

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE - DÉPARTEMENT DU HAUT-RHIN
PLAN LOCAL D'URBANISME DE
MAGSTATT-LE-BAS

Modification simplifiée n° 1 :

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

- CEA
- Chambre d'Agriculture
- Région Grand-Est
- Commune de Waltenheim
- Avis conforme de la MRAE



Mairie
2 rue des Menuisiers

68510 MAGSTATT-LE-BAS

Sainte Croix en Plaine, le 20 mai 2026

**Service Territoires et
Collectivités**

Objet
Avis modification
simplifiée n°1

Référence
ADB/2261

Dossier suivi par
Annie DURAND-BIRKEL
03 89 20 97 56
annie.durand@alsace.chambagri.fr

**Siège Social
Site du Bas-Rhin**
Espace Européen de l'Entreprise
2, rue de Rome
SCHILTIGHEIM - CS 30022
67013 STRASBOURG Cedex
Tél : 03 88 19 17 17
Fax : 03 88 83 30 54
Email : direction@alsace.chambagri.fr

Site du Haut-Rhin
11, rue Jean Mermoz
BP 80038
68127 SAINTE CROIX EN PLAINE
Tél : 03 89 20 97 00
Fax : 03 89 20 97 01
Email : direction@alsace.chambagri.fr

REPUBLIQUE FRANCAISE
Etablissement public
loi du 31/01/1924
Siret 130 018 153 00010
APE 9411Z

www.alsace.chambagri.fr

Monsieur le Maire,

Par courrier enregistré dans nos services le 5 mai 2026, vous nous avez transmis le projet de modification simplifiée n°1 de votre document d'urbanisme et nous vous en remercions.

Le dossier se consacre exclusivement à l'adaptation de la réglementation du secteur 1AUh, en particulier la suppression du recul minimal de 8 m entre les zones Uh et Ur, tout en imposant un recul de 4 m des limites séparatives (au lieu de 3m).

Cette disposition permettra un meilleur aménagement des futures zones 1AUh, en limitant la consommation foncière d'espace.

Compte tenu de ces éléments, les élus de la Chambre d'agriculture émettent **un avis favorable la modification simplifiée** du document d'urbanisme proposée, assorti d'une réserve.

Au regard du document d'urbanisme en vigueur, et conformément aux orientations relatives à la protection des espaces naturels agricoles et forestiers, et à l'enveloppe de consommation de ces espaces attribués à la commune jusqu'en 2031, nos élus attirent votre attention sur **la nécessaire limitation de consommation de la zone 1AUh à 1 ha au maximum, et en prolongement des espaces déjà urbanisés.**

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, en nos meilleures salutations.

Ange LOING
Président

Ange LOING

✓ Certifié par yousign

MAIRIE DE MAGSTATT LE BAS

De: Mairie de WALTENHEIM <mairie@waltenheim68.fr>
Envoyé: lundi 18 mai 2026 16:11
À: MAIRIE DE MAGSTATT LE BAS
Objet: RE: Transmission du projet de modification simplifiée n°1 du PLU.

Salut Rachel,

J'accuse réception du présent courrier le jeudi 30 avril 2026.
Mes meilleures salutations,

Pour toutes informations concernant le village, les actualités, etc. n'hésitez pas à consulter le site www.waltenheim68.fr ou télécharger l'application Intramuros



De : MAIRIE DE MAGSTATT LE BAS <mairie@magstatt-le-bas.fr>
Envoyé : mercredi 29 avril 2026 11:50
À : Mairie de WALTENHEIM <mairie@waltenheim68.fr>
Objet : TR: Transmission du projet de modification simplifiée n°1 du PLU.

Bonjour,

Je vous adresse en PJ, le courrier vous permettant d'étudier notre projet de modification simplifiée n°1 de notre Plan Local d'Urbanisme, pour avis.

Merci d'accuser réception de ce courrier.

Bien cordialement,

GOEPFERT Rachel
Secrétaire Générale de mairie de Magstatt le Bas

MAIRIE DE MAGSTATT LE BAS
2 RUE DES MENUISIERS
68510 MAGSTATT LE BAS

Tél 03 89 81 51 43
mairie@magstatt-le-bas.fr

MAIRIE DE MAGSTATT LE BAS

De: 68 BAL Urbanisme - PPA <urbanisme.ppa68@alsace.eu>
Envoyé: vendredi 15 mai 2026 08:51
À: MAIRIE DE MAGSTATT LE BAS
Cc: Boumaiza Nadia; Wisson Brigitte
Objet: Projet de modification simplifiée n°1 du PLU de MAGSTATT-LE-BAS / avis de la CeA
Pièces jointes: A26-0005414.pdf

Bonjour,

Par courrier en date du 27 avril 2026 (cf. pièce jointe), vous avez transmis à la Collectivité européenne d'Alsace pour avis le projet de modification simplifiée n°1 de votre Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Celui-ci a pour objet d'adapter le recul des constructions par rapport aux limites séparatives dans le secteur 1AUh.

Ce dossier n'appelle pas d'observations.

Cordialement,



Mathias MEONI

Chef de projet urbanisme et aménagement
Direction Economie Aménagement et
Tourisme
Service Aménagement Economie et Ingénierie

Collectivité européenne d'Alsace

Tél : 03 89 30 61 28

mathias.meoni@alsace.eu

www.alsace.eu



MAIRIE DE MAGSTATT LE BAS

De: PPA Urbanisme <ppa-urbanisme@grandest.fr>
Envoyé: lundi 18 mai 2026 11:01
À: MAIRIE DE MAGSTATT LE BAS
Objet: AR PLU de MAGSTATT-LE-BAS

Bonjour Madame, Monsieur,

En date du 27/04/2026, vous avez transmis à la Région Grand Est, en sa qualité de Personne Publique Associée, un document d'urbanisme ou de planification, réceptionné le 04/05/2026 sous le numéro de courrier interne A2026/6277.

Par le présent mail, la Région Grand Est accuse réception de votre transmission.

Conformément aux articles R. 143-4 et R. 153-4 du code de l'urbanisme, les personnes consultées donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet de plan. En l'espèce, à défaut de réponse dans ce délai, l'avis de la Région sera réputé favorable.

La Région Grand Est précise que sa compétence de chef de file de l'aménagement du territoire s'exerce prioritairement sur les projets de Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT) au titre du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET).

En vertu de la Loi NOTRe du 7 août 2015 et des ordonnances et décrets d'application, le SRADDET est un schéma régional stratégique à horizon 2050, intégrateur des grandes politiques d'aménagement durable et d'équité territoriale à caractère prescriptif. Les documents cibles du SRADDET sont les SCOT, et à défaut les PLU(i) et cartes communales, les PCAET, les chartes de PNR, les PDU et les acteurs des déchets. Les documents d'urbanisme doivent prendre en compte ses objectifs et se mettre en compatibilité avec ses règles générales.

Adopté en 2019, le SRADDET du Grand Est comporte 30 objectifs et 30 mesures autour de deux axes : le premier porte l'ambition d'une région qui fait face au bouleversement climatique en osant changer de modèle de développement, le second vise à dépasser les frontières et renforcer les cohésions, pour un espace européen connecté. Après concertation, le SRADDET est actuellement en cours de modification pour répondre encore mieux aux défis des transitions. Pour plus de précisions, vous pouvez consulter le lien <https://www.grandest.fr/politiques-publiques/sraddet/>

Vous en souhaitant bonne réception, sincèrement vôtre.

PS : nous vous remercions par avance de bien vouloir si possible adresser vos prochaines demandes d'accusé réception de documents d'urbanisme sur la boîte-mail prévue à cet effet :
ppa-urbanisme@grandest.fr

P/o le Directeur de l'Intelligence Territoriale et de la Santé

Marie-Camille LEVIONNAIS

Cheffe de Service

Service Ingénierie Planification Nouveaux usages numériques

Direction de l'Intelligence Territoriale et de la Santé

Région Grand Est - Site de Strasbourg
1 place Adrien Zeller | BP 91006
67070 STRASBOURG



ALSACE
CHAMPAGNE-ARDENNE
LORRAINE



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale

Grand Est

**Avis conforme rendu en application du deuxième alinéa
de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme pour
la modification simplifiée n°2 du Plan local d'urbanisme (PLU)
de la commune de Magstatt-le-Bas (68)**

N° réception portail : 013818/KK AC PLU

La Mission régionale d'autorité environnementale Grand Est

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

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

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

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

Vu les arrêtés ministériels des 11 mars et 23 novembre 2021, du 28 novembre 2022, du 19 juillet 2023 ainsi que du 08 septembre 2025, portant nomination des membres des Missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD) ;

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

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

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

Vu la demande d'avis conforme réceptionnée le 17 février 2026 et déposée par la commune de Magstatt-le-Bas (68), relative à la modification simplifiée n°2 du Plan local d'urbanisme (PLU) de ladite commune, approuvé le 16 décembre 2019, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du code de l'urbanisme ;

Par délégation de la MRAe, son président a rendu l'avis qui suit, dans lequel les recommandations sont portées en *italique gras* pour en faciliter la lecture ;

Considérant le projet de modification simplifiée n°2 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Magstatt-le-Bas (516 habitants, INSEE 2022) qui consiste à modifier la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dans les deux zones à urbaniser 1AUh du PLU ;

Considérant que désormais les constructions devront s'implanter dans ces zones à H/2 (hauteur de la construction en tout point divisée par deux) avec un recul minimum de 4 mètres (et non plus 3) ;

Observant que :

- cette modification réglementaire a pour objectif une utilisation optimale des parcelles à construire ;
- les zones à urbaniser ne sont pas concernées par des zonages environnementaux remarquables ni par des milieux sensibles ;

Recommandant toutefois de prévoir une révision du PLU communal, sachant que l'enveloppe de consommation d'Espace naturels, agricoles ou forestiers (ENAF) attribuée à la commune jusqu'en 2031 pour respecter les réglementations en vigueur ne s'élève qu'à 1 hectare (à comparer aux 3,7 ha des zones à urbaniser) ;

AVIS CONFORME

Au vu de l'ensemble des informations fournies par la commune de Magstatt-le-Bas (68), des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente demande d'avis :

- **la modification simplifiée n°2 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Magstatt-le-Bas n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine** au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;
- **et il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale** par la personne publique responsable, la commune de Magstatt-le-Bas ;
- l'Autorité environnementale (Ae) attire cependant l'attention de ladite commune sur **sa recommandation formulée ci-avant.**

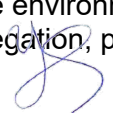
Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme ladite commune rendra une décision en ce sens.

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

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

Fait à Metz, le 7 avril 2026

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



Yann THIÉBAUT