra être réétudié. De même la commission souhaite que l'ER HAG17 soit revu avec plus de précision pour tenir compte du bâti.

WEB224 : Alsace Nature émet un avis défavorable sur l'ER HAGBO6.

Réponse CAH : Le projet de contournement de Mertzwiller relève de la compétence de la Collectivité européenne d'Alsace (CeA). Le PLUi prend en compte et traduit ce projet réglementairement, conformément à la validation politique.

Analyse de la commission d'enquête

Le projet de PLUi se doit de reprendre tout projet émanant d'une juridiction supérieure, ce qui est le cas pour cet ER HAGBO6, le projet de contournement relevant de la CeA. Alsace Nature pourra apporter ses commentaires lors de l'enquête publique qui traitera de ce sujet

• **Commune de Schirrhoffen**

BIS11 : Demande de la suppression de l'emplacement réservé SHO01 pour les raisons suivantes :

- L'élargissement de la rue des huttes était prévu dans l'ancien PLU car elle débouchait sur l'emplacement d'un futur lotissement. Celui-ci a été supprimé dans le projet de PLUi car en zone inondable classée Na.
- L'élargissement de la rue des Huttes sur le SHO01 rendrait l'accès au garage de la maison impossible car créerait un dénivelé de 1m obligeant la réalisation d'un muret.
- L'élargissement de la rue des huttes à l'endroit de la SHO01 ne résoudrait pas le problème de circulation car en amont elle passe entre 2 maisons ce qui empêche 2 voitures de se croiser. (Planche 64 parcelle 92).

Réponse CAH : Les emplacements réservés sont des outils prévus par le Code de l'urbanisme permettant aux collectivités de garantir la mise en œuvre future des équipements nécessaires au bon fonctionnement du territoire.

Toute évolution de ces emplacements pourrait compromettre la cohérence des orientations du PADD et la satisfaction des besoins identifiés.

Néanmoins, la commune réexaminera, à l'issue de l'enquête publique, la pertinence et la localisation de l'ensemble des emplacements réservés avant l'approbation définitive du PLU.

Analyse de la commission d'enquête

La rue des Huttes débouche effectivement sur une zone humide qui est un espace à préserver classé Na. Si la commune, lors de son réexamen maintient ce projet d'élargissement quel qu'en soit le motif, la commission d'enquête recommande d'étudier le tracé avec plus de précision de façon à ne pas interdire l'accès au garage de la maison.

WEB117 : Demande la suppression de l'emplacement réservé SH01 qui était rattaché à un projet de lotissement sur l'ancien PLU de la commune et qui abandonné dans le projet PLUi.

Réponse CAH : cf. réponse ci-dessus

Analyse de la commission d'enquête

Voir l'analyse de la contribution BIS11 ci-dessus

- **Commune de Uhlwiller**

BIS16 : Constate avec satisfaction que les emplacements réservés ER7 et ER9 encore présents dans le projet de PLUi sur plan en date du 19/12/2024 ont disparu. (Planche 13 parcelles 116 et 152).

Réponse CAH : cette remarque n'appelle pas de réponse de la part de la CAH

Analyse de la commission d'enquête

Pas d'observation particulière

WEB133 : Demande de réintégrer l'ensemble des emplacements réservés de la modification simplifiée N°3 du PLUI de Schweighouse-sur-Moder.

Réponse CAH : dont acte

Analyse de la commission d'enquête

La commission d'enquête n'a pas de commentaire à ajouter

- **Commune de Brumath**

BRU21-BRU18 : Demande que les parcelles 171, 1151, 1153 et 1155 situées au sein de l'emplacement réservé BRU05 dans la zone Nj soient reclassées dans l'OAP initialement inscrite dans le PLU précédent. (Planche 34)

Réponse CAH : Les emplacements réservés sont des outils prévus par le Code de l'urbanisme permettant aux collectivités de garantir la mise en œuvre future des équipements nécessaires au bon fonctionnement du territoire.

Toute évolution de ces emplacements pourrait compromettre la cohérence des orientations du PADD et la satisfaction des besoins identifiés.

Néanmoins, la commune réexaminera, à l'issue de l'enquête publique, la pertinence et la localisation de l'ensemble des emplacements réservés avant l'approbation définitive du PLU.

Analyse de la commission d'enquête

Cette zone classée Nj rentre bien dans les orientations données par le PADD et la loi climat et résilience qui favorise l'implantation d'espaces verts en zone urbaine.

BRU25-WEB170-WEB172-WEB187-WEB197-WEB201-WEB204 : Favorable à l'emplacement réservé BRU05 classé en Nj. (Création d'un parc public rue Marc Aurèle)

Réponse CAH : Cette remarque n'appelle pas de réponse de la part de la CAH.

Analyse de la commission d'enquête

Cette zone classée Nj rentre bien dans les orientations données par le PADD et la loi climat et résilience qui favorise l'implantation d'espaces verts en zone urbaine.

BRU30 : Propriétaire de la parcelle 13, zone UB1, opposé à l'emplacement réservé BRU11.

Réponse CAH : Les emplacements réservés sont des outils prévus par le Code de l'urbanisme permettant aux collectivités de garantir la mise en œuvre future des équipements nécessaires au bon fonctionnement du territoire.

Ce classement répond à un objectif d'intérêt général défini dans le PLU, en l'occurrence, l'aménagement d'un parc urbain avec cheminement piéton.

La suppression de cet emplacement pourrait compromettre la cohérence des orientations du PADD et la satisfaction des besoins identifiés.

Néanmoins, la commune réexaminera, à l'issue de l'enquête publique, la pertinence et la localisation de l'ensemble des emplacements réservés avant l'approbation définitive du PLU.

WEB209 : Demande de corriger l'intitulé de l'ER BRU12 qui relie la rue des Roses à la rue de l'Angle et non entre la rue du Maréchal de Lattre de Tassigny et la ZAC.

Analyse de la commission d'enquête

Cet emplacement réservé BRU11 rentre bien dans les orientations données par le PADD et la loi climat et résilience qui favorise l'implantation d'espaces verts en zone urbaine. La commune pourra cependant revoir la pertinence lors du réexamen de l'ensemble des ER

Réponse CAH : dont acte

Analyse de la commission d'enquête

Pas de remarque de la part de la commission.

WEB210 : Ne trouve pas le BRU23 qui concerne la Réalisation d'un nœud autoroutier A4 / A35 / COS et d'un passage à faune pour une surface de 51118,966 m².

Réponse CAH : Les emplacements réservés sont des outils prévus par le Code de l'urbanisme permettant aux collectivités de garantir la mise en œuvre future des équipements nécessaires au bon fonctionnement du territoire.

Toute évolution de ces emplacements pourrait compromettre la cohérence des orientations du PADD et la satisfaction des besoins identifiés.

Néanmoins, la commune réexaminera, à l'issue de l'enquête publique, la pertinence et la localisation de l'ensemble des emplacements réservés avant l'approbation définitive du PLU

Analyse de la commission d'enquête

L'ER intitulé BRU23 se trouve sur la planche au 1/5000^{ième} N°81. Il s'agit d'un projet régit par l'état et que la CAH doit intégrer à son PLUi

BRU40 : La ville de Brumath demande :

- La suppression des ER : BRU 01, BRU 02 et BRU 16 qui n'ont plus lieu d'être.
- De conserver les ER : BRU 19 et BRU 21.
- De créer un emplacement réservé pour l'élargissement de 2m de la voirie reliant la rue Millerand à la rue de Geudertheim, et de l'inscrire au plan de zonage, intitulé "Piste cyclable gare-stade".

Réponse CAH : dont acte

Analyse de la commission d'enquête

Pas de remarque de la part de la commission.

• **Commune de Kaltenhouse**

KAL1 : Demande la réintégration dans le PLUi de la CAH des ER KAL4 et KAL5 du PLUi en vigueur au bénéfice de la commune (équipements publics).

Réponse CAH : dont acte

Analyse de la commission d'enquête

Pas de remarque de la part de la commission.

- **Commune de Val-de-Moder**

WEB93 : Demande la suppression de l'emplacement réservé VDM 02 (qui selon le contributeur n'a plus lieu d'être) et son classement en zone UBa. (Planche 07).

Réponse CAH : Les emplacements réservés sont des outils prévus par le Code de l'urbanisme permettant aux collectivités de garantir la mise en œuvre future des équipements nécessaires au bon fonctionnement du territoire.

Toute évolution de ces emplacements pourrait compromettre la cohérence des orientations du PADD et la satisfaction des besoins identifiés.

Néanmoins, la commune réexaminera, à l'issue de l'enquête publique, la pertinence et la localisation de l'ensemble des emplacements réservés avant l'approbation définitive du PLU.

Analyse de la commission d'enquête

Cet emplacement réservé concerne l'extension de la piscine et mérite d'être classé comme tel. La commune pourra cependant réexaminer la pertinence de ce projet avant décision finale

- **Commune de Rottelsheim**

UBE10-ROT1 : Demande de la modification de la géométrie, à surface égale, de la zone réservée ROT06 (extension du cimetière) de manière à ce que l'un de ses côtés soit dans le même alignement que celui de la parcelle 162. (Planche 26)

Réponse CAH : Les emplacements réservés sont des outils prévus par le Code de l'urbanisme permettant aux collectivités de garantir la mise en œuvre future des équipements nécessaires au bon fonctionnement du territoire.

Toute évolution de ces emplacements pourrait compromettre la cohérence des orientations du PADD et la satisfaction des besoins identifiés.

Néanmoins, la commune réexaminera, à l'issue de l'enquête publique, la pertinence et la localisation de l'ensemble des emplacements réservés avant l'approbation définitive du PLU.

Analyse de la commission d'enquête

Cette demande n'obère en rien la pertinence ni la qualité de l'ER qui concerne une extension de cimetière. Elle peut donc être satisfaite.

- **Commune de Mommenheim**

WEB213 : La commune de Mommenheim demande le reclassement de l'ensemble de la zone contenant l'emplacement réservé MOM 09 de Na en NI (Planche 28) Les parcelles 57, 415, 417, 419, 420, 422 en cours d'achat par la mairie.

Réponse CAH : L'emplacement réservé visé est destiné à la réalisation d'une zone de rétention des crues potentielles et d'espaces verts, incompatible avec des constructions légères (cf. cabanons).

Analyse de la commission d'enquête

La destination de la zone ne permet pas son reclassement en NI

- **Commune de Bitschhoffen**

UBE13 : Analyse des plans concernant les emplacements réservés.

Réponse CAH : Cette remarque n'appelle pas de réponse de la part de la CAH.

Analyse de la commission d'enquête

Pas de remarque de la part de la commission.

- **Commune de Niederschaeffolsheim**

BAT30 : Accès à la zone constructible parcelles 27, 28, 101 : demande la création d'un emplacement réservé pour l'accès à ces parcelles, de préférence via la parcelle 23.

Réponse CAH :

Il convient de rappeler qu'un emplacement réservé est un outil prévu par le Code de l'urbanisme destiné à permettre la réalisation d'équipements ou d'ouvrages d'intérêt général (voirie, espaces publics, équipements collectifs, etc.).

En conséquence, il ne peut pas avoir pour finalité exclusive de garantir l'accès à une seule construction privée. Une telle utilisation détournerait la vocation d'intérêt général attachée à cet outil. La CAH veillera donc à maintenir une cohérence entre les emplacements réservés inscrits au PLU et les objectifs collectifs définis par le PADD.

Analyse de la commission d'enquête

Ce n'est pas la vocation des emplacements réservés que de desservir des parcelles privées. Il ne peut y avoir de création d'ER à cette fin.

BRU39 : Suggère la création d'emplacements réservés :

1. Place de la mairie propriétés n°17 et 19 route de Bischwiller
2. Liaison rue des Puits et route de Bischwiller parcelles n°29,27, 54, 13, 107, 191 et 192 réseaux d'assainissement dans petite ruelle.
3. Liaison rue des Fleurs – rue du Puits programmée dans les années 1950 mais non abouti faute d'accord des propriétaires (parcelles 171, 90 et 70).

Réponse CAH : Ces suggestions seront analysées avec l'appui de la commune, garante de la connaissance fine de son territoire.

Analyse de la commission d'enquête

Ces suggestions peuvent en effet être étudiées dans le cadre du PLUi si cela reste dans les orientations du PADD et reste en cohérence avec les projets de la commune.

- **Commune de Kriegsheim**

BAT17 : Prolonger l'ER KRI04 jusqu'à la Grand Rue d'une largeur de 2m de part et d'autre de la buse en place (planche 27)

Réponse CAH : dont acte

Analyse de la commission d'enquête

Pas de remarque de la part de la commission.

- **Commune de Wittersheim**

WIT3-COUR20 : La commune demande la création d'un emplacement réservé sur la parcelle 100, section1, rue des Vergers afin de mettre en conformité la voirie et le trottoir de cette rue.

Réponse CAH : dont acte

Analyse de la commission d'enquête

Pas de remarque de la part de la commission.

3.4.5 OAP sectorielles

MAIL156 : Certaines OAP sectorielles ne figurent pas à l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser.

Réponse CAH : Les OAP sectorielles ne figurant pas dans l'échéancier prévisionnel concerne des zones urbaines, donc non concerné par cet échéancier.

Analyse de la commission d'enquête

Pas d'observation particulière de la part de la commission.

WEB224 : Alsace Nature souligne que plusieurs OAP prévoient des extensions en zone boisée.

Réponse CAH : Les zones boisées sont considérées comme faisant partie des zones naturelles faisant l'objet d'une mesure de protection (au sens de la stratégie nationale des aires protégées) et sont couvertes quasi exclusivement par des zonages A et N inconstructibles (plus de 90 %). Les zones boisées sont identifiées dans la trame verte et bleue locale intégrant des prescriptions spécifiques.

Les études naturalistes menées dans le cadre de l'élaboration du PLUi ont par ailleurs montré qu'une partie des zones restantes, identifiées en zones boisées ou encore formations pré-forestières. L'agglomération de Haguenau est un très grand territoire forestier. Les secteurs les plus intéressants ont été reconnus comme forêt d'exception ou encore Natura 2000, réservoirs de biodiversité.

Le PLUi implique une consommation foncière résiduelle de zones boisées, nécessaire au développement urbain tel que prévu au PADD, et lié notamment à la présence de polarités existantes à conforter. Des zones d'urbanisation future concernent de manière limitée à l'échelle du territoire des forêts de plaine et les formations pré forestières : 22 ha de zones à urbaniser dont 6 ha de zones IAUX. Ces zones d'extensions évitent les zones naturelles les zones les plus intéressantes protégées actuellement.

Près de 209 ha concernent également des zones urbanisées (U). Il s'agit principalement de l'emprise militaire du camp de Neubourg, mais aussi de la végétation qui est conservée par ailleurs, comme les ripisylves traversant les tissus urbains, de boisements accompagnant des équipements publics et espaces verts urbains, de végétation arborée se développant sur des friches économiques destinées à être reconverties ou des gravières. Des profondeurs de constructibilité limitées permettent de préserver la plupart des cœurs d'îlots.

A noter que le PLUi du fait de sa nature même, n'a pas la capacité de mettre concrètement en œuvre des mesures de compensation en lien avec ces incidences résiduelles : la collectivité n'est pas nécessairement le maître d'ouvrage des projets qui vont se faire à l'intérieur du cadre que le PLUi dessine. Il ne saurait donc garantir la mise en œuvre de mesures ayant des effets matériels directs, n'en étant pas le porteur lui-même, et il ne peut que fixer, au mieux, des objectifs aux politiques publiques ou un cadre de conditions à remplir pour faire, ce qui ne saurait que rarement correspondre à la définition de la mesure compensatoire telle qu'exposée ci-dessus.

Dans la sens de la décision du conseil d'état du 24 juillet 2025, « la seule circonstance qu'une parcelle soit située dans une zone urbaine d'un document d'urbanisme ne suffit pas à exclure que cette parcelle puisse, eu égard à ses caractéristiques et à son usage, être qualifiée d'espace naturel, agricole et forestier ». Le zonage administratif dans le PLU ne conduit donc pas à la destruction de ces espaces mais seulement les projets effectifs.

Ainsi, les mesures compensatoires seront étudiées à l'échelle de chaque projet et seront proportionnées à la surface et à la qualité écologique et hydrologique des zones impactées. Néanmoins, le PLUi propose de jouer un rôle d'organisation en précisant dans l'OAP que les corridors et réservoirs identifiés peuvent être support de potentialités de compensation prioritaires.

Analyse de la commission d'enquête

La CAH dans son projet de PLUi et au travers de son PADD suit les orientations générales de l'article L151-5 du code de l'urbanisme qui précise bien « protection des espaces naturels ». Elle accorde donc beaucoup d'importance à la préservation de la nature. Cependant La commission constate que la CAH se propose d'intégrer dans le cadre qu'elle définit pour chacune des OAP des mesures compensatoires proportionnées aux surfaces naturelles ou boisées impactées.

• Commune de Haguenau

HAG4 : Concerne l'OAP12. Dans le but de gérer les transitions douces du futur projet vers les habitations sises rue Waldteufel, propose de déplacer la voirie à créer sur la parcelle 211 afin d'implanter les immeubles plus denses à l'Ouest de ladite voirie et des bâtiments plus bas à son Est. Les immeubles denses seraient alors séparés de ceux plus bas par cette voirie.

Réponse CAH : L'OAP n°12 prévoit une urbanisation à dominante d'habitat collectif. La notion de « dominante » n'implique toutefois pas un développement exclusivement constitué d'immeubles collectifs. Les orientations écrites de l'OAP précisent clairement que le développement urbain de ce secteur devra privilégier une mixité des formes bâties, allant de l'habitat individuel dense jusqu'au collectif.

L'OAP indique par ailleurs que les futures opérations devront garantir une cohérence d'échelle, tant en hauteur qu'en gabarit, avec les quartiers avoisinants.

En conséquence, les projets de développement à venir veilleront à assurer une transition douce des volumes bâtis, adaptée à la morphologie des maisons implantées le long de la rue Waldteufel.

Analyse de la commission d'enquête

Les orientations écrites de l'OAP 12 précisent bien qu'il doit y avoir une cohérence d'échelle tant en hauteur qu'en volume avec les quartiers avoisinants, ce qui répond à l'inquiétude portée par la contribution HAG04. La mise en œuvre des recommandations sera à valider lors de l'ouverture de l'OAP

HAG9 : Souhaite connaître les projets concernant les parcelles 69 et 73 rue Philippe Boeddecker.

Réponse CAH : Ni la CAH, ni la commune ont connaissance de projets à date.

Analyse de la commission d'enquête

Pas de remarque de la part de la commission.

WEB26-WEB112-WEB130-HAG53 : Opposé à l'OAP Haguenau 3 Secteurs du Moulin Neuf et Pôle d'échange multimodal et à la destruction des habitats existants. OAP trop vagues comme le grand projet en zone UF4. Gestion et choix dans les appels

Réponse CAH : L'OAP n°3 de Haguenau couvre le secteur du Moulin Neuf, situé à proximité immédiate du Pôle d'échanges multimodal. Porte d'entrée de la Ville, ce projet de renouvellement urbain contribue au renforcement de l'attractivité de Haguenau et, plus largement, de la CAH.

La situation centrale du secteur, en limite du centre-ville, et la présence de fonciers publics représentant près de la moitié de sa superficie (Centre technique municipal, parking aérien de la gare) motivent son évolution vers une diversification des fonctions urbaines et vers des formes bâties affirmant un caractère urbain propice à l'installation de commerces, d'équipements et de services.

Par ailleurs, en tant que pôle d'agglomération, la Ville de Haguenau doit répondre aux besoins en logements, et notamment en logements aidés, en lien avec les objectifs du PLHi et les obligations fixées par la loi SRU.

Pour toutes ces raisons, l'OAP définit des orientations visant à instaurer une mixité fonctionnelle associant habitat, commerces et services. Elle oriente le développement vers une densification du tissu urbain existant. Toutefois, cette densification est exprimée en termes de « dominante d'habitat collectif », ce qui n'implique pas une urbanisation exclusivement composée d'immeubles collectifs. L'OAP n'a donc pas vocation à détruire les habitats existants : elle fixe un cadre réglementaire permettant la densification des nouvelles constructions, sans contrainte pour les habitations existantes.

Ainsi, le dispositif réglementaire du PLUi fixe les conditions d'une évolution progressive du quartier.

Analyse de la commission d'enquête

La commission n'a pas d'objection particulière concernant ces deux OAP. Cependant elle a constaté lors des réunions publiques que les personnes venant porter leurs contributions le faisaient surtout par manque de connaissance et d'informations ce qui se traduit par de l'opposition. Même si le public a pu s'informer et s'exprimer dans le cadre de la procédure de concertation, et au cours de plusieurs réunions publiques en 2023 et 2024 portant sur le diagnostic environnemental, le PADD et sa traduction réglementaire, la commission constate que l'aspect humain aurait pu être mieux appréhendé pour le secteur Moulin Neuf où les populations craignent l'expropriation.

HAG27-HAG61-HAG64-WEB234 : Opposé à l'OAP9 secteur du "Weinumshof". Déploire le manque de précision du descriptif de l'OAP, largeur de la transition végétale, hauteur des immeubles voisins de son domicile 34 rue du colonel Paulus. Evolution défavorable du quartier qui était calme il y a encore 5 ans et qui va se bétoniser. Dans l'hypothèse de son maintien doit être reclassifiée en zone UAa ou UCa 7m ET.

Réponse CAH : Le secteur du Weinumshof constitue un secteur d'extension déjà inscrit dans le PLU en vigueur et programmé en articulation avec le développement récent des boulevards formant la voie de liaison sud de Haguenau. Classé en zone IAU, il est destiné à accueillir un projet d'aménagement d'ensemble permettant une urbanisation cohérente avec la vocation attendue du site et la morphologie des quartiers voisins. L'OAP fixe, à travers ses principes, les conditions de ce développement urbain, en complémentarité avec le règlement.

Il convient de rappeler que l'OAP n'a pas vocation à édicter des règles, mais à définir des principes d'aménagement à respecter. C'est donc volontairement que ses orientations ne sont pas normées, afin de laisser une marge de manœuvre lors de la mise en œuvre du projet.

Par ailleurs, l'OAP précise que les futures opérations devront garantir une cohérence d'échelle avec les quartiers avoisinants et indique explicitement que les densités seront moindres au contact des secteurs de maisons individuelles. C'est dans cet esprit qu'un développement sous forme d'habitat intermédiaire est prévu, notamment à proximité de la rue du Colonel Paulus. Pour renforcer l'intégration paysagère avec les secteurs pavillonnaires, l'OAP prévoit également l'aménagement de lisières végétalisées.

Enfin, le parti d'aménagement intègre la création d'un réseau « vert » à vocation naturelle et de loisirs, afin de maintenir des respirations au sein du futur quartier.

Analyse de la commission d'enquête

Les orientations écrites de l'OAP9 secteur Weinumshof précisent bien qu'il doit y avoir une cohérence d'échelle tant en hauteur qu'en volume avec les quartiers avoisinants, ce qui répond à l'inquiétude portée par les différentes contributions. La commission recommande cependant de bien étudier dans le cadre de la réalisation de cette OAP l'impact qu'il pourrait y avoir sur les voiries secondaires qui la relie notamment la rue du colonel Paulus, et y apporter les solutions nécessaires.

WEB140-WEB142-WEB143-WEB145-WEB147-WEB150-WEB151-WEB167-WEB178-WEB179-WEB192-WEB196-WEB206 : Défavorable à la zone IAUA rue des Carrières/rue des Rédemptoristes/rue Thomas Becquet (OAP Haguenau 7 Les Pins). Demande le classement de cet espace boisé en zone naturelle. (Planche 51).

Réponse CAH : Se référer à la réponse faites aux observations ci-après (WEB168-WEB171-WEB174-WEB180).

Analyse de la commission d'enquête

Réponse à cette OAP7 traitée conjointement dans la réponse aux OAP6 et 7 dans le paragraphe ci-dessous

WEB168-WEB171-WEB174-WEB180 : Demande que l'OAP Haguenau 6 les Pins, rue des Rédemptoristes soit classée en zone Na.

Réponse CAH : L'OAP n°6 et n°7, relatives aux secteurs « Les Pins et rue des Rédemptoristes », portent les mêmes intentions d'aménagement, à savoir un développement urbain, dans le cadre de projets d'aménagement d'ensemble :

- visant à désenclaver le quartier et à renforcer la mixité sociale et urbaine.
- reposant sur des principes d'aménagement garants d'une intégration urbaine et paysagère de qualité, par la diversité des formes bâties (habitats collectifs, intermédiaires et individuels) permettant notamment d'assurer un rapport d'échelle cohérent et harmonieux au contact des secteurs pavillonnaires. L'OAP n°6 (Les Pins rue des Rédemptoristes) précise à ce titre que les densités bâties seront réduites, tant en termes d'emprise au sol que de hauteur.

Le parti d'aménagement de ces OAP, prévoit par ailleurs le maintien d'une part importante de la végétation présente, afin de créer des transitions avec les tissus urbains voisins, ainsi que la valorisation de la végétation et des espaces existants, pour l'aménagement des espaces libres. S'agissant du secteur rue des Rédemptoristes, il convient de rappeler que ce secteur de près de 2 ha, situé au cœur du tissu urbain de Haguenau, constitue une réserve foncière stratégique. Sa mobilisation, nécessaire pour répondre aux besoins de production de logements de la Ville, participe directement à l'objectif majeur du PADD visant à limiter l'étalement urbain.

Analyse de la commission d'enquête

Les OAP 6 et 7 répondent tout à fait aux objectifs du PADD qui vise à limiter l'étalement urbain. De plus la philosophie de la CAH qui consiste à laisser une part importante au végétal et à assurer une harmonie entre les volumes bâtis est bien décrite dans la définition de ces deux OAP. La commission demande à la CAH d'accorder une importance particulière aux interfaces avec les habitations environnantes notamment en termes d'accès pour éviter les risques de stationnement en voirie dans les quartiers périphériques

BAT48 : OAP Haguenau 9 secteur du Weinumshof

Demande de faire glisser l'OAP sur la zone Na au sud est dont les sols sont pauvres alors qu'elle est positionnée sur des terres humides et riches en biodiversité.

Réponse CAH : Le secteur de Weinumshof, couvert par l'OAP n°9, fait partie des secteurs programmés pour structurer l'urbanisation en lien avec les boulevards constituant la voie de liaison sud de Haguenau, et en continuité avec les espaces déjà urbanisés de la Ville. L'observation formulée propose, quant à elle, un développement urbain déconnecté du boulevard Anita Conti et qui se révèle contraire à l'objectif du PADD visant à limiter l'étalement urbain.

Analyse de la commission d'enquête

La CAH souhaite conserver cette OAP9 nécessaire pour contribuer au développement de la commune, cependant la commission attire l'attention sur d'éventuelles contraintes environnementales sur ce secteur.

- **Commune de Kaltenhouse**

HAG3 : Concerne l'OAP1. Secteur Sud. Demande un accès direct à la route de Marienthal pour les riverains du futur lotissement.

Réponse CAH : Les principes d'organisation viaire et les deux accès à la zone 1AU ont été définis en tenant compte de la présence d'une piste cycle en site propre longeant la rue de Marienthal. Aussi, afin de garantir la sécurité des déplacements sur cet itinéraire cyclable, qui assure la liaison entre Kaltenhouse et Marienthal, l'OAP de prévoit pas d'accès direct sur la rue de Marienthal.

Analyse de la commission d'enquête

La commission d'enquête considère que l'aspect sécuritaire justifie ce choix

- **Commune de Mommenheim**

WEB13-WEB32-WEB42-WEB44-WEB46-WEB48-WEB49-WEB64-WEB72-WEB75-WEB87-WEB96-WEB99-WEB153-WEB173-WEB200-WEB231-WEB232 : Demandent la suppression de l'OAP n°1 "Mommenheim secteur Nord-Ouest" création d'une zone à urbaniser (1AU) sur une parcelle actuellement à usage agricole. Problèmes d'ordre démographique, aménagement fonctionnel, équipement public, agricole et environnemental.

Réponse CAH : La commune souhaite pérenniser ce secteur d'extension, actuellement classé en zone à urbaniser dans le PLU en vigueur. Le maintien de ce secteur en zone d'urbanisation se justifie notamment par la nécessité pour la commune de contribuer aux besoins de développement de la CAH, dans un contexte où les possibilités d'ouverture à l'urbanisation sont limitées du fait des risques d'inondation, de coulées boueuses et des contraintes environnementales.

Le secteur présente, quant à lui, peu de sensibilités environnementales et s'insère dans un tissu déjà urbanisé, étant bordé par des secteurs pavillonnaires sur trois de ses franges. Son urbanisation permettra ainsi de compléter de manière cohérente et finir les limites urbaines au nord-ouest de la commune.

Analyse de la commission d'enquête

La commission considère que cette OAP trouve sa place dans ce secteur déjà urbanisé. Une attention particulière est demandée à la CAH concernant les nuisances que pourraient provoquer la connexion de la trame viaire aux voiries périphériques

WEB63-WEB74-WEB79-WEB80-WEB86-WEB88-WEB161-WEB138-WEB186-WEB221-WEB230 : Apportent un soutien plein et entier au projet de lotissement de la zone 1AU (OAP Mommenheim 1 – Secteur Nord-Ouest). (Planche 24).

Réponse CAH : dont acte

Analyse de la commission d'enquête

Pas de remarque particulière de la part de la commission.

- **Commune de Brumath**

WEB65 : Dans la liste OAP Sectorielles-Echéancier, il manque la zone d'extension Brumath 1 prévue à court terme.

Réponse CAH : dont acte

Analyse de la commission d'enquête

Pas de remarque de la part de la commission.

BRU40 : La ville de Brumath propose une reformulation de l'OAP "Brumath 2 rue de la Hardt".

Réponse CAH : dont acte

Analyse de la commission d'enquête

Pas de remarque particulière de la part de la commission.

- **Commune de Morschwiller**

MOR8 : Opposé à l'OAP Morschwiller2 secteur Sud qui l'empêche de construire de façon individuelle sur sa parcelle 702 qui est incluse dans l'OAP.

Réponse CAH : La parcelle 702 est incluse dans un secteur couvert par une OAP afin d'organiser son développement dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble, et d'assurer ainsi un usage optimal du foncier.

Les orientations prévoient l'aménagement d'une voie depuis la rue des abeilles, de manière desservir de manière cohérente et permettre la constructibilité de toutes les parcelles concernées, dont la parcelle 702.

Il convient de rappeler qu'en l'absence d'OAP, le règlement n'autoriserait pas la constructibilité de cette parcelle, située au-delà de 50 m compté depuis la rue des abeilles.

Analyse de la commission d'enquête

L'OAP Morschwiller 2 répond au principe d'urbanisation du PADD et sa nécessité ne peut être remise en cause. L'intégration de la parcelle 702 permet de développer une urbanisation via un habitat individuel cohérent. L'aménagement de cette OAP, permet également le maintien d'arbres à grand développement à préserver dans végétation présente.

MOR3 : Terrain constructible sous conditions en UBa avec OAP Morschwiller 2 Secteur Sud, en milieu urbain, pas rural

Réponse CAH : Même demande concernant la parcelle 702 que l'observation MOR8.

NB : Se référer à la réponse de l'observation MOR8.

Analyse de la commission d'enquête

Voir l'analyse de la contribution MOR08 ci-dessus

- **Commune de Oberhoffen-sur-Moder**

BRU34 : Parcelle 47 classée en 1AU concerne l'OAP Oberhoffen-sur-Moder 3 secteur de la gare. Demande plus d'information sur le contenu de cette OAP. Demande s'il peut construire sur sa parcelle 47 car il possède un accès. (Planche 57).

Réponse CAH : L'OAP n°3 d'Oberhoffen-sur-Moder est couverte par un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG). Il s'agit d'une servitude qui suspend la constructibilité pour une durée maximale de 5 ans, afin de laisser le temps nécessaire à l'élaboration d'un projet d'aménagement d'ensemble sur ce secteur.

Ce choix permet à la commune de différer le développement de cette zone dans un contexte marqué par une croissance démographique forte, par l'obligation de réduction de l'artificialisation des sols (loi climat et résilience) et donc par la nécessité d'opérer des choix stratégiques pour répondre aux besoins de logements (notamment au titre de la loi SRU et de l'obligation de production de logements aidés) et d'optimisation de l'usage de son foncier.

Le rapport de présentation dans sa partie explications des choix, aux pages 59, 60, détaille les motivations de ce PAPAG.

En conséquence, les conditions d'urbanisation de ce secteur, ainsi que les principes d'accès et de desserte viaire, feront l'objet d'une réflexion approfondie qui viendront compléter à terme l'OAP n°3.

Analyse de la commission d'enquête

La parcelle 47 étant intégrée à l'OAP Oberhoffen-sur-Moder 3 se doit de suivre le développement de cette OAP tel qu'il est prévu et aux conditions édictées dans la réponse de la CAH, c'est-à-dire soumise à un PAPAG. La levée de la servitude ne peut intervenir avant 5 ans et dépend de l'évolution de la commune en termes de respect de la loi SRU. Il eut été intéressant que la CAH reporte dans le descriptif des OAP (volume 4) le rattachement à un PAPAG pour les 5 OAP concernées.

- **Commune de Bernolsheim**

BERN 04 : Pourquoi l'OAP N°3 de l'ancien PLU a-t-elle disparu ? elle concernait le bouclage de la rue des mirabelles par la rue des capucines. Faut-il la rajouter ou un équivalent dans le nouveau PLUi ?

Réponse CAH : Il s'agit d'une erreur matérielle. L'OAP du PLU de Bernolsheim actuellement en vigueur, sera intégrée au futur PLUi de la CAH.

Analyse de la commission d'enquête

Pas de commentaire de la part de la commission

- **Commune de Batzendorf**

UBE37 : Opposition à l'intégration de la parcelle 259 dans le projet OAP Batzendorf 2 - secteur centre. L'intégration de cette parcelle couperait la propriété en 2 sachant que les parcelles 258, 58, 118, 382 et 235 appartiennent à la même personne. (Planche 20).

Réponse CAH : *se référer à réponse faite pour l'observation BAT3*

Analyse de la commission d'enquête

Idem analyse BAT3

WEB102-WEB115-WEB129 : Annule et remplace WEB102. Opposition à l'OAP Batzendorf 2 - Secteur Centre. Les 3 propriétaires situés dans cette zone OAP ont déjà réalisé leur propre projet d'aménagement ensemble et souhaitent pouvoir le réaliser. Trop d'espaces verts prévus donc moins de lots qui seront plus chers.

Réponse CAH : *se référer à réponse faite pour l'observation BAT3*

Analyse de la commission d'enquête

La situation de cette OAP justifie le fait que la commune souhaite en maîtriser le développement

WEB182 : Défavorable à l'intégration de la parcelle 259 dans la IAU (OAP n°2 Centre Batzendorf)

Réponse CAH : *se référer à réponse faite pour l'observation BAT3*

Analyse de la commission d'enquête

La parcelle 259 qui dans l'OAP doit devenir une coulée verte pourrait tout simplement être classée Nj mais la commission d'enquête laisse le soin à la CAH avec l'appui de la commune garante de la connaissance fine de son territoire d'analyser cette suggestion

BAT 01 : OAP sectorielle Batzendorf 01 secteur nord-ouest

-une AFUA est en cours de constitution sur cette zone

-une partie du chemin d'exploitation (parcelle 52) est intégrée à cet OAP. Demande à ce que ce soit retiré pour conserver un accès à la place des Lilas

-l'association foncière de remembrement de Batzendorf n'a pas vocation à participer ni contribuer au financement d'une opération de création de lotissement privé

Réponse CAH : L'OAP intègre effectivement une emprise réduite du chemin d'exploitation (parcelle 52), dont les orientations permettent le maintien de cette voie pour assurer une continuité d'accès du chemin agricole à la place des Lilas.

L'OAP pourra être ajustée à la marge.

Analyse de la commission d'enquête

La commission considère que la réponse de la CAH est explicite.

BAT 02 : OAP sectorielle Batzendorf 01 secteur nord-ouest

1 partie de la parcelle 302 et la parcelle 306 étaient classées en Nj et passent avec le PLUi en Ab. Demande qu'une bande de 50 m au sud de l'OAP soit classée en Nj comme demandé dans l'AFUA en cours

Réponse CAH : Les zones Nj relèvent du classement en « Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées » (STECAL), tel que défini par le code de l'urbanisme. Elles correspondent à des secteurs localisés en zones agricoles (A) ou naturelles (N), où des constructions ou des usages, bien que ponctuels, pourraient altérer la vocation première de ces espaces.

Le code de l'urbanisme impose un encadrement strict des superficies et des possibilités constructibles des STECAL, afin de prévenir le mitage des espaces naturels et agricoles. Dans cette perspective, le PLUi de la CAH y répond en définissant des zonages adaptés, fondés sur l'usage effectif des espaces concernés. Ainsi, les zones Nj sont délimitées en fonction de la présence avérée de vergers existants (indépendamment des dispositions des documents d'urbanisme actuellement en vigueur, lesquels peuvent résulter de choix réglementaires antérieurs ne reflétant plus les évolutions récentes du code de l'urbanisme).

Dans cette logique, la création d'un secteur Nj dédié aux vergers sur cet espace à vocation agricole, mais où seuls quelques arbres sont recensés, s'avère difficilement justifiable au regard des objectifs de préservation des espaces naturels et agricoles.

Analyse de la commission d'enquête

La commission considère qu'il aurait pu être laissé une bande classée en Nj au sud de l'OAP. La petite taille de la zone et sa forme allongée fait que les maisons en bande côté sud pourraient bénéficier d'un jardin ou verger sans pour autant remettre en cause la philosophie du PADD mais la commission d'enquête laisse le soin à la CAH avec l'appui de la commune garante de la connaissance fine de son territoire d'analyser cette suggestion

BAT 06 : OAP Batzendorf 01 secteur nord-ouest

- l'OAP ne correspond pas au dossier d'AFUA déposé en mairie en avril 2024 (voir les plans annexés), il y a 6 points de contradiction.
- l'OAP tel que prévu dans le PLUi prive d'accès aux parcelles 302 (hors zone 1AU), 305 et 309
- un chemin privé permettait l'accès aux parcelles 300, 301, 306, 303 et 307, qu'en est-il ?
- en zone 1AU est-il possible d'ériger un garage sur la limite séparative hors maison accolée ?
- les reculs imposés par rapport aux axes de chemins ne permettent plus de construire une maison, les parcelles étant peu profondes
- opposition aux logements traversants

Réponse CAH : D'une manière générale, les orientations des OAP doivent être appréciées dans une logique de compatibilité.

En d'autres termes, le schéma d'aménagement exprime des principes d'aménagement qui doivent être respectés, mais qui laissent une marge d'interprétation. Ils n'impliquent donc pas une stricte correspondance au parcellaire, la représentation ayant pour finalité première de situer ces principes dans le site.

Dans cette perspective, le parti d'aménagement retenu dans l'OAP n'interdit pas l'accès aux parcelles situées en dehors de la zone IAU, celles-ci pouvant être desservies par la voie de retournement programmée.

De même, les reculs prévus par rapport aux chemins n'ont pas vocation à constituer une contrainte, puisque l'OAP organise l'accès aux parcelles depuis la voie interne prévue pour desservir la future opération.

Concernant la possibilité de réaliser un garage en limite séparative, le règlement de la zone IAU autorise effectivement les constructions implantées en limites, sous réserve de ne pas dépasser une hauteur maximale de 3,50 m.

Enfin, les autres observations relatives à certains principes d'aménagement de l'OAP feront l'objet d'un nouvel examen.

Analyse de la commission d'enquête

La commission considère que la réponse de la CAH est appropriée aux questions posées par la contribution BAT06

BAT3 : Trop de contraintes (d'espaces verts et de plantation d'arbres) dans l'OAP Batzendorf 2 Secteur Centre, fixer plutôt un coefficient d'occupation d'espaces verts par parcelle. Schéma de voirie vers l'Ouest ne convient pas

Réponse CAH : Cette OAP concerne une zone à urbaniser au cœur de la commune de Batzendorf présentant une grande valeur paysagère et écologique. Considérant sa superficie conséquente de 0,6 ha et sa situation centrale (situation importante pour le pour le bon fonctionnement urbain de la commune) attenante aux terrains non bâtis classés en zone UB au droit de la rue des Tailleurs, la commune a souhaité encadrer le développement de cet espace naturel et poser à travers l'OAP, les conditions d'un aménagement d'ensemble.

Aussi, la commune souhaite ouvrir cet espace à l'urbanisation, tout en favorisant un aménagement qui permette d'améliorer le fonctionnement urbain du village en orientant un bouclage viaire de ce secteur avec la rue des Tailleurs. Il s'agit de renforcer le maillage viaire et de favoriser par cela de nouveaux itinéraires en direction du centre et des équipements sportifs à l'est du village.

L'objectif de cette OAP vise également à assurer un développement urbain qui soit garant d'un cadre de vie de qualité pour les futurs résidents de ce secteurs et également pour l'ensemble des habitants de Batzendorf. Dans cette perspective, la préservation de la végétation existante constitue un atout essentiel pour assurer l'intégration paysagère de ce futur quartier, pour contribuer au maintien d'un îlot de fraîcheur.

Par ailleurs, l'OAP pose les conditions d'une ouverture de ce futur quartier à l'ensemble du village avec l'aménagement d'espaces collectifs en frange est, pour des usages de jardins, de vergers ou autres espaces de respiration bénéficiant à l'ensemble des habitants.

L'OAP propose également des superficies constructibles suffisamment dimensionnées pour un développement qui soit contextualisé avec l'environnement bâti existant. L'OAP veille en ce sens à encadrer l'artificialisation de ce secteur pour éviter notamment une surdensification.

L'OAP pourra être réexaminée sur certains aspects de cette observation.

Analyse de la commission d'enquête

Cette OAP implantée en cœur de territoire a le mérite d'assurer une bonne maîtrise du développement de cette zone. Tout au plus la partie est affectée à une coulée verte aurait pu ne pas être intégrée et être classée en Nj

3.4.6 OAP thématiques

WEB224 : Réserves de l'Association Alsace Nature :

Les secteurs stratégiques résidentiels mentionnés dans l'OAP thématique « optimisation de l'usage du foncier » ne sont pas définis (densité de logements/ha et localisation).

Réponse CAH : Le rapport de présentation sera complété dans ce sens.

Analyse de la commission d'enquête

Pas de commentaire particulier de la commission

- **Commune de Brumath**

BRU40 : OAP Centralité commerciale. La ville de Brumath souligne que la carte (page 5) ne correspond pas au périmètre validé par la commune. Elle suggère de reprendre de l'ORT, en excluant toutefois certains secteurs.

Réponse CAH : dont acte

Analyse de la commission d'enquête

La commission remarque la bonne prise en considération de la commune de Brumath

OAP Optimisation de l'usage foncier. La carte (page 4) correspond à celle de la "Densité résidentielle minimale selon l'armature urbaine" et non celle de la "Part de logements sociaux à produire".

Réponse CAH : dont acte

Analyse de la commission d'enquête

La commission n'a rien à ajouter

3.4.7 L'habitat

Le patrimoine architectural

BRU1-WEB30 : l'Association ASMA. Demande l'intégration du repérage graphique des immeubles à protéger dans le règlement du PLUi. Un dossier complet est annexé à l'observation.

Réponse CAH : La ville de Brumath a missionné le Conseil d'architecture d'urbanisme et de l'environnement Alsace (CAUE) pour réaliser une étude d'identification de son patrimoine bâti. La ville de Brumath s'est spécifiquement adjoint l'accompagnement du CAUE pour identifier ces éléments bâtis remarquables, considérant son expertise reconnue en la matière.

Les constructions ainsi identifiées dans le cadre de cette étude, présentant une valeur patrimoniale, sont repérées au plan de règlement du PLUi par une trame de protection intitulée « bâtiment de valeur patrimoniale ». Le règlement écrit stipule à l'article C.4 des dispositions applicables à toutes les zones, que les modifications ou extensions de cette typologie de bâtiments, ne devront pas porter atteinte à leur caractère patrimoniale.

Par cette disposition réglementaire, Brumath souhaite protéger ces constructions tout en permettant des évolutions dans le respect de leur valeur patrimoniale. Aussi, les demandes d'autorisation d'urbanisme concernant ce patrimoine bâti feront l'objet d'une attention toute particulière afin d'assurer leur valorisation.

Analyse de la commission d'enquête

L'ASMA ne fait pas la demande pour la ville de Brumath uniquement mais pour l'ensemble des communes de la CAH tel que présenté dans son dossier annexé à l'observation. A ce stade le niveau de préservation/protection n'est pas uniforme sur le territoire. Il semble opportun à la commission de compléter l'état des lieux en identifiant le patrimoine architectural à l'échelle de l'ensemble des communes de la CAH pour pallier à cette inégalité de traitement

WEB110-WEB125 : L'association Sauvegarde Environnement de Harthouse souligne l'importance de l'intégration harmonieuse des nouvelles constructions ou rénovations (architecture, dimensions, aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier),

sans porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants (sites, paysages naturels ou urbains, conservation des perspectives).

Réponse CAH : dont acte

Analyse de la commission d'enquête

Cette contribution fait partie de recommandations déjà intégrées dans la PLUi

MOM1 : La commune de Mommenheim demande d'identifier le moulin de Mommenheim comme patrimoine bâti au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. (Planche 28).

Réponse CAH : la demande de la commune de Mommenheim sera pris en compte pour analyser la valeur patrimoniale de cette construction et proposer une protection réglementaire adéquate.

Analyse de la commission d'enquête

La commission d'enquête apprécie cette prise en compte

La densification urbaine

WEB37 : Opposé à la densification urbaine au motif de l'agrandissement d'un lotissement.

Réponse CAH : Cette observation porte davantage sur le développement urbain de la commune de Mommenheim et ses incidences sur les espaces agricoles et naturels que sur la densité urbaine à proprement parler.

Cette préoccupation est légitime, et le PLUi a inscrit le territoire de la CAH dans une trajectoire du ZAN, qui a conduit à une réduction de plus de 60 % des superficies des zones d'extension prévues dans les documents d'urbanisme actuellement en vigueur. (cf. Rapport de présentation / 1.3 Explication des choix / 5. Axe 5 – Un territoire plus économe en foncier / 5.4.3 Compatibilité du PLUi avec de SCoT de l'Alsace du Nord _ page 52)

Néanmoins, le territoire de la CAH doit aussi répondre à ses besoins de développement. S'il se fixe pour objectif de concentrer environ 75 % de ce développement dans les secteurs déjà urbanisés, cela implique malgré tout de prévoir des zones d'extension nouvelles.

Il convient également de rappeler que l'importance du développement urbain dépend de l'armature urbaine du territoire, elle-même liée au niveau d'équipements et de services disponibles dans chaque commune. À ce titre, la commune de Mommenheim, classée comme "commune d'appui" du "pôle urbain structurant" de Brumath, est appelée à accueillir une part de développement plus importante que celle des villages.

Analyse de la commission d'enquête

La loi ZAN, le SCoTAN sont deux instances juridiques supérieures que la CAH se doit de suivre. La commune de Mommenheim de par sa situation géographique et son statut de « commune d'appui » se trouve ainsi parmi les zones les plus sollicitées en termes de croissance démographique. L'utilisation de lieux déjà urbanisés pour accueillir les nouvelles populations ne peut donc qu'être appuyé par de nouvelles zones d'extension.

WEB39 : Remise en cause de l'étalement urbain vu les perspectives de croissance de la population selon les estimations du déposant. Doute sur la concertation préalable.

Réponse CAH : Cette observation rejoint la précédente (**WEB37**) en contestant plus spécifiquement l'étalement urbain de la Ville de Haguenau dans le projet de PLUi.

En tant que ville centre du territoire, Haguenau concentre la part la plus importante des équipements et des services. À ce titre, en tant que pôle d'agglomération, elle est appelée à accueillir une part de développement plus significative que les autres communes.

Ainsi, bien que la Ville ait réduit d'environ un tiers la superficie de ses zones d'extension par rapport à celles inscrites dans son PLU en vigueur, et qu'elle privilégie, comme l'ensemble du territoire de la CAH, un développement dans les espaces déjà urbanisés, elle doit néanmoins prévoir de nouvelles zones d'urbanisation future afin de répondre à ses propres besoins et à ceux de l'agglomération (en matière d'offre de logement, de développement économique et d'offre équipements et de services).

(cf. Rapport de présentation / 1.3 Explication des choix / 5. Axe 5 – Un territoire plus économe en foncier / 5.4.3 Compatibilité du PLUi avec de SCoT de l'Alsace du Nord _page 52).

Analyse de la commission d'enquête

La CAH met au cœur de son projet dans l'axe 5 du PADD la maîtrise de l'artificialisation des sols grâce à la réduction de la consommation foncière, la lutte contre l'étalement urbain en priorisant et optimisant les espaces déjà urbanisés (densification, 75% de la construction dans l'enveloppe urbaine existante et 25% en secteurs d'extension). En revanche, Haguenau en tant que centre urbain de premier ordre se voit absorber une grande part du développement.

Quant à la consultation préalable, elle a fait l'objet de publicité et de plusieurs réunions publiques

WEB67 : Opposé à la densification urbaine dans les centres. Suggère d'étendre les zones constructibles à l'extérieur de la ville en limitant à deux étages au maximum.

Réponse CAH : Cette demande d'un habitant de Haguenau, bien qu'elle exprime une inquiétude face à une densité non maîtrisée, va à l'encontre des objectifs de la loi Climat et Résilience, laquelle impose une trajectoire de sobriété foncière impliquant un développement plus dense.

Afin de garantir la qualité du cadre de vie et d'éviter une densité subie, la Ville de Haguenau a inscrit dans le PLUi une OAP spécifique dédiée à l'urbanisme durable et au cadre de vie.

Analyse de la commission d'enquête

Cette contribution va à l'encontre des objectifs que la CAH s'est fixés dans le PADD sur axe 5 et dans le respect des lois ZAN, climat et résilience ainsi que du SCoTAN

WEB108 : La densification urbaine ne respecte pas les habitations existantes et dégrade la qualité de vie. Des zones de transition devaient être mises en place.

Réponse CAH : Cette observation d'un habitant de Haguenau porte sur la densité urbaine et la maîtrise de son développement. La loi Climat et Résilience fixe des objectifs de sobriété foncière pour lutter contre le réchauffement climatique et conduit, en ce sens, les territoires à optimiser l'usage du foncier par un renforcement de la densité urbaine. Or, si cette densité n'est pas encadrée, elle peut conduire à une artificialisation excessive des sols et à la perte de surfaces de pleine terre — indispensables au maintien et au développement de la nature en ville — avec, à terme, un impact sur la qualité du cadre de vie.

Consciente de cet enjeu majeur, la Ville de Haguenau souhaite encadrer son développement urbain afin qu'il demeure garant de la qualité du cadre de vie. Pour répondre à cet objectif, le PLUi intègre une OAP spécifique dont les orientations sont dédiées aux attentes de la Ville en la matière : l'OAP thématique « urbanisme durable et cadre de vie ».

Analyse de la commission d'enquête

La CAH fait face au double challenge de respecter les lois ZAN, climat et résilience et assurer un cadre de vie agréable aux habitants. C'est pour cela qu'une OAP thématique « urbanisme durable et cadre de vie » a été créée pour traiter du sujet

Logements

WEB217 : Réflexion sur la réhabilitation des friches industrielles des 36 communes qui comptent 3600 logements vacants. Demande de préserver les zones boisées existantes. S'interroge sur le devenir l'ancien local de Ritmo.

Réponse CAH : Les friches et les logements vacants sont bien pris en compte dans le projet de PLUi pour répondre aux besoins de développement du territoire. Ils participent précisément des leviers pour répondre à une orientation majeure du PADD (Axe 5 / Orientation 1) pour lutter contre l'étalement urbain et de réduire la consommation des ENAF, en priorisant notamment la production de logements à hauteur d'environ 75% dans l'enveloppe urbaine.

Dans cette logique, l'objectif est bien de favoriser le renouvellement urbain par la réutilisation du tissu bâti existant, en s'appuyant entre autres sur la mobilisation des friches et des logements vacants.

Analyse de la commission d'enquête

C'est bien dans ce raisonnement que le PLUi a été conçu : utilisation des friches et logements vacants pour lutter contre l'étalement urbain.

3.4.8 Consommation foncière

WEB224 : Alsace Nature souligne que le projet ne propose aucun indicateur de suivi spécifique de la dispersion de l'habitat, en contradiction avec les recommandations nationales sur le suivi de l'artificialisation. Elle souligne également le manque de stratégie de végétalisation fonctionnelle du tissu urbain

Réponse CAH : Il convient de préciser que le suivi de la dispersion de l'habitat est bien traité dans la partie 1.5 indicateur de suivi, du rapport de présentation. En effet, plusieurs indicateurs, issus de l'observatoire du foncier Alsace de l'Adeus, permettent de suivre le phénomène d'étalement urbain à travers notamment la définition d'indicateurs spécifiques à l'urbanisation des zones d'extension, ainsi qu'aux densités produites en extension. Ces indicateurs permettent de suivre la mise en œuvre de l'orientation n°2 de l'axe 5 du PADD – Innover dans la gestion de l'espace : moins –.

S'agissant de la stratégie de végétalisation fonctionnelle du tissu urbain, plusieurs leviers réglementaires permettent d'assurer la valorisation de la « nature en ville » existante, ainsi que son développement, à travers l'OAP thématique « Trame verte, bleue et noire » et dans le règlement écrit qui fixe un coefficient de végétalisation applicable à toutes les zones.

Analyse de la commission d'enquête

Il y a des indicateurs de suivi mais aucun ne concerne les STECAL qui participent à la dispersion de l'habitat mais pour lesquels le développement n'est pas encadré

- **Commune de Brumath**

WEB28 : Opposé à la création du futur parc de loisir et de restauration à l'arrière du cinéma Pathé de Brumath sur une superficie de 7 ha. (Planche 31).

Réponse CAH : dont acte. La création du futur parc de loisirs est déjà acté. Le PLUi fixe le cadre réglementaire pour permettre le développement ce projet.

Analyse de la commission d'enquête

La commission d'enquête souhaite que le PLUi dans le cadre règlementaire de cette zone soit réexaminer en fonction des doléances de la commune (le tableau p122 de l'article A.2-UX)

- **Commune de Uhlwiller**

WEB104 : Opposé à la décision prise de supprimer l'ensemble des zones d'extension de la commune.

Réponse CAH : Le PLUi s'inscrit dans les objectifs de réduction de l'artificialisation des sols fixés par la loi Climat et résilience. Cela se traduit notamment par une trajectoire vers le ZAN pour le territoire, qui priorise le développement dans les espaces déjà urbanisés (à hauteur de 75% environ) et la « réutilisation de l'existant » afin de limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) et lutter contre l'étalement urbain. Cet objectif est en cohérence avec les orientations du PADD, et suit les orientations du SCoTAN.

Les extensions urbaines des communes ont donc été dimensionnées en fonction des besoins de développement – en lien avec l'armature urbaine du SCoTAN –, ainsi qu'en considération du potentiel constructible identifié pour chaque commune dans le diagnostic territorial.

Aussi, le potentiel constructible de Uhlwiller, au sein de l'enveloppe urbaine est estimé à 1,2 ha (cf. rapport de présentation / diagnostic territorial / carte n°105 – carte du potentiel foncier urbanisable par densification, page 343) qui permet de satisfaire son besoin de développement à l'échéance du PLUi.

NB : Se référer également à la réponse de l'observation WEB61.

Analyse de la commission d'enquête

Les élus entendent chacun poursuivre le développement de leur territoire sinon c'est une régression par rapport aux autres territoires qui progressent. 1,2 Ha en densification et l'absence totale de zones d'extension dans la commune de Uhlwiller est-elle pertinente ? la commission d'enquête conseille à la CAH avec l'appui de la commune de réanalyser cette décision.

- **Commune de Wahlenheim**

WEB216 : S'oppose à l'extension de la zone Ac à la droite de la route de Hochstett. (Planche 25)

-le recul de la limite sud de la zone Ac pour l'éloigner des habitations.

-un écran de verdure au sud de la zone Ac.

-par ailleurs suppression du stockage de ferraille et dépollution du site derrière la salle des fêtes.

Réponse CAH : *Se référer à la réponse de l'observation WEB214*

Analyse de la commission d'enquête

Cette contribution amène à se poser la question des zones agricoles constructibles (zones Ac, Ab et Ad) qui représentent plus de 26% des zones agricoles dans le PLUi (3 100 ha). Vu le risque de dispersion paysagère des bâtiments d'exploitation, l'importance surfacique de ces zones constructibles et la difficulté de savoir comment elles seront artificialisées, l'impact sur l'environnement est difficile à appréhender.

3.4.9 Les servitudes d'utilité publique

- **Commune de Haguenau**

WEB56 : Signale l'existence d'une servitude de droit de passage et de canalisation sur la parcelle 69, rue Philippe BOEDECKER.

Réponse CAH : Le PLUi n'a aucun effet sur les servitudes valablement constituées et inscrites au Livre Foncier.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête est en accord avec la réponse de la CAH

HAG65 : Relève l'absence la ligne HT ERDF (2 lignes) sur le Plan des SUP de la commune de Wahlenheim.

Réponse CAH : Le manquement relevé sur le plan des SUP fera l'objet d'une vérification et sera complété si nécessaire.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission d'enquête n'a pas de remarque particulière à faire

3.4.10 Gestion des risques

Nuisances - Bruit

WEB9 : Propose la mise en place de feux-rouge radars dans les 2 sens sur l'avenue de Strasbourg à Brumath et sur la route de Strasbourg à Haguenau afin de réduire le bruit et la vitesse des véhicules.

Réponse CAH : Cette remarque ne relève pas de la compétence du PLUi et n'appelle donc pas de réponse de la part de la CAH.

Analyse de la commission d'enquête :

Il s'agit plutôt aux maires de chaque commune qui ont le pouvoir de police, conformément à l'article L.2213-1 du Code des collectivités territoriales de prendre les mesures nécessaires à la régulation du trafic

WEB81 : Critique de la pétition à l'encontre de la ferme ADAM Didier de la commune de Wahlenheim. Argumentaire de la pétition usant de la désinformation.

Réponse CAH : dont acte

Analyse de la commission d'enquête :

Il n'appartient pas à la commission de se prononcer sur cette observation.

UBE28 : Commune de Haguenau (Harthouse). Demande des dispositions réglementaires générales pour des mesures de protections acoustiques le long des infrastructures de transports terrestres.

Réponse CAH : Ces dispositions sont déjà prévues dans les annexes qui rappellent l'arrêté préfectoral du 19/8/2013 modifié, portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres dans le département du Bas-Rhin qui précise les normes d'isolation acoustique à respecter pour les bâtiments concernés par une proximité avec ces infrastructures

de transport générant des nuisances sonores. Ainsi les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'article R.571-43 du Code de l'Environnement:- pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996; - pour les bâtiments d'enseignement et de santé, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les arrêtés ministériels du 25 avril 2003.

Concernant la résorption des points noirs bruit, la collectivité a engagé en Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement qui prévoit un ensemble d'actions permettant de réduire les nuisances sonores liées aux infrastructures de transport (la réduction des largeurs de voies de circulation, la mise en place de coussins berlinois, de plateaux traversant ou d'écluses notamment en entrée d'agglomérations, - la plantation d'arbres et d'espaces verts, le traitement paysager favorisant une conduite plus respectueuse, - la rénovation des revêtements de chaussée, - la pose ponctuelle de radars pédagogique et contrôleurs de vitesse, - le développement des zones 30 ou zone de rencontre, - la gestion du trafic poids lourds.

Par ailleurs, l'adoption du plan d'action du Plan de Déplacement Intercommunal, en décembre 2022, a permis de détailler les mesures à mettre en œuvre sur les thématiques suivantes :

- Poursuivre le déploiement du schéma directeur cyclable : 50 km d'itinéraires cyclables à aménager sur le territoire dans les années à venir
- Accompagner les initiatives liées à la mobilité solidaire : Développer l'autopartage à travers l'ouverture de nouvelles stations en gares de Bischwiller et Brumath ; Créer de nouvelles aires de parking de covoiturage ; Expérimenter le covoiturage organisé en partenariat avec le PETR Alsace du Nord ; Mesurer les impacts de la réorganisation du réseau routier suite à la mise en service des nouveaux boulevards urbains ; Suivre et évaluer l'efficacité des mesures mises en œuvre à travers un Observatoire des mobilités.

La CEA a également adopté son nouveau PPBE n°4 adopté le 30 juin 2025, et met en œuvre un programme de travaux de résorption des ponts noirs sur son patrimoine routier (développement des mobilité douces, études acoustiques prévues notamment pour les routes trafic >8200 v/j comme à par exemple Harthouse.

Analyse de la commission d'enquête

La collectivité a engagé en Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement qui prévoit un ensemble d'actions permettant de réduire les nuisances sonores liées aux infrastructures de transport, la construction de mur anti bruit pour protéger les habitations existantes des nuisances causées par les infrastructures de transport terrestre en fonction de leur classement est une autre action que la commission d'enquête recommande d'intégrer dans cette liste

Les inondations

BRU2 : Depuis la création de la plateforme d'activité de Bernolsheim, des parcelles forestières inondées régulièrement ne sont plus exploitables. La RD 58 en direction de Wingersheim est également inondée. De plus, un projet de lotissement à Krautwiller au lieu-dit Geisweg se situe également sur des parcelles inondables (parcelles n°74 à 77 et 103 à 107 - Planche 32), ce qui pourrait engendrer des dommages matériels et humains. (*Après vérification : Ces parcelles classées en Na ne sont pas constructibles*).

Réponse CAH

Ces parcelles non encore urbanisées ont fait l'objet d'investigations en 2014 et précisent qu'il n'y a pas de zone humide effective sur place (pas de flore caractéristique car agricole et pas de zone humide révélée par des sondages pédologiques) et ce même s'ils ont fait l'objet d'un classement zone humide remarquable à l'échelle Rhin Meuse (avec une précision très faible).

A noter que de nouvelles investigations réalisées dans le cadre du PLUi entre 2022 et 2023 ont confirmé l'absence de zone humide effective sur place (botanique et pédologique).

Concernant l'inondabilité, la vallée de la Zorn est connue pour subir des inondations importantes. Elle a ainsi fait l'objet d'un PPRI depuis très longtemps (26/8/2010). Les parcelles évoquées sont en-dehors des zones inondables du PPRI.

Par arrêté préfectoral du 28 août 2025, M. le Préfet a prescrit l'élaboration du Plan de Prévention des Risques d'inondation par débordement des affluents de la Zorn Aval et du Landgraben. Ainsi ces nouvelles modélisations déjà disponibles ne montrent pas d'inondations dans les parcelles évoquées.

Par ailleurs, la carte générale des risques des coulées d'eaux boueuses du PLUi ne montrent pas de risque à cet endroit.

Il est enfin à noter que la plateforme départementale d'activités de la région de Brumath a fait l'objet d'une autorisation environnementale loi sur l'eau datée du 21/3/2011. Ainsi l'aménagement de la zone d'activités a fait l'objet de mesures très importantes pour d'une part limiter le ruissellement généré par l'imperméabilisation de la zone (notamment par les grandes noues traversant le site pour gérer les eaux de pluie) et d'autre part pour limiter les conséquences des débordements de cours d'eau provenant de Bernolsheim et Wahlenheim (zone d'expansion de crues en cuvette de chaque côté du cours d'eau, non urbanisable au sein de la zone d'activités).

Analyse de la commission d'enquête

La commission considère que la CAH a répondu à la contribution

HAG14 : Commune de Krautwiller lieu-dit Geisweg (Planche 32)

Attire l'attention sur les risques d'inondation sur les parcelles 74 à 78 et 103 à 107 ou il y aurait un projet de lotissement selon ses dires. Le PLUi planche 32 a classé ces parcelles en Na donc pas de projet de lotissement.

Réponse CAH : *Se référer à la réponse de l'observation BRU2*

Analyse de la commission d'enquête

Idem analyse BRU2

Coulées de boues

OLW1-OLW02 : Un collectif d'habitants conteste la modélisation qu'ils considèrent exagérée. Demande une correction plus en accord avec la réalité du terrain c'est-à-dire une réduction conséquente et plus objective de la surface impactée par la montée des eaux.

Proposition d'actions préventives comme le curage du Muhlbach et le contrôle du dimensionnement des ouvrages d'assainissement. (Chapitre 301. Règlement graphique, Planches 7 à 22, Plan risque coulée d'eau boueuse n°11).

Réponse CAH : La commune de Olwisheim a fait l'objet de 2 arrêtés de catastrophes naturelles pour des événements ayant impliqués des dégâts liés des inondations et coulées d'eaux boueuses en décembre 1999 et mai 2008.

Ainsi l'Association de Relance Agronomique d'Alsace montre clairement dans son étude de 2017 la forte sensibilité de la commune aux risques de coulées d'eaux boueuses. Ces éléments sont également repris dans le PLU actuelle de la commune de Olwisheim dans son rapport de présentation.

Il est ainsi déjà précisé que la commune a engagé de nombreux travaux pour gérer ce risque notamment à travers une meilleure gestion des pluies et des aménagements hydrauliques amonts.

Les études réalisées à ce sujet par le SDEA en lien avec les communes révèlent ces ruissellements provenant de l'amont du village.

Enfin par arrêté préfectoral du 28 août 2025, M. le Préfet a prescrit l'élaboration du Plan de Prévention des Risques d'inondation par débordement des affluents de la Zorn Aval et du Landgraben. Ainsi ces nouvelles modélisations déjà disponibles montrent très clairement les inondations dans les parcelles évoquées.

Ainsi le PLU prévoit des dispositions de bon sens pour limiter ce risque pour les biens et les personnes.

Analyse de la commission d'enquête :

La commission considère que la CAH a répondu à la contribution

3.4.11 Attractivité du territoire - Secteur économique

Aspect paysager

- **Commune de Haguenau-Kaltenhouse**

WEB10-BRU3 : Demande la suppression de "élément paysager à conserver" sur la parcelle 420 et modifier le zonage de N1 à UXa, sur le site de Bischwiller à Haguenau. (Planche 53).

Réponse CAH : dont acte

Analyse de la commission d'enquête

La commission n'a pas de commentaire à ajouter

- **Commune de Kriegsheim**

BAT17 : la commune demande de mettre en « Elément de paysage à préserver » les haies au bord du cours d'eau venant de Niederschaeffolsheim et rejoignant le Lohgraben au Nord du ban (planche 77)

Réponse CAH : dont acte

Analyse de la commission d'enquête :

La commission n'a pas de commentaire à ajouter

3.4.12 Mobilité et déplacement

Stationnement

WEB26 : Problèmes de circulation et stationnement dans les quartiers amenés à se densifier (Haguenau 8 Quartier de l'Europe, 5 Rue du Cresson, 13 Capito, 6 Les Pins.

Réponse CAH : Concernant l'urbanisation de ces secteurs, le règlement prévoit que les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors du domaine public et dimensionnées en fonction des besoins générés par les nouvelles constructions et installations. Les normes applicables, définies pour les automobiles comme pour les bicyclettes, sont calibrées au regard des formes urbaines attendues dans chaque zone du règlement.

Par ailleurs, les OAP précisent l'organisation viaire programmée pour chaque secteur, en intégrant à la fois les déplacements motorisés et les cheminements piétons et cyclables. Les itinéraires dédiés aux piétons et aux cycles sont spécifiquement prévus afin de favoriser les modes de déplacement alternatifs à la voiture.

Les orientations d'aménagement relatives aux trames viaires visent ainsi à organiser les circulations au sein des futurs quartiers et à développer un maillage cohérent, en continuité avec les quartiers attenants, dans un objectif de bon fonctionnement urbain.

Analyse de la commission d'enquête

La commission comprend bien le raisonnement tenu dans la contribution WEB26 concernant la circulation et le stationnement. La commission conseille de tenir compte dans la trame viaire décrite dans les OAP des capacités des voies de circulation qui les relient. La problématique réelle des garages fermés transformés en stockage risque de voir le stationnement se reporter sur les voies d'accès à ces OAP. La CAH déclare avoir tenu compte de cette problématique.

KIN4-BAT5 : Suggère de ne pas comptabiliser dans les places de stationnement fixées par le règlement les garages fermés et inclus dans les habitations.

Suggère de prendre exemple sur le PLUi de Val-de-Moder en ce qui concerne les dispositions réglementaires du nombre de place de parking en zone rurale.

Réponse CAH (WEB136/WEB218) : Concernant les normes de stationnement, le seuil de 50m² applicable dans les zones urbaines mixtes, a été défini en considérant la réduction constante observée des surfaces des logements (notamment lié à la hausse du coût du foncier et de la construction, ainsi qu'aux objectifs d'optimisation de l'usage du foncier inscrits dans la trajectoire du ZAN) pour un même nombre d'occupants. C'est pourquoi les normes de stationnement sont établies en fonction de la taille moyenne des logements actuellement réalisés sur le territoire.

Par ailleurs, le nombre de place imposé s'appuie sur le taux de motorisation des ménages, pour assurer le stationnement des véhicules sur les parcelles privées et éviter le report du stationnement sur le domaine public.

Cet objectif motive également la demande d'une place de stationnement sur deux, non close. Elle part du constat que de nombreux garages fermés servent à d'autres usages (stockage, espaces de rangement, transformation en pièce d'habitation ...) et ne peuvent plus répondre à leur vocation initiale de stationnement.

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement sont justifiées dans la partie 1.3 « explication des choix / explication des choix du règlement écrit / disposition applicable aux zones urbaines » du rapport de présentation, à la page 94.

Analyse de la commission d'enquête

L'avis de la commission est contenu dans la réponse à la contribution WEB26 ci-dessus

Accessibilité

WEB136 : Commune de Mommenheim. Souligne l'augmentation importante de la circulation pour le lotissement Les Coteaux Fleuris. La circulation Rue des Alpes a déjà fortement augmenté avec le rattachement du lotissement La Tuilerie.

Aucun trottoir physique (aucune surélévation limitant le passage de véhicule) n'est matérialisé ce qui rend la circulation piétonne très dangereuse, particulièrement pour les enfants.

WEB218 : Souligne les difficultés liées à l'augmentation de la circulation pour accéder aux lotissements à Mommenheim en toute sécurité.

Réponse CAH (WEB136/WEB218) : Si la question posée présente un intérêt en termes de mobilités et de sécurisation des déplacements, le PLUi n'est pas compétent pour apporter une réponse adéquate.

Analyse de la commission d'enquête

Si le volet sécurité revient aux maires de chaque commune qui ont le pouvoir de police, conformément à l'article L.2213-1 du Code des collectivités territoriales, les contributions WEB136 et WEB218 font clairement le constat des conséquences en termes de circulation liées à l'arrivée d'un nouveau lotissement. Dans ce cas, il appartient bien à la CAH d'intégrer une réflexion sur l'accessibilité des OAP, ce que recommande la commission.

WEB224 : Alsace Nature émet un avis défavorable du projet de déviation de Mertzwiller (ER HAG06).

Réponse CAH : le projet de contournement de Mertzwiller relève de la compétence de la Collectivité européenne d'Alsace (CeA). Le PLUi prend en compte et traduit ce projet réglementairement, conformément à la validation politique.

Analyse de la commission d'enquête

La commission n'a rien à ajouter à la réponse de la CAH

3.4.13 Les énergies renouvelables

WEB224 : Alsace Nature demande de préciser la notion de terrain avéré dégradé pour la mise en place de dispositifs d'énergie renouvelable.

Réponse CAH : Le rapport de présentation sera complété dans ce sens.

Analyse de la commission d'enquête

La commission prend note de la réponse de la CAH

HAG63 : Renseignement sur un projet photovoltaïque sur le plan, d'eau de la sablière à Kaltenhouse.

Réponse CAH : Cette remarque n'appelle pas de réponse de la part de la CAH.

Analyse de la commission d'enquête

La commission n'a pas connaissance de ce projet.

3.4.14 Gestion de l'eau (assainissement- eau de pluie)

WEB224 : Alsace Nature souligne l'absence de mesures de gestion des eaux pluviales dans le règlement.

Réponse CAH :

Le règlement écrit du PLUi précise déjà de nombreuses dispositions spécifiques de gestion des eaux pluviales (obligation de gestion des eaux de ruissellement, le plus en amont de la source à la parcelle et dans les espaces communs, en privilégiant l'infiltration hormis impossibilité technique ou administrative.

Par exemple au titre 2 des "Dispositions applicables à toutes les zones", notamment à l'article F4 indiquant les conditions relatives à l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et ruissellement.

Enfin l'OAP thématique Urbanisme durable et cadre de vie prévoit de perméabiliser les surfaces et d'utiliser ces éléments pour animer les espaces paysagers.

Analyse de la commission d'enquête

Le PLUi aborde le sujet de l'eau pluviale à plusieurs reprises notamment dans le PADD axe 3, dans l'article F.4. du règlement écrit et dans l'OAP thématique « urbanisme durable et cadre de vie. La commission regrette que le développement du réseau distinct de collecte des eaux pluviales ne soit pas abordé dans le projet.

- **Commune de Brumath**

WEB65 : Dimensionnement du projet de raccordement en assainissement de la zone d'extension Brumath, 2 rue de la Hardt sur le réseau d'assainissement existant insuffisant pour une zone d'extension.

Réponse CAH : Le projet de raccordement aux infrastructures d'assainissement pour le développement de la zone IAU de Brumath (rue de Kilstett / rue de la Hardt) est détaillée dans les annexes sanitaires (cf. note technique relative à l'assainissement) réalisées par le SDEA. Celle-ci expose plusieurs options de raccordement au réseau d'assainissement existant en périphérie immédiate de la zone d'extension, au niveau des rues du Plan d'eau, de Kilstett et de la Hardt.

Il convient de préciser que cette zone d'extension initialement envisagée avec un classement en IIAU, a été reclassée en zone IAU avant l'arrêt du PLUi pour répondre aux besoins de développement de la Ville de Brumath à moyen terme. Par ailleurs, cette zone d'extension est couverte par un périmètre d'attente de projet d'aménagement global pour donner plus de temps à la définition d'un projet d'aménagement d'ensemble cohérent. Si la note technique relative à l'assainissement précise bien les modalités de raccordement pour le développement de cette zone d'extension et confirme sa faisabilité au regard de la capacité des réseaux existants, elle mentionne toutefois ce secteur comme étant classé en zone IIAU. Il s'agit d'une erreur matérielle qui sera rectifiée afin de désigner la zone d'extension avec un classement en IAU en vue de l'approbation du PLUi.

Analyse de la commission d'enquête :

Il y a bien dans la note technique du SDEA une programmation de travaux pour la zone IAU de Brumath, ainsi que d'autres travaux, cependant il n'y a pas dans ces annexes de calendrier ni de mise en place d'indicateurs de suivi ce que recommande la commission

Zones humides

WEB224 : Alsace Nature souligne que :

L'atteinte aux zones humides remarquables au titre du SDAGE Rhin-Meuse doit être proscrite (ex : IAUxb et IAUxd de la Sandlach)

Certaines zones d'extension sont inscrites dans des espaces présentant des enjeux environnementaux tels que les réservoirs de biodiversité et continuités écologiques, les zones forestières et les zones potentiellement humides.

Réponse CAH : Les zones naturelles faisant l'objet d'une mesure de protection (au sens de la stratégie nationale des aires protégées) sont couvertes quasi exclusivement par des zonages A et N inconstructibles (plus de 99 %). De la même manière, les réservoirs de biodiversité et les corridors identifiés dans la trame verte et bleue locale sont couverts par des zonages A et N inconstructibles sur une grande partie de leur surface (environ 91 %).

Enfin les zones humides dans leur ensemble sont couvertes par des zonages A et N inconstructibles sur une majeure partie de leur surface :

- environ 87 % pour les zones humides potentielles (ZHP) ;
- environ 89 % pour les zones humides remarquables (ZHR).

Les études naturalistes menées dans le cadre de l'élaboration du PLUi ont par ailleurs montré qu'une partie des zones restantes, identifiées en zones humides potentielles, ne comportent en réalité aucune zone humide (cf. explications détaillées zone par zone dans le chapitre portant sur les incidences notables prévisibles par secteur de projet).

Le PLUi implique une consommation foncière résiduelle de zones humides, nécessaire au développement urbain tel que prévu au PADD, et lié notamment à la présence de polarités existantes à conforter.

A noter que le PLUi du fait de sa nature même, n'a pas la capacité de mettre concrètement en œuvre des mesures de compensation en lien avec ces incidences résiduelles : la collectivité n'est pas nécessairement le maître d'ouvrage des projets qui vont se faire à l'intérieur du cadre que le PLUi dessine. Il ne saurait donc garantir la mise en œuvre de mesures ayant des effets matériels directs, n'en étant pas le porteur lui-même, et il ne peut que fixer, au mieux, des objectifs aux politiques publiques ou un cadre de conditions à remplir pour faire, ce qui ne saurait que rarement correspondre à la définition de la mesure compensatoire telle qu'exposée ci-dessus.

Dans le sens de la décision du conseil d'état du 24 juillet 2025, « la seule circonstance qu'une parcelle soit située dans une zone urbaine d'un document d'urbanisme ne suffit pas à exclure que cette parcelle puisse, eu égard à ses caractéristiques et à son usage, être qualifiée d'espace naturel, agricole et forestier ». Le zonage administratif dans le PLU ne conduit donc pas à la destruction de ces espaces mais bien les projets effectifs.

Ainsi, les mesures compensatoires seront étudiées à l'échelle de chaque projet et seront proportionnées à la surface et à la qualité écologique et hydrologique des zones impactées.

Néanmoins, le PLUi propose de jouer un rôle d'information en ciblant par exemple des zones humides dégradées sur le territoire comme étant des potentialités de compensation prioritaires (restauration et gestion de zone humide). Les zones identifiées dans la TVB constituent par ailleurs des zones privilégiées de compensation.

Analyse de la commission d'enquête

La commission d'enquête note bien la prise en compte des zones humides par le projet de PLUi cependant la CAH ne peut pas se retrancher derrière cette phrase « n'a pas la capacité de mettre concrètement en œuvre des mesures de compensation en lien avec ces incidences résiduelles : la collectivité n'est pas nécessairement le maître d'ouvrage des projets qui vont se faire à l'intérieur du cadre que le PLUi dessine » car c'est bien elle qui définit les règles dans le règlement écrit et est donc en mesure d'y mettre des impositions, ce que demande la commission.

3.4.15 Demandes particulières - Hors sujet - Non argumentées

- **Commune de Dauendorf**

WEB36 : Demande un accès à la parcelle 358 située à l'arrière de la parcelle 359 zone UBa. (Planche 10)

Réponse CAH : la voie d'accès qui longe la parcelle 358 est à priori une voie privée non ouverte à la circulation automobile (surface enherbée). L'autorisation d'accès, si elle est possible, ne relève pas de la compétence du PLU puisque la voie d'accès est située sur le domaine privé.

Analyse de la commission d'enquête

Effectivement la parcelle est desservie par un chemin tracé en extrémité des parcelles précédentes et ne relève pas du domaine public

- **Commune de Rohrwiler**

ROH1 : Réalisation du futur lotissement dans la zone UC/UX1 - Bouclage entre la rue du Rettig et l'impasse du Marais - Respect de la servitude

Réponse CAH : dont acte

Analyse de la commission d'enquête

Pas de commentaire de la part de la commission

- **Commune de Wahlenheim**

WEB214 : Le collectif des habitants de la commune de Wahlenheim regrette l'absence de concertation avec les citoyens. Il demande :

- la priorisation des modèles agricoles alternatifs, respectueux des humains, des animaux et de l'environnement.
- la révision du projet du PLUi pour exclure les zones constructibles agricoles trop proches des habitations tant à Wahlenheim qu'à Bernolsheim, par une augmentation des distances par rapport aux habitations et suppression de la zone Ferme Lang.
- la suppression de la zone à droite de la route reliant Wahlenheim et Hochstett, afin de ne pas "privatiser" la route et ainsi permettre un accès fluide entre les communes.
- une distance minimale de 500 mètres entre les bâtiments agricoles et les zones résidentielles
- la mise en place obligatoire d'arbres, arbustes, haies etc..., afin de garantir une barrière visuelle et olfactive tout le long des bâtiments agricoles.
- la réalisation d'une étude d'impact environnemental et paysagère obligatoire avant toute autorisation de construction agricole.
- favoriser la réhabilitation et l'optimisation des bâtiments agricoles existants au lieu d'en construire de nouveaux, naturellement ceux des zones périphériques.

Réponse CAH : La délimitation des zones agricoles constructibles et la définition de leurs vocations s'appuient sur une méthodologie fondée sur des critères d'aide à la décision.

Cette démarche vise à concilier la satisfaction des besoins du monde agricole avec le maintien des équilibres globaux face aux autres enjeux territoriaux.

Les critères retenus relèvent à la fois de l'urbanisme et de l'environnement : préservation des ressources, évitement des secteurs exposés aux risques naturels, protection des paysages et des espaces naturels sensibles, ainsi que prise en compte de la nécessaire cohabitation avec les tissus urbains existants et futurs.

Pour plus de précisions, ces critères sont détaillés aux pages 131 à 134 de la pièce 1.3 du rapport de présentation intitulée Explications des choix.

Dans cette perspective, la CAH réexaminera les demandes à la lumière de cette grille d'analyse et s'appuiera sur l'expertise des communes, garantes de la connaissance fine de leur territoire. Il convient également de rappeler concernant la demande du collectif d'habitants de prioriser sur « des modèles agricoles alternatifs, respectueux des humains, des animaux et de l'environnement », que le PLU n'a pas compétence pour encadrer les pratiques agricoles. En effet, il ne peut pas ni interdire ni réglementer spécifiquement des techniques ou des cultures agricoles, qui relèvent du Code rural et non du Code de l'urbanisme.

Analyse de la commission d'enquête

La commission note le fait que la CAH réexaminera les demandes à la lumière des principes de délimitation de zone (en zone agricole) ce qui implique de reprendre le diagnostic agricole, la prise en compte des paysages en évitant le « mitage », la cohabitation avec les tissus urbains existants ou à venir et ne pas faire de discrimination au sein de la CAH en étendant à toutes les communes la décision de certaines choisissant la mise en place d'une enveloppe agricole non constructible autour des zones résidentielles, en favorisant la réhabilitation ou en optimisant les bâtiments agricoles existants.

Cette contribution amène à se poser la question des zones agricoles constructibles (zones Ac, Ab et Ad) qui représentent plus de 26% des zones agricoles dans le PLUi (3 100 ha) pour à peine plus de 800 exploitations actuellement. Vu le risque de dispersion paysagère des bâtiments d'exploitation, l'importance surfacique de ces zones constructibles et la difficulté de savoir comment elles seront artificialisées, l'impact sur l'environnement est difficile à appréhender.

4. Observations de la commission d'enquête

4.1. Démographie

Page 13 du dossier d'enquête "Explication des choix" il est précisé : *Les projections démographiques pour le territoire du SCoTAN, réalisées par l'INSEE (modèle OMPHALE), basées sur les tendances observées entre 2013 et 2018, estiment que la population atteindra entre 172 000 et 193 000 habitants à l'horizon 2045, selon différents scénarios.*

Par ailleurs, les chiffres de la démographie publiés en décembre 2024 par l'INSEE indiquent que la population de la CAH a augmenté de 3,34% entre 2016 et 2022, soit 3248 habitants de plus en 6 ans. Si cette progression est constante jusqu'en 2045, la CAH, qui à ce jour compte plus de 100 000 habitants, devrait mathématiquement atteindre 110 000 habitants environ. Aussi, la commission d'enquête considère que cette ambition démographique affichée dans le dossier d'enquête semble démesurée par rapport aux statistiques existantes de l'INSEE.

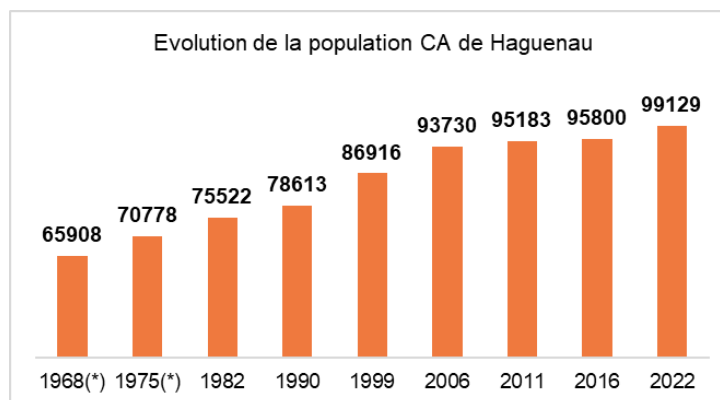
Réponse CAH : Il est important de préciser plusieurs points :

Concernant l'évolution démographique

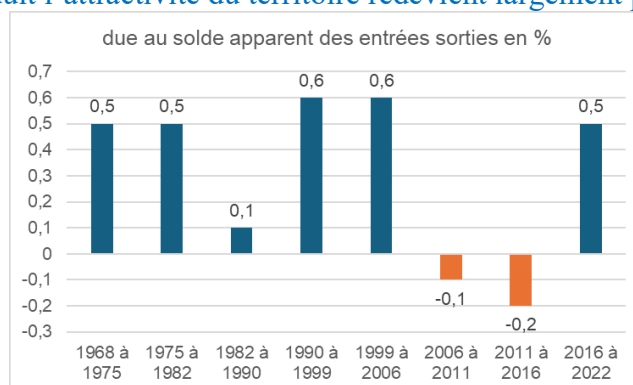
Les projections démographiques mentionnées page 13 du dossier (« 172 000 à 193 000 habitants à l'horizon 2045 ») concernent le territoire du SCoTAN (Pôle d'équilibre territorial et rural de l'Alsace du Nord), qui regroupe six EPCI, et non la seule Communauté d'Agglomération de Haguenau (CAH).

Les données rappelées par la commission (croissance de +3,34 % entre 2016 et 2022) concernent uniquement l'EPCI de la CAH. Une comparaison directe entre ces deux chiffres n'est donc pas pertinente car ils relèvent de périmètres distincts.

La croissance démographique de la CA de Haguenau est avérée. Les derniers chiffres mis à disposition par l'INSEE attestent d'une croissance de la population de 3,5 % entre 2016 et 2022, soit une variation annuelle moyenne de la population de 0,6 %. Cette évolution renoue ainsi avec une tendance de croissance de la population inscrite dans le temps, à l'exception de la décennie 2006-2016 où la construction neuve s'était écroulée en corrélation avec une surproduction de logements dans une perspective de rattrapage de l'Eurométropole de Strasbourg, territoire voisin de la CA de Haguenau.

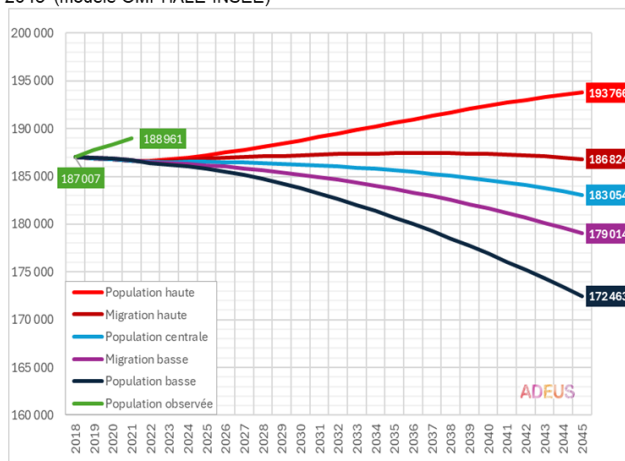


En particulier, la variation annuelle moyenne de la population due au solde apparent des entrées et des sorties, qui traduit l'attractivité du territoire redevient largement positif.

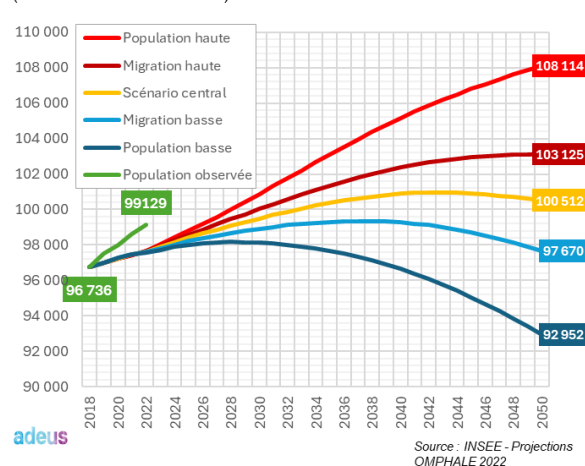


La période conjoncturellement plus atone entre 2006 et 2016 explique le décalage que l'on peut observer entre l'évolution de la population réelle et les projections du modèle OMPHALE de l'INSEE qui s'est appuyé sur cette période tant pour le SCoT de l'Alsace du Nord que pour la Communauté d'Agglomération de Haguenau.

Projections de la population du SCoT de l'Alsace du Nord (6 EPCI) à l'horizon 2045 (modèle OMPHALE INSEE)



Projections de la population de la CA de Haguenau à l'horizon 2050 (modèle OMPHALE INSEE)



Concernant les partis-pris du scénario démographique et des projections des besoins en logements

Les projections OMPHALE de l'INSEE, utilisées tant pour le SCoT de l'Alsace du Nord que pour la révision du PLUi de la CA de Haguenau ne sont pas des prévisions fermes mais des scénarios tendanciels, qui prolongent les comportements démographiques passés (naissances, décès, migrations).

Les chiffres récents de l'INSEE pour la CA de Haguenau traduisent une croissance de la population constatée sur une période récente (2016–2022) au-delà de la projection « population haute » de l'Insee. En effet, le territoire de la CAH bénéficie d'une attractivité forte, liée à sa situation géographique, à son bassin d'emplois et à la reprise de la construction de logements. Cette attractivité se traduit déjà par une croissance démographique plus soutenue que celle projetée par OMPHALE pour la période de référence, ce qui justifie le choix d'utiliser le scénario « population haute » du modèle OMPHALE, soit une perspective de population autour de 108 114 habitants en 2050. Ce scénario a été utilisé comme base de travail pour le calcul des besoins en logements.

L'estimation des besoins en logements a été réalisée avec l'outil national OTELO (outil d'estimation des besoins en logements dans les territoires, proposé par la Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature du ministère de la transition écologique (DGALN), en partenariat avec le Cerema), qui intègre à la fois les projections démographiques de l'INSEE (OMPHALE) et d'autres facteurs : baisse tendancielle de la taille des ménages, besoins liés au renouvellement du parc, vacance, résidences secondaires, ainsi que besoins sociaux (ménages mal logés, suroccupation, hébergement subi, etc.).

Les objectifs du PLUi de la CAH (environ 10 000 logements à l'horizon 2045) sont donc justifiés pour près de 70 % par la démographie s'appuyant sur le modèle OMPHALE en population haute et à hauteur de 30 % par les autres facteurs.

Ces objectifs de production de logements sont cohérents avec les objectifs de documents supra (SCoTAN, PLH) et permettent de préparer le territoire à répondre aux besoins de sa population et aux flux migratoires attendus.

En conclusion, l'ambition démographique du PLUi n'est pas démesurée : elle est fondée sur une méthodologie nationale (OMPHALE + OTELO), adaptée au contexte local et cohérente avec les orientations du SCoT de l'Alsace du Nord et du Programme Local de l'Habitat. Elle traduit la volonté d'anticiper les besoins du territoire à long terme, dans un contexte de desserrement des ménages et d'attractivité de la CA de Haguenau, locomotive de l'Alsace du Nord.

Analyse de la commission d'enquête

La commission s'était référée aux données portant sur les projections démographiques regroupant l'ensemble des EPCI en lieu et place des données de la Communauté d'Agglomération de Haguenau. La correction a été actée. Cependant, compte tenu de la conjoncture économique actuelle qui est liée à plusieurs facteurs tels le marché de l'emploi ou l'inflation, la commission d'enquête considère que ce facteur mérite d'être pris en compte dans les indicateurs de la croissance économique.

4.2. Règlement écrit

Plus de 80 observations ont portées sur les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives dans les zones UA, UB et UC et leurs sous-secteurs (articles B1 et B2). La compréhension de ces articles est jugée difficile, suscite beaucoup d'interrogations, voire d'interprétations en fonction des nombreux cas de figure. De nombreuses parcelles sont impactées par la règle d'inconstructibilité au-delà de 50m ou de 25m par rapport aux voies et emprises publiques selon des secteurs de zone, notamment en milieu rural où les espaces de respiration dans le tissu villageois semblent mal acceptés et injustifiés.

La notion de voie ou emprise publique demande à être clarifiée et ne prend pas en compte les voies privées qui, pour l'essentiel, sont aménagées et ouvertes à la circulation. Il en va de même pour la notion de construction de premier et de second rang, même si le lexique apporte des précisions.

De plus, dans le volume « Explication des choix » (pièce 1.3 du PLUi) les textes ne suffisent pas à expliquer toutes les règles, notamment l'article B2 (p.96 et p.97). Aussi, une simplification faciliterait la compréhension des objectifs auprès des habitants et l'instruction des permis de construire. Des croquis explicatifs avec plusieurs cas de figure permettraient d'apporter un indispensable éclairage.

Réponse CAH : Les règles de prospect, définies par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives, ont pour objectif d'autoriser la constructibilité sur une profondeur maîtrisée, afin de préserver des espaces de respiration au sein des tissus urbanisés. La profondeur constructible maximale, variable de 25m à 50m, suivant le contexte plus ou moins urbain ou rural, permet notamment de maintenir des jardins et vergers. Elle favorise ainsi l'acceptation sociale de la densité et contribue à l'adaptation des villes et villages au réchauffement climatique.

Cette règle vise également au maintien d'espaces de nature d'un seul tenant — non morcelés — afin de préserver la biodiversité et de garantir des surfaces en pleine terre favorable au développement de la végétalisation et aux îlots de fraîcheur. Elle constitue donc une règle structurante pour limiter l'artificialisation des sols et prévenir la surdensification.

Il convient de rappeler que ces règles de prospect ont été spécifiquement débattues et validées par les élus pour ces motifs d'intérêt général, dans le cadre de la trajectoire ZAN du territoire. Les espaces non bâtis générés par ces règles, justifiés au titre de l'adaptation du territoire au changement climatique, sont par ailleurs pris en compte pour le dimensionnement du foncier destiné aux extensions urbaines (zones AU). Dit-autrement, un développement urbain pris sur ces espaces non bâtis impliquerait une diminution des zones d'extension pour maintenir la cohérence entre les besoins de développement et le foncier à mobiliser.

Enfin, ces règles ne prennent pas en compte les voies privées, afin d'éviter le risque d'un développement de ces voies au-delà de la profondeur maximale autorisée, ce qui rendrait progressivement inopérant l'encadrement de la constructibilité et porterait atteinte aux espaces de respiration ainsi qu'à l'intérêt public qu'ils représentent.

Pour en faciliter la compréhension et la mise en œuvre, il est proposé de compléter la partie « explication des choix » du rapport de présentation, en y intégrant des précisions supplémentaires et des croquis à visée pédagogique.

NB : se référer également la réponse faite aux observations du point 3.3.1

Analyse de la commission d'enquête

La commission entend bien les arguments de la CAH mais il n'en demeure pas moins que l'inégalité de traitement entre communes de tailles différentes au sein du territoire en ce qui concerne les besoins fonciers reste une préoccupation majeure parmi de nombreux élus.

Aussi, dans l'objectif du PLUi qui impose 75% de production de logements au sein du tissu urbain, une adaptation du règlement pourrait être examinée afin qu'une parcelle située au-delà de 50 m de la voie publique puisse être constructible dans le cas où des habitations sont déjà implantées de part et d'autre et que ladite parcelle soit viabilisée et desservie par une voie publique ou privée autre qu'une servitude de passage.

4.3. **Règlement graphique**

WEB10-BRU3 : La société Lingenheld qui dispose d'un site route de Bischwiller à Haguenau, demande de modifier le zonage de N1 à UXa, comme le reste du site qui accueille des activités pour la parcelle 02 420 à Kaltenhouse (Planche 53).

La commission d'enquête relève que sur le plan de zonage (Planche 53) la parcelle 420 se situe dans la zone UXb (et non UXa) avec la trame "élément paysager à conserver" que le contributeur souhaite voir supprimée. De plus, cette parcelle est à ce jour totalement déboisée ce qui ne correspond pas au plan de zonage mis à l'enquête.

A savoir : dans le PLUi de Bischwiller-Kaltenhouse, la lisière forestière est en grande partie couverte par la trame "Espace planté à créer ou à conserver".

Par ailleurs, la cartographie de la Trame Verte du SCOTAN dans "l'Etat Initial de l'Environnement" (page 45) fait apparaître que cette parcelle 420 serait intégrée dans un "Corridor écologique d'importance régionale" passant au Nord de la Route de Bischwiller.

Dans ce contexte, la commission d'enquête souhaite connaître les autorisations ayant permis à la société Lingenheld de déboiser la parcelle 420 qui au demeurant est toujours identifiée "élément paysager à conserver" dans le projet PLUi de la CAH.

Réponse CAH : La CAH note l'erreur graphique de reporter la protection de l'ancien PLUi Bischwiller et environs (« à créer » et pas que « à conserver ») qui était déjà une erreur, la protection ayant été par erreur calée sur la limite communale et non sur la réalité physique et naturelle.

Analyse de la commission d'enquête

A la lecture de la réponse de la CAH, la commission conclue que cette erreur ne peut plus être malheureusement corrigée compte tenu que cette parcelle est aujourd'hui totalement déboisée.

4.4. **Traitements des eaux usées**

Le territoire de la CAH est doté de 8 stations de traitement des eaux usées situées respectivement à Haguenau, Brumath, Bischwiller, Mommenheim, Marienthal, Niederschaeffolsheim, Olwisheim et à Schweighouse-sur-Moder. Aussi, dans l'hypothèse du scénario retenu par le SCoTAN concernant le nombre d'habitants de la CAH estimé à l'horizon 2045, et à l'instar des observations émises par la MRAe et la DDT, ces stations d'épuration seront-elles en capacité de traiter toutes les eaux usées de manière optimale selon les normes en vigueur ?

Réponse CAH : Le territoire est couvert par deux gestionnaires : la régie communautaire (CAH) pour les zones de Bischwiller, Haguenau et Mariental, et le SDEA Alsace Moselle pour le reste. Comme indiqué dans les annexes sanitaires du PLUi, des études détaillées ont été menées sur l'ensemble des périmètres (Schémas directeurs d'assainissement : de la station de Niederschaeffolsheim-2019, Schweighouse sur Moder 2015 mis à jour en 2020, Mommenheim 2015, Niedermodern 2024, Olwisheim 2023, Brumath 2023 ; mais aussi Haguenau/Mariental 2018 et Bischwiller 2016). Les systèmes gérés en régie présentent un fonctionnement optimal par temps sec, avec des installations adaptées aux besoins actuels et futurs. Des actions sont en cours pour améliorer les performances en temps de pluie, notamment par la mise en œuvre de bassins de pollution et le déraccordement des eaux pluviales. Sur le périmètre SDEA, des études ont révélé des dysfonctionnements en cas de fortes pluies, entraînant des programmes pluriannuels de travaux. Les stations d'épuration récentes fonctionnent correctement, tandis que des réhabilitations sont engagées à Niedermodern et étudiées à Mommenheim.

Trois systèmes font l'objet d'arrêtés préfectoraux, intégrés aux plans d'action de mise en conformité. Ces programmes de travaux sont couverts par les contrats de coopération avec l'agence de l'eau Rhin Meuse et le Plan d'Actions Opérationnel Territorialisé du Bas Rhin suivi par la MISEN/DDT67.

Outre ces travaux sur les réseaux et installation d'assainissement, des programmes de déraccordement sont généralisés pour réduire les eaux claires parasites et limiter les débordements et surcharges.

Analyse de la commission d'enquête

La commission retient que les stations gérées par la régie de la CAH ont un fonctionnement optimal par temps sec. Par temps de pluie, il apparaît que ces stations présentent quelques difficultés pour traiter l'ensemble des eaux usées. Cependant, la commission entend bien que la mise en œuvre de bassins de pollution et le déraccordement des eaux pluviales permettrait selon la CAH d'améliorer la gestion de ces eaux.

4.5. Limites de zonage

Les limites entre zones A ou N et UA, UB, UC sont selon le cas situées à moins de 50m d'une voirie. Cette configuration interdit l'utilisation d'une partie du terrain qui est quelquefois à plus de 50 m ce qui ne sert pas aux propriétaires compte tenu que la limite de constructibilité est au maximum de 50m. Cette disposition ne semble pas être en adéquation entre règlement graphique et règlement écrit.

- 4 communes ont été remembrées avec mise en application en octobre 2024, les fonds de plans sont donc faux et inutilisables car les limites de communes ont pu varier, ainsi que les n° de parcelles et les propriétaires.
- Pas assez de précision sur les fonds de plan. L'absence des noms des rues est incompréhensible pour une partie du public. D'aucuns considèrent que cette lacune est contraire à l'objectif d'une enquête publique. Une mise à jour de fond de plan apparaît donc nécessaire (n° parcelle et construction, nom de rue et de voirie).

Réponse CAH : Les limites des zones agricoles (A), naturelles (N) et urbaines (UA, UB, UC, ...) sont définies en fonction de la vocation effective des espaces. Elles répondent avant tout à l'objectif majeur de préservation et de valorisation des espaces naturels (sensibilités écologiques, qualité paysagère, risques naturels) et agricoles, ainsi qu'aux besoins liés à l'activité agricole. Pour rappel cet objectif est conforté par la loi Climat et Résilience, en lien avec l'objectif national de lutte contre l'artificialisation des sols.

La règle de « profondeur constructible » maximale de 50 m (lorsque le contexte urbain le permet) a pour finalité de permettre la constructibilité d'un premier rang bâti, d'autoriser un second rang et des extensions, afin de répondre aux évolutions des constructions et aux besoins des parcours résidentiels. En revanche, cette règle n'a pas vocation à porter atteinte aux zones agricoles et naturelles et ne peut donc, à elle seule, déterminer de façon systématique les limites des zones urbaines.

Cette règle participe également à la préservation d'espaces de respiration au sein des secteurs urbanisés (biodiversité, aménagements paysagers, présence de végétation favorable à la santé et au bien-être des habitants) et contribue ainsi à une meilleure acceptation sociale de la densité urbaine.

Par ailleurs, si certains terrains ont été, par erreur, classés dans des zones différentes de leur vocation réelle et justifiée, la CAH pourra réexaminer ces situations et procéder à un ajustement des limites de zones.

Concernant les fonds cadastraux, leur contenu est normé et mise à jour annuellement. Ils ne peuvent être retravaillés par les services techniques et l'agence d'urbanisme. La CAH veillera lors de l'approbation du PLUi, à s'appuyer sur la version la plus récente des fonds cadastraux pour la formalisation des plans de règlement.

Analyse de la commission d'enquête

La commission ne remet pas en question la règle de « profondeur constructible » maximale de 50 m, même si cette disposition a été contesté et incomprise par les contributeurs lors de l'enquête. Il s'agit plus précisément des fonds de plans qui ne sont pas jour. Si une actualisation de ces derniers est effectuée annuellement, il conviendra que la CAH se réfère à la dernière version en date.

4.6. Concertation

Plusieurs contributeurs déplorent le manque de concertation, notamment en ce qui concerne les OAP comme par exemple celle du Moulin Neuf de Haguenau pour laquelle les habitants du quartier auraient eu l'information par la presse d'après le comité qui s'est formé.

Réponse CAH : La concertation a été menée dans le respect des modalités fixées par la délibération de prescription du PLUi. Pour assurer une information large et inclusive, plusieurs outils ont été mobilisés, parmi lesquels la publication d'articles dans la presse. Ce vecteur a permis de toucher un public large et diversifié, complémentaire aux autres dispositifs de concertation.

Par ailleurs, conformément à la procédure d'élaboration, la CAH a également intégré l'enquête publique comme une étape clé, pour recueillir les remarques et propositions, en vue d'éventuels ajustements du projet de PLUi, et en considération de ses objectifs stratégiques.

Analyse de la commission d'enquête

Un échange direct entre la CAH et les résidents de ce secteur aurait été souhaitable.

4.7. Les demandes des communes

Lors de l'enquête publique, 14 communes sur les 36 communes de la CAH ont fait part de leurs demandes, et pour plusieurs d'entre elles, non prises en compte lors de l'élaboration du PLUi.

À savoir : les communes de Batzendorf, Bernolsheim, Bitschhoffen, Bischwiller, Brumath, Haguenau, Kindwiller, Kriegsheim, Mommenheim, Morschwiller, Rottelsheim, Schirrhoffen, Schweighouse sur Moder, et Wittersheim.

Ces demandes avaient été soulevées lors de réunions avec le maître d'ouvrage et le maître d'œuvre ou par courriers au cours de l'année 2024.

Ces nombreuses observations sont comptabilisées dans le présent PV de synthèse. Elles ont généré un travail qui aurait pu être évité à la fois pour la commission d'enquête mais également dans le mémoire en réponse de la CAH.

Réponse CAH : L'élaboration du PLUi de la CAH s'inscrit dans des délais serrés, liés à l'approbation du document d'urbanisme attendue par les élus pour fin 2025. Dans ce contexte, certaines demandes communales sont intervenues après la finalisation des arbitrages politiques, qui devaient être stabilisés dans des délais suffisants avant la date d'arrêt du PLUi pour permettre la finalisation technique des pièces constitutives du dossier.

Consciente de ces délais contraints, qui l'ont également amenée à hiérarchiser certaines demandes au regard des objectifs stratégiques du PLUi, la CAH a proposé de s'appuyer sur les possibilités offertes par la procédure d'élaboration en inscrivant ces demandes lors de l'enquête publique pour en permettre leur prise en compte.

Par ailleurs, d'autres demandes, exprimées lors de la phase d'études, n'ont pu être validées par la CAH, notamment en raison de leur incompatibilité avec les objectifs stratégiques du PLUi.

Aussi, certaines communes ont pu profiter pour réitérer, lors de cette nouvelle phase, des demandes déjà étudiées et arbitrées avant l'arrêt du projet.

Analyse de la commission d'enquête

La commission entend les arguments de la CAH mais il apparaît au regard des contributions déposées lors de l'enquête que les communes citées n'ont pas obtenu de réponses souhaitées.

L'exposé détaillé relatif au déroulement de cette enquête publique, l'analyse de l'ensemble des observations émises par le public ainsi que les réponses apportées par le pétitionnaire concernant l'élaboration du PLUi de la Communauté d'Agglomération de Haguenau ainsi que l'abrogation des cartes communales de Ringeldorf, Wahlenheim, Hochstett et Wittersheim viennent clore le présent rapport.

Sélestat le 29 septembre 2025

La commission d'enquête

Président
Jean ANNAHEIM

A black ink signature, appearing to be 'J. Annaheim', written in a cursive style.

Membre titulaire
Myriam JEANNIARD

A blue ink signature, appearing to be 'Myriam Jeanniard', written in a cursive style.

Membre titulaire
Francis LAURENT

A blue ink signature, appearing to be 'Francis Laurent', written in a cursive style.

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

Du 16 juin 2025 au 1^{er} août 2025

- **Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté d'agglomération de Haguenau**
- **Abrogation des cartes communales de Hochstett, Ringeldorf, Wahlenheim, et de Wittersheim**

**Décision du Tribunal Administratif de Strasbourg
du 11 avril 2025**

**Arrêté de la Communauté d'Agglomération de Haguenau
du 16 mai 2025**

CONCLUSIONS – AVIS MOTIVE

**Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)
de la communauté d'agglomération de Haguenau**

COMMISSION D'ENQUETE

Président : Monsieur Jean ANNAHEIM
Membres : Madame Myriam JEANNIARD
Monsieur Francis LAURENT

SOMMAIRE

- 1. RAPPEL DE L’OBJET DE L’ENQUETE**
- 2. DEROULEMENT ET ENSEIGNEMENT DE L’ENQUETE**
 - 2.1. Information du public**
 - 2.2. Participation du public**
 - 2.3. Climat de l’Enquête**
- 3. LE DOSSIER MIS A L’ENQUETE PUBLIQUE**
 - 3.1. Les pièces du dossier**
 - 3.2. Articulation avec les documents de planification de rang supérieur**
- 4. L’HABITAT**
 - 4.1. La démographie**
 - 4.2. L’offre de logements**
 - 4.3. La densité résidentielle**
 - 4.4. Le patrimoine architectural**
- 5. LA CONSOMMATION FONCIERE**
 - 5.1. Les secteurs urbains et d’extension futur**
 - 5.1.1 Les secteurs urbains**
 - 5.1.2 Les secteurs d’extension**
 - 5.2. Les communes rurales**
 - 5.3. Les secteurs destinés aux industries et à l’artisanat**
 - 5.4. Les secteurs destinés aux exploitations agricoles**
 - 5.5. Les secteurs destinés aux équipements collectifs et aux services**
 - 5.6. L’artificialisation des sols et la consommation d’ENAF**
 - 5.6.1 L’artificialisation des sols**
 - 5.6.2 La consommation d’ENAF**

6. L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE

6.1. Les secteurs économiques, commerciaux et touristiques

6.2. L'urbanisme durable, cadre de vie et aspect paysager

6.2.1 L'urbanisme durable et le cadre de vie

6.2.2 L'aspect paysager

7. LA MOBILITE ET LES DEPLACEMENTS

7.1. Les dessertes routières

7.2. Les dessertes des transports en commun

7.3. Les mobilités douces

7.4. Le stationnement

8. LA GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

8.1. Les inondations

8.2. Le retrait gonflement des argiles

8.3. Les coulées d'eaux boueuses

8.4. La pollution (qualité de l'air, des sols)

8.4.1 Qualité de l'air

8.4.2 Pollution des sols

8.5. Le bruit

9. LE MILIEU NATUREL

9.1. La trame verte, bleue et noire

9.2. Les zones humides

9.3. La biodiversité

9.4. Les mesures ERC

10. LA GESTION DE L'EAU

10.1. Les eaux pluviales

10.2. L'assainissement

11. LES ENERGIES RENOUVELABLES

12. AVIS GLOBAL DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Enquête publique préalable à l'élaboration du PLUi de la Communauté d'Agglomération de Haguenau et à l'abrogation des cartes communales de Hochstett, Ringeldorf, Wahlenheim, et Wittersheim

1. RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE

Dans le cadre des compétences de la Communauté d'Agglomération de Haguenau définies par l'article L.5216-5 du code général des collectivités territoriales, le Conseil Communautaire a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) par délibération en date du 15 décembre 2020. Par délibération en date du 06 janvier 2025, le conseil communautaire a arrêté le bilan de la concertation et le projet de PLUi de la CAH.

L'objet de la présente enquête publique porte donc sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la CAH qui concerne les 36 communes membres de la communauté d'agglomération de Haguenau ainsi que sur l'abrogation des quatre cartes communales.

2. DEROULEMENT ET ENSEIGNEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1. Information du public

La présente enquête publique a fait l'objet d'une large publicité préalablement à la date d'ouverture et qui a été maintenue durant toute sa période de 47 jours consécutifs. Au-delà de la publicité réglementaire qui a été réalisée conformément à la législation en vigueur, l'information du public a été portée au travers de différents vecteurs (magazine "M'HAG" de la CAH, les sites internet des communes, articles de presse). En complément de ces mesures de communication et d'information, la Communauté d'Agglomération de Haguenau a réalisé des affichages au format A2 (42 x 59,4 cm) caractères noirs sur fond jaune, en référence à l'arrêté du 24 avril 2012. Bien que cette formalité ne soit pas obligatoire dans le cadre d'une enquête PLUi qui concerne les plans et non les projets qui relèvent du III de l'article R.123-11 du Code de l'environnement, la commission d'enquête considère que ce format était de nature à pouvoir attirer davantage l'attention du public sur la tenue et les modalités de l'enquête.

Ainsi, au regard du nombre de téléchargements (2215) du dossier et du nombre de visiteurs (2805) qui ont consultés le site de l'enquête, la commission retient que le panel des mesures de communication et d'information mises en œuvre par les services de la CAH ont suscités un grand intérêt par le public pour le projet de PLUi.

2.2. Participation du public

Cette enquête publique a donné lieu à 513 observations au total. Les contributeurs ont privilégié davantage les registres au format papier pour déposer leurs observations permettant dans le même temps de rencontrer et d'échanger avec les membres de la commission d'enquête. La forte affluence des intervenants lors de certaines permanences a également conduit la commission d'enquête à se tenir à disposition du public au-delà des créneaux horaires définis par l'arrêté d'organisation.

Enfin, la commission relève que la participation du public s'est portée uniquement sur les thématiques du PLUi. Le volet concernant l'abrogation des cartes communales n'a fait l'objet d'aucune contributions ni intervention lors des permanences.

2.3. Climat de l'enquête

Lors des 10 permanences tenues par la commission d'enquête les échanges avec le public ont été très courtois permettant à chaque personne de faire part de ses observations ou interrogations sur le projet PLUi. Seule une personne a manifesté son mécontentement pour ne pas avoir obtenu des éléments de réponses qu'elle aurait souhaités. La commission tient aussi à souligner la qualité de l'accueil des mairies et leur personnel qui ont mis à disposition des salles de permanences parfaitement adaptées à l'affluence du public. Les membres de la commission ont également profité de ces moments d'échanges pour décrire à certains intervenants leur mission et la place de l'enquête publique dans le processus d'élaboration d'un projet.

3. LE DOSSIER MIS A L'ENQUETE PUBLIQUE

Les modalités de mise à disposition du dossier d'enquête de PLUi sont conformes à l'article L.123-12 du code de l'environnement. Une version numérique du dossier a été mis en ligne sur le site de la CAH ainsi que sur le site du registre dématérialisé durant toute la période de l'enquête. Dans les mêmes conditions, le dossier était consultable sur un poste informatique mis à disposition pour le public au siège de l'enquête. Enfin, une version au format papier a été mise à dispositions au siège de l'enquête ainsi que dans les lieux de permanences tenus par la commission d'enquête.

3.1. Les pièces du dossier

La composition de ce dossier est conforme aux dispositions de l'article R.123-8 du code de l'environnement. Les différentes pièces de ce dossier dont la lecture est aisée, traduisent bien les orientations générales retenues par la CAH notamment en ce qui concerne l'aménagement et le développement du territoire ainsi que la préservation de l'environnement. Les avis rendus par la MRAe et ceux recueillis dans le cadre de la consultation légale apportent un éclairage indispensable sur les différentes composantes du PLUi permettant ainsi une bonne compréhension des enjeux du projet. Toutefois, ce dossier aurait gagné en qualité par une présentation du bilan de la concertation beaucoup plus exhaustif. En effet, au-delà des contributions écrites enregistrées au cours de la phase de concertation, les participants aux 4 réunions publiques ont fait part de leurs observations dont plusieurs d'entre elles ne se retrouvent pas dans ce bilan.

La commission d'enquête relève également que certaines pièces de ce dossier auraient méritées d'être complétées par des éléments d'informations permettant un meilleur aperçu des différents aspects du projet. Il s'agit en premier lieu des cartes graphiques dont la plupart des noms des rues et des infrastructures a fait défaut. Ainsi, la localisation des lieux sur lesquels se situent les parcelles à identifier a été un exercice laborieux lors des premières permanences. Il en est de même en ce qui concerne la représentation graphique des dispositions réglementaires telles que les clôtures soumises à dispositions particulières, pour lesquelles la couleur bleue attribuée à ces clôtures est identique à l'hydrographie, ce qui crée une confusion.

Il est apparu également que l'édition de ces cartes graphiques semble bien antérieure à la date de mise à disposition du public. En effet, plusieurs constructions existantes depuis plusieurs années n'apparaissent pas sur ces cartes. Ce constat a été relevé par de nombreux contributeurs lors des permanences.

En second lieu, il s'agit de l'identification des différents secteurs du territoire de la CAH qui ont nécessités quelquefois une longue recherche devant les intervenants. Afin de pallier ces difficultés, les services de la CAH ont édités et mis à disposition en cours d'enquête, un ensemble de plans d'assemblage des planches de zonage "Google Street Map" pour les communes les plus étendues, afin de faciliter le repérage et l'identification des différents secteurs.

En troisième lieu, il s'agit de la liste des emplacements réservés (ER). La commission qui a été interrogé par de nombreux contributeurs sur ces dispositions réglementaires, déplore l'absence des largeurs des voies de circulation sur une très large majorité des ER qui mentionnent uniquement les superficies.

3.2. Articulation avec les documents de planification de rang supérieur

Dans son avis sur le projet de PLUi, l'Ae recommande de présenter la compatibilité du PLUi avec les documents supérieurs (SCoTAN, PCAET, PLH) ainsi qu'avec les documents pour lesquels le PLUi n'est pas compatible.

En référence à l'ordonnance du 17 juin 2020 relative à la rationalisation de la hiérarchie des normes applicables aux documents d'urbanisme, la CAH rappelle que le SCoT qui est chargé d'intégrer les documents de planification supérieurs (SDAGE, SAGE, SRCE, SRADDET) est ainsi le document pivot et intégrateur, ce qui permet au PLU/PLUi de ne se référer juridiquement qu'à lui. Elle rappelle également l'article R.151-3 du Code de l'urbanisme qui dispose : *"le rapport de présentation décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés aux articles L.131-4 à L.131-6, L.131-8 et L.131-9 avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte"*.

La commission considère que les documents supra (SCoTAN, PCAET, PLH) qui fixent les orientations et objectifs sont bien décrits dans la pièce relative à l'évaluation environnementale du rapport de présentation. Quant à la compatibilité du PLUi avec ces documents de rang supérieur, la commission estime que la CAH s'est attachée à respecter globalement les objectifs fixés par le SCoTAN. Toutefois comme souligné par l'Ae et la DDT, la consommation d'espaces/artificialisation des sols est effectivement supérieur à l'enveloppe foncière définie par le SCoTAN. Cette consommation d'ENAF qui s'élève à 308 ha, soit 14% de plus que l'objectif de 270 ha fixé par la SCoTAN répond aux besoins du PLUi selon la CAH.

La commission considère que cette marge n'est pas de nature à reconsidérer la compatibilité du PLUi avec la SCoTAN. En effet, la notion de compatibilité laisse au PLUi une certaine marge de manœuvre pour préciser et développer les orientations du document supra sans toutefois le contredire. Par ailleurs, la CAH s'octroie cette marge qu'elle justifie pour anticiper les besoins fonciers potentiels en matière d'habitats ou en prévision d'une croissance économique du territoire. Aussi, même si cette consommation d'ENAF affichée par la CAH n'est pas alignée stricto sensu sur celle du SCoTAN, la commission considère que l'objectif du PLUi s'inscrit bien dans la trajectoire de la loi ZAN (Zéro Artificialisation Nette) qui aujourd'hui est un enjeu majeur pour limiter le réchauffement climatique.

Enfin, s'agissant de la recommandation de l'Ae portant sur la présentation des documents pour lesquels le SCoTAN n'est pas compatible avec le PLUi, la commission, après avoir consulté les textes législatifs et réglementaires n'a pas identifié une telle obligation.

4. L'HABITAT

4.1. La démographie

La population actuelle de la CAH s'élève à plus de 100 000 habitants (données de l'INSEE de décembre 2024). Par ailleurs, les chiffres de la démographie publiés en décembre 2024 par l'INSEE indiquent que la population de la CAH a augmenté de 3,5% entre 2016 et 2022, soit une variation annuelle moyenne de la population de 0,6 %. La commission considère que si cette progression est constante durant les 20 prochaines années, la population de la CAH devrait atteindre plus de 108 000 habitants environ selon le modèle OMPHALE de l'INSEE.

La projection de cette croissance démographique s'appuie sur le dynamisme économique de la CAH dû en grande partie à la situation géographique du territoire qui est doté d'une bonne desserte permettant de relier les différents pôles d'activités de la région. Cette économie génère aujourd'hui 45 000 emplois dans les secteurs d'activités primaires, secondaires et tertiaires. Seuls 26 000 emplois sont occupés par des actifs résidents en dehors de la CAH. La progression des créations d'emplois constatée ces dernières années et le faible taux de chômage (4,4%) sont des indicateurs qui seraient de nature à confirmer la croissance démographique affichée par la CAH.

Aussi, compte tenu de la conjoncture économique actuelle qui est liée à plusieurs facteurs tels le marché de l'emploi ou l'inflation, la commission d'enquête considère que ce facteur mérite d'être pris en compte dans les indicateurs de la croissance économique.

4.2. L'offre de logements

Le projet de PLUi prévoit la création de 10 000 logements dans les vingt prochaines années, soit une augmentation de plus de 8% par rapport aux 46 711 logements actuels. Cette estimation se réfère aux données issues de l'outil Otelo développé par le Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (Cerema) pour le compte de la Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature du ministère de la transition écologique (DGALN). Cet outil a pour but de proposer une méthode d'évaluation des besoins en logements des territoires. C'est sur la base de ces données qui prend en compte un ensemble de paramètres tels que la démographie, les logements vacants, le taux d'occupation, les besoins actuels et à venir que le SCoTAN et le PLH définissent une production de 500 logements par an à l'horizon de 2050 pour la CAH. Il n'appartient donc pas à la commission de confirmer ou d'infirmer ces données produites par un organisme qui a la compétence pour fournir aux collectivités territoriales les éléments nécessaires permettant d'évaluer avec précision les besoins en logement.

La production de logements qui ne peut s'effectuer uniquement dans les tissus urbains existants selon l'orientation n°5 du PADD doit cependant s'inscrire dans une répartition cohérente entre les différents pôles d'agglomération et tenir compte de l'armature urbaine, de la taille des ménages ainsi que de la typologie des résidents.

La CAH a ainsi réduit de 204 ha sa superficie destinée à l'urbanisation future à dominante d'habitats pour maintenir uniquement 95 ha qu'elle attribue aux seules 14 communes de son territoire. La commission déplore que cette répartition exclue plusieurs communes de la CAH telles que Morschwiller, Uhlwiller d'un développement urbain pourtant nécessaire pour maintenir notamment les structures scolaires, pérenniser les services publics et permettre l'accueil et l'installation des jeunes ménages.

La commission estime que les besoins des communes qui sont exclues de cette répartition foncière méritent d'être étudiés au cas par cas afin de pouvoir justifier la nécessité d'une ou de plusieurs extensions urbaines souhaitées par chacune d'entre elles. La commission recommande donc à la CAH de reconsidérer cette situation inégalitaire de ces communes afin qu'elles puissent se développer au même rythme du territoire.

Le dossier mentionne également dans la pièce portant sur diagnostic territorial : *les solides perspectives de croissance de l'emploi dans la Communauté d'Agglomération de Haguenau, mais aussi dans des territoires voisins moins urbains, doivent également s'accompagner d'une disponibilité en logements.*

La commission conçoit parfaitement que l'offre de logement doit être en adéquation avec la croissance de l'emploi. Or, il est patent de constater aujourd'hui que l'économie de marché qui résulte de l'offre et de la demande a un impact direct sur la santé des entreprises et par voie de conséquence sur les emplois. Aussi, bien que le tissu industriel soit bien présent aujourd'hui sur le territoire comme le souligne la CAH, la commission considère que dans le contexte économique actuel le besoin en logements à l'horizon des prochaines décennies ne peut être évalué quantitativement uniquement à l'aune des perspectives de croissance de l'emploi qui demeurent à ce jour incertaines.

Par ailleurs, l'Ae souligne également dans son avis que les objectifs de production de logements fixés dans le SCoTAN et le PLH ne sont pas en corrélation avec les projections démographiques et l'estimation du desserrement des ménages à l'horizon 2045. En effet, le desserrement des ménages qui est lié à l'évolution structurelle de la société est la conséquence de multiples situations (divorce, famille monoparentale, décès du conjoint, personne vivant seule, etc...). Avec un taux de 2,31 personnes par ménage, il implique une production de logements qui soit adapté à ce contexte sociétal.

Parmi les 10 000 logements envisagés dans le cadre du PLUi de la CAH, une part doit être consacrée aux logements aidés destinés aux ménages les plus modestes, conformément à la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU). Pour mémoire, l'article 55 de cette loi dispose que les communes de plus de 3 500 habitants qui appartiennent à des agglomérations ou des intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants à disposer au moins, au sein de leur parc de résidences principales, de 25% de logements sociaux, et de 20% de logements sociaux dans les territoires moins tendus.

A ce titre, l'OAP thématique - Optimisation de l'usage du foncier définit pour les 6 communes concernées par la loi SRU, la part minimale de logements aidés par rapport au nombre de résidences principales réalisées dans les différents pôles, soit : 25 % pour les communes de Haguenau, Schweighouse sur Moder, Bischwiller, Oberhoffen-sur-Moder et Brumath, et 15 % pour le pôle intermédiaire de Val de Moder.

A la date du 1^{er} janvier 2024, la commission relève que le taux de logements sociaux dans ces 6 communes était le suivant :

- Haguenau : 15,82%
- Bischwiller : 21,90%
- Brumath : 10,69%
- Schweighouse sur Moder : 15,09%
- Oberhoffen sur Moder : 5,69%. Il est noté que cette commune est soumise à la loi SRU que depuis 2023.
- Val de Moder n'est pas concernée par la loi SRU conformément aux dispositions du décret du 13 juillet 2023 fixant la liste des communes exemptées de l'application des dispositions des articles L. 302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

Aussi, compte tenu des difficultés rencontrées par de nombreuses communes déficitaires pour atteindre l'objectif fixé par la loi SRU de 2013, le législateur a assoupli les dispositions de l'article 55 de cette loi permettant aux communes d'aménager les objectifs de rattrapage sur une période triennale soit individuellement soit par mutualisation entre les communes d'une même EPCI.

La commission considère que l'évolution des conditions d'application de l'article 55 de la loi SRU donne aux communes plus de latitude pour atteindre le taux de logements sociaux fixé par la loi. Toutefois, il appartiendra à la CAH d'assurer un suivi sur la progression de production des logements sociaux par commune afin d'atteindre les objectifs de la loi.

4.3. La densité résidentielle

La problématique de la densité résidentielle a été une préoccupation majeure lors de l'enquête publique, apparaissant « en creux » dans les doléances des concitoyens. Sujet clivant et subjectif, que ce soit pour densifier le tissu urbain en remettant en cause la règle d'inconstructibilité au-delà des 50m en zone UB ou au contraire en s'opposant à certains secteurs d'OAP sectorielles jugés trop denses.

La mesure de la densité résidentielle s'effectue donc sur des secteurs de renouvellement urbain, de remplissage du tissu urbain ou d'extension.

Dans l'objectif de la trajectoire du ZAN et d'une meilleure utilisation du foncier, le règlement écrit du PLUi gère la densité résidentielle secteur de zone par secteur de zone. L'OAP thématique « Optimisation de l'usage du foncier » décline les objectifs du PLUi et du SCoTAN pour mettre en place un dispositif de densités minimales moyennes de logement par ha en fonction de la hiérarchisation de l'armature urbaine du territoire dans les secteurs stratégiques résidentiels.

Cette OAP thématique mérite d'être complétée par une description de ces secteurs stratégiques résidentiels et des orientations sur les formes urbaines recherchées pour atteindre les objectifs de densité résidentielle. Ceci, tout en favorisant l'intégration urbaine et paysagère des nouvelles constructions en fonction du milieu environnant, ainsi que les marges de manœuvre que permettent les valeurs moyennes.

Dans la pièce « Explication des choix » il est stipulé que ces densités ont été prises pour évaluer la capacité d'accueil en logement et dimensionner les besoins en zone d'extension, ce qui n'est pas réellement démontré. De même que la densité résidentielle pourrait être majorée en cas de proximité avec les transports collectifs.

La commission d'enquête souscrit à une consommation vertueuse du foncier via les densités résidentielles au travers des différentes pièces du PLUi. Cependant, l'OAP thématique et les justifications des choix méritent d'être complétées.

Les indicateurs de suivi de la densité résidentielle quant à eux sont bien représentés dans le cadre de l'objectif du PADD « 5.2 Innover dans la gestion de l'espace : Moins ». Ils conduiront à un bilan d'efficacité du PLUi à condition qu'un rythme d'actualisation des indicateurs soit donné pour chaque indicateur.

4.4. Le patrimoine architectural

L'axe 4 du PADD qui vise à préserver et valoriser le patrimoine bâti du territoire de la CAH est bien décliné dans le règlement écrit. Il en est de même pour le repérage graphique du PLUi (Bâtiment de valeur patrimoniale à Brumath, bâtiments remarquables de types 1 à 3 en fonction de leur valeur patrimoniale dans 4 communes, Ensemble Urbain Cohérent à Bischwiller, façade et mur de clôture/porche remarquables à Bilwisheim).

Cependant, l'annexe 7.16 « Identification du bâti patrimonial » porte uniquement sur le patrimoine architectural de Bischwiller, de Brumath et de Haguenau. Le recensement effectué par l'Association ASMA qui a joint dans sa contribution un dossier très étayé sur de très nombreuses communes, démontre que le dossier de PLUi semble incomplet concernant l'identification du bâti patrimonial sur l'ensemble de son territoire.

La commune de Bischwiller demande d'ailleurs de reprendre l'identification des maisons ouvrières cartographiées dans le PLUi de Bischwiller et Environs pour les classer en « bâtiments remarquables de type 4 » à créer. Cette demande de reprise des éléments de protection patrimoniale du PLUi de Bischwiller et Environs pourrait concerner également les autres communes dont le patrimoine architectural avait été repéré lors de l'élaboration de ce PLUi.

Hormis certaines dispositions générales applicables dans toutes les zones et du règlement de la zone UA et ses sous-secteurs qui préservent également les formes bâties villageoises, le niveau de préservation/protection n'est pas uniforme sur le territoire. La DDT demande d'ailleurs « *d'harmoniser la trame de protection du patrimoine bâti à l'échelle de la CAH afin d'améliorer la cohérence interne du document, au cours de la prochaine procédure d'évolution du PLUi* ». Selon la CAH : « *La démarche sera effectivement enrichie lors de la prochaine révision. Il convient de préciser que plusieurs communes envisagent de lancer une étude patrimoniale visant à identifier les éléments bâtis à préserver. Cette étude, conduite selon une méthodologie rigoureuse et en concertation avec les propriétaires concernés* ».

La commission recommande de compléter l'état des lieux en identifiant le patrimoine architectural à l'échelle de l'ensemble des communes de la CAH. Cette démarche permettrait de pallier cette inégalité de traitement au travers d'une OAP Patrimoine portant sur la réhabilitation du bâti et sa nécessaire évolution dans une prochaine procédure du PLUi.

Concernant le permis de démolir qui peut permettre aux communes de sauvegarder leur patrimoine architectural devenu fragile (dégradations du temps par manque d'entretien, pression foncière et immobilière en centre village), seules 13 communes sur 36 l'ont adopté selon leur compétence (pour mémoire : Berstheim, Bilwisheim, Bischwiller, Bitschhoffen, Brumath, Dauendorf, Haguenau, Kaltenhouse, Morschwiller, Niedermodern, Oberhoffen, Rohrwiller, Schirrhoffen).

La commission suggère à la CAH d'inviter les communes non dotées d'un permis de démolir d'adopter cette formalité à leur échelle pour répondre aux objectifs de l'axe 4 du PADD.

Enfin, le seul indicateur de suivi de la préservation du patrimoine architectural consiste à suivre le nombre de logements réalisés en réhabilitation dans le bâti ancien en zone UA. Ayant conscience des difficultés de collecte de données ayant trait à la préservation du patrimoine architectural, cela ne saurait suffire à évaluer l'efficacité du PLUi dans cette thématique.

5. LA CONSOMMATION FONCIERE

5.1. Les secteurs urbains et d'extension futur

Le PLUi affiche la production de logements nouveaux à 75% dans le tissu urbain existant et 25% en secteur d'extension. Le PLUi suit l'objectif ambitieux de mobilisation du potentiel d'urbanisation situé dans l'enveloppe déjà bâtie en visant, pour le besoin résidentiel, un objectif de 50 % de création de logement par mutation (difficile à estimer, mais qui ne consommera pas de foncier), 25 % par densification et 25 % en extension urbaine, en adoptant des formes peu consommatrices d'espace. Cette répartition répond ainsi à l'effort pour modérer la consommation foncière et lutter contre l'étalement urbain, en priorisant et optimisant les espaces déjà urbanisés.

L'indicateur de suivi « Localisation des logements produits » devrait être spécifié selon la nature de cette production (en mutation, en densification ou en extension) et en termes de surfaces consommées.

La MRAe demande que *« soient incluses les zones urbaines d'équipement UE (686 ha) dans les calculs de la consommation foncière localisées en extension et, le cas échéant, en réduisant la consommation d'espaces programmée pour les équipements. »*

La commission souscrit à cette demande d'autant qu'il n'existe aucun indicateur permettant de mesurer les surfaces bâties consommées par les futurs équipements à l'intérieur des zones UE.

5.1.1 Les secteurs urbains

L'étude de densification, rendue obligatoire à toute ouverture à l'urbanisation de zones naturelles agricoles ou forestières par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, porte essentiellement sur le potentiel foncier en densification (100 ha pondérés en dents creuses). Il apparaît que le résultat cartographique commune par commune n'est pas mis en annexe du diagnostic. De même que le nombre de logements n'est pas évalué. Aussi, il apparaît nécessaire d'apporter d'avance de précisions sur ce potentiel foncier en densification.

Il y a donc lieu de prendre en compte le dispositif de densités minimales moyennes de logement par ha en fonction de la hiérarchisation de l'armature urbaine du territoire dans les secteurs stratégiques résidentiels de l'OAP thématique « Optimisation de l'usage du foncier ». Cf. chapitre sur la densité résidentielle. Cela nécessite une évaluation plus précise du potentiel foncier en densification en termes de nombre de logements au regard de la production de logements générés par les zones d'extension et des objectifs de croissance démographique/desserrement des ménages.

De plus, l'équilibre vide (cœurs d'îlots végétalisés) /plein (emprises du bâti) qui permet de préserver des « espaces de respiration » est difficile à trouver dans les communes rurales.

Lors de l'enquête publique, de nombreuses observations ont porté sur les règles écrites concernant les différentes zones urbaines restreignant les possibilités de construction pour utiliser le potentiel foncier dans le tissu urbain existant. Les règles de profondeur constructibles, notamment celle des 50m ou 25m par rapport aux voies et emprises publiques selon les zones urbaines, justifiées par le besoin « d'espaces de respiration », ont soulevé beaucoup d'incompréhension dans les villages entourés d'espaces agricoles ou naturels. Ces règles sembleraient plus justifiées et acceptées dans les pôles urbains, plus denses.

La complexité des règles des articles B1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques) et B2 (par rapport aux limites séparatives) dans plusieurs secteurs de zones ne facilitent pas la compréhension des possibilités de construction, d'extension ou d'adaptation au changement climatique pour les pétitionnaires.

La commission recommande d'apporter une meilleure lisibilité du règlement écrit et de compléter la partie « Explication des choix » du rapport de présentation, en y intégrant des explications supplémentaires et des croquis à visée pédagogique selon différents cas de figure.

5.1.2 Les secteurs d'extension

Les 25% de production de logements doivent se faire en extension sur des sols non bâtis avec des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles (zones IAU de 94ha).

Des études naturalistes non annexées au dossier ont déterminées leurs localisations en fonction notamment des sensibilités environnementales. Il aurait été souhaitable d'avoir connaissance de cette finesse d'analyse secteurs par secteurs même si l'évaluation environnementale met en évidence des points de vigilance OAP par OAP.

Selon l'armature urbaine, 86% des zones IAU se situent dans les 5 communes du pôle d'agglomération, ce qui exclut bon nombre de villages de toute possibilité d'extension même modeste. Cet état de fait a été contesté par certaines communes lors de l'enquête publique. Par ailleurs, l'absence de zones d'extension à long terme dans ce PLUi (zones IIAU qui demanderaient une modification du PLUi) ne permet pas de planifier, et de calibrer la production de logements dans le temps long. Toutes les zones d'extension IAU peuvent être construites à court ou moyen terme en fonction de la disponibilité du foncier et du marché immobilier. Le coefficient de rétention foncière de 20% appliqué dans les zones IAU est remis en question par la CDPENAF et la MRAe.

La MRAE « recommande d'étaler davantage dans le temps l'ouverture des zones AU en revoyant l'échéancier prévisionnel d'ouverture pour équilibrer les ouvertures d'ici 2040, en cohérence avec les ratios de logements/an définis par le SCOTAN. »

La commission considère que le choix de reclasser certaines zones IAU en IIAU pourrait s'effectuer sur plusieurs critères (état du parcellaire et nombre/statut des propriétaires fonciers, proximité des réseaux et des TC, complexité et coûts de l'aménagement au regard des contraintes environnementales, sensibilités paysagères, ...) pour les prioriser.

Concernant les OAP sectorielles, l'enquête publique n'a quasiment pas soulevé de remarques, demandes ou oppositions à l'exception de Mommenheim, de Haguenau (« Les pins », « Weinumshof », « Moulin neuf ») et de Batzendorf. Elles sont essentiellement d'ordre qualitatif, sans remise en cause de la consommation foncière, sauf pour l'OAP « Les pins » où l'espace boisé apparaît comme important à maintenir en zone naturelle.

5.2. Les communes rurales

S'agissant de l'aménagement et du développement du territoire à horizon d'une vingtaine d'années, la commission relève que le dossier d'enquête, notamment dans la pièce "Explication des choix", met bien en exergue l'intensification des tissus déjà urbanisés et la diminution drastique du potentiel d'extension. S'agissant plus particulièrement des petits villages, le dossier souligne bien que leur maintien et leur développement sont essentiels à la vitalité de la CAH. A ce titre, ils participent à la diversité du cadre de vie et contribuent en ce sens à l'attractivité résidentielle du territoire.

Or, comme le souligne plusieurs communes et notamment celle de Morschwiller, la CAH n'a pas suffisamment pris en considération la situation des petits villages. En effet, les nouvelles cartes de zonage et les règles de constructions appliquées à ces dernières impactent défavorablement les biens fonciers des propriétaires. Ainsi, les communes se voient dans l'impossibilité de pouvoir se développer en accueillant de nouveaux habitants contrairement aux pôles urbains plus importants qui apparaissent privilégiés.

Aussi, au regard du traitement des petites communes dont la croissance a été très fortement jugulée dans le projet de PLUi par rapport aux grands pôles, la commission recommande à la CAH de reconsidérer les besoins fonciers nécessaires aux petites communes afin qu'elles puissent se développer et conserver du dynamisme au même titre que les 14 autres communes du territoire qui en l'état sont les seules bénéficiaires.

5.3. Les secteurs destinés aux industries et à l'artisanat

Le territoire de la CAH qui est frontalier avec l'Allemagne dispose d'une localisation stratégique au sein de l'Alsace du nord. A ce titre, le PADD vise à donner les moyens aux acteurs économiques pour pérenniser leur implantation ou à de nouveaux acteurs de s'installer sur le territoire. Quant au développement économique, selon l'Observatoire des Espaces d'Activités Economiques du Bas-Rhin, la CAH peut compter sur 830,3 hectares de foncier dédiés qui accueillent 1200 établissements et 16 000 salariés (40% des emplois salariés). 6 communes représentent 92% du foncier dédié aux entreprises et 15 communes représentent 100% du foncier.

La plupart des zones d'activités du territoire ne dispose plus de foncier public disponible, seulement une vingtaine d'hectares répartis sur 4 zones d'activités sont encore disponibles. Cependant des discussions commerciales sont en cours sur d'autres terrains notamment sur les 45 ha disponibles dans la région de Brumath, mais le nombre et la multiplicité des demandes ne permettent pas toujours à la Communauté d'Agglomération de Haguenau de répondre aux besoins exprimés, tant par les établissements déjà implantés sur le territoire, que par ceux souhaitant s'implanter dans le territoire. Cependant la densification économique peut libérer 179 ha, mais ce sont des surfaces fragmentées qui ne peuvent accueillir que des PME. On note que la consommation foncière lissées sur 10 ans est de 13 ha /an pour l'économie (13 ha/ an pour le logement)

Dans un contexte de réindustrialisation de la France et où l'Alsace du nord compte bien s'engager, et avec l'ambition d'accueillir d'autres champs d'activité économique tel que le tertiaire et du tertiaire supérieur, là encore la disponibilité du foncier adéquat est une dimension essentielle.

Une consommation de 126 ha d'ENAF est donc prévue dans le PLUi dont 20% de marge de sécurité. La commission considère que cette consommation est justifiée mais que la CAH doit se donner les moyens de ses ambitions.

5.4. Les secteurs destinés aux exploitations agricoles

Les terres agricoles sont les premières victimes de l'artificialisation mais il est à noter que le nombre d'actifs concernés par l'agriculture n'est que de 1580 (-10% en 10 ans) dû à l'augmentation de la taille des exploitations et à la mécanisation. Une disparition de 366 ha d'ENAF entre 2007 et 2021 a été constaté dont 47 ha ont été consommés par les agriculteurs eux même pour le bâti agricole ainsi que par le logement des exploitants sur leur terres non comptabilisé.

Cependant, l'évolution de la référence de consommation foncière évoluera passant de la consommation d'ENAF à l'artificialisation (décret du 27 novembre 2023) qui introduit une généralisation des constructions à prendre en compte et notamment le bâti agricole. A ce stade, la taille du bâti agricole qui est intégrée à la taille des exploitations n'est pas pris en compte. De même que la diminution du nombre d'exploitation qui a libéré du bâti ou généré des friches agricoles n'est pas connue, d'autant que les exploitations qui s'arrêtent sont souvent situées au cœur du village.

La commission émet une réserve sur ce point et demande de compléter le règlement écrit des zones agricoles constructibles Ab, Ac et Ad par des orientations d'aménagement portant sur les constructions garantissant un réel effort d'insertion paysagère et d'optimisation de la consommation foncière notamment sur les sorties d'exploitations.

5.5. Les secteurs destinés aux équipements collectifs et aux services

Les secteurs destinés aux équipements collectifs et aux services sont classés dans le PLUi en plusieurs secteurs de zone spécifiques UE selon la destination des équipements existants (généralistes d'emprises foncières relativement importantes, destinés aux sports et aux loisirs ou campings, aux aires d'accueil des gens du voyage, à la santé, au tourisme et aux activités militaires).

Ils totalisent 686 ha, dont plus du quart est destiné aux installations militaires (le ministère des Armées a d'ailleurs demandé plusieurs adaptations du zonage et du règlement écrit pour tenir compte de ses activités).

La qualité d'usage, de proximité et d'accessibilité à ces équipements par les transports en commun lorsque cela est possible, contribuent à la qualité de vie et l'attractivité résidentielle du territoire.

Le diagnostic territorial ne recense pas les équipements collectifs et les services à la population commune par commune mais approche la question en termes de temps de trajet selon le mode de déplacement, notamment en transports collectifs, et pour des publics différents (jeunes, personnes âgées) en fonction de leurs besoins.

Aucun projet ne semble nécessiter une zone d'extension future pour de nouvelles zones à ces vocations. Le territoire étant déjà a priori bien équipé. Certains équipements sont localisés dans les zones urbaines mixtes existantes.

Lors de l'enquête publique, la commune de Kindwiller demande le maintien du classement en zone UE pour sa zone d'équipements collectifs qui était dans le PLUi du Val de Moder.

La commune de Morschwiller quant à elle a fait part de ses difficultés pour l'extension de sa zone d'équipements (scolaires, périscolaires, bibliothèque communale, atelier communal, parking) située en zone urbaine mixte, sujette à la règle de profondeur constructible des 50 m. Cette réglementation restreint considérablement la commune dans ces projets d'extension d'équipements d'intérêt collectif se trouvant au-delà, notamment pour la comptabilisation du parking comme une emprise publique dans l'évaluation de la règle des 50m. La CAH propose de reclasser ce secteur d'équipements en zone UE, ce qui l'affranchirait de la règle des 50m.

Néanmoins, ce cas de figure n'est pas spécifique à ces deux communes. D'autres zones urbaines mixtes sont susceptibles de se trouver dans une situation identique. En conséquence, la commission émet une réserve sur cette règle de "profondeur constructible" de 50 m appliquée dans les zones UA et UB, en demandant à la CAH que les équipements collectifs et les parkings qui sont associés ne soient pas concernés par cette disposition réglementaire.

5.6. L'artificialisation des sols et la consommation d'ENAF

Bien que le sujet de l'artificialisation des sols et la consommation foncière, notamment d'ENAF, n'a pas été abordé lors de l'enquête auprès du public, il a été très largement soulevé par les PPA (DDT, MRAe, CDPENAF). La commission constate positivement l'effort vertueux de la réduction de la consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) du projet de PLUi par rapport aux documents d'urbanisme en vigueur.

5.6.1 L'artificialisation des sols

La CAH met au cœur de son projet dans l'axe 5 du PADD la maîtrise de l'artificialisation des sols grâce à la réduction de la consommation foncière, la lutte contre l'étalement urbain en priorisant et optimisant les espaces déjà urbanisés (densification, 75% de la construction dans l'enveloppe urbaine existante et 25% en secteurs d'extension).

Le PLUi est donc compatible avec les objectifs de la loi Climat et Résilience (trajectoire Zéro Artificialisation Nette), du SRADDET et du SCoTAN avec une marge de compatibilité de 20% qui mériterait d'être mieux justifiée pour répondre à l'avis de la DDT (*« La consommation foncière planifiée par le PLUi devrait être légèrement revue à la baisse pour assurer la compatibilité avec le SCoTAN. Ce dernier fixe une cible correspondant à 270 ha jusqu'en 2045, alors que le PLUi porte des effets sur 336 ha, soit une marge de plus de 25 %. »*).

Cet axe 5 est décliné dans les différentes pièces du PLUi : le diagnostic, les règlements graphique et écrit, les OAP sectorielles et l'OAP thématique spécifique « Optimisation de l'usage du foncier », l'explication des choix et l'évaluation environnementale. Mais la complexité des documents et les pas de temps différents des documents de rang supérieur rend les chiffres concernant l'artificialisation des sols très confus et disparates.

Aussi, de manière à rendre plus claire la mise en œuvre des objectifs du PLUi auprès des concitoyens en matière d'enjeux environnementaux, il est souhaitable qu'un résumé non technique chapeaute les documents du PLUi, même s'il est rendu obligatoire par l'article R.151-3 du Code de l'urbanisme que dans le cas de PLUi soumis à évaluation environnementale stratégique. A noter que l'OAP thématique spécifique « Optimisation de l'usage du foncier » se limite de façon sommaire uniquement à la densité résidentielle. Elle pourrait également être complétée par d'autres orientations concrètes.

Concernant les zones agricoles, premières « victimes de l'artificialisation des sols » à des fins de déploiement d'activités économiques et d'habitat selon le diagnostic, les zones agricoles constructibles (zones Ac, Ab et Ad) représentent plus de 26% des zones agricoles dans le PLUi (3 100 ha). Vu le risque de dispersion paysagère des bâtiments d'exploitation, l'importance surfacique de ces zones constructibles, leur impact sur l'environnement et la difficulté de savoir comment elles seront artificialisées, est difficile à appréhender.

Il en va de même pour les STECAL qui manquent d'encadrement réglementaire. L'absence de précision du règlement du PLUi concernant les possibilités de cumul des constructions et dates de référence à prendre en compte dans le calcul des surfaces à bâtir dans plusieurs STECAL (Nb, Nh, Nf, Nx, Nc, Ne, Nfa, Nj, NI), voire leur pertinence (Nh - habitat isolé en ENAF, Nb à Bischwiller) fait défaut. Elles représentent tout de même 59 ha pour les STECAL les plus impactants au niveau de l'artificialisation des sols (Nb, Nc, Ne, Nh, Nm, Ns et Nx).

Pour mémoire, la MRAe recommande *« après avoir analysé les solutions de substitution envisageables des nouveaux STECAL afin de justifier que le choix finalement retenu est celui du moindre impact environnemental, de ne comptabiliser dans la consommation foncière que les parties artificialisées et à artificialiser des STECAL si celles-ci sont clairement précisées dans le règlement et reclasser le reste en zones naturelles N ou agricoles A. A défaut de règles précises dans le règlement sur cette distinction, comptabiliser toutes les surfaces des STECAL dans la consommation foncière. »*.

L'artificialisation concernant les futures infrastructures inscrites en emplacements réservés se situe à la marge de la consommation foncière, surfaciquement.

Néanmoins, il y a lieu de rajouter à terme les emprises nécessaires au fonctionnement du projet de ligne ferroviaire "Saarbrücken-Haguenau-Rastatt- Karlsruhe" qui n'apparaissent concrètement dans aucune des pièces du PLUi, hormis en termes d'objectifs dans le PADD.

Enfin, le seul indicateur de suivi « Limitation de l'imperméabilisation des sols » de l'OCS relève du « champ exploratoire » selon la méthode présentée. Il sera donc difficile de suivre l'évolution de l'artificialisation des sols dans le temps d'application du PLUi.

5.6.2 La consommation d'ENAF

Parallèlement au thème de l'artificialisation des sols, la consommation d'ENAF fait l'objet de nombreux calculs surfaciques estimés, qui diffèrent selon les pièces du PLUi. La synthèse indique près de 310 ha au total.

La consommation d'ENAF programmée pour l'offre nouvelle en logements reste néanmoins compatible avec la trajectoire ZAN du PAS du SCOTAN, soit environ 30% de logements à produire au dépend des ENAF. Pour atteindre les objectifs démographiques et de constructions de nouveaux logements, environ 110 ha d'ENAF seront impactés, dont 63 ha en secteur d'extension et 40 ha en densification du tissu urbain avec 20% de rétention foncière.

A noter que l'absence de cartographie de l'enveloppe urbaine bâtie, même grossière, ne facilite pas la délimitation des ENAF à comptabiliser en densification concernant les milieux urbain et les villages.

De plus, les STECAL, susceptibles de consommer des ENAF pourraient être comptabilisés dans les calculs ou voire leurs périmètres réduits à la stricte nécessité de projets compatibles avec le caractère plutôt naturel environnant.

S'agissant de la consommation d'ENAF pour le foncier d'activité, le PLUi utilise les possibilités du SCOTAN compte tenu de l'activité économique importante de la zone d'emploi de Haguenau (46 ha en zone d'extension et 125 ha en densification avec la plateforme d'activité de Brumath).

L'impact de l'urbanisation sur les espaces agricoles n'est pas négligeable même si elle est réduite par rapport aux documents d'urbanisme existants (108 ha de zones d'urbanisation future sur des terrains agricoles).

La consommation d'ENAF issue des futures infrastructures inscrites en emplacements réservés se situe surfaciquement à la marge de la consommation globale. Néanmoins, il faudra rajouter à terme les emprises nécessaires à la ligne ferroviaire « Saarbrücken-Haguenau-Rastatt- Karlsruhe » qui n'apparaît concrètement dans aucune des pièces du PLUi hormis en termes d'objectifs dans le PADD et ne sont par conséquent pas comptabilisés.

La commission recommande de prévoir dans un résumé non technique une harmonisation et simplification des chiffres des différents documents du PLUi concernant l'artificialisation des sols et la consommation d'ENAF de manière à améliorer la lecture et compréhension du PLUi.

L'évaluation environnementale du PLUi traite de la thématique « Ressource sol » sans faire un bilan surfacique global de la consommation d'ENAF et de ses incidences sur l'environnement. Les bilans triennaux de la consommation d'ENAF doivent pouvoir être utilisés pour les indicateurs de suivi du PLUi. Le seul indicateur de suivi qui se rapproche d'un suivi de la consommation d'ENAF est celui de la « Limitation de l'imperméabilisation des sols » de l'OCS et qui relève du « champ exploratoire » selon la méthode présentée. Il sera donc difficile de suivre l'évolution de la consommation d'ENAF dans le temps d'application du PLUi.

La commission d'enquête recommande de définir plusieurs indicateurs de suivi de la consommation d'ENAF se complétant et qui permettront de mieux suivre son évolution dans le temps pour se conformer à la trajectoire ZAN.

6. L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE

6.1. Les secteurs économiques, commerciaux et touristiques

Pour mémoire, la CAH compte 43383 actifs répartis selon les emplois suivants :

- 75 % des emplois se concentrent dans le bassin de vie de Haguenau-Bischwiller.
- 15 % des emplois se concentrent dans le bassin de vie des Collines de Brumath.
- 10 % restant se répartissent dans le reste du territoire.

Plus de la moitié des actifs résidant au sein de la CAH y travaillent également. Le territoire constitue un bassin d'emploi dont l'influence s'étend largement au-delà de son périmètre propre. Il bénéficie d'une situation géographique privilégiée entre l'Eurométropole de Strasbourg et l'Allemagne. Enfin, il est très marqué par le travail transfrontalier. La CAH mise sur ce positionnement pour tirer parti du dynamisme économique et entrepreneurial des Landers voisins sachant toutefois que la croissance allemande est actuellement équivalente à celle de la France

Si l'emploi représente actuellement 44,8% de la population, tous secteurs confondus, pourra-t-il accompagner la croissance démographique prévue par la CAH ? Le projet de PLUi indique que le SCoTAN ne se fixe pas d'objectif chiffré de créations d'emplois. Le besoin d'emplois peut être mis en perspective par rapport aux objectifs de production de logements et ainsi d'accueil de population. Mais ne serait-ce pas l'inverse ? Y a-t-il eu des études en ce sens ? La commission constate qu'il y a beaucoup d'études portant sur l'évolution au cours des 11 dernières années, mais pas d'étude prévisionnelle. La CAH cite les entreprises porteuses d'emplois tels que SEW ou l'EPSAN, mais SCHAEFFLER travaille beaucoup pour l'automobile, et De Dietrich prévoit des fermetures. L'emploi local est fortement lié à l'activité d'un nombre restreint de grandes entreprises industrielles, insérées sur des marchés mondiaux et dont la santé dépend en partie de facteurs exogènes au territoire. La puissance économique des PME sur le territoire n'est pas mise en avant, pourtant elles sont un gage de sécurité et de stabilité et les bassins d'emploi de moindre importance pourraient aussi les accueillir dans la mesure où ils ont pu conserver des zones UX ou 1AUX. La CAH apparaît moins dynamique que la moyenne en matière de créations d'établissements (900 en 2020), pourtant en hausse depuis plusieurs années. Ces chiffres tiennent-ils compte des destructions ?

La CAH précise dans son diagnostic environnemental que la balance migratoire des actifs est déficitaire pour le territoire. Cela peut aussi représenter un risque de glissement des populations.

Sur le plan plus spécifique du commerce, le territoire dispose d'une bonne densité commerciale dans le secteur alimentaire et une offre non alimentaire étoffée. Ce secteur d'activité est surtout tiré par l'emploi et le pouvoir d'achat de la population. Des actifs de plus en plus qualifiés seraient favorables.

Il existe certainement un potentiel de croissance de l'emploi dans le secteur touristique. La CAH reconnaît qu'à l'écart des grandes routes touristiques, l'offre touristique du territoire gagnerait à être révélée en s'appuyant sur ses atouts aussi bien architecturaux, naturels, muséaux et ses activités de plein air. A noter cependant que le tourisme représente 5,6 % des emplois du territoire

L'emploi étant le moteur de la croissance d'un territoire, les prévisions de croissance de la population mériteraient d'être étayées par une étude sur le potentiel de développement des emplois que ce soit industriel ou tertiaire au cours des prochaines années. Il appartiendra à la CAH d'évaluer la pertinence d'une telle étude.

6.2. L'urbanisme durable, cadre de vie et aspect paysager

6.2.1 L'urbanisme durable et le cadre de vie

Le PLUi, par principe avec son PADD, participe dans son ensemble à un urbanisme durable et à l'amélioration du cadre de vie au travers des différentes pièces qui le constituent.

Plus particulièrement, l'OAP thématique « Urbanisme durable et cadre de vie » donne des orientations relatives à l'insertion paysagère, à la présence végétale et à la biodiversité, à la place de la voiture et du vélo, à l'habitabilité et la qualité d'usage, et à la gestion des ressources. Son annexe « Liste d'essences végétales à prioriser » pourrait aussi trouver sa place dans l'OAP « Trame verte, bleue et noire ». Mais ces orientations ne concernent que la ville de Haguenau et découlent de la charte architecturale et paysagère de cette dernière.

La commission recommande d'élargir ces orientations à l'ensemble des communes de la CAH et aux thématiques liés à un urbanisme favorable à la santé (qualité de l'air, pollution des sols, nuisances sonores) comme le demande l'ARS.

Trois indicateurs de suivi tenteront d'approcher l'évolution de cette thématique de l'urbanisme durable et de la qualité de vie dans le temps (nombre de sites ayant fait l'objet d'une dépollution, évolution de l'occupation du sol des cœurs d'îlots et espaces verts au sein des tissus urbains et dans les secteurs identifiés par l'évaluation environnementale comme présentant des sensibilités environnementales).

Au regard des difficultés de pouvoir trouver des données objectives sur le sujet, la commission suggère néanmoins à la CAH d'approfondir le choix des critères qui permettront d'évaluer la mise en œuvre du PLUi.

6.2.2 L'aspect paysager

Concernant les aspects paysagers dans l'espace urbain, les règlements graphiques et écrit du PLUi s'attachent bien à mettre en valeur toute leur diversité, tant en termes de morphologie urbaine par les règles d'implantation respectant les différents types de tissus urbains qu'en termes de préservation d'espaces et d'éléments végétalisés. Cela participe à la qualité du cadre de vie. Les OAP sectorielles quant à elles s'attachent à permettre la meilleure intégration possible des nouveaux espaces bâtis des zones d'extension en recréant des lisières urbaines en vue d'une transition avec les milieux urbains et naturels.

Concernant les autres aspects paysagers, hormis la partie forestière de Haguenau et les ripisylves, les paysages de la CAH portent une forte empreinte de l'activité agricole. Dans le règlement graphique, le zonage agricole représente presque 30% de la surface du territoire.

Le zonage agricole constructible prévu pour les bâtiments agricoles existants et les sorties d'exploitation représente 26% de cette surface, réparti sur toutes les communes, en augmentation par rapport aux documents d'urbanisme existants.

La commission considère que la prise en compte des paysages ruraux explicitée dans le choix des secteurs constructibles n'est pas convaincante dans la mise en œuvre du PLUi.

Selon la CAH, *« La délimitation des zones agricoles constructibles et la définition de leurs vocations s'appuient sur une méthodologie fondée sur des critères d'aide à la décision. Cette démarche vise à concilier la satisfaction des besoins du monde agricole avec le maintien des équilibres globaux face aux autres enjeux territoriaux. Ces possibilités de nouvelles constructions agricoles répondent-elles à des projets à court-moyen terme ? Quels sont ces critères ? Leurs besoins en surface constructible par commune ont-ils été estimés ? Le diagnostic agricole ne le dit pas, si ce n'est la difficulté de projection au-delà de quelques années. De plus, le coût à la charge des collectivités pour le raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement et de la voirie a-t-il été évalué en fonction de leur éloignement ? »*

Les surfaces constructibles agricoles semblent surdimensionnées et mal justifiées compte tenu de l'évolution du monde agricole (population vieillissante avec une reprise d'exploitation difficile, exploitations moins nombreuses mais plus grandes, ...). De plus, bien que la consommation d'ENAF soit difficile à être évaluée dans ce contexte, elle peut être impactée à terme

Le risque majeur est le mitage du paysage par des nouveaux bâtiments agricoles dont l'insertion paysagère (bâti agricole/habitation de l'exploitant, implantations/orientations, volumétrie, dispositifs d'énergie renouvelables solaires et biomasse, ligne de crête, protections paysagères, ...) n'est pas garantie par le règlement écrit. Seul le règlement graphique permet à certains endroits de préserver ou de créer des éléments de paysage permettant également de maintenir la biodiversité et les continuités écologiques, que la CAA demande dans son avis de restreindre. Il est à souligner également que les impacts des activités et des constructions agricoles existantes ou potentielles ne sont pas abordés dans l'évaluation environnementale.

Concernant les STECAL qui totalisent presque 60 ha, leur manque d'encadrement réglementaire concernant leur insertion paysagère pose également question quant au mitage du paysage (cf. conclusions motivées – « Artificialisation et consommation d'ENAF »).

Enquête publique préalable à l'élaboration du PLUi de la Communauté d'Agglomération de Haguenau et à l'abrogation des cartes communales de Hochstett, Ringeldorf, Wahlenheim, et Wittersheim

Des indicateurs de suivi assez flous dans leur définition et au stade de l'ébauche, concernant la préservation et la valorisation des caractéristiques paysagères locales. L'évolution du nombre d'exploitations agricoles et la superficie des constructions agricoles seront suivies.

7. LA MOBILITE ET LES DEPLACEMENTS

7.1. Les dessertes routières

Le territoire comprend plusieurs catégories de voies de circulation dont la hiérarchisation doit permettre une répartition cohérente entre les différents types et modes de déplacements.

Or, malgré cette hiérarchisation, il apparaît que le trafic demeure globalement important sur l'ensemble du réseau routier et en particulier sur les itinéraires desservant les grandes agglomérations qui concentrent les secteurs d'activités. Il en est de même d'ailleurs pour le trafic de transit qui évite le centre de Haguenau en contournant la ville au Nord par la D1063 et par la voie de liaison qui relie d'Ouest en Est la D263 à la D29 au Sud. Cet itinéraire de de contournement permet néanmoins de décongestionner substantiellement le centre-ville. Il ressort de ce constat que l'usage de l'automobile est donc encore bien ancré dans la population, soit par nécessité en raison de l'éloignement du lieu de travail, soit par confort, en encore par l'inadaptation ou l'absence de transport en commun.

La réduction du trafic ne peut être effectif sans offrir aux usagers des alternatives de déplacements. C'est ainsi que des aires de covoiturage ont progressivement émergés sur le territoire dont le but est de pouvoir mutualiser les trajets. Aujourd'hui, c'est plus d'une dizaine de ces aires, répartie sur les itinéraires les plus fréquentés qui est mise à disposition des automobilistes. Cette pratique qui est de plus en développée a été étendu sur le territoire par le concept "BlaBlaCar Daily" qui a été initié par le PETR de l'Alsace du Nord et la CAH. D'autres solutions telle que l'autopartage, mais encore peu répandues sont également des moyens permettant de contribuer à la baisse du trafic.

La commission salue les initiatives et les engagements des pouvoirs publics qui ont pour objectif de promouvoir les déplacements décarbonés et respectueux de l'environnement.

Par ailleurs, la commission a relevé une singularité qui mérite d'être soulignée. En effet, il apparaît que la saturation des axes routiers conduit de nombreux automobilistes à emprunter les chemins dits d'exploitation pour des raison de commodité. Or, ces chemins qui sont destinés uniquement à la circulation des engins agricoles, ne sont pas adaptés pour un trafic automobile en raison d'une cohabitation conflictuelle entre ces deux types de véhicules. En conséquence, la commission suggère aux maires de chaque commune qui ont le pouvoir de police, conformément à l'article L.2213-1 du Code des collectivités territoriales de prendre les mesures visant l'interdiction aux véhicules automobiles l'accès et la circulation sur ces chemins de manière à écarter tout incident ou accident.

La commission relève que la CAH a bien pris en considération ces difficultés liées à ces flux de circulation par la création de plusieurs aires de covoiturage pour les usagers de la route ainsi que la mise à disposition de diverses possibilités de déplacements décarbonés.

La transition vers ces modes de déplacements alternatifs doit cependant s'accompagner par un changement de comportement des usagers qui nécessite une prise de conscience collective et un travail de pédagogie de la part des pouvoirs publics.

S'agissant du projet routier de contournement de Mertzwiller qui est toujours en cours de réflexion et sur lequel Alsace Nature émet un avis défavorable, il n'appartient pas à la commission de se prononcer sur ce projet qui doit faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique (DUP).

7.2. La desserte des transports en commun

La desserte des transports en commun est assurée d'une part ; par un réseau de bus doté de 13 lignes régulières (5 lignes RITMO, 6 lignes régionales RESEAU 67 et 2 lignes de bus TER, exploitées par la SNCF), et d'autre part, par un réseau ferroviaire Train Express Régional (TER) et *Réseau Express Métropolitain* (REM). Des transports à la demande tels que Entr'Aide et Flexi'Ritmo viennent compléter ces transports.

La commission considère que le réseau de bus actuel permet globalement de desservir l'ensemble du territoire dans de bonnes conditions. Les horaires et le cadencement des différents bus sont adaptés à la demande des usagers. La commission retient également que la CAH, au travers du PADD, a pour objectif d'améliorer le maillage du territoire par le développement de nouvelles lignes RITMO.

Le réseau ferroviaire quant à lui comprend trois lignes TER qui desservent 7 gares du territoire (Haguenau, Bischwiller, Marienthal, Schweighouse-sur-Moder, Brumath, Stephansfeld et Mommenheim). Deux lignes REM assurent la liaison Strasbourg-Haguenau et Strasbourg-Saverne via Brumath. La configuration de réseau ne répond pas pleinement aux besoins de déplacements des usagers.

Afin d'améliorer les liaisons ferroviaires sur le territoire, la CAH souhaite contribuer au renforcement des liens transfrontaliers notamment grâce au projet de rétablissement de la ligne ferroviaire Karlsruhe - Saarbrücken, via Haguenau. Abandonnée depuis plusieurs années, cette ligne fait l'objet d'une étude de réouverture menée depuis 2018 sous l'égide du groupement européen de coopération territoriale (Eurodistrict Pamina). La CAH qui se positionne en faveur de ce projet indique que les emprises nécessaires à cette réactivation seront préservées.

La commission approuve cette démarche qui au-delà du lien transfrontalier permettra de desservir les communes concernées de la CAH, notamment Val-de-Moder qui compte une population de plus 5000 habitants. La commission relève cependant que les emprises nécessaires mentionnés par la CAH et destinés à la réactivation de cette ligne ne figurent pas dans le règlement graphique. Aussi la commission suggère à la CAH d'identifier ces emprises par des emplacements réservés qui permettront de geler les espaces connexes nécessaires au projet.

Par ailleurs, la commission a bien noté que la CAH n'a pas à ce stade les éléments permettant de confirmer ou d'infirmer son implication dans ce projet ni ses éventuels leviers d'action puisque la réactivation de cette ligne relève principalement des instances décisionnaires européennes et franco-allemandes.

7.3. Les mobilités douces

Pour mémoire, le PLUi de la CAH doit être compatible avec le Plan de Déplacements Intercommunal (PDi) approuvé le 08 décembre 2022. S'agissant des mobilités douces, le PDi a pour but de promouvoir les déplacements respectueux de l'environnement et de désengorger le trafic routier au travers du développement des voies piétonnes et cyclables. La CAH qui est autorité organisatrice de la mobilité s'est engagée dans ce sens en accompagnant les pôles urbains en vue de la réalisation des infrastructures adaptés à ces modes de déplacements. Ainsi, le territoire comprend à ce jour plus de 200 km de voies cyclables.

La CAH a pour ambition de poursuivre ce développement en envisageant plusieurs emplacements réservés destinés aux cheminements piétons et cyclistes. La commission note que le projet de PLUI identifie bien plusieurs emprises dans le règlement graphique.

La commission relève cependant que les emplacements réservés BIL03, DON04, NDM01 et OBE08 portent chacun sur la création d'une piste cyclable le long d'une route départementale. Si ces itinéraires ne sont pas physiquement séparés de la chaussée, ils sont classés dans la catégorie des bandes cyclables qui offrent peu de sécurité en raison de la proximité avec les véhicules motorisés. Si tel est le cas, il y a lieu de modifier la définition dans la liste des emplacements réservés.

Par ailleurs, il apparaît que plusieurs emplacements réservés sont envisagés pour desservir les zones d'urbanisation future (1AU). Seul l'intitulé de l'ER HAG A13 porte sur la création d'un cheminement piéton et cycliste.

En conséquence, la commission recommande à la CAH d'intégrer dans les voies d'accès aux zones d'urbanisation future, les continuités du réseau identifiées par des emplacements réservés si nécessaire, destinées à la mobilité douce avant tout nouvel aménagement urbain d'ensemble.

Enfin, dans l'objectif d'améliorer la sécurité des usagers en milieu urbain sur les voies destinées aux déplacements doux, la commission recommande à la CAH de prévoir un éclairage sur ces itinéraires et de veiller à intégrer des essences de plantations non allergènes aux abords afin d'éviter toute détérioration des voies pouvant provoquer des chutes accidentelles.

7.4. Le stationnement

Il y a lieu de distinguer d'une part, l'offre de stationnement pour les véhicules et d'autre part celle destinée aux cycles. S'agissant du stationnement des véhicules sur l'espace public, le territoire compte actuellement plus de 22 000 places. Quant aux parkings publics, seules 18 communes en sont dotées en offrant 2631 places au total. Le nombre de véhicules en constante augmentation conduit en permanence à une saturation des lieux de stationnement, essentiellement au sein des pôles urbains et aux abords des gares. Il ressort de ce constat une insuffisance manifeste de places de parking.

La commission admet que la création de nouveaux emplacements ne peut répondre à cette problématique puisqu'une telle opération serait au détriment de l'environnement notamment dans les centres très urbanisés où les emprises disponibles sont rares ou inexistantes. En ce qui concerne les gares, un recensement effectué en 2024 indique que celles de Marienthal et de Stephansfeld ont accueilli plus de 71 000 voyageurs.

La gare de Schweighouse quant à elle a été fréquentée par 50 000 voyageurs la même année. Il est à noter que cette gare est susceptible de voir sa fréquentation augmenter à terme dans l'hypothèse où le projet de rétablissement de la ligne ferroviaire Karlsruhe - Saarbrücken, via Haguenau voit le jour. Ces trois gares ne disposent que de 10 places chacune pour les voitures, ce qui est très insuffisant au vu du nombre de voyageurs qui transitent annuellement dans ces gares.

Au vu de cette situation, il apparaît que le nombre de places de stationnement pour véhicules est très insuffisant. Aussi, dans le but de pouvoir répondre aux attentes des usagers il appartiendra à la CAH d'évaluer la pertinence de mener une étude sur la faisabilité portant sur une augmentation de la capacité de ces parkings.

Il en est de même en ce qui concerne les emplacements destinés aux vélos dans les gares. En effet, à l'exception des gares de Haguenau, Brumath et Bischwiller dont le nombre de places est sensiblement en adéquation avec le volume de transit voyageurs, les gares de Mommenheim et Marienthal apparaissent déficitaires en emplacements vélos. Les gares de Schweighouse et Stephansfeld quant à elles n'offrent aucune possibilité de pouvoir entreposer un vélo.

Aussi, dans le cadre de l'amélioration de l'intermodalité mis en exergue dans le dossier d'enquête, il appartiendra à la CAH de mener les actions nécessaires pour développer ces emplacements vélos de manière à offrir aux usagers les possibilités de pouvoir opter pour cette intermodalité.

Par ailleurs, comme évoqué par des contributeurs lors de l'enquête, les quartiers amenés à se densifier sont susceptibles d'être confronté à un afflux de circulation et par voie de conséquence à des difficultés de stationnement. A ce titre, il est indispensable que les lotisseurs des zones d'extensions (OAP sectorielles) intègrent dans leurs espaces un nombre de places de stationnement en adéquation avec le nombre de résidents, ce qui n'est pas abordé dans le dossier. Les interrogations et les inquiétudes des riverains sont donc légitimes.

La commission considère que les règles définies pour l'ensemble des zones du PLUi concernant le stationnement répondent bien à une organisation ordonnée. Cependant, dans les secteurs intensément urbanisés qui rencontrent les difficultés les plus importantes, il y a lieu que les pouvoirs publics appliquent strictement les dispositions réglementaires du Code de la route (articles R.417-1 et suivants) de manière à obtenir un environnement urbain équilibré et fonctionnel.

8. LA GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

8.1. Les inondations

Le territoire de la CAH est traversé par trois importantes rivières ; la Moder, la Zorn et le Landgraben. Les risques portent à la fois sur les débordements de cours d'eau et les remontées de nappes souterraines.

La gestion de ces risques est couverte respectivement par le PPRI de la Moder approuvé le 08 avril 2021 et le PPRI des bassins versants de la Zorn et du Landgraben approuvé le 26 août 2010. La CAH prévoit aussi l'articulation du PLUi avec les documents supérieurs tels que le PGRI pour des districts hydrographiques du Rhin et de la Meuse approuvé le 30 novembre 2015.

Enquête publique préalable à l'élaboration du PLUi de la Communauté d'Agglomération de Haguenau et à l'abrogation des cartes communales de Hochstett, Ringeldorf, Wahlenheim, et Wittersheim

Dans les documents réglementaires du PPRI figurent le zonage réglementaire qui indique la manière dont le zonage doit être défini compte tenu du risque induit, le règlement qui définit les règles comprenant des interdictions et des prescriptions qui s'appliquent à chaque zone définie préalablement sur plan. Figurent aussi dans les documents réglementaires les responsabilités des collectivités.

La commission retient que la CAH inclue bien ces documents dans le PLUi. Les mesures induites sont bien intégrées dans le zonage du règlement graphique. Le règlement écrit précise les contraintes d'urbanisme destinées à limiter l'imperméabilisation des sols en favorisant le développement végétal en milieu urbain. Les mesures sont complétées par la création d'emplacements réservés (bassin de rétention et accès pour entretien des berges).

La commission considère que la CAH appréhende de manière satisfaisante l'aléa inondation au travers des différentes dispositions définies dans son PLUi.

8.2. Les retraits gonflements des argiles

Dans le diagnostic environnemental, la CAH classe le « retrait/gonflement des argiles » comme un risque naturel accru par le changement climatique au même titre que les inondations et une carte des risques est intégrée au PLUi.

Le PLUi précise qu'il existe des dispositions constructives adaptées aux zones soumises au retrait/gonflement des argiles qu'elles soient de faibles à fortes, la carte de ces zones est intégrée au PLUi. Cependant la MRAe recommande à juste titre la création d'un lien dans les dispositions générales du règlement écrit vers les contraintes induites par la réglementation nationale en matière de retrait et gonflement des argiles.

A la suite de cette recommandation, la commission retient que la CAH envisage bien d'ajouter, dans les dispositions générales du règlement écrit, une phrase mentionnant l'enjeu du phénomène de retrait/gonflement des argiles à prendre en compte en cas de construction.

8.3. Les coulées d'eaux boueuses

Les coulées d'eaux boueuses sont la conséquence de l'érosion hydrique des sols, phénomène qui concerne fortement la France métropolitaine. En effet, 1/5^{ème} du territoire est situé en aléa érosion des sols moyen à fort. Les coulées d'eaux boueuses font partie des risques naturels principaux à l'ouest du territoire de la CAH, notamment dans les sols limoneux du Val-de-Moder, de la terrasse lœssique de Brumath et du Kochersberg au sud. Ce phénomène est accentué par les épisodes de sécheresses suivies de fortes pluies. Des études spécifiques ont été menées par le SDEA sur les bassins versants (Zorn, Jaegerbaechel).

La gestion des eaux pluviales, de ruissellement et la lutte contre l'érosion des sols relève du domaine de compétence de la CAH conformément à l'article L211-7 item 4 du code de l'environnement. La commission note que des mesures de prévention et de protection concernant les coulées de boues ont bien été intégrées dans le PLUi au travers des dispositions réglementaires, des emplacements réservés ainsi que par le biais des OAP thématique « coulées d'eaux boueuses ».

Le PLUi adopte une **approche intégrée** qui combine le **règlement d'urbanisme**, les **orientations d'aménagement (OAP)**, la **planification d'ouvrages publics** et la **promotion de bonnes pratiques agricoles** pour réduire l'aléa et protéger les habitants et les biens. Cependant la commission relève que la cartographie est le résultat de deux modes de collecte de données. La première est issue d'études récentes et précises dans les zones urbanisées suite aux modélisations du SDEA dans les zones urbanisées des bassins versants de la Zorn et du Jaegerbaechel. La seconde provient de la collecte d'informations sur l'expérience locale pour les autres communes.

La commission note également qu'un collectif d'habitants conteste la modélisation et demande une correction plus en accord avec la réalité. D'autres habitants jugent la collecte d'informations sur le terrain trop sommaire et ne comportant pas assez de collecte d'avis. En réponse à ces doléances, il est précisé que les nouvelles modélisations sont disponibles suite au Plan de Prévention des Risques d'inondation par débordement des affluents de la Zorn Aval et du Landgraben prescrit par arrêté préfectoral du 28 août 2025.

La commission considère que le dossier traite de manière satisfaisante la problématique des coulées d'eaux boueuses dans le PLUi et note que la CAH s'engage à prévoir les dispositions de bon sens pour limiter ce risque pour les biens et les personnes.

8.4. Les pollutions (qualité de l'air, des sols)

8.4.1 Qualité de L'air

Dans son projet de PLUi, la CAH aborde bien dans « l'état initial de l'environnement » les thématiques de la qualité de l'air et de la pollution des sols. Il est reconnu aujourd'hui que les activités humaines, industrielles, les transports et l'agriculture engendrent une pollution atmosphérique. Les conditions topographiques et climatiques alsaciennes sont également des facteurs aggravants. Cependant, la qualité de l'air s'est globalement améliorée depuis une vingtaine d'année notamment grâce au suivi des ICPE. De plus la CAH s'est placée dans le contexte plus large du plan climat, air, énergie territoriale (PCAET) qui fixe un objectif de réduction des émissions de particules fines de moins 30% entre 2018 et 2030 de plus 54% entre 2018 et 2030.

La commission n'a enregistré aucune contribution portant sur la qualité de l'air. Les principales observations sur ce sujet émanent des personnes publiques associées, notamment l'ARS et la DDT.

L'ARS recommande d'actualiser les informations relatives à la qualité de l'air dans l'EIE avec celles de la carte stratégique de la qualité de l'air d'ATMO-Grand-Est. La DDT recommande d'étendre l'OAP thématique « urbanisme durable et cadre de vie » à l'ensemble du territoire et de la compléter. Demandes reprises également par la DDT. L'ARS demande également que soit précisé sur la majeure partie des OAP sectorielles une orientation visant à limiter l'exposition des populations aux pollutions atmosphériques et aux nuisances sonores.

La commission retient que la CAH s'engage à compléter les OAP dans ce sens.

8.4.2 Pollution des sols

De même la commission n'a relevé aucune contribution du public portant sur la pollution des sols. Pourtant 18 sites sont recensés pour pollution avérée dont 6 font l'objet de restriction et 300 sont à risques. Les risques sont liés à l'usage des sols souvent issus d'une activité antérieure avec un impact sur la nappe et les usages de l'eau. L'exposition humaine dans ces zones doit être évaluée et limitée au strict nécessaire.

Les principales observations sur ce sujet émanent des personnes publiques associées, notamment l'ARS et la DDT.

L'ARS demande de préciser dans l'état initial de l'environnement que les anciennes ICPE mises à l'arrêt fassent l'objet d'une étude de sol en cas de changement d'usage et de mieux prendre en compte les risques associées aux anciennes décharges. Elle recommande également de représenter les secteurs à risques sur le règlement graphique. Demandes reprises également par la DDT. En réponse, la CAH précise que le règlement n'a pas vocation à identifier des zones de vigilance, d'autant plus si aucune réglementation d'urbanisme n'en découle.

La commission cautionne le principe que les renvois vers des juridictions supérieures soient plutôt faits via des renvois par liens que par des extraits qui risquent de devenir caduques en cas d'évolution de la réglementation.

Par ailleurs, s'agissant des anciens sites pollués, la commission retient que la CAH s'engage à compléter l'état initial de l'environnement dans ce sens.

8.5. Le bruit

Le trafic routier et les activités humaines sont les principales sources de nuisances sonores qui ont un impact sanitaire significatif. L'article 2 de l'Arrêté du 05 mai 1995 relatif au bruit des infrastructures terrestres précise que l'ambiance sonore est considérée excessif et incommodant au-delà de 65 dB en période diurne (6h-22h) et au-delà de 60 dB en période diurne (6h-22h).

Plusieurs habitations situées aux abords des infrastructures routières principales du territoire de la CAH sont exposées à une ambiance acoustique contraignante. La cartographie établie par la Collectivité européenne d'Alsace dans le cadre du Plan de prévention du bruit dans l'environnement (phase 2024 - 2029) approuvé le 30 juin 2025, recense les zones potentielles de dépassement des valeurs réglementaires où se trouvent des bâtiments sensibles, c'est-à-dire des bâtiments résidentiels, d'enseignement ou de santé.

Aussi, selon le domaine de compétence qui relève de la CAH, la commission relève que des mesures de **prévention** et de **protection** sont appliquées dans le PLUi au travers des dispositions réglementaires (graphique et écrit) ainsi que par le biais des OAP sectorielles, telles que :

- L'instauration de marges de recul inconstructibles le long des infrastructures bruyantes. Cela concerne notamment la construction des nouvelles habitations le long des routes dépassant le seuil de 8 200 véhicules par jour, dont la CEA assure la gestion.
- Définition des zonages agricoles et naturels inconstructibles pour limiter les nuisances occasionnées aux riverains par les activités agricoles.

Il toutefois rappelé, conformément à l'article L.112-16 du Code de la construction et de l'habitation que les dommages causés aux occupants d'une habitation par des nuisances dues à des activités agricoles n'entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire afférent à l'habitation exposée à ces nuisances a été demandé, alors que l'activité agricole existait déjà.

- Une réglementation imposant des prescriptions d'**isolation acoustique** dans les secteurs sensibles. Il s'agit notamment des zones de dépassement des valeurs réglementaires.

S'agissant des mesures **préventives**, la commission considère que la CAH dispose de plusieurs leviers d'actions. En premier lieu, la réduction des nuisances sonores peut être traitée à la source par une signalétique imposant une limitation de vitesse ou l'installation de ralentisseurs dans les zones urbaines. En deuxième lieu, inciter les usagers à privilégier les mobilités douces et les transports en commun. En troisième lieu, étendre l'implantation des bornes de recharges pour les voitures électriques sur l'ensemble du territoire.

Les mesures de **protection** quant à elles consistent d'une part à la pose d'écrans antibruit dans les zones où l'ambiance acoustique apparaît particulièrement contraignante, et d'autre part, encourager les propriétaires et les copropriétés à opter pour une isolation phonique des habitations (traitement des façades et double vitrage).

La commission considère que les mesures destinées à réduire les nuisances sonores sont globalement correctement appréhendées par la CAH. Toutefois, le Plan de prévention du bruit approuvé le 30 juin 2025 fait encore apparaître des dépassements des valeurs réglementaires dans certaines zones du territoire. Il appartiendra à la CAH d'évaluer la pertinence d'intégrer des mesures de protection acoustiques dans la prochaine modification du PLUi.

9. LE MILIEU NATUREL

9.1. La trame verte, bleue, noire

La diversité des milieux naturels sur le territoire de la CAH est reconnue par le PLUi qui traduit sa préservation et la restauration des corridors écologiques nationaux (vallée de la Zorn et de la Moder, forêt de Haguenau, prés-vergers du Piémont), dans son règlement graphique et écrit, dans son OAP thématique « Trame verte, bleue et noire » dont la carte de la trame verte et bleue locale permet de les localiser, et dans les OAP sectorielles, où de nombreuses protections de types trame ou linéaire pour les cours d'eau sont représentées. Les orientations concernant la trame noire devraient inciter les collectivités à plus de vigilance dans leurs choix d'équipements d'éclairage publics.

Lors de l'enquête publique, différents aspects de cette thématique ont été abordés dans les observations du public et de certaines communes, par bribes, sur des secteurs particuliers. La MRAe et la DDT ont fait des recommandations et Alsace Nature a émis des réserves.

En effet, certains secteurs sensibles d'extension présentent des incidences négatives très importantes quant à l'intégrité des enjeux environnementaux sur 123 ha (réservoirs de biodiversité et continuités écologiques, zones forestières et zones potentiellement humides) à laquelle les OAP sectorielles ne peuvent apporter que des solutions partielles.

Enquête publique préalable à l'élaboration du PLUi de la Communauté d'Agglomération de Haguenau et à l'abrogation des cartes communales de Hochstett, Ringeldorf, Wahlenheim, et Wittersheim

La prise en compte nécessaire des contraintes risque de rendre les aménagements de ces secteurs très coûteux. Ex : Evaluation environnementale des zones IAUxb et IAUxd de la Sandlach de Haguenau. La question de leur maintien en zone d'urbanisation future se pose.

La commission recommande de revoir l'opportunité d'inscrire en zone d'urbanisation future les secteurs présentant beaucoup trop d'incidences négatives sur les réservoirs de biodiversité et couloirs écologiques ou d'en revoir leur périmètre, au minimum.

Par ailleurs, les mesures compensatoires sont quasiment inexistantes, notamment sur la carte « Illustration du potentiel de compensation » de l'Evaluation environnementale. Au regard des enjeux, l'OAP TVB pourrait être consolidée en s'appuyant sur des études spécifiques en lien avec les programmes de restauration de la TVB. Les indicateurs de suivi prévoient de suivre l'évolution de l'occupation du sol des espaces naturels ou concernés par des protections graphiques. Par contre, les indicateurs de surfaces et localisations des mesures compensatoires prévus relèvent du « *champ exploratoire ... mais qui demeurent secondaires et optionnels* ». La Commission d'enquête conseille renforcer cette identification qui permettra d'évaluer la mise en œuvre du PLUi à terme.

Pour l'espace urbain, la DDT demande de « *compléter la cartographie de la TVB locale, en valorisant les espaces de respiration / îlots de fraîcheur de l'enveloppe urbaine, et les secteurs de renaturation (adaptation au changement climatique)* ».

A noter également, l'impact de 85 ha d'emplacement réservés concernés par la TVB, notamment pour des projets d'infrastructures tels que la sécurisation de la RD63 ou la déviation de Mertzwiller (qui l'objet d'une opposition de la part d'Alsace Nature).

9.2. Les zones humides

Elles sont dans leur ensemble couvertes par des zonages A et N inconstructibles (presque 90% de zones humides potentielles ou remarquables). Cependant l'Evaluation environnementale signale que certaines des 10 à 15% résiduelles sont déjà urbanisées ou artificialisées. 94ha sur 95ha de zones d'extension IAU sont concernées dont 19 ha en secteur de sorties d'exploitation agricole, des zones naturelles limitée pour 384ha dont 37% en zones humides remarquables (terrains militaires, gravières) et 89ha inscrits en emplacements réservés. Erreur de chiffrage ou constat alarmant d'un manque d'application du principe de précaution ?

La MRAe recommande d'éviter tout aménagement pouvant perturber la fonctionnalité écosystémique des zones humides ainsi que leur zone d'alimentation, conformément aux dispositions du SDAGE Rhin-Meuse.

La CDPENAF signale que trois zones d'extension touchent des zones humides remarquables ce qui ne permettra pas aux projets concernés d'aller à terme. L'ARS et Alsace Nature relève l'atteinte aux zones humides remarquables au titre du SDAGE Rhin-Meuse, dont le secteur de la Sandlach à Haguenau (7ha en zones IAUxb et IAUxd).

Néanmoins, quelques mesures se trouvent dans les OAP sectorielles pour préserver ces zones humides.

Aussi, les nombreuses incidences négatives signalées dans l’Evaluation environnementale sur plusieurs secteurs conduisent la commission à recommander à la CAH de revoir l’opportunité d’évitement des secteurs d’urbanisation ou agricoles constructibles comportant des zones humides remarquables ou potentielles, en étudiant des solutions alternatives, et/ou à revoir leur périmètre, au minimum.

Bien que l’Evaluation environnementale pointe des incidences notables, les différentes pièces du PLUi ne semblent pas avoir pris la mesure de la responsabilité qui lui incombe.

Par ailleurs, les mesures compensatoires sont quasiment inexistantes, notamment sur la carte « Illustration du potentiel de compensation » de l’Evaluation environnementale. Alors que *« le territoire de la CAH comporterait environ 8 000ha de zones humides potentiellement dégradées de potentialité moyenne pouvant constituer des surfaces potentielles favorables à l’accueil des mesures compensatoires »* selon l’Evaluation Environnementale.

Aucun indicateur n’est fléché pour suivre l’évolution de la consommation de zones humides remarquables ou potentielles, encore moins selon les espaces naturels, agricoles, urbains ou construits en zones IAU.

9.3. La biodiversité

Les études naturalistes dans le cadre du PLUi ont permis d’améliorer la connaissance sur de nombreux milieux à fort intérêt écologique et leur valeur en termes de biodiversité à une échelle fine. Leur annexion dans l’Etat initial de l’environnement aurait toute sa place.

Malgré une éviction des zones les plus sensibles dans les choix opérés pour les zones d’extension, l’Evaluation environnementale flèche des incidences notables sur ces habitats et écosystèmes sur les secteurs retenus. Les compromis semblent difficiles. Les incidences résiduelles devront être prises en compte par des mesures complémentaires en phase projet.

Le PLUi s’attache à prendre en compte la végétalisation favorable à la biodiversité dans son règlement écrit (bien qu’un peu complexe par un Coefficient de végétalisation dans les dispositions générales, et un pourcentage de pleine terre et de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables selon les secteurs de zones, bien que celui-ci ne garantisse en rien la diversification des strates et essences végétales).

Sur le règlement graphique, les différentes trames graphiques de protection du végétal et les zones Nj (presque 38ha), à l’occupation du sol limitée, permettent de *« préserver les trames végétales présentes au sein des tissus urbains »* qu’il s’agisse de cœurs d’ilot (« espace de respiration » et de nature en ville) ou d’espaces de transition entre zones urbaines.

La MRAe demande au PLUi de *« cartographier les milieux à préserver pour des motifs d’ilot de fraîcheur ou de nature en ville, de préciser les outils mobilisés pour garantir cet usage et d’essayer de les structurer si possible en trames continues »*.

L'ARS émet un point de vigilance concernant la liste des essences végétales annexée à l'OAP Urbanisme et durable et cadre de vie : *« certaines espèces mentionnées dans cette liste semblent correspondre à des espèces présentant un potentiel allergène fort, ce qui s'avère contradictoire avec l'objectif d'éviter les essences allergènes ».*

La commission souscrit à ces propositions de compléments et corrections.

Concernant les sites Natura 2000, le territoire de la CAH est concerné par la Zone de Protection Spéciale de la Forêt de Haguenau (Directive Oiseaux), la Zone Spéciale de Conservation (Directive Habitats) et la Zone Spéciale de Conservation de la Moder et de ses affluents situés hors du territoire. Les périmètres de ces sites Natura 200 sont majoritairement classés en zones naturelles ou agricoles inconstructibles.

Néanmoins, 114ha sont inscrits en zone N à constructibilité limitée et 21 ha en zones urbaines (essentiellement sur des terrains militaires et des gravières). Quatre emplacements réservés empiètent sur les zones Natura 2000 sur 42ha au total dont l'élargissement de la RD63 et surtout la déviation de Mertzwiller qui risque d'avoir des impacts sur ces sites et les espèces.

De plus, l'impact résiduel sur l'habitat d'intérêt communautaire « Prairies maigres de fauche de basse altitude » et les « Pelouses de sable mobiles continentaux » persiste sur certains secteurs.

L'Evaluation environnementale conclue que le PLUi ne porte pas atteinte de manière significative aux objectifs des Zones Natura 2000 et renvoie à des études d'impacts ultérieures en phase projet. La commission invite la CAH à une grande vigilance quant au suivi des projets impactants et à l'évolution de leurs surfaces.

9.4. Les mesures ERC

Dans l'évaluation environnementale, le PLUi décline les mesures Eviter-Réduire-Compenser. Y sont décrites la démarche méthodologique de l'évaluation environnementale pour éviter les incidences par thèmes et par OAP sectorielles en s'appuyant sur les différentes pièces du PLUi (dont le règlement écrit et les OAP thématiques) et les mesures envisagées pour éviter, réduire, voire compenser. Ce document est bien étayé.

A l'échelle du PLUi, la démarche ERC est satisfaisante. Néanmoins, la collectivité devra être vigilante lors de la phase opérationnelle qu'est l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs de zone d'extension (permis d'aménager notamment). Certains secteurs présentent des points de vigilance quant aux incidences négatives résiduelles décrites dans l'évaluation environnementale. Ceux-ci pourraient nécessiter des ajustements, en fonction d'études naturalistes, de sols, d'études d'impact, pour éviter, réduire voire compenser en dernier ressort, pour pallier les impacts environnementaux trop importants pour assurer une urbanisation respectueuse de l'environnement, ou les rendant inopérants car trop chers à aménager ou peu rentables pour l'aménageur.

Il est rappelé que les OAP sectorielles n'ont de portée qu'en termes d'orientations et non d'obligations.

Concernant la séquence « Eviter » prioritaire de la démarche, la Commission d'enquête apprécie les exemples cartographiés d'adaptation du PLUi en fonction des sensibilités environnementales.

Mais elle relaye la recommandation de la MRAE consistant à « *présenter les alternatives de localisation possibles aux zones d'urbanisation situées à proximité ou au sein de continuités écologiques afin de justifier que le choix finalement retenu est celui du moindre impact environnemental, notamment par rapport aux zones Natura 2000, aux continuités écologiques, aux zones humides remarquables, forêts et périmètres de captage d'eau potable. Il en va de même pour les espèces protégées et leurs habitats* »

Il serait également souhaitable de mettre en parallèle les zones d'urbanisation future qui n'ont pas été retenues dans le projet du PLUi (p.33 de l'évaluation environnementale) avec la carte des « Sensibilités environnementales et zones d'urbanisation » de la p.120 de l'Explication des choix, en guise de synthèse. Et ce, d'autant qu'il reste des secteurs d'extension touchant des zones sensibles (humides, réservoirs de biodiversité, coulées d'eaux boueuses, trames verte et bleue, périmètres de captage d'eau potable.) Idem pour les ER impactants.

Concernant la séquence « Réduire », les schémas d'aménagement des OAP sectorielles, dans leur ensemble, ont bien anticipé l'intégration des sensibilités environnementales dans l'urbanisation. En revanche, aux incidences des Emplacements Réservés de plus 0,5 ha traités dans l'évaluation environnementales (dont la superficie n'est d'ailleurs pas indiquée) ne semblent pas être proposées des mesures de réduction ou de compensation, ni même d'alternatives.

A l'instar de la MRAe, la commission d'enquête recommande de décliner la séquence « éviter, réduire, compenser » sur les emplacements réservés identifiés comme impactants.

Concernant la séquence « Compenser », les éléments apportés par l'évaluation environnementale sont assez peu nombreux, s'expliquant par le fait que les séquences Eviter et Réduire ont été particulièrement travaillées dans les différentes pièces du PLUi. Les mesures compensatoires des OAP sectorielles concernent essentiellement de la végétation à compenser, ce qui pourraient être insuffisant au regard des incidences négatives sur l'environnement de certains secteurs. Aucune compensation prévue pour les ER impactants.

La commission recommande de mettre plus précisément en valeur les localisations d'éventuelles mesures compensatoires à l'échelle du PLUi (Carte n°1 : Illustration du potentiel de compensation). L'Evaluation environnementale (p.15) mériterait d'être argumentée, et ainsi synthétiser les propositions de compensation par thématique.

La MRAe souligne la faiblesse de la démarche ERC pour l'installations d'énergies renouvelables dans un contexte de changement climatique et de multiplication de projets (éolien, géothermique, solaires, méthanisation).

La commission estime également que l'évaluation environnementale mérite d'être compléter pour déterminer et justifier les secteurs où seraient permises les installations d'énergies renouvelables, selon leur nature et leurs impacts potentiels afin de retenir les secteurs de moindre impact environnemental.

La commission souscrit aux observations de la MRAE et d'Alsace Nature, quant à mieux définir un « site dégradé », lieu privilégié d'implantation des dispositifs d'énergies renouvelables selon le PLUi.

Concernant les indicateurs de suivi, il est prévu de suivre l'évolution de l'occupation du sol des secteurs identifiés par l'évaluation environnementale comme présentant des sensibilités environnementales et les surfaces et localisations des mesures compensatoires environnementales réalisées. Mais ces indicateurs relèvent du « champ exploratoire » selon la méthode présentée. La collecte des informations devra être systématisée pour pouvoir suivre l'efficacité de la démarche ERC dans le temps de l'application du PLUi.

Aucun élément n'est donné quant aux rythmes d'actualisation des indicateurs pour assurer leur effectivité dans le temps. Cette remarque vaut également plus largement pour toutes les modalités de suivi de la mise en œuvre du PLU (bilan, mesures correctrices...).

La commission invite la CAH à compléter les indicateurs de suivi en ce sens.

Enfin, le résumé non technique du PLUi se trouvant uniquement dans l'Evaluation environnementale pourrait être complété par une présentation succincte du territoire et de son fonctionnement écologique, la justification des choix effectués des secteurs d'extension, ainsi que la déclinaison de la séquence ERC qui peut apparaître complexe pour les concitoyens.

10. LA GESTION DE L'EAU

10.1. Les eaux pluviales

Le PLUi de la CAH traite l'aspect des eaux de surfaces de manière relativement exhaustive au travers des problématiques risque d'inondations, coulée de boue. Cependant il n'apparaît pas de paragraphe particulièrement dédié aux réseaux de collecte d'eaux pluviales et aux raccordements à ces réseaux, voir la contribution WEB224 dans laquelle Alsace Nature souligne l'absence de mesures de gestion des eaux pluviales dans le règlement.

L'aspect eaux pluviales transparait également de manière indirecte dans les objectifs de la CAH en traitant les problématiques de désimperméabilisation des sols, de cycle raisonné de l'eau ou de la vulnérabilité de l'eau face à l'exposition aux risques de pollution. Le chapitre traitant des ressources en eau potable traite aussi de risques dans les zones où les nappes affleurent ou dans les périmètres des sites recensés pour pollution.

Notons cependant que dans le PADD axe 3 la question de l'eau pluviale est abordée timidement au paragraphe « Limiter l'augmentation des besoins en eau » sous couvert de développement les dispositifs de récupération et de valorisation des eaux pluviales. Une explication plus détaillée se trouve dans l'article F.4. du règlement écrit, mais il n'est plus mentionné l'obligation de gestion des eaux pluviales qu'elles soient d'espaces communs, de parcelles ou de terrain.

Les solutions énoncées sont soit l'infiltration, les drains, les fossés et en cas d'impossibilité le raccordement à un réseau public dédié ou à défaut d'existence au réseau d'assainissement. La commission déplore que le développement du réseau distinct ne soit pas abordé de manière plus explicite dans le projet.

En conséquence, la commission recommande la rédaction d'un chapitre portant sur la collecte des eaux pluviales tant en capacité qu'en déploiement des réseaux avec la mise en place d'objectifs et d'indicateurs de suivi.

Par ailleurs, l'ARS Grand Est dont le rôle est de définir les mesures de surveillance épidémiologique, entomologique et de lutte antivectorielle, évoque dans son avis les enjeux de sécurité sanitaire relatifs à la lutte contre la prolifération des moustiques tiges "Aedes albopictus" qui n'est suffisamment pris en compte dans le dossier. Depuis 2004 ce moustique qui a progressivement colonisé la région Grand-Est et notamment plusieurs communes du Bas-Rhin est vecteur de plusieurs pathogènes (dengue, chikungunya, zika). Le risque lié à la création de conditions favorables à la reproduction des moustiques est d'ailleurs souligné dans la note de doctrine sur la gestion des eaux pluviales en région Grand-Est (édition février 2020),

La CAH considère que la prolifération de ces moustiques se manifeste uniquement dans les gîtes diffus et ponctuels qu'il est donc difficile de traiter ce problème par une règle d'urbanisme générale. La commission estime quant à elle que le développement larvaire de moustiques ne se limite pas uniquement dans de petites zones d'eau stagnante mais également sur des sites qui concentrent une retenue d'eau plus importante.

La commission qui souscrit aux observations de l'ARS, suggère à la CAH de s'assurer que les aménagements réalisés par les pétitionnaires prennent bien en compte ces risques sanitaires.

10.2. L'assainissement

Une des principales sources de dégradation de la qualité physico-chimique des eaux superficielles est liée aux rejets issus de l'épuration des collectivités. Le territoire est doté de 8 stations d'épuration des eaux (STEP) respectivement à Haguenau, Brumath, Bischwiller, Mommenheim, Marienthal, Niederschaeffolsheim, Olwisheim et à Schweighouse-sur-Moder.

Le tableau ci-dessous totalise les capacités en équivalent habitant ⁽¹⁾ de toutes les stations de la CAH.

	Communes	Capacité nominale
1	BRUMATH	21333
2	SCHWEIGHOUSE-SUR-MODER	20000
3	HAGUENAU	60000
4	OLWISHEIM	5200
5	MOMMENHEIM	6667
6	BISCHWILLER	35000
7	NIEDERSCHAEFFOLSHEIM	1600
8	MARIENTHAL	4350
Total		154150

⁽¹⁾ : La directive européenne du 21 mai 1991 définit l'équivalent-habitant comme la charge organique biodégradable ayant une demande biochimique d'oxygène en cinq jours (DBO5) de 60 grammes d'oxygène par jour.

La multiplicité des acteurs du territoire induit un enjeu de cohérence des réponses à apporter. Globalement le niveau de traitement est bon avec toutefois quelques dépassements exceptionnels en DBO5/DCO sur Brumath, Bischwiller et Mommenheim.

Le projet de PLUi note cependant que le développement urbain et l'imperméabilisation des sols ont entraîné une augmentation des rejets d'eaux usées non traités par les réseaux d'assainissement saturés. Les actions en faveur de l'infiltration, de la perméabilisation, de la déconnexion des eaux pluviales, de la rétention des eaux de ruissellement, permettent la limitation des flux polluants rejetés par les réseaux d'assainissement.

Là se pose la question du dimensionnement des réseaux d'assainissement face au changement climatique et au développement urbain. La contribution WEB 65 fait justement état du sous-dimensionnement du réseau existant pour le raccordement de la zone d'extension de Brumath rue de la Hardt.

Les études menées en 2016 par le BEREST sur les réseaux de Bischwiller en environs tenaient-elles compte du changement climatique et des projets de croissance inscrits au PLUi ? de même pour les études de réseaux menées en 2018 par ARTELIA sur les réseaux de Haguenau et Marienthal ? qu'en est-il pour les autres réseaux ?

Par ailleurs et dans l'hypothèse du scénario retenu par le SCoTAN concernant le nombre d'habitants de la CAH estimé à l'horizon 2045, compris entre 93 000 et 108 000 habitants, la SDEA et les services compétents de la CAH ont confirmé à la suite d'une question posée par la DDT – voir dans le mémoire de réponse P35- que les perspectives de développement portées par le PLUi sont compatibles avec la capacité des stations d'épuration. La commission d'enquête constate qu'il se produit déjà des débordements de réseaux en cas de fortes pluies et recommande de reproduire le tableau ci-dessus en ajoutant une colonne avec les capacités que ces services peuvent garantir tenant compte des fortes précipitations et des risques de saturation des réseaux.

Les stations d'épuration seront-elles en capacité de traiter toutes les eaux usées de manière optimale selon les normes de rejet en vigueur et en fonction des aléas climatiques ? les estimations de surcapacité actuelle de chaque station est-il en corrélation avec le potentiel de croissance dans leur périmètre ? A noter cependant qu'un emplacement réservé HAGC08 est bien prévu pour l'extension de la station d'épuration.

Dans leurs avis, la MRAe et la DDT se posent les questions de capacité et conformité des stations, ainsi que de capacité à absorber les nouveaux projets. La MRAE recommande que l'ouverture de nouveaux projets soit conditionnée par la mise aux normes des dispositifs d'assainissement.

La commission recommande à la CAH de rédiger un mémoire synthétique sur les capacités des réseaux d'assainissement et leurs capacités à absorber les aléas climatiques et les projets sur leur périmètre de collecte. Elle recommande également d'établir un échéancier sur les projets de séparation des réseaux d'eaux usées et pluviales.

11. LES ENERGIES RENOUVELABLES

Les énergies renouvelables trouvent bien leur place dans le projet de PLUi. En effet, la CAH est déjà engagée depuis longtemps dans la production d'énergies renouvelables au travers de la filière bois/énergie et l'usine de valorisation énergétique des déchets ménagers.

De plus elle s'est placée dans le contexte plus large du plan climat, air, énergie territoriale (PCAET) qui fixe un objectif d'énergie renouvelable de plus 54% entre 2018 et 2030.

La commission d'enquête constate que le projet de PLUi fait bien l'inventaire des différents gisements d'énergie renouvelable en analysant pour chaque filière les forces et les faiblesses :

- **Le solaire**, perçu comme le premier mode de production d'énergie renouvelable sur le territoire a un grand potentiel de développement surtout en toiture grâce à des dispositifs de soutien. Le photovoltaïque au sol ou sur des plans d'eau quant à lui ne fait pas toujours l'unanimité en raison de son emprise foncière agricole ou naturelle.
Il appartiendra à la CAH de trouver un juste équilibre entre ces deux modes de production en tenant compte des contraintes environnementales et paysagères.
- **L'éolien**, est peu présent sur le territoire de la CAH à l'exception de quelques installations situées au cœur de l'Alsace Bossue. En effet, les phénomènes météorologiques sont peu favorables à ce mode de production dans nos régions. Toutefois, la CAH n'exclue pas d'accueillir des filières si celles-ci s'avèrent compatibles avec le paysage et n'impacte pas la biodiversité.
- **La méthanisation** dont le développement progresse reste cependant dépendant de la disponibilité des intrants, de la localisation des installations et des débouchés du digestat.
Il est à noter que ces unités de méthanisation situées à proximité des zones urbaines font l'objet de fortes oppositions des riverains. L'objectif de la CAH sera donc d'inciter les porteurs de projets à privilégier les zones éloignées des secteurs urbains et au plus proche des exploitations agricoles.
- **La biomasse bois/énergie** est une filière historique appuyée par les massifs forestiers et la valorisation des déchets ménagers. L'enjeu de la CAH est de garantir une gestion durable des forêts et d'optimiser le traitement dans le respect de l'environnement et de la santé humaine.

L'approche de la CAH pour le développement des énergies renouvelable est portée par 4 grands principes assortis d'obligations légales :

- Objectif de mix énergétique (solaire, bois-énergie, géothermie, pompes à chaleur, etc.)
- Adaptation des équipements de production existants (ex : centre de valorisation énergétique)
- Imposer une part de production d'ENR pour les nouveaux bâtiments d'activités et publics
- Donner sa place à l'agriculture

En contrepartie des obligations légales seront mises en place :

- Encadrer la répartition des méthaniseurs
- Intégration harmonieuse des ENR sur les toitures
- Autorisation des installations de production d'ENR uniquement sur terrains avérés dégradés.

Par ailleurs la commission considère que la CAH a tenu compte des observations de la MRAe concernant les énergies renouvelables et y a apporté les réponses souhaitées, à savoir soumettre les projets portant sur les énergies renouvelables au respect du principe Eviter/Réduire/Compenser et donner une définition détaillée de la notion de site dégradé. Cette notion de site dégradé fait aussi l'objet d'une demande d'éclaircissement de la part d'Alsace Nature pour laquelle la CAH apporte la réponse.

La commission souscrit à la démarche "énergies renouvelables" de la CAH qui veut conjuguer sobriété énergétique, déploiement des renouvelables (solaire, bois, géothermie, méthanisation, chaleur fatale) et innovation locale (géothermie profonde, lithium).

12. AVIS GLOBAL DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission relève que le projet de PLUi s'inscrit bien dans la trajectoire de la loi Climat et résilience du 22 août 2021 qui a posé un objectif de "Zéro Artificialisation Nette" (ZAN) à l'horizon de 2050. Cet objectif est décliné dans le SCoTAN qui détermine les enveloppes foncières attribuées à la CAH. Ce document supra avec lequel le PLUi doit être compatible prescrit une réduction drastique des possibilités d'urbanisation sur le territoire. Les dispositions réglementaires qui en résultent ont suscitées de nombreuses interrogations lors de l'enquête. Ainsi, les nouvelles règles de constructibilité qui restreignent l'étalement urbain ainsi que l'évolution du zonage ont été très mal perçues par les propriétaires de bien foncier. Il en est de même pour les petites communes qui sont concernées par les équipements collectifs et espaces publics qui sont associés. Ces nouvelles dispositions ont donc cristallisé de vives réactions lors de l'enquête.

La commission retient également que le projet décrit bien les grandes orientations en matière d'urbanisme et d'aménagement fixées par le PADD qui est la clef de voûte du PLUi. Ces orientations sont développées dans trois grandes thématiques qui sont l'attractivité du territoire, la sensibilité environnementale ainsi que la qualité urbaine et paysagère.

S'agissant de l'attractivité du territoire, la commission admet que la CAH n'a pas la totale maîtrise de cet objectif. En effet, la croissance démographique qui a tendance à s'infléchir ces dernières années, l'instabilité du marché de l'emploi ainsi que l'inflation, sont étroitement liées la conjoncture économique actuelle. Ces facteurs mériteront d'être pris en considération dans les indicateurs de croissances de la CAH.

La sensibilité environnementale quant à elle n'a suscité que peu d'intérêt du public lors de l'enquête. Bien que ce volet soit globalement bien pris en compte dans le document, il revient à la CAH d'être vigilant à la préservation du milieu naturel et à la continuité écologique du territoire notamment lors d'éventuels changements de destinations de ces espaces qui nécessiteront des mesures compensatoires.

Concernant la qualité urbaine et paysagère de la CAH, la commission note que la cohérence et l'harmonisation du tissu urbain qui est l'un des objectifs du PLUi apparaît bien dans les différentes pièces du document. Cependant, l'équilibre entre développement, respect de l'environnement et patrimoine culturel reste encore perfectible.

Les enjeux climatiques sont également mis en exergue dans le document. Ils se déclinent sous la forme d'une densification urbaine raisonnée et par l'instauration de plusieurs îlots de fraîcheur dans le tissu urbain, afin d'atténuer les effets du réchauffement climatique. Ces espaces de respiration ont d'ailleurs fait l'objet de plusieurs contestations des contributeurs, essentiellement dans les petites communes qui considèrent que ces dispositions s'opposent à toute possibilité de développement.

Dans une moindre mesure, le public s'est également exprimé sur les effets liés aux aléas climatiques, notamment en ce qui concerne les risques d'inondations, les coulées de boues et le dimensionnement des réseaux d'assainissement. La commission note que le projet de PLUi de la CAH prend ce thème très au sérieux en mettant en place des ouvrages de sécurisation via des emplacements réservés. La problématique de l'infiltration quant à elle est très bien anticipée dans le cadre des futurs projets d'urbanisation.

Par ailleurs, s'agissant de la sobriété énergétique, la CAH souhaite s'engager dans le développement des énergies renouvelables, tels le solaire, l'éolien, le bois ainsi que les énergies de récupération comme la méthanisation et les déchets. La commission salue la démarche la CAH qui s'attache à une bonne intégration des installations sans dénaturer les paysages tout en veillant à préserver la santé humaine.

Enfin, la commission retient que si l'information sur le projet de PLUi a été bien structurée durant la phase amont, le bilan de la concertation quant à lui reflète de manière très succincte les interrogations du public et les réponses apportées par la CAH à la suite des réunions publiques organisées durant la période précédant l'enquête. Les contributeurs font ainsi part d'une insuffisance d'écoute et de considération à leur égard. La destruction d'habitats dans le cadre de l'OAP "Haguenau moulin neuf" illustre bien un manque d'attention porté aux résidents de ce secteur en raison d'une absence de communication et d'échange.

En conséquence, après avoir analysé et apprécié l'ensemble des aspects portant sur l'élaboration du PLUi de la Communauté d'Agglomération de Haguenau, la commission d'enquête émet un,

AVIS FAVORABLE

Cet avis est assorti de 3 réserves et 14 recommandations suivantes :

RESERVES

1. Dans la règle de « profondeur constructible » maximale de 50 m dans les zones UA et UB, exclure de cette disposition réglementaire les équipements collectifs et les parkings qui sont associés.
2. Compléter le règlement écrit des zones agricoles constructibles Ab, Ac et Ad par des orientations d'aménagement portant sur les constructions garantissant un réel effort d'insertion paysagère et d'optimisation de la consommation foncière notamment sur les sorties d'exploitations.
3. Définir, compléter et préciser les indicateurs de suivi qui permettront d'évaluer la mise en œuvre du PLUi et son évolution dans le temps, notamment celui de la consommation d'ENAF afin de se conformer à la trajectoire du ZAN.

RECOMMANDATIONS

Développement

1. Au regard du traitement des petites communes dont la croissance a été très fortement jugulée dans le projet de PLUi par rapport aux grands pôles, reconsidérer les besoins fonciers nécessaires aux petites communes afin qu'elles puissent conserver du dynamisme.
2. Dans l'objectif du PLUi qui impose 75% de production de logements au sein du tissu urbain, la commission recommande qu'une parcelle située au-delà de 50 m de la voie publique puisse être constructible dans le cas où des habitations sont déjà implantées de part et d'autre et que ladite parcelle soit viabilisée et desservie par une voie publique ou privée autre qu'une servitude de passage.
3. Apporter une simplification et une meilleure lisibilité des articles B1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques) et B2 (par rapport aux limites séparatives) du règlement écrit et compléter la partie « Explication des choix » du rapport de présentation, en y intégrant des explications supplémentaires et des croquis à visée pédagogique selon différents cas de figure.
4. Compléter le résumé non technique par une harmonisation et une simplification des données chiffrées figurant dans les différentes pièces du PLUi concernant l'artificialisation des sols et la consommation d'ENAF de manière à améliorer la lecture et la compréhension du PLUi.

Patrimoine

5. Compléter l'état des lieux du patrimoine architectural à l'échelle de l'ensemble des communes de la CAH par le biais d'une OAP Patrimoine portant sur la préservation et réhabilitation du bâti, ainsi que sa nécessaire évolution.

OAP Thématiques

6. Elargir, au-delà de la commune de Haguenau, les orientations de l'OAP thématique « Urbanisme durable et cadre de vie » à l'ensemble des communes de la CAH et aux thématiques liés à un urbanisme favorable à la santé (qualité de l'air, pollution des sols, nuisances sonores).

Déplacements

7. Intégrer dans les voies d'accès aux zones d'urbanisation future, les continuités du réseau identifiées par des emplacements réservés si nécessaire, destinées à la mobilité douce avant tout nouvel aménagement urbain d'ensemble.
8. Améliorer la sécurité des usagers en milieu urbain sur les voies destinées aux déplacements doux par l'installation d'un éclairage sur les itinéraires en milieu urbain et veiller aux essences de plantations non allergènes aux abords afin d'éviter toute détérioration des voies pouvant provoquer des chutes accidentelles.

Environnement

9. Mettre plus précisément en valeur les localisations d'éventuelles mesures compensatoires à l'échelle du PLUi (Carte n°1 : Illustration du potentiel de compensation). L'Evaluation environnementale (p.15) mériterait d'être argumentée, et ainsi synthétiser les propositions de compensation par thématique.
10. Revoir l'opportunité d'inscrire en zones d'urbanisation future ou agricoles constructibles les secteurs d'urbanisation présentant beaucoup trop d'incidences négatives sur les réservoirs de biodiversité, couloirs écologiques et ceux comportant des zones humides remarquables ou potentielles, en trouvant des solutions alternatives ou d'en revoir leur périmètre, au minimum.
11. Décliner la séquence « éviter, réduire, compenser » sur les emplacements réservés identifiés comme impactants.

Assainissement

12. Rédiger un mémoire synthétique sur les capacités des réseaux d'assainissement et leurs capacités à absorber les aléas climatiques et les projets d'urbanisation sur leur périmètre de collecte.
13. Etablir un échéancier sur les projets de séparation des réseaux d'eaux usées et pluviales.

Eaux pluviales

14. Rédaction d'un chapitre portant sur la collecte des eaux pluviales tant en capacité qu'en déploiement des réseaux avec la mise en place d'objectifs et d'indicateurs de suivi.

Sélestat le 29 septembre 2025

La commission d'enquête

Président
Jean ANNAHEIM

A stylized, handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the bottom.

Membre titulaire
Myriam JEANNIARD

A handwritten signature in blue ink, featuring a large, stylized 'M' and 'J' followed by a horizontal line.

Membre titulaire
Francis LAURENT

A handwritten signature in blue ink, with a large 'F' and 'L' followed by a horizontal line.

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

Du 16 juin 2025 au 1^{er} août 2025

- **Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté d'agglomération de Haguenau**
- **Abrogation des cartes communales de Hochstett, Ringeldorf, Wahlenheim, et de Wittersheim**

**Décision du Tribunal Administratif de Strasbourg
du 11 avril 2025**

**Arrêté de la Communauté d'Agglomération de Haguenau
du 16 mai 2025**

ANNEXE

**Mémoire en réponse de la CAH
aux avis des Personnes Publiques Associées**

COMMISSION D'ENQUETE

Président : Monsieur Jean ANNAHEIM
Membres : Madame Myriam JEANNIARD
Monsieur Francis LAURENT

Mémoire en réponse aux avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

**ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL (PLUi) DE LA COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATION DE HAGUENAU**



**À Haguenau
Le 5 septembre 2025**

**Le Vice-Président
Jean-Lucien NETZER**

Coordonnées de la personne publique responsable :
Communauté d'Agglomération de Haguenau
84 route de Strasbourg
67500 HAGUENAU

Batzendorf - Bernolsheim - Berstheim - Bilwisheim - Bischwiller - Bitschhoffen - Brumath - Davendorf
Donnenheim - Engwiller - Haguenau - Hochstett - Huttendorf - Kaltenhouse - Kindwiller - Krautwiller - Kriegsheim
Mittelschaeffolsheim - Mommenheim - Morschwiller - Niedermodern - Niederschaeffolsheim - Oberhoffen-sur-Moder - Ohlungen
Olwisheim - Rohrwiller - Rottelsheim - Schirrhein - Schirrhoffen - Schweighouse-sur-Moder - Uhlwiller - Uhrwiller - Val-de-Moder - Wahlenheim
Wintershouse - Wittersheim

PRÉAMBULE

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté d'Agglomération de Haguenau (CAH), la consultation des personnes publiques associées (PPA), de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) et de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) a été organisée, conformément aux procédures définies par le Code de l'urbanisme.

À la suite de l'arrêt du projet en date du 6 janvier 2025, les PPA ont été invitées à formuler leurs observations et recommandations.

La période de consultation s'est déroulée approximativement de fin janvier à fin avril 2025, en fonction des délais de réception du dossier de PLUi arrêté par chaque instance concernée. Les PPA disposent, en effet, d'un délai de trois mois pour formuler un avis, à défaut celui-ci est réputé favorable.

Pour mémoire, **13 avis ont été réceptionnés, tous favorables, parfois assortis de réserves et de recommandations, à l'exception de l'avis réservé des Armées.**

PPA	Avis
ARS	Positif
SNCF	Positif
PETR	Positif
CCI	Positif
Chambre des Métiers	Positif
CEA	Positif
CCI	Positif
INAO	Positif
CDPENAF	Positif assorti de recommandations
MRAE	Une quinzaine de recommandations
DDT	Positif assorti de 2 réserves
Chambre d'Agriculture	Positif assorti de 3 réserves
Ministère des Armées	Réservé mais toutes les demandes peuvent être prises en compte

Le tableau ci-après présente les observations principales* émises par les Personnes publiques associées (PPA) et synthétise les réponses et compléments apportés par la Communauté d'Agglomération de Haguenau et l'Agence d'Urbanisme de Strasbourg Rhin Supérieur (ADEUS), compléments qui pourront être intégrés au PLUi qui sera soumis à l'approbation du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération de Haguenau. Les réponses apportées à l'avis de la MRAe ont, quant à elles, été intégrées au dossier d'enquête publique, laquelle s'est déroulée du 16 juin au 1^{er} août 2025.

* l'avis du Pôle d'Équilibre Territorial et Rural (PETR) est positif sans observation (et ne figure pas dans le tableau ci-après).

PPA	Demandes des PPA	Réponses apportées par la CAH et l'ADEUS
ARS	En zone UXf2 (PDA) : recommandation de ne pas autoriser simultanément les activités industrielles et l'implantation de nouveaux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.	La CAH ne souhaite pas empêcher l'implantation de tels équipements dans les zones d'activités, d'autant plus qu'ils peuvent être à destination des entreprises et des salariés de la zone. Au demeurant, les implantations des établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale doivent respecter des normes strictes en matière de sécurité incendie, d'accessibilité, de gestion des risques sanitaires et environnementaux, ainsi que des exigences d'hygiène et de sécurité des installations. Ces normes sont définies par des règlements spécifiques, comme le Code de la construction et de l'habitation, le règlement sanitaire départemental.
	Il serait pertinent de matérialiser les emprises des périmètres de protection rapprochée et éloignée, à l'identique des éléments de paysage à préserver qui apparaissent explicitement sur les plans de zonage.	Dupliquer les SUP sur le plan de zonage entraîne plusieurs difficultés : 1. Problème de mise à jour : Les SUP sont gérées par les autorités compétentes (État, concessionnaires, établissements publics...) et font l'objet d'un porter à connaissance. Si on les intègre directement dans le règlement ou le zonage du PLU (plutôt qu'en annexe sous forme de plan SUP), toute modification ultérieure (création, suppression, évolution d'emprise) nécessiterait une procédure de modification du PLU, ce qui est lourd et inadapté. En revanche, si elles figurent uniquement dans le plan SUP spécifique, il suffit de mettre à jour l'annexe sans toucher au cœur du PLU. 2. Risque de contradiction ou d'insécurité juridique : Les SUP ont une valeur juridique propre, supérieure et indépendante du PLU. Si le PLU tente de les « recopier » ou de les intégrer graphiquement, il peut y avoir des écarts d'interprétation ou de tracé. En cas de contentieux, c'est la servitude d'origine (arrêté, décret, document technique) qui prime, et non le PLU → donc risque de fragilité juridique pour le PLU 3. Lisibilité et hiérarchie des normes : Le PLU est censé présenter son zonage et ses règles locales, tandis que les SUP doivent rester identifiables comme des contraintes externes, annexées au dossier. Mélanger les deux rendent la lecture confuse pour les usagers, alors qu'une annexe spécifique SUP permet de séparer clairement les contraintes nationales ou supra-communales des choix locaux d'urbanisme. En résumé, la CAH juge inopportun de faire figurer certaines SUP du plan spécifique dans le zonage du PLU car cela rigidifie le document, crée un risque d'obsolescence et de contradiction, et nuit à la lisibilité. La bonne pratique est de les annexer sous la forme prévue par le législateur (plan SUP), ce qui garantit la conformité et la facilité de mise à jour.
	Pour les zones impactées par une ressource en Eau Destinée à la Consommation Humaine, les têtes de chapitres concernées ne mentionnent toujours pas l'existence d'une SUP relative à la protection de la ressource	Pour éviter toute redondance et/ou erreur, cette mention apparaît sous forme générique, à l'article 2 des dispositions générales du règlement écrit.

	L'intégralité des arrêtés de DUP n'a pas été annexée au dossier du PLUi.	Les deux DUP relatives aux captages de Brumath seront ajoutées.
	Liste des SUP pas à jour.	La CAH a sollicité la DDT, compétente pour établir la liste des SUP, afin d'obtenir sa mise à jour.
	Enjeux de sécurité sanitaire relatifs à la lutte contre la prolifération des moustiques et l'implantation du moustique tigre n'est pas suffisamment pris en compte : Il est nécessaire que les aménagements réalisés soient conçus de manière à ne pas devenir des gîtes potentiels pour l'insecte et de mentionner cet enjeu dans le PADD et l'OAP thématique « cadre de vie ». (...) Ajout page 12 : Les pétitionnaires devront tenir compte de cette problématique dans les aménagements réalisés, de façon qu'ils soient conçus de manière à ne pas devenir des gîtes potentiels pour l'insecte, et donc réfléchir aux meilleures techniques disponibles qui empêchent ou limitent les eaux stagnantes (pentes plus importantes, terrasses carrelées et non sur plot, mise hors d'eau etc. ...) ou qui limitent la prolifération des larves dans les sites où la stagnation d'eau ne peut être évitée (moustiquaires, possibilité de traiter, possibilité de curer ou réalisation d'un empoissonnement ou autres prédateurs – grenouilles pour les mares et plans d'eau). Ces mesures sont efficaces contre la prolifération de tous les moustiques et	Le PLU est un outil de planification et de réglementation de l'occupation des sols. Or, la lutte contre le moustique tigre relève davantage de la gestion sanitaire et environnementale que de l'urbanisme stricto sensu. De plus, le moustique prolifère dans de petites zones d'eau stagnante (coupelles, gouttières, pneus, bassins...) ; ce sont des gîtes diffus et ponctuels, dépendant surtout des comportements individuels, donc difficiles à traiter par une règle d'urbanisme générale. Mais surtout, l'OAP thématique « urbanisme durable » ne concerne que la ville de Haguenau, et non l'ensemble du territoire de la CAH.

	permettent donc également de limiter les nuisances liées aux piqures.	
	L'orientation 3 de l'axe 3 du PADD et les OAP thématiques ne précisent pas que la récupération et la réutilisation des eaux pluviales est encadrée par le décret (...) et l'arrêté (...) du 12 juillet ainsi les enjeux de sécurité sanitaire relatifs à ces sujets sont insuffisamment pris en compte dans le PLUi.	Les décrets ne sont pas cités dans le règlement car s'ils évoluent, le PLU n'est plus à jour. De plus, les décrets liés au PLU sont très nombreux et s'imposent au PLUi, de fait.
	Il conviendrait d'ajouter un étiquetage afin de bien différencier le plan d'eau destiné à la baignade des autres masses d'eau du territoire pour une bonne prise en compte de cette contrainte visant à préserver la qualité de l'eau de la baignade	Cette question est hors champ de compétence d'un PLU ; le PLU peut localiser des zones naturelles, des plans d'eau, ou protéger certains espaces, mais il ne peut pas interdire ou autoriser la baignade. Les questions de qualité sanitaire ou de sécurité liées aux baignades relèvent du Code de la santé publique et du Code de l'environnement, pas du Code de l'urbanisme.

	L'état initial de l'environnement nécessite d'être complété de manière à préciser que, outre les SIS, les anciennes ICPE régulièrement mises à l'arrêt et susceptibles de faire l'objet d'un changement d'usages doivent également faire l'objet d'une étude de sols préalable à ce dernier.	La problématique des sites pollués et leur modalité de traitement en cas de construction sont abordées à la page 99 de l'État Initial de l'Environnement ; une cartographie recense l'ensemble des sites pollués. Au besoin, l'État initial de l'Environnement sera complété.
	Tableau fourni listant sites pollués doit être exploité afin de compléter l'état initial de l'environnement (...).	Au besoin, l'État initial de l'Environnement sera complété.
	(...) et d'intégrer les restrictions d'usages proposées au règlement écrit du PLUi : Concernant les règlements écrits et graphiques, nous recommandons à nouveau que ces derniers incluent une trame graphique identifiant les sites pollués (le cas échéant sur un plan « risques » distinct du plan de zonage si cela peut permettre davantage de lisibilité) et que concernant les sites pour lesquels les contraintes sont connues le règlement écrit reprenne les restrictions d'usage proposées dans le tableau susmentionné.	Cette liste a été jointe en annexe du PLUi, pour information. Le PLU n'a pas vocation à compiler toutes les restrictions s'appliquant en dehors du PLU via d'autres réglementations ; cela fragiliserait le PLU alors que ces questions se gèrent en dehors du PLU.

	Concernant les sites et sols pollués ou potentiellement pollués (sites ayant accueilli une activité) potentiellement mutables ou pour lesquels un changement d'usage est déjà envisagé, ces derniers seraient également à recenser dans l'état initial de l'environnement + que ces secteurs soient identifiés sur le règlement graphique soit via une trame graphique « zone de vigilance pour la qualité des sols » (sur le plan de zonage ou un plan risques), soit par un sous-zonage spécifique (sur le plan de zonage), afin que les instructeurs d'urbanisme puissent les repérer aisément et que des règles spécifiques en matière d'OUS (occupations et utilisations du sol) y soient associées à titre préventif.	Au besoin, l'État initial de l'Environnement sera complété. En revanche, le règlement n'a pas vocation à identifier des zones de vigilance, d'autant plus si aucune réglementation d'urbanisme n'en découle. Il est cependant envisageable d'ajouter une phrase stipulant la prise compte de la pollution des sols dans les dispositions générales du règlement.
	Un cadrage relatif aux modalités de reconversion des sites pollués ou ayant accueilli des activités pourrait utilement être intégré dans l'OAP thématique « urbanisme durable et cadre de vie ». (cf. avis précédemment émis par mes services dans le cadre de la réunion des PPA n°2). Ce point étant mentionné dans l'axe 3 orientation 2 du PADD, il serait donc logique que l'OAP qui en découle aborde le sujet.	L'OAP "urbanisme durable" ne concerne que la ville de Haguenau et découle de la charte architecturale et paysagère de cette dernière ; la question des sites pollués sera donc complétée au besoin, via les éventuelles évolutions abordées dans la réponse ci-dessus.

	L'OAP « urbanisme durable et cadre de vie » pourrait ainsi préciser que : - des principes généraux de vigilance en matière d'aménagement et de construction sont formulés à l'attention de tous les pétitionnaires afin de limiter l'exposition des populations aux risques et nuisances sanitaires liés aux sols pollués. des recherches concernant la qualité des sols et des sous-sols sont à effectuer et, en cas de pollution avérée ou suspectées, des mesures de gestion (dépollution, excavation, dispositions constructives, servitudes imposant des restrictions d'usages...) doivent être éventuellement mises en œuvre. - dans le cadre de l'élaboration des projets, les pétitionnaires devront : - o Prendre connaissance des bases de données disponibles (Géorisques, recensement des anciennes décharges, etc.), - o tenir compte de l'historique du site dans la définition du projet, - o dès lors que cela est nécessaire, s'octroyer les services et les conseils d'un bureau d'études technique spécialisé en sites et sols pollués et engager les études nécessaires, - o Pour le cas particulier des projets d'établissements accueillant des enfants et des adolescents (crèches, écoles etc...), se référer à la circulaire du 08/02/2007 relative à ce sujet et associer la DREAL et l'ARS. Pour mémoire, il convient en premier lieu d'éviter ce type d'implantation. Il est	idem réponse ci-dessus.

	également rappelé que, conformément aux articles R556-1 et R556-2 du code de l'environnement, dans le cas d'un projet de ce type sur une ancienne ICPE ou un secteur d'information sur les sols, le maître d'ouvrage à l'initiative du changement d'usage doit transmettre l'attestation prévue à l'article L. 556-1 à l'inspection des installations classées et à l'Agence régionale de santé dans les quinze jours suivant sa réception par le maître d'ouvrage ou, au plus tard, le jour du dépôt de la demande de permis de construire ou d'aménager ou de la déclaration préalable. Dans le cas où une étude de sol a été réalisée, le maître d'ouvrage doit la transmettre à l'Agence régionale de santé si elle en fait la demande.	

	Dans l'OAP cadre de vie (...), Il serait également nécessaire pour les sites concernés par des enjeux de pollution des sols et faisant l'objet d'un projet de reconversion, de prévoir un alinéa prenant en compte cet aspect et que les végétaux et arbres plantés excluent les essences correspondant à des fruits et légumes consommables dès lors que l'étude de sol conclut que c'est nécessaire.	idem réponse ci-dessus.
	Le paragraphe « EII4 : EMPRISES FORAGE PETROLIERS » devrait également mentionner l'arrêté préfectoral du 14/11/2008 modifié portant restriction provisoire de certains usages des eaux souterraines <i>+ point suivants.</i>	Les décrets ne sont pas cités car s'ils évoluent, le PLU n'est plus à jour. De plus, les décrets liés au PLU sont très nombreux et s'imposent au PLUi, de fait.
	OAP urbanisme durable et cadre de vie s'avère peu développée concernant le développement d'un urbanisme favorable à la santé (..) Il serait donc nécessaire de développer davantage cette OAP en y abordant l'urbanisme favorable à la santé et au bien-être de façon plus large, en rappelant les différents déterminants de santé connus (vous pourrez pour cela vous appuyer sur le guide "Agir pour un Urbanisme Favorable à la santé" de l'EHESP), et en incitant les aménageurs à développer les démarches d'Urbanisme Favorable à la Santé dans les projets d'aménagement.	L'OAP "urbanisme durable" ne concerne que la ville de Haguenau et découle de la charte architecturale et paysagère de cette dernière dans laquelle la problématique soulevée n'est pas abordée. Ce sujet pourrait être abordé lors d'une prochaine évolution du PLUi.

	Concernant l'orientation relative aux plantations et espaces paysagers, il serait souhaitable que cette dernière mentionne au même titre que l'OAP TVB qu'il convient d'éviter d'implanter des essences allergènes.	L'OAP sera complétée dans ce sens.
	Concernant la liste des essences végétales annexée à l'OAP : certaines espèces mentionnées dans cette liste semblent correspondre à des espèces présentant un potentiel allergène fort, ce qui s'avère contradictoire avec l'objectif d'éviter les essences allergènes. Mes services vous invitent donc à actualiser la liste établie (cf. tableau et site internet indiqués dans l'avis).	La CAH souhaite maintenir cette liste mais cette dernière sera complétée avec la mention du caractère allergène de certaines espèces pour, le cas échéant, prioriser leur usage dans les configurations compatibles (cf. moins accessible au public).
	La limitation de l'exposition des populations aux pollutions atmosphériques et aux nuisances sonores serait également à développer au sein d'une orientation dans l'OAP urbanisme durable et cadre de vie. Elle pourrait ainsi cibler les axes mentionnés (dans l'avis) ainsi que ceux identifiés par l'arrêté préfectoral du 19/08/2013 modifié relatif aux infrastructures bruyantes et prévoir des orientations visant à prendre en compte la qualité de l'air dans les projets de construction ou de réhabilitation le long de ces axes.	L'OAP pourra être complétée dans ce sens.
	Concernant les enjeux relatifs à la qualité de l'air, l'État Initial de l'Environnement nécessite d'être complété par des informations plus récentes et précises -> doit se baser	Il est compliqué, voire impossible d'actualiser le diagnostic à chaque nouvelle donnée disponible.

	sur les cartes stratégiques établies par ATMO-Grand Est (sur demande auprès d'ATMO).	
	Le PLU pourrait également, si votre collectivité le souhaite, identifier ces axes sur son règlement graphique (via un plan de vigilance) et y associer des règles telles que celles mentionnées <i>(dans l'avis)</i> .	La CAH fait le choix d'aborder cette problématique via l'OAP comme mentionné précédemment.
	OAP 1 « Rue de l'industrie » : les enjeux de réduction de l'exposition des futurs occupants aux émissions sonores et atmosphériques issues des activités voisines serait à évoquer dans cette OAP (...).	La CAH pointerait ces enjeux en ajoutant une phrase générique dans toutes les OAP sectorielles.
	OAP 2 « rue de la Hardt » : mentionner que le site est situé en périmètre de protection éloignée des forages de Brumath (déclarés d'utilité publique par arrêté préfectoral du 22/11/2012) + de même que l'enjeu de protection de la ressource en eau, tant en phase chantier, qu'en phase d'occupation après travaux.	L'OAP sera complétée dans ce sens.
	OAP 2 « Secteur de la lisière nord » nécessite donc d'être complétée afin de mentionner enjeu identification sur Géorisques (SSP3759479 – fiche CASIAS ALS6700385), dans le cadre de l'inventaire des anciennes décharges + de préciser d'une part la nécessité de prendre en compte cet historique dans la conception du projet d'une part en termes d'exposition des futurs occupants à la pollution des sols et	L'OAP sera complétée dans ce sens.

	d'autre part concernant les aspects géotechniques.	
	OAP 3 « Secteur Moulin neuf » prendre en compte le voisinage de la voie ferrée et l'enjeu de réduction de l'exposition des futurs occupants au bruit.	L'OAP sera complétée dans ce sens.
	OAP 4 « Secteur Pôle d'échange Multimodal » : - Le secteur concerné inclut le site CASIAS ALS 6702500. Les enjeux liés à une éventuelle pollution des sols sont donc à considérer et à aborder dans cette OAP. Par exemple, rappeler à toutes fins utiles que l'implantation d'établissements accueillant des enfants ou des adolescents est à éviter sur des terrains ayant fait l'objet de pollution des sols. - Une partie site (route de Strasbourg) est concernée par des dépassements de valeurs limite de qualité de l'air projetées pour 2030 (directive européenne du 20/11/2024 en cours de transcription en droit français). Les enjeux de réduction des futurs occupants des logements à la pollution atmosphérique et aux nuisances sonores issues de cette voie sont donc à mentionner. Au niveau du parc, les équipements sportifs seraient également à éviter du côté de la route. Les recommandations relatives aux	L'OAP sera complétée dans ce sens.

	modalités de prise en compte des enjeux d'exposition au bruit et à la pollution de l'air, formulées plus haut concernant l'OAP thématique « cadre de vie » peuvent également s'appliquer à cette OAP sectorielle.	
	OAP 5 « Rue du Cresson » : située sur un site identifié dans Géorisques (site BASIAS 6702593). La nécessité de prendre en compte cet historique dans la conception du projet en termes de risques liés à la pollution du milieu souterrain doit donc être abordée dans cette OAP.	L'OAP sera complétée dans ce sens.
	OAP 8 « Quartier de l'Europe », OAP 12 « Château Fiat », OAP 9 « Secteur du Weinumshof » et OAP 10 « Missions Africaines » longés par la VLS (infrastructure bruyante de catégorie 3) : Les enjeux de réduction de l'exposition des futurs occupants aux nuisances sonores et à la pollution atmosphérique sont donc à mentionner et à prendre en compte dans la conception de ces projets pour	L'OAP sera complétée dans ce sens.

	les logements (dont logements des gendarmes) Les recommandations relatives aux modalités de prise en compte des enjeux d'exposition au bruit et à la pollution de l'air, formulées plus haut concernant l'OAP thématique « cadre de vie » peuvent également s'appliquer à ces OAP sectorielles.	
	OAP 10 « Missions Africaines » : Les projets d'aménagements devront prendre en compte les enjeux liés à l'exposition des futurs occupants des logements aux émissions des activités voisines (zones UXd et IAUX) dans leur conception (positionnement, orientation des bâtiments, hauteur maximale déterminée de façon à ne pas intercepter de rejets d'activités voisines, ...) afin d'éviter d'exposer les futurs occupants aux nuisances en question.	L'OAP sera complétée dans ce sens.
	OAP « Secteur route de Brumath » longe en partie la route de de Brumath (D419), les enjeux liés à l'exposition au bruit des futurs occupants sont donc à prendre en considération dans la conception du projet.	L'OAP sera complétée dans ce sens.

	Les 2 OAP sont concernés par le voisinage de secteurs UX et donc par des enjeux d'exposition au bruit et à la pollution de l'air issus des activités. Les projets d'aménagements devront prendre en compte les activités voisines dans leur conception (positionnement, orientation des bâtiments, hauteur maximale des bâtiments fixée afin de ne pas intercepter les rejets des activités voisines, ...) afin d'éviter d'exposer les futurs occupants aux nuisances en question. Les nuisances associées aux éventuels envols de poussières issues de la gravière voisine devraient également être abordées dans ces OAP compte tenu de leur proximité avec cette activité.	L'OAP sera complétée dans ce sens.
	OAP 4 « secteur rue des Bleuets Sud » comporte déjà des bâtiments. Selon le type d'occupation actuelle des terrains (activités, stockage de produits polluants, ...) la prise en compte de l'enjeu de pollution des sols serait à mentionner dans cette OAP.	L'OAP sera complétée dans ce sens.
	OAP 1 « Secteur de la Werb » : On peut également souligner qu'il se situe en limite de périmètre de protection rapprochée. Il convient également de préciser que les contraintes à respecter ne concernent pas seulement la gestion de l'eau sur ce site mais aussi les dispositions à prendre pour la protection de la ressource en eau, tant	L'OAP sera complétée dans ce sens.

	en phase chantier, qu'en phase d'occupation après travaux.	
	OAP 4 « Secteur Nord » concernée par la proximité de la voie ferrée. L'enjeu de prise en compte des nuisances sonores associées et de la réduction de l'exposition des futurs occupants au travers de la conception du projet serait à mentionner dans cette OAP.	L'OAP sera complétée dans ce sens.
SNCF	Manque représentation schématique des voies ferrées traversant le territoire et de la zone de protection de part et d'autre (100 à 300m).	Les voies ferrées seront rendues plus lisibles sur les plans graphiques.
	Il manque certaines informations dans la liste des SUP.	La CAH a sollicité la DDT, compétente pour établir la liste des SUP, afin d'obtenir sa mise à jour.
CDPENAF	S'interroge sur cette marge de compatibilité de 20% alors que dans le même temps, un taux de rétention de 20% est appliqué dans les zones AU.	Ces taux répondent à deux problématiques différentes : 1. La marge de manœuvre de 20% appliquée aux sites d'extension : cette marge est nécessaire à l'atteinte effective des besoins d'accueil de logements et activités. En effet, la superficie planifiée pour répondre aux besoins correspond rarement à celle que l'on consacre de manière effective sur le terrain pour différentes raisons : - au moins 20% de ces superficies sont dédiés aux équipements publics, notamment pour la desserte viaire - ces zones d'extension sont toujours accompagnées d'Orientations d'Aménagement et de Programmation qui identifient des espaces réservés à des espaces non constructibles afin de préserver un équilibre vides/pleins et/ou préserver des richesses paysagères ou naturelles; ces superficies couvrent en moyenne autour de 20% des sites. 2. Le rapport de compatibilité de 20% par rapport au SCOTAN : comme l'a confirmé à plusieurs reprises le Conseil d'Etat, il n'y pas d'obligation de conformité des dispositions du PLU avec les objectifs du SCOT exprimés sous forme quantitative; le PLU dispose ainsi d'une certaine marge d'appréciation, sans que le législateur détermine que cette dernière est liée au phénomène de rétention foncière par ailleurs. Ajoutons que le rapport de compatibilité SCOT/PLU estimé à 20%, correspondrait dans notre projet à +54ha; or, le PLUi de la CAH n'utiliserait que 38ha sur ces 54, ce qui représente non pas les 20% accordés par le rapport de compatibilité mais seulement 14%.

		Et enfin, les bilans triennaux de la consommation d'ENAF sont un outil d'alerte à un rythme de consommation qui s'avèrerait trop rapide au fil du temps.
	15ha sont à considérer en extension de l'enveloppe urbaine et non en densification, ce qui perturbe l'objectif de réaliser 75% des besoins en logements en densification/mutation.	Le SCoTAN et le PLUi ont fait le choix de ne pas déterminer d'enveloppe urbaine; de ce fait, la différenciation entre densification et extension se fait en fonction du zonage : les espaces urbains existants et viabilisés sont classés en zone U et accueillent la densification , alors que les constructions qui s'implanteront dans les secteurs non bâtis mais identifiés comme zone d'urbanisation future et de fait, classés en AU, seront considérées comme de l'extension (= implantation de constructions dans des sites non viabilisés). Ainsi, en l'absence d'enveloppe urbaine déterminée en parallèle du zonage, seul ce dernier permet de différencier densification et extension. Des éléments d'explications seront ajoutés dans la pièce justifiant ces choix.
	Trois zones d'extension touchent des zones humides remarquables ce qui ne permettra aux projets concernés d'aller à terme.	Via deux évolutions de zonage d'ores et déjà actées, la CAH diminue le potentiel impact du PLUi sur les zones humides remarquables : La délimitation de la zone industrielle de la Sandlach implantée sur la commune de Haguenau sera modifiée afin d'exclure de son périmètre constructible la zone humide remarquable. Les secteurs de l'entreprise Trumpf à Haguenau et de l'entreprise Fehr à Bischwiller sont en cours d'analyse.
	Revoir le zonage Nb à Bischwiller qui ne correspond pas à l'occupation du sol.	Idem ci-dessus : le site de l'entreprise Fehr à Bischwiller est en cours d'analyse.
	Supprimer zonage Nh car constructions visées sont encadrées par l'article L151-12 du CU.	La CAH préfère maintenir ce STECAL, indispensable pour encadrer le droit des sols des constructions concernées et reconnaître un état de fait.
	Nc ne limite pas le nombre d'abris de pâture par unité foncière.	La CAH estime que cette restriction n'est pas nécessaire et pourrait aller à l'encontre du bien-être animal. De plus, le nombre de procédure d'urbanisme pour ce type de construction (encadrée par ailleurs) est relativement marginale.

	Ne limite les possibilités de constructions sur 50% du terrain ce qui n'est pas assez précis. Gites et habitations ne sont pas encadrées en nombre ce qui crée une inégalité de traitement avec zone agricole.	La réglementation relative aux habitations sera complétée avec les mêmes conditions que celles inscrites en zone Ac.
	Nfa : doit réglementer davantage les possibilités de construction et définir les possibilités de changement de destination.	La CAH complètera les documents règlementaires dans ce sens. Le secteur Nfa visera "les vocations d'améliorer l'accueil du public en forêt dans le respect des caractéristiques naturelles du site pour le moment sans changer les possibilités de construction". Le règlement sera complété de la façon suivante : Article A. 2 – N (p. 159) 17. Les changements de destinations des constructions existantes à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère naturel de la zone et rendus nécessaires par la gestion multifonctionnelle de la forêt. 18. Les nouvelles constructions rendues nécessaires par la gestion multifonctionnelle de la forêt à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère forestier du secteur et à condition de s'inscrire dans la limite maximale de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, sans que ces nouvelles constructions ne puissent dépasser 200 m², que ces aménagements, transformations ou extensions soient réalisées en une ou plusieurs fois. 19. Les constructions et installations d'activités de loisirs à condition que leur emprise au sol soit limitée et qu'elles soient compatibles avec le caractère naturel du secteur.
	Nj : doit interdire les logements et hébergement et doit limiter la surface au sol des piscines.	La CAH complètera le règlement écrit dans ce sens en ajoutant une emprise au sol maximale de 30m².
	Ni n'encadre pas suffisamment les possibilités de construire.	Seuls les cabanons sont autorisés dans ce secteur et leur volumétrie est limitée en emprise au sol et hauteur.
	Nx : la destination des constructions est peu claire.	La rédaction sera améliorée pour gagner en clarté : "sont admis : uniquement les constructions et installations liées et nécessaires à une activité économique (y compris agricole) et leur extension. Dans les deux cas, les nouvelles constructions ne pourront dépasser la hauteur des constructions existantes et la nouvelle emprise au sol créée ne pourra dépasser 80m²".
CCI	Préciser une limitation de taille des commerces de détails concernant le zonage UXf2.	LA CAH ne souhaite pas faire évoluer son règlement dans ce sens au regard des occupations et utilisations du sol déjà existantes ou en projet.
	Préciser les volumes des implantations commerciales dans les zones UEI1.	
CeA	Supprimer les ER BIL03, BRU01, BRU02, BRU03, RU19, BRU 21, DON04, NDM01, NDS02, OBE08.	Ces emplacements réservés seront supprimés ; certains pourraient être repris au bénéfice des communes concernées ; une analyse au cas par cas est en cours.

	Modifier les ER HAG B01 et B06.	
	Modifier l'alinéa 3 de l'article A2 - UE (page 88) : les hébergements et les logements à condition qu'ils soient liés aux constructions autorisées dans le secteur de zone ou qu'ils soient d'intérêt général (ex : maisons seniors) afin d'autoriser le projet d'accueil de jeunes majeurs dans les anciens logements du collège qui est porté par la CEA".	Il paraît compliqué de cibler dans un règlement des biens à usage aussi précis et mentionnant la CEA ; une analyse afin de répondre au mieux à ce souhait est en cours.
	Privilégier les accès par les voies communales et leur mutualisation dans les OAP.	LA CAH estime que cette précision n'est pas nécessaire dans le sens où cette logique structure déjà les trames viaires des OAP sectorielles.
	Renommer ainsi la ligne ferroviaire "Saarbrücken - Haguenau - Rastatt - Karlsruhe".	
	Mentionner le PDIPR (Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) du Bas-Rhin.	Ces évolutions seront prises en compte.
	Mentionner les portions de routes concernées par le classement des routes à grande circulation : D29, D263, D421, D1062, D1063.	
CAA	Regret que certains espaces qui correspondent clairement à de l'extension urbaine, parfois sur des surfaces de l'ordre de 0.5 à 1 ha, soient directement intégrées dans les zones urbaines sans faire l'objet de dispositions d'aménagement spécifiques (densité, OAP, etc.).	Il ne s'agit pas d'extension urbaine mais bien de terrains urbanisés bénéficiant de tout le niveau de viabilisation ; ils sont de plus situés le long d'une voie, avec accès direct sur ladite voie : leur urbanisation ne nécessite pas OAP (ex : pas de nouvelle voie à créer).

	Souhait que l'aménagement opérationnel des zones d'activité, au regard de leur impact sur l'espace agricole (emprises plus importantes que le résidentiel), soit étudié avec un objectif de sobriété foncière et de rationalisation de l'espace, et que la compensation environnementale qui en découle, le cas échéant, soit mise en œuvre avec le moins d'impact supplémentaire sur les espaces agricoles (perte définitive ou partielle de production).	La démarche a bien été menée dans ce sens.
	Demande que l'impact des zones UEb sur l'activité agricole soit pleinement considéré, quand bien même ces zones resteront dans la catégorie des « espaces naturels, agricoles et forestiers » et seront peu artificialisées. Quelques points précis interpellent : - Le secteur UEI à Haguenau (entrée Sud-Est derrière la piscine et les équipements sportifs) ; bien qu'il ne concerne qu'une parcelle agricole enclavée en milieu forestier, nous nous interrogeons sur la différenciation entre ce secteur et le secteur UEa adjacent qui présente déjà des possibilités d'extension des équipements. - Le secteur UEb en pleine zone agricole au Sud de Hochstett ; quel type d'équipements sportifs ou de plein air aurait vocation à s'y développer au regard de son implantation isolée et à distance des zones urbaines ?	Afin de diminuer l'impact potentiel des zones UEb sur les terres agricoles, un croisement avec les terres inscrites à la PAC a été réalisé ; lorsque qu'un secteur UEb comporte des terrains inscrits à la PAC, une évolution de zonage vers 2AUEb sera privilégiée. Cette évolution, envisagée avec la Chambre d'Agriculture, permettra de réinterroger au cas par cas chaque projet lorsqu'il se présentera. Dans cette attente, la vocation agricole perdure. Si des évolutions de zonage n'ont pas été réalisés dans ce sens, des explications/justifications seront apportées.

	- Le cimetière de Schweighouse et son extension (emplacement réservé), ainsi que le projet de cimetière de Batzendorf (emplacement réservé); ces équipements n'auraient-ils pas plutôt vocation à être classés en zone UEa ? - Un emplacement réservé pour une aire de jeux à Rottelsheim classé en zone Na, cet équipement n'aurait-il pas plutôt vocation à être classé en zone UEb ? -> souhaitent qu'on connaisse cet impact d'une manière ou d'une autre (surtout sur terrains PAC - cartographie sera fournie par CAA).	
	S'interroge sur la délimitation de certains secteurs d'extension ; ils pourraient avoir un impact fort sur les espaces agricoles alentours, du fait d'une probable déstructuration parcellaire qui engendrerait une perte foncière plus conséquente que les seules espaces concernés (changement d'usage des parcelles, utilisation à des fins de jardins, création de délaissés inexploitable)	Il ne s'agit pas de sites d'extension mais bien de terrains urbains bénéficiant de toute la viabilisation, donc classés en zone urbaine.

	Demande que les espaces dont la vocation agricole pourrait être remise en cause soient exclus des STECAL correspondants, notamment NI, afin de ne pas générer d'impact sur les exploitations agricoles non pris en compte, sous couvert d'un maintien du caractère non artificialisé. A défaut, il convient de les comptabiliser pour apprécier l'impact global sur les espaces agricoles (ces STECAL étant liés au fonctionnement urbain – jardins d'agrément ou de production en complément des zones urbaines ne permettant pas de les accueillir).	La démarche entreprise pour les secteurs UEb sera également appliquée au secteur NI : les terrains classés en secteur NI et inscrits à la PAC seront réinterrogés et, en l'absence de justifications ou projets engagés, reclassés en zone agricole. Le cas échéant, le règlement du secteur NI pourrait être précisé.
	Revoir un certain nombre de zonage.	Les évolutions de zonage suggérées seront toutes réinterrogées : elles feront, soit l'objet d'évolution, soit l'objet de justifications en cas de statu quo en termes de classement et/ou périmètre.
	Il est difficile de se prononcer avec précision sur la délimitation des zones naturelles (à vocation prioritaire de « préservation ») et sur la pertinence de l'inscription de certains espaces agricoles au sein de ces zones, mais la Chambre d'agriculture demande que l'ensemble des espaces à vocation agricoles soient plutôt classés en Aa (même protection réglementaire que Na).	Pour des questions de transparence et de communication d'une donnée sensible, à savoir un aléa, le choix de zonage a été de mettre en avant le caractère "risque naturel" des terrains agricoles concernés ; ce zonage n'empêche en rien la pratique agricole.

	Il en résulte donc un zonage Aa/Ac/Ab assez hétérogène (et s'ajoutant à un zonage Na/Aa pas toujours explicite – cf. paragraphe précédent) que nous ne pouvons vérifier finement et valider sans réserves à ce stade. Nous relevons que si certains zonages sont plus étendus que précédemment et tendent vers des zones plus larges, d'autres restent dans une tendance au « pastillage » de zones agricoles délimitées à la parcelle, pratique à laquelle la Chambre d'agriculture est défavorable. On peut citer, dans des proportions variables, les communes d'Engwiller, Kindwiller, Oberhoffen-sur-Moder, Wintershouse, Bitschhoffen, Huttendorf, Brumath (partie Sud-Est) ou Haguenau (partie Nord).	Des extractions des cas pointés par la CAA ont été faites pour réinterroger les communes, et le cas échéant faire évoluer le zonage ou apporter des explications.
	Suggère de modifier les zonages (Ab/Ac) lorsque ces distinctions ne sont pas précisément justifiées, dans le but de simplifier au maximum les zonages et la lecture réglementaire des choix.	Des extractions des cas pointés par la CAA ont été faites pour réinterroger les communes, et le cas échéant faire évoluer le zonage ou apporter des explications.
	Zones Ac et Ab nous semblent répondre aux besoins en développement agricole à court/moyen terme des exploitants qui ont exprimé des projets, mais elles suscitent une interrogation quant à l'évolution à moyen-long terme de l'activité agricole et à de futurs besoins nouveaux, ou à une évolution de projets non identifiés à ce jour (nouvel atelier, reprise/transmission	Après échange avec la CAA, cette dernière ne s'attend pas à une levée directe de cette réserve. Précisons que les secteurs agricoles constructibles ont été élargis par rapport aux documents actuellement en vigueur. Des pistes pour adapter le zonage par ailleurs (cf. autres remarques d'évolution de zonage pointées précédemment) permettra d'y répondre de façon ponctuelle et indirecte.

	d'exploitation, petits élevages, besoins d'exploitants non localisés sur la commune, etc.).	
	Suggère d'éviter l'inscription de zones agricoles enclavées au sein des zones urbaines, sauf à justifier qu'elles constituent un enjeu spécifique de maintien d'une activité agricole en milieu urbain à long terme.	Des extractions des cas pointés par la CAA ont été faites pour réinterroger les communes, et le cas échéant faire évoluer le zonage ou apporter des explications.
	Suggère d'appliquer un zonage Ne unique sur l'ensemble des structures, à défaut de pouvoir identifier et argumenter avec précision les différents choix. -> plus de distinction AC/Ne pour toutes les activités équestres.	La distinction Ne et Ac doit être maintenue de manière à bien distinguer ce qui relève du régime purement agricole (Ac et Ne) et les secteurs ouverts uniquement aux particuliers (Ne).
	Prise en compte des cas particuliers listés en Annexe 2 : modification de zonage ou justifications précises quant à l'impossibilité de les intégrer.	Des extractions des cas pointés par la CAA ont été faites pour réinterroger les communes, et le cas échéant faire évoluer le zonage ou apporter des explications.
	Forte hétérogénéité dans l'utilisation de ces protections et dans les surfaces couvertes par ces dernières selon les communes. -> Défavorable à cette pratique et demande que cette trame graphique soit précisée le cas échéant et limitée aux éléments paysagers existants.	Cette trame de protection des éléments paysagers touche en grande majorité des éléments paysagers existants faisant déjà l'objet de protection dans leur document d'urbanisme actuel. La CAH ne souhaitait pas abandonner ces protections existantes malgré leur utilisation hétérogène, au risque de "dégrader" la politique volontariste de préservation menée par certaines communes. Il s'agit d'un outil visant à préserver l'identité paysagère du territoire : ces éléments végétalisés structurent les paysages locaux et leur préservation garantit la conservation du caractère rural, naturel ou patrimonial du territoire. Il permet également de maintenir la biodiversité et les continuités écologiques : les haies, bosquets et alignements servent de corridors écologiques (trames vertes et bleues) Enfin, il permet de lutter contre les risques naturels et climatiques notamment un jouant un rôle de protection contre l'érosion des sols et le ruissellement, d'ilot de fraîcheur, d'ombrage, ...

	Demande que les EBC hors forêts soient requalifiés en éléments de paysage à préserver.	Haguenau souhaite maintenir cette protection car elle implique une déclaration préalable, garantissant une meilleure vision de l'évolution de ces éléments. Les EBC ont été actualisés au plus juste du besoin, en ciblant principalement les lisières les plus sensibles et /ou présentant des enjeux en termes de biodiversité.
	Modification du règlement écrit à l'article C.4 des dispositions réglementaires applicables à toutes les zones – paragraphe « Éléments paysagers ».	La CAH estime que certains de ces éléments méritent d'être préservés en l'état pour les raisons exprimées ci-dessus et qu'il est toujours plus efficace de maintenir l'existant plutôt que de replanter (sans garantie de résultat équivalent) ultérieurement.
	Dans zones urbaines : ajuster la rédaction des articles A2 zone UA et UB (page 13 de l'avis).	La rédaction sera ajustée dans le sens demandé.
	Zones UA et UB : exclure les constructions agricoles de règle d'emprise au sol.	La CAH considère que le bâti agricole ne peut bénéficier d'un traitement particulier face à l'adaptation au réchauffement climatique : le bâti agricole, potentiellement, et au même titre que toutes autres constructions, imperméabilise et artificialise les sols, créer des îlots de chaleur urbain, diminue l'infiltration, supprime des éléments végétalisés, peut entraîner une sur densification, ...
	Zone Aa : ne pas limiter l'emprise au sol des abris de pâtures (peu d'enjeu pour la chambre).	La CAH suivra cette recommandation.
	Zone Ab : demande que les éventuels élevages existants puissent s'étendre.	La CAH suivra cette recommandation mais assortie de la condition que l'extension concerne un bâtiment d'élevage existant et utilisé à cet usage au moment de l'approbation du PLUi.
	Article A1 de la zone A : remplacer "destination" par "usage".	La CAH suivra cette recommandation.
	Règlementer les annexes des exploitations agricoles.	La CAH suivra cette recommandation.

DDT	Au préalable de réponses plus ciblées, la CAH souhaite faire part des actions d'ores et déjà mises en œuvre en soutien aux communes dans leurs efforts d'atteinte de leurs obligations SRU. La CAH a encouragé les communes concernées à signer un contrat de mixité sociale avec l'État pour la période 2023-2025. Haguenau et Schweighouse ont saisi cette opportunité. La CAH se mobilise pour permettre le développement de l'offre en accession sociale : - en complément de sa participation à l'EPF d'Alsace, la CAH a adhéré en 2022 à l'Office Foncier Solidaire d'Alsace en soutien aux projets menés en bail réel solidaire (BRS) et en Prêt Social de Location Accession (PSLA). De nombreux programmes sont ainsi en travaux en BRS et PSLA à Haguenau, Brumath et Schweighouse en particulier. - La CAH a soutenu en 2023 et en 2024 le reclassement des communes de Haguenau, Schweighouse et Bischwiller en B1 pour faciliter la mobilisation du Prêt à Taux Zéro (PTZ). La CAH soutient le développement d'une offre locative sociale privée qualitative : - en adhérant à Procivis Alsace en 2021 afin de permettre l'avance de trésorerie aux pétitionnaires les plus modestes matérialisée en 2024 par la signature d'une convention et par un pilotage périodique ; - en signant une convention à plusieurs reprises avec la CeA pour cofinancer des permanences d'information territorialisées et encourager les communes à subventionner les propriétaires en complément des aides de l'ANAH dans le cadre des PIG et maintenant du pacte territorial ; - en mettant en œuvre une OPAH-RU sur les centres villes de Haguenau et Bischwiller.

	Création SMS et/ou emplacement réservé	Le volontarisme de de la Ville de Haguenau se manifeste dans la signature, pour la période 2023-2025, d'un contrat de mixité sociale avec l'État et la CAH, lequel présentait déjà les efforts consentis par la commune et rappelés ci-après. Les principaux moyens mis en œuvre : - Lorsque la ville possède la maîtrise foncière, elle exige, conformément au PLHi, au moins 35% de logements sociaux. Exemple : la ZAC Thurot, compte plus de 45% de logements sociaux pour les projets existants et futurs. - Dans le cas contraire, Haguenau échange avec chaque porteur de projet de manière à prévoir ou à augmenter le nombre de logements sociaux de l'opération immobilière. - Au besoin, Haguenau s'engage financièrement. Exemple le plus récent : l'opération de 15 logements en PLAI et PLUS au 134a route de Weitbruch, objet d'un agrément pour Domial en 2022 grâce à une subvention de 220 000 € de la Ville de Haguenau. - La ville mobilise le droit de préemption urbain de manière ciblée, selon les opportunités qui se présentent. Exemple : la CAH a délégué le droit de préemption urbain à l'EPF Alsace, à la demande de la Ville de Haguenau, en vue de la réalisation d'une résidence sénior sociale. - Au-delà de l'atteinte des objectifs SRU, Haguenau s'efforce de diversifier l'offre et de l'adapter aux besoins des parcours résidentiels : citons ainsi également le développement de l'offre à destination des étudiants et jeunes actifs, via un nouveau projet en cours à la ZAC Thurot avec Amitel. Dans cette perspective, la ville soutient également l'accession sociale : au sein du QPV Les Pins-Musau, la commune a vendu à la société HERIA un terrain pour la réalisation de 20 logements en accession sociale sécurisée. Quoique non comptabilisés au titre de la loi SRU, ils restent néanmoins réservés à des particuliers situés sous des plafonds de ressources très proches de ceux du PLS, bénéficient d'une TVA à 5,5% et sont sécurisés par des garanties de rachat et de relogement. - Haguenau s'engage fortement pour développer l'offre locative sociale privée : en mars 2022, dans le prolongement des conventions Action Cœur de Ville (ACV) et Opération de Revitalisation de Territoire (ORT), une OPAH-RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain) est lancée avec l'objectif de rénover dans le centre-ville de Haguenau 110 logements en cinq ans, dont un tiers à destination de locataires modestes via un conventionnement Agence Nationale de l'Habitat (ANAH). Depuis de nombreuses années, la commune abonde également les aides volontaristes de l'ANAH dans le cadre des programmes d'intérêt généraux (PIG) et maintenant du pacte territorial. Des efforts qui se manifestent dans les agréments accordés : durant la période 2020-2023, sur les 1216 nouveaux logements ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme, 34% ont fait l'objet sur la même période d'agréments pour du logement social, soit 415 logements. Aussi, la proportion de logements sociaux projetée parmi les autorisations d'urbanisme représente un pourcentage non négligeable, ambitieux et cohérent avec la cible de 35% inscrite pour la commune dans le PLHi adopté le 30 mars 2023. D'autres outils sont mobilisés pour prolonger le développement équilibré du logement social de la commune : - le PLHi a permis d'identifier les axes prioritaires d'actions ; la ville a commencé à constituer un observatoire de l'habitat et du foncier afin d'améliorer notre connaissance du potentiel foncier et de nous donner la possibilité d'agir de manière ciblée et efficace ; - la commune poursuivra son partenariat avec l'EPF pour mobiliser ponctuellement et stratégiquement les dispositifs de portage foncier avec minoration pour l'acquéreur en vue de la construction de logements sociaux ;

		- l'installation d'une conférence intercommunale du logement cette année permettra de prolonger les efforts de co-construction avec l'ensemble des acteurs locaux du logement social. Il faut néanmoins relever l'impact d'une crise du logement depuis le 4ème trimestre 2022, qui s'est matérialisée - d'une part, avec une augmentation du prix des terrains à bâtir avec un prix au m2 médian supérieur à celui du Bas-Rhin, - et d'autre part, avec une hausse des taux d'intérêt et, par conséquent, une diminution du pouvoir d'achat d'immobilier. En 2023, le volume de vente a ainsi diminué dans le Bas-Rhin de 34% par rapport à l'année précédente. Ce contexte a pesé sur l'équilibre des opérations neuves portées par les porteurs de projets historiques de la commune. Ils ont relayé leurs difficultés à intégrer du logement social dans des opérations plus petites, notamment sous la forme d'un bâtiment autonome, à plus forte raison lorsque le logement doit être du PLAI, du fait d'un report trop important de la charge foncière sur le coût de sortie du logement libre. De surcroît, les capacités d'investissement des bailleurs sociaux ont été réduites en raison de la hausse des taux auxquels ils empruntent, indexés sur celui du livret A, lequel a fortement augmenté depuis 2022, avant de diminuer en février 2025, sans que nous puissions, à ce stade mesurer l'impact de cette relative amélioration de la situation. La commune veille, dans ce contexte de la construction et immobilier incertain, à maintenir une mixité sociale dans les nouvelles opérations. Au regard des actions déjà déployés par la Ville de Haguenau et de la diversité des outils mobilisés en faveur de la production et de la diversification de l'offre de logements sociaux, la ville ne souhaite pas, pour l'instant, recourir à de nouveaux dispositifs et concentrera son action sur l'efficacité des mesures déjà engagée.
	Remonter les taux à 35 %	

Il est important en préambule, de rappeler des éléments de contexte :

Schweighouse-sur-Moder est soumise aux obligations SRU depuis 2000. Au 1er janvier 2002, la commune présentait un taux de LLS de 9,09%. La proportion de LLS s'est progressivement accrue, et particulièrement depuis les années 2010, jusqu'à atteindre 15,09 % au 1er janvier 2024. La commune est scindée en deux parties, séparées par la Moder qui s'écoule d'ouest en est. Au nord, la zone d'activité, au sud la ville proprement dite. La commune est contrainte à l'est par la présence d'un contournement routier de la Départemental 1063 (17 ha) rendant le développement de la partie est du ban communal (140 ha) inopérant, d'une forêt (460 ha) en forte extension depuis les années 1950 (339 ha), de deux zones Natura 2000 (60 ha) et de zones impactées au titre du PPRI de la Moder (165 ha). La commune rencontre un certain nombre de difficultés dans la production de logements sociaux :

- Il n'y a plus beaucoup de dents creuses dans le bâti actuel.
- La commune a pu, dans le passé, mettre directement du foncier lui appartenant à la disposition des opérateurs fonciers sociaux. Or à présent, il n'y a plus de foncier communal directement urbanisable pour réaliser des logements sociaux.
- Comme pour Haguenau, il faut relever l'impact de la crise du logement survenue en particulier depuis le 4ème trimestre 2022, qui s'est matérialisée d'une part, avec une augmentation du prix des terrains à bâtir avec un prix au m2 médian supérieur à celui du Bas-Rhin. Le prix du foncier a connu sur la commune une augmentation de l'ordre de 15 % à 25 % depuis 2020 et demeure parmi les plus élevés au sein de la CAH (2270 € / m2 pour l'achat d'une maison). D'autre part, une hausse des taux d'intérêt et, par conséquent, une diminution du pouvoir d'achat immobilier des ménages. En 2023, le volume de vente a ainsi diminué dans le Bas-Rhin de 34% par rapport à l'année précédente. Ce contexte a pesé sur l'équilibre des opérations neuves portées par les porteurs de projets historiques de la commune. Ces opérateurs ont ainsi indiqué rencontrer des difficultés pour intégrer du logement social dans des opérations mixtes de plus petite taille, notamment sous la forme d'un bâtiment autonome, à plus forte raison pour les PLAI, du fait d'un report trop important de la charge foncière sur le coût de sortie des logements libres résiduels. De surcroît, les capacités d'investissement des bailleurs sociaux ont été réduites en raison de la hausse de leurs taux d'emprunt, indexés sur celui du livret A, lequel a fortement augmenté depuis 2022, avant de diminuer en février 2025. Dans chaque échange que la commune a pu avoir avec les bailleurs sociaux, cette dernière a dû imposer la présence de logement de type PLAI dans la mesure où, pour les bailleurs sociaux, l'équilibre financier pour ce type de produit, n'était pas garanti.

Malgré ce contexte, la commune met en œuvre de nombreux moyens pour produire des logements sociaux :

- La commune mobilise autant que possible le droit de préemption urbain : depuis la mise en carence de 2020, le recours au dispositif de minoration foncière de l'Établissement Public Foncier d'Alsace (EPFA) a été fructueux : quatre projets ont ainsi été menés en vue de la réalisation d'une quarantaine de logements aidés. L'un a fait l'objet d'un dépôt de permis en 2024. Les autres PC devraient être déposés en 2025. L'EPFA est également sollicité pour un portage foncier hors préemption. La commune entend poursuivre son travail collaboratif avec l'EPFA pour mobiliser les dispositifs de portage foncier.
- Le PLUi de Schweighouse-sur-Moder et Environs imposait sur le ban communal au moins 20 % de logement locatifs sociaux pour toute opération engendrant la création de plus de 8 logements. Dans le futur PLUI de la CAH, la commune augmente cet objectif à 25% sur la même cible de programme (minimum 8 logements). Il est important d'ajouter que dans

		le cas cadre de négociations de gré à gré et au cas par cas, ce taux cible de logements sociaux est dépassé. Ainsi sur le lotissement du Haslen, le taux de logement social sur le nombre total de logements créés est de l'ordre de 40 % - Avec l'ambition de favoriser les parcours résidentiels, la commune encourage également le développement de l'accession sociale puisque 12 logements en PSLA ont fait l'objet d'un permis de construire. La commune est par ailleurs membre des instances de suivi et de pilotage du partenariat entre la CAH, la CeA et Procivis Alsace. - Dans le prolongement de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT), la commune participe enfin de manière proactive au développement de l'offre de logements sociaux dans le parc locatif privé : la commune soutient ainsi au travers du Pacte territorial - et auparavant du Programme d'Intérêt Général Rénov Habitat 67 – les propriétaires bailleurs qui s'engagent à louer leur bien à un loyer social ou très social via un conventionnement avec l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH). À titre d'exemple, les efforts des dernières années ont abouti à une part de 41% de LLS parmi l'ensemble des nouvelles livraisons entre 2019 et 2024 (81% si l'on prend pour référence les seules années 2020 à 2024), ce qui est cohérent avec l'objectif de 35% inscrit pour la commune dans le Programme Local de l'Habitat intercommunal (PLHi). Au regard du contexte spécifique de Schweighouse mais surtout des actions déjà déployées, la commune ne souhaite pas, pour l'instant, remonter ses taux de sms. La commune d'Oberhoffen-sur-Moder ayant dépassé le seuil de 3 500 habitants au 1er janvier 2023, elle est devenue, la même année, concernée par les obligations de production de logements locatifs sociaux (LLS) au titre de l'article 55 de la loi SRU. Au 1er janvier 2023, la commune comptait 3,19% de LLS, soit 52 LLS parmi les 1629 résidences principales. Au 1er janvier 2025, à la suite des efforts produits par la commune pour augmenter la part de LLS, ce taux connaît une forte hausse : la commune compte alors 5,69% de LLS, soit 95 LLS sur les 1671 résidences principales. Et cela malgré le contexte de crise du logement. La commune pourra envisager de signer un Contrat de Mixité Sociale avec l'État pour renforcer la cohérence entre les objectifs SRU et les moyens mobilisés pour la construction de logements sociaux. La commune ne souhaite pas, pour l'instant, remonter ses taux de sms.
	Zone d'extension Habitat	Une étude réalisée (avant le PLUi) ne confirme pas le caractère humide de ce site. En effet, conformément à l'orientation T3 - O7.3 du SDAGE Rhin Meuse 2022-2027 : "Pour ces zones humides remarquables, la réalisation d'inventaires détaillés est préconisée. Ces derniers sont déjà initiés mais encore incomplets. Il appartient donc à des études locales de venir compléter la délimitation de ces zones." Ainsi les études de détails réalisées permettent de préciser à son échelle que ce

		site n'est ni humide ni remarquable et ne peut donc être intégré dans le dispositif global de protection des zones humides remarquable.
	Site Béton FEHR	Le secteur FEHR est en cours d'analyse.
	Site Sandlach et site Trumpf	Le périmètre de la zone d'activités de la Sandlach a été revu de manière à exclure de toute constructibilité la zone humide remarquable attenante qui sera intégralement classée en zone naturelle Na. Le périmètre constructible du site de l'entreprise Trumpf est en cours de discussion.
	Harmoniser les seuils de déclenchement de densité et mixité sociale, à 0,5 ha (au lieu de 1 ha pour la mixité), afin d'atteindre les objectifs de réponse aux besoins en logements diversifiés, en particulier pour les opérations des villages et pôles locaux.	Pour tenir compte des principes de réalité, imposer une part de logements sociaux dans le cadre d'opérations immobilières trop petites présente le risque de compromettre l'ensemble de l'opération et diminuer ainsi la création de logements nécessaires pour répondre aux besoins des ménages. En effet, la difficulté pour mobiliser les bailleurs sociaux sur de très petites opérations, en dehors des pôles urbains où se trouvent déjà concentré le plus grand stock de leur patrimoine, est avéré. C'est pourquoi la CAH souhaite conserver le seuil de 1 ha pour l'application de la part de logements aidés.
	Clarifier la part de logements attendue par niveau d'armature, ou entre polarités et villages, en compatibilité avec le SCoTAN.	Cette répartition figure déjà dans la justification des choix (pièce 1.3), pages 53 et 54.
	Définir la notion de secteurs stratégiques d'extension, qui conditionne l'application des prescriptions en matière de densité et de mixité sociale.	La CAH suivra ce souhait.
	Fixer une densité augmentée de 20 % aux abords des gares, en fonction du niveau d'armature concerné, en compatibilité avec le SCoTAN.	Le SCoTAN fixe un cadre stratégique et de cohérence à l'échelle intercommunale ou supra-communale, alors qu'un PLUi traduit ce cadre à l'échelle intercommunale dans des règles opérationnelles. Dupliquer toutes les règles du SCoT dans le PLU n'est pas opportun pour plusieurs raisons : 1. le principe de hiérarchie des normes : le PLU doit être compatible avec le SCoT, pas identique ; répéter les règles du SCoT dans le PLU crée une redondance inutile : ces règles s'imposent déjà au PLU du fait de la hiérarchie des documents d'urbanisme. 2. la sécurité juridique : en emmenant les prescriptions du SCoT, le PLU risque d'introduire des incohérences (erreurs de transcription, interprétation différente, ou règles qui deviennent caduques si le SCoT évolue) ; cela peut fragiliser le PLU lors d'un contentieux. 3. la lisibilité et la clarté : un PLUi doit déjà comporter beaucoup d'éléments ; trop de duplications alourdirait encore le document et rendraient difficile la distinction entre ce qui relève du cadre stratégique (SCoT) et ce qui relève des règles

		directement opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme (PLU). Pour toutes ces raisons, la CAH ne souhaite pas ramener cette orientation du SCOTAN dans ces documents réglementaires.
	Traduire l'orientation de diversification des tailles de logements pour augmenter la part des T1 à T3, en compatibilité avec les orientations du PLH.	C'est déjà le cas dans les OAP qui ciblent préférentiellement l'habitat intermédiaire et le collectif.
	Compléter le volet réduction des risques et nuisances des OAP sectorielles, notamment dans les secteurs concernés par le bruit, pollution de l'air, pollution des sols, en lien avec une programmation habitat.	cf. réponses données à l'ARS.
	Limiter le développement du commerce dans les parcs d'activité mixtes afin de préserver les activités artisanales et industrielles, en fixant une part ou surface maximum de commerces dans les parcs d'activité.	La collectivité a préféré resserrer le nombre de zones dans lesquelles le commerce est autorisé ; seules 3 zones sont concernées et correspondent aux zones commerciales actuelles. Dans les 5 autres zones d'activités, le commerce de détail y est totalement interdit afin de privilégier les autres vocations.
	Fixer un seuil minimum de surface commerciale (surfaces plancher / de vente) en zone UXf2, afin de limiter la concurrence du secteur sur les petits commerces, avec les centralités, notamment de Brumath.	Ce n'est pas l'objectif de ce secteur de zone qui reste ouvert aux commerces compte tenu de sa localisation géographique.
	Revoir les programmations et dispositions particulières des zonages 1AUXa1, UEI1, au regard du SCoTAN, concernant l'interdiction de création	La compatibilité avec le SCoTAN sera vérifiée.

	de nouveaux secteurs d'implantation périphérique – SIP.	
	Ne pas autoriser simultanément les activités industrielles et les établissements d'enseignement, de santé ou d'action sociale (secteur UXf2).	cf. réponses données à l'ARS.
	Faire apparaître les études trame verte et bleue et zones humides dans l'évaluation environnementale pour gagner en précision et en transparence, et pour préciser la démonstration en matière d'évitement et de réduction des impacts environnementaux, pour chaque secteur d'extension / à incidences notables. Ajouter les cartographies des secteurs avec la localisation des enjeux environnementaux. Compléter l'État initial de l'Environnement – EIE sur la caractérisation des zones humides.	L'État Initial de l'Environnement sera au besoin complété dans ce sens.
	Harmoniser les cartes de la TVB et développer des zooms à une échelle plus fine. Compléter la cartographie de la TVB locale, en valorisant les espaces de respiration / îlots de fraîcheur de l'enveloppe urbaine, et les secteurs de renaturation (adaptation au changement climatique).	Cette OAP donne les grandes orientations en termes de richesse environnementale et n'a pas vocation à être affiné plus précisément. Les espaces identifiés sont par nature des potentiels îlots de fraîcheur.
	Affiner la traduction du risque coulées d'eau boueuse dans les documents réglementaires (cartographie, rédaction des règles à préciser pour clarifier l'articulation avec le PPRI.)	Le risque est précisément défini sur des cartes identifiant plusieurs niveaux d'aléa auquel s'applique un corpus réglementaire spécifique. Les couleurs des différentes catégories seront modifiées afin d'éviter toute confusion avec les PPRI.

	Représenter les secteurs à risques en matière de sols pollués sur le règlement graphique, soit par une trame « zone de vigilance pour la qualité des sols » ou par un sous-zonage spécifique.	Les dispositions générales du règlement seront complétées avec une alerte concernant les sites potentiellement pollués.
	Préciser les capacités de traitement des stations d'épuration des eaux usées au regard du projet de développement intercommunal.	Les annexes sanitaires comportent déjà cette information. Par ailleurs, le SDEA et le service compétent de la CAH ont été réinterrogés et ont confirmé que les perspectives de développement portées par le PLUi sont compatibles avec la capacité des stations d'épuration.
	Éviter, pour les zonages agricoles constructibles, d'impacter les zones humides et sites à enjeux environnementaux.	C'est déjà majoritairement le cas.
	Harmoniser la trame de protection du patrimoine bâti à l'échelle de la CAH afin d'améliorer la cohérence interne du document, au cours de la prochaine procédure d'évolution du PLUi.	La démarche sera effectivement enrichie lors de la prochaine révision. Il convient de préciser que plusieurs communes envisagent de lancer une étude patrimoniale visant à identifier les éléments bâtis à préserver. Cette étude, conduite selon une méthodologie rigoureuse et en concertation avec les propriétaires concernés, nécessite toutefois un délai d'analyse qui ne permet pas d'intégrer ces éléments dès la présente élaboration.
	Harmoniser les outils de protection du végétal et leur utilisation sur l'ensemble du territoire afin d'améliorer la cohérence interne du document, et répondre également au souci de maintenir des espaces de respiration, îlots de fraîcheur (justification du potentiel de densification réduit).	Toutes les communes se sont engagées dans la protection d'espaces de respiration grâce à la disposition réglementaire limitant la profondeur constructible à 25, 40 ou 50 mètres maximum. Cette mesure est essentielle pour maintenir un équilibre entre espaces bâtis et non bâtis, en garantissant notamment la préservation d'unités de pleine terre continues, puisque plusieurs arrière-parcelles peuvent ainsi être regroupées.
	Demandes d'évolution de rédaction du règlement : cf. page 20 de l'avis implantation bâti agricole/habitation, hauteur et NRJ solaire, ligne de crête, couleurs, clôtures, transformateurs Prendre en compte les points de vigilance en matière d'insertion paysagère des bâtis agricoles.	Le règlement sera complété avec une phrase garantissant l'insertion paysagère des bâtis/réhabilitations agricoles.

	Compléter le rapport de présentation avec les différentes IGP (cf. page 21 de l'avis) + AOC Munster.	La CAH suivra ce souhait.
	La consommation foncière planifiée par le PLUi devrait être légèrement revue à la baisse pour assurer la compatibilité avec le SCoTAN. Ce dernier fixe une cible correspondant à 270 ha jusqu'en 2045, alors que le PLUi porte des effets sur 336 ha, soit une marge de plus de 25 %.	cf. réponse à la MRAe.
	L'absence de définition de la tâche urbaine, compromet la distinction entre zones en densification, et zones en extension du tissu urbain. L'enveloppe urbaine n'étant pas définie, certaines zones urbaines en extension du tissu urbain actuel, sont en fait considérées comme de la densification.	Le rapport de présentation expliquera ce que le PLUi entend par « enveloppe urbaine existante ». Celle-ci correspond aux parties déjà construites ou en attente d'une construction puisque bénéficiant de l'ensemble des réseaux techniques (voirie, eau, assainissement) que le zonage du PLUi identifie en zone urbaine (UA, UB, UC, UD, UE, UF, UX, ...). C'est cette enveloppe qui intègre les nouvelles constructions sous forme de potentiel de densification. Les zones d'extension, situées en dehors de cette enveloppe, et classées en zones AU seront quant à elles réservées pour de futurs développements.
	La proportion de logements qui consomment des ENAF, estimée à 30 % environ, dépasse la cible du SCoT de 25 %, puis 10 % après 2040.	Au regard de la définition ci-dessus qui sera précisée dans le rapport de présentation, la méthode de comptage ne devrait plus prêter à confusion/interprétation : les zones classées en U dans le PLUi compatibilisent le potentiel de densification ; l'extension sera quant à elle compatibilisée uniquement dans les zones d'extension AU.
Armée	Page 245 relative au diagnostic sur les tissus économiques : déplore l'absence de prise en compte de l'activité économique des militaires et de leurs familles sur le territoire (2500 personnels militaires et civils répartis en 3 pôles (...)).	Le diagnostic sera complété dans le sens demandé.
	Dans descriptif des risques technologiques liés à l'activité militaire : descriptif des régiments est sommaire et incomplet + dépôt de munitions de Neubourg entre dans la classification ICPE Seveso seuil haut	Le rapport de présentation sera complété dans le sens demandé.

	(arrêté du 6 décembre 2008) mais également PPRT qui ne figure pas dans les documents : à intégrer dans documents écrits comme graphiques.	
	Modifier le zonage de Nf à Nm sur l'emprise du centre IEC - ex DALS situé sur le camp d'Oberhoffen.	La CAH suivra cette recommandation.
	Modifier le zonage de UEm à N sur une partie et de N à UEm sur une autre partie du quartier Estienne.	La CAH suivra cette recommandation.
	Modifier le zonage rue du quartier Aimé à Haguenau et y appliquer du UAb et UEm.	La CAH suivra cette recommandation.
	UEm : ajouter page 88 "y compris les logements et hébergements" et page 90-91 règle permettant de déroger aux règles de hauteurs des clôtures en raison des spécificités des protections des emprises militaires.	La CAH suivra cette recommandation.
	Abrogation des servitudes radioélectriques.	La CAH vérifiera que ces évolutions sont bien intégrées dans la nouvelle mouture de la liste des SUP fournie par l'État.
	Servitude PT2 liaison hertzienne Champ du feu-Crête ne concerne pas le PLUi CAH.	
	Ajouter le ministère des Armées en tant que gestionnaire des servitudes le concernant.	
	Utiliser l'exemple de l'ex-parc du génie, classé en UEm sur toute sa surface, conviendrait plus comme exemple de partie faiblement bâtie (et non la partie UEm et Nm qui le jouxte).	La CAH suivra cette recommandation.
	Suppression de l'ER HAG B87 situé le long du camp militaire d'Oberhoffen.	La CAH suivra cette recommandation.

CMA	Annoter au sein du règlement des renvois vers le lexique afin de faciliter la lecture des tableaux présentant les destinations autorisées ou non au sein des secteurs de zones.	Un renvoi vers le lexique sera ajouté sous les tableaux des articles 2 des zones UX et 1AUX.
INAO	Compléter le diagnostic territorial en indiquant les communes situées en aire AOP, AOC et IGP.	Le diagnostic sera complété dans ce sens.
Communes ZAC	Brumath souhaite des adaptations mineures dans la rédaction de trois articles (B.2, C.1 et D.2.6) du règlement de la zone UFC couvrant la ZAC de la Scierie.	Le règlement sera ajusté dans ce sens.

Réponse à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE)

DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Du 16 juin au 1er août 2025



**À Haguenau
Le 16 juin 2025**

**Le Vice-Président
Jean-Lucien NETZER**

INTRODUCTION

Conformément aux procédures définies par le Code de l'urbanisme, à la suite de l'arrêt du projet de du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté d'Agglomération de Haguenau, arrêté en date du 15 mai 2025, la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) a notamment été sollicitée afin d'exprimer leurs observations et recommandations. La consultation de 3 mois s'est étendue approximativement au cours de la période allant de début février à début mai. Cette consultation représente une étape essentielle pour garantir la prise en compte des enjeux environnementaux, sociaux et économiques à l'échelle du territoire. L'avis qui en découle vise à assurer la cohérence des orientations et des objectifs du PLUi avec les politiques publiques sectorielles et les exigences réglementaires.

Le présent document a pour objet de répondre à cet avis émis par la MRAE et de démontrer, dans le cadre de l'enquête publique, comment les préoccupations soulevées seront prises en compte ou intégrées dans le projet final à l'approbation du PLUi.

Dans ce cadre, la Communauté d'Agglomération de Haguenau a souhaité répondre de manière détaillée et argumentée à cet avis, afin de contribuer à renforcer la légitimité et l'efficacité du PLUi, en favorisant un développement harmonieux et durable du territoire, respectueux de la diversité des enjeux identifiés.

Cadre de la saisine

Selon les dispositions de l'article L. 104-1 du Code de l'urbanisme, les PLU notamment « font l'objet d'une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, ainsi que ses annexes et par le présent chapitre ».

Le PLUi de la Communauté d'Agglomération de Haguenau comporte une évaluation environnementale dans les conditions prévues aux articles L. 104-1 et R.104-7 du Code de l'urbanisme.

Conformément à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme, la Communauté d'Agglomération de Haguenau a transmis le projet de PLUi à la MRAE qui en a accusé réception le 03 février 2025.

L'article R. 104-25 du code de l'urbanisme dispose que « l'autorité environnementale formule un avis sur l'évaluation environnementale et le projet de document dans les trois mois suivant la date de saisine. L'avis est, dès son adoption, mis en ligne et transmis à la personne publique responsable (...). Il est, s'il y a lieu, joint au dossier d'enquête publique ou mis à la disposition du public ».

Contrairement aux études d'impact portant sur les projets de travaux, d'ouvrages et d'aménagement pour lesquels il est imposé au maître d'ouvrage d'apporter une réponse écrite à l'avis de l'autorité environnementale, et en l'absence de disposition contraire, il résulte des textes que la personne publique responsable n'est formellement tenue à aucune obligation explicite visant à apporter une réponse écrite à l'avis formulé par l'autorité environnementale dans le cadre d'un document d'urbanisme soumis à évaluation environnementale. Par conséquent, l'avis émis par l'autorité environnementale constitue un avis simple consultatif et non conclusif, qui vise à éclairer le public sur la manière dont la personne publique responsable a pris en compte les enjeux environnementaux dans le projet de PLUi et s'apparente donc à une aide à la décision finale. Cette considération a été clairement rappelée dans l'avis rendu le 10 octobre 2024 par la MRAE dans les termes suivants : « Il

est rappelé que cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou du document mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer la conception du plan ou du document, et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur celui-ci. Les observations et propositions recueillies au cours de la mise à disposition du public sont prises en considération par l'autorité compétente pour adopter le plan, schéma, programme ou document (article L. 104-7 du code de l'urbanisme) ».

Dans la perspective de l'approbation du PLU, il revient ainsi à la Communauté d'Agglomération de Haguenau de porter une appréciation aux recommandations formulées par l'autorité environnementale, dont l'avis est joint au dossier d'enquête publique.

ANALYSE DE L'AVIS DETAILLE

1. Contexte et présentation générale du projet

a. Articulation avec les documents de planification de rang supérieur

Extrait de l'avis :

« L'AE recommande de présenter la compatibilité du PLUi avec les documents supérieurs (SCoTAN, PCAET, PLH) ainsi qu'avec les documents pour lesquels le SCoTAN n'est pas compatible »

Appréciation de la CAH :

L'évaluation environnementale présente bien la liste des documents avec lesquels le PLUi doit être compatible, au chapitre V : articulation du plan avec les documents supérieurs.

L'article R. 104-18 du Code de l'urbanisme pose le principe que la réalisation du PLU doit présenter son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes, sans pour autant justifier de la compatibilité ou de la prise en compte.

A noter que dans le cas des Plans et Programmes, l'article R122-20-II-1 du Code de l'environnement, dispose que l'évaluation environnementale comprend « une présentation générale indiquant, de manière résumée, les objectifs du plan [...], son articulation avec d'autres [...] documents de planification et, le cas échéant, si ces derniers ont fait, feront ou pourront eux-mêmes faire l'objet d'une évaluation environnementale ».

De la même manière, l'article R. 151-3 du Code de l'Urbanisme précise que le volet évaluation environnementale du rapport de présentation « décrit l'articulation avec les autres documents d'urbanisme [...] ».

A noter que l'ancienne écriture du Code de l'environnement précisait à l'article R. 122-5 alinéa 6, jusqu'à l'entrée en vigueur des ordonnances du 3 août 2016 et des décrets d'application, que l'étude d'impact devait préciser « les éléments permettant d'apprécier la compatibilité avec les documents d'urbanisme ainsi que, si nécessaire, son articulation avec les plans ». Par cette réforme, le législateur semble avoir abandonné l'idée d'attendre une vérification détaillée de la compatibilité avec les documents supra, au profit d'une description d'une imbrication de relations fonctionnelles ou articulation entre les documents.

Ainsi, l'évaluation environnementale du présent document assure la description résumée de son articulation (indication des liens apparents) avec les autres plans et programmes qu'il doit prendre en compte ou être compatible.

L'ordonnance n°2020-745 du 17 juin 2020 relative à la rationalisation de la hiérarchie des normes applicables aux documents d'urbanisme a réduit le nombre de document opposable notamment au PLU : le SCoT est chargé d'intégrer les documents de planification supérieurs (SDAGE, SAGE, SRCE, SRADDET) et est ainsi le document pivot et intégrateur, ce qui permet au PLU/PLUi de ne se référer juridiquement qu'à lui.

Par ailleurs, présenter dans le PLUi les documents avec lesquels le SCOTAN n'est pas compatible n'entre pas dans le champ de compétences du PLUi.

Extrait de l'avis :

« L'AE recommande d'être compatible avec ces documents plus particulièrement avec les objectifs du SCoTAN »

Appréciation de la CAH :

La compatibilité avec le SCoTAN est analysée dans la pièce 1.3 « explications des choix » du rapport de présentation en abordant plusieurs thématiques :

- La cohérence des outils de mesure entre les deux documents : § 5.1.3
- La confirmation des besoins du SCoTAN à l'échelle du PLUi : § 5.2
- La traduction des objectifs de densité de logements : § 5.3.2
- La compatibilité des enveloppes foncières allouées à la CAH par le SCoTAN : § 5.4.2 et 5.4.3

b. La prise en compte du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET Grand Est) et la Loi Climat et Résilience (LCR)

Extrait de l'avis :

« L'AE recommande de mettre en cohérence les chiffres sur la consommation d'espaces dans les différentes pièces du dossier »

Appréciation de la CAH :

La cohérence des chiffres de consommation d'espaces est bien assurée dans les différentes pièces du dossier, qui comptabilisent la consommation foncière sous différents angles :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) fixe des enveloppes foncières maximales en extension future (zones à urbaniser dites AU), à savoir 95 ha à vocation d'habitat et 73 ha à vocation d'activités économiques, en réponse aux objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain, correspondant au contenu obligatoire du PADD précisé à l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme.

Ces mêmes chiffres sont repris dans la pièce 1.3. « explications des choix » du rapport de présentation, respectivement au § 5.4.1 « superficies foncières en ENAF retenues dans le PLUi pour répondre aux besoins de la Communauté d'Agglomération de Haguenau » : pour l'habitat, au troisième tiret et pour l'économie au deuxième tiret. Dans cette même pièce, un deuxième type de décompte et d'analyse est réalisé : la mesure de l'impact de la mise en œuvre du PLU au regard la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers (ENAF), qui sont les espaces présentant le plus d'intérêt environnemental et paysager, qu'ils soient localisés en zone d'extension ou dans les tissus déjà urbanisés. Ce décompte vise à répondre aux objectifs de réduction de l'artificialisation, imposé par la loi dite « climat et résilience ». Il est mesuré à partir de la même référence que celle utilisée par le SCoTAN, à savoir l'OCS Grand Est (pour plus de détails, cf. page 38 de la pièce 1.3 « explication des choix »).

Extrait de l'avis :

« L'AE recommande de préciser et justifier la méthode de comptabilisation de la consommation d'espaces/artificialisation pour la période 2025-2045 en incluant les zones urbaines situées en extension de l'urbanisation, les emplacements réservés touchant des espaces naturels, agricoles et forestiers ainsi que les nouveaux STECAL »

Appréciation de la CAH :

La concomitance entre la révision du SCOTAN et l'élaboration du PLUi, permet au PLUi de s'appuyer dans un lien de compatibilité sur les enveloppes foncières allouées par le SCOTAN pour chaque intercommunalité, correspondant aux besoins identifiés pour le territoire de la CAH en matière de développement en matière d'habitat, de développement économique et d'équipements.

La différenciation entre consommation (jusqu'en 2030) et artificialisation (après 2030) a été prise en compte dans la définition des enveloppes foncières allouées à chaque intercommunalité du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) de l'Alsace du Nord, dans le cadre de la révision du Schéma de Cohérence Territorial de l'Alsace du Nord (SCoTAN).

Un projet de PLU est un exercice de planification qui n'a pas vocation à anticiper le rythme précis de l'avancée de l'urbanisation effective sur le terrain. Il convient à cet égard de se référer aux bilans triennaux prévus par la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 dite "Climat et Résilience", lesquels permettront une appréciation rétrospective, objectivée et conforme au droit, de la consommation foncière effectivement induite par ces secteurs.

NB : l'explication de la prise en compte de la consommation/artificialisation d'espaces liés aux emplacements réservés et aux STECAL est développée respectivement aux §2e et 2d.

Extrait de l'avis :

« L'AE recommande de justifier les besoins en consommation d'espaces/artificialisation des sols avant d'octroyer une marge de 20 % supplémentaires à celle prévue par le SCoTAN au motif de la marge de compatibilité »

« L'Ae recommande de justifier le coefficient de rétention foncière appliqué en extension de l'urbanisation et le cas échéant de réduire les surfaces en extension définies »

Appréciation de la CAH :

Les justifications sont exposées dans la pièce 1.3 « explications des choix » du rapport de présentation à partir du § 5.4.2.

Précisons au préalable que le lien de compatibilité qui lie le PLUi au SCOTAN est synonyme de marge de manœuvre.

Les besoins en consommation d'espaces/artificialisation des sols sont justifiés dans la pièce 1.3 « explication des choix », Axe 5, §5.4. Les besoins identifiés pour le territoire de la CAH en matière de logements, de développement économique et d'équipement, nécessite une consommation de 308 ha d'ENAF ce qui ne représente en réalité qu'une marge supplémentaire de l'ordre de 14% (et non de 20%) par rapport à l'enveloppe de 270 ha allouée par le SCOTAN. Ce dépassement s'inscrit dans le principe de compatibilité qui régit le rapport entre le SCOT et le PLU et il est motivé par les besoins de développement définis pour la CAH (cf. pièce 1.3 « explication des choix », Axe 5, §5.2).

Si la superficie d'ENAF potentiellement impactée par la mise en œuvre du PLUi est légèrement supérieure (et nécessaire) à l'enveloppe allouée par le SCOTAN, cela reste cohérent avec la trajectoire globale de diminution de la consommation foncière.

Précisons que cette marge supplémentaire est liée à la planification d'enveloppes foncières suffisamment dimensionnées pour garantir la mise en œuvre des objectifs de développement et la fluidité de l'offre. Aussi le foncier planifié tient compte également du risque de rétention foncière pour les motifs suivant :

- Le PLUi doit anticiper les besoins futurs en logements, équipements et activités économiques sur une période souvent longue (à horizon 20 ans) ; pour éviter d'être rapidement obsolètes et, pour s'assurer de l'atteinte des objectifs, il est nécessaire de prévoir des marges de manœuvre foncières, permettant d'ajuster la programmation aux aléas et évolutions constatés au cours de la période de référence ;
- Même l'inscription d'un secteur en zone à urbaniser (AU) ne saurait constituer une garantie de réalisation effective des opérations d'aménagement projetées : propriétaires réticents à vendre ou construire, coûts de viabilisation trop élevés en raison par exemple de nouvelles difficultés techniques, ...
- Des projets peuvent être retardés ou abandonnés pour des raisons d'acceptabilité sociale de la part d'habitants, d'associations, de recours juridiques qui bloquent ou ralentissent l'aménagement ;
- Les priorités portées par les politiques publiques peuvent évoluer au cours de la période de validité du PLUi, imposant ainsi une certaine souplesse dans la planification afin de pouvoir s'adapter à de nouveaux objectifs ou à des orientations révisées.

C'est pourquoi, les surfaces planifiées de consommation d'ENAF, plus vastes (de l'ordre de 14%) que celles réellement urbanisées, traduisent une volonté de garantir la faisabilité, la flexibilité et la réactivité de la planification urbaine. Cela évite de devoir réviser trop fréquemment le PLU, tout en tenant compte des incertitudes liées au développement urbain.

Extrait de l'avis :

« L'AE recommande de réduire la consommation d'espaces/artificialisation des sols afin de respecter les objectifs du SCoTAN en la matière »

Appréciation de la CAH :

La CAH tient à rappeler l'important effort de réduction de la consommation/artificialisation des sols réalisé par toutes les communes.

La pièce 1.3 « explication des choix » du rapport de présentation, axe 5, §5.4.3, graphique 7, synthétise la compatibilité des enveloppes foncières allouées à la CAH par le SCOTAN. En effet, la traduction spatiale des besoins du PLUi entraîne une consommation potentielle d'ENAF de 308 ha à un horizon 2045 ; cette perspective répond au rapport de compatibilité attendu avec le SCoTAN qui, proportionnellement à même échéance, octroie une enveloppe d'ENAF de 270 ha. Si ces chiffres diffèrent légèrement, il est important de rappeler le rapport de compatibilité et non de conformité à respecter entre ces deux documents. Comme il a déjà été indiqué précédemment, le rapport de compatibilité s'entend comme une marge de manœuvre, qui n'impose pas une reprise littérale du SCoT, et permet une adaptation locale aux réalités de chaque territoire. Enfin, ajoutons que l'orientation générale portée par le SCOTAN en termes de foncier est une trajectoire de diminution de la consommation/artificialisation des sols et que le PLUi va dans ce même sens.

Aussi, la CAH considère que le rapport de compatibilité entre les deux documents est démontré et garanti.

Extrait de l'avis :

« L'AE recommande de distinguer la période de consommation d'espaces (2021-2030) de celle d'artificialisation des sols (2031-2045) pour l'application du PLUi en reprenant celles du SCoTAN »

Appréciation de la CAH :

Le contenu du PAS (art. L. 141-3 du code de l'Urbanisme) impose au SCOT un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation par tranche de 10 ans. Cette demande ne se répète pas à l'échelle inférieure du PLUi ; le cadre légal applicable au PLUi ne prévoit donc pas l'obligation de décliner cet objectif selon des pas de temps décennaux. Dans un souci de ne pas contraindre la mise en œuvre des objectifs relatifs à la satisfaction des besoins en logements et au développement économique, et afin de tenir compte des incertitudes inhérentes à la temporalité du développement urbain, le PLUi opte pour une trajectoire de réduction de l'artificialisation cohérente et compatible avec celle définie par le SCOT, sans toutefois la borner à des échéances décennales.

Extrait de l'avis :

« L'AE recommande de préciser, par exemple par une cartographie, le devenir des zones d'extension des documents d'urbanisme actuellement en vigueur et qui sont réduites dans le projet de PLUi »

Appréciation de la CAH :

S'agissant d'une élaboration de PLUi, sur un territoire de 36 communes, disposant (ou non) actuellement de PLU de taille et date d'approbation très disparates, la présente procédure n'est pas soumise à une analyse "avant/après".

Néanmoins, à titre d'information et pour illustrer la réduction du potentiel d'extension, le rapport de présentation, dans sa pièce "explications des choix" (§5.4.3) précise que la superficie des zones d'extension planifiées par le PLUi a été diminuées de 300 ha par rapport aux zones AU actuellement disponibles dans les PLU actuels. Ces 300 ha ont été reclassés en zone inconstructibles agricoles ou naturelles.

2. Consommation d'espace et préservation des sols

a. L'habitat

Extrait de l'avis :

« L'AE recommande d'objectiver le besoin en logements retenu au regard de projections démographiques et de l'estimation du desserrement des ménages à l'horizon 2045 »

Appréciation de la CAH :

En complément des explications figurant déjà dans la pièce 1.1 « Diagnostic territorial », chapitre II, partie I, B, § II « perspectives démographiques et besoins en logements », les besoins en logements ont été définis à l'aide de l'outil Otelo.

Otelo est un outil d'estimation des besoins en logements dans les territoires, proposé par la Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature du ministère de la transition écologique (DGALN), en partenariat avec le Cerema. Il a été conçu pour accompagner les volets habitat des principaux documents d'urbanisme (PLH, SCoT, PLUi etc.).

L'estimation des besoins à l'aide de l'outil Otelo qui a conduit à un objectif autour de 10 000 logements sur la durée du PLUi tient compte à la fois de besoins en flux et de besoins en stock :

1. Les besoins en flux comptent pour près 80 % du besoin en logements, soit autour de 8 000 logements :

Les perspectives démographiques du modèle OMPHALE de l'INSEE, intégré à l'outil Otelo, définit selon le scénario « population haute » et poursuite tendancielle de la baisse de la taille des ménages conduisent à un besoin de près de 7 000 logements sur ces 8 000. Le restant (1 000 logements) concerne les flux liés au renouvellement du parc (disparition de logements), à la vacance et à une tendance à l'augmentation du nombre de résidences secondaires liée aux développements des locations saisonnières de type Airbnb.

2. Les besoins en stock comptent autour de 20 % du besoin en logements, soit autour de 2 000 logements :

Pour calculer ce besoin, l'outil Otelo s'appuie sur une batterie d'indicateurs tels que les personnes vivant hors logements, celles en hébergement subi, celles vivant dans des logements où leur taux d'effort dépasse 30 %, les logements insalubres.

Selon cette méthode, les objectifs de production de logements inscrits dans le PLUi sont justifiés à près 70 % par les projections démographiques de l'INSEE, mais d'autres indicateurs, qui ont également une incidence sur les besoins en logements, sont également pris en compte.

Extrait de l'avis :

« L'Ae recommande de fixer des objectifs de réduction de la vacance dans les communes les plus touchées, notamment les polarités et en parallèle de réduire le besoin en nouveau logements sur ces communes afin de ne pas augmenter davantage le taux de vacance. »

Appréciation de la CAH :

L'origine de la vacance est complexe à appréhender et revêt des causes diverses. Préciser quantitativement cet objectif relève davantage d'un PLH ; notons cependant que le PADD pointe cet enjeu dans son axe 5 et que le scénario foncier retenu demande clairement de mobiliser en première intention, les tissus existants (à la hauteur de 75% des besoins en logement) ; les logements vacants sont donc clairement visés puisqu'ils sont un des gisements de création de logements à l'intérieur des espaces déjà urbanisés.

Extrait de l'avis :

« L'Ae recommande de cartographier les espaces de densification, leur type d'occupation et leur possible mobilisation ou non »

« L'Ae recommande de cartographier les milieux à préserver pour des motifs d'îlot de fraîcheur ou de nature en ville et préciser les outils mobilisés pour garantir cet usage ; essayer de les structurer si possible en trames continues »

Appréciation de la CAH :

L'article L. 151-4 du code de l'Urbanisme stipule « d'analyser la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis ». Le diagnostic territorial du PLUi répond bien à cette demande d'analyse (et non de spatialisation) dans la première partie du rapport de présentation intitulé « 1.1. Diagnostic territorial », partie III, chapitre C.

Outre l'explication de la méthodologie suivie, illustrée par des exemples, le document présente les résultats quantifiés, en hectares, par commune. Il nous semble que cet état des lieux chiffré constitue l'élément central pour répondre aux exigences du Code de l'urbanisme. En effet, le détail de la localisation géographique précise de ces potentiels n'apparaît pas nécessaire, dans la mesure où il s'agit d'un relevé théorique, fondé sur des estimations. Si le chiffre global est fiable, une cartographie à la parcelle risquerait d'induire en erreur, voire être source de confusion ; ce diagnostic étant établi à un instant « t » et sera progressivement dépassé avec le temps, au gré des constructions réalisées.

Ajoutons que ce gisement constitue un levier fort et incontournable pour répondre aux besoins en logements, dans la mesure où le scénario foncier du PLUi repose sur une répartition privilégiant très largement la production au sein de l'enveloppe urbaine existante : environ 50 % via la mutation du bâti et 25 % par des opérations de densification.

Extrait de l'avis :

« L'Ae recommande de définir la notion de secteurs stratégiques auxquels s'appliquent les densités de logements par ha et les localiser géographiquement »

Appréciation de la CAH :

Il est en effet précisé dans l'OAP thématique *Optimisation de l'usage du foncier* que les objectifs de densité, applicables à l'ensemble des communes, concernent les secteurs stratégiques.

Ces derniers regroupent tous les secteurs — quelle que soit la commune et quel que soit leur positionnement géographique (en zones déjà urbanisées AU ou en zones d'extension U) — présentant une superficie d'un seul tenant d'au moins 0,5 hectare.

Extrait de l'avis :

« L'Ae recommande d'étaler davantage dans le temps l'ouverture des zones à urbaniser en revoyant l'échéancier prévisionnel d'ouverture pour équilibrer les ouvertures d'ici 2040, en cohérence avec les ratios de logements par an définis par le SCoT suivant les années ».

Appréciation de la CAH :

L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones d'extension traduit des intentions d'aménagement, mais ne détermine pas à lui seul le rythme effectif de l'urbanisation. Il s'appuie sur la connaissance de projets à court terme ou sur des priorités identifiées par la gouvernance actuelle.

Cet échéancier n'a aucune valeur réglementaire ni caractère contraignant, que ce soit pour les propriétaires, les opérateurs immobiliers ou les collectivités. Ainsi, l'inscription d'un terrain dans cet échéancier ne crée aucune obligation de construire, pas plus qu'elle ne garantit que l'urbanisation intervienne effectivement dans les délais indiqués.

Le passage de l'intention à la réalisation dépend en effet d'un ensemble de facteurs, souvent imprévisibles : la volonté des propriétaires, la dynamique du marché immobilier, la conjoncture économique, les orientations des politiques publiques à l'échelle communale ou intercommunale, ou encore l'implication des acteurs privés. Le délai entre l'ouverture à l'urbanisation et la concrétisation des projets est donc extrêmement variable.

C'est pourquoi la CAH a fait le choix d'un échéancier sincère, pragmatique et réaliste, en cohérence avec la trajectoire globale de réduction de la consommation et de l'artificialisation des sols, telle que définie par le SCoTAN. Rappelons que les pas de temps décennaux qui encadrent cette trajectoire sont fixés à l'échelle du document de rang supérieur.

b. Les activités économiques

Extrait de l'avis :

« L'Ae recommande de ne pas prévoir de coefficient de rétention foncière en extension de l'urbanisation et réduire les surfaces en extension »

Appréciation de la CAH :

Comme pour l'habitat, le temps long de l'aménagement justifie une planification excédentaire pour ne pas créer de décalage entre les besoins et les disponibilités, et ce pour plusieurs raisons.

Même si des terrains sont techniquement ouverts à l'urbanisation et affectés à l'activité économique, une partie d'entre eux ne sera pas mise sur le marché à court ou moyen terme, en raison de propriétaires fonciers réticents à vendre ou à aménager, de conflits d'usage ou d'intérêts privés divergent ou encore de spéculation foncière ou d'attente d'une plus-value future.

Par ailleurs, une offre excédentaire garantit une réelle capacité d'accueil. En effet, pour attirer des entreprises, il faut pouvoir proposer une diversité d'offres foncières (petits/grands lots, terrains viabilisés ou non, etc.) ainsi qu'une souplesse de localisation selon les besoins d'accessibilité, de réseaux, etc. C'est pourquoi, si l'offre est trop calibrée au strict besoin, il y a risque de pénurie ou d'inadaptation, ce qui peut freiner l'installation ou le développement d'activités économiques.

Ajoutons que le développement économique dépend d'opportunités parfois imprévisibles ; l'activité économique ne suit pas une évolution linéaire. Elle est soumise à des variations conjoncturelles (implantation inattendue d'une entreprise, relocalisation...) et à des effets d'aubaine (nouvelle infrastructure de transport, dynamique intercommunale...); une marge d'anticipation est donc nécessaire pour ne pas rater des opportunités faute de foncier disponible immédiatement

Enfin, le temps de mise en marché peut être long : même si un terrain est ouvert à l'urbanisation, sa mobilisation effective nécessite la réalisation d'études, de travaux de viabilisation, parfois la maîtrise foncière par la collectivité ou encore la mise en œuvre des procédures environnementales.

Extrait de l'avis :

« L'Ae recommande de réaliser une étude sur la vacance des locaux économiques disponibles au sein d'activités existantes et préciser les possibilités d'installations économiques sur les friches mobilisables »

Appréciation de la CAH :

La CAH peut effectivement envisager une telle étude en parallèle du PLUi. En revanche, compte tenu de la complexité d'une telle étude, ses résultats ne pourront être immédiatement intégrés au présent PLUi.

c. Les friches

Extrait de l'avis :

« L'Ae recommande de préciser si l'objectif de renouvellement urbain fixé comprend des sites potentiellement pollués et, le cas échéant, s'assurer de la compatibilité des sols par rapport aux usages projetés dès l'élaboration du PLUi ainsi que de conditionner leur aménagement à des études de pollution des sols, à l'élaboration d'une évaluation quantitative des risques sanitaires (EQRS), à la définition et la mise en œuvre d'un plan de gestion des pollutions avec analyse des risques résiduels (ARR), et à la production de l'attestation établie par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués et exigée par la réglementation (article L.556-1 du code de l'environnement) »

Appréciation de la CAH :

La CAH envisage de compléter les dispositions du règlement écrit qui s'appliquent à toutes les zones avec une phrase générique rappelant la nécessité de prise en compte des sites potentiellement pollués, notamment dans les secteurs d'anciennes activités économiques.

En cas de besoin, des restrictions d'usage particulières, permettant de garantir la salubrité publique pourront être définies selon le niveau de pollution.

d. Les STECAL

Extrait de l'avis :

« L'AE recommande de ne comptabiliser dans la consommation foncière que les parties artificialisées et à artificialiser des STECAL si celles-ci sont clairement précisées dans le règlement et reclasser le reste en zones naturelles N ou agricoles A ; à défaut de règles précises dans le règlement sur cette distinction, comptabiliser toutes les surfaces des STECAL dans la consommation foncière »

Appréciation de la CAH :

Conformément à l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme, « le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées » (STECAL).

Les STECAL identifiés dans le cadre du présent PLUi portent sur des emprises foncières très limitées, déterminées en cohérence avec les besoins fonctionnels avérés des occupations existantes. Ces secteurs se situent, pour l'essentiel, sur des unités foncières déjà bâties ou affectées à des usages spécifiques, sans incidence notable sur l'activité agricole ni altération significative de la qualité paysagère des sites concernés.

Ces secteurs ont pour finalité principale la reconnaissance réglementaire d'une situation de fait. À ce titre, ils font l'objet d'un encadrement strict du droit des sols (hauteur, emprise au sol, ...), les affectant à un usage circonscrit et maîtrisé. Il s'agit de périmètres à vocation strictement fonctionnelle, dont la qualification juridique ne peut être dissociée de leur usage effectif.

Dans ce contexte, une distinction intra-secteur entre surfaces potentiellement « artificialisables » et « non artificialisables » apparaît juridiquement incertaine et méthodologiquement hasardeuse et trop hypothétique. Une telle différenciation introduirait une complexité excessive dans l'évaluation de la consommation foncière et serait susceptible de générer des erreurs d'interprétation, tant dans la lecture du document d'urbanisme que dans l'application de la réglementation.

En conséquence, la quantification théorique de la consommation foncière imputable aux STECAL ne saurait être considérée comme fiable ni juridiquement fondée à ce stade. Il convient à cet égard de se référer aux bilans triennaux prévus par la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 dite "Climat et Résilience", lesquels permettront une appréciation rétrospective, objectivée et conforme au droit, de la consommation foncière effectivement induite par ces secteurs.

Extrait de l'avis :

« L'Ae recommande de distinguer les Secteurs de taille et de capacités limitées (STECAL) existants des nouveaux et, le cas échéant, d'inclure les nouveaux STECAL dans les calculs de consommation d'espaces/artificialisation des sols »

Appréciation de la CAH :

La présente procédure concerne l'élaboration d'un PLUi, engageant ainsi une nouvelle échelle de gouvernance, de fonctionnement et de cohérence territoriale. Dans ce cadre, elle ne relève pas d'une obligation de continuité avec les documents d'urbanisme antérieurs, ces derniers ayant été établis à des échelles différentes, souvent communales, et selon des dynamiques propres à chaque territoire.

Le projet s'inscrit en effet sur un périmètre large, regroupant 36 communes, disposant ou non d'un PLU en vigueur, avec des documents présentant une hétérogénéité marquée en termes de superficie, d'approche réglementaire et de date d'approbation. Une comparaison systématique des documents existants aurait donc une portée limitée, tant sur le plan méthodologique que sur celui de l'analyse prospective.

En revanche, le rapport de présentation, et plus précisément la pièce « Explication des choix » (§5.4.3), met en évidence un indicateur significatif de la trajectoire de sobriété foncière engagée : une réduction de 300 hectares des zones d'urbanisation future par rapport au cumul des zones AU actuellement ouvertes à l'urbanisation mais non mises en œuvre dans les documents en vigueur. Ces 300 hectares ont été reclassés en zones inconstructibles à vocation agricole ou naturelle, traduisant un effort concret et quantifiable de maîtrise de l'artificialisation des sols à l'échelle intercommunale.

Extrait de l'avis :

« L'Ae recommande d'analyser les solutions alternatives de localisation des nouveaux STECAL afin de justifier que le choix finalement retenu est celui du moindre impact environnemental ».

Appréciation de la CAH :

Ainsi qu'il a été précédemment précisé, les STECAL délimités dans le cadre du présent PLUi correspondent à des emprises foncières très limitées, définies en lien étroit avec les besoins fonctionnels avérés des occupations existantes. Leur classement ne vise en aucun cas à permettre une ouverture à l'urbanisation, mais exclusivement à encadrer des situations préexistantes, ne pouvant être raisonnablement relocalisées.

Leur droit des sols est par conséquent fortement contraint, dans une logique de maîtrise de l'artificialisation et de conformité avec les objectifs de sobriété foncière. Ces secteurs concernent majoritairement des unités foncières sur lesquelles sont déjà implantées des constructions ou exercés des usages spécifiques, intrinsèquement liés au site et à ses caractéristiques.

L'objectif principal poursuivi est la reconnaissance réglementaire d'un état de fait, dans un cadre juridique permettant une sécurisation des usages existants, sans générer de potentiel supplémentaire d'urbanisation.

Par ailleurs, il convient de signaler que la CAH n'exclut pas, à l'issue de la phase de consultation ou dans le cadre de l'approbation finale du document, de réexaminer certains périmètres STECAL, notamment ceux identifiés en secteur NI, dans une perspective d'ajustement à la baisse, afin d'assurer la meilleure adéquation possible avec les objectifs du document d'urbanisme et les exigences législatives en matière de réduction de la consommation d'espace.

e. Les emplacements réservés

Extrait de l'avis :

« L'Ae recommande d'inclure dans les calculs de consommation d'espaces l'ensemble des emplacements réservés notamment dédiés à la voirie, voire aux aménagements de lutte contre les coulées d'eaux boueuses et qui modifient ou artificialisent les sols ».

Appréciation de la CAH :

L'approche méthodologique relative à la prise en compte des emplacements réservés dans le calcul de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) est explicitée dans la pièce 1.3 « Explication des choix » du rapport de présentation, plus précisément à l'Axe 5, au sein du paragraphe intitulé « Superficies foncières en ENAF retenues dans le PLUi pour répondre aux besoins de la Communauté d'Agglomération de Haguenau ».

Il convient toutefois d'apporter un certain nombre de nuances à l'interprétation des données de consommation d'ENAF imputées aux emplacements réservés.

D'une part, la nature même de l'outil « emplacement réservé » implique que les superficies identifiées dans le PLU constituent des enveloppes foncières prévisionnelles, qui ne correspondent pas nécessairement aux emprises réellement mobilisées lors de la réalisation des projets. Ces superficies doivent donc être considérées comme théoriques et, dans bien des cas, surestimées. Elles ne traduisent pas systématiquement une artificialisation à venir, ni un impact immédiat sur les sols concernés. D'autre part, la temporalité des projets identifiés en emplacement réservé doit être prise en compte. La majorité de ces opérations ne seront pas mises en œuvre avant 2030, voire au-delà. Or, en application du décret n° 2023-1098 du 27 novembre 2023 relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation des sols, seules les infrastructures linéaires présentant une largeur minimale de cinq mètres sont prises en compte dans le calcul de la consommation d'ENAF. Ainsi, de nombreux projets tels que les élargissements de voies, la création de cheminements doux ou de nouveaux accès, dont les largeurs demeurent inférieures à ce seuil réglementaire, sont susceptibles d'échapper à la qualification juridique d'artificialisation au sens du décret précité.

En conséquence, une lecture littérale des superficies d'emplacements réservés comme équivalentes à une consommation effective d'ENAF serait excessive et ne refléterait ni les réalités opérationnelles ni les cadres d'évaluation juridique en vigueur.

Extrait de l'avis :

« L'Ae recommande de décliner la séquence « éviter, réduire, compenser » sur les emplacements réservés identifiés comme impactant et inclure leurs superficies dans les calculs de consommation d'espaces lorsque ces derniers génèrent un changement d'occupation ou une artificialisation des sols ».

Appréciation de la CAH :

Dans la majorité des cas, les emplacements réservés (ER) inscrits au sein du présent PLU correspondent à des aménagements ponctuels, nécessaires au bon fonctionnement d'équipements ou de projets connexes implantés en zones déjà artificialisées. Leur implantation dans un tissu urbain existant limite significativement leur impact sur les espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF).

S'agissant des emplacements réservés de plus grande ampleur susceptibles d'affecter des ENAF, ceux-ci résultent, pour la plupart, d'études préalables menées à l'échelle du projet concerné. Ces démarches ont intégré la mise en œuvre de la séquence « éviter – réduire – compenser » (ERC), conformément aux principes de l'article L. 110-1 du Code de l'environnement. À titre d'exemple, le projet de contournement de Mertzwiller illustre une opération ayant fait l'objet d'un travail approfondi de définition de tracé, tenant compte à la fois des enjeux environnementaux et des impératifs de desserte.

Par ailleurs, pour ce qui concerne les emplacements réservés liés à l'élargissement d'infrastructures existantes, aucune localisation alternative ne peut être envisagée. Ces projets d'adaptation ou de sécurisation s'inscrivent nécessairement dans l'emprise des voiries concernées, ce qui limite leur portée foncière et rend leur évitement territorialement impossible.

En conséquence, l'inscription de ces ER au PLUi répond à une logique d'optimisation de l'espace et de limitation de l'impact environnemental, en cohérence avec les objectifs de sobriété foncière et d'artificialisation maîtrisée

3. Les espaces naturels et agricoles, habitats et biodiversité, continuités écologiques

a. Les zones naturelles

Extrait de l'avis :

« L'Ae recommande de définir la notion de zone d'urbanisation et d'y inclure l'ensemble des zones AU et des zones U non bâties situées sur des espaces naturels, agricoles et forestiers, si tel n'est pas le cas »

Appréciation de la CAH :

La distinction entre les zones urbaines (U) et les zones à urbaniser (AU) appliquée dans le présent PLUi est conforme aux définitions réglementaires prévues par le Code de l'urbanisme, notamment aux articles R. 151-18 et R. 151-20.

Selon l'article R. 151-18, « *Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.* »

L'article R. 151-20 précise quant à lui que « *Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées [...]* »

Conformément à cette doctrine réglementaire, le classement en zone U ne se fonde pas exclusivement sur la présence de bâti, mais également sur la desserte effective par des équipements publics existants ou en cours de réalisation, présentant une capacité suffisante pour accueillir de nouvelles constructions. Ainsi, des terrains actuellement non bâtis peuvent être classés en zone urbaine dès lors qu'ils répondent à ces critères de desserte.

Cette approche assure une lecture cohérente du zonage avec l'état des équipements et permet de distinguer clairement les secteurs immédiatement mobilisables pour l'urbanisation de ceux nécessitant une ouverture encadrée par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Extrait de l'avis :

« L'Ae recommande de présenter les alternatives de localisation possibles aux zones d'urbanisation situées à proximité ou au sein de zones environnementales identifiées comme sensibles en tant que mesures d'évitement (continuités écologiques) et ce afin de justifier que le choix finalement retenu est celui du moindre impact environnemental »

« d'éviter l'urbanisation des zones identifiées comme les plus sensibles (zones humides, sites Natura 2000, périmètres de protection de captages) »

Appréciation de la CAH :

La démarche d'évaluation environnementale est expliquée au chapitre II, §B de la pièce 1.4 du rapport de présentation, intitulée « Evaluation environnementale ».

Réalisée en continu et de manière itérative, l'évaluation a permis de prendre des décisions éclairées en recherchant, tout au long de l'élaboration, un bilan positif ou neutre du PLUi sur l'environnement.

L'évaluation environnementale a permis à la collectivité de trouver l'équilibre entre préservation de l'environnement et développement du territoire. Elle a aussi permis de faire évoluer le projet de PLUi et d'écarter des incidences en supprimant, déplaçant ou modifiant un secteur de projet ou une orientation. Elaborer un PLUi consiste à trouver un juste équilibre entre les différentes thématiques d'aménagement du territoire. De ce point de vue, le projet de territoire ainsi que les choix réglementaires qui en découlent ont été faits de manière à intégrer autant que possible l'ensemble des enjeux (en pas seulement environnementaux mais aussi sociaux et économiques) qui font les spécificités du territoire.

La démarche est ainsi décrite dans ce document et synthétisée par les étapes successives suivantes : identification des enjeux environnementaux, identification des sites potentiels de développement, lancement d'études de détail faune flore, écartement des secteurs de développement les plus sensibles, définition de préconisations inscrites dans les pièces du PLUi pour éviter réduire et compenser.

Ainsi comme évoqué au chapitre "Incidences notables écartées grâce à la démarche itérative de l'évaluation environnementale", les investigations, choix opérés ont été très nombreux et ont fait l'objet de réflexions stratégiques multiples. Les stratégies de choix des sites relevaient de plusieurs paramètres dont l'adaptation aux besoins réels du territoire. Le document illustre de manière non exhaustive, la démarche opérée sur certains sites, en utilisant notamment les cartes d'analyse des enjeux multithématiques, les études naturalistes et les études zones humides. Les choix ont été fait en analysant toutes les thématiques de manière transversales (biodiversité, risques inondation, proximité...). Les explications fournies dans le document illustrent le critère prépondérant qui a été retenu pour choisir ou écarter un site, sans être évidemment exclusif dans la réalité, ni exhaustif tant les problématiques sont complexes et transversales.

Ainsi certains sites ont été écartés en raison du niveau d'armature. Les zones centrales telles que le cœur d'agglomération de Schweighouse à Bischwiller en passant par Haguenau ou encore Oberhoffen ont été privilégiés car ayant le maximum de services et équipements pour les usagers dans un souci de rationalisation des déplacements, la réduction des consommations énergétiques et des émissions de CO₂. Ainsi les développements urbains de plusieurs communes ont été tout simplement abandonnés et constituent donc déjà de grandes mesures d'évitement.

La deuxième catégorie de mesures d'évitement relevait de critères environnementaux. Ainsi, plusieurs sites ont été écartés car ils présentaient une sensibilité environnementale plus importante que celle du site retenu.

Enfin, certains sites ont été écartés car ils présentaient des risques naturels trop importants notamment zones inondables ou encore coulées d'eau boueuses.

Consciente des enjeux environnementaux, de la nécessité de préserver les territoires agricoles et forestiers, ainsi que de la vulnérabilité de son territoire face aux risques naturels et climatiques, l'agglomération de Haguenau s'engage, à travers l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), dans une démarche d'aménagement durable et équilibrée.

Cette démarche repose sur la recherche constante de compromis entre les dynamiques de développement urbain, les besoins en logements, en équipements et en mobilités, de la prise en compte des risques naturels et la préservation des ressources naturelles, des paysages et de la biodiversité. Il ne s'agit pas d'opposer les usages, mais de les articuler de manière cohérente, en tenant compte de l'ensemble des impacts – environnementaux, sociaux, économiques – dans une logique transversale et intégrée.

Grâce à cette vision transversale et pas uniquement mono thématique, le PLUi devient ainsi un outil stratégique au service d'un projet de territoire résilient, capable de s'adapter aux évolutions

climatiques, de renforcer la qualité de vie des habitants et de garantir la pérennité des fonctions agricoles, forestières et écologiques. Il incarne une volonté collective de construire un avenir harmonieux, fondé sur une planification responsable, partagée et tournée vers les générations futures.

Consciente de ces enjeux spécifiques liés aux sites et espèces concernés par le réseau NATURA 2000, la collectivité a intégré la démarche Eviter, Réduire et Compenser lors du processus de décision et d'élaboration du projet de PLUi. Le PLUi a fait l'objet d'une évaluation des incidences et à déterminé qu'à son échelle, il ne présente d'incidence notable. Néanmoins, il précise bien que la définition des projets qui seront réalisés ultérieurement étant insuffisante au niveau de la planification, le caractère de notabilité des incidences ne peut être retenu au niveau de la présente évaluation qui renvoie aux études ultérieures. Au regard de ces éléments, il apparaît qu'il n'y a pas lieu de mettre en place des mesures d'évitement et de réduction au-delà de celles déjà mises en place dans le cadre du processus d'élaboration du PLUi de la Communauté d'Agglomération de Haguenau. Les autres mesures seront prises à l'échelle des projets correspondants. Le contenu de ces évaluations est régi par l'article R. 414-23 du Code de l'environnement.

Extrait de l'avis :

« L'Ae recommande de prévoir des reculs de 10 à 15 m de part et d'autre des cours d'eau au sein des zones agricoles et naturelles »

Appréciation de la CAH :

Les occupations et utilisations du sol autorisées en zones naturelle (N) et agricole (A) font l'objet d'un encadrement réglementaire strict, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme et aux objectifs de préservation des fonctionnalités écologiques, paysagères et agricoles de ces espaces.

Le règlement écrit du PLU fixe, en ce sens, des reculs minimaux applicables aux constructions par rapport aux cours d'eau et aux fossés. Il convient de souligner que ces distances constituent des seuils planchers, pouvant être revus à la hausse au cas par cas, en fonction des caractéristiques du site, de la nature du projet et des éventuelles contraintes environnementales identifiées.

La Communauté d'Agglomération de Haguenau entend maintenir ces distances minimales de recul, à savoir :

- 6 mètres depuis la berge des cours d'eau,
- 3 mètres depuis les fossés.

Ces dispositions traduisent une volonté de prévention des atteintes aux milieux aquatiques, de gestion des risques (inondations, ruissellement), ainsi que de respect des continuités écologiques.

Par ailleurs, la configuration du territoire indique que la majorité des zones agricoles constructibles ne se situe pas en bordure immédiate des cours d'eau, ce qui limite de facto les situations de proximité critique. En tout état de cause, le rapprochement du bâti agricole des milieux aquatiques ne saurait être envisagé qu'en l'absence manifeste de solution alternative, et serait alors examiné au regard des enjeux environnementaux locaux.

Enfin, il convient de rappeler que la charte de constructibilité élaborée par la Chambre d'agriculture constitue un outil complémentaire de régulation. Elle vise notamment à encadrer l'implantation du bâti agricole afin d'en minimiser l'impact sur les paysages, les milieux naturels et les fonctions agricoles, et participe ainsi à la mise en œuvre d'un urbanisme rural raisonné et respectueux des enjeux environnementaux.

Extrait de l'avis :

« L'Ae recommande de ne pas permettre, dans les lisières forestières à préserver, les installations et infrastructures d'intérêt général ainsi que les exploitations agricoles »

Appréciation de la CAH :

Les lisières forestières présentes sur le territoire couvert par le PLU sont, dans leur grande majorité, classées en zone naturelle (N) ou en zone agricole non constructible (A). Ces zonages impliquent un encadrement particulièrement strict du droit des sols, limitant fortement les possibilités d'implantation de nouvelles constructions ou d'aménagements.

De manière générale, la proximité immédiate des lisières forestières n'est pas privilégiée pour l'implantation de bâtiments agricoles, en raison des contraintes techniques, des enjeux sanitaires et des risques (faune sauvage, propagation d'espèces nuisibles, ombrage, humidité, etc.) associés à ces milieux. Sauf en l'absence avérée d'alternative, il est donc peu probable que des installations agricoles soient projetées en bordure directe des massifs boisés.

Concernant les infrastructures et installations d'intérêt général, leur interdiction systématique à proximité des lisières forestières ne serait ni proportionnée, ni compatible avec les objectifs d'aménagement durable du territoire. En effet, cette catégorie d'occupation du sol inclut notamment la réalisation de cheminements doux, pistes cyclables ou sentiers de randonnée, qui peuvent constituer des éléments structurants d'un maillage écologique, paysager et fonctionnel.

La collectivité, souvent maître d'ouvrage de ce type d'équipements, est particulièrement attentive à leur insertion paysagère, ainsi qu'à l'évaluation de leurs impacts environnementaux dans le cadre des procédures réglementaires applicables (études d'incidences, autorisations environnementales, etc.). Ces aménagements sont conçus dans une logique de sobriété foncière, de valorisation du cadre naturel et de compatibilité avec les enjeux de biodiversité.

Au regard de ces éléments, la Communauté d'Agglomération de Haguenau ne prévoit pas de modifier les dispositions actuelles du règlement à ce sujet, estimant que l'équilibre entre protection des lisières forestières et possibilité d'aménagements d'intérêt général est actuellement garanti de manière satisfaisante.

b. Les zones humides

Extrait de l'avis :

« L'Ae recommande de présenter, à nouveau, les alternatives de localisation possibles aux zones d'urbanisation situées sur des zones humides notamment remarquable »

« L'Ae recommande d'éviter tout aménagement pouvant perturber leurs fonctionnalités écosystémiques ainsi que leur zone d'alimentation conformément aux dispositions du SDAGE en la matière »

« L'Ae recommande de compléter le dossier par l'analyse du caractère humide ou non des zones d'urbanisation concernées par un enjeu potentiel de zone humide et si leur caractère humide est avéré, de les préserver de tout aménagement pouvant perturber leurs fonctionnalités écosystémiques ainsi que leur zone d'alimentation »

Appréciation de la CAH :

La démarche d'évaluation environnementale du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) a été conduite de manière continue et itérative, permettant d'orienter les choix d'aménagement vers un impact faible, neutre ou positif sur l'environnement. Cette démarche décrite en pages 29 et suivantes du document 1.4 du rapport de présentation, a visé à trouver un équilibre entre les besoins de développement du territoire et la préservation des ressources naturelles, en intégrant les enjeux environnementaux, sociaux et économiques propres au territoire. Elle s'est appuyée sur une méthode structurée comprenant l'identification des enjeux, la réalisation d'études naturalistes, l'exclusion des zones sensibles, et la définition de mesures d'évitement, de réduction et de compensation. Les choix de localisation ont été faits de manière rigoureuse : les sites présentant des risques naturels ou une forte sensibilité environnementale ont été écartés, tandis que les secteurs bien desservis en services et équipements ont été privilégiés. Ces choix ont été faits à l'aide d'une méthodologie reprenant les principes d'analyse multicritères intégrant autant les enjeux environnementaux, que socio ou encore économique. Ainsi, si certains sites impactent des zones à caractère agricole ou naturel, c'est que d'une part le projet répond à un réel besoin (renforcer la production de logements sociaux pour les communes carencées) et que d'autres part les sites alternatifs étudiés présentaient des impacts totalement disproportionnés en termes de sécurité public (évitement des zones inondables). Ainsi les impacts environnementaux ne peuvent être évités au stade du document de planification. Des mesures de réduction y sont d'ores et déjà intégrées comme dans les OAP.

La persistance d'incidences résiduelles négatives est liée à la nature du plan. Des études seront nécessaires à l'échelle de certains projets et à ce stade, des incidences et mesures complémentaires seront identifiées. Cependant, le processus d'évaluation environnementale du PLUi a permis d'intégrer les enjeux environnementaux au fur et à mesure de l'élaboration du document. L'analyse des incidences du projet final met en lumière le cumul des incidences positives au regard des incidences négatives résiduelles. Cette mise en balance permet de conclure à l'absence d'effets significatifs dommageables du PLUi sur l'environnement. Les incidences résiduelles seront prises en compte par des mesures complémentaires en phase projet.

Par ailleurs, en lien avec les zones humides et notamment les zones humides remarquables, le projet s'est attaché à respecter l'orientation du SDAGE T3 - O7.4.4 Préserver les zones humides en garantissant leur prise en compte dans les documents de planification. Les zones humides ordinaires et notamment les zones humides remarquables ont été intégrées aux analyses multicritères de choix et délimitation des sites. Ainsi près de 90% des zones humides remarquables et 90 % des zones humides potentielles ont été classées en zones A et N inconstructibles.

Il est à noter que la CAH envisage de réévaluer les zonages et/ou les limites de zones concernant des zones humides remarquables, autant que possible, notamment si des solutions alternatives sont possibles.

Les études naturalistes et sondages pédologiques menés dans le cadre de l'élaboration du PLUi ont notamment pour objectif de préciser cette information sur les zones humides : elles ont montré qu'une grande partie des zones à urbaniser, identifiées en zones potentiellement humides et/ou remarquables, ne comporte en réalité aucune zone humide (cf. explications détaillées zone par zone dans le chapitre portant sur les incidences notables prévisibles par secteur de projet). C'est par exemple le cas de la zone de développement de Stephansfeld à Brumath, zone d'activités de Niedermodern, à Dauendorf, Morschwiller Haguenau sur plusieurs sites, Mommenheim, Krautwiller, Kriegsheim, Oberhoffen ou encore à Schweighouse figurant au sein des « zones humides potentielles » : les études naturalistes et les sondages pédologiques n'ont pas diagnostiqué de zones humides sur ces espaces.

c. Les zones agricoles

Extrait de l'avis :

« L'Ae recommande de préciser si des zones d'urbanisation sont localisées au sein de secteurs agricoles à fort enjeu de préservation et le cas échéant d'éviter leur urbanisation »

Appréciation de la CAH :

La CAH tient à rappeler que le projet de PLUi s'inscrit dans une démarche volontaire de réduction significative de la consommation foncière, en cohérence avec les objectifs de sobriété portés par la loi Climat et Résilience.

À ce titre, une diminution nette de 300 hectares de zones d'urbanisation future a été opérée par rapport aux zones AU encore disponibles — mais non mises en œuvre — dans les documents d'urbanisme actuellement en vigueur. Ces surfaces ont été reclassées en zones inconstructibles à vocation agricole (A) ou naturelle (N), permettant ainsi une préservation effective des espaces agricoles et une meilleure maîtrise de l'artificialisation des sols à l'échelle intercommunale.

En complément de cette démarche, la CAH prévoit de réexaminer la délimitation de certains secteurs du PLUi, et plus particulièrement :

- les zones UEb, correspondant à des espaces dédiés à des aménagements collectifs n'impliquant pas de viabilisation lourde ;
- les secteurs NI, destinés à accueillir des vergers, des jardins familiaux ou d'autres usages de pleine terre à faible impact.

Ce réexamen visera à limiter toute emprise excessive sur les espaces à vocation agricole, en recherchant un équilibre entre les besoins d'aménagement du territoire et la préservation durable de la ressource foncière agricole.

Cette position traduit la volonté de la collectivité de s'inscrire dans une trajectoire territoriale cohérente avec les exigences réglementaires et environnementales, tout en répondant aux besoins locaux de développement maîtrisé.

d. La gestion de la ressource en eau

Extrait de l'avis :

« L'Ae recommande d'éviter autant que possible l'urbanisation au sein de périmètres de protection des captages d'eau potable et de justifier avec précision, le cas échéant, l'ouverture de zones à urbaniser en périmètre de protection rapprochée et/ou éloignée »

Appréciation de la CAH :

Si ce n'est pas déjà le cas, la pièce 1.4 du rapport de présentation, intitulée « Evaluation environnementale », sera complétée dans ce sens.

Extrait de l'avis :

« L'Ae recommande de joindre l'intégralité des arrêtés de protection des captages d'eau potable en annexe du PLUi »

Appréciation de la CAH :

La CAH envisage de compléter le PLU avec les éléments visés.

Extrait de l'avis :

« L'Ae recommande de s'assurer de la capacité de la CAH à dispenser une eau potable en quantité et qualité suffisante à l'horizon 2045, notamment en intégrant les perspectives des effets du changement climatique sur la disponibilité, la suffisance et la permanence des ressources en eau »

Appréciation de la CAH :

La CAH entend cette recommandation ; les annexes sanitaires via la note technique relative à l'eau potable apportent un certain nombre de garantie allant dans ce sens.

Extrait de l'avis :

« L'Ae recommande de compléter le dossier par la localisation des aires d'alimentation des captages en eau potable ainsi que par des dispositions afin de les protéger »

Appréciation de la CAH :

Les Aires d'Alimentation de captages désignent la surface sur laquelle l'eau qui s'infiltre ou ruisselle alimente les captages. Ce zonage a pour objectif de désigner la zone où des actions seront mises en place pour la protection de la ressource en eau (lutte contre les pollutions diffuses nitrates et pesticides). Ils concernent donc en très large majorité les pollutions agricoles telles que désignées dans le livre blanc de l'OFB sur les aires de captage définies comme prioritaires. Définies par l'autorité préfectorale, des programmes d'actions sont mis en œuvre en lien avec les usages agricoles. Même si le PLUi ne peut règlementer l'usage, le PLU reconnaît les périmètres de protection de captage d'eau potable et les aires d'alimentation des captages comme des secteurs de ressources naturelles à préserver. L'axe 3 du PADD, concernant la préservation de la ressource en eau, précise qu'il s'agit de « Sécuriser la fonctionnalité des réseaux, l'approvisionnement, l'accès et la qualité de la ressource sur le long terme, notamment au droit des aires d'alimentation des captages ».

Extrait de l'avis :

« L'Ae recommande de présenter les différentes stations d'épuration du territoire, leur capacité et leur conformité »

« L'Ae recommande de justifier la capacité des stations de traitement des eaux usées à absorber les eaux supplémentaires (résidentielles et économiques) qui seront générées par le projet de PLUi »

Appréciation de la CAH :

La CAH envisage de compléter les annexes sanitaires pour répondre à cette recommandation.

Extrait de l'avis :

« L'Ae recommande de conditionner les ouvertures à l'urbanisation à la mise aux normes des dispositifs d'assainissement conformément aux dispositions du SDAGE et de la directive européenne en la matière »

Appréciation de la CAH :

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) constitue un document de planification de rang supérieur, au sens des articles L.131-1 et suivants du Code de l'urbanisme, et s'impose à ce titre aux documents d'urbanisme, notamment par l'intermédiaire du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), avec lequel le PLUi doit être compatible.

Ainsi, l'intégration du SDAGE est assurée de manière indirecte à travers la compatibilité du PLUi avec le SCoT, lui-même établi en conformité avec les objectifs et prescriptions du SDAGE applicable. Cette hiérarchie des normes garantit que le contenu du PLUi respecte les objectifs de gestion équilibrée et durable de la ressource en eau, indépendamment de son niveau de détail réglementaire.

Par ailleurs, la CAH fait le choix de ne pas reproduire de manière exhaustive le contenu de documents de rang supérieur, qu'il s'agisse de schémas, de plans ou de directives européennes. En effet, ces documents sont susceptibles d'évoluer indépendamment du calendrier d'élaboration ou de révision du PLUi. Leur intégration littérale ou normative dans le règlement ou les pièces écrites pourrait, en cas d'évolution ultérieure, rendre le PLUi partiellement obsolète, voire juridiquement caduc, exposant la collectivité à la nécessité d'une procédure de mise en compatibilité, voire de révision.

Ce positionnement vise donc à préserver la sécurité juridique du document d'urbanisme tout en assurant sa compatibilité effective avec les documents supérieurs, conformément aux principes du droit de l'urbanisme

e. Les risques naturels

Extrait de l'avis :

« L'Ae recommande d'éviter d'aménager dans les zones à risques naturels, voire de prendre des marges autour de ces zones pour tenir compte des effets du changement climatique »

« L'Ae recommande de justifier le cas échéant, la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation des secteurs sujets à un risque naturel, en déclinant la séquence « éviter, réduire, compenser » et en précisant les dispositions prises »

Appréciation de la CAH :

Au même titre que pour les espaces naturels sensibles, la démarche d'évaluation environnementale a été conduite de manière continue et itérative, permettant d'orienter les choix d'aménagement vers un évitement de l'exposition à un risque naturel.

Le territoire est particulièrement concerné par le risque de coulées d'eaux boueuses dans ses secteurs de sols limoneux du Val-de-Moder, de la terrasse loessique de Brumath et le Kochersberg au sud. Ce risque est renforcé ces dernières années par l'augmentation de la fréquence des épisodes de sécheresse et de fortes pluies.

L'objectif est donc de répondre à cette problématique tout d'abord en intégrant ce risque dans les politiques d'aménagement, conformément à l'axe 3 du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) visant un territoire résilient et préservé.

Une meilleure connaissance de cet aléa, y compris en dehors des espaces urbanisés est également un des objectifs du PLUi qui y répond sous deux formes :

- D'un point de vue réglementaires tout d'abord grâce à des études récentes et précises dans les zones urbanisées des bassins versants de la Zorn et du Jaegerbaechel, ou l'expérience locale pour les autres communes (cf. explications partie II, Chap. A, §1, alinéa 1.1).

- Via une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui vise à ne pas aggraver l'exposition des biens et des personnes face aux coulées d'eaux boueuses, en complément des règlements existants. Ce document contribue également à une meilleure prise en compte de ces risques dans les zones agricoles (A) et naturelles (N), souvent hors des dispositifs réglementaires classiques.

Extrait de l'avis :

« L'Ae recommande d'intégrer, dans les dispositions générales du règlement écrit, un lien vers les contraintes induites par la réglementation nationale en matière de retrait et gonflement des argiles »

Appréciation de la CAH :

La CAH envisage d'ajouter, dans les dispositions générales du règlement écrit, une phrase mentionnant l'enjeu du phénomène de retrait/gonflement des argiles à prendre en compte en cas de construction.

f. L'adaptation au changement climatique

Extrait de l'avis :

« L'Ae recommande de prévoir une OAP thématique relative au changement climatique en articulation avec les actions du PCAET du PETR de l'Alsace du Nord »

Appréciation de la CAH :

Cette recommandation sera étudiée dans le cadre d'une future évolution du PLUi.

g. Les mobilités

Extrait de l'avis :

« L'Ae recommande de préciser si les zones d'urbanisation ont été localisées en lien avec les arrêts de transport en commun et, le cas échéant, de le faire »

Appréciation de la CAH :

Cette précision est déjà présente dans la pièce 1.3 « explication des choix » du rapport de présentation, partie II, chapitre D, §1.

Extrait de l'avis :

« L'Ae recommande de prendre des mesures en faveur du développement du covoiturage »

Appréciation de la CAH :

Cette recommandation est d'ores et déjà suivie à travers les documents réglementaires dont le droit des sols n'empêche pas ce type d'aménagement. Notons par ailleurs, que plusieurs emplacements réservés visent cette vocation.

h. Les énergies renouvelables

Extrait de l'avis :

« L'Ae recommande la mise en place de la démarche Éviter-Réduire-Compenser inscrite au code de l'environnement pour déterminer et justifier les secteurs où seraient permises les installations d'énergies renouvelables, selon leur nature et leurs impacts potentiels afin de retenir les secteurs de moindre impact environnemental »

Appréciation de la CAH :

Au même titre que les autres projets, les installations et activités de production d'énergie renouvelable sont soumises au respect du principe d'Éviter/Réduire/Compenser, notamment dans les zones identifiées comme réservoirs de biodiversité, les corridors, les zones humides, ...

Extrait de l'avis :

« L'Ae recommande de préciser la définition d'un site dégradé, lieu privilégié d'implantation des dispositifs d'énergies renouvelables, en excluant les friches agricoles »

Appréciation de la CAH :

Un site dégradé est un terrain ou un site dont les sols, les eaux souterraines ou les écosystèmes ont été altérés de manière significative, généralement par une activité humaine, notamment industrielle ou commerciale, de nature à représenter un risque pour la santé humaine ou l'environnement.

Cette définition figurera dans la pièce 1.3 « explications des choix » du rapport de présentation.

Selon l'approche administrative et réglementaire, sont généralement considérés comme sites dégradés : des friches industrielles, commerciales ou urbaines, des anciens sites pollués ou abandonnés, des aires de stockage ou d'exploitation à l'abandon, des emprises d'infrastructures désaffectées (anciens parkings, voies ferrées, etc.), des terrains très artificialisés ne remplissant plus d'usage économique, social ou écologique, ...

4. Les indicateurs et modalités de suivi

Extrait de l'avis :

« L'Ae recommande de mettre en place des indicateurs coordonnés et complémentaires avec ceux du SCoT et du SRADDET pour permettre une consolidation plus aisée des données aux niveaux local et régional »

« L'Ae recommande d'ajouter une valeur de départ ainsi qu'une valeur « cible » à atteindre aux indicateurs de suivi globaux »

« L'Ae recommande de préciser le rythme d'actualisation des indicateurs pour assurer leur effectivité dans le temps »

« L'Ae recommande de préciser les modalités de suivi de la mise en œuvre du PLU (bilan, mesures correctrices...) »

Appréciation de la CAH :

Les modalités de suivi sont en cours de réflexion. Elles viendront compléter les bilans triennaux demandés dans le cadre de la loi Climat et Résilience et le débat annuel portant sur la politique locale de l'urbanisme.

5. Le résumé non technique

Extrait de l'avis :

« L'Ae recommande de compléter le résumé non technique par une présentation du territoire et de son fonctionnement, la justification des choix effectués ainsi que la déclinaison de la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC) »

Appréciation de la CAH :

Conformément à l'article R. 122-20 du Code de l'environnement, l'évaluation environnementale présente un résumé non technique des éléments de l'évaluation environnementale et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée. Le Projet de PLUi propose ainsi ce résumé de l'évaluation. Il propose également au début du rapport de présentation, une synthèse territoriale qui présente de manière le contexte global du territoire et la construction du projet.

2026-ARP-021	PLUI DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE HAGUENAU - MISE À JOUR N°1
Service référent	Direction de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Environnement
Nomenclature Préfecture	2.1 - Documents d'urbanisme

LE PRESIDENT DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION DE HAGUENAU

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.151-43, L.153-60, R.151-51, R. 151-52 et R.153-18,

VU le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté d'Agglomération de Haguenau (CAH) approuvé le 11 décembre 2025,

VU la délibération du Conseil communautaire en date du 11 décembre 2025 instituant le droit de préemption urbain sur la totalité des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) délimitées par le PLUi de la CAH, ainsi que le droit de préemption urbain renforcé sur ces mêmes zones situées sur le ban communal de Haguenau,

VU l'arrêté préfectoral du 10 janvier 2019 créant un Secteur d'Information sur les Sols sur le site TIXIT T1, 78 rue de la Ferme Falk à Haguenau,

VU l'arrêté préfectoral du 10 janvier 2019 créant un Secteur d'Information sur les Sols sur le site EMFI, 14 rue de la Ferme Claus à Haguenau,

VU l'arrêté préfectoral du 10 janvier 2019 créant un Secteur d'Information sur les Sols sur le site Forage fuyard 1684 à Haguenau,

VU la délibération rectificative relative à la taxe d'aménagement, adoptée par le Conseil municipal de la commune de Val-de-Moder en date du 12 décembre 2022,

VU les pièces du dossier ci-annexé.

ARRETE

Article 1 : Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté d'Agglomération de Haguenau (CAH) est mis à jour à la date du présent arrêté. À cet effet :

- La délibération du Conseil communautaire du 11 décembre 2025 instaurant un droit de préemption renforcé sur les zones U et AU du PLUi de la CAH à Haguenau et un droit de préemption urbain sur les zones U et AU de toutes les autres communes de la CAH est annexée au PLUi CAH.
- Les arrêtés préfectoraux du 10 janvier 2019 créant des Secteurs d'Information des Sols sur les sites susmentionnés à Haguenau sont annexés au PLUi CAH.
- La délibération rectificative du 12 décembre 2022 instaurant un taux majoré de 12% rue des Près à Uberach (Val-de-Moder), se substitue à la délibération du 26 septembre 2022, actuellement annexée au PLUi de la CAH.

- La liste dressant l'inventaire des bâtiments remarquables de Bischwiller, et permettant de faire le lien avec les fiches typologiques, est ajoutée aux recommandations patrimoniales de Bischwiller, en annexe 7.15 du PLUi de la CAH.

Article 2 : Le PLUi de la CAH mis à jour est tenu à la disposition du public à la Direction de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Environnement – 2 rue des Chevaliers à Haguenau, ainsi que dans l'ensemble des communes membres. Il sera également consultable sur le Géoportail de l'Urbanisme.

Article 3 : Le présent arrêté fera l'objet d'un affichage pendant une durée d'un mois au siège de la Communauté d'Agglomération de Haguenau ainsi que dans l'ensemble des mairies des communes membres.

Fait à Haguenau, le 27 avril 2026.

Ampliation destinée à :

- *Sous-Préfecture de Haguenau-Wissembourg,*
- *Mesdames et Messieurs les Maires des communes membres,*
- *Monsieur le Président de la CAH, Claude STURNI,*
- *Direction Régionale des Finances Publiques,*
- *Registre des arrêtés.*

Pour le Président et par délégation,
Le Vice-Président,



André ERBS

LISTE DES PIÈCES

MISE À JOUR N°1 Dossier approuvé

Vu pour être annexé à l'arrêté de ce jour

À Haguenau

Le 27/04/2026



Le Vice-Président
André ERBS

11/12/2025 Approbation

1. RAPPORT DE PRESENTATION

- 1.1. Diagnostic territorial
- 1.2. Etat Initial de l'Environnement
- 1.3. Explication des choix
- 1.4. Evaluation environnementale
- 1.5. Indicateurs de suivi

2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

3. REGLEMENT

- 3.1. Règlement graphique
 - 3.1.1. Règlement graphique à l'échelle communale
 - 3.1.2. Plans risques coulées d'eau boueuse
- 3.2. Liste des emplacements réservés
- 3.3. Règlement écrit

4. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- 4.1. OAP sectorielles
- 4.2. OAP thématiques (Trame verte, bleue et brune, Optimisation de l'usage du foncier, Centralités commerciales, Urbanisme durable et cadre de vie à l'échelle de Haguenau, Insertion paysagère et optimisation foncière des constructions agricoles, Coulées d'eaux boueuses)

5. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

- 5.1. Plan des SUP
- 5.2. Liste des SUP
- 5.3. Autres SUP et Arrêtés
- 5.4. PPRI de la Moder
- 5.5. PPRI des bassins versants de la Zorn et du Landgraben

6. ANNEXES SANITAIRES

- 6.1. Eau potable : plans et notice
- 6.2. Assainissement : plans et notice
- 6.3. Déchets : notice

7. AUTRES ANNEXES

- 7.1. Plan d'exposition au bruit des aérodromes
- 7.2. Zones d'aménagement concerté
- 7.3. Taxes d'aménagement
- 7.4. Périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial
- 7.5. Périmètres miniers
- 7.6. Périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières
- 7.7. Prescriptions d'isolement acoustique
- 7.8. Plan des zones à risque d'exposition au plomb
- 7.9. Bois ou forêts soumis au régime forestier
- 7.10. Secteurs d'information sur les sols
- 7.11. Coulées d'eau boueuse - Carte générale
- 7.12. Carte de retrait-gonflement des argiles
- 7.13. Sites Natura 2000
- 7.14. Zonage d'archéologie préventive
- 7.15. Recommandations patrimoniales : Bischwiller, Haguenau, Brumath
- 7.16. Risques technologiques
- 7.17. Étude Entrée de ville
- 7.18. Sites pollués ayant fait l'objet d'une reconversion
- 7.19. Périmètre des zones délimitées à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable
- 7.20. Délibérations municipales d'instauration du permis de démolir
- 7.21. Délibération communautaire d'instauration du droit de préemption urbain et du droit de préemption urbain renforcé à Haguenau