PLUi
Plan local d'urbanisme intercommunal

Communauté d'Agglomération de Haguenau

atip
AGENCE TERRITORIALE INGÉNIERIE PUBLIQUE

ADEUS
Agence d'urbanisme de Strasbourg Rhin supérieur

ABROGATION DE LA CARTE COMMUNALE DE HOCHSTETT

dans le cadre de l'élaboration du PLUi de la CAH

NOTE DE PRÉSENTATION

Dossier de consultation

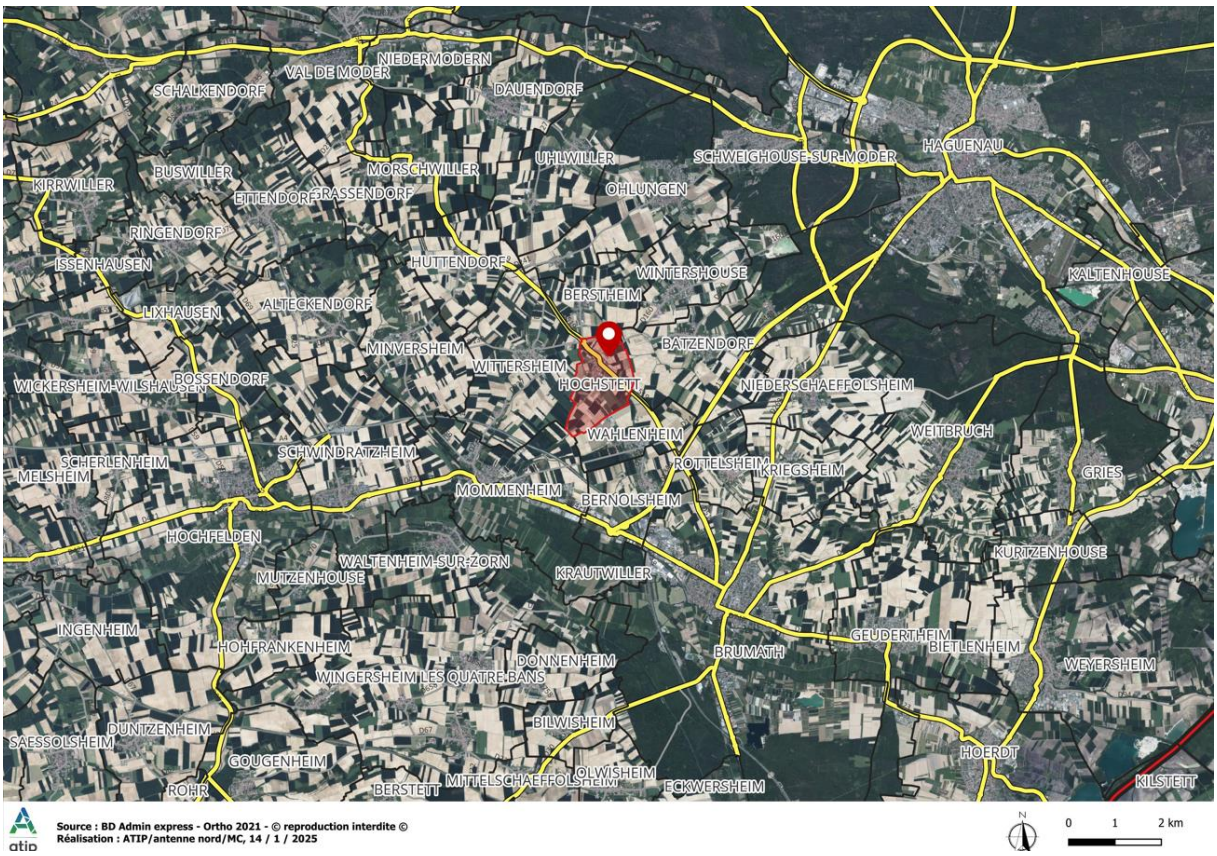
À Haguenau
Le 04 février 2025

Le Vice-Président
Jean-Lucien NETZER

Coordonnées de la personne publique responsable :
Communauté d'Agglomération de Haguenau
84 route de Strasbourg
67500 HAGUENAU

Batzendorf - Bernolsheim - Berstheim - Bilwisheim - Bischwiller - Bitschhoffen - Brumath - 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 - Wahlenheim
Wintershouse - Wittersheim

1. LA CARTE COMMUNALE DE HOCHSTETT



Plan de localisation de la commune de Hochstett au sein de la Communauté d'Agglomération de Haguenau - ATIP

La commune de Hochstett, qui compte 409 habitants (données INSEE 2021), est située au Sud-Ouest de Haguenau.

La carte communale de Hochstett a été approuvée le 15 janvier 2010 par le conseil communautaire de la communauté de communes au Carrefour des Trois Croix, et approuvée par arrêté Préfectoral en date du 3 juin 2010.

Ce document d'urbanisme délimite des secteurs constructibles, à la fois en vue d'une densification possible du tissu existant et dans le but de permettre des extensions urbaines modérées. Dans cette logique, les orientations identifiées dans le rapport de présentation sont les suivantes :

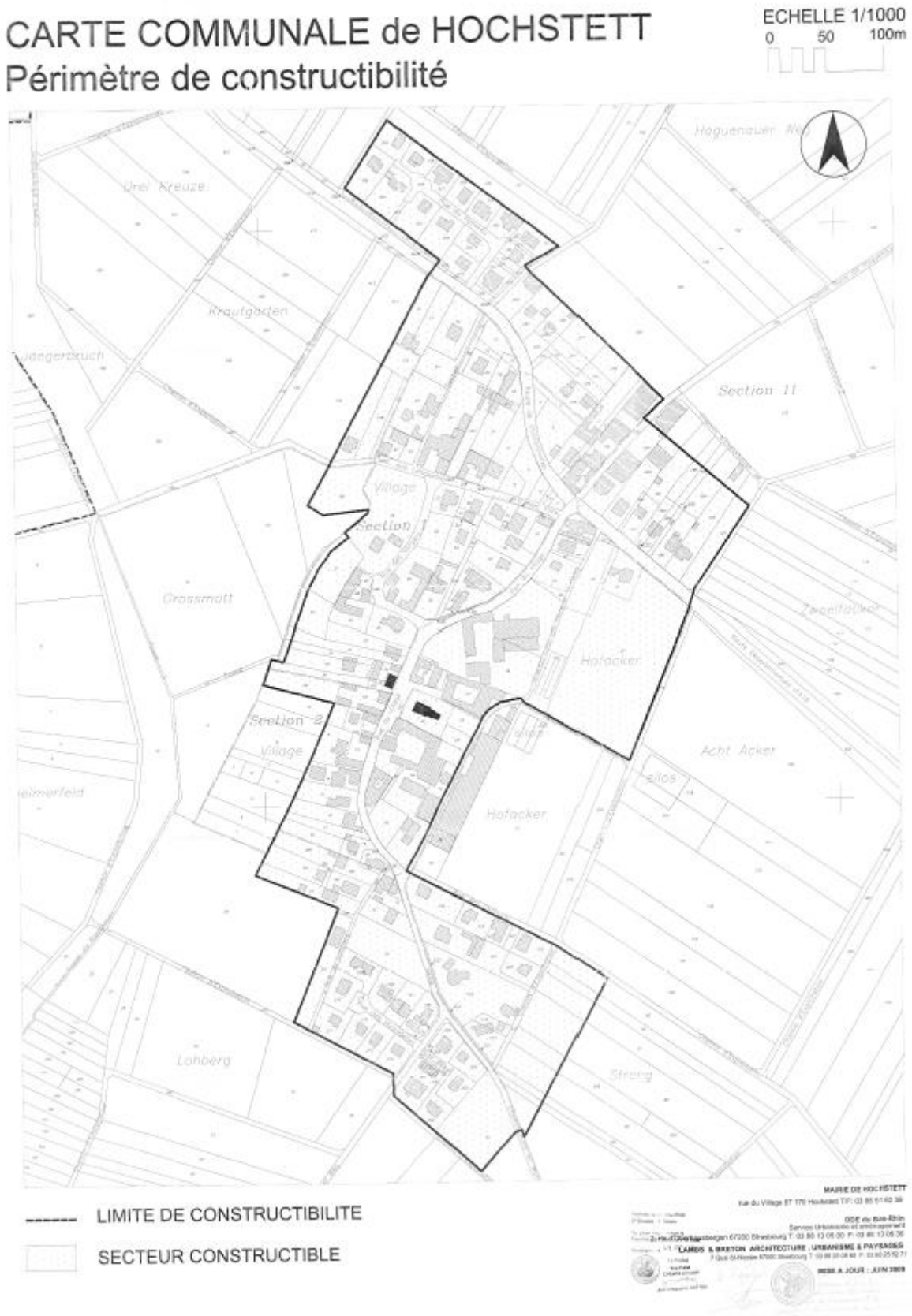
- Densification du tissu urbain existant, notamment dans les « dents-creuses » situées dans le secteur Nord de la commune ;
- Identification de secteurs de croissance à moyen et à long terme, notamment au Sud et à l'Ouest du village. La présence d'exploitations agricoles ne permet pas le développement urbain sur le côté Est du village ;

- Identification d'un secteur destiné aux équipements publics, notamment un terrain de 8 ares situé à l'arrière de l'église qui semble propice à l'installation d'un espace vert collectif ou d'une aire de jeux.

Les incidences sur l'environnement ont été étudiées dans le cadre de l'élaboration de la carte communale (chapitre 3 du rapport de présentation). Cette analyse a permis de conclure que le développement de la commune, tel que décrit précédemment, représente une croissance modérée en nombre d'implantations résidentielles. De plus, une part importante de la croissance envisagée peut s'opérer au sein du tissu urbain (densification) ou en périphérie directe du tissu urbain, sur des secteurs de croissance de taille modérée (0,8 à 1,5 ha). Le développement communal de Hochstett a donc de faibles incidences prévisibles sur le paysage urbain du village ainsi que sur son environnement. La carte communale de Hochstett identifie toutefois certains éléments structurants qui méritent une attention particulière au stade des projets :

- Le positionnement de l'urbanisation sur le flanc Ouest d'un site en promontoire sur le paysage alentour ;
- La vue dégagée sur le vallon du Riesgraben ;
- La crête constituant la limite Nord de l'agglomération.

La carte communale ne comprend pas de règlement : ce sont les dispositions du règlement national d'urbanisme (articles R.111-1 et suivants du code de l'urbanisme) et celles de l'article L.161-4 du code de l'urbanisme qui s'appliquent.



Carte communale de Hochstett approuvée par arrêté préfectoral le 3 juin 2010 – document graphique

2. L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

La communauté d'Agglomération de Haguenau, composée de 36 communes, à laquelle appartient la commune de Hochstett, est devenue compétente en matière de plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale à sa création, le 1er janvier 2017.

Le 15 décembre 2020, elle a prescrit l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) par délibération de son conseil communautaire. Ce document, porteur d'une réflexion globale à l'échelle de la communauté d'agglomération, permet, mieux qu'un ensemble de documents communaux, de traduire une stratégie d'aménagement et de développement du territoire cohérente tout en prenant en considération les enjeux environnementaux et paysagers. Le PLUi peut en outre, au contraire d'une carte communale, fixer des règles et des orientations relatives à l'utilisation du sol. Une fois approuvé, il sera opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées.

Le PLUi a été arrêté par le conseil communautaire le 6 janvier 2025. Il doit être soumis à enquête publique avant son approbation. Cette enquête sera une enquête publique unique portant également sur l'abrogation des cartes communales de Wahlenheim, Hochstett, Ringeldorf et Wittersheim. Les cartes communales seront ensuite abrogées et le PLUi sera approuvé par délibération du conseil communautaire.

Extrait du règlement graphique de la commune de Hochstett – planche 22 – PLUi arrêté de la Communauté d'Agglomération de Haguenau – janvier 2025

3. LA NECESSITE D'ABROGER LA CARTE COMMUNALE DE HOCHSTETT

Le PLUi, une fois exécutoire, se substituera automatiquement aux plans d'occupation des sols et plans locaux d'urbanisme communaux en vigueur sur le territoire de la communauté d'agglomération. En revanche, pour les cartes communales, cette substitution n'est pas automatique.

Pour autant, le Conseil d'État a eu l'occasion de préciser que *« le plan local d'urbanisme et la carte communale sont deux documents exclusifs l'un de l'autre »*, qui ne peuvent pas coexister sur un même territoire (CE, avis, 28 novembre 2007, n°303421). La doctrine ministérielle a confirmé qu'il convient d'abroger formellement la carte communale en cas d'adoption d'un PLU.

4. LA PROCEDURE D'ABROGATION DE LA CARTE COMMUNALE

DESCRIPTION DE LA PROCEDURE

Insertion de l'enquête publique dans la procédure administrative, décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête, autorités compétentes pour prendre les décisions, concertation

En l'absence de précision dans le code de l'urbanisme, l'abrogation d'une carte communale suit une procédure similaire à celle de son approbation, selon le principe du parallélisme des formes. Une réponse ministérielle précise que *« si l'abrogation de la carte communale s'accompagne de l'élaboration d'un PLU, l'application du parallélisme des formes permettra de sécuriser la procédure […]. Il suffira en effet de réaliser une enquête publique unique portant à la fois sur l'abrogation de la carte communale et sur l'approbation du PLU, et de veiller notamment à ce que la délibération finale emporte à la fois approbation du PLU et abrogation de la carte communale, l'ensemble s'accompagnant d'une décision du préfet »* (rép. min. n°06834, JO Sénat, 13 juin 2013).

Ainsi, en application des articles L.163-5 à L.163-7 du code de l'urbanisme, l'abrogation de la carte communale est soumise à enquête publique. Dans le cas présent, la communauté de communes a fait le choix d'une enquête publique unique portant également sur l'approbation du PLUi.

Auparavant, il est nécessaire de confirmer l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale de l'abrogation de la carte communale. En effet, le Conseil d'État a précisé que les abrogations de documents d'urbanisme ne sont pas, par principe, dispensées d'évaluation environnementale *(Conseil d'État, 23 novembre 2022, n°458455)*. Dans la mesure où aucun site Natura 2000 ne se trouve à proximité de Hochstett, un examen au cas par cas est réalisé, en application de l'article R.104-16 du code de l'urbanisme, aboutissant à une décision de la communauté d'agglomération sur la base d'un avis conforme de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE).

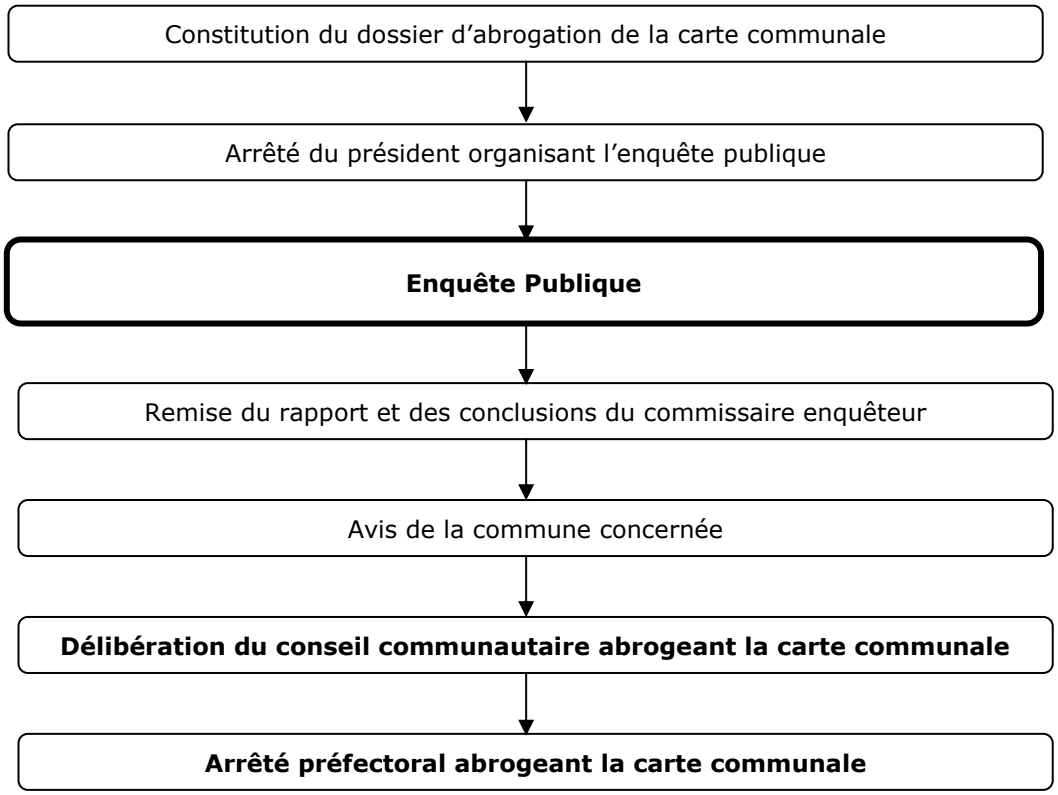
Au terme de l'enquête publique, le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête transmettra son rapport et ses conclusions au maître d'ouvrage (la communauté d'agglomération) dans un délai

d'un mois. Le rapport relate le déroulement de l'enquête et synthétise les observations recueillies ; les conclusions exposent le point de vue motivé du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête. Elles sont assorties d'un avis favorable, avec ou sans réserves, ou défavorable. L'avis a pour but d'éclairer l'autorité compétente pour prendre la décision.

Au vu des résultats de l'enquête publique, la communauté d'agglomération décidera de la suite de la procédure d'élaboration du PLUi, et notamment de l'opportunité de faire évoluer ou non le projet. L'ampleur des changements éventuellement retenus conditionnera le calendrier de l'approbation du PLUi, et donc celui de l'abrogation de la carte communale.

L'abrogation de la carte communale sera décidée par délibération du conseil communautaire, qui recueillera l'avis préalable de la commune au titre de l'article L.5211-57 du code général des collectivités territoriales. Enfin, le président de la communauté d'agglomération sollicitera le préfet afin qu'il prononce à son tour l'abrogation de la carte communale.

Logigramme de la procédure administrative en cours :



TEXTES REGISSANT L'ENQUETE PUBLIQUE

L'abrogation de la carte communale est soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. À ce titre, les textes qui régissent l'enquête publique sont les suivants :

Code de l'environnement	Articles
Champ d'application et objet de l'enquête publique	Articles L.123-1 à L.123-2 Article R.123-1
Procédure et déroulement de l'enquête publique	Articles L.123-3 à L.123-18 Articles R.123-2 à R.123-27

CONCERTATION

L'élaboration du PLUi est soumise à concertation obligatoire au titre de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme. La population a eu ainsi l'occasion de s'exprimer sur le projet de territoire. Aucune concertation spécifique n'a été organisée sur l'abrogation de la carte communale.

5. LES CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'ABROGATION DE LA CARTE COMMUNALE

L'abrogation de la carte communale, quand elle sera exécutoire, mettra fin à son application. Toutefois, sa disparition ne vaudra que pour l'avenir : elle ne remettra pas en cause les autorisations d'urbanisme délivrées sous son emprise qui demeureront valables.

Si aucun document d'urbanisme ne venait remplacer la carte communale abrogée, ce serait le règlement national d'urbanisme qui s'appliquerait sur la commune de Hochstett. Il en résulterait notamment :

- que les constructions ne pourraient être autorisées que dans les parties urbanisées de la commune (règle dite « de constructibilité limitée », articles L.111-3 à L.111-5 du code de l'urbanisme) ;
- que le maire de la commune délivrerait les autorisations d'urbanisme après avis conforme du préfet (article L.422-6 du code de l'urbanisme).

Cette situation ne devrait cependant pas se présenter dans la mesure où la communauté d'agglomération veillera à ce que le PLUi succède immédiatement à la carte communale. Il sera opposable aux autorisations d'urbanisme délivrées à compter de son entrée en vigueur.

6. LES INCIDENCES DE L'ABROGATION DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT

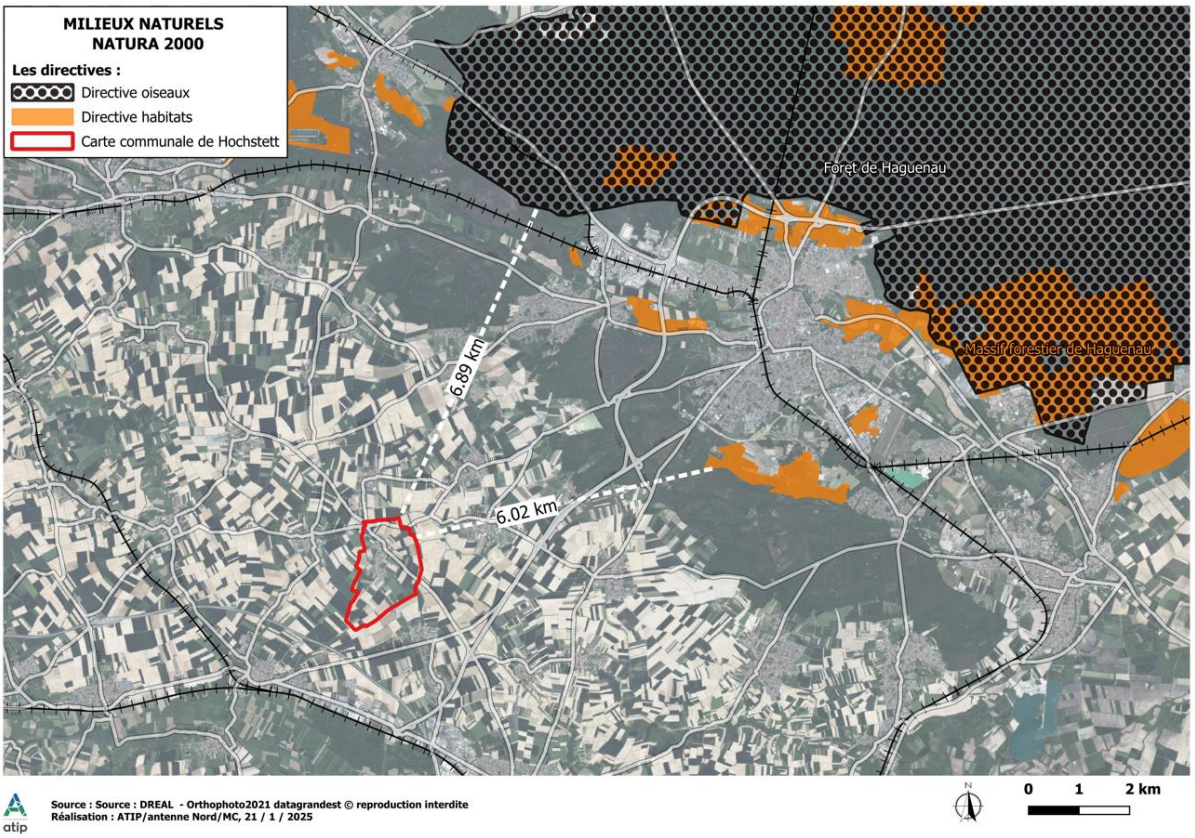
Si aucun document d'urbanisme ne venait remplacer la carte communale abrogée, la règle de « constructibilité limitée » et les autres dispositions du règlement national d'urbanisme permettraient de protéger l'environnement et les paysages de la commune.

Toutefois, pour la commune de Hochstett, c'est le PLUi qui succédera à la carte communale. Il constituera un document d'urbanisme plus récent, porteur d'une réflexion d'ensemble à l'échelle du territoire de la communauté d'agglomération, et comprenant des dispositions propres à gérer l'occupation du sol de manière plus fine et plus circonstanciée qu'une carte communale. Le PLUi arrêté, fait l'objet d'une évaluation environnementale dans son rapport de présentation, et comporte toutes les informations utiles quant aux incidences du PLUi sur l'environnement. Cette évaluation environnementale est soumise à l'avis de la MRAE au même moment que la demande d'examen au cas par cas de l'abrogation de la carte communale de Hochstett.

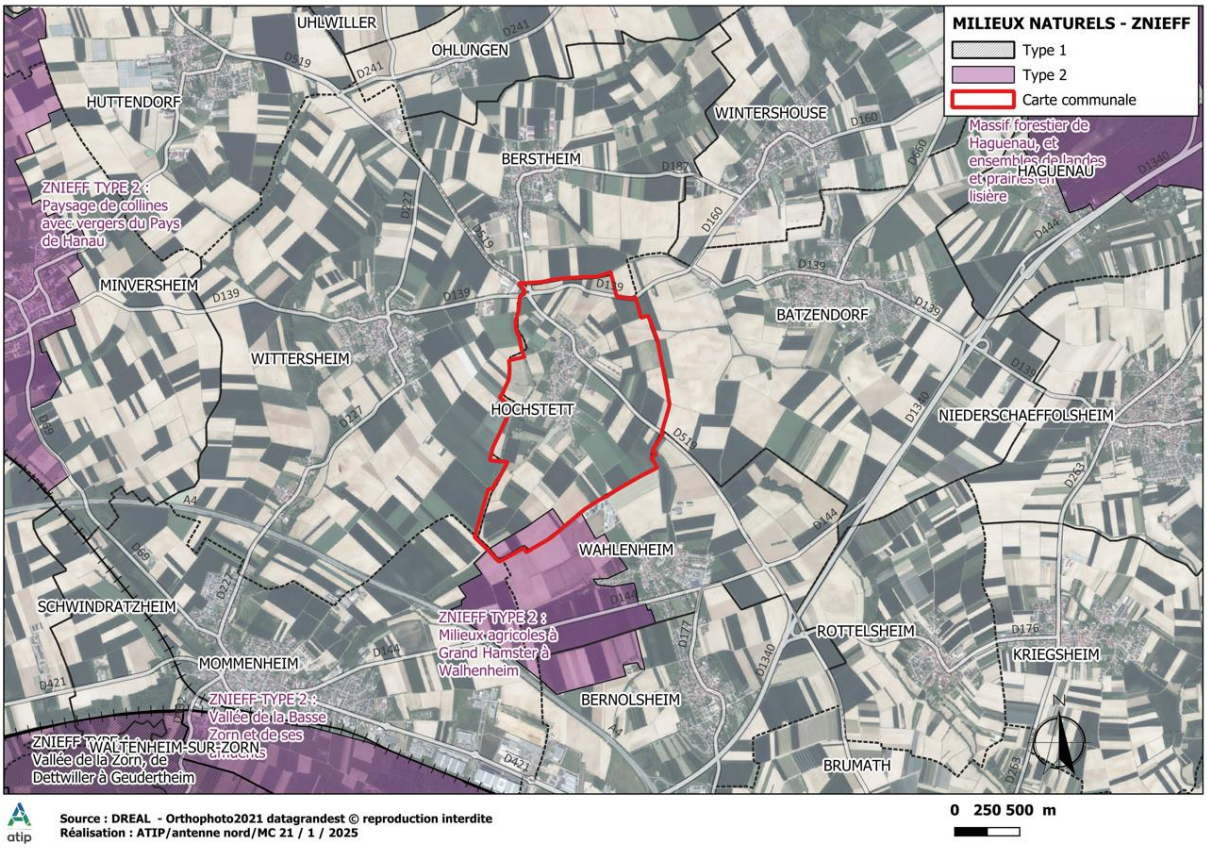
Après analyse des enjeux environnementaux existants à Hochstett, les principaux enjeux identifiés sur la commune sont les suivants :

- Zones humides potentielles le long des vallons du Rissbach et du Straengrabben ;
- ZNIEFF de type 2 : Ried centre – Milieux agricoles à Grand Hamster à Wahlenheim (ZNIEFF située à la limite entre les bans communaux de Hochstett et de Wahlenheim) ;
- Prairies et vergers en périphérie du village ;
- Espèces protégées : milan royal (zone de potentialité faible à moyenne – nicheur probable ou certain) ; pie grièche grise (zone de dispersion périphérique) ; azuré des paluds (potentialité faible à moyenne) ; azuré de la sanguisorbe (zone de dispersion périphérique) ; chiroptères (espèces observées dans moins de 4 % de la maille 10 x 10 km) ;
- Risque de coulées d'eaux boueuses ;
- Aléa moyen de retrait et gonflement des argiles ;
- Risque lié à une canalisation de transport de gaz naturel

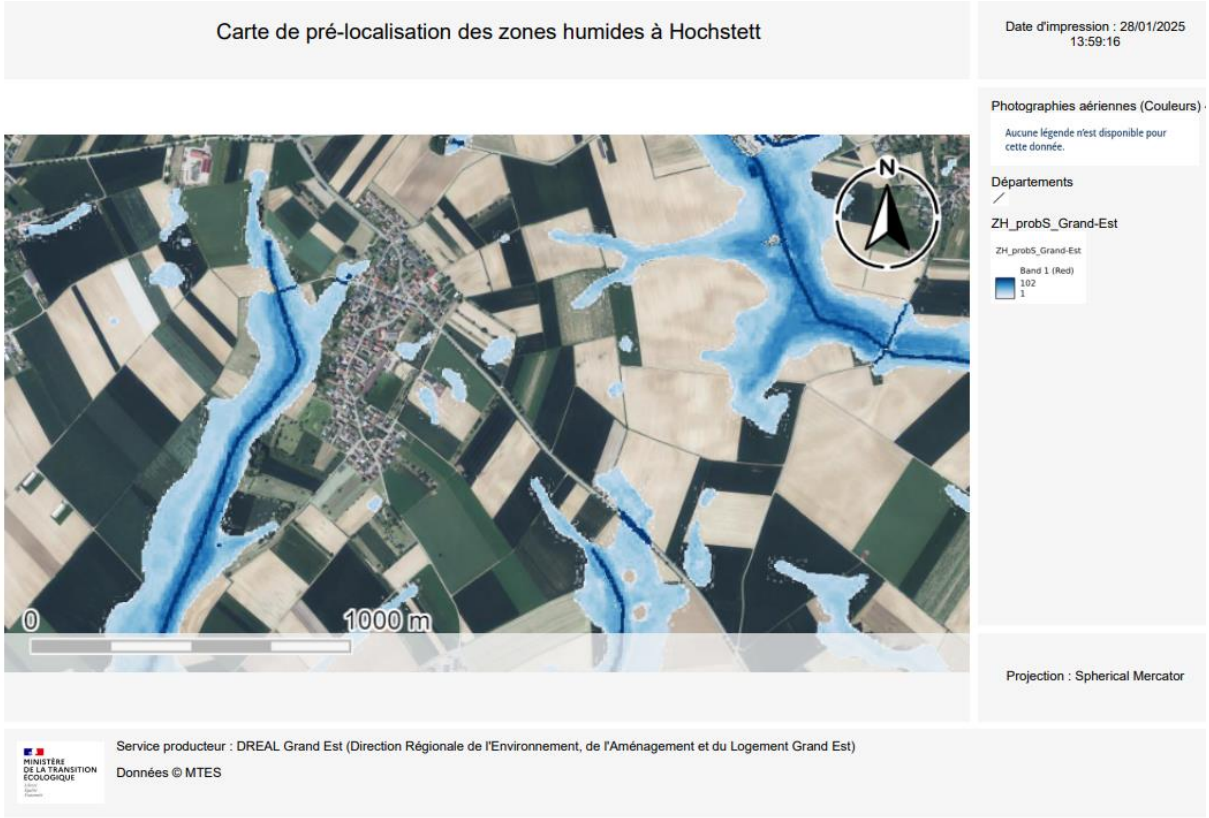
Les enjeux environnementaux identifiés sont représentés sur les cartographies suivantes :



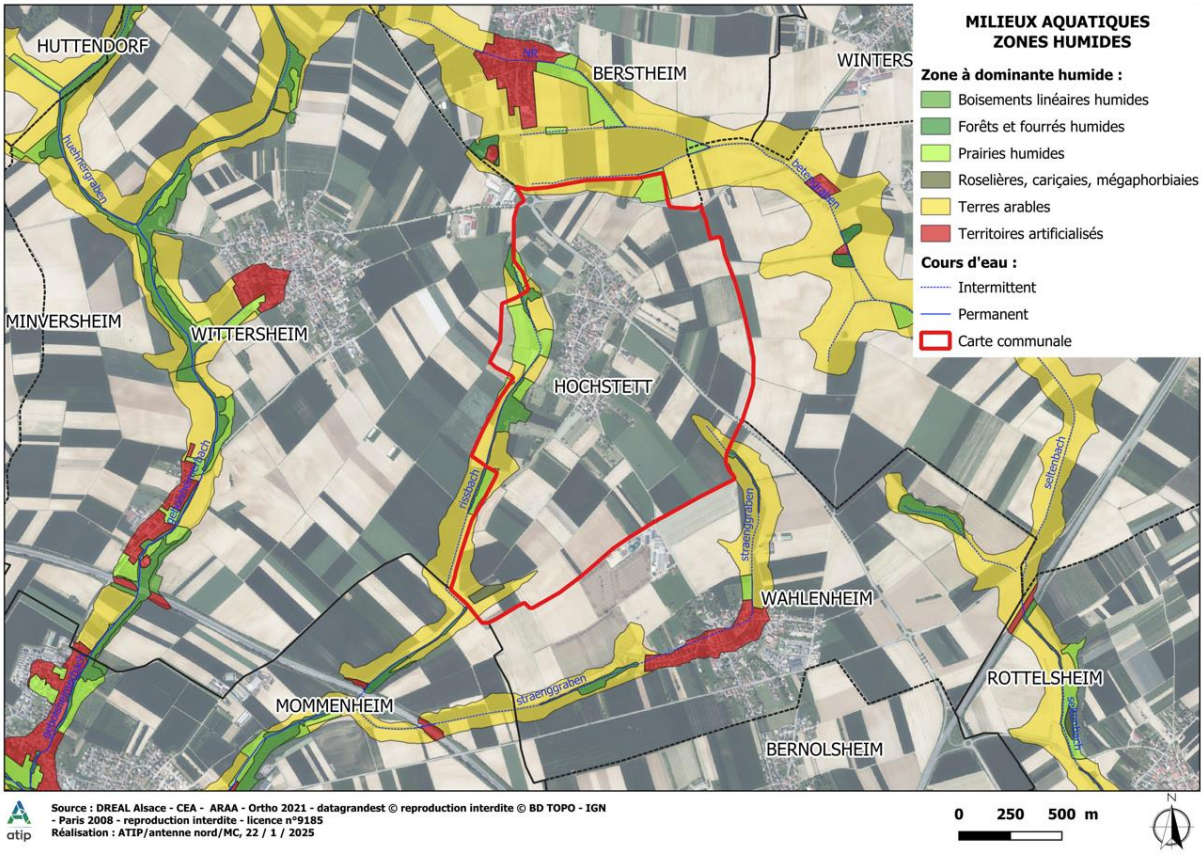
Localisation des milieux Natura 2000 les plus proches – commune de Hochstett – carte ATIP



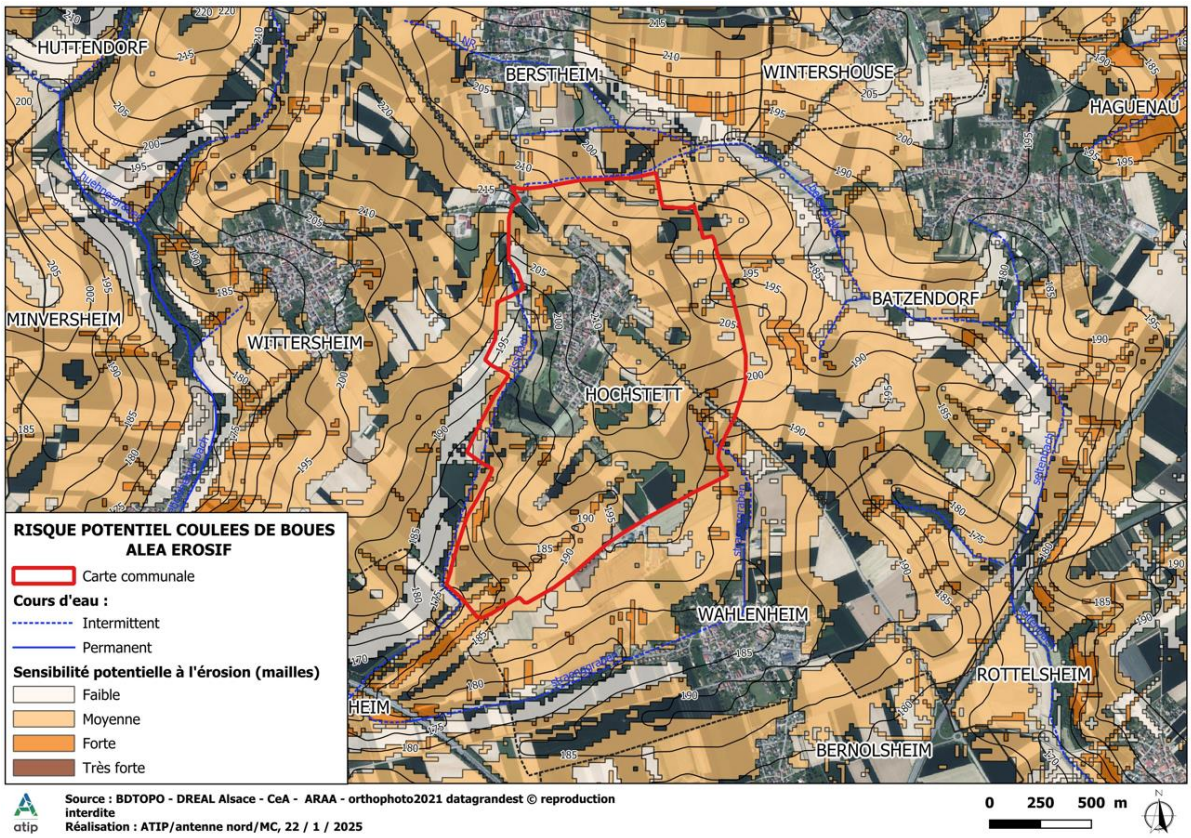
ZNIEFF de type 2 – commune de Hochstett – carte ATIP



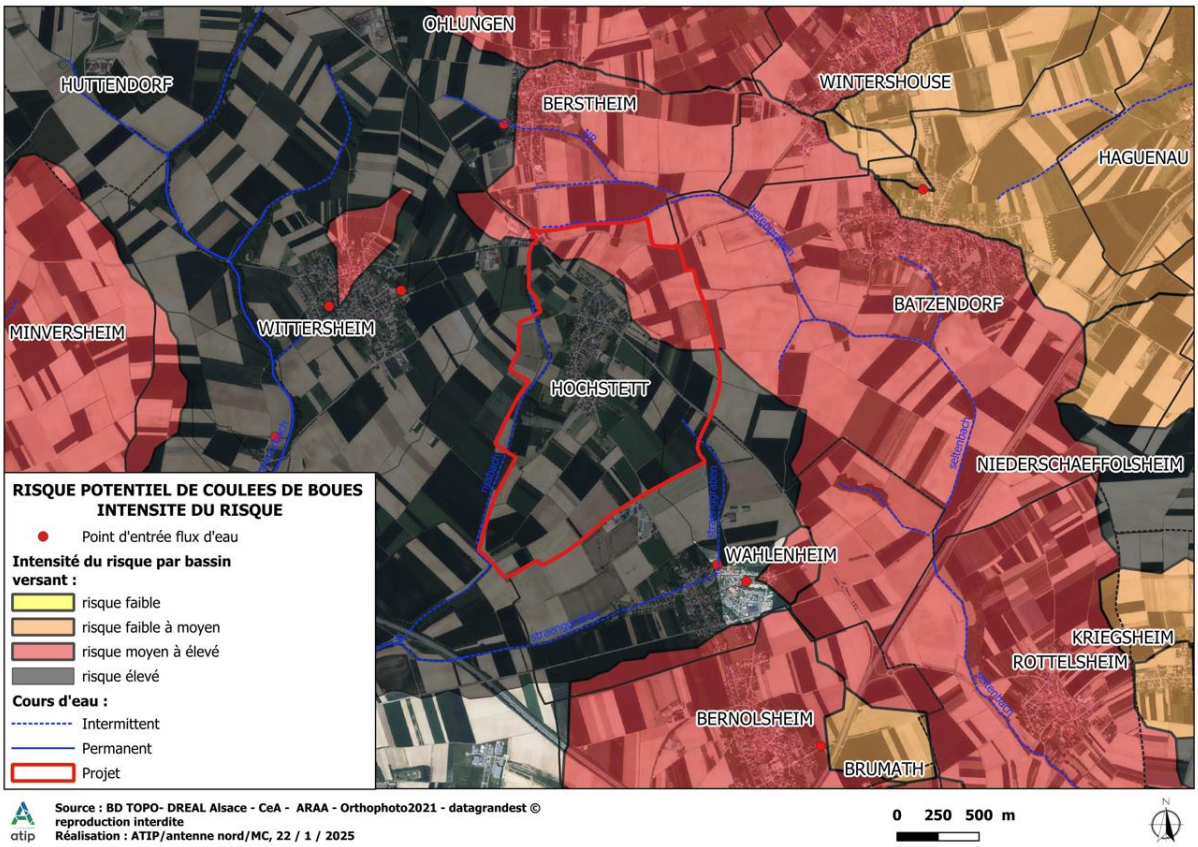
Pré-localisation des zones humides – commune de Hochstett – carte DREAL



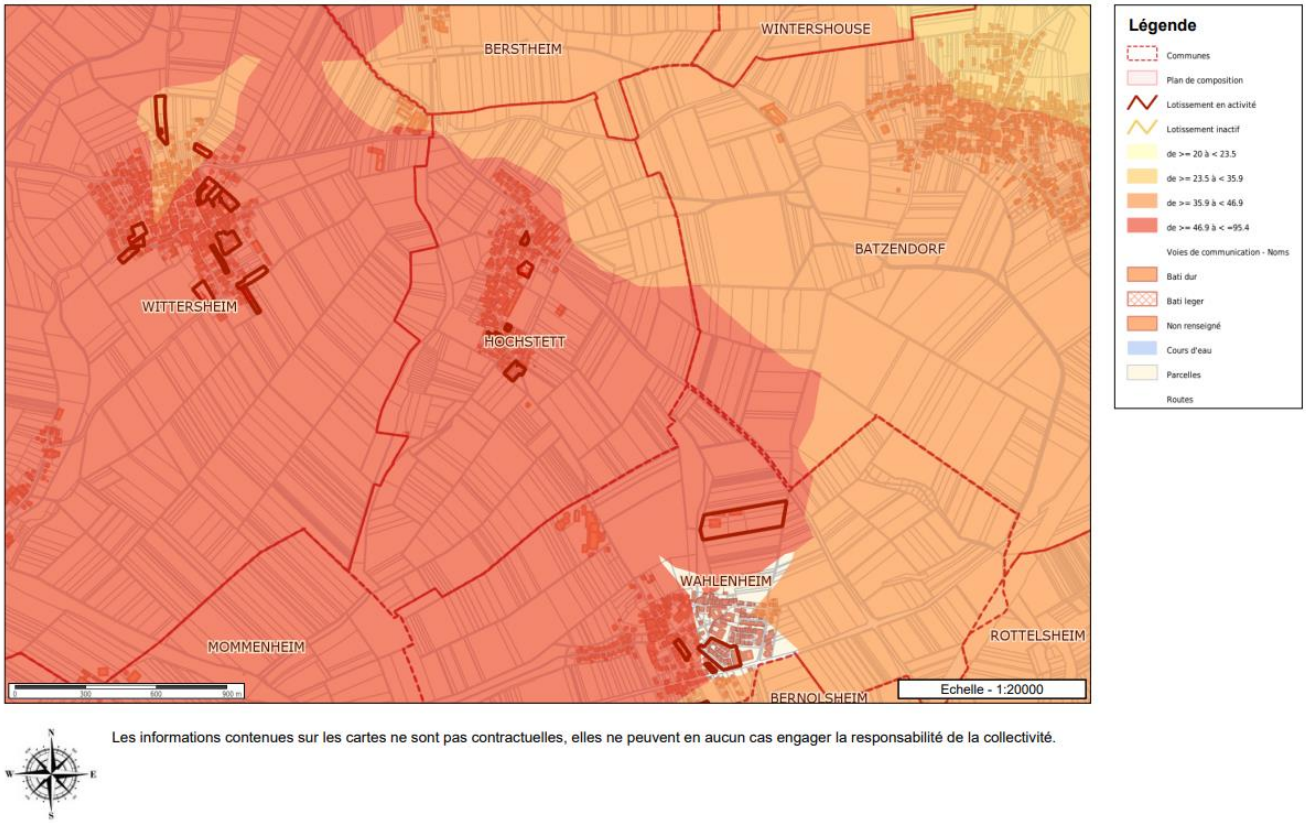
Zones à dominante humide – commune de Hochstett – carte ATIP



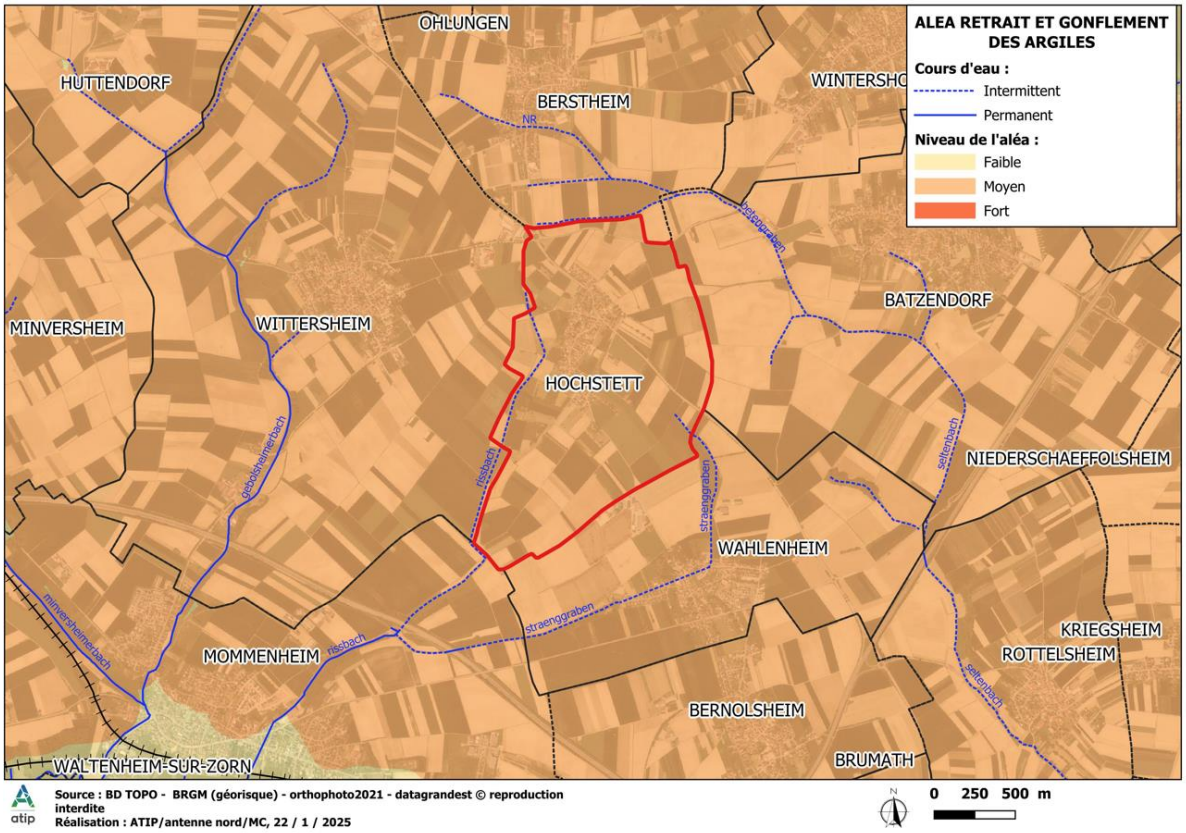
Risque CEB et aléa érosif – commune de Hochstett – carte ATIP



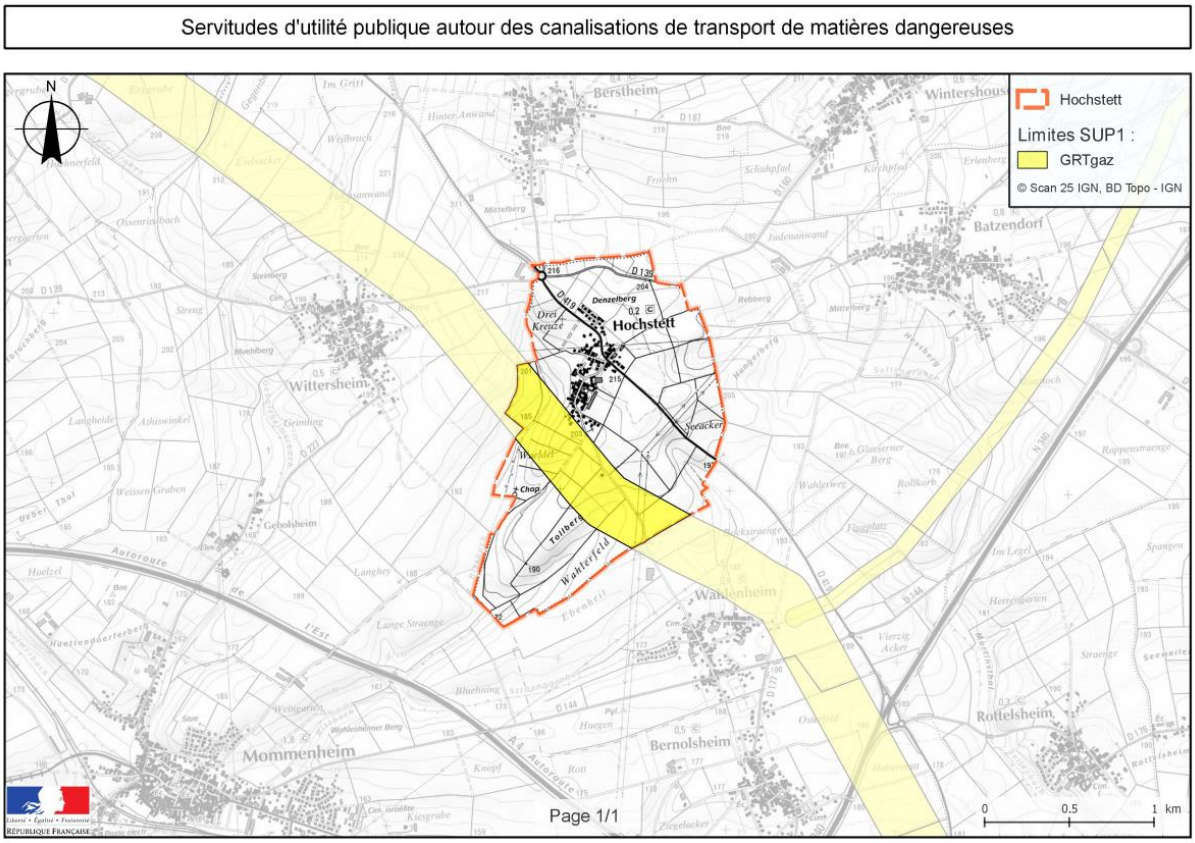
Risque CEB – intensité du risque – commune de Hochstett – carte ATIP



Risque de coulées de boues dans les zones urbaines – intensité du risque – commune de Hochstett – carte ATIP



Aléa retrait et gonflement des argiles – intensité du risque – commune de Hochstett – carte ATIP



Canalisation de transport de gaz – commune de Hochstett

Globalement, le PLUi de la Communauté d'Agglomération de Haguenau délimite des zones constructibles très proches du périmètre constructible de la carte communale ; il ne prévoit pas d'étendre l'urbanisation dans les secteurs les plus sensibles.

Pour une analyse plus exhaustive des enjeux environnementaux du territoire et des incidences du PLUi, il convient de se référer à l'évaluation environnementale du PLUi.