

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 réglementaire 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 Nl-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 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. 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 approuvée 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)

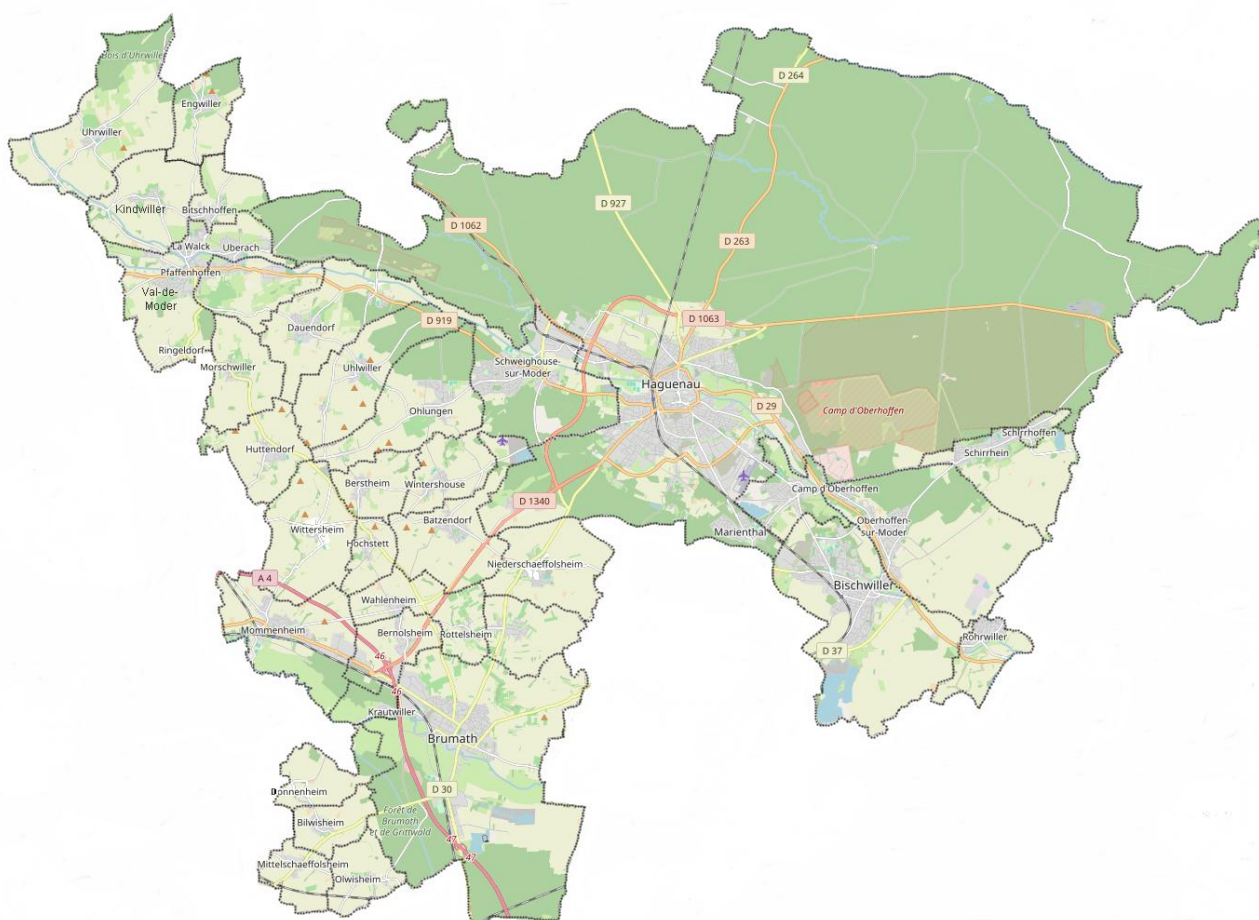
Promulguée le 22 août 2021, la loi "Climat et Résilience" vise à lutter contre le changement climatique par une réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES), une amélioration de la qualité de l'air et une optimisation des consommations énergétiques. Elle fixe également des objectifs de Zéro 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.

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

1.10.3 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
Schirrheim	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
		271
3	Les OAP	Ecrit
		122
4	Les emplacements réservés	Sectorielles
		75
5	Les servitudes d'utilité publique	Thématiques
		2
6	Les emplacements réservés	42
7	Les servitudes d'utilité publique	1
8	L'offre de logements	1
9	La densification urbaine	4
10	Le patrimoine architectural	5
11	La consommation foncière	4
12	Nuisances – Bruit	3
13	Les risques	Inondations
		2
14	Attractivité du territoire – Aspect paysager	Coulées de boues
		2
15	Transport - Mobilité	Stationnement
		3
16	Energies renouvelables	Accessibilité
		3
17	Gestion de l'eau -Eau de pluie	2
18	Zones humides	1
19	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 des 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 entrainerait 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'écartant 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 « 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)

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 trame viaire décrite dans les OAP des capacités des voies de circulations 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.

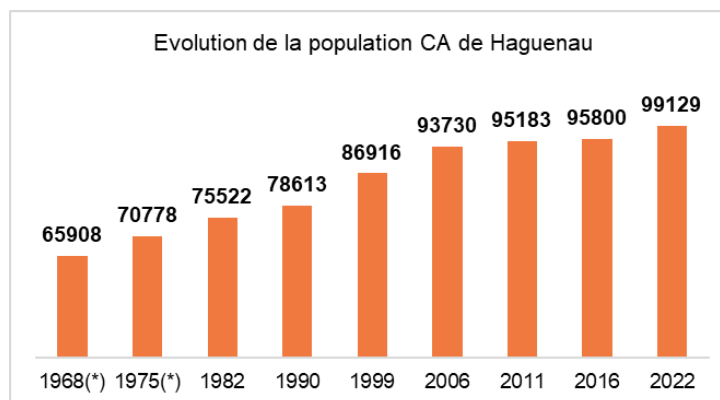
Réponse CAH : Il est important de préciser plusieurs points :

Concernant l'évolution démographique

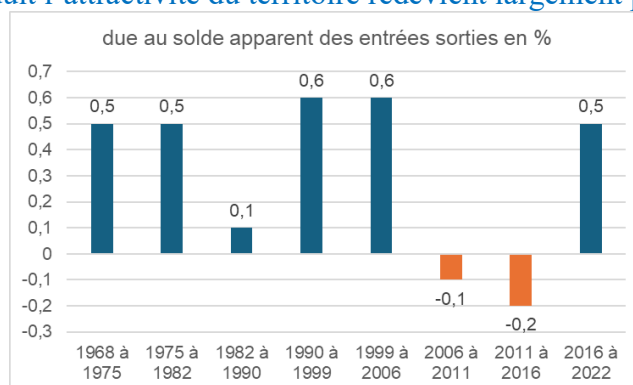
Les projections démographiques mentionnées page 13 du dossier (« 172 000 à 193 000 habitants à l'horizon 2045 ») concernent le territoire du SCoTAN (Pôle d'équilibre territorial et rural de l'Alsace du Nord), qui regroupe six EPCI, et non la seule Communauté d'Agglomération de Haguenau (CAH).

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.

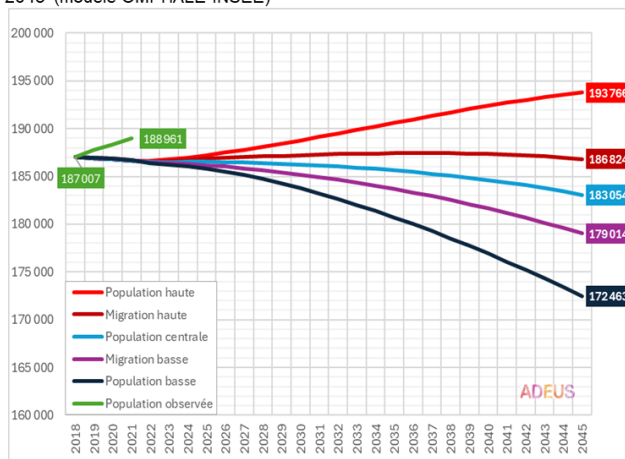


En particulier, la variation annuelle moyenne de la population due au solde apparent des entrées et des sorties, qui traduit l'attractivité du territoire redevient largement positif.

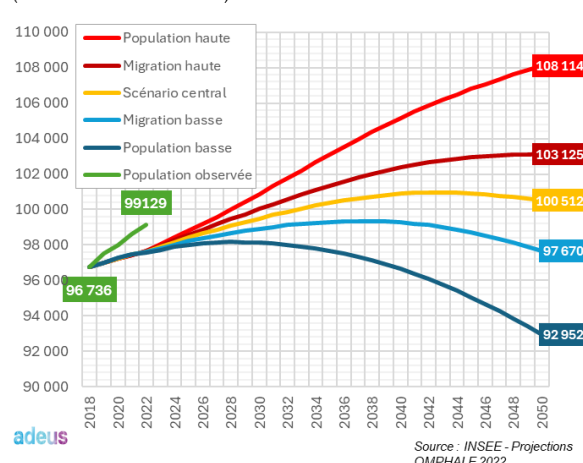


La période conjoncturellement plus atone entre 2006 et 2016 explique le décalage que l'on peut observer entre l'évolution de la population réelle et les projections du modèle OMPHALE de l'INSEE qui s'est appuyé sur cette période tant pour le SCoT de l'Alsace du Nord que pour la Communauté d'Agglomération 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)



Source : INSEE - Projections OMPHALE 2022

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.