Communauté de communes de HANAU-LA PETITE PIERRE Le 30 décembre 2025,

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

Modification Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pays de La Petite Pierre

AVIS

de monsieur Jean-Thierry DAUMONT, commissaire enquêteur

Références : - décision du vice-président du Tribunal administratif de Strasbourg de nomination du commissaire enquêteur n°E25000102/67 en date du 12 septembre 2025.

- arrêté d'ouverture et organisation de l'enquête publique unique préalable aux approbations : de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) du Pays de Hanau ; de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pays de la Petite Pierre ; du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) du Site Patrimonial Remarquable de Bouxwiller (SPR), du 3 octobre 2025.

Economie générale du projet

11 / Généralités

L'enquête publique unique porte sur la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) du Pays de la Petite Pierre.

La communauté de communes Hanau-La Petite Pierre, Bas-Rhin, Collectivité Européenne d'Alsace, est issue de la fusion des communautés de communes du Pays de Hanau et du Pays de la Petite Pierre en 2017.

Elle comprend 38 communes dont 19 sont couvertes par le PLUI du Pays de La Petite Pierre.

La communauté de communes Hanau-La Petite Pierre a hérité des PLUI des deux anciennes communautés de communes, dont celui qui fait l'objet de la présente enquête publique.

La commune relève du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saverne Plaine et Plateau approuvé le 22 novembre 2011, qui lui-même s'inscrit dans la logique du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) Grand Est**.** SCoT qui était en cours de révision pendant l'enquête publique.

Sur un plan procédural, la Mission Régionale d'Autorité environnementale a jugé non nécessaire de soumettre le projet à une évaluation environnementale.

2 / Motivation de la modification du PLUI

Le PLUI du pays de la Petite Pierre a été approuvé le 6 février 2020.

Depuis cette date, le SCoT qui couvre le secteur a été approuvé, il s'agit de mettre le PLUI, notamment les OAP (orientations d'aménagement de programmations) en cohérence avec ce texte.

Certains équipements publics implantés en zone UE n'ont plus cette vocation. Il s'agit de profiter de ces opportunités pour accueillir des commerces de proximité ou des activités de service en modifiant le règlement en conséquence.

Le règlement nécessite d'être mis à jour concernant les règles applicables aux clôtures, à la définition des berges, au recul par rapport aux cours d'eau et aux lisières forestières, à l'évolution de certaines constructions, aux installations et aux activités en fonction de l'ORT (opération de revitalisation de territoire) qui s'applique à la Communauté de communes.

Les règles établies pour les usages des voies et réseaux publics en zone A et N nécessitent d'être affinées.

Il s’agit aussi de redéfinir les limites des zones urbanisées ou à urbaniser afin de prendre en compte les enjeux environnementaux ou paysagers récents, la desserte par les réseaux notamment la problématique des urbanisations de deuxième ligne, l'occupation réelle des terrains, la nécessité d'optimiser le foncier ou de le mettre en cohérence avec les principes des délimitations des zones retenues lors de l'élaboration du PLUi.

Le PLUI doit aussi évoluer pour prendre en compte les demandes de développement des activités économiques qu’elles soient agricoles, touristiques et commerciales tout en tenant compte de la protection de l’environnement et des orientations du SCoT. Le plan doit veiller aussi à la préservation de l’environnement en tenant compte des nouveaux enjeux dans ce domaine.

Par ailleurs, il s’agit de prendre en compte les intentions des communes en ce qui concerne l’évolutions des équipements publics et les emplacements réservés voire l’abandon de certains projets.

3 / Au bilan

L’économie générale du projet de modification du PLUI a pour objectif de réduire la consommation des terres pour l’urbanisation en fonction des besoins réels, de tendre à respecter les objectifs de réduction de la consommation foncière dans le cadre du principe de zéro artificialisation nette (ZAN) ciblé en 2050, issu de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, d’être en cohérence avec l’Opération de Revitalisation des Territoires pour revitaliser les centres-villes, d’apporter des corrections au règlement du plan afin de l’adapter aux réalités économiques locales et aux besoins des collectivités. Enfin, la préservation du cadre de vie et de l’environnement est une ligne de conduite continue assurée tout au long du projet de modification du PLUI.

* *

*

Avis motivé

Monsieur le Président de la Communauté de communes,

Conformément à l’arrêté de référence, l’enquête publique unique s’est tenue du lundi 27 octobre 2025 au lundi 15 novembre 2025.

Au vu des observations rendues par les diverses autorités qui ont été sollicitées sur ce dossier, des réponses apportées aux questions posées dans le procès-verbal d'enquête qui vous a été transmis et de mes propres analyses sur le projet, j'ai l'honneur de vous transmettre l'avis ci-dessous.

* *

*

Avis global sur les mesures du projet de modification du PLUI au regard des objectifs fixés par la Communauté de communes

Les évolutions envisagées dans le projet de modification me paraissent particulièrement pertinentes car en concordance avec les réalités du terrain, les besoins actuels et futurs des populations concernées, et parce qu'elles préservent l'environnement.

Les évolutions proposées me paraissent particulièrement justifiées par les arguments développés ci-après :

Elles concourent significativement à la préservation de l'environnement, notamment en restituant un minimum de 4.8 ha aux zones Naturelles et Agricoles (La Petite Pierre, Zittersheim, Petersbach, Reipertswiller, Lichtenberg, Wingen-sur-Moder, suppression d'un secteur AT à Lohr, suppression d'un secteur NT à Wimmenau), en limitant les impacts sur la zone Natura 2000 de la Moder et ses affluents (échanges prévus avec le parc régional, gestionnaire, pour un hangar à Petersbach et pour un pont à Rothbach, etc.) ;

La préservation des berges et des ripisylves est bien prise en compte (définition des berges, procédure ERC (éviter, réduire, compenser) pour créer des liaisons douces) ;

En particulier, elles favorisent le développement économique local (adaptation du zonage pour le développement d'un EPHAD à La Petite Pierre). Un effort notable est fourni pour accompagner les exploitations agricoles (complément du règlement pour ouvrir aux exploitations forestières à Reipertswiller, accroissement d'une zone AC à Wingen-sur-Moder, Petersbach, Reipertswiller idem à Eschbourg, prise en compte du classement pour relancer une activité de maraîcher à Pfalzweyer) ;

En outre, elles améliorent le cadre de vie et les points de vue paysagers (limitation à deux pour les accès aux voies publiques des exploitations agricoles, classement en espaces boisés des haies plantées par la Communauté de communes, une zone enclavée en UJ devient UE afin d'envisager des aménagements complémentaires d'un groupe scolaire à Petersbach, etc.) ;

Enfin, elles s'assurent de favoriser les commodités du développement urbain, notamment les voiries et l'accessibilité des réseaux (reclassement de terrains en tenant compte des capacités de desserte des réseaux (Lichtenberg, Wingen-sur-Moder), reclassement de terrains afin de mieux gérer la problématique des secondes lignes (Hinsbourg et Wimmenau, etc.), elles adaptent les limites entre les zones U dans plusieurs communes afin de mieux exploiter les dents creuses. Ces actions sont conformes aux objectifs du SCoT dont l'objectif 9 « Maîtrise de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain ».

J'émets un avis favorable aux évolutions envisagées afin de répondre aux objectifs qui ont motivé le projet de modification du PLUI du Pays de La Petite Pierre.

* *

*

Avis concernant l'acceptabilité du projet de modification du PLUI du Pays de la Petite Pierre

Avis concernant les observations du public relatives au zonage

Comme tout document d'urbanisme, la volonté de préserver les zones naturelles et agricoles se traduit par une réduction des zones urbanisables. Ces choix se heurtent souvent à des projets individuels car cela rend impossibles certaines constructions et fait perdre la valeur de portions de terrains.

Cependant la grande majorité des points soulevés ne pouvait que recevoir une réponse défavorable car ces requêtes n'entraient pas juridiquement dans le cadre de la procédure de modification du PLUI.

Notamment, ces demandes visant à réduire une zone naturelle ou agricole étaient en contradiction avec le paragraphe 2e de l'article L153-31 du code de l'urbanisme relatif à la procédure de révision des PLUI. Etaient concernées des demandes d'habitants de Zittersheim, Reipertswiller, Petersbach, Wingen-sur-Moder, Wimmenau, etc..

Par ailleurs, je considère que la Communauté de communes peut être soutenue en ce qui concerne les observations pour lesquelles elle a dû rappeler l'application du règlement du PLUI en vigueur (habitants d'Eschbourg et de Reipertswiller), répondre en tenant compte des points soulevés par la DDT pour une zone urbanisable (habitant de La Petite Pierre), rappeler les possibilités d'extension dans le zonage actuel (habitant de Wimmenau), préciser la suppression d'une zone réservée (habitant de Wimmenau).

Les points relatifs aux observations du public ayant un impact économique ont été pris en compte dans l'avis spécifique au développement économique.

Plusieurs observations, notamment dans le domaine de l'activité agricole et forestière, ont généré des adaptations du projet par la Communauté de communes. La requête d'un grand nombre d'habitants et de la commune Wimmenau concernant le classement d'une zone U a été traité favorablement.

Je constate que malgré les déceptions de plusieurs personnes venues déposer des observations et qui n'ont pu avoir gain de cause, les réponses apportées par la Communauté de communes sont suffisamment motivées pour être approuvées. Ces personnes pourront représenter leurs requêtes dans le cadre d'une éventuelle procédure de révision du PLUI.

Il n'y a donc, de la part du public, pas d'opposition majeure au projet.

Je suis favorable aux réponses qui ont été apportées aux observations et demandes du public.

*

Avis concernant les observations des autorités administratives

La Communauté de communes a su apporter les explications demandées et évoluer en fonction des suggestions qui lui ont été faites.

En effet, certaines réponses apportées sont argumentées sur la logique des zonages envisagés dans le projet (intérieur de l'enveloppe urbaine pour la création de sous-secteurs en zone UE pour autoriser le développement de l'artisanat, du commerce de détail et des activités de services sur des équipements publics ayant perdu leur usage au lieu de créer des secteurs spécifiques, ou s'inscrivent dans le concept ERC (éviter, réduire, compenser) notamment pour réduire l'impact sur la zone Natura 2000 (zone AC à Wingen-sur-Moder).

De même, des modifications apportées précisent les règlements (définition des berges, précisions quant aux périmètres d'exploitation des carrières), et révisent le zonage (respect de la densité de logements en zone UA, suppression d'une zone UJ à La Petite Pierre, rectification de l'OAP sur la densité de logements en zone 2AU à Wimmenau, correction de l'OAP pour la rue du Rebberg à Wimmenau, redéfinition citée supra de la zone UB au lieu de UJ à Wimmenau pour répondre à la demande de la commune et à de nombreux habitants, etc.).

Lorsque la Communauté de communes maintient sa position, elle le fait sur le fondement d'arguments solides (refus de renforcer les dispositions relatives aux clôtures en raison des difficultés de contrôle, refus de modifier le règlement relatif au recul par rapport aux cours d'eau pour la conception de chemins ruraux ou de liaisons douces car la procédure ERC sera appliquée systématiquement par le maître d'ouvrage public).

Je considère que ces réponses sont justifiées car elles sont conformes à la stratégie de préservation des espaces naturels et agricoles, à la cohérence en matière d'urbanisation (zonages cohérents, accès voirie et réseaux), à la limitation des urbanisations en deuxième rideau, ainsi qu'au respect des orientations du SCoT.

Les autorités sollicitées n'ont pas émis d'opposition au projet, elles ont au contraire délivré des avis favorables et proposé des améliorations ou des modifications visant à parfaire le processus de modification du PLUI.

La Communauté de communes a su prendre en compte les remarques qui ont contribué à l'amélioration du projet ou su motiver, en gardant les grandes lignes de ses orientations stratégiques, sa volonté de maintenir certains points malgré les évolutions proposées.

Je constate donc que les avis et observations des autorités qui se sont exprimées sur le sujet sont dans leur ensemble favorables au projet de modification du PLUI.

J'émets un avis favorable quant à l'ensemble des explications fournies et aux éventuelles modifications consenties en réponse aux observations et requêtes des autorités qui se sont exprimées.

* *

*

Au bilan, j'émets un avis favorable pour l'ensemble du projet relatif à la modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pays de La Petite Pierre.

Je considère qu'il s'agit d'un projet cohérent et mesuré, qui veille à prendre en compte les réalités et les besoins locaux, qui cherche à réduire d'une manière équilibrée la consommation d'espace agricoles et naturels sans pénaliser les besoins en développement urbain des communes, qui protège l'environnement et qui, enfin, favorise le développement économique local, notamment des exploitations agricoles et forestières.

J'émets cependant une recommandation. Comme cela est suggéré par plusieurs autorités consultées, il devrait être envisagé à terme de n'avoir qu'un PLUI pour la Communauté de communes. Il s'agit de cohérence au niveau de la Communauté de communes et d'une mesure de simplification pour les citoyens.