

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 pointera 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 m ² , 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 30m ² .
	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 80m ² ".
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 déployées 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.