



BILAN DE LA CONCERTATION

MODIFICATION n° 1 du PLUI du PAYS DE HANAU & MODIFICATION n° 1 du PLUi du PAYS DE LA PETITE PIERRE

OBJET DE LA CONCERTATION

En 2024, la Communauté de Communes de Hanau-La Petite Pierre a prescrit 3 procédures d'évolution des Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux du Pays de Hanau et du Pays de La Petite Pierre :

- Une modification du PLUi du Pays de Hanau, prescrit par arrêté du 24 juillet 2024 ;
- Une modification du PLUi du Pays de La Petite Pierre, prescrit par arrêté du 24 juillet 2024 ;
- Une révision allégée du PLUi du Pays de Hanau, ayant pour objet le déplacement d'un projet de zone d'activité économique à Bouxwiller, prescrit par délibération du conseil communautaire du 4 juillet 2024.

Le présent bilan de la concertation ne concerne pas cette procédure de révision allégée, dont la concertation préalable est toujours ouverte.

Les modalités de la concertation ont été fixées de la façon suivante :

- Mise à disposition des informations concernant les procédures et les projets sur le site internet de la communauté de communes, dans la mairie des communes et au siège de la communauté de communes aux heures et jours habituels d'ouverture
- Mise à disposition du public d'un registre destiné aux observations de toute personne intéressée, dans la mairie des communes concernées par le projet et au siège de la communauté de communes aux heures et jours habituels d'ouverture
- Toute personne intéressée peut également faire part de ses observations de manière dématérialisée à l'adresse courriel concertation@hanau-lapetitepierre.alsace
- Un bilan de la concertation sera arrêté en conseil communautaire et joint au dossier d'enquête publique.

1. Moyens de communication mis en œuvre	3	19. LOHR.....	15
1.1. Site internet de la Communauté de Communes.....	3	20. MENCHHOFFEN.....	15
1.2. Plateforme Docurba	6	21. MULHAUSEN	16
1.3. Géoportail de l'urbanisme	6	22. NEUWILLER LES SAVERNE	16
1.4. Publications légales dans un journal à diffusion régionale.....	6	23. NIEDERSOULTZBACH.....	18
1.5. Affichage des actes de prescription en mairies et au siège de la CCHLPP	7	24. OBERMODERN-ZUTZENDORF	18
2. Observations sur les procédures et/ou les PLUi dans leur globalité (pas de localisation spécifique)...	8	25. OBERSOULTZBACH.....	18
3. BISCHHOLTZ	10	26. PETERSBACH.....	18
4. BOSSELSHAUSEN.....	10	27. PFALZWEYER	18
5. BOUXWILLER.....	12	28. PUBERG	18
6. GRIESBACH-LE-BASTBERG.....	12	29. REIPERTSWILLER	18
7. IMBSHEIM	12	30. RINGENDORF.....	18
8. RIEDHEIM	13	31. ROSTEIG	18
9. BUSWILLER.....	13	32. SCHALKENDORF	19
10. DOSSENHEIM/ZINSEL.....	13	33. SCHILLERSDORF.....	19
11. ERCKARTSWILLER.....	14	34. SCHOENBOURG	19
12. ESCHBOURG	14	35. SPARSBACH	19
13. FROHMUHL	14	36. STRUTH.....	19
14. HINSBOURG	14	37. TIEFFENBACH	19
15. INGWILLER	14	38. UTTWILLER	19
16. KIRRWILLER.....	15	39. WEINBOURG	19
17. LA PETITE PIERRE	15	40. WEITERSWILLER	19
18. LICHTENBERG	15	41. WIMMENAU	20
		42. WINGEN-SUR-MODER.....	21
		43. ZITTERSHEIM	23

1. Moyens de communication mis en œuvre

1.1. Site internet de la Communauté de Communes

[PLUi - Communauté de Communes de Hanau-La Petite Pierre](#)

Les actes de prescriptions et modalités de concertation ont été publiés le 22/07/2024, puis la page a été améliorée au 28/08/2024, pour tenir compte des observations du public :

» Un document qui évolue constamment

Parce que tous les projets des acteurs du territoire, toutes les évolutions économiques, démographiques, électorales, des lois et des documents supérieurs au PLUi ne peuvent être anticipés, les PLUi sont appelés à évoluer régulièrement.

Selon l'importance de ces évolutions plusieurs procédures peuvent être mises en œuvre : plus une procédure est simple et rapide, moins il est possible d'apporter des changements au PLUi (tableau synthétique simplifié et vulgarisé) :

Consulter le tableau synthétique simplifié des procédures d'évolution des PLUi [en cliquant ici](#)

OBJETS (exemples)	PROCÉDURE	PARTICIPATION DU PUBLIC
+ de terrains constructibles, modifier les justifications des délimitations des zones ou le PADD = revoir la totalité du PLUi pour garantir une évolution équitable pour tous les terrains dans la même situation	Révision	Tout au long de la procédure => réponses dans le bilan de la concertation adoptée par le Conseil Communautaire
Réduire un espace agricole ou naturel pour UN PROJET UNIQUE sans avoir à changer le PADD ni les justifications des délimitations des zones	Révision allégée	Puis enquête publique avec publication de l'ensemble des pièces modifiées, des avis et du bilan de la concertation => analyse et avis d'une ou plusieurs personnes indépendantes nommées par le tribunal administratif
Réduire les terrains constructibles, modifier les règles (hauteur, destination, stationnement...) et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)...	Modification	
Faire des corrections ou préciser des règles pour faciliter leur application	Modification simplifiée	Mise à disposition du dossier avant approbation
Adapter le PLUi à un plan (SCoT...) ou à un projet (déclaration de projet...)	Mise en compatibilité	C'est le plan ou projet qui a fait l'objet d'une procédure spécifique de concertation/enquête publique (par exemple SCoT, plan de prévention des risques naturels) en précisant éventuellement ses incidences directes ou indirectes sur le PLUi (déclaration de projet, ...)
Modifier les documents annexés au PLUi à titre d'information	Mise à jour des annexes	

Modifications N°1 des PLUi 2024 en cours

Par arrêtés communautaires du 24 juillet 2024, une procédure de modification du PLUi du Pays de Hanau et une procédure de modification du PLUi du Pays de La Petite Pierre ont été engagées, ayants notamment pour objet :

- la réduction de certains secteurs constructibles (Urbanisés et A Urbaniser) ;
- la définition d'un échéancier prévisionnel des ouvertures à l'urbanisation (AU) pour respecter les objectifs de réduction de la consommation foncière et tendre vers un objectif de zéro artificialisation nette en 2050 ;
- Se mettre en cohérence avec la convention d'Opération de Revitalisation des Territoires ;
- Apporter des modifications, adaptations et précisions au règlement écrit ;
- Ajouter, modifier ou supprimer des emplacements réservés.

Toute personne intéressée peut également faire part de ses observations de manière dématérialisée à l'adresse courriel concertation@hanau-lapetitepierre.alsace. Un bilan de la concertation (réponses) sera arrêté en conseil communautaire et joint au dossier d'enquête publique.

La présente page internet sera alimentée au fur et à mesure des différents éléments du dossier au cours de l'élaboration des projets de modification.

Les objets et les modalités de concertation de la population sont précisés dans les arrêtés ci-dessous :

– Arrêté portant prescription de la modification N°1 du plan local d'urbanisme intercommunal du Pays de Hanau

– Arrêté portant prescription de la modification N°1 du plan local d'urbanisme intercommunal du Pays de La Petite Pierre

// Mise à jour du 13 février 2025 :

Dans le cadre des deux procédures de modifications des PLUi en cours, la Communauté de Communes met à disposition du public les plans provisoires (documents de travail) des PLUi modifiés. La procédure de modification est encore au stade de l'élaboration et de concertation du public : il ne s'agit pas encore de « l'enquête publique » (avec un commissaire enquêteur, des permanences etc.). Les autres documents du PLUi sont en cours de rédaction (règlement écrit, Orientations d'Aménagement et de Programmation, rapport de présentation...). Il est rappelé que pendant toute la phase d'élaboration, le public peut faire part de ses observations :

- par écrit dans le registre de concertation en Mairie,
- ou de préférence par courriel à : concertation@hanau-lapetitepierre.alsace.

Il sera proposé au Conseil Communautaire d'arrêter le bilan de la concertation, a priori, au Conseil Communautaire du 22 mai 2025.

Tous les avis reçus des Personnes Publiques Associées et le bilan de la concertation seront joints au dossier d'enquête publique (envisagée en septembre 2025). Ceci permettra aux habitants, entreprises et porteurs de projets de consulter le dossier et formuler ses observations, notamment au regard de la réponse qui leur aura été apporté dans le bilan de la concertation.

Au regard des différents avis et observations, les PLUi pourront encore être modifiés de manière non substantielle avant une approbation par le Conseil Communautaire envisagée en novembre-décembre 2025.

Documents à télécharger:

Plans modifiés : 250207-Plans PLUi Modifiés

PLUi Pays de Hanau : document de synthèse des modifications envisagées

PLUi Pays de La Petite Pierre : document de synthèse des modifications envisagées

Modifications des PLUi : plans provisoires à consulter



Dans le cadre des deux procédures de modifications des PLUi en cours (PLUi du Pays de Hanau et PLUi du Pays de La Petite Pierre), la Communauté de Communes de Hanau-La Petite Pierre met à disposition du public les plans provisoires (documents de travail) des PLUi modifiés.

La procédure de modification est encore au stade de l'élaboration et de concertation du public : il ne s'agit pas encore de « l'enquête publique » (avec un commissaire enquêteur, des permanences etc.).

Les autres documents du PLUi sont en cours de rédaction (règlement écrit, Orientations d'Aménagement et de Programmation, rapport de présentation..).

Il est rappelé que pendant toute la phase d'élaboration, le public peut faire part de ses observations :

- par écrit dans le registre de concertation en Mairie,
- ou de préférence par courriel à : concertation@hanau-lapetitepierre.alsace.

Il sera proposé au Conseil Communautaire **d'arrêter le bilan de la concertation, à priori, au Conseil Communautaire du 22 mai 2025.**

Tous les avis reçus des Personnes Publiques Associées et le bilan de la concertation seront joints au dossier d'enquête publique (envisagée en septembre 2025). Ceci permettra aux habitants, entreprises et porteurs de projets de consulter le dossier et formuler ses observations, notamment au regard de la réponse qui leur aura été apporté dans le bilan de la concertation.

Au regard des différents avis et observations, les PLUi pourront encore être modifiés de manière non substantielle avant une approbation par le Conseil Communautaire envisagée en novembre-décembre 2025.

// **Informations complètes** en consultant la [page du site internet](#) sur les PLUi.

1.2. Plateforme Docurba


La Plateforme Docurba (<https://docurba.beta.gouv.fr/collectivites/200067783>) est un outil numérique de l'État permettant de suivre l'élaboration et les procédures d'évolution des documents d'urbanisme à chaque étape. Il permet notamment de déposer les documents au fur et à mesure de leurs procédures d'élaboration pour échanger avec le Public et les Personnes Publiques Associées. Le site internet de la CCHLPP renvoie vers ce site pour publier les différents documents à télécharger.



1.3. Géoportail de l'urbanisme

Le [Géoportail de l'Urbanisme \(GPU\)](#) ouvert officiellement depuis le 15 avril 2016 ; est le portail officiel qui permet de consulter et de télécharger l'information urbanistique de tout le territoire français. Les 2 PLUi de la Communauté de Communes y sont consultables depuis leur approbation en 2020.

Les arrêtés de prescription des modifications et la délibération de prescription de la révision allégée ont été publiés sur le Géoportail de l'urbanisme, permettant ainsi à chaque personne qui consulte les informations d'urbanisme sur le territoire d'être informée des évolutions en cours et sur les moyens de participer à la présente concertation.

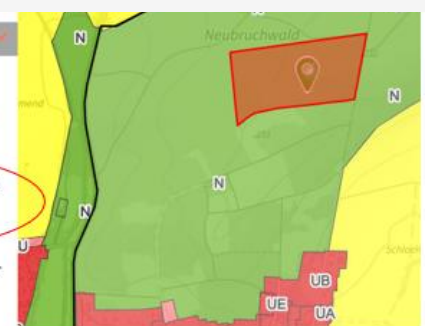


DOCUMENTS D'URBANISME

Parcelle couverte par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) DE HANAU-LA PETITE PIERRE partie A, dont la dernière procédure a été approuvée le 17/04/2024.

⚠ Des évolutions sur certains secteurs du document d'urbanisme ne sont pas encore exécutoires

- Bois ou forêts relevant du régime forestier
- Zone classée N, zone naturelle inconstructible



1.4. Publications légales dans un journal à diffusion régionale

**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
HANAU-LA PETITE PIERRE**

Prescription
- de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays de Hanau
- de la modification n°1 du PLUi du Pays de La Petite Pierre
- de la révision allégée du PLUi du Pays de Hanau portant déplacement de la zone 1AUX du lieu-dit « Gaensbuhl » au lieu-dit « Allmendmatt » à Bouxwiller

Par arrêté communautaire du 24 juillet 2024, le Président de la Communauté de Communes a prescrit la modification n°1 du PLUi du Pays de Hanau et la modification n°1 du PLU du Pays de La Petite Pierre. Le Conseil Communautaire, par délibération, du 4 juillet 2024, a prescrit la révision allégée du PLUi du Pays de Hanau portant déplacement de la zone 1AUX du lieu-dit « Gaensbuhl » au lieu-dit « Allmendmatt » à Bouxwiller.

Ces arrêtés et cette délibération font l'objet d'un affichage à la Communauté de Communes ainsi que dans les mairies concernées, durant un mois, et publiés sur le Géoportail de l'urbanisme.

42922200

Dernières Nouvelles d'Alsace - Edition du dimanche 28 juillet 2024 – p.22 du cahier Région

1.5. Affichage des actes de prescription en mairies et au siège de la CCHLPP

Par courrier du 25 juillet 2024, les Maires ont été destinataires :

- des arrêtés de prescription des modifications des PLUi pour affichage en Mairie pendant un mois
- d'un registre de concertation à mettre à disposition du public en Mairie.



Par courrier du 10 février 2025, les Maires ont été destinataires de la synthèse des modifications envisagées et des projets de plans modifiés en version papier, ainsi qu'un rappel des modalités de concertation et du calendrier prévisionnel de la procédure.



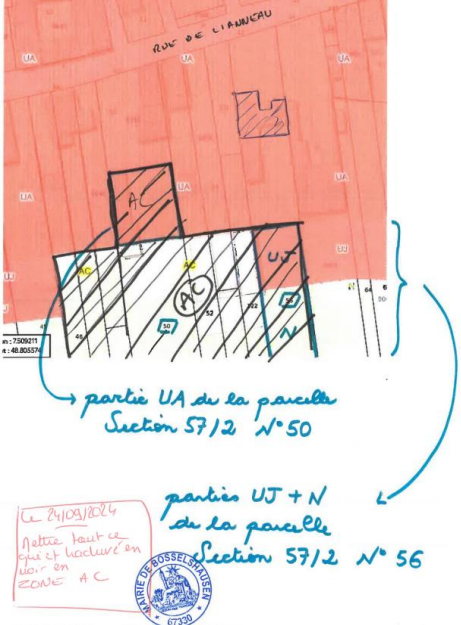
N° Date	Observation	Proposition de Réponse
2. Observations sur les procédures et/ou les PLUi dans leur globalité (pas de localisation spécifique)		
M1_B01 23/08/24	Souhaite comprendre si la procédure engagée relève de la révision allégée (délibération publiée sur le site internet) ou de la modification	<p>3 procédures ont été engagées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une modification du PLUi du Pays de Hanau, - Une modification du PLUi du Pays de La Petite Pierre, - Une révision allégée (allégée = objet unique) du PLUi du Pays de Hanau, en vue de déplacer un projet de zone d'activité économique à Bouxwiller. <p>À la suite de cette observation, le 24/08/24 la page du site internet dédiée au PLUi a été complétée et des documents de synthèse ajoutés pour faciliter la compréhension.</p>
M1_B02 13/08/24 14/08/24	Regrette qu'il n'y ait pas d'informations disponibles sur le projet de modification du PLUi ni en Mairie, ni sur le site internet de la Communauté de Communes	<p>Tel que prévu par la Loi, les publications des informations relatives à la prescription permettent d'informer le public et les Personnes publiques associées du démarrage d'une procédure d'évolution du PLUi, des objectifs et donc de la procédure retenue. Par définition, les pièces modifiées du PLUi n'existent donc pas encore lors de la prescription. Elles seront communiquées au fur et à mesure de leur élaboration.</p> <p>Ainsi, en février 2025, des synthèses des modifications envisagées et des projets de plans modifiés ont été mis à disposition du public. Ces publications informent également des modalités permettant à toute personne de faire part de observations et demandes d'évolution du document d'urbanisme avant que le PLUi ne soit modifié et soumis à enquête publique.</p> <p>Ce que le même requérant a pu effectuer 7 fois lors de cette concertation, et certaines de ses observations ont été prises en compte (M1_B03). Il a ensuite pu prendre connaissance des pièces modifiées et publiées en février 2025, et émettre de nouvelles observations sur ces pièces (M1_B06 du 02/03/25)</p>
M1_B03 29/08/24	<p>Parmi les objets de la modification, il est beaucoup prévu de réduire les terrains constructibles :</p> <p>a) Quels sont les critères qui feront passer un terrain constructible à un terrain inconstructible ?</p> <p>b) Si le terrain devient inconstructible, est-il prévu une compensation financière ?</p>	<p>a) chaque changement apporté au PLUi sera justifié dans la notice de présentation jointe au dossier de modification du PLUi avant enquête publique.</p> <p>b) il n'y pas de droit acquis en urbanisme.</p> <p>La protection des espaces naturels et agricoles, et donc la réduction des terrains constructibles est une obligation issue d'une législation de plus en plus rigoureuse depuis plusieurs décennies.</p> <p>Dans ce contexte, conserver un terrain "constructible" en espérant que les prix augmentent pour réaliser une plus-value ou espérer transmettre un patrimoine relève de la spéculation foncière.</p> <p>Toute forme de spéculation présente un risque.</p>
M1_B05 05/10/24 08/10/24	a) Regrette qu'il n'y ait pas d'informations disponibles et précises sur les modifications qui seront apportées au PLUi ni la durée de la concertation. Demande de communiquer de manière plus claire et	<p>a) Voir réponses précédentes et la synthèse des procédures et modalités de participation du public publiée sur le site internet avant les observations du requérant.</p> <p>b) La concertation a justement été regroupée avec des modalités uniques (publications, adresse</p>

	<p>expliquer, même approximativement, les différentes procédures.</p> <p>b) Recommande de regrouper les 3 concertations en une seule dans un souci de simplification et de compréhension par le public.</p> <p>c) Demande si une procédure de révision n'aurait pas été plus appropriée et si le choix d'une procédure de modification vise à éviter une révision/fusion des 2 PLUi. Les PLUi seront-ils fusionnés à l'issue de la révision arrêtée en juillet ?</p> <p>d) Estime qu'en maintenant en vigueur 2 PLUi, la Communauté de Communes ne traite pas ses administrés de manière égale puisqu'avec 2 PLUi pour une même Intercommunalité, il existe des règles différentes selon où l'on habite sur le territoire.</p> <p>e) Demande que le PLUi PLPP autorise les abris de pâture, les ruchers ou les serres en zone N et A.</p> <p>f) Estime que certaines limites de zones sont « curieuses » et qu'elles devraient être revues.</p> <p>g) Un règlement plus permissif et/ou un recours plus important aux zones Nj (Naturel Jardin) pour permettre des petits abris à outils de jardin de 5m² ou des poulaillers ou petits abris pour animaux) seraient bienvenus, s'agissant ici d'une région éminemment rurale.</p> <p>h) Demande que le règlement du PLUi soit plus précis quant aux différents dispositifs de production d'énergie renouvelables, car le service instructeur des autorisations du droit des sols n'aurait pas voulu suivre le lexique national d'urbanisme, a refusé de reconnaître une éolienne de toit comme équipement technique et lui aurait appliqué les règles dédiées aux constructions.</p>	<p>courriels etc. uniques au 3 procédures) dès les actes de prescriptions (au démarrage des 3 procédures).</p> <p>c) Cf. article L.153-31 et suivants du code de l'urbanisme et réponse a). Le choix des procédures permet de répondre uniquement aux besoins d'évolution prioritaires pour les PLUi, tel que cela figure dans les arrêtés et délibérations de prescription. Seule une procédure de révision d'un des deux PLUi entrainera une procédure de révision-fusion des deux PLUi.</p> <p>d) La raison d'être d'un document d'urbanisme est de réglementer les terrains d'une manière différente selon où ils se situent sur le territoire : il y a différentes zones avec différentes règles au sein d'un même document d'urbanisme : UA, UB, Nj, etc..., avec même parfois des règles qui ne s'appliquent que sur certaines communes.</p> <p>e) Cela fait partie des modifications du PLUi PLPP proposées, notamment en complétant le règlement des zones A et N ainsi : « Toutes les constructions sont interdites à l'exception : [...] des constructions à destination agricole suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un abri de pâture par unité foncière à condition d'être ouvert sur au moins un côté ; - Les châssis et serres ; - Les ruchers. » <p>Et : « L'emprise au sol des abris de pâture est limitée à 1% de la superficie de l'unité foncière ; »</p> <p>f) Les limites de zones sont basées sur le fond de plan cadastral et/ou des distances par rapport aux voies ou autres éléments physiques (cours d'eau, boisements, etc.) ou des mesures de protection au risques (recul par rapport aux gazoducs par ex.) ou de protection de l'environnement (Natura 2000 par ex.) qui ne sont pas visibles sur les plans de règlement ou sur le terrain. Mais effectivement, le plan cadastral, réalisé par l'État et que la CCHLPP ne peut pas modifier, peut présenter des décalages de plusieurs mètres par rapport à la réalité. C'est justement pour améliorer cette situation que la CCHLPP a fait réaliser en mars 2022 une orthophotographie géolocalisée de l'ensemble du territoire à haute définition (précision 5cm). Cf. par exemple réponse apportée à l'observation M1_A02. Cette orthophoto a été aussi mise à disposition des Maires, chargé d'apprécier au cas par cas la conformité des projets avec le PLUi en complément de l'avis de leur service instructeur.</p> <p>g) Les constructions d'abris isolés en zones N et A ont donné trop souvent lieu à des dérives et abus. Désormais les zonages constructibles spécifiques (STECAL) en zone N et A doivent demeurer très</p>
--	---	---

		<p>exceptionnels et faire l'objet d'une dérogation sollicitée auprès de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.</p> <p>Ainsi le PLUi du Pays de La Petite Pierre arrêté en janvier 2019 a été refusé par l'État, notamment en raison de possibilités de petites constructions isolées en zones N et A jugées trop importantes. Même les constructions d'abris de jardins à proximité immédiates des maisons d'habitations (UJ) ont dû faire l'objet de limitations bien plus fortes que ce que souhaitaient les élus, qui défendent aussi ce besoin propre aux territoires à dominante « rurale ».</p> <p>i) Les termes utilisés par le PLUi se réfèrent au lexique national d'urbanisme arrêté par décret ministériel.</p> <p>Le Maire et son service instructeur sont responsables de l'interprétation et l'application des règles en vigueur (PLUi et autre) et non l'inverse.</p>
--	--	---

3. BISCHHOLTZ
Pas d'observations

4. BOSSELSHAUSEN

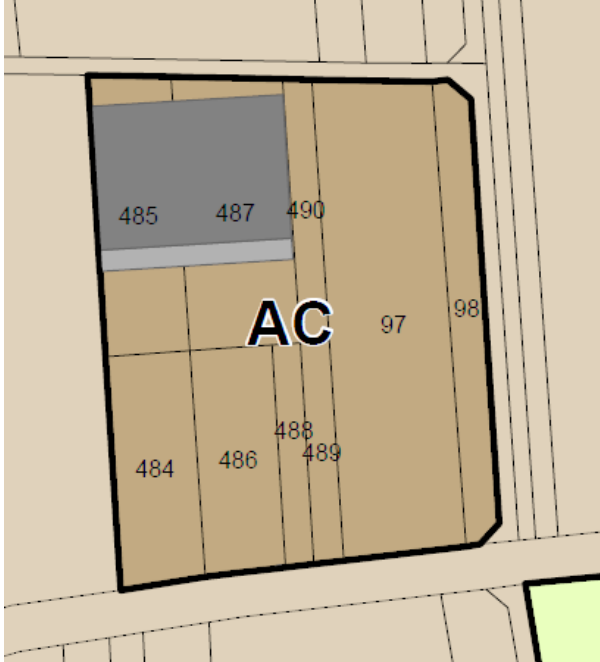
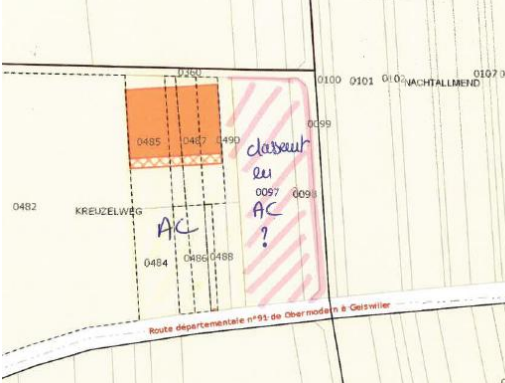
<p>ML_A03 24/09/24</p>	<p>À la suite d'une première demande d'agrandissement de la zone AC en décembre 2022 autour du centre équestre, demande de faire passer la zone UB en AC <u>uniquement</u> sur la parcelle n°56 section 02</p>  <p>partie UA de la parcelle Section 57/2 N°50</p> <p>partie UJ + N de la parcelle Section 57/2 N°56</p> <p>Le 24/09/2024 Mettre tout ce qui est hachuré en zone AC</p> <p>Maire de Bosselshausen</p>	<p>Il est proposé de répondre favorablement à l'augmentation de la zone AC autour du centre équestre sur les parcelles aujourd'hui classées en A.</p> <p>Mais, la seconde demande vise à déclasser en Agricole constructible uniquement le terrain appartenant à un tiers</p> <p>Le demandeur souhaite que son unité foncière familiale, de part et d'autre, reste pleinement constructible (UA). Ce traitement est inéquitable et le tiers pourrait accuser la CCHLPP de faire baisser la valeur du foncier en vue de son rachat par le demandeur.</p> <p>Aussi les terrains devront être classés en zone AC ou en zone UA sur une profondeur équitable. A moins que le propriétaire de la parcelle concerné ne sollicite lui-même ce « déclassement » en AC à la concertation ou à l'enquête publique</p> <p>Considérant que le zonage UA n'empêche pas l'évolution du bâti agricole existant, il est proposé l'agrandissement de la zone agricole ainsi :</p>
----------------------------	---	--



MI_A04
26/09/24

Demande l'extension de la zone AC sur les parcelles 97 et 98 section 02

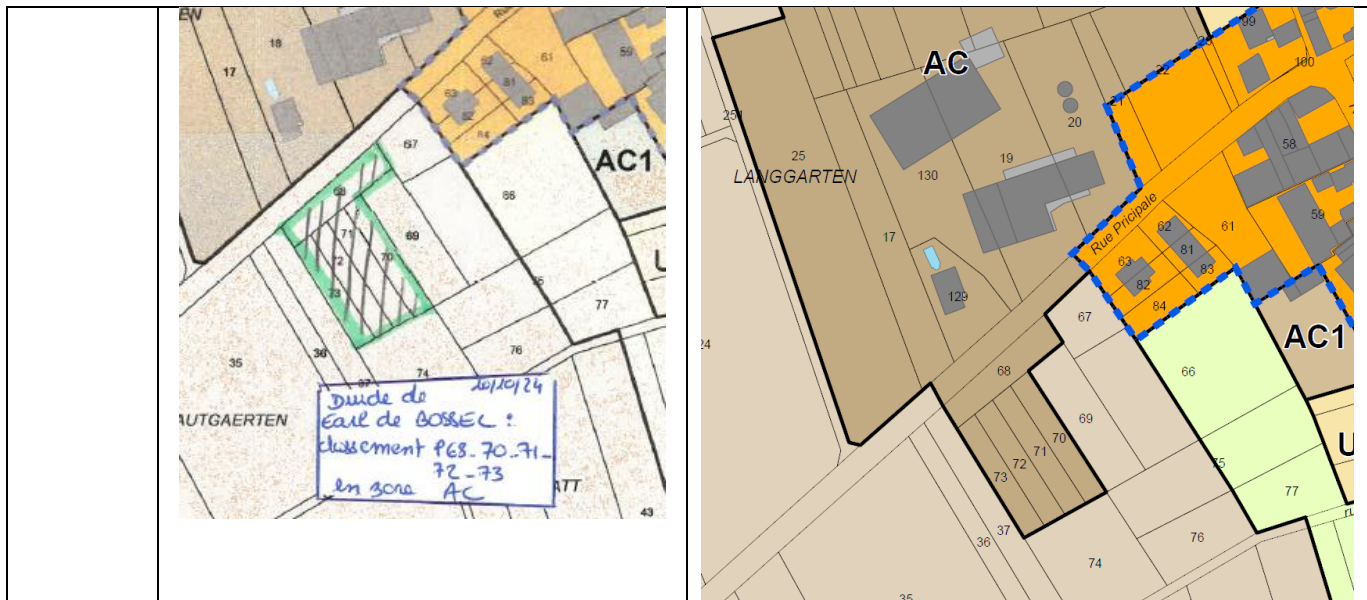
Il est proposé d'étendre la zone AC conformément à la demande de l'exploitant agricole



MI_A07
10/10/24

Demande de classer les silos existants en zone AC

Il est proposé d'étendre la zone AC conformément à la demande de l'exploitant agricole



5. BOUXWILLER

M1_A12
20/01/25

Un porteur de projet serait intéressé pour acquérir et aménager ses terrains en zone 2AU, section 18 n°108. Souhaiterait que la zone soit classée en 1AU pour permettre l'opération d'aménagement.



Ce secteur avait été classé en 2AU « en vue d'un développement à long terme : elle n'a pas vocation à être aménagée à court terme dans la mesure où 3 zones 1AU sont à aménager en priorité (p.45/501 du rapport de présentation du PLUi approuvé en 2019). A ce jour les 3 autres zones 1AU sont toujours prévues au PLUi. Pour classer le secteur de 4ha en 1AU, il faudrait pouvoir justifier le besoin de construction d'au moins 100 à 140 logements supplémentaires. Les zones 2AU identifient des secteurs destinés au développement de l'habitat mais pour lesquels la capacité des réseaux est insuffisante pour en permettre l'aménagement à court ou moyen terme. (ici 200 à 350 habitants supplémentaires). Il y a donc de nombreuses études technico-financières à réaliser, avec l'aménageur, avant de permettre l'aménagement de ce secteur en extension de la commune. Par courrier du 28 février 2025, la CCHLPP a conseillé au requérant de transmettre ces informations au porteur de projet, pour qu'il prenne contact avec les services de la CCHLPP pour étudier cet aménagement total ou partiel. A ce jour cet aménageur ne s'est pas manifesté, il est donc proposé de maintenir la zone 2AU.

6. GRIESBACH-LE-BASTBERG

Pas d'observations

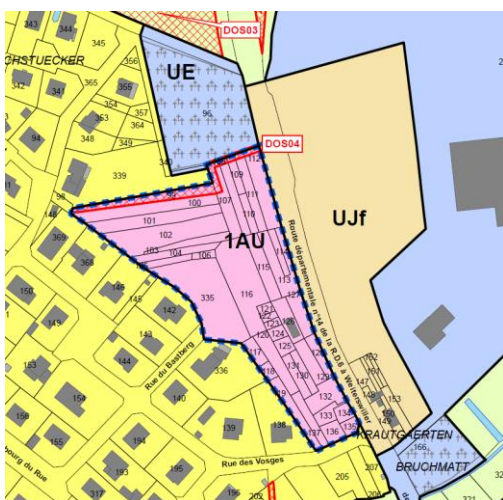
7. IMBSHEIM

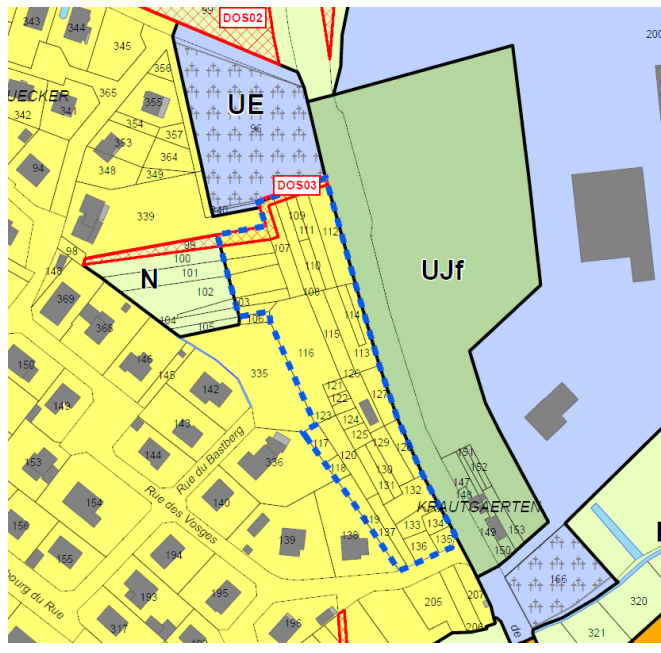
M1_A10
21/12/24

Souhaite construire une écurie (480m²+75m² de locaux accessoires) et manège équestre (1800m²) + parking 30 places (350m²) pour développer l'activité existante de pension équestre et la compléter d'une activité de commerce de chevaux (dressage). Le reste du terrain étant transformé en paddock en herbe.
section 26 numéro 268+266+265

L'activité de pension équestre et de dressage n'est pas considérée comme une activité agricole (prestation de service). Ce projet, sur des terrains situés en dehors de l'enveloppe urbaine, conduirait à une consommation d'espaces agricoles et naturels d'environ de 1.7ha. Dans une logique Eviter Réduire Compenser, il serait nécessaire d'étudier en priorité le développement de l'activité équestre soit en extension/amélioration des bâtiments agricoles existants et densification des sites déjà occupés dans (cf. modification à Weinbourg), ou en reconversion d'autres bâtiments existants (bâtiments agricoles d'une ancienne

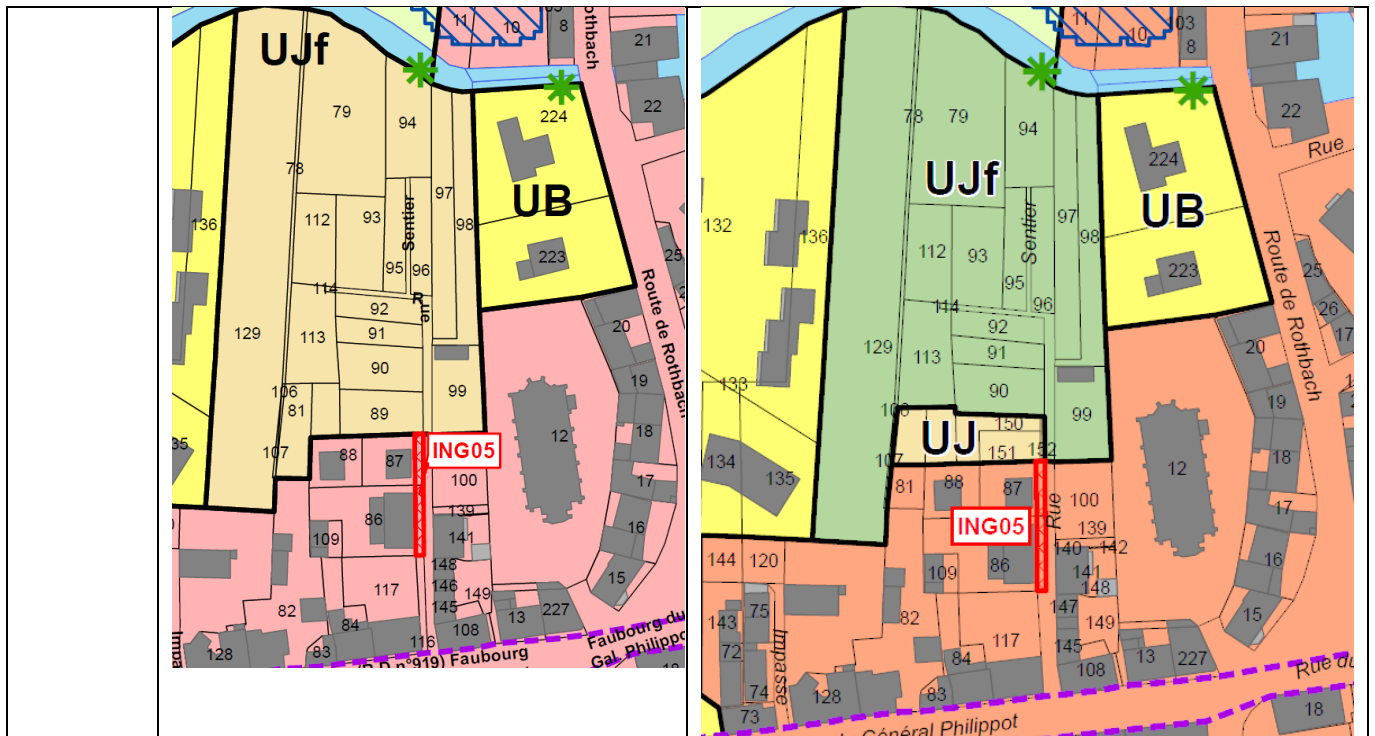
		exploitation agricole ex. à Weinbourg, anciens équipements sportifs, ex. à Schoenbourg, etc.)
8. RIEDHEIM		
Pas d'observations		
9. BUSWILLER		
Pas d'observations		
10. DOSSENHEIM/ZINSEL		
MLA09 15/10/24	<p>a) Souhaite que le PLUi traduise les discussions qu'il aurait eu avec la Commune concernant l'aménagement de la zone 1AU route de Neuwiller, dont il est riverain et propriétaire de plusieurs terrains. Exige en conséquence que le PLUi fixe certaines limites plus strictes à l'aménagement de la zone.</p> <p>b) La seule destination autorisée doit être celle de l'habitation, supprimer toute possibilité de commerces, activité de service, artisanats, équipement d'intérêt collectif ou services publics, etc. ;</p> <p>c) Réduire le projet à 11 logements /ha au maximum. Comme cela est prévu à Bouxwiller (page 53/112 du règlement du PLUi).</p> <p>d) Seules les habitations individuelles de type pavillonnaire à destination des familles doivent être autorisées, et les immeubles locatifs et maisons jumelées doivent être expressément interdits.</p> <p>e) Que la hauteur des constructions soient limitées à une hauteur de 11m au faitage et 6m à l'égout, 7m en cas de toit plat.</p> <p>f) Limiter le COS à 60% comme en zone UB1 ;</p>	<p>a) Il appartiendra à l'aménageur d'interpréter les règles et orientations du PLUi dans son permis d'aménager et éventuel règlement de lotissement. Et le Maire, autorité compétente, sera chargé d'en apprécier la compatibilité avec les orientations et la conformité avec les règles du PLUi. Eventuellement, s'il est nécessaire d'en faire perdurer les spécificités au-delà de la durée de validité du règlement de lotissement (10ans), celles-ci pourraient être traduites dans le PLUi lors d'une prochaine évolution. Comme cela est par exemple le cas de la zone UB1, à laquelle le demandeur fait souvent référence. Pour en faciliter l'aménagement, la modification du PLUi propose déjà une simplification de cette zone qui deviendrait une zone UB réglementée par le PLUi en vigueur. Il est également déjà proposé de classer en zone N inconstructible les terrains entre la maison du demandeur et l'opération.</p> <p>b) Demande récurrente de cette personne déjà lors de l'élaboration du PLUi puis en recours auprès du tribunal administratif demandant l'annulation du PLUi. Dans son jugement, le tribunal a reconnu que la volonté de la CCHLPP de permettre une certaine mixité d'habitat et d'activités compatibles avec la vocation résidentielle dans les zones à vocation d'habitat est justifiée.</p> <p>c) Le SCoT approuvé en novembre 2023 fixe une densité minimale de 15 logements/ha. Elle sera de 20 log. ha en 2031. La page 53 du rapport de présentation est consacrée au bilan des opérations qui ont été réalisées lors des deux décennies précédentes, et est illustré par l'analyse d'une opération réalisée à Bouxwiller, avec une densité de 11 log./ha. Le demandeur confond un diagnostic des opérations passées avec les orientations qui s'imposent aux nouveaux projets. La densité des projets à Bouxwiller se situe actuellement à minima à 25 log ha (SCoT 2023).</p> <p>d) Demande incompatible avec le SCoT approuvé en novembre 2023 qui fixe pour objectif prioritaire de produire dans les villages des logements de petite taille (T1 à T2, notamment en locatif social et privé) à adaptés (accessible, taille, prix...) aux jeunes ménages et seniors.</p> <p>e) Le règlement actuel de la zone UB, qu'il est proposé d'appliquer à ce secteur, fixe la hauteur totale des constructions à 11m au faitage et 7m à l'acrotère.</p>



		<p>f) Le règlement actuel de la zone UB, qu'il est proposé d'appliquer à ce secteur, fixe l'emprise au sol des constructions au maximum 60% de l'unité foncière. Le Coefficient d'Occupation du Sols (COS) n'existe plus depuis la Loi ALUR de 2014.</p> 
--	--	---

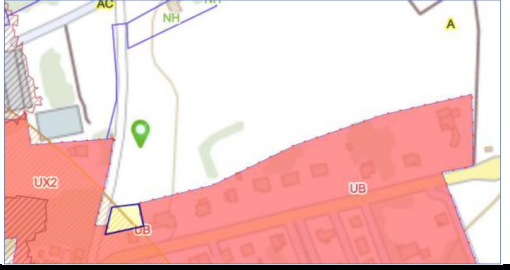
11. ERCKARTSWILLER	
	Pas d'observations
12. ESCHBOURG	
	Pas d'observations
13. FROHMUHL	
	Pas d'observations
14. HINSBOURG	
	Pas d'observations
15. INGWILLER	

<p>M1_A08 13/10/24</p>	<p>Demande de modifier la limite entre zone UJf et UAp qui coupe son unité foncière en deux (section 07, n°81, 88, 150 et 106). Le règlement de la zone UJf étant trop restrictif concernant l'annexe existante de sa maison d'habitation et les possibilités d'extension de sa résidence principale.</p>	<p>Les parcelles 113, 90 91,92 114, 112,93,94 sont des propriétés communales louées à des particuliers pour y réaliser des potagers. La zone UJf répond ainsi aux besoins de constructions très limités (abris à outils) de ces jardins (J) familiaux (f), sans lien fonctionnel avec une Maison d'habitation. La situation est en effet différente pour les parcelles 106, 81 et 88, qui constituent le jardin/stationnement et l'accès à une maison d'habitation. Il est proposé de les intégrer en zone UAp pour les parties déjà bâties dans l'alignement des constructions et le reste en zone UJ, qui permet de construire des annexes à la maison d'habitation. Il est proposé d'en faire de même sur les parcelles 151-152 qui sont fonctionnellement rattachées à la maison d'habitation sur la parcelle 87.</p>
----------------------------	---	---



ML_A14
19/05/25

Demande que la zone UB soit étendue sur une partie de la parcelle section 09 n°316 actuellement classée Agricole inconstructible (A)
Il avait acheté ce terrain constructible en 2014, le PLUi de 2020 l'a rendu inconstructible.



Une procédure de modification du PLUi ne permet pas de réduire les espaces Agricoles ou Naturels. Pour ajouter des terrains « constructibles » il faudrait que le PLUi fasse l'objet d'une procédure de révision (L.153-31 et L.153-36 CU) pour revoir équitablement les partis d'aménager définissant les terrains constructibles et justifiant le besoin de nouveaux logements.

16. KIRRWILLER

Pas d'observations

17. LA PETITE PIERRE

Pas d'observations

18. LICHTENBERG

Pas d'observations

19. LOHR

Pas d'observations

20. MENCHHOFFEN

ML_A02
22/09/24

Demande que la zone UB intègre l'extension de son bâtiment principal qui avait été autorisé avant l'arrêt du PLUi en 2019 et pour pouvoir prévoir la construction d'un abri de jardin supplémentaire

Il est proposé de corriger la limite entre la zone UJ et UB selon l'orthophoto réalisée par la CCHLPP en mars 2022, car l'extension n'apparait pas sur le plan cadastral.
La zone UJ permet justement la construction de petites annexes liées aux jardins à l'arrière des constructions principales.




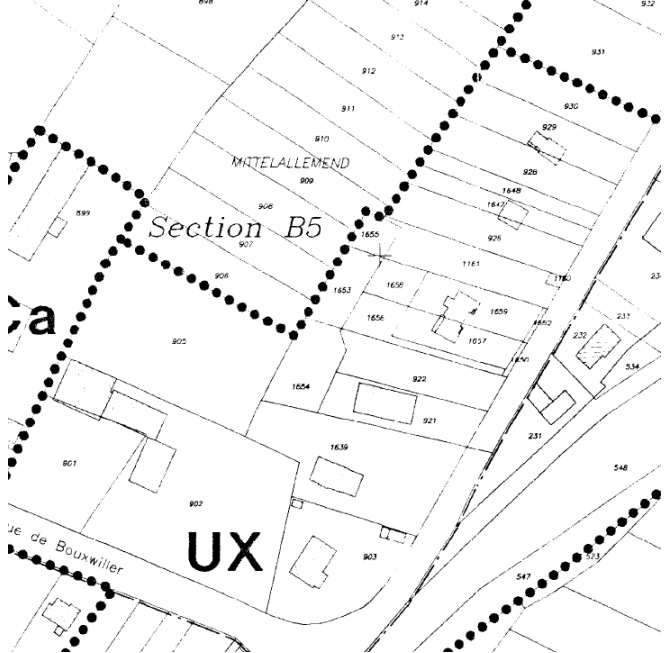
<p>M1_A05 27/09/24</p>	<p>Demande que le terrain n°42 sections 07 devienne de nouveau constructible (au moins sur 7 ares). Avait acheté la parcelle qui était constructible en 2011. Le PLUi approuvé en 2020 a rendu ce terrain inconstructible.</p>	<p>Une procédure de modification du PLUi ne permet pas de réduire les espaces Agricoles ou Naturel. Pour ajouter des terrains « constructibles » il faudrait que le PLUi fasse l'objet d'une procédure de révision (L.153-31 et L.153-36 CU) pour revoir équitablement les partis d'aménager définissant les terrains constructibles et justifiant le besoin de nouveaux logements.</p>
----------------------------	--	---

21. MULHAUSEN

Pas d'observations

22. NEUWILLER LES SAVERNE

<p>M1_A11 10/01/25</p>	<p>a) Demande le classement de la parcelle Section A n°285 en terrain constructible dans le hameau du Johannisthal</p> <p>b) Considère que la Communauté de Communes ne l'a pas informé suffisamment sur les évolutions en cours des documents d'urbanisme, en particulier avant l'approbation du PLUi en 2019</p>	<p>a) Une procédure de modification du PLUi ne permet pas de réduire les espaces Agricoles ou Naturel. Pour « ajouter » des terrains « constructibles » il faudrait que le PLUi fasse l'objet d'une procédure de révision (L.153-31 et L.153-36 CU) pour revoir équitablement les partis d'aménager définissant les terrains constructibles et justifiant le besoin de nouveaux logements et en s'inscrivant dans la séquence Eviter Réduire Compenser concernant les projets ayant un impact environnemental.</p> <p>Or le hameau est au cœur d'un massif forestier à fort enjeux environnemental : Natura 2000, Réserve Nationale de Chasse et de Faune Sauvage et principale aire centrale de la réserve de biosphère transfrontalière Vosges du Nord – Pfälzerwald. De plus, le terrain n'est pas desservi pas une voie publique : pour accéder à ce terrain, il faut traverser les propriétés des riverains. Le hameau en lui-même n'est accessible que par des voies privées. Ce secteur n'a donc pas vocation à accueillir de nouvelles habitations, seules les constructions existantes peuvent évoluer, dans certaines limites fixées par le règlement du PLUi.</p> <p>b) Cf. délibération du 29 octobre 2015 prescrivant</p>
----------------------------	--	--

		l'élaboration du PLUi et les modalités de concertation, délibération du 24 janvier 2019 arrêtant l'élaboration du PLUi et tirant le bilan de la concertation, délibération du 19 décembre 2019 approuvant le PLUi et tenant compte du rapport et des conclusions de la Commission d'enquête publique.
<p>MI_A13 18/05/25</p>	<p>a) Estiment légitime de pouvoir densifier avec des habitations et hébergement touristiques le secteur du chemin du Hagelweg tel que le permet l'aménagement réalisé dans les années 1990</p> <p>b) font référence à une procédure de révision du PLUi pour pouvoir revoir le zonage sur leurs terrains ;</p> <p>c) Demandent que le zonage UB soit étendu sur la totalité des parcelles section OB n°929+928+14+1647+926+1661+1658+1656</p> 	<p>a) L'aménagement réalisé dans les années 90 était destiné à une zone d'activité économique (UX). Au coup par coup, des opérations résidentielles ont détourné la destination principale du secteur. Ci-dessous l'extrait du Plan d'Occupation des Sols (2005) avant qu'il ne soit remplacé par le PLUi.</p>  <p>En reclassant ce secteur en UB, le PLUi approuvé en 2020 a pris en compte la non-réalisation de cette opération d'aménagement d'une zone d'activité économique et son changement manifeste de destination au coup par coup. L'arrière des terrains aménagés a été classé UJ pour permettre les constructions d'annexes liées aux jardins. Le découpage UB actuel permet aux requérants de densifier leurs unités foncières puisqu'ils disposent de plus de 30 ares de terrains constructibles disponibles (sans compter la zone UJ), (25m entre les bâtiments et la rue). En particulier, les parcelles n°1660 et l'essentiel de la n°926 permettent la mise à disposition d'un terrain de 17 ares constructible d'un seul tenant (dont 11 ares en UB et 6 en UJ).</p> <p>b) Voir réponse M1_B01 et M1_A11 : la présente procédure est une modification du PLUi, il n'est donc pas possible de remettre en cause les partis d'aménager définissant les limites des zones.</p> <p>c) La justification de la délimitation de la zone UB est définie par le rapport de présentation du PLUi (Tome 2 p.34) : « Dans le cadre d'opérations d'aménagement, la délimitation de la zone UB s'appuie sur le parcellaire. Lorsqu'il s'agit de terrains qui ont été</p>

bâti au coup par coup le long de voies (routes départementales ou communales, anciens chemins ruraux ou d'exploitation) qui ont été équipées, une profondeur de 40 à 50 mètres par rapport à l'alignement des voies a en général été retenue sauf lorsque le parcellaire ou la topographie justifie une profondeur moins importante. Lorsque des constructions, légalement édifiées, existent déjà sur une profondeur plus importante ou lorsque la limite parcellaire est proche, la zone UB a été étendue pour intégrer l'ensemble de la construction ou l'ensemble de la parcelle. »

L'extrait cartographique ci-dessous démontre que la définition de la zone UB a été parfaitement respectée de ce secteur résidentiel bâti au coup par coup :

- la limite de 50m depuis l'alignement de la rue (pointillé rouge) correspond à la limite de la zone UB (en bleu)
- la zone a été étendue pour prendre en compte les bâtiments existants légalement édifiés avant l'arrêt du PLUi (notamment bâtiment d'activité sur la parcelle n°1750)



23. NIEDERSOULTZBACH

Pas d'observations

24. OBERMODERN-ZUTZENDORF

Pas d'observations

25. OBERSOULTZBACH

Pas d'observations

26. PETERSBACH

Pas d'observations

27. PFALZWEYER

Pas d'observations

28. PUBERG

Pas d'observations

29. REIPERTSWILLER

Pas d'observations

30. RINGENDORF

Pas d'observations

31. ROSTEIG

Pas d'observations

32. SCHALKENDORF

Pas d'observations

33. SCHILLERSDORF

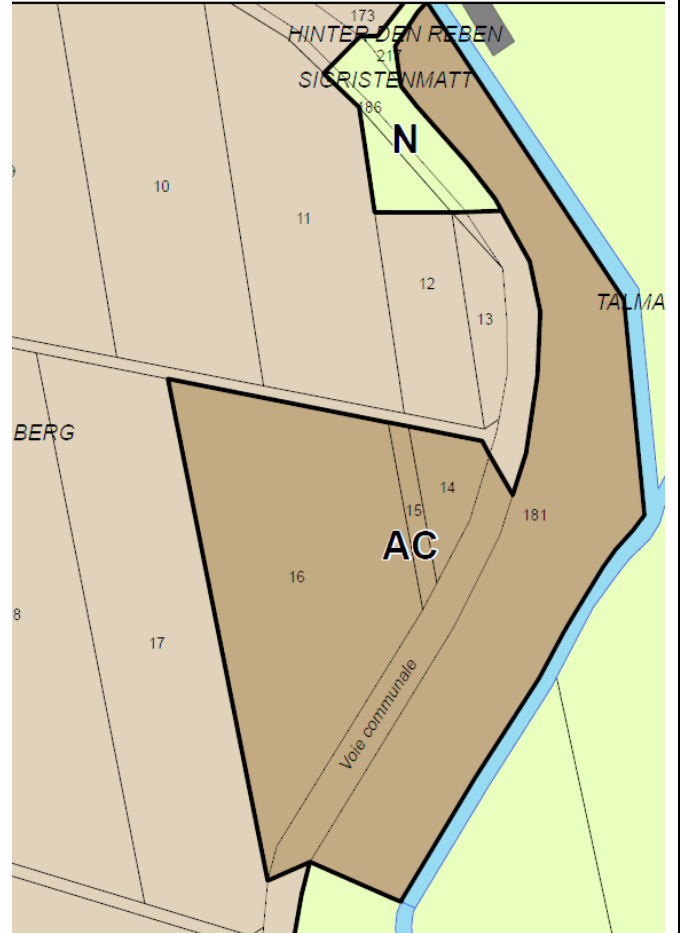
M1_A06
30/09/24

Demande l'ajout d'une zone agricole constructible en face de son exploitation existante



Il est proposé d'ajouter une zone AC telle que demandée.

Attention à la nouvelle précision dans l'OAP demandant qu'une même exploitation agricole/ unité foncière AC n'ait pas plus de deux accès à une voie publique et à matérialiser la séparation entre la voie publique et l'exploitation agricole : il faudra ici probablement privilégier des accès par le chemin d'exploitation et la conservation d'un fossé le long de la voie publique.



34. SCHOENBOURG

Pas d'observations

35. SPARSBACH

Pas d'observations

36. STRUTH

Pas d'observations

37. TIEFFENBACH

Pas d'observations

38. UTTWILLER

Pas d'observations

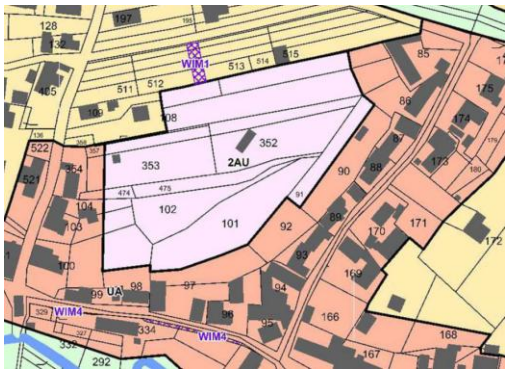
39. WEINBOURG

Pas d'observations

40. WEITERSWILLER

<p>M1_A01 20/08/24</p>	<p>Demande si le PLUi actuel permet l'installation de 6 « résidences-mobile » dites "tiny house" sur les parcelles 119/153/265/150 pour héberger les résidents/pratiquants du temple zen. Souhaite savoir si le PLUi actuel le permet, sinon souhaite une évolution du PLUi pour autoriser le projet</p>	<p>Ce type d'installations est interdit en zones Agricole et Naturelle, qui n'ont pas vocation à accueillir une présence humaine permanente. Mais elles sont autorisées en zone urbanisée à destination d'habitation (UA, UB,...), donc sur les terrains indiqués. Cependant, ce site a connu une croissance exponentielle ces dernières années. Il s'agira d'être vigilant lors des demandes d'autorisation officielles à effectuer en Mairie, sur les capacités d'accueil du site dans sa globalité (temple, ferme, hébergements) notamment en termes d'accès, de défense incendie, capacité des réseaux, du stationnement, etc... Pour éviter à terme la saturation du site, le porteur de projet pourrait envisager une solution plus vertueuse en réutilisant les nombreux bâtiments vacants à proximité (par exemple en acquisition ou en location de bâtis communaux vacants situés à proximité.</p>
----------------------------	--	---

41. WIMMENAU

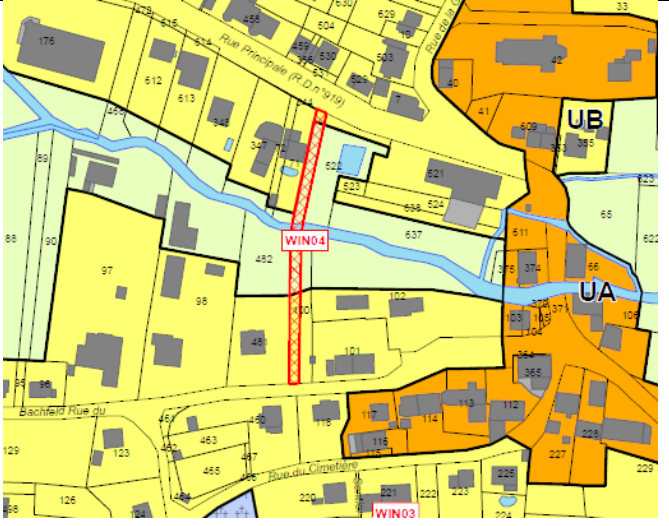
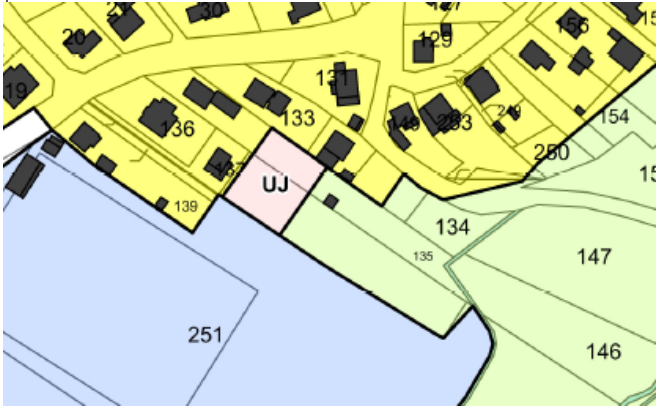
<p>M1_B07 24/04/25</p>	<p>Regrette que le classement en 2AU du PLUi 2020 sur ces terrains auparavant constructibles ne permettent pas à leurs propriétaires de construire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - cette zone urbanisée est une dent creuse qu'il serait vertueux de densifier - il craint qu'une opération d'ensemble ne se réalise jamais sur ce terrain trop grand pour un aménageur au vu de la conjoncture immobilière et de la demande en logements, - d'autres terrains sur la commune dans la même situation, notamment de l'autre côté de la rue Hohl, sont restés constructibles ; <p>Demande un classement en zone UB de l'ensemble de la zone.</p> 	<p>Le PADD du PLUi encourage la densification du tissu bâti existant sous certaines conditions :</p> <p>« Permettre l'évolution du tissu bâti tout en préservant la qualité du cadre de vie :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eviter les dysfonctionnements urbains ; - Prendre en compte les capacités des réseaux ; - Prévenir les conflits d'usage ; - Encadrer la densification ; » <p>Contrairement aux autres secteurs de la commune, la densification de ce secteur est limitée par la topographie (falaise) : l'accès aux réseaux et aux voies publiques est conditionné (2AU) à un accès depuis le haut de la rue des rochers et/ou la rue neuve (objet de l'emplacement réservé WIM01)</p> <p>Or depuis l'arrêt du PLUi en janvier 2019 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une maison a été édifée sur l'emprise de l'ER.WIM01. La présente modification du PLUi prévoit un déplacement de cet emplacement réservé de l'autre côté de la limite parcellaire ; - la commune a fait valoir son droit de préemption en vue d'acquérir les autres terrains permettant l'accès à la zone 2AU, mais cette préemption a été contestée et est à ce jour en attente d'une décision de justice. <p>Les actions nécessaires à une densification de ce secteur ont donc été engagées dès que possible par la Commune et la Communauté de Communes, mais ont été retardées par des tiers. Sans ces retards, la présente modification du PLUi aurait pût comporter la définition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, voire une modification du zonage pour permettre la densification de ce secteur. Quand la maîtrise foncière suffisante sera définitivement assurée, un aménagement de tout ou partie du secteur (selon le foncier mobilisable et les besoins en logement) pourra être envisagé.</p>
----------------------------	--	---

<p>M1_B08 24/04/25</p>	<p>a) Possède une maison d'habitation au milieu de la zone 2AU : il ne peut pas construire d'extension pour adapter son logement à la perte d'autonomie.</p> <p>b) Regrette que cette zone 2AU prive la commune de terrains constructibles dans le village. Demande un classement en UB de l'ensemble du secteur, d'autant que les autres secteurs du village dans la même situation sont restés constructibles.</p> <p>c) En classant leur maison d'habitation en zone 2AU, estime que le PLUi a été illogique et injuste, notamment au regard du cadastre.</p>	<p>a) La présente modification du PLUi prévoit de permettre aux bâtiments principaux à destination de logement existants en zone 2AU d'évoluer (aménagement, extension, construction d'annexes...) dans les mêmes limites que les bâtiments principaux à destination de logement existants en zone naturelle ou agricole. Cf. synthèse des modifications publiée en février 2025 :</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <p>7. Adapter les dispositions réglementaires pour permettre des évolutions cohérentes de certaines constructions (développement d'entreprises existantes, poursuite de l'activité d'une carrière, évolution des constructions existantes en zone 2AU)</p> </div> <p>- Permettre l'évolution des constructions existantes en zone 2AU à l'instar de ce qui existe en zone naturelle</p> <p>b) Voir réponse M1_B07</p> <p>c) Selon les données du cadastre, cette construction aurait été achetée par le requérant en novembre 2019, soit après l'arrêt du PLUi classant ce terrain en zone 2AU.</p>
----------------------------	--	---

42. WINGEN-SUR-MODER

<p>M1_B03 18/08/24</p>	<p>a) Classer son terrain (s04 n°135) de Naturel (inconstructible) à Urbanisé (constructible) sur une profondeur de 80m par rapport à la rue.</p> <p>b) Demande que d'autres terrains de la Commune (s05 n°97, 98, 482, 100, 102, 522, 637,615, 613, 348, 344, 072) soient classés en Naturel inconstructible au-delà de 40-50m par rapport à la rue pour préserver les berges de la Moder.</p>	<p>a) Une procédure de modification du PLUi ne permet pas de réduire les espaces Agricoles ou Naturel. Pour ajouter des terrains « constructibles » il faudrait que le PLUi fasse l'objet d'une procédure de révision (L.153-31 et L.153-36 CU) pour revoir équitablement les partis d'aménager définissant les terrains constructibles et justifiant les besoins.</p> <p>Le terrain du requérant avait été rendu en partie non constructible car le parti d'aménager vise à éviter les constructions en seconde ligne ayant pour effet d'étendre les villages (profondeur constructible d'environ 40-50m par rapport la rue). Le tribunal administratif, saisi d'un recours pour annulation du PLUi, a confirmé que le classement de ce terrain est justifié.</p> <p>b) L'observation est pertinente. Car contrairement à autres secteurs UB du PLUi il n'y a pas ici de recul inconstructible par rapport au cours d'eau. Il est donc proposé de de réduire la profondeur de la zone UB au droit des constructions principales existantes le long des berges de la Moder à Wingen/Moder</p>
----------------------------	---	---



		 <p>A noter, qu'en plus du zonage, la présente modification prévoit également de compléter le règlement sur l'ensemble du PLUi avec un recul de 6 mètres inconstructible en zone U et 30m en zone A et N par rapport aux berges des cours d'eau. Ceci en traduction des orientations du SCoT (2023) et du SDAGE 2022-2027.</p>
<p>M1_B06 02/03/25</p>	<p>a) Après avoir consulté les projets de plan modifiés à sa demande (M1_B03-b), demande que le déclassement en N soit plus important (profondeur constructible d'environ 40-50m maxi) tel que prévu par les justifications du PLUi</p> <p>b) S'étonne qu'il y ait peu de zones UJ (constructible pour les annexes de jardins) sur la commune. Certains terrains comme le sien (s04 n°135) avaient été classés en UJ dans les premières versions du PLUi lors de son élaboration (figurent encore en illustration dans le rapport de présentation), mais n'apparaissent plus sur les plans de règlement de la version approuvée.</p>	<p>a) La zone N est justifiée ici par la protection du cours d'eau et de ses berges. La profondeur constructible limitée à environ 40-50m depuis la rue est destinée à limiter l'extension des villages vers les espaces naturels et agricoles. Or l'arrière de ces terrains est déjà bâti et ils s'inscrivent en continuité d'un vaste espace bâti (centre-ville). Le parti d'aménager du PLUi est de permettre de densifier ses espaces qui n'étendent pas les limites du village.</p> <p>b) L'intention des élus lors de l'élaboration du PLUi était de permettre la construction d'annexes à l'arrière des maisons d'habitation. Ces abris étant estimés nécessaires au mode de vie rural (bois de chauffage, petit élevage familial, matériel d'entretien des grands terrains). Ainsi certains terrains, comme celui du requérant, avaient une zone UJ à l'arrière de la maison notamment sur les plans soumis à la concertation en 2018 :</p>  <p>Le PLUi arrêté le 24 janvier 2019 n'a pas pu être approuvé à la suite du refus de l'État (dérogation à</p>

l'urbanisation limitée) au titre de la consommation foncière excessive.

Dans son avis du 16/05/2019 la DDT a demandé à réduire les zones UJ : « Les zones UJ sont très majoritairement situées à l'arrière des zones UA, ce qui offre un espace de jardins, et d'agrément derrière un habitat historique dense. Mais dans quelques cas, des zones UJ situées à l'arrière des zones UB occupent un espace affecté à l'habitat ou à un espace naturel. [...] Les zones UJ doivent répondre à un réel besoin d'espace, ce qui exclut un recours à ce type de zones à l'arrière des zones urbaines peu denses. Le classement en zone UJ ne doit pas conduire à de l'étalement urbain ».

En conséquence, la plupart des zones UJ situées à l'arrière des zones UB et qui étendent les communes vers les espace agricoles et naturels ont été supprimée à lors du second arrêt du projet de PLUi



A noter également l'unité foncière du requérant comporterait déjà deux annexes d'une emprise au sol d'environ 45m². Le règlement de la zone UJ limite l'emprise au sol des annexes à 40m² par unité foncière : l'ajout d'une zone UJ ne lui permettrait probablement pas de construire d'autres annexes.

43.ZITTERSHEIM

Pas d'observations