



Mission régionale d'autorité environnementale

Grand Est

**Avis conforme rendu en application du deuxième alinéa
de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme pour
la modification du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)
du Pays de Hanau, porté par la Communauté de communes
Hanau – La Petite Pierre (67)**

N° réception portail : 004578/KK AC PLU

La Mission régionale d'autorité environnementale Grand Est

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article R.104-33 deuxième alinéa ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 modifié portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 11 ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu les arrêtés ministériels des 11 mars et 23 novembre 2021, du 28 novembre 2022, du 19 juillet 2023, ainsi que du 8 septembre 2025, portant nomination des membres des Missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD) ;

Vu l'arrêté ministériel du 29 août 2025 portant désignation du président de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Grand Est ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe Grand Est, et notamment son article 6, relatif à l'intérim de son président ;

Vu la décision délibérée de la MRAe Grand Est du 20 juillet 2023 fixant les critères de collégialité pour les dossiers ;

Vu la demande d'avis conformes réceptionnée le 28 juillet 2025 et déposée par la Communauté de communes Hanau – La Petite Pierre (67), relative à la modification du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays de Hanau, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du code de l'urbanisme ;

Après une consultation des membres de la MRAe par un « tour collégial » et par délégation, son président a rendu l'avis qui suit, dans lequel les recommandations sont portées en italique gras pour en faciliter la lecture ;

Considérant le projet de modification du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays de Hanau de la Communauté de communes Hanau - La Petite Pierre (cette dernière étant composée de 38 communes, la population s'élevant à 26 172 habitants selon l'INSEE en 2022) qui consiste à :

1. prendre en compte l'adoption du Plan de Prévention du risque d'inondation (PPRi) de la Moder, approuvé le 8 avril 2021, en supprimant notamment les renvois au Porter à connaissance (PAC) figurant dans le règlement écrit ;
2. modifier le règlement de la zone UE, dédiée aux équipements publics, pour autoriser l'artisanat, le commerce de détail et les activités de services lorsque les équipements publics implantés ont perdu l'usage qui a justifié leur classement ; cette autorisation est restreinte aux volumes existants et à une extension de 100 m² et conditionnée à la capacité des réseaux ;
3. faire évoluer, au sein des zones urbaines, les règles applicables aux clôtures en précisant comment doit être calculée leur hauteur et en apportant des précisions sur les clôtures érigées en limites séparatives (leur hauteur maximale restant fixée à 1,80 mètre de haut) ;
4. préciser, en zones urbaines à urbaniser, agricoles et naturelles, les règles de recul/retrait des constructions par rapport aux berges des cours d'eau : 6 mètres avec pour exceptions supplémentaires les mesures de compensations hydrauliques ou la protection par rapport aux risques et nuisances, l'aménagement de chemins ruraux ou de liaisons douces compatibles avec l'environnement ;
5. modifier les limites des zones urbaines U et à urbaniser AU par divers reclassements pour :

- tenir compte de l'occupation réelle des terrains (Bouxwiller, Obermodern, Ingwiller, Menchhoffen et Schalkendorf) ;
 - prendre en compte des enjeux paysagers ou environnementaux (zones humides), par exemple en reclassant des terrains actuellement en zone urbaine ou à urbaniser en zone naturelle N (Bischholtz, Dossenheim-sur-Zinsel, Ingwiller, Mulhausen, Obermodern, Schalkendorf et Weiterswiller) ;
 - tenir compte de la desserte et de la capacité des réseaux (Bouxwiller, Dossenheim-sur-Zinsel, Weiterswiller, Zutzendorf et Weinbourg) ; suppression de la zone 2AU dans cette dernière commune ;
6. faire évoluer les limites de zones agricoles constructibles et naturelles :
- par réduction de 0,23 ha de la zone agricole « tourisme » AT à Bischholtz, reclassée en zone agricole A : la zone conservée est limitée au projet déjà réalisé ;
 - par extension de 8 ha des zones agricoles constructibles AC à Bosselshausen (3 secteurs : 0,8 ha), à Bouxwiller/Riedheim (2 secteurs, l'un de 0,5 ha et l'autre de 2,5 ha), à Bouxwiller/Imbsheim (1 secteur : 0,7 ha), à Buswiller (3 secteurs : 1,3 ha), à Schillersdorf (1 secteur : 1 ha) et Weinbourg (1 secteur : 1,2 ha) ;
7. faire évoluer les Emplacements réservés (ER) :
- par suppression, les projets étant réalisés ou abandonnés (11 à Bouxwiller, 2 à Dossenheim-sur-Zinsel, 1 à Ingwiller et 6 à Weiterswiller) ;
 - par modification : à Bouxwiller, les ER n°11, 17, 28, 35 et 38 évoluent pour tenir compte des projets modifiés ou des emprises déjà acquises par la ville ; à Dossenheim-sur-Zinsel, l'ER n°4 est réduit pour ne pas traverser l'emprise du camping ;
 - par création pour tenir compte de nouveaux projets, notamment pour l'aménagement d'espaces publics, la réalisation de liaisons douces ou l'amélioration de la gestion des eaux pluviales (6 ER à Bouxwiller, 2 ER à Riedheim, 2 Ingwiller et Weiterswiller et 1 ER à Schalkendorf, Schillersdorf et Weinbourg) ;
8. modifier les dispositions réglementaires relatives aux commerces, en cohérence avec le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Saverne Plaine et Plateau et les conventions d'Opération de revitalisation de territoire (ORT) :
- par adaptation des surfaces commerciales admises ;
 - par révision du linéaire commercial mis en place au centre-ville de Bouxwiller ;
 - par mise en place d'un sous-secteur UX2c (autorisé par le SCoT) à Dossenheim-sur-Zinsel pour y autoriser des commerces sur la zone UX2 existante et une zone UE connexe (sur une superficie d'environ 3 ha) ;
9. adapter certaines dispositions réglementaires :
- à Bouxwiller, mise en cohérence du règlement des zones urbaines UA, UJ et UR avec le Plan de valorisation du patrimoine (PVAP) en cours d'approbation en ce qui concerne l'aspect des constructions ;
 - à Bosselshausen, assouplissement des règles relatives à l'aspect des constructions pour ne réglementer que les façades visibles du domaine public et ajout d'une dérogation relative aux annexes des bâtiments non conformes ;
 - à Weiterswiller, suppression de l'obligation des toitures à 2 pans en zone urbaine UB et UJ ;
 - à Kirwiller, autorisation d'une unité de co-génération sur un espace de stationnement improprement classé en zone naturelle N et reclassé par le projet au sein d'un sous-secteur N « équipement » ;

- à Schillersdorf, reclassement d'un secteur NH (habitation isolée) en NX, le secteur comportant également une activité artisanale ;
 - à Bouxwiller, le secteur de la carrière d'argile exploitée par la société Wienerberger, classé en zone naturelle A dans le PLU en vigueur, est désormais identifié sur le règlement graphique comme « un secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol, dans lequel les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturel sont autorisées », conformément à l'article R.151-34 du code de l'urbanisme, afin de pouvoir solliciter l'autorisation de prolongation de cette carrière en 2026 ;
 - modification de la réglementation des zones agricoles afin de préciser qu'au sein des des secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol identifiés sur le règlement graphique (cf. point ci-dessus), l'ouverture et l'exploitation des carrières sont autorisées ainsi que, sous certaines conditions, les dépôts et stockage de matériaux inertes dans ces mêmes carrières ;
 - à Weinbourg, reclassement en zone agricole AB (relatif aux centres équestres) de 0,33 ha terrains artificialisés, afin de permettre l'extension d'un centre équestre ;
10. intégrer en zone Nh 2 maisons oubliées lors de l'élaboration du PLUi (à Dossenheim-sur-Zinsel et Weinbourg) ;
 11. créer un nouveau sous-secteur NH1 pour mettre en place une réglementation spécifique et assouplir les conditions d'évolution des constructions dans le secteur NH proche du tissu urbain ;
 12. faire évoluer l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) relative à la « trame verte et bleue » pour limiter à 2 le nombre d'accès aux voies par exploitation agricole et imposer la matérialisation de la limite entre l'exploitation et le domaine public par une haie, un fossé ou une clôture ;
 13. mettre en œuvre diverses protections patrimoniales ou paysagères :
 - identification en tant qu'Espaces boisés classés (EBC) : des haies répertoriées sur le territoire communal, d'un alignement d'arbres le long de la route départementale n°919 à Obermodern et d'un bosquet attenant identifié comme une zone humide, du futur verger prévu en ligne de crête à Schalkendorf ;
 - protection de 2 bâtiments à Bouxwiller (boulevard Koch, une maison alsacienne et une gloriette) au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ;
 - protection des itinéraires cyclables et des sentiers de randonnées au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme ;
 14. autoriser au sein des zones naturelles « jardins » (NJ) et « loisirs parking » Nlp, les aires de jeux publiques (modification du règlement écrit en conséquence) ;
 15. modification, à Ingwiller, des aires (Ngv) délimitées pour assurer le résidentialisation des gens du voyage déjà installés et régulariser les constructions existantes, à la suite d'un partenariat entre la ville et l'association AVA habitat et nomadisme ; le règlement graphique est modifié en conséquence (les secteurs sont décalés, la superficie totale identique) et le règlement écrit est complété pour encadrer la constructibilité ;
 16. reclassement en zone Nj, à Weiterswiller, de terrains actuellement classés en zone ND sur lesquels étaient stockés des matériaux de la commune, afin de limiter la zone de stockage au strict nécessaire et d'aménager les terrains restants en jardins et espaces de jeux ;
 17. faire évoluer les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles en tenant compte de différents reclassements présentés dans les points ci-dessus ;
 - suppression d'une OAP couvrant une zone UB à Ringendorf, l'aménagement étant réalisé ;

- mise en place d'une OAP à Zutzendorf sur une nouvelle zone 1AU, située en dent creuse urbaine, résultant d'un reclassement de zones UB et UJ ;
- modification de diverses OAP, pour améliorer leur desserte ou prendre en compte de nouvelles protections mises en place (cf. point 13) à Dossenheim-sur-Zinsel, Mulhausen, Obermodern, Schalkendorf, Ringendorf et Weinbourg ;

Observant que la présente modification n°1 du PLUI du Pays de Hanau a pour principaux objectifs de :

- adapter le PLUi au contexte local et aux projets en cours en procédant à des reclassements ou des ajustements de zones et en faisant évoluer ses emplacements réservés ;
- apporter des précisions à son règlement écrit, 5 ans après l'élaboration du PLUi ;

Observant que :

- les divers reclassements permettent de diminuer les zones urbaines et à urbaniser d'environ 4 ha essentiellement au bénéfice de la zone naturelle ;
- diverses réglementations ou évolutions de secteurs présentées ci-dessus permettent une meilleure prise en compte du patrimoine naturel et urbain ainsi que du cadre de vie des habitants de la Communauté de communes ;
- afin de répondre aux besoins des exploitations agricoles, les zones agricoles constructibles AC sont augmentées d'environ 8 ha sur 11 secteurs ; toutes les extensions de zones agricoles constructible sont situées au sein de la Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 2 « Paysage de collines avec vergers du Pays de Hanau » et un projet à Buswiller est concerné par une ZNIEFF 1 « Colline de l'Heckberg à Kirwiller et Ringendorf » ; ces Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) feront l'objet d'un avis de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) ;
- afin d'harmoniser la réglementation entre les anciennes Communautés de communes du Pays de la Petite Pierre et du Pays de Hanau, certaines modifications réglementaires sont applicables sur l'ensemble du territoire de la Communauté de communes de Hanau – La Petite Pierre ; c'est le cas pour :
 - l'évolution de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) relative à la « trame verte et bleue » ;
 - la modification de l'usage et de l'affectation des sols, constructions et activités dans la zone UE (relative aux équipements publics) qui souhaite autoriser l'artisanat, le commerce de détail et les activités de services au sein de bâtiments existants afin d'éviter d'éventuelles friches urbaines ; si cette possibilité est fortement conditionnée (elle est restreinte aux volumes existants et à une extension de 100 m² et conditionnée à la capacité des réseaux), il n'est pas possible en l'état d'examiner chaque projet concerné ;
 - la modification des règles relatives au recul des constructions par rapport aux cours d'eau afin d'intégrer ces règles dans les zones urbaines dans lesquelles elles avaient été oubliées mais également pour préciser les exceptions à ce recul ; si certaines exceptions permettent notamment des travaux prévus dans le cadre du Programme d'action de prévention des inondations (PAPI) de la Haute-Zorn, la réalisation de sentiers de randonnées ou de liaisons douces n'est pas prévue au sein des zones agricoles et naturelles ;
 - l'identification des carrières existantes sur le règlement graphique ;

- la modification de la réglementation de la zone naturelle N et NC (PLUi du Pays de la Petite Pierre) et agricole A (PLUi du Pays de Hanau) afin d'autoriser l'ouverture et l'exploitation des carrières et le stockage sous conditions (dépôts et stockages temporaires en vue d'un recyclage et destinés au remblaiement de la carrière) de déchets inertes ;

Recommandant, pour les extensions de zones agricoles constructibles, d'éviter les zones à forts enjeux (Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique - ZNIEFF 1) et de restreindre au strict nécessaire les projets concernés par la ZNIEFF 2 représentative des paysages du Pays de Hanau, particulièrement pour des projets de superficie conséquente comme à Bouxwiller ;

Recommandant également de :

- ***plutôt que modifier la destination de la zone UE destinée aux équipements publics (en y autorisant l'artisanat, le commerce de détail et les activités de services au sein de bâtiments existants), mettre en place une procédure de type « secteurs spécifiques » ou une réglementation adaptée permettant la prise en compte d'éventuelles friches urbaines, au cas par cas, sans dévoyer l'objectif de la zone UE pour les équipements publics ;***
- ***s'assurer de la compatibilité du règlement mis en place au titre du recul des berges avec le règlement en vigueur des zones naturelles et agricoles ;***
- ***s'assurer de la conformité de la réglementation mise en place pour les carrières par rapport aux dépôts et stockages de matériaux inertes, afin d'appliquer strictement l'arrêté ministériel du 2 septembre 1994 relatif à l'exploitation de carrières et aux installations de premier traitement des matériaux de carrières ;***
- ***élaborer un PLUi commun sur l'ensemble du territoire de la Communauté de communes du Pays de Hanau – La Petite Pierre pour faciliter la planification du projet territorial de la Communauté de communes Hanau-Petite Pierre et l'harmonisation des règles entre les territoires des 2 anciennes communautés de communes, comme cela avait déjà été recommandé par la MRAe en 2019 dans son avis portant sur le PLUi de La Petite Pierre ;***

AVIS CONFORME

Au vu de l'ensemble des informations fournies par la communauté de communes Hanau – La Petite Pierre (67), des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente demande d'avis :

- **la modification du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays de Hanau 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 ;
- **et il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale** par la personne publique responsable, la Communauté de communes Hanau – La Petite Pierre ;
- l'Autorité environnementale (Ae) attire cependant l'attention de ladite Communauté de communes sur **ses observations et recommandations formulées ci-avant.**

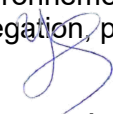
Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la Communauté de communes Hanau – La Petite Pierre rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public par voie électronique.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de la MRAe Grand Est.

Fait à Metz, le 25 septembre 2025

Le président de la Mission régionale d'autorité
environnementale,
par délégation, par intérim



Yann THIÉBAUT