

ENQUÊTE PUBLIQUE

Du 10 au 28 mars 2025

Modification n°4 du PLU de la commune de Hoerd

**Commissaire enquêteur
Mohamed Touhami TEFIFEHA**

SOMMAIRE

A.	PREMIERE PARTIE - RAPPORT	3
1.	GENERALITES	3
1.1.	Préambule	3
1.2.	Cadre juridique	3
1.3.	Visées de la modification	3
1.4.	Déroulement de la procédure.....	4
1.5.	Porteur du projet et Autorité organisatrice	4
1.6.	Descriptif du projet	5
1.7.	Modification du règlement écrit	7
1.8.	Composition du dossier soumis à l'enquête	7
1.9.	Avis recueillis auprès des PPA	8
2.	ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE	9
2.1.	Désignation du commissaire enquêteur.....	9
2.2.	Réunion de présentation	9
2.3.	Modalités d'information du public.....	10
2.4.	Moyens de participation du public.....	10
2.5.	Déroulement de l'enquête	10
2.6.	Clôture de l'enquête	10
3.	OBSERVATIONS DU PUBLIC	10
3.1.	Analyse comptable des observations du public	11
3.2.	Analyse thématique des observations du public.....	11
3.3.	Remise du procès-verbal de synthèse des observations recueillies	11
3.4.	Mémoire en réponse	11
3.5.	Avis du C.E.....	12
B.	DEUXIEME PARTIE : CONCLUSION ET AVIS MOTIVE	14
1.	CONCLUSION	14
1.1.	Analyse du potentiel de la densification	14
1.1.1.	Effet de la densification (évolution démographique).....	15
1.1.2.	Vision pour les constructions (les surfaces, les hauteurs et les couleurs)	16
1.2.	Incidences de la modification du PLU sur l'environnement	16
1.2.1.	La rénovation énergétique (l'isolation extérieure et les panneaux solaires).....	17
1.2.2.	Préservation de la santé	17
1.2.3.	Préservation du patrimoine	18
1.2.4.	Lutte contre le réchauffement climatique et la pollution	18
1.3.	Effets de la réglementation des clôtures.....	18
1.3.1.	Lutte contre le bruit	19
1.3.2.	Incidences sur la sécurité	19
1.4.	Autres effets positifs de la modification.....	20
1.4.1.	Maintien et développement du tissu économique	20
1.4.2.	L'aménagement en faveur de la biodiversité	20
1.4.3.	Conséquences positives du règlement du stationnement	21
1.5.	Régularisation d'erreurs matérielles et reclassement de zones et de secteurs	21
1.5.1.	Régulation d'erreurs matérielles	21
1.5.2.	Reclassement de zones et de secteurs	22
2.	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	22

A. PREMIERE PARTIE - RAPPORT

1. GENERALITES

1.1. Préambule

La commune de Hoerdt est située dans le département du Bas-Rhin au Nord de Strasbourg, d'une superficie de 16,56 km², et de 4557 habitants, elle fait partie de la Communauté de la Basse-Zorn, de la Région du Grand Est, et se place dans le territoire de la Collectivité européenne d'Alsace. Elle est marquée par l'importance de son territoire agricole. Les zones urbanisées ne représentent que 8,3 % à peu près de son sol.

Pour permettre la mise en œuvre du projet de territoire, elle souhaite modifier le projet de son PLU qui vise à identifier les évolutions de portée générales par rapport à son règlement écrit, à indiquer les propositions des opérations diversifiées qui traduisent les facettes de la politique habitat, en répondant aux besoins de la population.

Le projet a appréhendé les enjeux environnementaux en inscrivant le développement de la commune dans une logique d'absence de consommation foncière, en appréhendant les préoccupations majeures liées à la santé et à la sécurité publique, en intégrant les objectifs liés aux performances énergétiques des habitations, et en autorisant des aménagements qui favorisent la biodiversité.

La modification a détaillé aussi les projets et les restrictions ainsi que les mises à jour pour corriger quelques erreurs matérielles de règlement et de classement de zones.

1.2. Cadre juridique

De manière concrète l'enquête publique est décrite «comme un instrument d'information et de participation du citoyen. Elle est un des lieux et outils de la régulation de la démocratie où tous et chacun peuvent et/ou doivent s'exprimer». (Loi de Grenelle 2 n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement).

Elle a effectivement pour objet d'assurer d'une part l'information du public et de recueillir son avis et d'autre part la prise en compte des intérêts des tiers préalablement à la prise de décision pour la réalisation de l'opération.

Le projet de modification est soumis à enquête publique lorsqu'il a pour effet :

- soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan.
- soit de diminuer ces possibilités de construire,
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,
- soit de prendre en compte de nouvelles obligations s'imposant aux communes du territoire en termes de réalisation de logements locatifs sociaux(pour les PLUi tenant lieu PLH).

La présente enquête publique est diligentée par le maire de la commune de Hoerdt, qui a saisi le Tribunal administratif pour la désignation d'un commissaire enquêteur pour la modification de son Plan Local d'Urbanisme.

1.3. Visées de la modification

Le PLU de la commune de Hoerdt a été approuvé par délibération du conseil municipal le 8 juillet 2008, modifié à plusieurs reprises, le 13 septembre 2012, le 8 octobre 2013, le 15 septembre 2016, le 5 février 2019 et le 18 octobre 2022 avec la mise en compte de projets ponctuels à l'échelle communale, qui s'inscrivent dans les orientations du PADD.

L'objet de cette modification est de faire plusieurs adaptations du document aux projets en cours et d'appliquer ses orientations générales qui sont fixées en matière d'aménagement de son territoire et de mettre à jour le dispositif réglementaire du PLU.

Elle porte sur plusieurs points en justifiant leurs motivations,

- l'isolation par l'extérieur,
- réglementation des clôtures,
- réglementation des toitures,
- règle d'implantation des constructions situées en second rang en zone U A,
- règle d'implantation des constructions sur des parcelles situées à l'angle de 2 emprises publiques,
- règle d'implantation entre 2 constructions principales situées sur une même propriété,

- réglementation du stationnement,
- réglementation des annexes aux logements de fonction en zone A7 et UX1,
- autorisation en zone N des aménagements en faveur de la biodiversité,
- correction d'une erreur matérielle sur les secteurs U A J 3,
- classement en zone U A 1 des fonds de parcelles situées en zone II A U 3,
- règles avec prospects,
- transformation de la zone I A U 1 déjà urbanisée en zone U B 8,
- implantation des carports par rapport au bâtiment principale,
- clarification de la formulation des règles s'appliquant aux constructions à usage d'habitation,
- suppression de la référence obsolète au C O S.

1.4. Déroulement de la procédure

Si les évolutions du PLU sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, il faut réaliser une évaluation environnementale, sinon une demande de confirmation de l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale doit être adressée à la MRAe (Mission Régionale d'Autorité Environnementale).

Dans le premier cas une concertation publique est organisée par la commune, et dans le deuxième en l'absence d'évaluation environnementale de la MRAe, l'organisation d'une concertation n'est pas obligatoire.

Le projet de modification est notifié aux diverses autorités régionales ainsi qu'aux personnes publiques associées, en vertu des articles L.132-7 et L.132-9, et ensuite il est soumis à enquête publique, lorsqu'il a pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction, soit de diminuer ces possibilités de construire, soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

1.5. Porteur du projet et Autorité organisatrice

La personne en charge de ce projet de modification est la commune de Hoerdtd représentée par son maire M. Denis Riedinger, qui est également l'Autorité organisatrice de l'enquête.

Mairie de Hoerdtd
 1 rue de la Tour 67720 Hoerdtd
 Téléphone : 03. 88. 68. 20. 10
 Courriel : mairie@hoerdtd.fr
 Site internet : <https://www.hoerdtd.fr/>

Le 10 mars 2025, j'ai reçu un courriel de Madame Sallet Charlotte, chef de projet, ATIP, Territoire Nord m'informant qu'un arrêté préfectoral du 21 février 2025 a transféré à la Communauté de Communes de la Basse-Zorn la compétence supplémentaire du PLU. De ce fait l'enquête publique va se faire sous la compétence intercommunale et non communale.

Arrêté Préfectoral du 21/02/2025

Considérant que la Communauté de Communes de la Basse-Zorn a délibéré le 16 décembre 2024 en vue de la prise de la compétence «PLU» et qu'en l'absence de minorité de blocage exprimé dans le délai de trois mois suivant le vote de la délibération, par les communes membres, ce qui est le cas en l'espèce, la prise de la compétence «PLU» devient effective, conformément aux dispositions de l'alinéa 3 du II de l'article 136 de la loi n°2014-366 du 24 mars modifiée;

Considérant que les conditions de majorité qualifiées requises par l'article L.5211-17 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) sont réunies.

Article 1^{er}

La compétence obligatoire «Plan local d'urbanisme, document d'urbanisme et carte communale » est transférée à la Communauté de Communes de la Basse-Zorn.

Article 2

La compétence supplémentaire définie d'un intérêt communautaire « Politique du logement et du cadre de vie » est transférée à la Communauté de Communes de la Basse-Zorn.

Remarques

La commune de Hoerdtd a passé en conseil municipal une délibération du 11 mars 2025 « donnant son accord à l'achèvement de la modification n°4 du PLU, dans son périmètre initial, par la Communauté de Communes de la Basse-Zorn ».

En ce qui concerne les modalités liées à l'enquête publique, la Communauté de Communes souhaite que la commune reste l'interlocuteur privilégié de la procédure.

Le PV de synthèse est transmis à la mairie et à la Communauté de Communes de la Basse-Zorn.

Le Tribunal Administratif est averti de ce transfert de compétence pour facturation des frais liés à l'enquête publique à la Communauté de Communes.

Communauté de Communes de la Basse-Zorn : Président M. Denis Riedinger
Administration locale à Hoerd
Maison SCES Basse-Zorn
34 rue de la Wantzenau 67720 Hoerd
Tel. 03 90 64 25 50
<https://www.cc-basse-zorn.fr/>

1.6. Descriptif du projet

La modification n°4 du PLU de la commune de Hoerd vise plusieurs thématiques pour adapter divers aménagements de l'habitat dans un contexte maîtrisé, contribuer au développement économique, à la protection de l'environnement et mettre en évidence un cadre de vie pour réaliser les orientations d'attractivité du village.

Ces thématiques ne visent pas l'exhaustivité des points d'évolution, et des compléments sont apportés ci-dessous.

Elle offre aux propriétaires de logement la possibilité d'améliorer leur performance énergétique en isolant leurs propriétés par l'extérieur dans la limite de 30 cm, dans les zones UA, UB et UL

Seules les constructions principales à usage d'habitation bénéficient des mesures d'isolation acoustique et les obligations concernant l'aspect extérieur, mais non pas les annexes, en zone UA, UB, UX, UL, 1AU, 1AUX, 2AU, et A.

Elle leur permet de pouvoir édifier des clôtures plus hautes en zone UB, tout en restant dans des proportions limitées pour préserver la qualité urbaine de la commune.

Pour préserver les habitants en entrée Sud de Hoerd des nuisances sonores de la RD 37 elle permet une hauteur de clôture plus importante en limite du domaine public.

Elle autorise les clôtures pleines dans les zones UL lorsque des conditions de sécurité l'exigent.

Elle ajoute une règle en zone UX et 1AUX afin d'apporter plus de qualité dans l'interface entre le domaine privé et le domaine public.

Pour tenir compte de la loi du 2 février 2023, la commune vise à limiter l'enrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée.

Elle autorise des toitures plates en zone UA pour optimiser l'utilisation de l'espace urbain avec un maximum de 20 % de la surface du toit, tout en préservant l'équilibre entre toitures plates et toitures traditionnelles, de façon à bien distinguer les règles de hauteur des toitures des constructions principales et les hauteurs des autres toitures de façon harmonieuse pour ne pas altérer la vue.

Elle tend à simplifier les règles relatives à la couleur des toitures dans toutes les zones, en supprimant la règle de l'intégration des panneaux solaires à la toiture en zones UA et UB et en zone 1AU (zone à urbaniser)

Elle vise à permettre l'implantation d'une construction nouvelle en second rang en zone UA et à autoriser la rénovation, la réhabilitation, l'extension ou changement d'affectation d'une construction existante comme une grange par exemple.

Elle ambitionne de donner plus de flexibilité pour les constructions sur des parcelles situées à l'angle de 2 emprises publiques en zone UA, UB, et 1AU en imposant l'ordonnancement demandé uniquement sur la voie où se fait l'accès principal. Elle souhaite que les 2 constructions principales situées sur une même propriété soient accolées, ou espacées en zone UB avec un minimum de 3 mètres, ce qui permet une meilleure ventilation et luminosité des constructions.

Elle désire modifier certaines règles afin d'apporter une précision à la règle relative au stationnement collectif, mettre en cohérence les règles entre la zone UB et la zone I A U et offrir la possibilité de mutualiser le stationnement dans les zones 1AUx3 et 1AUx3a dans un objectif de sobriété foncière dans le respect du code de l'urbanisme.

La commune vise à autoriser les annexes aux logements de fonction en zones AZ et UX1, dans la limite de 50m² par unité foncière, piscine comprise.

Elle autorise en zone N des aménagements en faveur de la biodiversité, tels que la création de mares afin de renforcer les corridors biologiques et le maintien des espèces vivantes présentes dans ce milieu.

La commune veut corriger une erreur matérielle sur les secteurs UAJ3 qui s'est glissée sur les plans de règlement où les sous-secteurs de zone UAJ3 ont été dénommés AUJ3. Ce secteur AUJ3 n'existe ni dans le rapport de présentation ni dans le règlement écrit.

De même ces sous-secteurs étant adjacents à la zone UB et non à la zone UA, comme le sont les sous-secteurs de zone UAJ1 et UAJ2, la commune souhaite basculer ces 2 sous-secteurs de zone UAJ3 et leur règlement afférent dans des sous-secteurs UB. Cela ne change en rien les occupations et utilisations du sol admises dans ce secteur.

La commune de Hoerdt souhaite classer en zone UA1 une partie de la zone 2AU3 située à l'arrière des maisons d'habitation de la rue de Bietlenheim afin d'harmoniser la profondeur constructible à 30 mètres sur ce linéaire. En effet elle avait prévu une profondeur constructible de 30 mètres lors de l'élaboration du PLU, mais cette profondeur avait mal été reportée sur les plans sans avoir été relevée lors des différentes phases d'élaboration du PLU. La commune souhaite remettre la profondeur constructible à 30 mètres comme initialement souhaité. Cette modification permet ainsi aux propriétaires des terrains d'optimiser éventuellement leur foncier utilisé aujourd'hui comme jardin.

Cette zone 2AU3 est d'une superficie totale de 8,24 ha. La partie des terrains que la commune souhaite reclasser en zone UA1 correspond à une superficie de 3 ares, ce qui est négligeable par rapport à la surface totale de la zone 2AU3. Cette modification de zonage ne remet pas en cause l'existence de la zone 2AU3 ni la possibilité d'un aménagement d'ensemble cohérent ultérieur.

La commune souhaite rendre plus aisée l'instruction des règles relatives à l'implantation des constructions avec prospects en zone UA, UB, UX,UL, 1AU, 1AUX et A. avec des hauteurs et des longueurs bien délimitées. Pour ce faire elle désire remplacer le terme «en tout point» par «le nu de la façade» dans l'ensemble du règlement.

La modification autorise l'implantation en zone UA, UB et 1AU des carports à l'avant des habitations. La commune maintient cet allègement dans un objectif d'optimisation du foncier et de donner de plus de flexibilité aux habitants pour ce type de constructions ayant un impact visuel relativement faible.

Le lotissement de l'hippodrome situé au sud de la commune, classé en zone 1AU 1 au PLU, a été aménagé il y a plus de 10 ans et est entièrement urbanisé. Son classement en zone « à urbaniser » n'est donc plus justifié. Il convient de basculer ce secteur en zone urbaine U B, correspondant au tissu urbain pavillonnaire du village. La commune souhaite tenir compte des dispositions réglementaires propres à la zone et crée ainsi un nouveau sous-secteur UB8 intégrant ces dispositions spécifiques afin d'encadrer la gestion des eaux pluviales, les reculs entre les garages, l'alignement des voies et emprises publiques et la hauteur des clôtures.

Elle ambitionne l'extension à dominante habitat au sud du village dans les 2 zones (UB 8 , 1AU2), afin de diversifier l'habitat, le connecter au tissu existant tout en maintenant les orientations paysagères portant sur ce secteur, notamment les orientations portant sur les fonds de jardin plantés, pour pérenniser l'espace tampon végétalisé assurant une transition entre le milieu agricole et le milieu bâti.

Elle veut rectifier une erreur concernant le débit maximal admissible en cas de raccordement de l'assainissement au réseau urbain. Ce débit maximal est de 5 litres par seconde et par hectare et non 50 comme indiqué dans l'article 4 UB.

La commune souhaite autoriser l'implantation d'abri de voiture avec toit contre le côté du bâtiment principal. L'allègement de cette règle permettra de répondre aux besoins des habitants, sans remettre en cause la qualité urbaine et architecturale du village vu le caractère «léger» des constructions.

Les articles 2UA, 11UA, 2UB, 2UX, 2UL, 2IAU, 11IAU, 2UAUX, 2IIAUX et 2A du règlement se trouvent applicables aux annexes. Le projet de modification prévoit de ne pas les étendre aux annexes, désormais elles s'appliquent uniquement aux constructions principales à usage d'habitation.

La référence au Coefficient d'Occupation du Sol est supprimée et ne s'applique plus depuis la loi ALUR du 24 mars 2014 (loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové), le règlement écrit doit supprimer les références au COS.

La commune veut rectifier une erreur matérielle concernant l'emplacement réservé B9, prévu pour l'élargissement de la route du Ried à 8 mètres. L'emplacement réservé est reporté aux plans de règlement avec une emprise de 8 mètres, néanmoins une erreur a été remarquée concernant cet emplacement B9 où il est alors indiqué une emprise de 6,5 mètres et non 8 mètres. La commune souhaite ainsi rectifier cette erreur matérielle.

1.7. Modification du règlement écrit

Il apparaît nécessaire de modifier certains articles du règlement écrit en vigueur pour permettre à la commune de réaliser les évolutions proposées et rendre conforme aux besoins son PLU. Son optique est de le mettre en cohérence avec les dispositions du règlement pour garantir la réalisation du projet.

- En matière d'isolation par l'extérieur, les articles 6UA, 7UA, 6UB, 7UB, 6UL, et 7UL du règlement écrit sont modifiés.
- En matière de réglementation des clôtures, les articles 11UB, 11UX, 11 IAU, 11 IAUx, 11 IIAU et 11 N du règlement écrit sont modifiés.
- Pour la réglementation des toitures, les articles 10 UA, 11 UA, 10 UB, 11 UB, 10 IAU et 11 IAU du règlement sont modifiés.
- Le seul article 6 qui concerne la règle d'implantation des constructions situées en second rang en zone UA est modifié.
- Les articles 6UA, 6 UB et 6IAU qui concernent l'implantation des constructions sur des parcelles situées à l'angle de 2 emprises publiques sont modifiés.
- Les deux articles 8 UA et 8 UB qui concernent la règle d'implantation entre 2 constructions principales situées sur une même propriété, sont modifiés.
- Les articles 12 UA, 12 UB, 12 UX, 12 IAU et 12 IAUX concernant la réglementation du stationnement sont modifiés.
- Les articles 2 UX et 2 A concernant la réglementation des annexes aux logements de fonction, en zone A7 et UX1 sont modifiés.
- Afin d'autoriser en zone N des aménagements en faveur de la biodiversité: seul l'article 1N est modifié.
- Pour corriger une erreur matérielle sur les secteurs UAJ3 , l'en-tête du Chapitre II et l'article 2 UB du règlement écrit sont modifiés.
- Les plans de règlement pour le classement en zone UA1 des fonds de parcelle situées en zone IIAU3 sont modifiés.
- Les règles relatives à l'implantation des constructions avec « prospects » à savoir les articles 7 UA, 7 UB, 7 UX, 7 UL, 7 IAU, 7 IAUx et 7 A du règlement écrit sont modifiés, dans un souci d'optimisation du foncier.
- Pour la transformation de la zone IAU 1 déjà urbanisée en zone UB 8, l'en-tête du chapitre V ainsi que les articles 3 UB, 4 UB, 6 UB, 11 UB et 3 IAU du règlement écrit sont modifiés.
- Pour l'implantation des « carports » par rapport au bâtiment principal, les articles 2 UA, 2 UB et 2 IAU du règlement écrit sont modifiés.
- Pour clarifier la formulation des règles s'appliquant aux constructions à usage d'habitation, les articles 2 UA, 11 UA, 2 UB, 2 UX, 2 UL, 2 IAU, 11 IAU, 2 IAUx, 2 IIAUx et 2A du règlement écrit sont modifiés.
- Pour la suppression de la référence obsolète au COS, les articles 14 UA, 14 UB et 14 IAU du règlement écrit sont modifiés.
- Pour rectifier une erreur matérielle concernant l'emplacement réservé B9, la commune souhaite porter l'emprise de 6,5 mètres à 8 mètres.

1.8. Composition du dossier soumis à l'enquête

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces suivantes :

- la notice de présentation de la modification du PLU de Hoerdt, comportant 82 pages avec schéma, plans et tableaux. Elle indique de manière résumée les objectifs du document de la modification, son articulation avec le PADD, et une description de l'état initial de certains articles du règlement et leur évolution ;
- l'arrêté de mise à enquête publique du projet de modification de la commune de Hoerdt du 10/02/2025, qui a défini son objet, sa date d'ouverture, sa durée, son organisation et son déroulement en déterminant les heures et le lieu où le public pourra prendre connaissance du dossier et éventuellement formuler ses observations, dans un registre ouvert à cet effet ;
- les textes régissant l'enquête publique ;
- l'avis d'enquête publique ;
- les parutions des avis dans les DNA et l'Est Agricole ;

- l'avis conforme de l'autorité environnementale (MRAe) ;
- la délibération portant sur la décision de ne pas réaliser d'évaluation environnementale ;
- les avis des personnes publiques associées et consultées ;
- les extraits des orientations d'aménagement et de programmation ;
- le règlement écrit ;
- les plans de règlement.

1.9. Avis recueillis auprès des PPA

La MRAe - A la suite de la demande d'avis conforme déposée par la commune de Hoerdt relative à la modification n°4 du PLU de ladite commune, en application des articles R.104-33 alinéa 2 et R.104-35 du code de l'urbanisme, la Mission Régionale d'Autorité environnementale a rendu son avis le 10 octobre 2024. Elle a précisé que « la modification n°4 du PLU de Hoerdt 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 janvier 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ».

La Chambre d'agriculture a formulé les observations suivantes :

Les annexes aux logements de fonction en zone A7 et UX1 sont autorisés dans la limite de 50 m² d'emprise au sol cumulée sur une même unité foncière. Cette modification ne concerne qu'une zone agricole constructible sur 5 que compte la commune, ce qui laisse à penser que les annexes aux logements de fonction sont interdites pour les agriculteurs localisés dans les autres zones agricoles constructibles.

Dans un souci d'équité de traitement, la Chambre d'agriculture suggère d'étendre cette mesure aux autres zones agricoles du bon communal (zones A4,A5,A6 et A8).

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers du Bas-Rhin (CDPENAF) - le 20/01/2025 :

Elle a remarqué que le projet consiste d'une part à autoriser les annexes aux logements de fonction en zone A7 du PLU, d'autre part à autoriser les affouillements et exhaussements de sols en zone naturelle pour la réalisation d'aménagement en faveur de la biodiversité. En ce qui concerne le premier point, la commission relève que cette modification crée une disparité entre le secteur A7 et les autres zones agricoles de la commune. Elle note aussi que le règlement limite la construction des annexes aux logements de fonction à 50 m² d'emprise au sol pour l'ensemble des annexes sur une même unité foncière, piscine comprise et ce sur une zone déjà artificialisée. Elle relève également que la zone qui est à dominante humide, est traversée par un corridor écologique et concernée par une aire d'espèces protégées (pie grièche grise). Sur ce dernier point, elle n'appelle pas d'observations.

Elle a émis à la majorité de ses membres un avis favorable sur le projet.

La Direction départementale des territoires, Préfecture du Bas-Rhin - le 16/01/2025 :

Le sous-préfet de l'arrondissement de Haguenau-Wissembourg estime que le dossier n'appelle pas d'observation de sa part, et a émis un avis favorable sur la procédure de modification du PLU.

La Chambre de Commerce et d'Industrie Alsace Eurométropole - le 21/11/2024 :

Elle a noté avec intérêt l'engagement de la commune pour favoriser son attractivité économique, et elle a formulé des observations sur les points 7 et 8 de la modification.

Le premier vise à permettre la mutualisation du stationnement dans les zones 1AUx3 et 1AUx3A. A son avis la modification répond à un objectif de sobriété foncière tout en favorisant la densification de l'activité économique dans ces secteurs.

Sur le deuxième point concernant la réglementation des annexes, elle appuie le projet qui consiste à les limiter aux logements de fonction, car la priorité est de préserver la vocation principale des zones d'activités économiques (ZAE).

Quant aux autres points de la modification, elle n'a pas de remarque spécifique à émettre.

La SNCF (Direction Immobilière Territoriale G.E) - le 25/10/2024 :

Elle a porté plusieurs observations, en demandant à la mairie de Hoerdt de les prendre en compte, vu que le périmètre de la commune est traversé par la ligne ferroviaire dite de Vendenheim à Wissembourg avec 2 passages à niveau, à l'Est et à l'Ouest.

1) *Contraintes ferroviaires*

La SNCF a rappelé les règles de protection applicables au domaine public ferroviaire et à sa proximité, notamment les règles encadrant la constructibilité des terrains riverains, la gestion de la végétation à ses abords et la consistance de l'emprise de la voie ferrée définie à l'article R 2231-2 du Code des Transports.

Elle ajoute qu'elle doit être informée des projets tiers à proximité de l'emprise de la voie ferrée ou des passages à niveau et que les servitudes ferroviaires doivent figurer en annexe des documents d'urbanisme, au document graphique ainsi que dans la liste des servitudes d'utilité publique.

En ce qui concerne les passages à niveau, elle soutient que le Code de la voirie routière prescrit des servitudes de visibilité, qui comportent l'obligation de supprimer les murs des clôtures ou de les remplacer par des grilles, de supprimer les plantations gênantes, de ramener et de tenir le terrain et toute superstructure à un niveau au plus égal niveau qui est fixé par le plan de dégagement.

Les servitudes comportent aussi, l'interdiction de bâtir, de placer des clôtures, de remblayer, de planter et de faire des installations quelconques au-dessus du niveau fixé par le plan de dégagement. Les servitudes contiennent aussi le droit pour l'autorité gestionnaire de la voie d'opérer la résection des talus, remblais, et de tous les obstacles naturels de manière à réaliser des conditions de vue satisfaisantes.

Elle ajoute que la SNCF RESEAU doit être consultée préalablement à tous travaux d'urbanisation et/ou routier à proximité d'un passage à niveau. Les préconisations en matière de visibilité et de lisibilité routière doivent être préservées. De même tout projet qui serait susceptible d'accroître le trafic et/ou d'en modifier la nature doit faire l'objet d'une concertation avec la SNCF RESEAU.

2) *Les besoins pour l'exploitation ferroviaire*

Afin de ne pas nuire à l'activité ferroviaire et à ses installations, les règlements devront intégrer des dispositions particulières autorisant la construction de locaux techniques, industriels et assimilés ainsi que des bureaux. Ils doivent intégrer des dispositions particulières autorisant la gestion de structures nécessaires à l'activité ferroviaire, d'où la nécessité de la cohérence des articles du règlement de zonage du PLU avec cette activité.

La maîtrise de la végétation : les voies et leurs abords doivent faire l'objet d'un entretien rigoureux appliqué. Les branches des arbres ne doivent pas envahir le domaine public ferroviaire, de façon à compromettre la circulation ou gêner la visibilité de la signalisation.

Les documents d'urbanisme, notamment le PLU doivent, selon la SNCF, lui permettre ce niveau de maîtrise de la végétation, en taillant des branches, haies ou racines et même en abattant des arbres sur des terrains privés, aux frais du propriétaire riverain. Il convient d'autre part de retirer le classement en Espace Boisé Classé du Domaine Public Ferroviaire, sur les parcelles propriété de la SNCF, parce qu'il n'est pas adapté aux contraintes de maintenance et de régénération du réseau ferré.

3) *Les emplacements réservés*

Elle a rappelé la distance de 5 mètres à respecter entre le bassin de la rétention d'eau dans la zone 2AU4 et l'emprise de la voie ferrée. Elle demande à être consultée dans le cadre de la procédure, et sollicite l'envoi du document pour avis. Elle rappelle aussi qu'il est nécessaire de la consulter systématiquement pour les permis de construire au lotissement jouxtant la plateforme ferroviaire, afin de respecter la servitude interdisant la construction de bâtiments à moins de 2 mètres et d'éviter des dangers à la sécurité publique.

Elle a précisé enfin que toute personne ayant choisi de s'établir à proximité de son domaine, supportera toutes les mesures complémentaires d'isolation acoustique.

2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1. Désignation du commissaire enquêteur

Par décision de Monsieur le 1^{er} vice-président du Tribunal Administratif de Strasbourg sous le N° E25000002 en date du 28/1/2025, j'ai été désigné en qualité de commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la modification du plan local d'urbanisme de Hoerdtd et Madame Mahler-Knepfler en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

2.2. Réunion de présentation

Le 31 janvier 2025, Madame Sallet Charlotte, Chef de projet Territoire Nord Atip, m'a proposé par téléphone une réunion de présentation et de concertation sur le projet afin de mettre au point le déroulement de l'enquête. La réunion s'est tenue le 6 février 2025 à 14 h au siège de la mairie de Hoerdtd en sa présence et en présence de Mme Lavanya Senbagaraj et Mme Grotlewohl responsable au service d'urbanisme de la commune.

Cette réunion a été l'occasion de faire un historique sur l'évolution de la modification du PLU, de présenter le dossier, de répondre aux questions posées par le C.E, et de mettre au point les dates et les horaires des permanences, comme indiquées ci-dessous :

- lundi 10 mars 2025, de 9 heures à 12 heures ;
- samedi 15 mars 2025 de 9 heures à 12 heures (ouverture exceptionnelle de la mairie pour les besoins de l'enquête) ;
- vendredi 28 mars 2025 de 14 heures à 17 heures.

2.3. Modalités d'information du public

La commune de Hoerdts a mis en œuvre les moyens nécessaires pour assurer une large publicité de l'enquête et permettre une participation du public en recourant notamment à plusieurs mesures. La publicité de l'avis de l'ouverture de l'enquête publique a été réalisée :

- par voie d'affichage : l'avis de l'enquête publique a été apposé sur le tableau d'affichage devant le siège de la commune de Hoerdts, une grande affiche jaune, accessible et visible de tous a été accrochée 15 jours avant la date de l'enquête et maintenue pendant toute sa durée.
- par voie d'insertion d'avis dans la presse régionale : l'insertion du premier avis a eu lieu dans le journal du quotidien «Dernières Nouvelles d'Alsace» du 21 février 2025 et dans L'Est-Agricole de la même date. Cet avis a fait l'objet d'une deuxième parution dans les mêmes journaux le 14 mars 2025.
- par voie d'internet, Les informations relatives à l'enquête ainsi que le dossier ont été consultables sur le site internet de la commune: <https://www.hoerdts.fr/>.
- l'information a été rappelée sur le panneau lumineux de la commune.

2.4. Moyens de participation du public

Un dossier complet en papier est déposé en mairie de Hoerdts pendant les heures d'ouverture de son siège du lundi au vendredi de 8 h à 12 h et de 14 h à 17 h pour consultation.

Un registre de 20 pages coté et paraphé par mes soins a été tenu pour le public pour transmettre par écrit ses observations, ses propositions et réclamations.

2.5. Déroulement de l'enquête

L'enquête publique a été ouverte le lundi 10 mars 2025 de 9 h à 12 h.

Les trois permanences ont été tenues en mairie aux dates et heures fixées par l'arrêté. et ont représenté 9 heures pour recevoir le public.

Pendant la durée de l'enquête, deux observations ont été inscrites dans le registre, une observation m'a été transmise par mail, deux observations orales et 0 observation par voie postale.

2.6. Clôture de l'enquête

L'enquête publique a été clôturée le vendredi 28 mars 2025 à 17 heures après la tenue de 3 permanences réparties sur 18 jours de manière à permettre une participation maximale du public. A l'expiration du délai, le registre a été clos et signé par mes soins.

Aucune permanence n'a été prolongée, compte tenu du nombre peu important d'intervenants.

Une remarque orale qui ne concerne pas la modification a fait l'objet d'intervention auprès de la mairie, mais son autrice n'a pas reçu de réponse convaincante, d'après ses dires.

3. OBSERVATIONS DU PUBLIC

1ère permanence, du 10/03/2025

- **M. et Mme K.** se sont présentés pour consulter le dossier d'enquête et les plans de situation de la zone UA2, ils ont émis une seule observation sur le registre sous forme de question « est-il possible de mettre en construction en troisième ligne ? ».
- **Une autre personne** s'est présentée sans décliner son identité. Après avoir demandé des éclaircissements sur l'enquête et le projet de modification, elle s'est plainte de son voisin qui a installé sur le toit de son garage limitrophe à ses frontières, des panneaux solaires, ce qui représente pour elle un danger d'incendie. Elle demande comment pourrait-elle l'obliger à les enlever. Elle n'a pas exprimé d'avis écrit sur le registre.

2ème permanence du 15/03/2025

- **Une personne** s'est présentée sans énoncer son identité, sans émettre des observations sur le registre, elle s'est contentée de demander des renseignements et des clarifications sur les points de la modification. Après lui avoir fourni toutes les informations voulues, elle m'a semblé satisfaite de l'évolution du PLU et de sa pertinence. Elle ajoute : «le PLU répond aux attentes de la population sans compromettre des terrains agricoles».
- **Mme H. E** s'est présentée une deuxième fois à la permanence pour émettre des observations écrites sur le registre, le sujet concerne « l'installation des panneaux photovoltaïques sur le garage de son voisin, sans respect des normes, d'où le risque avéré d'éblouissement et d'incendie, d'autant plus que le voisin n'a pas d'accès au toit de son garage, de son côté ».

3ème permanence du 28/03/2025

- Aucune personne ne s'est présentée durant cette permanence.

Observation reçue par courriel

Courriel du 27/03/2025

M. C. et **Mme C.W** ont envoyé un courriel concernant le point n° 11 relatif au classement en zone UA1 des fonds de parcelles situées en zone 2UA3, ils « approuvent la démarche de rectification, s'agissant d'une erreur matérielle de report de la profondeur constructible sur le plan de règlement actuellement en vigueur ». Ils demandent de « rester vigilant sur ce point lors des prochaines mises à jour, afin que la profondeur constructible de 30 mètres soit toujours considérée perpendiculairement au tracé de la route ».

3.1. Analyse comptable des observations du public

Le projet a très peu mobilisé le public puisque seules 4 personnes sont venues en mairie lors des permanences, et 2 d'entre elles n'ont pas souhaité laisser d'observations écrites.

2 remarques ont été inscrites par 2 personnes sur le registre.

L'une des personnes est venue une première fois, lors de la permanence du 10/03/2025 et s'est contentée d'exposer oralement ses observations portant sur le même sujet qu'elle a développé par la suite, en ajoutant des observations écrites lors de la deuxième permanence.

2 consultations orales n'ont pas fait l'objet d'observations écrites et un courriel m'a été adressé.

3.2. Analyse thématique des observations du public

La remarque de M.C. et Mme M.C. concernant la construction en zone UA2 en 3^{ème} ligne est pertinente mais on ne peut construire une maison principale qu'en 2^{ème} ou 3^{ème} ligne, mais pas deux maisons en 2^{ème} et 3^{ème} ligne.

L'observation de Mme H.E. ne concerne pas la modification n°4 du PLU de Hoerd, c'est un problème de mésentente entre elle et son voisin. Les panneaux installés sur son garage ne sont pas dépourvus d'utilité pour lui et ne relèvent pas d'une intention de nuire à Mme H.E.

La 2^{ème} consultation orale de Mme H.E. se rapporte au même sujet. La même personne s'est présentée lors de la deuxième permanence, elle a émis des observations écrites se rapportant à une gêne persistante et générée par son voisin du fait de l'installation des panneaux solaires.

Le C.E émet la même réponse que la précédente.

1 personne est favorable à la modification sans vouloir exprimer un avis écrit.

Aucun avis écrit ou oral n'est défavorable à la modification.

3.3. Remise du procès-verbal de synthèse des observations recueillies

Conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement, j'ai établi un procès-verbal de synthèse des observations recueillis au cours de l'enquête (cf. ci-dessus). Cet acte a été adressé par mail à la mairie de Hoerd et à la Communauté de Communes de la Basse-Zorn le 30/03/2025.

3.4. Mémoire en réponse

Le mémoire en réponse m'a été adressé et réceptionné par courriel par la Communauté de Communes de la Basse-Zorn le 14 avril 2025 (cf. annexe).

3.5. Avis du C.E

En regroupant les analyses des observations émises, j'ai cherché à dégager une synthèse permettant de dire que la modification n° 4 du PLU de Hoerdt s'inscrit dans les objectifs nationaux de limitation des émissions de gaz à effet de serre, d'adaptation aux changements climatiques et d'améliorations nécessaires aux points négatifs du PLU initial de la commune.

Il n'y a pas eu d'opposition au projet tel qu'il a été présenté pendant l'enquête publique. Cela s'explique par la conviction que l'évolution du PLU est nécessaire pour améliorer le cadre de vie des habitants de Hoerdt, prendre en compte la sécurité et la santé humaine et développer la biodiversité.

1) La MRAe a estimé que « la modification n°4 du PLU de Hoerdt n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine ».

Le C.E considère qu'aucune conséquence négative n'est relevée pour l'environnement. Le développement aura lieu au sein de l'enveloppe urbaine, après avoir réalisé un diagnostic qui a identifié les potentialités existantes pour la construction. La modification est inscrite dans une grande modération de consommation foncière en préservant les espaces sensibles agricoles.

La santé humaine a été traitée par la réduction de la consommation énergétique en autorisant l'isolation des logements par l'extérieur. La sécurité publique est préservée. Le PLU a mis en évidence l'enjeu de santé en réduisant les sources des émissions locales de pollution.

Enfin le fonctionnement écologique est conforté. La création de la mare constitue un réservoir de biodiversité.

2) La Chambre d'agriculture a établi que les annexes de logements de fonction ne sont pas autorisées dans toutes les zones, ce qui entraîne un souci d'iniquité de traitement.

Le C.E pense que si les annexes de logements de fonction n'ont pas été étendues dans les autres zones agricoles c'est que la mairie a cherché à préserver les réservoirs de foncier agricole. Mais comme la relance économique implique de mobiliser du foncier nécessaire pour accueillir des annexes de logement dans deux zones seulement, il faut pour plus d'équité étendre cette mesure aux autres zones, comme l'a souligné la Chambre d'agriculture.

Sur les autres points de la modification, la Chambre d'agriculture n'a pas d'observations particulières et le C.E prend acte de sa réponse.

3) La CDPENAF

La réponse du C.E concernant la disparité entre les zones agricoles pour les annexes de logements est la même que la précédente.

4) La DDT

Le C.E prend acte de sa réponse.

5) La Chambre de Commerce et d'Industrie

Le C.E partage l'avis de la CCI, le but recherché dans la mutualisation du stationnement est assurément la sobriété foncière et la densification de l'activité commerciale dans les zones 1Aux3 et 1Aux3A.

Quant aux annexes de logements, ils permettent de préserver la vocation principale des zones d'activités économiques, mais cela n'empêche pas d'étendre ultérieurement l'autorisation aux autres zones pour plus d'équité.

6) La SNCF

Le C.E estime que les observations de la SNCF visent à assurer au quotidien la protection et la sécurité du domaine public ferroviaire, de ses biens, de ses riverains. Elle a mis en évidence des arguments et des moyens légaux, développés avec clarté pour faire valoir ses prérogatives sur la base de différents textes de lois, de décrets, d'ordonnances et du Programme National de Sécurisation.

Ce qui entre dans le cadre du PLU, c'est la remarque relative à la distance minimale à respecter entre l'emprise de la voie ferrée et le bassin de rétention d'eau.

Certes cette demande est adaptée à la prévention des risques et à l'anticipation des enjeux touchant à la sécurité, mais l'implantation du bassin ne va pas déroger aux textes de lois et de règlements. La Communauté de Communes a pris bonne note de cet avis et elle a l'intention de projeter la suppression de cet emplacement lors d'une évolution du PLU.

Quant aux revendications de mise en œuvre de constructions ayant des emprises et de gabarits n'entrant pas dans le cadre du règlement, nécessite un examen approfondi qui n'entre pas dans le contexte de la modification du PLU.

De même la demande de retirer le classement en Espace Boisé Classé du Domaine Public Ferroviaire les parcelles propriétés de la SNCF, n'entre pas dans les objectifs poursuivis par la modification actuelle du PLU.

B. DEUXIEME PARTIE : CONCLUSION ET AVIS MOTIVE

1. CONCLUSION

La modification du plan local d'urbanisme de la commune de Hoerdt ayant fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution depuis son approbation le 8 juillet 2008, vise à permettre la mise en œuvre du quatrième changement du projet de son territoire dans le respect des orientations générales qu'elle s'est fixées en matière d'aménagement.

Dans ce contexte la commune souhaite revoir certaines dispositions réglementaires en vue de les adapter à une évolution urbaine cohérente et contextualisée de son tissu urbain.

Son ambition démographique et économique portée par le PLU ne peut se concevoir sans proposer aux habitants un cadre de vie agréable et attractif.

Le choix de ces principes d'aménagement a été opéré compte tenu de leur efficacité et de la possibilité de ne pas impacter les propriétés riveraines et l'environnement, par une volonté de promouvoir des constructions saines et durables.

L'enquête publique a été conduite en application des textes législatifs, et réglementaires. Le maire a pris un arrêté du 10/02/2025 prescrivant l'ouverture et le déroulement d'enquête sur la modification n°4 du PLU de sa commune.

Elle a eu lieu de façon satisfaisante en mairie pendant 18 jours consécutifs entre le 10 avril et le 28 avril 2025 inclus.

Le public a bénéficié d'une information complète sur le projet par tous les moyens de publicité mis en œuvre au moyen de journaux, du site Internet, d'affichage sur les panneaux extérieurs et lumineux de la mairie, et de courriel. Il ne peut ignorer la tenue de l'enquête publique. Toutes les personnes qui souhaitaient s'exprimer ont pu être entendues.

Le dossier a été mis à disposition du public, consultable sur support papier et sur un poste informatique à la mairie pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture. Il est complet, accessible pour tout public.

Le registre de 20 feuillets non mobiles joint au dossier, est destiné à recevoir les observations et les propositions du public.

La notice explicative est claire, elle permet une meilleure compréhension des futures modifications du PLU dans les différentes zones.

La modification compte plusieurs points différents, décrits sommairement avec leur contexte dans l'exposé de présentation.

Les principales évolutions sont en partie liées à la pression exercée par la population, afin de favoriser le renouvellement et la qualité urbaines en appliquant toutes les adaptations réglementaires.

Les conclusions du commissaire enquêteur s'appuient sur l'analyse du dossier, les observations du public, les avis des PPA, le mémoire en réponse du maire. et de la Communauté de Communes.

1.1. Analyse du potentiel de la densification

Depuis plusieurs années les mesures de densification sont présentées comme un moyen de construire des logements moins consommateurs d'espaces, tout en limitant l'impact écologique, en protégeant les milieux naturels, agricoles et forestiers en répondant aux besoins de logement. Elles font l'objet de débats et soulèvent un certain nombre de préoccupations par le pouvoir public et les pouvoirs locaux.

Consciente de ce problème la commune de Hoerdt a proposé de modifier son PLU qui permet de densifier au sein de l'urbanisation existante, dans certaines zones de son territoire en préservant l'espace agricole et naturel.

L'objectif est de permettre de construire des habitations adaptées pour satisfaire un accroissement prévu de la population, en privilégiant des bâtiments sur des petites parcelles et en favorisant l'habitat dans la densification.

La modification permet dans la zone UA qui correspond au village ancien, l'implantation de constructions nouvelles à toit plat avec un seuil maximal de 20 % afin de préserver l'équilibre entre toiture traditionnelle en pente et toiture plate moderne.

En connaissance de la préservation d'espaces nouveaux, elle a décidé de permettre l'implantation des constructions dans les zones UA, UB et IAU sur des parcelles situées à l'angle par rapport aux voies et emprises publiques, à condition de respecter l'ordonnancement sur le côté où se fait l'accès principal.

Dans le nouveau secteur nommé UBJ les piscines et les abris de jardin sont autorisés, mais leur surface ne doit pas dépasser 30 m² de surface de plancher.

En zone UA et UB sur une même propriété, elle a limité à 2 l'implantation du nombre de constructions principales, qui doivent être soit accolées soit séparées de 3 mètres au minimum et doivent avoir une meilleure intégration dans l'environnement général. Leur façade doit être édifiée à l'alignement des voies et emprises publiques existantes.

Elle a permis aussi l'implantation des constructions situées en second rang dans la zone UA, à condition que la seule construction soit à usage d'habitation principale et située au-delà de 20 mètres par rapport à l'alignement.

Des constructions annexes aux logements de fonction ou extensions de bâtiments à usage artisanal ainsi que les bureaux et locaux commerciaux liés aux activités artisanales en zone A7 et UX1, sont autorisées dans la limite de 50 m² sur une même unité foncière.

Le rééquilibrage de la production de logements et locaux commerciaux à l'échelle du village permet de lutter contre l'étalement urbain et la modération de la consommation foncière. En effet la partie des terrains que la commune souhaite reclasser en zone UA1 correspond à une superficie de 3 ares distraite de la zone 2AU3 qui a une surface de 8 ha 24, ce qui est négligeable par rapport à l'étendue de cette zone.

L'offre de logements et de locaux se fait sur des espaces limités. Elle est favorisée par la densification de façon à restreindre l'extension urbaine. La priorité est donnée au développement des constructions dans certaines zones du village au sein même de l'enveloppe urbaine existante.

Leur dimensionnement s'inscrit en complément des constructions, au plus près des besoins avec une optimisation de l'usage foncier. Il est basé sur la morphologie de l'ouvrage et sur les règles du document d'urbanisme.

La diversification de l'habitat est prise en compte au sud du village, dans la zone UB8 urbanisée et la zone 1AU2 actuellement agricole qui prolongent les lotissements de part et d'autre de la RD 37 et qui doivent respecter les objectifs recherchés, à savoir la diversification des formes urbaines, l'intégration paysagère et le renouement avec le dialogue entre territoires bâtis et non bâtis afin de préserver le caractère du village et son identité.

Le projet permet aussi la rénovation, la réhabilitation, les extensions et le changement d'affectation des constructions, dans les différentes zones en continuité de l'urbanisation existante à condition de respecter l'alignement des voies et des emprises publiques existantes. Il donne la possibilité aux nouveaux habitants de s'établir dans le centre urbain de la commune.

L'orientation générale du PLU de Hoerdt repose donc sur une ambition de croissance de sa population et sur l'enjeu fort et prioritaire de répondre à ses besoins de se loger, de construire avec locaux commerciaux, prospects, pergolas, abris appropriés et clôtures adaptées à leurs nécessités.

Elle a autorisé une offre nouvelle de logements en ciblant plusieurs petites parcelles disséminées entre les constructions, afin de permettre une répartition de production d'habitat sur son ban communal, tout en suivant la topographie des lieux d'implantation.

Le tissu bâti existant autour du centre villageois concentre la plupart des opérations de construction. Il va cohabiter avec des volumes plus modestes, et les hauteurs moins importantes seront rassemblées sur les limites du bâti.

1.1.1. Effet de la densification (évolution démographique)

La stratégie de la mairie repose sur un équilibre entre maintien et croissance des familles d'une part, et dynamisme économique d'autre part.

Les nouveaux arrivants entrant dans la population de la commune constitueront une clientèle potentielle importante pour le commerce du village. Ils vont amener de la vie dans la commune qui va renouer avec une croissance démographique et l'attractivité du village.

Cette ambition démographique est justifiée par l'intention de renforcer son rayonnement pour atteindre une taille confortable et suffisante. Elle vise la réalisation d'opérations de logements de petite taille, dimensionnés pour s'insérer dans le tissu existant. La structure d'habitation équilibrée va permettre le rayonnement du commerce déjà présent sur le territoire et éviter le décalage entre l'offre alimentaire existante avec la croissance démographique.

La commune de Hoerdt a un potentiel de développement intéressant permettant de contribuer au renouvellement du village, à sa densification et à la limitation de l'étalement urbain.

1.1.2. Vision pour les constructions (les surfaces, les hauteurs et les couleurs)

Dans le but de favoriser l'intégration des nouvelles extensions dans leur environnement proche et de soutenir leur transition avec le bâti, les surfaces, les couleurs et les hauteurs maximales ont été définies. Les toitures pourront être en terrasse ou en pente. Et afin d'éviter l'uniformité de l'ensemble, le PLU cherche à veiller à la diversité des formes architecturales en jouant sur des gabarits variés et des volumes émergents en toiture.

En zone UA la hauteur maximale des constructions est de 7 mètres à l'égout principal des toitures et ne peut excéder 11 mètres au faîtage.

Hors construction principale à usage d'habitation les toitures terrasses, les toitures plates et les attiques ne peuvent dépasser 7 mètres.

La hauteur des constructions annexes ne peut dépasser 5 m, et 3,5 m pour les toitures plates. Toutefois 20% maximum de la toiture pourra être traitée en terrasse plate ou attique.

L'objectif de réaliser des constructions avec des hauteurs différenciées est de limiter l'impact des ombres portées et de dégager des vues. Elles devront favoriser une transition bâtie entre l'existant et les futures constructions, de façon à s'intégrer dans leur environnement proche.

Le PLU permet la construction des annexes aux logements de fonction en zone A7 et UX1, ne dépassant pas une surface de 50 m² par unité foncière.

De même dans 3 zones, UA, UB et IAU, à dominante habitat sont permises des structures couvertes pour offrir une protection aux voitures à l'avant du bâtiment principal.

La couleur des toitures sera allégée et devra s'apparenter soit à la couleur terre cuite allant du rouge au brun soit au noir, tout en préservant l'identité des quartiers.

Les modifications apportées au règlement sont conformes aux objectifs recherchés par la commune et en cohérence avec le cadre bâti du secteur. Elles permettent des constructions dont la qualité réside dans leur adéquation d'ensemble par rapport aux voies, à leur conception, à leur hauteur, à leur couleur afin de définir un ensemble harmonieux.

La commune de Hoerdt s'est engagée dans un programme de production de logements, avec une suite d'instructions de rénovation de grande ampleur au sein duquel les initiatives privées pourront eux-mêmes intervenir pour assurer le renouvellement de leurs constructions.

Ses prescriptions sont précises selon le principe de la mise à niveau et l'harmonisation du cadre bâti existant.

Elle a précisé les règles d'orientation, les principes urbains architecturaux, assurant une cohérence d'aménagement entre la partie bâtie et la partie complémentaire en conférant une certaine unité aux bâtiments.

Elle a apporté des préconisations sur le traitement de volumes, de la façade principale, de la performance énergétique ainsi que sur les teintes des bâtiments.

1.2. Incidences de la modification du PLU sur l'environnement

De nos jours l'environnement demeure le fil conducteur et l'appui à la mise en œuvre des politiques publiques pour mieux intégrer les préoccupations environnementales dans toutes les activités.

C'est en ce sens que la commune de Hoerdt a pris en compte dans son nouvel aménagement des incidences positives en faveur de l'environnement.

Outre le développement au sein de l'enveloppe urbaine actuelle et la pérennisation des espaces naturels et agricoles, le PLU a intégré des prescriptions ambitieuses en termes d'énergie, d'air et de climat.

Il fournit un cadre global dans lequel s'inscrivent les points de sa modification qui se traduisent par l'isolation extérieure des constructions d'habitation, la sécurité et la santé publique.

En principe la relance démographique implique de mobiliser du foncier pour accueillir de nouveaux habitants. Mais à l'échelle de la commune de Hoerdt, le développement des constructions à l'intérieur de l'enveloppe urbaine est estimé au regard de densités optimisées, dans le respect de la qualité de vie des habitants.

Il est par ailleurs modulé en fonction de la typologie du tissu urbain, des performances énergétiques de la préservation de la biodiversité et des contraintes environnementales.

Le PLU a réduit au strict nécessaire des surfaces rendues constructibles. Par exemple les annexes liées aux logements de fonction ne peuvent avoir une surface supérieure à 50 m², ce volet pragmatique est en cohérence avec les enjeux des quartiers liés au développement commercial.

De même dans la zone UA le nombre de constructions est limité à 2 dans la bande au-delà de 20 mètres.

C'est dans cette perspective qu'il a défini ses objectifs de développement de l'habitat dans une logique de gestion économe et d'un dimensionnement des extensions de constructions existantes.

Dans le même esprit un déclassement va être opéré de zone 2AU3 vers UA1, et seuls 3 ares du développement urbain sont proposés en extension. Cette évolution concerne un point localisé et ponctuel qui ne remet pas en cause la préservation du fonctionnement environnemental.

De la même façon la priorité du développement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine actuelle au plus près des besoins, n'a pas d'incidence sur l'environnement.

En outre le PLU a mis en œuvre les mesures de promouvoir la biodiversité, de redonner sa place à la nature et de maintenir les orientations paysagères portant sur les fonds de jardin plantés pour assurer l'espace tampon entre le milieu agricole et le milieu bâti.

La modification du PLU de la commune de Hoerdt met en œuvre les principes suivants :

- répondre aux objectifs de production de logements ;
- inscrire son développement dans une logique d'absence d'étalement urbain, en n'impactant pas les espaces agricoles et naturels ;
- traiter les sujets environnementaux comme une composante déterminante de son aménagement ;
- appréhender les enjeux liés à la santé et à la sécurité publique.

C'est dans ce contexte qu'elle a revu certaines dispositions réglementaires favorables au renouvellement et à la densification en vue d'assurer une évolution urbaine cohérente et contextualisée dans son tissu urbain.

1.2.1. La rénovation énergétique (l'isolation extérieure et les panneaux solaires)

Aujourd'hui nous sommes tous exposés à la mauvaise qualité de l'air, on respire un air ambiant pollué, surtout en ville. Cette pollution de l'air représente également une menace pour la santé et pour l'environnement.

L'isolation extérieure a pour conséquence de réduire les besoins en énergie nécessaire au chauffage, les émissions de gaz à effet de serre, les polluants locaux atmosphériques et d'améliorer la qualité de l'air, sans perdre de la surface habitable contrairement à l'isolation réalisée par l'intérieur.

De même, l'implantation des panneaux solaires s'inscrit dans une démarche identique. Les deux opérations peuvent rendre le mode de vie urbain plus résilient aux risques liés à l'énergie et au climat.

C'est ainsi que dans les zones UA, UB, UL et 1AU la pose d'une isolation extérieure est autorisée dans la limite d'une épaisseur de 30 cm. Un recul de 70 cm dans la zone UA est obligatoire par rapport à la construction voisine pour assurer une bonne ventilation.

Dans les autres zones, si l'isolation est en surplomb d'une voie ou emprise publique, une autorisation du gestionnaire est nécessaire.

L'isolation et les panneaux solaires profitent donc à l'environnement en réduisant les besoins pour chauffer et refroidir les habitations. Ces plans d'action soulignent l'importance des engagements à préserver l'environnement et la santé environnementale, par la concrétisation des mesures préventives efficaces liées la réduction des émissions de CO₂ et la diminution de la consommation énergétique au quotidien. Cela aboutit à l'amélioration quant à la situation de l'exposition à des polluants divers.

1.2.2. Préservation de la santé

Il faut remarquer que la commune de Hoerdt n'est pas concernée par une zone de vigilance identifiée au plan de Protection de l'Atmosphère, mais la solution préconisée par elle pour limiter les aspects liés à l'exposition de sa population quant à la qualité de l'air, est de diminuer les sources de la pollution atmosphérique imputable en partie aux pertes thermiques causés par des isolations insuffisantes.

L'efficacité de l'isolation, accompagnée par la politique locale qui a pris une attention particulière en inscrivant dans ses orientations la possibilité d'isoler les murs des constructions par l'extérieur, rend les habitations plus adaptées pour lutter contre les déperditions thermiques et éviter le gaspillage énergétique. Ce qui entraîne une baisse de la consommation du chauffage et de la facture énergétique.

Les logements deviennent plus attractifs avec des performances énergétiques, adaptées au changement climatique.

Ces modifications visent au-delà de la réglementation souhaitée, la qualité de vie des habitants.

D'autre part, le climat local de la commune est qualifié de semi climatique, les records de chaleur se sont multipliés ces dernières années, les inversions de température sont fréquentes, et avec l'isolation extérieure, les logements deviennent plus rafraîchis, plus attrayants correspondant aux besoins des familles qui cherchent du confort dans les lieux d'habitation mesurés et isolés.

Ceci a pour but de prendre en compte les fluctuations potentielles de l'état environnemental de la commune au cours du temps.

Le fonctionnement environnemental passe par ces évolutions tendant à une baisse de la quantité d'énergie utilisée par le bâti, ce qui assure la maîtrise de la consommation et la réduction des empreintes carbone.

1.2.3. Préservation du patrimoine

Lors de l'élaboration de la modification du PLU la commune de Hoerdts a mis en place une démarche patrimoniale qui a abouti à la préservation et à la protection des patrimoines bâtis. Certains bâtiments dont la façade est classée, ne peuvent faire l'objet d'isolation externe. Cette observation semble révéler une préoccupation majeure pour la commune, ce qui l'a poussée à consulter les Architectes des Bâtiments de France sur l'isolation des constructions dans la zone UA pour savoir si elle vient dégrader la qualité architecturale du monument historique situé dans le même secteur.

Après consultation, les A.B.F ont donné un accord favorable, basé sur un équilibre entre la préservation du patrimoine et le renouvellement du tissu urbain. Par conséquent, les incidences de la modification sont ainsi inexistantes vis-à-vis du patrimoine bâti et archéologique.

1.2.4. Lutte contre le réchauffement climatique et la pollution

Il faut souligner enfin qu'avec la technique de l'isolation extérieure des bâtiments, la modification a abordé le problème du réchauffement climatique et celui de la pollution de l'air de manière conjointe, l'isolation permet de réduire les besoins en chauffage et de diminuer les émissions de gaz à effet de serre. Face à la montée des risques pour la santé de l'homme et pour l'environnement, le PLU soutient les efforts pour lutter contre l'impact négatif de la pollution environnementale.

La modification a pointé une population exposée à une pollution éventuelle d'air avec des conséquences avérées sur la santé, liées en partie aux pertes thermiques causées par des isolations insuffisantes. Elle a pris en compte la qualité de l'air dans les choix d'aménagement de son territoire en évitant d'exposer davantage ses habitants à cette pollution.

Un environnement de bonne qualité ne peut provoquer que des effets positifs sur la santé et les niveaux de risques deviennent insignifiants.

Le projet s'est construit en se fondant sur un ensemble de constats de l'état des logements du territoire urbain et les éléments de diagnostic ont mis en lumière une série d'enjeux pour traduire les orientations nouvelles qui permettent l'isolation de l'extérieur. Mais ces aménagements sont-ils suffisants pour lutter contre les sources fixes de la pollution émise par les foyers ?

Il ne faut pas oublier que l'agriculture conventionnelle engendre une grande pollution de l'atmosphère et comme le village de Hoerdts a une vocation essentiellement agricole, il est temps pour les agriculteurs de contribuer à la mise en place d'une agriculture biologique, contenant moins de pesticides, qui respecte l'environnement et la santé humaine. De cette manière la commune devient un cadre où les conversions des producteurs pourront se réaliser, et elle jouera ainsi un rôle actif dans le but d'améliorer la santé publique.

1.3. Effets de la réglementation des clôtures

Le champ d'application de cette règle s'exerce suivant le critère de localisation de la zone et la spécificité des habitations. Pour préserver la qualité urbaine, la hauteur des clôtures est ajustée dans des proportions limitées.

Ainsi dans les zones UB et IAU, les clôtures séparant le domaine public du domaine privé sont portées à 1,50 m au lieu de 1,20 m, et à 2 mètres quand il s'agit d'une limite séparative pour tout type de clôture et des clôtures figurant au plan de zonage.

Les clôtures entre le domaine public et le domaine privé doivent comporter des murs bahuts de 0,20 m au maximum, dans les zones UX, IAUX.

Les clôtures pleines sont autorisées dans les zones UL, IAUX, IIAU et N, leur hauteur maximale est de 2 mètres, elles sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités, à une utilité tenant à la nature de l'occupation, ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

Il est rappelé qu'en application de la loi du 2/2/2023 «le propriétaire est obligé à procéder à la mise en conformité de ses clôtures dans des conditions qui ne portent pas atteintes à l'état sanitaire, aux équilibres écologiques ou aux activités agricoles ou forestières du territoire ».

L'isolement d'une parcelle par un grillage est limité dans ces espaces.

Cependant certains besoins de protection et de sécurité vont dans le sens de construction de clôtures pleines plus hautes pour lutter contre le bruit et assurer une certaine sécurité physique des habitants, car elles protègent mieux les propriétés des intrusions, assurent la sécurité des enfants et des animaux domestiques. En plus elles peuvent embellir les jardins avec des motifs adaptables à la décoration intérieure, et garantir la tranquillité des occupants à l'abri des regards indiscrets.

1.3.1. Lutte contre le bruit

Les indications fournies par le dossier de présentation de la modification n'ont pas étayé l'état initial des nuisances sonores pour savoir s'il y a un dépassement ou non du seuil réglementaire vis-à-vis du bruit routier.

Or les secteurs de nuisance acoustiques sont nombreux (UA, UB, UX, UL 1AUX, 2AUX, A, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9) et les nuisances liées à la proximité de la RD 37 et de l'autoroute A35 sont intenses.

La modification a pris en compte les zones de bruit dans le développement urbain dans le but d'éviter d'exposer davantage d'habitants aux nuisances et surtout dans les nouvelles constructions principales à usage d'habitation qui feront l'objet de mesures d'isolation acoustique.

Les effets nuisibles sur la santé sont les conséquences de diverses agressions dont notamment les nuisances sonores. Aujourd'hui le bruit est considéré comme une pollution majeure, une source de gêne et de nuisances répandue portant atteinte à la santé. L'objectif de la modification est de réduire ces nuisances sonores émanant des infrastructures de transport liées à la RD 37 et l'autoroute A35.

La problématique est ciblée dans la nouvelle opération d'aménagement et la commune veut permettre une isolation acoustique et une hauteur de clôture plus importante sur les fonds de jardin des habitations situées en entrée Sud de son territoire, pour réduire l'exposition des habitants aux bruits assourdissants des véhicules et ne pas augmenter leur vulnérabilité afin de préserver leur qualité de vie.

Ces initiatives vont dans le sens de la diminution du bruit et des émissions sonores, mais l'amélioration de l'efficacité pourrait être contrebalancée par l'augmentation du nombre d'émetteurs dus au trafic qui peut effacer les bénéfices prévus par le PLU, et il reste à connaître les dimensions humaines d'accompagnement à ces évolutions.

1.3.2. Incidences sur la sécurité

Les points de modification ont encore une incidence sur la sécurité. Les parcelles situées de part et d'autre de la RD37 ne disposeront pas d'accès direct sur la route départementale.

Un aménagement a été mis en place dans le cadre de l'aménagement de la zone UB8, il assurera la fonction d'entrée du village et de desserte de la zone 1AU2 et UB8.

Une meilleure prise en compte est donc proposée pour avoir accès à cette route départementale, et la démarche est de formaliser le lien entre accès et sécurité.

De même les hauteurs des clôtures pleines ont été prises en compte en zone UL en matière de séparation entre espace privé et espace public. Du fait de leur masse plus importantes, les clôtures pleines répondent mieux aux différents besoins de la population et assurent les conditions de sa sécurité.

En effet dès lors que la nécessité de construire des clôtures plus hautes est avérée pour plus de protection de la population, il serait inconséquent et irresponsable de la part de la mairie de ne pas accorder les autorisations nécessaires.

Il en est de même que si les constructions devraient être modifiées pour en adapter les usages aux familles, les arguments énoncés suffisent à justifier le projet.

En conclusion

Les enjeux de santé humaine et de sécurité publique sont liés aussi à la qualité de l'air et du bruit. Ces nuisances se rattachent entre elles et l'exposition des personnes à ces effets nuisibles ont fait l'objet d'une attention particulière de la commune. La modification de son PLU apporte des réponses adaptées pour maîtriser les risques pour la santé et l'environnement.

1.4. Autres effets positifs de la modification

1.4.1. Maintien et développement du tissu économique

Afin d'optimiser le maintien du tissu économique, les constructions des annexes aux logements de fonction sont admises. Elles vont permettre d'accroître le commerce, diversifié et la réévaluation des locaux nécessaires, compte tenu de leur taille critique actuelle qui ne peut répondre aux nouveaux besoins des activités.

Ces implantations de locaux se basent sur une analyse du foncier disponible, accessible et sur une projection démographique qui sera un atout fort du projet.

Conforter la construction des annexes liés aux activités de l'artisanat ainsi que, les bureaux, les locaux commerciaux dans le secteur UX et les bâtiments nécessaires à l'activité hippique dans le secteur A7, reste un enjeu d'attractivité et de fonctionnement économique des deux secteurs. Néanmoins on peut se demander pourquoi la modification ne concerne qu'une zone agricole sur les 5. que compte la commune ?

A première vue, on peut penser qu'effectivement il faut étendre la mesure aux autres zones agricoles constructibles, mais la modification du PLU de la commune met en œuvre le principe d'inscrire son développement dans une logique de sobriété de la consommation foncière. Elle a fixé ces restrictions dans un souci de réduction potentielle des constructions dans les zones agricoles avec la prise en compte de leur vocation et de leur localisation.

C'est aussi dans une volonté de solidarité communale et notamment parce que les besoins des habitants, voulant construire des annexes liées à leurs activités, se sont manifestés et ont motivé la décision.

La priorité est donc de préserver la vocation principale des zones d'activité économique, ce qui fait de la commune un pôle de dynamisme important qui s'appuie au-delà de l'agriculture sur l'agroalimentaire, l'artisanat, le commerce de détail et les nombreuses sociétés.

De même les constructions de type « serre » liées et nécessaires aux activités maraîchères s'inscrit en matière de développement économique, via la pérennisation d'une activité économique et des emplois qu'elle génère.

D'autre part la réalisation qui permet la mutualisation du stationnement dans les zones 1AUx3 et 1AUx3A répond à un objectif de densification de l'activité économique dans ces secteurs. et à un levier commercial. Cela permet le rayonnement de la polarité commerciale déjà présente sur le territoire.

1.4.2. L'aménagement en faveur de la biodiversité

L'ambition de la commune de Hoerdts est de porter un aménagement s'appuyant sur la richesse environnementale de son territoire, et sur sa biodiversité qui pose sur une multitude de milieux naturels, Compte tenu de la préservation et du développement de la biodiversité elle a consacré la création de mares qui vont accroître les fonctionnalités écologiques et prendre en compte la nature au sein de son ban communal.

Les zones N sont des zones naturelles et forestières, les affouillements et exhaussements de sols sont en principe interdits. Mais pour pouvoir restaurer des écosystèmes, la commune a autorisé des aménagements en faveur de la biodiversité en zone naturelle, pour la renforcer et avoir un impact sur les espaces utiles pour la faune et la flore.

La modification contribue d'intégrer en zone N des mares qui vont être un milieu favorable, adaptées aux milieux naturels, et qui vont participer à jouer pleinement des continuités écologiques dans le village, en raison de la qualité de leurs sites et milieux

Ce projet d'étendues d'eau aura donc l'occasion de préserver la biodiversité, les espèces protégées, d'assurer une surface perméable des sols, de réduire une partie des inondations éventuelles en absorbant l'eau, de contribuer à créer un îlot de fraîcheur et de ramener la nature dans la vie, bénéfique pour le bien-être physique et mental des habitants. Cette richesse est indispensable au territoire.

D'autre part, 3 ZNIEFF sont présentes au Nord du ban communal et leur préservation s'inscrit dans une démarche à différentes orientations, des milieux favorables adaptés à la biodiversité et des espaces qui participent au cadre de vie pour la population Le projet met ainsi l'accent sur la préservation et la mise en valeur du patrimoine naturel local.

Au regard de la configuration actuelle du village de Hoerdts, ceinturé par la présence d'un patrimoine agricole, végétal, forestier et de zones humides il s'avère qu'il bénéficie d'un espace de respiration important qui doit être protégé au même titre que d'autres espaces protégés au PLU.

D'après le mémoire en réponse de la Communauté de Communes de la Basse-Zorn, l'emplacement du bassin sera supprimé lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLU.

1.4.3. Conséquences positives du règlement du stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés en respectant les normes fixées par le PLU.

Il correspondra aux besoins dans les zones UA, UB, UX, UL, 1AU, 1AUx, A, et N, et sera géré à l'échelle de chaque site et réalisé principalement en structure au sein des constructions à vocation habitat. Le nombre de places est défini suivant la destination, habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt et construction et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif (CINASPIC)

Il est encadré dans les opérations d'aménagement dans les zones 1AUx3 et 1AUx3a, en instituant un stationnement qui sera optimisé et mutualisé, afin de préserver le potentiel des espaces. Il sera localisé dans un rayon de 300 m maximum autour de l'unité foncière considérée. Le stationnement des poids lourds et des véhicules nécessaires au fonctionnement des entreprises doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les carports pour voiture vont baisser la contrainte des stationnements sur la voie publique, ce qui va décélérer une amélioration de la rue pour lui enlever l'image d'un lieu approprié par des véhicules à l'arrêt pour une durée plus ou moins longue de façon à gêner la circulation.

Les bénéfices qui ressortent de la modification concernant ce point, sont à la fois personnels et collectifs. L'état d'harmonie qui en résulte est la volonté d'assurer le stationnement des voitures et des véhicules nécessaires au fonctionnement de l'entreprise en dehors de la voie publique, mais sur des emplacements aménagés, et celui des voitures privées qui vont bénéficier d'un abri.

Conclusion

La restriction de la consommation d'espace apparaît comme un enjeu important de la modification du PLU, avec la prise en compte de l'objectif de la ZAN (Zéro Artificialisation Nette) fixée pour 2050 et demandant aux communes, départements, régions de réduire de 50% le rythme d'artificialisation par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2020.

Pour bien saisir le sens de la modification il faut souligner aussi que les adaptations réglementaires demandées s'inscrivent dans une logique de meilleur équilibre entre deux objectifs majeurs et complémentaires du PLU. Elles permettent d'évoluer des dispositions réglementaires favorables au renouvellement, à la densification au strict nécessaire des surfaces rendues constructibles tout en favorisant la qualité urbaine d'une part, et en maintenant certaines autres dispositions qui ne sont pas de nature à engendrer d'incidences complémentaires par rapport aux modifications précédentes du PLU initial, d'autre part.

Tous les points de modification n'ont pas d'incidences notables sur l'environnement.

Au contraire certains d'entre eux sont de nature à préserver et renforcer la biodiversité ainsi que les continuités écologiques et permettent de mettre en valeur le projet.

Ils sont en articulation avec le PADD et ne remettent pas en cause les documents de rang supérieur tel que le SRADDET Grand Est.

Il faut préciser que ces lignes directrices préconisées par le PLU ne sont pas toutes contraignantes, mais elles apportent une base factuelle aux habitants de la commune. Ce sont des mesures correctives et préventives, afin de mieux répondre aux enjeux de la santé publique.

1.5. Régularisation d'erreurs matérielles et reclassement de zones et de secteurs

Dans l'optique de mettre en cohérence les dispositions du règlement avec le PLU, il est proposé de corriger certaines erreurs matérielles et de reclasser certains secteurs et zones.

1.5.1. Régulation d'erreurs matérielles

Au regard de ces éléments la modification a pour objet de mettre à jour son règlement écrit par :

- la régularisation des erreurs matérielles intervenues lors de l'élaboration du PLU et l'ajustement de certains points ponctuels du document pour permettre la mise en œuvre du projet de territoire de la commune ;
- la correction d'une erreur matérielle sur le secteur UAJ3, nommé par erreur AUJ3, qui n'existe pas ni dans le rapport de présentation, ni dans le règlement écrit ;
- la rectification de l'emprise de l'emplacement réservé B9 relatif à l'élargissement de la rue de Ried prévu à 8 mètres et non à 6,50 m.

1.5.2. Reclassement de zones et de secteurs

En lien avec les explications ci-dessus et d'un point de vue réglementaire il est proposé les évolutions suivantes au PLU, le reclassement des deux sous-secteurs de zone UAJ3 vers des sous-secteurs UB, une partie de la zone UA3 située à l'arrière des maisons d'habitations est concernée pour être classée en zone UA1 ainsi que la zone à urbaniser 1AU1 est reclassée en zone urbaine UB.

2. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Relevant

- qu'aucune opposition au projet n'a été manifestée par les P.P.A. Certains avis relèvent de l'information et ne constituent pas un avis défavorable ;
- qu'aucune personne privée n'a apposé sa signature pour marquer son opposition à la modification ;
- que l'avis conforme de la MRAe n'a pas prescrit d'évaluation environnementale ;
- que les principales visées recherchées du projet consistent à mettre en œuvre les mesures illustrées par la sobriété foncière, en étudiant l'emplacement et la morphologie des poches et des lieux inscrits au sein même des zones bâties de la centralité de la commune ; de façon à éviter l'étalement urbain tout en assurant la transition des habitats avec les constructions limitrophes et en préservant des zones agricoles importantes ;
- que la modification poursuit également des engagements en faveur de l'environnement, et de la biodiversité ;
- qu'elle a fait de sa dynamique économique une priorité qui porte essentiellement sur des sujets liés au développement commercial par l'extension de pôles déjà existants.

Cette analyse me conduit à relever les points forts du projet du PLU adaptés aux spécificités du territoire :

Sur le plan esthétique, les parties visibles des habitations seront bien habillées avec des façades neuves, rafraîchies avec des adaptations aux modes de vie actuels (garage, abris de voiture, pergolas, etc.) pour répondre aux besoins de la population.

Sur le plan économique, pour valoriser la dynamique économique il importe de lui donner une nouvelle pulsion en prenant appui sur le développement d'activités locales. L'autorisation de construction des annexes de logements de fonction va contribuer à conforter l'emploi dans les deux composantes des secteurs UX et A7, et le rayonnement de ces polarités commerciales déjà présentes sur le territoire.

Sur le plan environnemental, les impacts positifs sont multiples. Les objectifs du PLU sont en adéquation avec l'environnement et n'auront pas de répercussions négatives sur lui. L'objectif poursuivi est l'absence de la consommation foncière, mais la prise en compte de la sécurité publique, la lutte contre les nuisances sonores, l'amélioration de la qualité de l'air et l'économie d'énergie.

Sur le plan écologique, la fonctionnalité écologique est assurée à travers la mise en œuvre de mares dans la zone N, qui vont participer au stockage de l'eau, à la lutte contre l'érosion, à la restauration des écosystèmes et surtout pour répondre aux besoins des amphibiens.

Des orientations paysagères en maintenant les fonds de jardins plantés, sont encouragées pour assurer l'espace tampon végétalisé entre le milieu agricole et le milieu urbain.

Sur le plan démographique, le projet porte des ambitions fortes pour accueillir de nouveaux habitants. Il répond de façon efficiente à l'attractivité des quartiers de la commune sur le plan des habitats améliorés, autour de l'espace de fonctionnalité. Il démontre la volonté de la mairie de réussir des quartiers organisés avec une belle accroche aux constructions existantes afin d'accroître sa croissance démographique et lutter contre le décroissement de ses habitants.

Sur l'intérêt général du projet, c'est un projet d'ouvrage et de travaux de protection qui manifeste une grande cohérence et qui s'adresse à tous les Hoerdtois. Il répond à une demande et à un besoin concret des habitants de la commune, en matière de cadre de vie quotidien et d'aspect social.

Il s'inscrit au programme de la réalisation d'avantages et de bien-être partagés par tous et ne va pas affecter ou dégrader le village. Au contraire il va l'améliorer.

Bien que Hoerdt soit un village captivant, désormais il sera séduisant où il fera bon vivre, Son PLU agit pour lutter contre les effets du changement climatique.

Son aspect social et son indéniable intérêt général intéressent tous les habitants de la commune. Les objectifs ciblés et les évolutions stratégiques par le PLU participent à sa mise en valeur.

Compte tenu de ces éléments, j'estime que les arguments énoncés suffisent à justifier le projet.

J'émet un avis favorable pour la réalisation du projet de la 4ème modification du PLU de la commune de Hoerdt.

Keskastel le 23 avril 2025

Le commissaire enquêteur

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized initials and a long horizontal stroke extending to the right.

Mohamed Touhami TEFIFEHA

Annexe

Mémoire en réponse signé Mme Sylvie Roehlly, Vice-Présidente de la Communauté de Communes de la Basse-Zorn, concernant le projet de modification n°4 du PLU de la commune de Hoerdtt

Communauté de communes de la Basse Zorn

Enquête publique relative au projet de modification n°4 du PLU de Hoerdtt

Hoerdtt, le 14 avril 2025

Mémoire en réponse

A l'attention de Monsieur Touhami TEFIFHA, commissaire enquêteur

L'enquête publique relative au projet de Modification n°4 du PLU de Hoerdtt s'est achevée le 28 mars 2025. En application de l'article R123-18 du code de l'Environnement, vous m'avez adressé le 30 mars 2025, votre procès-verbal de synthèse demandant à la Communauté de communes de vous faire part de ses observations en réponse :

- Aux avis du public pendant l'enquête publique
- Aux avis des personnes publiques consultées, à savoir : SNCF Immobilier, CeA, CCI Alsace Eurométropole, Chambre d'Agriculture d'Alsace, Préfecture (Etat), CDPENAF.

Voici les éléments que la Communauté de communes de la Basse Zorn souhaite vous apporter en réponse.

1. Avis émis lors de l'enquête publique

	Synthèse de l'avis	Réponse de la Communauté de communes
Observation 1	Après consultation du changement de PLU concernant la modification n°4 en zone UA2, est-il possible de mettre une construction en 3 ^{ème} ligne ?	<p>Le point n°4 de la présente modification a bien été fait dans l'optique d'autoriser une construction en 3^{ème} ligne. Par exemple, lorsqu'une construction principale est présente dans les 20 premiers mètres (1^{ère} ligne), il sera désormais possible au-delà de 20m de réhabiliter la grange en maison d'habitation (2nde ligne) et de construire une nouvelle construction principale (3^{ème} ligne). Par contre, il ne sera pas possible d'édifier 2 maisons neuves en 2^{ème} et 3^{ème} lignes.</p> <p>Afin de rendre la règle plus lisible, la Communauté de communes proposera d'ajuster la rédaction de la nouvelle règle en indiquant qu'est autorisé « une seule nouvelle construction principale et/ou la rénovation, réhabilitation, les extensions et le changement d'affectation des constructions existantes » par</p>

Communauté de communes de la Basse Zorn

Enquête publique relative au projet de modification n°4 du PLU de Hoerdt

		rapport aux constructions existantes à la date d'approbation de la présente modification.
Observation 2	Demande que les panneaux photovoltaïques au 7 rue de l'Hippodrome à Hoerdt soient enlevés car ils ne sont pas aux normes et présentent un risque avéré d'incendie	Cette remarque ne relève pas de la procédure d'évolution du PLU.
Observation 3	Approuve la démarche de classement en zone UA1 des fonds de parcelles situés en zone IAU3. Demande de rester vigilant sur ce point lors des prochaines mises à jour afin que la profondeur constructible de 30 mètre soit toujours considérée comme perpendiculairement au tracé de la route	La Communauté de communes prend bonne note de cet avis favorable.

2. Avis des personnes publiques associées et consultées

PPA	Date de l'avis	Avis	Réponse de la Communauté de communes
SNCF Immobilier	25/10/2024	Demande que l'emplacement réservé C1 pour la réalisation d'un bassin de rétention des eaux pluviales dans la zone IAU4 respecte la servitude T1 qui impose pour les rétention d'eau une distance minimale de 5m par rapport à l'emprise de la voie ferrée	L'emplacement réservé a été défini sur l'ensemble du tènement foncier nécessaire à la Communauté de communes pour l'aménagement de ce bassin de rétention (dont accès, circulation autour pour entretien...). La servitude doit bien sûr être respectée pour l'implantation du bassin proprement dit. Toutefois la Communauté de communes a réalisé des travaux consistant à la mise en place de collecteurs de grande capacité. Cet emplacement réservé n'a donc plus lieu d'être et sera supprimé lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLU.
CeA	08/11/2024	La Collectivité d'européenne d'Alsace n'a aucune remarque à formuler	La Communauté de communes prend bonne note de cet avis favorable.
CCI Alsace Eurométropole	21/11/2024	Point n°7 : Règlementation du stationnement L'initiative de permettre la mutualisation du stationnement dans les zones IAUx3 et IAUx3A est pleinement soutenue par la CCI.	La Communauté de communes prend bonne note de cet avis favorable.

Communauté de communes de la Basse Zorn

Enquête publique relative au projet de modification n°4 du PLU de Hoerdt

PPA	Date de l'avis	Avis	Réponse de la Communauté de communes
Chambre d'agriculture d'Alsace	09/01/2025	<p>Point n°8 : Règlementation des annexes aux logements de fonction en zone A7 et UX1 La CCI appuie la volonté de limiter les annexes aux logements de fonction, la priorité étant de préserver la vocation principale des zones d'activités économiques.</p> <p>Point n°8 : Règlementation des annexes aux logements de fonction en zone A7 et UX1 Dans un souci d'équité de traitement, proposition d'étendre cette mesure aux autres zones agricoles constructibles du ban communal (zones A4, A5, A6 et A8)</p>	La Communauté de communes valide de fait d'étendre cette mesure aux autres zones agricoles constructibles du ban communal.
Préfecture	16/01/2025	Avis favorable sur la procédure de modification n°4 du PLU	La Communauté de communes prend bonne note de cet avis favorable.
CDPENAF	20/01/2025	<p>Avis favorable</p> <p>Point n°8 : Règlementation des annexes aux logements de fonction en zone A7 et UX1 La commission relève que cette modification crée une disparité entre le secteur A7 et les autres zones agricoles de la commune.</p>	La Communauté de communes valide de fait d'étendre cette mesure aux autres zones agricoles constructibles du ban communal.

La 1^{ère} Vice-Présidente
de la Communauté de communes de la Basse Zorn



Sylvie ROEHLIY