



Date de la convocation vendredi 10 juillet 2026

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
Séance du jeudi 16 juillet 2026**

Sous la présidence de Monsieur Alain HIPP, Président
Élus : 38 - En fonction : 38 - Présents/représentés : 36

Présents ou représentés 36

Alain HIPP, Martine SCHMITT, Éric SCHAEFFER, Virginie ZIMMERMANN, Matthieu LANG, Jean-Georges HAMMANN, Benoît MASSÉ, Philippe DETTLING, Michèle GARCIA, Christophe LUTZ, Carine DURR, Philippe ULRICH, Jean-Marc WINCKEL, Raymond MARZOLF, Jérôme GUERREIRO, Daniel LENGENFELDER, Jonathan FOURNAISE, Pascal WICKER, Marie-Paule LEHMANN, Xavier ULRICH, Véronique ERNEWEIN, David BEUCHER, Viviane PAULEN, Vincent VALENTIN, Raphaël GEYER, Sophie GOEHRY, Marc WENDLING Céline FRANCK, Xavier REMOND, Jacqueline COLIN

Dont pouvoirs 06

Jean-Luc KAUFFMANN (à DETTLING Philippe), Sylvie WILT (à Christophe LUTZ), Véronique MENGUS-CHENNEVELLE (à Jean-Marc WINCKEL), Patrick LENTZ (à Virginie ZIMMERMANN), Raphaël MEHL (à Jérôme GUERREIRO), Jean-Luc ECKART (à Xavier REMOND)

Absents, excusés 02

Laurence VOLLMAR, Élodie SCHMITT

Secrétaire de séance M. Jean-Georges HAMMANN

Délibération DCC1483/07/2026

2. Urbanisme

2.1 Documents d'urbanisme

Approbation de la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Monsieur le Président expose aux membres du Conseil Communautaire :

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays de la Zorn a été approuvé le 19/12/2019 et modifié une première fois le 07/07/2022. Une deuxième modification du PLUi est engagée à l'échelle du territoire et est en phase d'approbation.

La Communauté de Communes a également engagé une troisième modification du PLUi, qui concerne plus spécifiquement et uniquement des évolutions et ajustements du règlement graphique et des règles écrites sur le secteur d'activité localisé en cœur de ville de Hochfelden, site d'implantation historique de la Brasserie Meteor.

Cette troisième modification vise à permettre la concrétisation des projets de développement et d'optimisation des processus industriels de la brasserie Meteor.

Un premier point concerne la création d'un secteur UXh spécifique pour le site industriel intramuros à Hochfelden, (localisé à l'est et à l'ouest de la rue du Général Gouraud) et actuellement classé en zone UX, de 5,42 ha et en zone UA de 0,1 ha.

Un second point concerne la création d'un secteur UAh spécifique pour le site d'activité de loisirs et d'accueil. Le secteur concerné est un site de 0,39 ha classé en zone UA, et situé en limite nord est de la zone UXh ; il est actuellement occupé par l'activité de loisirs « Villa Meteor ».

La modification compte 2 points différents qui modifieront les dispositions applicables dans les pièces suivantes :

- Les plans de règlement graphique au 1/2000^{ème} et 1/5000^{ème} et les plans de règlement relatifs aux chemins hydrauliques (Commune de Hochfelden)
- Le règlement écrit : adaptations pour la prise en compte du contexte particulier au secteur d'activité en cœur de ville de la Commune de Hochfelden.

Il s'agit de permettre ces évolutions sans pour autant modifier l'ensemble des dispositions de la zone UX et de la zone UA qui s'appliquent sur l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes.

Ces évolutions vont permettre le nécessaire développement de la Brasserie Meteor qui s'inscrit dans une stratégie d'optimisation du foncier disponible et de transition énergétique des process sur le site de l'entreprise. Il en est de même sur le volet loisirs et accueil du public, dont le projet s'inscrit dans une stratégie d'optimisation du foncier disponible sur le site de l'entreprise.

Le projet de modification a fait l'objet d'un examen au cas par cas pour déterminer la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale. Conformément à l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) en date du 20 février 2026, le Conseil Communautaire a décidé de ne pas soumettre le projet à évaluation environnementale, par délibération du 27 février 2026.

Le projet de modification du PLUi ainsi ajusté a été notifié aux Personnes Publiques Associées et aux Communes membres de l'EPCI.

Il a ensuite été soumis à enquête publique du 27 avril 2026 au 23 mai 2026. La commissaire enquêtrice a tenu 3 permanences au siège de la Communauté de Communes ; le dossier d'enquête publique était consultable au siège de la Communauté de Communes, en mairie de Hochfelden et sur internet.

Au cours des 3 permanences de la commissaire enquêtrice menées lors de l'enquête publique unique (enquête portant sur la modification N° 2 et sur la modification N° 3 du PLUi), 33 personnes ont été reçues, représentant 20 passages, quelques-unes uniquement pour des consultations du dossier ou des demandes de renseignements.

Parmi les 19 registres d'enquête déposés dans les mairies, 16 sont restés vierges de toute observation. Sur le registre dématérialisé, il y a eu 949 visualisations de documents, 388 téléchargements, 498 visites pour 206 visiteurs.

Au total, cette enquête a donné lieu à 28 observations et 10 documents reçus.

A noter toutefois que l'intégralité des observations du public a concerné la modification N°2 du PLUi et non la modification du N°3 objet de la présente délibération.

Suite à l'enquête publique, il est encore possible d'apporter des adaptations au projet de modification du PLUi, pour répondre aux avis et observations sans remettre en cause l'économie générale de la modification.

Le détail des avis et observations recueillis, ainsi que les réponses proposées, figurent dans le tableau joint en annexe.

Monsieur le Président propose au Conseil Communautaire d'approuver la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-36 à L.153-44 (dans leur rédaction antérieure au 26 mai 2026), R.153-20 et R.153-21 ;

VU le Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Strasbourg approuvé 15/12/2025 ;

VU le Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays de la Zorn approuvé le 19/12/2019, modifié le 07/07/2022 ;

VU la consultation de l'autorité environnementale, au titre de la procédure d'examen au cas par cas visée aux articles R.104-33 et suivants du code de l'urbanisme, en date du 17 décembre 2025 et son avis en date du 3 février 2026 sur l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale ;

VU la délibération du Conseil Communautaire en date du 27 février 2026 décidant de ne pas réaliser d'évaluation environnementale ;

VU le projet de modification notifié aux Personnes Publiques Associées avant l'ouverture de l'enquête publique ;

VU l'arrêté en date du 1^{er} avril 2026 prescrivant l'enquête publique unique relative aux modifications n°2 et 3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;

VU le dossier d'enquête publique ainsi que le rapport et les conclusions de la commissaire enquêtrice ;

VU la délibération du Conseil Municipal de la Commune de Hochfelden en date du 9 juillet 2026 émettant un avis favorable pour l'approbation de la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal par la Communauté de Communes du pays de la Zorn, avec les ajustements prévus en annexe ;

Entendu l'exposé du Président,

Considérant l'article L.153-43 du Code de l'Urbanisme qui dispose que la modification du plan local d'urbanisme intercommunal est approuvée par le Conseil Communautaire ;

Considérant que la procédure engagée poursuit un but d'intérêt collectif et s'est déroulée conformément aux textes en vigueur ;

Considérant que les résultats de l'enquête publique et des consultations effectuées justifient les changements du projet de modification du plan local d'urbanisme intercommunal tels qu'exposés et présentés dans le tableau joint en annexe ;

Considérant que le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal est prêt à être approuvé ;

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire,

DÉCIDE :

- **D'APPORTER les changements suivants** au projet de modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal soumis à enquête publique :

Dans le règlement écrit, ajout de précisions :

- Dans le secteur Uxh, autorisation de la sous-destination de constructions « bureau » à la condition d'être lié à l'activité principale ;
- Dans le secteur Uah, autorisation de la sous-destination de constructions « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », à la condition de ne pas engendrer de nuisance incompatible avec le caractère de la zone ;

Dans la notice de présentation :

- Ajout d'informations relatives au PAC ICPE concernant la Brasserie Meteor (PAC qui sera annexé au PLUi par une procédure de mise à jour en parallèle) ;
- Mise en cohérence avec les évolutions du règlement décrites ci-dessus.

- **D'APPROUVER la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal conformément au dossier annexé à la présente.**

- **DIT QUE :**

La présente délibération et les documents annexés seront publiés sur le Géoportail de l'urbanisme. Ils seront en outre transmis à :

- Monsieur le Sous-Préfet chargé de l'arrondissements de Saverne,
- Messieurs et Mesdames les Maires des Communes membres.

Pour compléter l'information du public, la présente délibération sera affichée durant un mois au siège de la Communauté de Communes et en mairie de Hochfelden. Elle fera l'objet d'une mention dans le journal ci-après désigné :

- Dernières Nouvelles d'Alsace

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal modifié sera tenu à la disposition du public au siège de la Communauté de Communes et dans les mairies des Communes membres aux jours et heures habituels d'ouverture et à la préfecture.

Adopté à l'unanimité

Pour extrait conforme
Certifié exécutoire le

21 JUIL. 2026

Le Président



Le Secrétaire

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to the Secretary, written over a horizontal line.

Communauté de communes du Pays de la Zorn
MODIFICATION N°3 DU PLUi

Suites données aux avis et observations reçus sur le projet de modification du PLUi
--

Le présent document expose les suites données à l'enquête publique sur le projet de modification n°3 du PLUi et aux consultations qui l'ont précédées.

A – Suites données aux avis formulés par l'autorité environnementale, les personnes publiques associées et consultées :

- A. Avis conforme de la MRAE en date du 20 février 2026 (011055/KK AC PLU)
- B. 3_1_246700959_PLUi_M3_3_1_Avis_SNCF.pdf (courriel)
- C. 3_2_246700959_PLUi_M3_3_2_Avis_Chambre_agri.pdf (courrier)
- D. 3_3_246700959_PLUi_M3_3_3_Avis_SCOTERS.pdf (note technique – avril 2026)
- E. 3_4_246700959_PLUi_M3_3_4_Avis_ Sous-Préfet en date du 10 avril 2026.pdf (courrier)
- F. Avis de la CEA (versé comme observation par courriel pendant l'enquête publique)

N°	Observations formulées	Compléments apportés par la communauté de communes dans le mémoire en réponse au commissaire enquêteur	Avis du commissaire-enquêteur	Proposition de réponse présentée au Conseil Communautaire
A (M3)	<u>Avis conforme de la MRAE</u> « Observant que (points 1 et 2) : ▪ le dossier présenté par le maître d'ouvrage comprend une notice d'explication accompagnée d'une notice complémentaire qui comprend : une description technique du projet, une analyse des incidences sur l'environnement et la santé humaine et les mesures éviter-réduire-compenser (ERC) ; l'Autorité environnementale (Ae) note par ailleurs que des éléments de la notice complémentaire sont intégrés de manière synthétiques dans la notice d'explication (pour appuyer notamment l'auto-évaluation environnementale) ; ▪ le site est localisé dans un secteur qui fait l'objet d'une protection particulière au titre des monuments historiques. Il s'agit d'un immeuble inscrit : Chapelle Saint Wendelin à Hochfelden : ○ selon le dossier, l'extension des activités de la brasserie n'aura pas d'incidences significatives sur le périmètre de protection dans la mesure où tout au long du projet, l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) a été associé à la définition des projets de la Brasserie METEOR, et ses demandes ont été intégrées ; ainsi la création de la zone UAh et les règles qui s'y appliquent permettent de répondre aux enjeux d'intégration d'un projet contemporain, en dialogue avec le bâti existant environnant, spécifique à ce type d'activité ; ○ enfin, selon le dossier, l'évolution du site de la brasserie METEOR et de l'extension de son activité dans le tissu bâti ancien a fait l'objet d'un suivi étroit de l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine du Grand-Est (UDAP) ; il en ressort que les modifications apportées au PLUi s'adaptent à la particularité du site industriel dans le centre ancien et permettent une intégration			

N°	Observations formulées	Compléments apportés par la communauté de communes dans le mémoire en réponse au commissaire enquêteur	Avis du commissaire-enquêteur	Proposition de réponse présentée au Conseil Communautaire
	<i>harmonieuse du projet notamment en terme d'implantation et de volumétrie ;</i> ▪ <i>le site de la Brasserie METEOR est une Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) soumise à autorisation ; la brasserie exerce principalement l'activité de fabrication de bière à partir du malt et du conditionnement en bouteilles ou en fûts, selon le processus de fabrication et de conditionnement suivant : maltage, concassage et empâtage, brassage, fermentation, maturation, filtration, et conditionnement ; le projet d'extension prévoit : la construction de 6 nouveaux Tanks outdoors (TOD), la construction d'une nouvelle salle de brassage et l'aménagement d'une nouvelle salle de réception ;</i> ▪ <i>du point de vue de la pollution des sols, la salle de réception sera implantée au niveau de l'emplacement de l'actuelle boutique ; aucune suspicion de pollution du sol n'est relevée à cet endroit ;</i> ▪ <i>le projet est positif en matière de consommation énergétique et d'eau, et permet à l'entreprise de rester sur son site actuel, sans consommation de foncier supplémentaire ;</i> ▪ <i>en ce qui concerne les risques de nuisances sonores, l'Ae relève de façon positive que le projet envisage une possibilité d'ouverture des ouvrants uniquement vers la cour intérieure de la Brasserie METEOR afin de limiter les nuisances sonores éventuelles vers l'extérieur du site, l'ensemble des constructions étant envisagées orientées vers l'intérieur du site ; néanmoins la localisation des activités actuelles et à venir de la brasserie et leur proximité avec les secteurs d'habitation, seront source de nuisances sonores et la conception des aménagements prévus dans les secteurs UXh et UAh devra prendre en considération cette configuration particulière afin de réduire les risques de nuisances sonores vis-à-vis du voisinage ;</i>			

N°	Observations formulées	Compléments apportés par la communauté de communes dans le mémoire en réponse au commissaire enquêteur	Avis du commissaire-enquêteur	Proposition de réponse présentée au Conseil Communautaire
	Recommandant de veiller à orienter les bâtiments et les équipements bruyants par rapport aux bâtiments et zones sensibles au bruit en utilisant dans la mesure du possible l'effet d'écran, et à isoler les sources de bruit ou à défaut les façades ; AVIS CONFORME Au vu de l'ensemble des informations fournies par la Communauté de communes du Pays de la Zorn (67), des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente demande d'avis : - la modification n°3 du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes du Pays de la Zorn n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ; - et il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale par la personne publique responsable, la Communauté de communes du Pays de la Zorn ; - l'Autorité environnementale attire cependant l'attention de ladite Communauté de communes sur ses observations et sa recommandation formulées ci-avant. Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme la Communauté de communes du Pays de la Zorn 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	Positionnement intercommunal : Il s'agit donc de répondre à la recommandation suivante : « Veiller à orienter les bâtiments et les équipements bruyants par rapport aux bâtiments et zones sensibles au bruit en utilisant dans la mesure du possible l'effet d'écran, et à isoler les sources de bruit ou à défaut les façades » → Cet enjeu sera rappelé à la commune de Hochfelden et au porteur des projets ; en revanche, cette recommandation se rapportant au projet opérationnel et au code de la construction peut difficilement être intégré dans le document d'urbanisme et de planification.	Dont acte.	Ce point ne nécessite pas de faire évoluer le projet de PLUi (modification N°3) tel qu'il a été mis à l'enquête publique. En revanche la recommandation de la MRAE sera rappelée à la commune de Hochfelden et au porteur des projets : « (la MRAE) Recommandant de veiller à orienter les bâtiments et les équipements bruyants par rapport aux bâtiments et zones sensibles au bruit en utilisant dans la mesure du possible l'effet d'écran, et à isoler les sources de bruit ou à défaut les façades »

N°	Observations formulées	Compléments apportés par la communauté de communes dans le mémoire en réponse au commissaire enquêteur	Avis du commissaire-enquêteur	Proposition de réponse présentée au Conseil Communautaire
	<i>la MRAe Grand Est</i>			
B (M3)	<u>Avis de la SNCF</u> « Après examen des documents de travail réceptionnés, concernant les procédures de modification N°2 et N°3 du PLUi de votre communauté de communes, SNCF IMMOBILIER n’a pas de remarques à émettre. Nous vous remercions de nous avoir consulté dans le cadre de cette procédure. Nous vous remercions également d’avoir pris en compte la régulation du trafic au droit du PN22, de la ligne 070.000, sur la commune de Hochfelden, afin de diminuer toutes remontées de file des véhicules jusqu’à ce PN. Nous souhaitons rester informé de la suite de ces 2 procédures. ▪ Chargé de mutabilité	<u>Positionnement intercommunal :</u> La SNCF note la prise en compte de la régulation du trafic au droit du PN22 de la ligne 070.000. Dans le cadre de la procédure d’approbation du PLU, les PPA sont informées. De plus, dès approbation du PLUi, les données validées par le conseil communautaire seront versées au géoportail de l’urbanisme et consultables sur cette plateforme nationale. https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/	La prise en compte par la Comcom de la régularisation du trafic au droit du passage à niveau à Hochfelden est saluée. Conformément à sa demande, la SNCF sera informée de la suite de la procédure (données consultables sur : https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/)	<u>Avis favorable sans nécessité de changement</u> La SNCF note la prise en compte de la régulation du trafic au droit du PN22 de la ligne 070.000. Dans le cadre de la procédure d’approbation du PLU, les PPA sont informées. De plus, dès approbation du PLUi, les données validées par le conseil communautaire seront versées au géoportail de l’urbanisme et consultables sur cette plateforme nationale. https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/
C (M3)	<u>Avis de la Chambre d’agriculture</u> PROJET DE MODIFICATION N°3 « Les deux points de la modification N°3 n’ont pas d’impact sur le foncier ou les activités agricoles, ils n’appellent pas d’observations de notre part »	<u>Positionnement CCPZ:</u> Sans objet : avis favorable de la chambre d’agriculture, sans demande d’évolution du dossier.		Sans objet : Pas de demande d’évolution du dossier de la modification N°3 du PLUi.
D (M3)	<u>Avis du SCOTERS</u> ... Le projet au regard du SCOTERS Le SCOTERS vise : EN MATIÈRE D’ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES, COMMERCIALES, AGRICOLES ET TOURISTIQUES : ▪ À maintenir les activités économiques			

N°	Observations formulées	Compléments apportés par la communauté de communes dans le mémoire en réponse au commissaire enquêteur	Avis du commissaire-enquêteur	Proposition de réponse présentée au Conseil Communautaire
	compatibles avec les fonctions urbaines en priorités dans les tissus urbains. ▪ À rendre les espaces d’activités et de commerce plus sobres et qualitatifs ▪ À implanter les grands équipements de loisirs à l’intérieur des pôles urbains. L’analyse au regard du SCOTERS Le projet permet des adaptations favorables au site industriel emblématique Meteor en contribuant à son maintien au sein du site historique situé au sein du tissu urbain, tout en permettant sa modernisation et sa diversification avec un volet touristique affirmé. En ce sens le rôle et l’attractivité du bourg-centre est renforcé, faisant pleinement échos aux orientations portées par le SCOTERS révisé. Conclusion Au regard de la compatibilité avec les orientations du SCOTERS, le projet de modification n°3 du PLUi de la Communauté de communes du Pays de la Zorn n’appelle pas de remarques. Les objectifs s’inscrivent pleinement dans ceux du SCOTERS. À noter également considérant la révision du SCOTERS récemment approuvée qu’il est demandé aux collectivités sous 1 à 3 ans selon la nature des évolutions à mener dans leurs PLU-i ou PLU, d’identifier le(s) périmètre(s) de centralité au sein des communes, ceci en lien avec la définition au sens du SCOTERS, d’intégrer les attendus nouveaux en matière de qualité, résilience, stratégie énergétique notamment, et de mesurer la compatibilité avec la trajectoire foncière demandée dans le cadre du ZAN (loi, SRADDET, SCOTERS révisé) elle-même induite par le contexte actuel (changement climatique, défis des transitions, besoins nouveaux autour de la fonctionnalité écologique des sols, etc.).	Positionnement CCPZ: Sans objet : avis favorable du Syndicat mixte / SCOTERS, sans demande d’évolution du dossier. Les évolutions attendues ne font pas l’objet de la modification en cours. En revanche ces attentes seront prises en compte lors d’une prochaine procédure d’évolution du PLUi du Pays de la Zorn (le délai de mise en compatibilité des PLU avec le SCOT étant fixé par la loi). Favorable : ce point ne nécessite cependant pas de faire évoluer le PLU.		Favorable : ce point ne nécessite cependant pas de faire évoluer le PLU. Favorable : ce point ne nécessite cependant pas de faire évoluer le PLU.
	Avis du Sous-Préfet ... La brasserie Météor est soumise à la			

N°	Observations formulées	Compléments apportés par la communauté de communes dans le mémoire en réponse au commissaire enquêteur	Avis du commissaire-enquêteur	Proposition de réponse présentée au Conseil Communautaire
E (M3)	réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), qui s'ajoute aux règles d'urbanisme. Les risques connus liés à l'exploitation industrielle doivent toutefois trouver une traduction dans l'instruction des autorisations d'urbanisme, et le cas échéant dans le PLUi. En ce sens, le porter à connaissance (PAC) relatif aux risques technologiques générés par la société Météor vous a été transmis par courrier du 22 avril 2025. Je vous demande d'intégrer au PLUi les éléments de synthèse relatifs au PAC, qui permettront de garantir une prise en compte effective de ces risques lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme. Il apparaît nécessaire de mentionner ce PAC dans la liste des risques intégrés au rapport de présentation du PLUi et d'en reporter le périmètre sur un plan de vigilance annexée au règlement graphique. A minima le périmètre du PAC peut être reporté en annexe du PLUi. Le contenu détaillé du PAC faisant quant à lui l'objet de restrictions de diffusion, il n'a pas vocation à figurer intégralement au PLUi. Pour sa part, l'exploitant de la brasserie, Météor, devra prendre en considération, dans ses développements futurs, les risques liés à l'activité industrielle, ainsi que les nuisances potentielles (sonores, olfactives, etc..) tant pour le voisinage résidentiel, que pour le public accueilli sur le site de l'entreprise. En zone UXh, nouvellement délimitée dans le cadre de la modification N°3 sur l'emprise de l'entreprise, je rappelle que l'employeur prend les mesures nécessaires pour assurer la sécurité et protéger la santé physique et mentale des travailleurs aussi. Le plan local d'urbanisme qui n'est pas le levier principal de la maîtrise des risques peut rester relativement souple. C'est au moment d'un éventuel projet, dont les contours apporteront davantage de précisions (par exemple de développement de bureaux), que	Positionnement CCPZ: <u>Intégrer au PLUi les éléments de synthèse relatifs au PAC</u> Favorable : ▪ Ce risque sera mentionné dans la liste des risques intégrés au rapport de présentation du PLUi. ▪ Le périmètre du PAC sera reporté sur un plan de vigilance annexée au règlement graphique ou à minima le périmètre du PAC sera reporté en annexe du PLUi (le contenu détaillé du PAC faisant quant à lui l'objet de restrictions de diffusion, il n'a pas vocation à figurer intégralement au PLUi). Favorable : ce point ne nécessite cependant pas de faire évoluer le dossier. Favorable : ce point ne nécessite cependant pas de faire évoluer le dossier.	Les éléments du PAC seront intégrés au PLUi, les sous-destinations en UXh et UAh seront requalifiées. Dont acte.	Favorable : Il sera intégré au PLUi les éléments de synthèse relatifs au PAC, afin de garantir une prise en compte effective de ces risques lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme : ▪ Ce risque sera mentionné dans la « liste des risques » intégrés au PLUi à travers la notice explicative complétée et annexée au rapport de présentation du PLUi. ▪ Le périmètre du PAC sera reporté sur un plan de vigilance annexée au règlement graphique ou à minima le périmètre du PAC sera reporté en annexe du PLUi (le contenu détaillé du PAC faisant quant à lui l'objet de restrictions de diffusion, il n'a pas vocation à figurer intégralement au PLUi). Ce plan sera annexé au PLUi à travers une mise à jour des annexes dans la continuité de l'approbation de la modification du PLUi.

N°	Observations formulées	Compléments apportés par la communauté de communes dans le mémoire en réponse au commissaire enquêteur	Avis du commissaire-enquêteur	Proposition de réponse présentée au Conseil Communautaire
	l'analyse des risques pour les employés sera à réaliser. Par ailleurs, dans le cas où les nouveaux aménagements de la zone UXh serait susceptible de générer des émissions dans l'atmosphère (odeurs, polluants,) une vigilance particulière devra être portée à la hauteur de ces exutoire vis-à-vis des bâtiments du voisinage, de façon à ce que ces derniers ne soit pas dans la trajectoire du panache de pollution émis. De même les aménagements prévus en zone UAh devront tenir compte des activités de la zone UXh de façon à ce que les nouveaux usages et bâtiment n'interceptent pas les émissions issues de l'activité. Si l'augmentation de la hauteur constructible dans le PLUi ne préjuge pas d'une aggravation du risque, la localisation et la hauteur des ouvrants vis-à-vis des exutoires des activités de la zone UXH nécessitera toutefois une attention particulière. Concernant les nuisances sonores, quelles proviennent de l'activité industrielles d'UXh ou commerciale en UAh, celle-ci peuvent être limitées en veillant à orienter les bâtiments et les équipements bruyants par rapport aux bâtiments et zones sensibles au bruit en utilisant dans la mesure du possible, l'effet écran, et à isoler les sources de bruit ou à défaut les façades. Par conséquent, au regard du porter à connaissance sur les risques déjà communiqués, et des responsabilités respectives du PLU et du porteur de projet en matière de prévention des risques, les évolutions apportées au document d'urbanisme ne sont pas contre-indiquées. Les services de l'État relèvent toutefois la nécessité d'apporter des précisions	Favorable : ce point ne nécessite cependant pas de faire évoluer le dossier. Favorable : ce point ne nécessite cependant pas de faire évoluer le dossier. Favorable : ce point ne nécessite cependant pas de faire évoluer le dossier. Favorable : ce point ne nécessite cependant pas de faire évoluer le dossier.		

N°	Observations formulées	Compléments apportés par la communauté de communes dans le mémoire en réponse au commissaire enquêteur	Avis du commissaire-enquêteur	Proposition de réponse présentée au Conseil Communautaire
	aux règles associé à chacun des sous-secteurs. <u>UXh</u> La sous-destination « bureau » est admise sous conditions, à l'article 1.1.6 UX « en zone UXh, mais ne doit pas concerner l'activité principale ». La rédaction proposée est ambiguë. La formulation adaptée serait « uniquement en secteur UXH et à la condition d'être liés à l'activité principale » de la Brasserie. Ce point doit donc être clarifié. <u>UAh</u> Les dispositions particulières de l'article 1.1. UA autorisent la sous-destination « salle de réception » en UAh. Cette sous-destination n'existe pas dans le code de l'urbanisme. En outre, une salle de réception associée à un établissement à but lucratif, tel qu'il semble être question dans le dossier, ne relèverait pas de la destination « équipement d'intérêt collectif et service public ». À défaut de démontrer l'intérêt collectif, la future activité doit être requalifiée comme « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » de la destination « commerce et activité de service ». Cette sous-destination est déjà autorisée sous condition au PLUi en UA et UAh. Seule une précision « à condition de ne pas engendrer de nuisance incompatible avec le caractère de la zone » semble opportune.	Favorable avec ajustement du dossier: ces points nécessitent de faire évoluer le dossier : - UXh. La sous-destination « bureau » est admise sous conditions, à l'article 1.1.6UX « en zone UXh, mais ne doit pas concerner l'activité principale ». La rédaction proposée sera ajustée. La formulation adaptée sera : « uniquement en secteur UXH et à la condition d'être liés à l'activité principale ». - UAh, une salle de réception associée à un établissement à but lucratif ne relève pas de la destination « équipement d'intérêt collectif et service public ». La future activité sera requalifiée comme « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » de la destination « commerce et activité de service ». Cette sous-destination est déjà autorisée sous condition au PLUi en UA et UAh. Une précision « à condition de ne pas engendrer de nuisance incompatible avec le caractère de la zone » sera ajoutée à la rédaction du règlement.	Les éléments du PAC seront intégrés au PLUi, les sous-destinations en UXh et UAh seront requalifiées. Dont acte. Les éléments du PAC seront intégrés au PLUi, les sous-destinations en UXh et UAh seront requalifiées. Dont acte.	Favorable : ces points nécessitent de faire évoluer le dossier. - UXh. La sous-destination « bureau » est admise sous conditions, à l'article 1.1.6UX « en zone UXh, mais ne doit pas concerner l'activité principale ». La rédaction proposée sera ajustée. La formulation adaptée sera « uniquement en secteur UXH et à la condition d'être liés à l'activité principale ». - UAh, une salle de réception associée à un établissement à but lucratif ne relève pas de la destination « équipement d'intérêt collectif et service public ». La future activité sera requalifiée comme « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » de la destination « commerce et activité de service ». Cette sous-destination est déjà autorisée sous condition au PLUi en UA et UAh. Une précision « à condition de ne pas engendrer de nuisance incompatible avec le caractère de la zone » sera ajoutée à la rédaction du règlement.
F (M3)	<u>Avis de la Collectivité Européenne d'Alsace</u> Au regard des règles de recul :	<u>Positionnement intercommunal :</u>		

N°	Observations formulées	Compléments apportés par la communauté de communes dans le mémoire en réponse au commissaire enquêteur	Avis du commissaire-enquêteur	Proposition de réponse présentée au Conseil Communautaire
	la modification n°3 vise à adapter les prescriptions applicables aux voies existantes afin de permettre l'implantation d'une salle de brassage et d'une salle de réception de la brasserie Meteor en limite de l'emprise de la voie publique, à savoir la RD59 (rue du Général Gouraud). Cette implantation ne pourra être admise qu'à la condition que la largeur résiduelle du trottoir respecte à minima les exigences de l'arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées, soit une largeur libre de tout obstacle d'au moins 1,40 m. Concernant l'aménagement d'un parking dont l'accès est situé à proximité immédiate du carrefour RD421 / RD59, il serait utile de préciser si les 200 places annoncées concernent uniquement le nouveau parking ou si ce total inclut également les 105 places existantes à proximité du passage à niveau n°22 de la SNCF. La CeA émet un avis favorable à la mise en place d'un carrefour à feux, afin de réguler les flux et d'éviter toute remontée de file vers le passage à niveau situé au sud de la rue du Général Gouraud. Un parking de 200 places pourrait en effet augmenter le trafic vers ce passage à niveau, inscrit au Plan de Sécurisation National (PSN). Celui-ci fait l'objet de mesures de sécurité prioritaires, ce qui impose une vigilance particulière quant à l'évolution des flux dans ce secteur. Par ailleurs, il est nécessaire d'intégrer les phénomènes de congestion des RD 421, D7, D59 observés aux heures de pointe, en raison de plusieurs facteurs : a) la circulation très importante sur la RD421 (catégorie 2), associée à une visibilité insuffisante (trafic 2025 : 7700 véhicules/jour dont 745 poids lourds/jour), la RD59 débouchant sur la RD421 par un simple cédez le passage ; b) les manoeuvres fréquentes des bus du réseau TAG au niveau du carrefour, générant des interruptions de flux ; c) le passage à niveau n°22 de la SNCF, rue Gouraud, situé à proximité immédiate du carrefour, avec environ 28 passages de trains par jour ; d) les stationnements en double file liés aux livraisons des commerces rue du Général Lebecq ; e) les entrées et sorties régulières de poids lourds au niveau du quai de chargement METEOR, rue du Général 'Gouraud.	Favorable : mais ce point ne nécessite pas de faire évoluer le dossier. En effet, il s'agit de réglementations et de prescriptions qui s'appliqueront au stade plus opérationnel de l'instruction des projets en terme d'application du droit des sols (PC, DP, PA, etc...). En revanche, un rappel de ces prescriptions sera fait à l'autorité détentrice de la compétence ADS (Maire de la commune de Hochfelden). Favorable : ce point ne nécessite cependant pas de faire évoluer le dossier mais demande des précisions. Concernant l'aménagement d'un parking dont l'accès est situé à proximité immédiate du carrefour RD421 / RD59, la commune précise que ce parking comporte 32 places (METBRIC) alors que le parking à proximité du passage à niveau n°22 de la SNCF comporte 105 places. Favorable : mais ce point ne nécessite pas de faire évoluer le dossier. Le phénomène de congestion des RD 421, D7, D59 observés aux heures de pointe, est connu des autorités compétentes (commune de Hochfelden et communauté de communes). C'est pourquoi la commune de Hochfelden compétente en voirie, s'oriente vers un carrefour à feux, à cycles adaptés pour remédier à ce problème des congestions ; il s'agit par ce choix, de régler la situation actuelle, mais également d'intégrer le dimensionnement du carrefour et des cycles selon les évolutions à venir. Cependant ce point ne nécessite pas de faire évoluer le dossier. En effet, il s'agit de réglementations et de prescriptions qui s'appliqueront au stade plus opérationnel de l'instruction des projets en terme d'application du droit des sols (PC, DP, PA, etc...). En revanche, un rappel de ces prescriptions sera fait à l'autorité détentrice de la compétence ADS (Maire de la commune de Hochfelden).	Dont acte. Dont acte. Dont acte.	Favorable : ce point ne nécessite cependant pas de faire évoluer le PLU. Favorable : ce point ne nécessite cependant pas de faire évoluer le PLU. Favorable : mais ce point ne nécessite pas de faire évoluer le dossier. Le phénomène de congestion des RD 421, D7, D59 observés aux heures de pointe, est connu des autorités compétentes (commune de Hochfelden et communauté de communes). C'est pourquoi la commune de Hochfelden compétente en voirie, s'oriente vers un carrefour à feux, à cycles adaptés pour remédier à ce problème des congestions ; il s'agit par ce choix, de régler la situation actuelle, mais également d'intégrer le dimensionnement du carrefour et des cycles selon les évolutions à venir. Cependant ce point ne nécessite pas de faire évoluer le dossier. En effet, il s'agit de réglementations et de prescriptions qui s'appliqueront au stade plus opérationnel de l'instruction des projets en terme d'application du droit des sols (PC, DP, PA, etc...). En revanche, un rappel de ces prescriptions sera fait à l'autorité détentrice de la compétence ADS (Maire de la commune de Hochfelden)

N°	Observations formulées	Compléments apportés par la communauté de communes dans le mémoire en réponse au commissaire enquêteur	Avis du commissaire-enquêteur	Proposition de réponse présentée au Conseil Communautaire
	A noter que l'ATIP a été destinataire le 03/06/2024 d'un courrier du Centre routier de Hochfelden de la CeA au sujet de l'agrandissement du Parc de stationnement de 105 places situé rue du Gal Gouraud. Plusieurs prescriptions y avaient été formulées, et il conviendra d'en tenir compte dans le cadre du présent aménagement : a) La pente du profil en long, au niveau du raccordement avec le Domaine Public Routier Départemental, ne devra pas excéder 5% sur 5m, de manière à assurer la co visibilité avec les usagers de la Route Départementale, b) La visibilité devra être maintenue dégagée par le pétitionnaire de manière permanente au droit de la sortie du parking jusqu'à une distance minimale de 45 m de part et d'autre (pas d'obstacles visuels permanents ou saisonniers dans ces triangles de visibilité - par exemple clôture, muret, végétation, etc.), c) La sortie du parking devra céder le passage à tous les usagers de la RD. Pour éviter confusion et ambiguïté, un régime de priorité, au débouché sur la RD25, pourra être ajouté ou anticipé si le traitement du trottoir traversant n'était pas respecté. Le choix du régime de priorité devra être adapté aux conditions de visibilité observées sur place, d) Toutes les dispositions devront être prises pour éviter les écoulements des eaux pluviales sur la route départementale ; aucun écoulement des eaux pluviales vers le réseau hydraulique (fossés entre autres) du domaine public ne sera autorisé, e) Tout aménagement du domaine public sera à la charge du pétitionnaire en contribuant à sécuriser le futur accès, f) Une autorisation de voirie préalable est nécessaire pour tous travaux sur le domaine public départemental (abaissement de bordures, fouilles pour raccordement aux réseaux). L'identification et la sécurisation des déplacements des modes actifs entre la salle de réception et le parking devront être également précisées. Direction de l'Economie, Aménagement et Tourisme Collectivité européenne d'Alsace			

B – Suites données aux observations formulés par le public durant l’enquête publique :

Observations déposées sur les registres d’enquête (RE) :

Aucune

Demande N°	Observations formulées	Compléments apportés par la commune dans son mémoire en réponse au commissaire enquêteur	Avis du commissaire-enquêteur	Proposition de réponse présentée au Conseil Communautaire
	/	/	/	/

C – Suites données aux conclusions du commissaire enquêteur :

Dans ses conclusions datées du 20 juin 2026, le commissaire enquêteur **émet un avis FAVORABLE sans réserves ni prescriptions.**

Le projet de modification n°3 du PLUi soumis à l’approbation du Conseil Communautaire tient compte des propositions exposées dans le présent document.



Date de la convocation vendredi 10 juillet 2026

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
Séance du jeudi 16 juillet 2026**

Sous la présidence de Monsieur Alain HIPPI, Président
Élus : 38 - En fonction : 38 - Présents/représentés : 36

Présents ou représentés 36

Alain HIPPI, Martine SCHMITT, Éric SCHAEFFER, Virginie ZIMMERMANN, Matthieu LANG, Jean-Georges HAMMANN, Benoît MASSÉ, Philippe DETTLING, Michèle GARCIA, Christophe LUTZ, Carine DURR, Philippe ULRICH, Jean-Marc WINCKEL, Raymond MARZOLF, Jérôme GUERREIRO, Daniel LENGENFELDER, Jonathan FOURNAISE, Pascal WICKER, Marie-Paule LEHMANN, Xavier ULRICH, Véronique ERNEWEIN, David BEUCHER, Viviane PAULEN, Vincent VALENTIN, Raphaël GEYER, Sophie GOEHRY, Marc WENDLING Céline FRANCK, Xavier REMOND, Jacqueline COLIN

Dont pouvoirs 06

Jean-Luc KAUFFMANN (à DETTLING Philippe), Sylvie WILT (à Christophe LUTZ), Véronique MENGUS-CHENNEVELLE (à Jean-Marc WINCKEL), Patrick LENTZ (à Virginie ZIMMERMANN), Raphaël MEHL (à Jérôme GUERREIRO), Jean-Luc ECKART (à Xavier REMOND)

Absents, excusés 02

Laurence VOLLMAR, Élodie SCHMITT

Secrétaire de séance M. Jean-Georges HAMMANN

Délibération DCC1482/07/2026

2. Urbanisme

2.1 Documents d'urbanisme

Approbation de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Monsieur le Président expose aux membres du Conseil Communautaire :

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays de la Zorn a été approuvé le 19/12/2019 et modifié une première fois le 07/07/2022. La Communauté de Communes a engagé une deuxième modification du PLUi, afin de prendre en compte l'évolution normale du territoire depuis l'approbation du PLUi et du contexte applicable.

Cette modification vise ainsi à ajuster certains points du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), tout en gardant comme objectif de permettre la mise en œuvre du projet de territoire tel que défini dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Pays de la Zorn, dans le respect des orientations générales que la collectivité s'est fixée en matière d'aménagement de ce territoire.

Plus précisément, la procédure de modification N°2 compte 25 points différents qui modifieront les pièces suivantes :

Les plans de règlement graphique au 1/2000^{ème} et 1/5000^{ème} et les plans de règlement relatifs aux chemins hydrauliques :

Évolution des plans de règlement de :

- Commune de Hochfelden
- Commune d'Ingenheim
- Commune de Melsheim
- Commune de Minversheim
- Commune de Mutzenhouse
- Commune de Schwindratzheim
- Commune de Wilwisheim
- Commune de Wingersheim les 4 Bans : Mittelhausen et Wingersheim Village

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- Commune de Hochfelden
- Commune de Mutzenhouse
- Commune de Schwindratzheim
- Commune de Wilwisheim

Le règlement écrit :

- Modifications pour l'ensemble des communes
- Adaptations pour la prise en compte du contexte particulier à certaines communes

S'agissant des ajustements apportés au règlement graphique, la modification engagée permettra le reclassement de plusieurs secteurs pour tenir compte de l'évolution urbaine, permettre la construction d'équipements publics et notamment la construction d'un Groupe Scolaire intercommunal à Hochfelden et créer de nouvelles zones.

La modification permettra également des ajustements réglementaires afin de clarifier et d'adapter le règlement aux usages actuels.

S'agissant des emplacements réservés, l'objectif de la présente modification est la suppression des emplacements devenus inutiles ou incompatibles avec les projets existants et la création ou l'adaptation d'emplacements pour répondre aux choix d'aménagement et aux contraintes locales.

Enfin s'agissant de l'adaptation des OAP et afin de les rendre cohérentes avec le reclassement de certaines zones et l'évolution des projets, la modification porte sur les programmes d'aménagement, les dessertes et liaisons douces, les équipements scolaires ou encore l'actualisation des règles de gestion des eaux pluviales.

Le projet de modification a fait l'objet d'un examen au cas par cas pour déterminer la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale. Conformément à l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) en date du 3 février 2026, le Conseil Communautaire a décidé de ne pas soumettre le projet à évaluation environnementale, par délibération du 27 février 2026.

Le projet de modification du PLUi ainsi ajusté a été notifié aux Personnes Publiques Associées et aux Communes membres de l'EPCI.

Il a ensuite été soumis à enquête publique du 27 avril 2026 au 23 mai 2026, en même temps que la modification N°3 portant uniquement sur le projet Meteor à Hochfelden. Le commissaire enquêteur a tenu 3 permanences au siège de la communauté de communes ; le dossier d'enquête publique était consultable au siège de la communauté de communes, en mairie de Hochfelden et sur internet.

Au cours des 3 permanences de la commissaire enquêtrice menées lors de l'enquête publique unique (enquête portant sur la modification N° 2 et sur la modification N° 3 du PLUi), 33 personnes ont été reçues, représentant 20 passages, quelques-unes uniquement pour des consultations du dossier ou des demandes de renseignements.

Parmi les 19 registres d'enquête déposés dans les mairies, 16 sont restés vierges de toute observation. Sur le registre dématérialisé, il y a eu 949 visualisations de documents, 388 téléchargements, 498 visites pour 206 visiteurs.

Au total, cette enquête a donné lieu à 28 observations et 10 documents reçus.

A noter que l'intégralité des observations du public a concerné la modification N°2 du PLUi et non la modification du N°3.

Suite à l'enquête publique, il est encore possible d'apporter des adaptations au projet de modification du PLUi, pour répondre aux avis et observations sans remettre en cause l'économie générale de la modification.

Le détail des avis et observations recueillis, ainsi que les réponses proposées, figurent dans le tableau joint en annexe.

Monsieur le Président propose au Conseil Communautaire d'approuver la modification n°2 du Plan local d'Urbanisme intercommunal.

- VU** le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-36 à L.153-44 (dans leur rédaction antérieure au 26 mai 2026), R.153-20 et R.153-21 ;
- VU** le Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Strasbourg approuvé 15/12/2025 ;
- VU** le Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays de la Zorn approuvé le 19/12/2019, modifié le 07/07/2022,
- VU** la consultation de l'autorité environnementale, au titre de la procédure d'examen au cas par cas visée aux article R.104-33 et suivants du code de l'urbanisme, en date du 17 décembre 2025 et son avis en date du 3 février 2026 sur l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale ;
- VU** la délibération du Conseil Communautaire en date du 27 février 2026 décidant de ne pas réaliser d'évaluation environnementale ;
- VU** le projet de modification notifié aux Personnes Publiques Associées avant l'ouverture de l'enquête publique ;
- VU** l'arrêté en date du 1^{er} avril 2026 prescrivant l'enquête publique relative aux modifications n°2 et 3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;
- VU** le dossier d'enquête publique ainsi que le rapport et les conclusions de la commissaire enquêtrice ;

Entendu l'exposé du Président,

Considérant l'article L.153-43 du Code de l'Urbanisme qui dispose que la modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal est approuvée par le Conseil Communautaire ;

Considérant que la procédure engagée poursuit un but d'intérêt collectif et s'est déroulée conformément aux textes en vigueur ;

Considérant que les résultats de l'enquête publique et des consultations effectuées justifient les changements du projet de modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal tels qu'exposés et présentés dans le tableau joint en annexe ;

Considérant que le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal est prêt à être approuvé ;

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire,

DÉCIDE :

- **D'APPORTER les changements suivants** au projet de modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal soumis à enquête publique et tels que précisés en annexes 1 :

Pour tenir compte de l'avis de l'État

1. En point N°21, le projet de modification visait entre autres à abaisser le seuil minimal des pentes de toitures autorisées, pour les passer de 45° à 40° en zone UA, UB et 1AU. Suite à l'avis de Monsieur le Sous-préfet, il est proposé au Conseil Communautaire de maintenir les prescriptions actuelles (45° à 52°).

Le point N°21, en ce qui concerne les changements relatifs à l'abaissement des pentes de toiture en zone UA, UB et 1AU est donc supprimé.

2. En point N°22, le projet de modification vise à autoriser l'allongement de la longueur des voies en impasses en zone UB. Il est demandé dans l'avis de Monsieur le Sous-préfet de mieux démontrer l'intérêt de cette disposition au regard des objectifs de sobriété foncière, de qualité urbaine, et de mobilité.

La notice explicative est complétée en ce sens afin de mieux démontrer l'intérêt de cette disposition au regard des objectifs de sobriété foncière, de qualité urbaine, et de mobilité.

3. En point N°24, le projet de modification vise à modifier le règlement écrit relatif au changement de destination des friches des bâtiments scolaires et périscolaires.

Suite à l'avis de Monsieur le Sous-préfet, et afin de mieux démontrer l'intérêt de cette disposition, le dossier et la notice explicative sont complétés par l'identification et la localisation cartographique des sites concernés, ainsi que par la présentation du projet intercommunal poursuivi pour ces friches.

Par ailleurs, une clarification de la condition de changement est opérée dans le règlement :

- En zone UA les nouvelles destinations sont autorisées « à la condition de ne pas engendrer de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone »
- en zone UE il est précisé que « les constructions, usages et affectations du sol autorisés ne doivent pas engendrer de risques de nuisance ou de pollution les rendant incompatibles avec l'environnement de zone urbaine résidentielle ».

Pour tenir compte des observations du public

4. La demande N°12 demande de maintenir l'OAP « rue des Vergers » à Mittelhausen dans sa version actuelle. Il s'agit d'une erreur et d'un oubli de suppression dans un document d'étude, l'erreur est donc rectifiée, et le dossier approuvé est corrigé, l'OAP en question est maintenue dans sa version actuelle.

Pour tenir compte des recommandations de la commissaire enquêtrice

5. Correction de la page 6 de la notice : la modification contient 24 points et non 27 (erreur matérielle dans le dossier mis à l'enquête et non confirmation du point N°21 après enquête publique).
6. Correction de la page 29 de la notice : la suppression de l'ER HOC08 est intégrée dans le titre (Précision).
7. Correction des pages 52 et 54 (points 6 et 7) de la notice : la motivation de la suppression de l'ER WIL03 est déplacée dans le point 6 au lieu du point 7 et cette suppression est intégrée dans le titre du point 6.

➤ **D'APPROUVER** la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal conformément au dossier annexé à la présente.

➤ **DIT QUE :**

La présente délibération et les documents annexés seront publiés sur le Géoportail de l'urbanisme. Ils seront en outre transmis à :

- Monsieur le Sous-Préfet chargé de l'arrondissement de Saverne,
- Messieurs et Mesdames les Maires des Communes membres,

Communauté de communes du Pays de la Zorn
MODIFICATION N°2 DU PLUi

Suites données aux avis et observations reçus sur le projet de modification du PLUi
--

Le présent document expose les suites données à l'enquête publique sur le projet de modification n°2 du PLUi et aux consultations qui l'ont précédées.

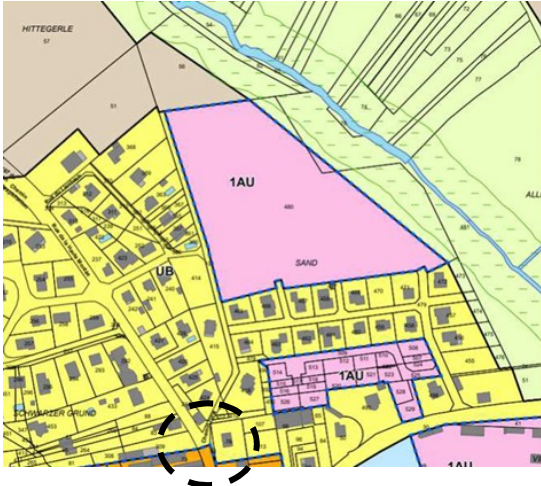
A – Suites données aux avis formulés par l'autorité environnementale, les personnes publiques associées et consultées :

- A. Avis conforme de la MRAE en date du 3 février 2026 (010564/KK AC PLU)
- B. 3_1_Avis_SNCF en date du jeudi 12 mars 2026 (courriel)
- C. 3_2_Avis_CEA en date du jeudi 16 avril 2026 (courriel)
- D. 3_3_Avis_Chambre d'agriculture en date du 10 avril 2026 (courrier)
- E. 3_4_Avis_SCOTERS (note technique avril 2026)
- F. 3_5_Avis_Sous-Préfet en date du 10 avril 2026 (courrier)

N°	Observations formulées	Compléments apportés par la communauté de communes dans le mémoire en réponse au commissaire enquêteur	Avis du commissaire-enquêteur	Proposition de réponse présentée au Conseil Communautaire
A (M2)	<u>Avis conforme de la MRAE</u> « Observant que pour les 25 points, leur mise en œuvre permettra de : - pérenniser et conforter l'offre en équipements et services à destination de la population de la commune ; - conforter un projet d'économie agricole de proximité sur un secteur localisé au cœur de village ; - clarifier et préciser certaines règles d'implantations des constructions qui posent des difficultés d'interprétation ou d'application ; et n'aura pas d'incidences significatives sur l'environnement et la santé humaine ; AVIS CONFORME Au vu de l'ensemble des informations fournies par la Communauté de communes du Pays de la Zorn (67), des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente demande d'avis : ▪ la modification n°2 du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes du Pays de la Zorn n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ; ▪ et il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale par la personne publique responsable, la Communauté de communes du Pays de la Zorn »	Sans objet	Sans objet	Ce point ne nécessite pas de faire évoluer le projet de PLUi (modification N°2) tel qu'il a été mis à l'enquête publique.

N°	Observations formulées	Compléments apportés par la communauté de communes dans le mémoire en réponse au commissaire enquêteur	Avis du commissaire-enquêteur	Proposition de réponse présentée au Conseil Communautaire
B (M2)	<u>Avis de la SNCF</u> « Après examen des documents de travail réceptionnés, concernant les procédures de modification N°2 et N°3 du PLUi de votre communauté de communes, SNCF IMMOBILIER n'a pas de remarques à émettre. Nous vous remercions de nous avoir consulté dans le cadre de cette procédure. Nous vous remercions également d'avoir pris en compte la régulation du trafic au droit du PN22, de la ligne 070.000, sur la commune de Hochfelden, afin de diminuer toutes remontées de file des véhicules jusqu'à ce PN. Nous souhaitons rester informé de la suite de ces 2 procédures.	<u>Positionnement CCPZ :</u> La SNCF note la prise en compte de la régulation du trafic au droit du PN22 de la ligne 070.000. Dans le cadre de la procédure d'approbation du PLU, les PPA sont informées. De plus, dès approbation du PLUi, les données validées par le conseil communautaire seront versées au géoportail de l'urbanisme et consultables sur cette plateforme nationale. https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/	Dont acte.	<u>Avis favorable sans nécessité de changement</u> La SNCF note la prise en compte de la régulation du trafic au droit du PN22 de la ligne 070.000. Dans le cadre de la procédure d'approbation du PLU, les PPA sont informées. De plus, dès approbation du PLUi, les données validées par le conseil communautaire seront versées au géoportail de l'urbanisme et consultables sur cette plateforme nationale. https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/
C (M2)	<u>Avis de la Collectivité Européenne d'Alsace</u> OAP n° 13 à Melsheim (Page 112 des OAP): l'accès prévu sur la RD 632, rue Principale se situe en plein virage et les visibilitées ne sont pas optimum. L'accès au Sud de la zone par la rue des Vosges bénéficie d'une meilleure visibilité.	<u>Positionnement CCPZ :</u> En ce qui concerne l'OAP n° 13 à Melsheim (Page 112 des OAP), la CEA rappelle que l'accès prévu sur la RD 632, rue Principale se situe en plein virage et les visibilitées ne sont pas optimum. Néanmoins, la communauté de communes souhaite préciser que le PLUi en vigueur prévoit déjà l'accès principal à cette zone 1AU par un accès localisé dans le même secteur. Ce point de raccordement à la route départementale ne fait donc pas l'objet d'évolution dans le cadre de la présente modification N°2 du PLUi. De plus la configuration des lieux ne permet pas de localiser l'accès ailleurs, si l'on souhaite un accès direct à la RD. En ce qui concerne la proposition de la CEA de prioriser l'accès au Sud de la zone par la rue des Vosges « <i>car il bénéficie d'une meilleure visibilité</i> », elle n'est pas applicable à ce jour. En effet, la voirie existante au sud (rue des Vosges) est actuellement privée, et la desserte de la zone 1AU doit pouvoir être immédiatement assurée vers le domaine public communal. Cette réserve quant à la desserte renforcée par le sud est d'ailleurs soulevée dans le cadre d'une observation du public (demande N°10). Cette demande se positionne de manière défavorable vis à vis de la demande formulée par la CEA : «		

N°	Observations formulées	Compléments apportés par la communauté de communes dans le mémoire en réponse au commissaire enquêteur	Avis du commissaire-enquêteur	Proposition de réponse présentée au Conseil Communautaire
	OAP n°19.2, rue du 22 novembre à Wilwisheim (Page 153 des OAP) : L'accès à la zone se fait par un accès existant sur la rue du 22 novembre (RD 421). Celui-ci se situe dans un virage et n'est pas sécurisé. Si la zone sera ouverte au public, il sera nécessaire de respecter des triangles de visibilité depuis cet accès à 1 mètre de hauteur maximum.	<i>nous souhaitons réagir aux remarques formulées par la CEA...sur l'OAP 13 à Melsheim. La rue des Vosges est une rue privée qui n'a pas vocation à être utilisée comme voie communale et le point de retournement... »</i> Défavorable : aucune suite favorable ne pourra être apportée à cette demande de favoriser la desserte de la zone 1AU à Melsheim par le SUD de la zone (rue des Vosges). En revanche la commune et la CDC prennent note de l'enjeu de sécurité du futur carrefour et se rapprocheront de la CeA le moment venu pour étudier l'aménagement le plus opportun. En ce qui concerne l'OAP 19.2, rue du 22 novembre à Wilwisheim (Page 153 des OAP) : L'accès à la zone se fait par un accès existant sur la rue du 22 novembre (RD 421). La CEA indique que celui-ci se situe dans un virage et n'est pas sécurisé. Si la zone sera ouverte au public, il sera nécessaire de respecter des triangles de visibilité depuis cet accès à 1 mètre de hauteur maximum. Il est rappelé que la desserte en agglomération de cette activité de maraîchage est déjà existante, et l'accueil du public déjà à l'œuvre. De plus le mur longeant la RD 421 est existant et protégé par l'OAP ; il sera difficilement envisageable d'imposer la démolition de sa partie supérieure. Le projet est une mise aux normes du magasin à la ferme déjà existant. Compte tenu de leur modèle économique (vente sur différents marchés du secteur, dont celui à la Gare à Saverne) la fréquentation du nouveau magasin ne constituera pas une hausse du trafic (magasin ouvert uniquement le vendredi soir et le samedi matin). Le projet à analyser dans sa globalité vise le changement de parcelle pour la construction d'un magasin qui remplacera celui existant dans un bâtiment type « grange ». L'enjeu est le soutien aux commerces de proximité et à l'agriculture biologique. Pour la commune, qui tente de maintenir les commerces ouverts, il est essentiel que cet accès soit confirmé pour garantir une cohérence des positions prises par la CCPZ et la commune dans ce dossier. De plus, pour la commune, historiquement, cette sortie ne présente pas de problématique accidentogène. Elle est toutefois ouverte à travailler avec la CEA pour améliorer la	Toutes les observations de la CEA portent sur la sécurité routière. Les arguments de la Comcom pour ne pas prendre en compte certaines suggestions me semblent pertinents d'autant que la Comcom s'engage à imposer des prescriptions en termes de police de la circulation et de sécurisation.	Défavorable : aucune suite favorable ne pourra être apportée à cette demande de favoriser la desserte de la zone 1AU à Melsheim par le SUD de la zone (rue des Vosges –voie privée). En revanche la commune et la CDC prennent note de l'enjeu de sécurité du futur carrefour et se rapprocheront de la CeA le moment venu pour étudier l'aménagement le plus opportun.

N°	Observations formulées	Compléments apportés par la communauté de communes dans le mémoire en réponse au commissaire enquêteur	Avis du commissaire-enquêteur	Proposition de réponse présentée au Conseil Communautaire
	OAP n° 19.3, rue Sand à Wilwisheim (Page 158) : Cette zone située au Nord du lotissement existant sera accessible par la VC, rue de l'Abbé A. Sittler qui sera prolongée jusqu'à la rue Sand qui débouche sur la rue de la Haute Montée (RD 67) par une priorité à droite. Les visibilité à ce carrefour ne sont pas conformes aux recommandations du Cerema. Dans ce cas, le régime de priorité serait à revoir et à mettre en conformité. 	sécurisation de cette entrée / sortie (pose d'un STOP en sortie de la propriété privée, baisse de vitesse en agglomération à 40km où 30km sur ce tronçon, etc...). En outre, dans le cadre d'un futur projet de construction, des prescriptions pourront être imposée en terme de police de la circulation et de sécurisation de la section au droit de l'activité. Défavorable : aucune suite favorable ne pourra être apportée à cette demande dans le cadre de la modification N°2 du PLUi. En ce qui concerne l'OAP n° 19.3, rue Sand à Wilwisheim (Page 158) : Cette zone située au Nord du lotissement existant sera accessible par la VC, rue de l'Abbé A. Sittler qui sera prolongée jusqu'à la rue Sand. Cette dernière débouche sur la rue de la Haute Montée (RD 67) par une priorité à droite. Les visibilité à ce carrefour ne sont pas conformes aux recommandations du Cerema. Dans ce cas, le régime de priorité serait à revoir et à mettre en conformité. Même si le PLUi n'a pas vocation à réglementer les régimes de priorité aux carrefours, la remarque a été transmise à la commune de Wilwisheim. La commune rappelle, en retour, que la rue SAND, donnant sur la RD 67 est aujourd'hui une priorité à droite comme tous les carrefours des rues donnant sur la RD 67 (RD qui traverse Wilwisheim du nord au sud). Le changement de règle de circulation sur ce seul croisement risquerait de créer « un effet de surprise ». La proximité immédiate du feu tricolore permet en outre que la vitesse des véhicules à cette intersection soit modérée. Elle rappelle également que lors d'une étude faite avec les services de la CEA, il a été fortement conseillé de rester sur ce modèle de priorité à droite. Le risque étant avec un autre dispositif de favoriser la vitesse en agglomération. A noter toutefois que la commune a pour objectif début 2027, la pose de panneaux de priorité à droite dans les deux sens pour rappeler la règle de priorité sur cet axe. Défavorable : aucune suite favorable ne pourra être apportée à cette demande dans le cadre de la modification	Toutes les observations de la CEA portent sur la sécurité routière. Les arguments de la Comcom pour ne pas prendre en compte certaines suggestions me semblent pertinents d'autant que la Comcom s'engage à imposer des prescriptions en termes de police de la circulation et de sécurisation. Toutes les observations de la CEA portent sur la sécurité routière. Les arguments de la Comcom pour ne pas prendre en compte certaines suggestions me	Défavorable : aucune suite favorable ne pourra être apportée à cette demande dans le cadre de la modification N°2 du PLUi. En revanche la commune et la CDC prennent note de l'enjeu de sécurité de cet accès et se rapprocheront de la CeA le moment venu pour étudier l'aménagement le plus opportun. Défavorable : aucune suite favorable ne pourra être apportée à cette demande dans le cadre de la modification N°2 du PLUi. En revanche la commune et la CDC prennent note de l'enjeu de sécurité du futur carrefour

N°	Observations formulées	Compléments apportés par la communauté de communes dans le mémoire en réponse au commissaire enquêteur	Avis du commissaire-enquêteur	Proposition de réponse présentée au Conseil Communautaire
	OAP n°9, le panneau d'agglomération devrait être déplacé plus au Nord afin de situer ces accès en agglomération. Pour rappel, tout nouvel accès depuis une route départementale devra être sécurisé.	N°2 du PLUi. En ce qui concerne l'OAP n°9 « AMENAGEMENT : en secteur à urbaniser habitat » 9. Hochfelden / 9.1. SECTEUR HIRONDELLES, il est demandé que le panneau d'agglomération soit déplacé plus au Nord afin de situer ces accès en agglomération. Il est également rappelé que tout nouvel accès depuis une route départementale devra être sécurisé. Comme indiqué en page 16 de la notice (point 1 qui concerne le secteur des Hirondelles) : En ce qui concerne l'accessibilité routière, dans le cadre de la définition plus précise du programme du groupe scolaire, la conception des accès routiers au droit de la RD 59 a été menée en lien avec les services routiers de la CeA. Dans le cadre de ces échanges, il a été convenu avec la CeA de reclasser le tronçon de RD situé au droit de la zone d'extension de Hochfelden en partie agglomérée afin d'assurer une meilleure sécurité du site via l'apaisement de la vitesse de circulation. La sécurité sera donc assurée au droit du futur site scolaire. Dans le cadre d'un futur projet de construction, des prescriptions pourront être imposée par la commune en terme de police de la circulation et de sécurisation. Favorable : mais aucune modification n'est nécessaire dans le cadre de la modification N°2 du PLUi.	semblent pertinents d'autant que la Comcom s'engage à imposer des prescriptions en termes de police de la circulation et de sécurisation. Toutes les observations de la CEA portent sur la sécurité routière. Les arguments de la Comcom pour ne pas prendre en compte certaines suggestions me semblent pertinents d'autant que la Comcom s'engage à imposer des prescriptions en termes de police de la circulation et de sécurisation.	et se rapprocheront de la CeA le moment venu pour étudier l'aménagement le plus opportun. Favorable : mais aucune modification n'est nécessaire dans le cadre de la modification N°2 du PLUi. En revanche la commune et la CDC prennent note de l'enjeu de sécurité et dans le cadre d'un futur projet de construction, des prescriptions pourront être imposée par la commune en terme de police de la circulation et de sécurisation.
D(M2)	<u>Avis de la Chambre d'agriculture</u> - Point N°1 de la modification N° 2 : La chambre d'agriculture émet un point de vigilance sur les modalités et le calendrier d'aménagement global de la zone 1AUB + 1AUe à Hochfelden pour	<u>Positionnement CCPZ :</u> Cette observation ne remet pas en cause les orientations du projet. Sans objet : Il s'agit d'un constat, sans demande d'évolution du dossier.	Dont acte.	Sans objet : Pas de demande d'évolution du dossier de la modification N°2 du PLUi. Il s'agit d'un constat, sans demande d'évolution du dossier.

N°	Observations formulées	Compléments apportés par la communauté de communes dans le mémoire en réponse au commissaire enquêteur	Avis du commissaire-enquêteur	Proposition de réponse présentée au Conseil Communautaire
	limiter l'impact sur les espaces agricoles tout en ne remettant pas en cause le projet envisagé. - Point N°5 de la modification N° 2 : La chambre d'agriculture relève le maintien des OAP sur la zone 1AU de Schwindratzheim reclassée en zone UB, pour laquelle l'OAP est maintenue. Les dispositions des OAP ne semblent pas avoir été prises en compte, ce qui nuit à l'insertion paysagère du lotissement. - Point N°7 de la modification N° 2 : Concernant le point N° 7 visant à conforter l'exploitation agricole sur la commune de Wilwisheim, la chambre d'agriculture soutient le projet. - Point N°10 et N°14 de la modification N° 2 : Concernant l'instauration d'emplacements réservés pour les haies antidérive à Hochfelden et Wingersheim, la chambre d'agriculture « est plutôt défavorable » à cette pratique et souhaite que les ER soient inscrits dans les secteurs en dehors des secteurs agricoles (A).	Cette observation ne remet pas en cause les orientations du projet. Elle relève de l'application du droit du sol, et de la mise en œuvre des permis de construire, que l'on peut considérer pour certains comme pas encore totalement mis en œuvre. De plus, comme indiqué dans l'avis, « <i>ces dispositions n'ont pas d'impact direct sur les espaces agricoles</i> ». Sans objet : Il s'agit d'un constat, sans demande d'évolution du dossier. Sans objet : avis favorable de la chambre d'agriculture, sans demande d'évolution du dossier. Cette observation concernant « l'avis plutôt défavorable » à l'instauration d'emplacements réservés pour les haies antidérive à Hochfelden et Wingersheim, ne pourra pas être totalement pris en compte : - Point 10 : Concernant la zone UE à Wingersheim le projet scolaire ayant été érigé avant la réglementation sur les haies antidérive, il n'est aujourd'hui pas possible d'intégrer totalement cette haie sur le secteur classé UE. La mise en place de cet ER doit permettre à la commune de mettre en œuvre les mesures de protection indiquées ci-dessus. Il est à rappeler que les études et la mise en œuvre de ce complexe scolaire ont été menés avant la publication de l'instruction technique de 2016 qui impose cette barrière anti dérive, sinon ce point aurait été anticipé dans le projet de construction du complexe scolaire. La mise en place pourra également être traitée le cas échéant par une convention entre l'exploitant et la commune ou la communauté de commune sans transaction foncière ; l'ER réservé à ce moment-là pourra ne pas être mis en œuvre en terme d'acquisition, si une convention pérenne peut être contractualisée. Défavorable : aucune modification n'est envisagée dans le cadre de la modification N°2 du PLUi, mais la mise en place pourra être traitée le cas échéant par	Dont acte. Dont acte.	Sans objet : Pas de demande d'évolution du dossier de la modification N°2 du PLUi. Il s'agit d'un constat, sans demande d'évolution du dossier. Sans objet : avis favorable de la chambre d'agriculture, sans demande d'évolution du dossier.

N°	Observations formulées	Compléments apportés par la communauté de communes dans le mémoire en réponse au commissaire enquêteur	Avis du commissaire-enquêteur	Proposition de réponse présentée au Conseil Communautaire
		une convention entre l'exploitant et la commune ou la communauté de communes. - Point 14 : Concernant la zone 1AU à Hochfelden, la mise en place de cette OAP doit permettre à la communauté de communes de mettre en œuvre les mesures de protection indiquées ci-dessus. En revanche, la commune étant propriétaire du foncier concerné, la mise en place de cette haie pourra également être traitée le cas échéant par une convention entre l'exploitant et la commune ou la communauté de commune. Défavorable : aucune modification n'est envisagée dans le cadre de la modification N°2 du PLUi, mais la mise en place pourra être traitée le cas échéant par une convention entre l'exploitant et la commune ou la communauté de communes.	Dont acte.	Avis défavorable : avis chambre d'agriculture « est plutôt défavorable ». Toutefois aucune modification ne sera apportée au dossier de modification N°2 du PLUi, mais la mise en place du dispositif pourra être traitée le cas échéant par une convention entre l'exploitant et la commune ou la communauté de communes.
E(M2)	<u>Avis du SCOTERS</u> L'analyse au regard du SCOTERS La modification affine et complète le dispositif réglementaire du PLUi initial. Certains points font pleinement échos aux réflexions menées dans le cadre de la révision (en phase d'arrêt) et aux enjeux de transition écologique et climatique identifiés : la production d'installation EnR et/ou l'isolation thermique à échelle individuelle sont facilitées (points 18 et 20) et la constructibilité des parcelles légèrement optimisée (constructibilité facilitée en deuxième ligne, point 19). Le projet permet de conforter le rôle du bourg-centre (points 1) avec une offre à destination des scolaires. Il soutient également une exploitation agricole (maraîchage avec point de vente) en cœur de village à Wilwisheim. Le recentrage sur les centralités est l'un des axes forts du Projet d'Aménagement stratégique du SCOTERS, afin notamment de faciliter une vie dans la proximité. La révision du SCOTERS s'inscrit dans une logique de modération de la consommation foncière au regard des objectifs portés par la loi Climat et Résilience et l'approche ZAN repris par le SRADDET. <u>Conclusion</u> Les objectifs s'inscrivent de façon globale dans ceux du SCOTERS. Au regard de la compatibilité avec les orientations du	<u>Positionnement CCPZ :</u> - En réponse au point de vigilance relevé sur la question du stationnement en zone UE et/ou IAUE,		

N°	Observations formulées	Compléments apportés par la communauté de communes dans le mémoire en réponse au commissaire enquêteur	Avis du commissaire-enquêteur	Proposition de réponse présentée au Conseil Communautaire
	SCOTERS, le projet de modification n°2 du PLUi de la Communauté de communes du Pays de la Zorn n'appelle pas de remarque. - Un point de vigilance est néanmoins relevé : Si le stationnement en zone UE et/ou IAUE n'est pas obligatoire à travers le règlement écrit du PLUi son calibrage devra s'inscrire dans un objectif de sobriété foncière et de multifonctionnalités (réduction de l'emprise au sol, mutualisation des espaces de stationnement et/ou des usages types production EnR ou végétalisation). - À noter également considérant la révision du SCOTERS récemment approuvée qu'il est demandé aux collectivités sous 1 à 3 ans selon la nature des évolutions à mener dans leurs PLU-i ou PLU, d'identifier le(s) périmètre(s) de centralité au sein des communes, ceci en lien avec la définition au sens du SCOTERS, d'intégrer les attendus nouveaux en matière de qualité, de résilience, de stratégie énergétique notamment, et de mesurer la compatibilité avec la trajectoire foncière demandée dans le cadre du ZAN (loi, SRADDET, SCOTERS révisé) elle-même induite par le contexte actuel (changement climatique, défis des transitions, besoins nouveaux autour de la fonctionnalité écologique des sols, etc.).	qui n'est pas obligatoire à travers le règlement écrit du PLUi, il est confirmé que cet enjeu de sobriété foncière est partagé par la communauté de communes qui porte les projets d'équipements publics sur ces zones. Le calibrage de ce stationnement au stade opérationnel s'inscrira dans cet objectif de sobriété foncière et de multifonctionnalités. Cette observation ne remet pas en cause les orientations du projet. Favorable : ce point ne nécessite cependant pas de faire évoluer le PLU. - Les évolutions attendues ne font pas l'objet de la modification en cours. En revanche ces attentes seront prises en compte lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi du Pays de la Zorn (le délai de mise en compatibilité des PLU avec le SCOT étant fixé par la loi). Favorable : ce point ne nécessite cependant pas de faire évoluer le PLU.	Le point de vigilance portant sur le calibrage du stationnement en zone UE et 1AUE dans un objectif de sobriété foncière sera pris en compte par la Comcom. Le point de vigilance portant sur le calibrage du stationnement en zone UE et 1AUE dans un objectif de sobriété foncière sera pris en compte par la Comcom.	Favorable : ce point ne nécessite cependant pas de faire évoluer le PLU. La question du stationnement en zone UE et/ou IAUE, et de l'enjeu de sobriété foncière est posé. Le calibrage de ce stationnement au stade opérationnel s'inscrira dans cet objectif de sobriété foncière et de multifonctionnalités. Cette observation ne remet pas en cause les orientations du projet. Favorable : ce point ne nécessite cependant pas de faire évoluer le PLU.
F(M2)	<u>Avis du Sous-Préfet</u> - <u>Abaissement des pentes de toiture en zone UA, UB et 1AU</u> En point N°21, le projet de modification vise à abaisser le seuil minimal des	<u>Positionnement CCPZ:</u> - <u>Abaissement des pentes de toiture en zone UA, UB et 1AU</u> En point N°21, le projet de modification vise à abaisser le seuil minimal des pentes de toitures		CCPZ favorable avec évolution du dossier de modification N° 2: En point N°21, le projet de modification visait

N°	Observations formulées	Compléments apportés par la communauté de communes dans le mémoire en réponse au commissaire enquêteur	Avis du commissaire-enquêteur	Proposition de réponse présentée au Conseil Communautaire
	pentres de toitures autorisées, pour les passer de 45° à 40° en zone UA, UB et 1AU. L'ABF préconise de maintenir les 45° en zone UA et UB afin de garantir une insertion cohérente des constructions neuves dans le tissu existant. ... Il est donc demandé de maintenir les prescriptions actuelles (45° à 52°) pour les zones UA et UB afin de garantir la préservation de l'identité architecturale locale. - Les bâtiments « d'activités » sont, en l'état du règlement du PLUi opposable, exemptés des prescriptions relatives à l'aspect et à la couleur des toitures. ... Il apparaît pertinent d'étendre ces prescriptions à ces constructions, voire à l'ensemble des bâtiments mentionnés à l'alinéa 2.2.13 afin de garantir leur bonne intégration dans le tissu bâti et le respect des caractéristiques locales. - En point N°22, le projet de modification	autorisées, pour les passer de 45° à 40° en zone UA, UB et 1AU. Suite à l'avis du sous-préfet, il sera proposé au conseil communautaire de maintenir les prescriptions actuelles (45° à 52°). CCPZ favorable : Le point N°21, relatif à l'abaissement des pentes de toiture en zone UA, UB et 1AU sera supprimé du dossier dans le cadre de l'approbation de cette modification N°2. - Les bâtiments « d'activités » sont, en l'état du règlement du PLUi opposable, exemptés des prescriptions relatives à l'aspect et à la couleur des toitures. Il n'est à ce stade de la procédure pas possible d'apporter de réponse à cette demande dans le cadre de la présente procédure de modification du PLUi. En effet, selon l'article L.153-43 du Code de l'urbanisme, à l'issue de l'enquête publique des ajustements peuvent être apportés après l'enquête, pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier d'enquête, des observations du public, ou du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur. En revanche, les ajustements apportés après l'enquête publique ne doivent pas porter atteinte à l'économie générale des différents points de la modification (apporter au PLU des changements très différents de ceux qui étaient envisagés). Dans le cas contraire, il est nécessaire de recommencer la procédure. Or la demande ne fait référence à aucun des points de modification soumis à l'enquête publique. CCPZ défavorable : Cette demande concerne une demande de modification du règlement du PLUi. Elle ne concerne aucun des points soumis à l'enquête publique. Il n'est pas possible d'apporter une suite favorable à cette demande; le PLUi ne sera pas modifié en ce sens. Mais la communauté de communes étudiera la possibilité d'intégrer cette suggestion lors d'une prochaine évolution du PLUi. - En point N°22, le projet de modification vise la	Le CE note que la Comcom prendra en compte les observations de l'Etat.	à abaisser le seuil minimal des pentes de toitures autorisées, pour les passer de 45° à 40° en zone UA, UB et 1AU. Suite à l'avis du sous-préfet, il est proposé au conseil communautaire de maintenir les prescriptions actuelles (45° à 52°). Le point N°21, relatif à l'abaissement des pentes de toiture en zone UA, UB et 1AU sera donc supprimé du dossier dans le cadre de l'approbation de la modification N°2. CCPZ défavorable : Cette demande concerne une demande de modification du règlement du PLUi. Elle ne concerne aucun des points soumis à l'enquête publique. Il n'est pas possible d'apporter une suite favorable à cette demande; le PLUi ne sera pas modifié en ce sens. Mais la communauté de communes étudiera la possibilité d'intégrer cette suggestion lors d'une prochaine évolution du PLUi.

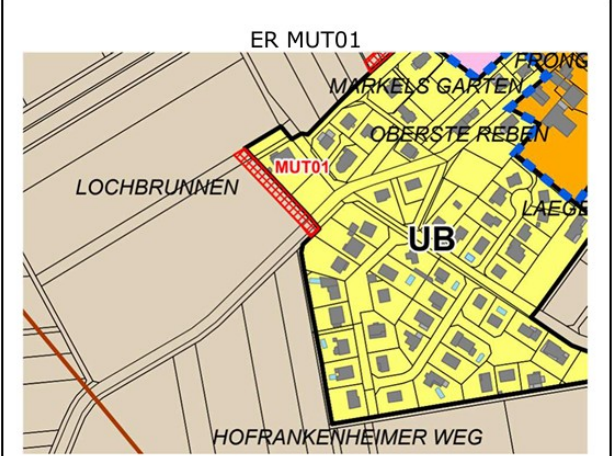
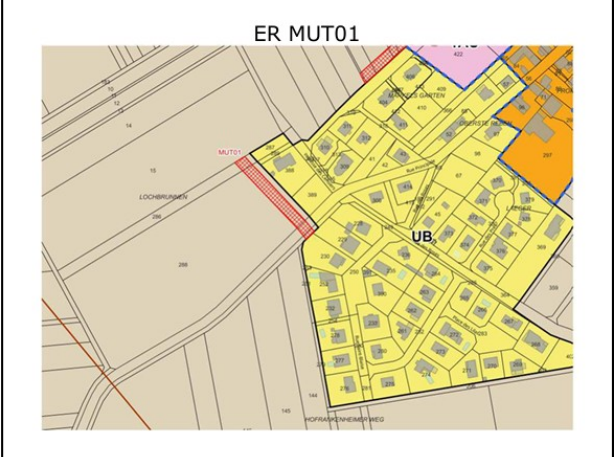
N°	Observations formulées	Compléments apportés par la communauté de communes dans le mémoire en réponse au commissaire enquêteur	Avis du commissaire-enquêteur	Proposition de réponse présentée au Conseil Communautaire
	visait la modification du règlement relative à l'allongement de la longueur des voies en impasses en zone UB : - en premier lieu cela conduit à augmenter la surface des voiries au détriment des surfaces mobilisables pour le bâti. Cela questionne la sobriété foncière, - En deuxième lieu cela renforce des formes urbaines peu perméables, ne favorisant pas la structuration du tissu urbain, - En outre ce type d'aménagement est peu favorable aux mobilités actives, - Enfin la justification apportée, limitée à un objectif de densification, ne permet pas d'apprécier les effets de la mesure, ni les situations concrètes qu'elle vise. - Dans ces conditions l'intérêt de cette disposition au regard des objectifs de sobriété foncière, de qualité urbaine, et de mobilité aurait mérité d'être mieux démontré. A défaut il conviendrait soit de maintenir la règle des 30 mètres, soit d'encadrer les dépassements en imposant la création d'une liaison douce en fond d'impasse ainsi que le recours à des revêtements perméables. - Modification du règlement écrit relative au changement de destination des friches des bâtiments scolaires et périscolaires (point N°24) Ce point vise à permettre la réaffectation d'anciens bâtiments scolaires devenus vacants, en autorisant, en zones UA et UE, de nouvelles destinations telles que les entrepôts, le commerce de gros, les bureaux et les centres de congrès et d'exposition, sous réserve que celle-ci « ne génèrent pas de flux ni de nuisances importantes ». ... Dans ces conditions, ce point de modification ne sera recevable qu'à	modification du règlement relative à l'allongement de la longueur des voies en impasses en zone UB. Il est demandé de mieux démontrer l'intérêt de cette disposition au regard des objectifs de sobriété foncière, de qualité urbaine, et de mobilité. CCPZ Favorable : La notice explicative sera complétée en ce sens afin de mieux démontrer l'intérêt de cette disposition au regard des objectifs de sobriété foncière, de qualité urbaine, et de mobilité. Une observation (demande N°17) du public conforte de manière favorable les points de modifications suivants : □ POINT n°19 : Modification du règlement écrit pour les règles d'implantations des constructions afin de préciser les dispositions applicables et en clarifier certaines. □ POINT n°22 : Modification du règlement écrit pour augmenter légèrement la longueur maximale des impasses en secteur UA et UB - Modification du règlement écrit relative au changement de destination des friches des bâtiments scolaires et périscolaires (point N°24) CCPZ Favorable : Le dossier et la notice explicative seront complétés en ce sens afin de mieux démontrer l'intérêt de cette disposition. Le dossier sera complété : - par l'identification et la localisation cartographique des sites concernés, ainsi que par la présentation du projet intercommunal poursuivi pour ces friches. - Par ailleurs, une clarification de la condition de changement sera opérée dans le règlement : En zone UA les nouvelles destinations seront autorisées « à la condition de ne pas engendrer de nuisances incompatibles avec le caractère	Le CE note que la Comcom prendra en compte les observations de l'Etat. Le CE note que la Comcom prendra en compte les observations de l'Etat.	CCPZ favorable avec évolution du dossier de modification N° 2: En point N°22, le projet de modification vise à autoriser l'allongement de la longueur des voies en impasses en zone UB. Il est demandé dans l'avis du sous-préfet de mieux démontrer l'intérêt de cette disposition au regard des objectifs de sobriété foncière, de qualité urbaine, et de mobilité. La notice explicative sera complétée en ce sens afin de mieux démontrer l'intérêt de cette disposition au regard des objectifs de sobriété foncière, de qualité urbaine, et de mobilité. CCPZ favorable avec évolution du dossier de modification N° 2: En point N°24, le projet de modification vise à modifier le règlement écrit relatif au changement de destination des friches des bâtiments scolaires et périscolaires. Suite à l'avis du sous-préfet, et afin de mieux démontrer l'intérêt de cette disposition, le dossier et la notice explicative seront complétés par l'identification et la localisation cartographique des sites concernés, ainsi que par la présentation du projet intercommunal

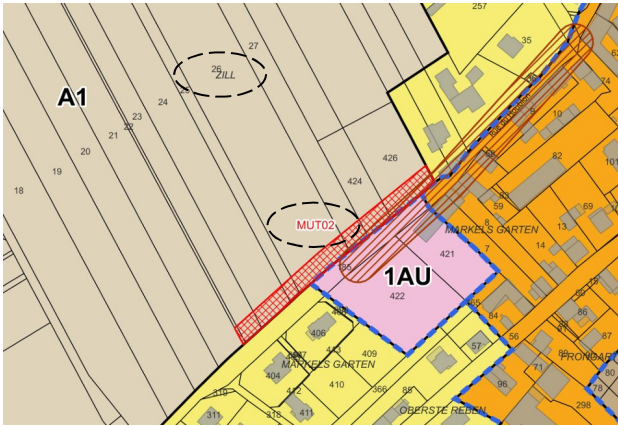
N°	Observations formulées	Compléments apportés par la communauté de communes dans le mémoire en réponse au commissaire enquêteur	Avis du commissaire-enquêteur	Proposition de réponse présentée au Conseil Communautaire
	condition de compléter le dossier par l'identification et la localisation cartographique des sites concernés, ainsi que par la présentation du projet intercommunal poursuivi pour ces friches. Par ailleurs, une clarification de la condition encadrant ces changements de destination apparaît indispensable. A défaut d'un encadrement plus précis fondé sur des critères objectivables, le règlement pourrait s'en tenir en zone UA à autoriser les nouvelles destinations « à la condition de ne pas engendrer de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone » et en zone UE à préciser que « les constructions, usages et affectations du sol autorisés ne doivent pas engendrer de risques de nuisance ou de pollution les rendant incompatibles avec l'environnement de zone urbaine résidentielle ». - Enfin, il est rappelé que, conformément à l'article L153-57 du code de l'urbanisme, une analyse des résultats de l'application du PLU doit être réalisée au plus tard six ans après son approbation. ... Il est en conséquence recommandé de procéder à ce bilan dans les meilleurs délais.	de la zone » et en zone UE il sera précisé que « les constructions, usages et affectations du sol autorisés ne doivent pas engendrer de risques de nuisance ou de pollution les rendant incompatibles avec l'environnement de zone urbaine résidentielle » - Conformément à l'article L153-57 du code de l'urbanisme, une analyse des résultats de l'application du PLU doit être réalisée au plus tard six ans après son approbation. CCPZ Favorable : il sera procédé à ce bilan dans les meilleurs délais.	Le CE note que la Comcom prendra en compte les observations de l'Etat.	poursuivi pour ces friches. Par ailleurs, une clarification de la condition de changement sera opérée dans le règlement : ▪ En zone UA les nouvelles destinations seront autorisées « à la condition de ne pas engendrer de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone » ▪ En zone UE il sera précisé que « les constructions, usages et affectations du sol autorisés ne doivent pas engendrer de risques de nuisance ou de pollution les rendant incompatibles avec l'environnement de zone urbaine résidentielle » Favorable : ce point ne nécessite cependant pas de faire évoluer le PLU. Il sera procédé à ce bilan dans les meilleurs délais.

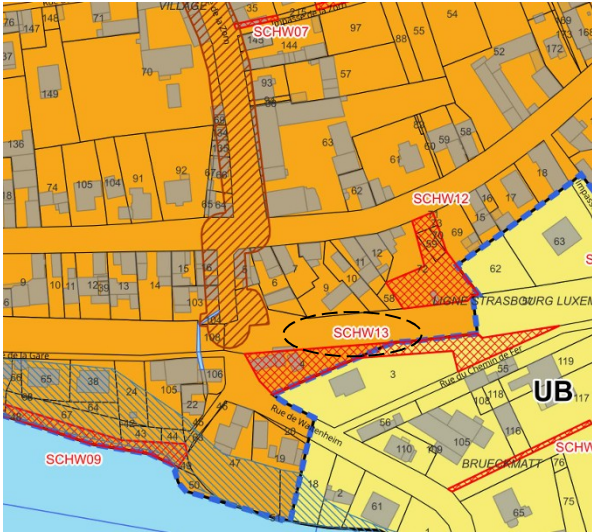
B – Suites données aux observations formulés par le public durant l’enquête publique :

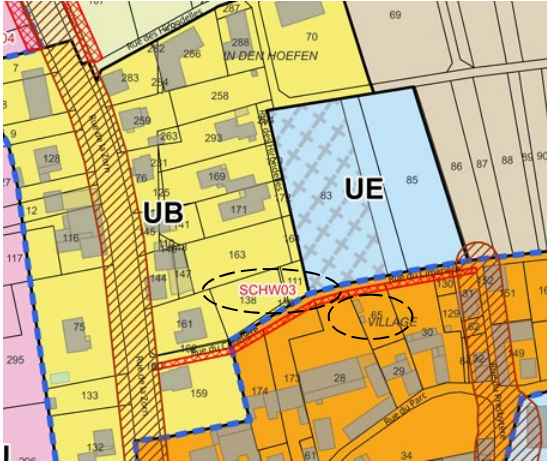
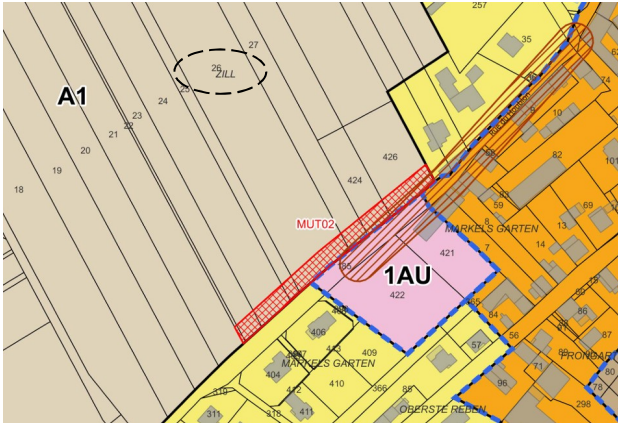
Observations déposées sur les registres d’enquête (RE) :

- Ingenheim (RE IN) : 1
- Mutzenhouse (RE MU) : 2 (documents déposés)
- Hochfelden (RE CC) : 12 observations dont 9 ont fait l’objet d’une remise de documents
- Observations déposées sur le registre numérique (RN): 12
- Observations reçues par mail à la Communauté de communes (Mail CC) : 1

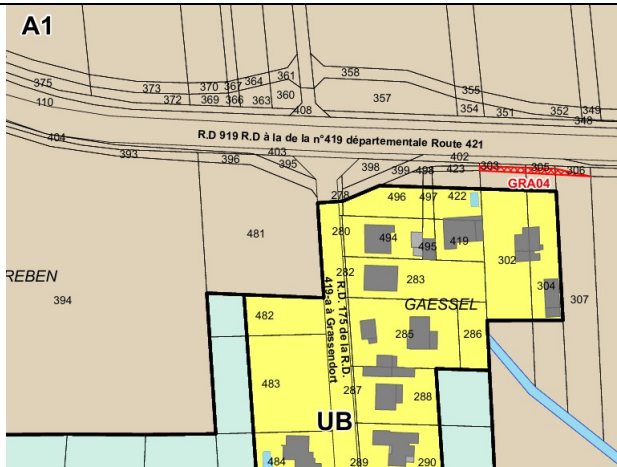
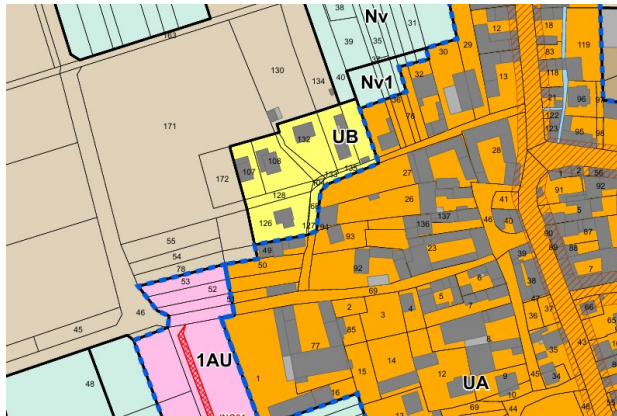
Demande N°	Observations formulées	Compléments apportés par la communauté de communes dans son mémoire en réponse au commissaire enquêteur	Avis du commissaire-enquêteur	Proposition de réponse présentée au Conseil Communautaire
01	<u>Suppressions d’emplacements réservés</u> Demande la suppression de l’ER MUT01 à Mutzenhouse. ▪ RE CC OBS 7 et OBS 10, DOC 7 Extrait du plan de règlement en vigueur  Extrait du plan de règlement après modification du PLUi 	Cette demande fait référence au point N°13 de la modification 2 du PLUi. Ce point N°13 vise la modification du PLUi afin de déplacer très légèrement un emplacement réservé (ER MUT01) pour mieux l’adapter au contexte et à la réalité du terrain. En effet, cet ER est actuellement localisé sur un verger privé en zone A, verger que la commune et le propriétaire souhaitent préserver. L’ER MUT01 est inscrit au bénéfice du SDEA pour la création d’un « Ouvrage de ralentissement des coulées d’eau boueuses » (CEB); son déplacement de 6 mètres en amont du bassin versant vis à vis de sa localisation actuelle doit permettre de le préserver. Il est à noter qu’il ne s’agit ni d’une suppression, ni d’une diminution de l’emprise, mais uniquement d’un déplacement de cet ER plus en amont du bassin versant ; il n’y a donc pas de diminution de la protection contre les CEB. La question de ce point de modification et du maintien du niveau de protection ont été analysés lors d’une réunion en mairie le 22 février 2024 avec le SDEA en charge des sujets de coulée d’eau boueuse (CEB), la commune et la Communauté de communes. Le SDEA bénéficiaire de cet ER a conclu à l’incidence nulle de ce déplacement en terme de diminution de la protection. Les conclusions des services sont donc favorables à ce changement. En revanche, la suppression pure et simple de cet ER MUT01 (demande 1) n’est pas envisageable, car on diminuerait une protection vis à vis de ce risque de coulées d’eau boueuses. En conclusion, il n’est donc pas possible d’apporter une suite favorable à cette demande N°01 de suppression de l’ER MUT 01	Le SDEA n’envisage pas la suppression de cet ER car elle réduirait la protection vis-à-vis des coulées d’eaux boueuses. Le point soumis à l’enquête ne porte d’ailleurs pas sur sa suppression mais sur son déplacement. Cette suppression ne pourrait être prise en compte qu’à l’occasion de la prochaine procédure d’évolution du PLUi si le SDEA estimait que les « travaux à venir » auront permis d’assurer une protection suffisante contre ces coulées de boues.	Défavorable : il n’est pas possible d’apporter une suite favorable à cette demande. Le PLUi ne sera pas modifié en ce sens.

02	<u>Suppressions d’emplacements réservés</u> Demande la suppression de l’ER MUT02 à Mutzenhouse. Parcelle 26 section 16 ▪ RE CC OBS 5 DOC 5  Extrait PLUi en vigueur	La demande N°02 concerne une demande de suppression de l’ER MUT02 à Mutzenhouse. L’ER MUT02 est inscrit au bénéfice du SDEA pour la création d’un « Ouvrage de ralentissement des coulées d’eau boueuses » (CEB). Cette demande ne concerne aucun des points soumis à l’enquête publique. Il n’est pas possible d’apporter de réponse à cette demande dans le cadre de la présente procédure de modification du PLUi. En effet, selon l’article L.153-43 du Code de l’urbanisme, à l’issue de l’enquête publique des ajustements peuvent être apportés après l’enquête, pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier d’enquête, des observations du public, ou du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur. En revanche, les ajustements apportés après l’enquête publique ne doivent pas porter atteinte à l’économie générale des différents points de la modification (apporter au PLU des changements très différents de ceux qui étaient envisagés). Dans le cas contraire, il est nécessaire de recommencer la procédure. Or la demande N°02 ne fait référence à aucun des points de modification soumis à l’enquête publique. <i>En outre, même si à l’avenir une faisabilité de cette demande devait être analysée, une suppression pure et simple de cet ER MUT02 semble difficilement envisageable, car on diminuerait une protection vis à vis de ce risque de coulées d’eau boueuses.</i> Défavorable : il n’est pas possible d’apporter une suite favorable à cette demande; le PLUi ne sera pas modifié en ce sens.	Dont acte.	Défavorable : il n’est pas possible d’apporter une suite favorable à cette demande. Le PLUi ne sera pas modifié en ce sens.
03	<u>Suppressions d’emplacements réservés</u> Demande la suppression de l’ER HOC24 à Hochfelden. (Emplacement réservé au bénéfice de la Collectivité Européenne d’Alsace/parcelle 536) . ▪ E3 (mail 08 05 2026)	La demande N°03 concerne une demande de suppression de l’ER HOC24 à Hochfelden. L’ER HOC24 est inscrit au bénéfice du département (CEA) pour l’élargissement de la RD100. Cette demande ne concerne aucun des points soumis à l’enquête publique. Il n’est pas possible d’apporter de réponse à cette demande dans le cadre de la présente procédure de modification du PLUi. En effet, selon l’article L.153-43 du Code de l’urbanisme, à l’issue de l’enquête publique des ajustements peuvent être apportés après l’enquête, pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier d’enquête, des observations du public, ou du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur.		

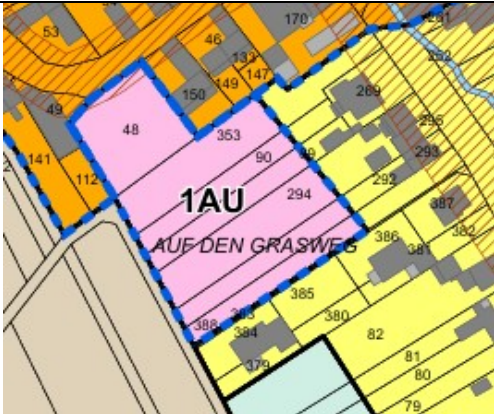
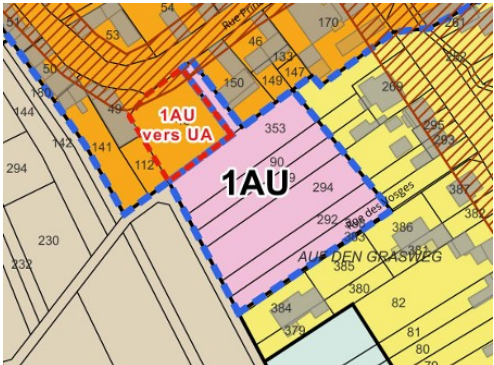
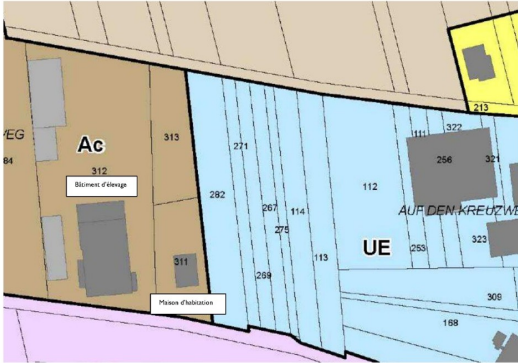
		En revanche, les ajustements apportés après l'enquête publique ne doivent pas porter atteinte à l'économie générale des différents points de la modification (apporter au PLU des changements très différents de ceux qui étaient envisagés). Dans le cas contraire, il est nécessaire de recommencer la procédure. Or la demande N°03 ne fait référence à aucun des points de modification soumis à l'enquête publique. Défavorable : il n'est pas possible d'apporter une suite favorable à cette demande; le PLUi ne sera pas modifié en ce sens. En outre, l'ER est instauré au bénéfice de la CeA, qui n'a pas fait part à la communauté de communes d'un abandon du projet.	Dont acte.	Défavorable : il n'est pas possible d'apporter une suite favorable à cette demande. Le PLUi ne sera pas modifié en ce sens.
04	<u>Suppressions d'emplacements réservés</u> Demande la suppression des ER SCHWIN13 à Schwindratzheim. (Parcelle cadastrée section 5 n° 3) ▪ E10 <i>Registre numérique 23 05 2026</i> 	La demande N°04 concerne une demande de suppression de l'ER SCHWIN13 (Aménagement des abords de la voie ferrée) à Schwindratzheim. Cette demande ne concerne aucun des points soumis à l'enquête publique. Il n'est pas possible d'apporter de réponse à cette demande dans le cadre de la présente procédure de modification du PLUi. En effet, selon l'article L.153-43 du Code de l'urbanisme, à l'issue de l'enquête publique des ajustements peuvent être apportés après l'enquête, pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier d'enquête, des observations du public, ou du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur. En revanche, les ajustements apportés après l'enquête publique ne doivent pas porter atteinte à l'économie générale des différents points de la modification (apporter au PLU des changements très différents de ceux qui étaient envisagés). Dans le cas contraire, il est nécessaire de recommencer la procédure. Or la demande N°04 ne fait référence à aucun des points de modification soumis à l'enquête publique. En outre, l'ER est instauré au bénéfice de la commune, qui n'a pas fait part à la communauté de communes d'un abandon du projet. Défavorable : il n'est pas possible d'apporter une suite favorable à cette demande; le PLUi ne sera pas modifié en ce sens.	Dont acte.	Défavorable : il n'est pas possible d'apporter une suite favorable à cette demande. Le PLUi ne sera pas modifié en ce sens.

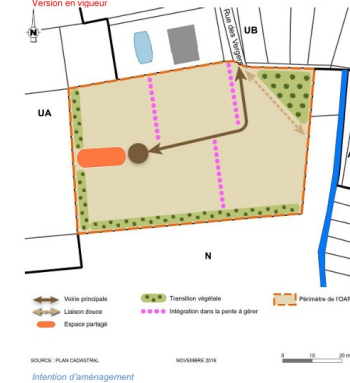
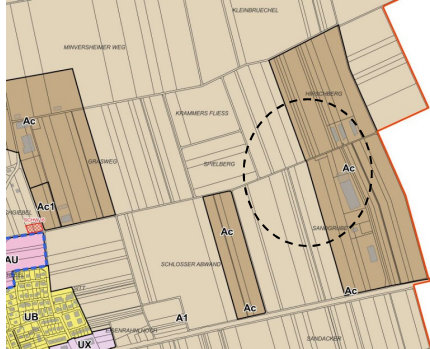
04bis	<u>Suppressions d’emplacements réservés</u> Demande la suppression des ER SCHWIN03 à Schwindratzheim. (Parcelle N°65 section N°1) ▪ E11 <i>Registre numérique 23 05 2026</i> 	La demande N°04bis concerne une demande de suppression de l'ER SCHWIN03 (Parcelle N°65 section N°1) à Schwindratzheim. L'ER SCHWIN03 est inscrit au bénéfice de la commune pour élargir la voie (rue du cimetière). Cette demande ne concerne aucun des points soumis à l'enquête publique. Il n'est pas possible d'apporter de réponse à cette demande dans le cadre de la présente procédure de modification du PLUi. En effet, selon l'article L.153-43 du Code de l'urbanisme, à l'issue de l'enquête publique des ajustements peuvent être apportés après l'enquête, pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier d'enquête, des observations du public, ou du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur. En revanche, les ajustements apportés après l'enquête publique ne doivent pas porter atteinte à l'économie générale des différents points de la modification (apporter au PLU des changements très différents de ceux qui étaient envisagés). Dans le cas contraire, il est nécessaire de recommencer la procédure. Or la demande N°04bis ne fait référence à aucun des points de modification soumis à l'enquête publique. En outre, l'ER est instauré au bénéfice de la commune, qui n'a pas fait part à la communauté de communes d'un abandon du projet. Défavorable : il n'est pas possible d'apporter une suite favorable à cette demande; le PLUi ne sera pas modifié en ce sens.	Dont acte.	Défavorable : il n'est pas possible d'apporter une suite favorable à cette demande. Le PLUi ne sera pas modifié en ce sens.
05	<u>Modifications du zonage :</u> Demandent que la parcelle 26 section 16 à Mutzenhouse, actuellement en zone A1 soit partiellement classée en zone constructible. ▪ RE CC OBS 3 DOC 3 ▪ RE MU DOC 1 ▪ RE MU DOC 2 ▪ E1 	La demande N°05 de modification du zonage (Parcelle N°26 section 16 au Lieu-dit Zill à Mutzenhouse), vise à faire reclasser la zone A1 en UB. Cette demande ne concerne aucun des points soumis à l'enquête publique. Il n'est pas possible d'apporter de réponse à cette demande dans le cadre de la présente procédure de modification du PLUi. En effet, selon l'article L.153-43 du Code de l'urbanisme, à l'issue de l'enquête publique des ajustements peuvent être apportés après l'enquête, pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier d'enquête, des observations du public, ou du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur. En revanche, les ajustements apportés après l'enquête publique ne doivent pas porter atteinte à l'économie générale des différents points de la modification (apporter au PLU des changements très différents de ceux qui étaient envisagés). Dans le cas contraire, il est nécessaire de recommencer la procédure.		

		Or la demande N°05 ne fait référence à aucun des points de modification soumis à l'enquête publique. En outre, la communauté de communes signale qu'au regard de l'objectif « zéro artificialisation nette », l'extension des zones constructibles sera nécessairement très limitée à l'avenir. Défavorable : il n'est pas possible d'apporter une suite favorable à cette demande; le PLUi ne sera pas modifié en ce sens.	Dont acte.	Défavorable : il n'est pas possible d'apporter une suite favorable à cette demande. Le PLUi ne sera pas modifié en ce sens.
06	<u>Modifications du zonage :</u> Demandent que les parcelles 90-92-93 et 94 section N°1 à Schwindratzhheim, actuellement classées en zone A, soient classées en zone U. RE CC OBS 6 DOC 6 	La demande N°06 de modification du zonage vise à faire reclasser la zone A1 en U. Cette demande ne concerne aucun des points soumis à l'enquête publique. Il n'est pas possible d'apporter de réponse à cette demande dans le cadre de la présente procédure de modification du PLUi. En effet, selon l'article L.153-43 du Code de l'urbanisme, à l'issue de l'enquête publique des ajustements peuvent être apportés après l'enquête, pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier d'enquête, des observations du public, ou du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur. En revanche, les ajustements apportés après l'enquête publique ne doivent pas porter atteinte à l'économie générale des différents points de la modification (apporter au PLU des changements très différents de ceux qui étaient envisagés). Dans le cas contraire, il est nécessaire de recommencer la procédure. Or la demande N°06 ne fait référence à aucun des points de modification soumis à l'enquête publique. En outre, la communauté de communes signale qu'au regard de l'objectif « zéro artificialisation nette », l'extension des zones constructibles sera nécessairement très limitée à l'avenir. Défavorable : il n'est pas possible d'apporter une suite favorable à cette demande; le PLUi ne sera pas modifié en ce sens.	Dont acte.	Défavorable : il n'est pas possible d'apporter une suite favorable à cette demande. Le PLUi ne sera pas modifié en ce sens.
07	<u>Modifications du zonage :</u> Demandent que la parcelle 481 section 10 à Grassendorf soit reclassée en zone UB. RE CC OBS 8	La demande N°07 de modification du zonage vise à faire reclasser la parcelle 481 section 10 de zone A1 en UB. Cette demande ne concerne aucun des points soumis à l'enquête publique. Il n'est pas possible d'apporter de réponse à cette demande dans le cadre de la présente procédure de modification du PLUi. En effet, selon l'article L.153-43 du Code de l'urbanisme, à l'issue de l'enquête publique des ajustements peuvent être apportés après l'enquête, pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier d'enquête, des		

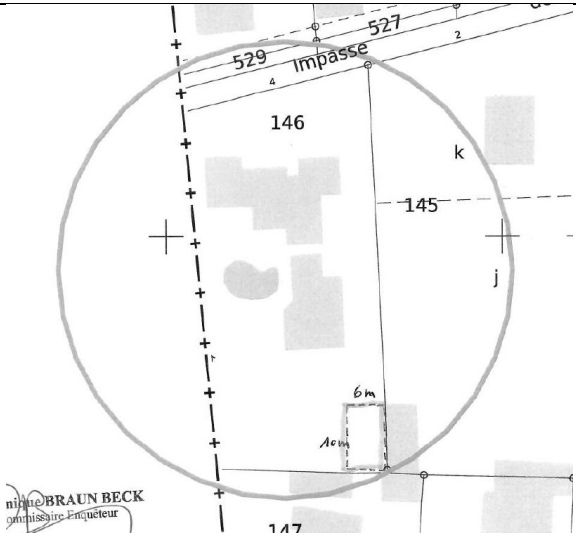
	A1 	observations du public, ou du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur. En revanche, les ajustements apportés après l'enquête publique ne doivent pas porter atteinte à l'économie générale des différents points de la modification (apporter au PLU des changements très différents de ceux qui étaient envisagés). Dans le cas contraire, il est nécessaire de recommencer la procédure. Or la demande N°07 ne fait référence à aucun des points de modification soumis à l'enquête publique. En outre, la communauté de communes signale qu'au regard de l'objectif « zéro artificialisation nette », l'extension des zones constructibles sera nécessairement très limitée à l'avenir. Défavorable : il n'est pas possible d'apporter une suite favorable à cette demande; le PLUi ne sera pas modifié en ce sens.			
	Modifications du zonage : Demande que la parcelle 171 section 30 à Ingenheim devienne constructible. ▪ RE IN OBS 1 	La demande N°08 de modification du zonage vise à faire reclasser la parcelle 171 section 30 de zone A1 en UB. Cette demande ne concerne aucun des points soumis à l'enquête publique. Il n'est pas possible d'apporter de réponse à cette demande dans le cadre de la présente procédure de modification du PLUi. En effet, selon l'article L.153-43 du Code de l'urbanisme, à l'issue de l'enquête publique des ajustements peuvent être apportés après l'enquête, pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier d'enquête, des observations du public, ou du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur. En revanche, les ajustements apportés après l'enquête publique ne doivent pas porter atteinte à l'économie générale des différents points de la modification (apporter au PLU des changements très différents de ceux qui étaient envisagés). Dans le cas contraire, il est nécessaire de recommencer la procédure. Or la demande N°06 ne fait référence à aucun des points de modification soumis à l'enquête publique. En outre, la communauté de communes signale qu'au regard de l'objectif « zéro artificialisation nette », l'extension des zones constructibles sera nécessairement très limitée à l'avenir. Défavorable : il n'est pas possible d'apporter une suite favorable à cette demande; le PLUi ne sera pas modifié en ce sens.			
08			Dont acte.	Défavorable : il n'est pas possible d'apporter une suite favorable à cette demande. Le PLUi ne sera pas modifié en ce sens.	
			Dont acte.	Défavorable : il n'est pas possible d'apporter une suite favorable à cette demande. Le PLUi ne sera pas modifié en ce sens.	

09	<u>Modifications du zonage :</u> Demande le classement en zone constructible de la parcelle 439 section 1 13 à Schaffhouse/Zorn. ▪ E12	La demande N°09 concerne un souhait de réexamen du classement de la parcelle cadastrée n° 439 1 13 située 26 rue Principale à Schaffhouse/Zorn afin qu'elle puisse être intégrée en zone constructible. Cette demande ne concerne aucun des points soumis à l'enquête publique. Il n'est pas possible d'apporter de réponse à cette demande dans le cadre de la présente procédure de modification du PLUi. En effet, selon l'article L.153-43 du Code de l'urbanisme, à l'issue de l'enquête publique des ajustements peuvent être apportés après l'enquête, pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier d'enquête, des observations du public, ou du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur. En revanche, les ajustements apportés après l'enquête publique ne doivent pas porter atteinte à l'économie générale des différents points de la modification (apporter au PLU des changements très différents de ceux qui étaient envisagés). Dans le cas contraire, il est nécessaire de recommencer la procédure. Or la demande N°05 ne fait référence à aucun des points de modification soumis à l'enquête publique. En outre, la communauté de communes signale qu'au regard de l'objectif « zéro artificialisation nette », l'extension des zones constructibles sera nécessairement très limitée à l'avenir. Défavorable : il n'est pas possible d'apporter une suite favorable à cette demande; le PLUi ne sera pas modifié en ce sens.	Dont acte.	Défavorable : il n'est pas possible d'apporter une suite favorable à cette demande. Le PLUi ne sera pas modifié en ce sens.
10	<u>Modifications du zonage :</u> S'agissant de l'OAP de la zone 1AU à Melsheim, le dossier précise que la rue des Vosges est destinée à servir de cheminement doux. Or, cette rue est une voie privée n'ayant pas vocation à être utilisée comme voie communale et point de retournement. Demande donc que cette voie privée, actuellement en zone 1AU soit classée en zone UB. ▪ RE CC OBS 4 DOC 4	La demande 10 souhaite un déplacement de la limite sud de la zone 1AU. Seulement la zone 1AU en question ne fait pas l'objet de modification de la limite sur cette partie sud par rapport au PLUi en vigueur. Il n'est pas possible d'apporter de réponse favorable à cette demande ; en effet, déplacer la limite de zone UB pour l'amener au droit de la parcelle 292 reviendrait à considérer que les réseaux publics et la voie publique sont existants en limite de cette parcelle 292. Or ce n'est pas le cas, cette parcelle sur sa partie arrière, n'est pas desservie par des réseaux publics, d'ailleurs dans la demande N°10 il est bien rappelé que la rue des Vosges est à statut privé. En revanche il est bien noté que la demande N°10 se positionne de manière défavorable vis à vis de la demande formulée par la CEA, qui souhaite un		

	 Extrait PLUi en vigueur  Projet suite à la modification N°2	renforcement de la desserte sud par la rue des Vosges : « <i>nous souhaitons réagir aux remarques formulées par la CEA...sur l'OAP 13 à Melsheim. La rue des Vosges est une rue privée qui n'a pas vocation à être utilisée comme voie communale et le point de retournement...</i> » Défavorable : il n'est pas possible d'apporter une suite favorable à cette demande; le PLUi ne sera pas modifié en ce sens.	Le CE en prend acte. Si le zonage ne peut pas être modifié, la Comcom précise bien que le rue des Vosges est une voie privée qui n'est pas destinée à la desserte de la zone 1AU. (Voir aussi supra la réponse de la Comcom à la CEA.)	Défavorable : il n'est pas possible d'apporter une suite favorable à cette demande. Le PLUi ne sera pas modifié en ce sens.
11	<u>Modifications du zonage :</u> Exploitent un élevage laitier classé ICPE à proximité du projet de stade d'évolution scolaire à Hochfelden. La réglementation ICPE prévoit une distance minimale de 100 mètres à respecter entre les activités agricoles et les constructions ou aménagements accueillant du public. Demandent que les parcelles 282, 271, 269 267, 275, 114 et 113, actuellement classées en zone UE soient classées en zone A, ceci afin de préserver leur activité agricole. ▪ RE CC OBS 12 DOC 9 et E9 	La demande N°11 sollicite le reclassement des parcelles 282, 271, 269, 267, 275, 114, 113 destinées au projet de stade d'évolution scolaire (UE). Le demandeur souhaiterait que cette zone UE soit classée en zone agricole, non constructible, afin de préserver durablement l'activité agricole existante et l'équilibre entre développement urbain et le maintien des exploitations agricoles du territoire. Cette demande ne concerne aucun des points soumis à l'enquête publique. Il n'est pas possible d'apporter de réponse à cette demande dans le cadre de la présente procédure de modification du PLUi. En effet, selon l'article L.153-43 du Code de l'urbanisme, à l'issue de l'enquête publique des ajustements peuvent être apportés après l'enquête, pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier d'enquête, des observations du public, ou du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur. En revanche, les ajustements apportés après l'enquête publique ne doivent pas porter atteinte à l'économie générale des différents points de la modification (apporter au PLU des changements très différents de ceux qui étaient envisagés). Dans le cas contraire, il est nécessaire de recommencer la procédure. Or la demande N°11 ne fait référence à aucun des points de modification soumis à l'enquête publique. En revanche, la faisabilité de cette évolution		

		pourra faire l'objet d'une analyse lors d'une prochaine procédure. Défavorable : il n'est pas possible d'apporter une suite favorable à cette demande; le PLUi ne sera pas modifié en ce sens.	Dont acte.	Défavorable : il n'est pas possible d'apporter une suite favorable à cette demande. Le PLUi ne sera pas modifié en ce sens.
12	<u>AUTRES demandes :</u> La modification de l'OAP « rue des Vergers » à Mittelhausen (Wingersheim les Quatre Bans) est absente du dossier soumis à l'enquête. Par conséquent, l'exposé des motifs de cette modification est manquant, l'OAP ne pouvant donc pas être soumise régulièrement à l'enquête. Demandent donc de maintenir l'OAP dans sa version actuelle. RE CC OBS 2 DOC 2 et E6 PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU PAYS DE LA ZORN Orientations d'Aménagement et de Programmation WINGERSHEIM-LES-4-BANS 20.5.4. Schéma de principe Le secteur concerne une surface de 40 ares environ.  Version en vigueur UA UB N Intention d'aménagement	La demande N°12 demande de maintenir l'OAP « rue des Vergers » à Mittelhausen (page 182 / 225 des OAP) dans sa version actuelle. L'évolution de l'OAP « rue des Vergers » à Mittelhausen (Wingersheim les Quatre Bans) est absente de la notice explicative du dossier soumis à l'enquête publique car aucune évolution n'est envisagée sur ce point. Il s'agit d'une erreur et d'un oubli de suppression dans un document d'étude de la page 183 dans le fichier des extraits des OAP modifiées : « 246700959_PLUi_M2_6_OAP_extraits.pdf » L'erreur dans le dossier sera corrigée et la page 182 / 225 des OAP en vigueur ne sera donc pas modifiée.	Dont acte. Cette OAP ne sera donc pas modifiée.	Favorable : La demande N°12 demande de maintenir l'OAP « rue des Vergers » à Mittelhausen dans sa version actuelle. Il s'agit d'une erreur et d'un oubli de suppression dans un document d'étude, l'erreur est donc rectifiée et le dossier approuvé sera corrigé, l'OAP en question sera maintenue dans sa version actuelle.
13	<u>AUTRES demandes :</u> Exploitant agricole à Schwindrathheim, souhaite aménager un bassin de rétention d'eau inférieur à 2 mètres d'exhaussement sur les parcelles 24 et 25 section 54 classées en zone A1 et AC. Le règlement actuel ne permet pas cet aménagement. Demande donc une modification du règlement en ce sens. RE CC OBS 1 DOC 1 	La demande N°13 concerne une modification du règlement écrit pour pouvoir aménager un bassin de rétention d'eau inférieur à 2 mètres d'exhaussement sur les parcelles 24 et 25 section 54 classées en zone A1 et AC. Le règlement actuel ne permet pas cet aménagement. Cette demande ne concerne aucun des points soumis à l'enquête publique. Il n'est pas possible d'apporter de réponse à cette demande dans le cadre de la présente procédure de modification du PLUi. En effet, selon l'article L.153-43 du Code de l'urbanisme, à l'issue de l'enquête publique des ajustements peuvent être apportés après l'enquête, pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier d'enquête, des observations du public, ou du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur. En revanche, les ajustements apportés après l'enquête publique ne doivent pas porter atteinte à l'économie générale des différents points de la		

		modification (apporter au PLU des changements très différents de ceux qui étaient envisagés). Dans le cas contraire, il est nécessaire de recommencer la procédure. Or la demande N°13 ne fait référence à aucun des points de modification soumis à l'enquête publique. Défavorable : il n'est pas possible d'apporter une suite favorable à cette demande; le PLUi ne sera pas modifié en ce sens.	Dont acte.	Défavorable : il n'est pas possible d'apporter une suite favorable à cette demande. Le PLUi ne sera pas modifié en ce sens.
14	<u>AUTRES demandes :</u> E4 : Demande de mettre le règlement du PLUi en conformité avec les règles de la CEA, à savoir fixer le retrait applicable des constructions par rapport à l'axe de la chaussée à 15 mètres et non à 25 mètres. Cette modification permettrait à son entreprise située le long de la RD 25 d'installer de nouvelles infrastructures et de se développer. Extrait du règlement « Implantation par rapport aux voies publiques* ou privées 2.1.7. Les constructions* doivent être implantées avec un recul minimum de : □ 25 mètres par rapport à l'axe des RD25 et RD421 pour les habitations, hors agglomération, □ 20 mètres par rapport à l'axe des RD25 et RD421 pour les autres constructions*, hors agglomération,... »	La demande N°14 concerne une demande de diminution de la règle de recul des constructions par rapport à la RD 25. Cette demande ne concerne aucun des points soumis à l'enquête publique. Il n'est pas possible d'apporter de réponse à cette demande dans le cadre de la présente procédure de modification du PLUi. En effet, selon l'article L.153-43 du Code de l'urbanisme, à l'issue de l'enquête publique des ajustements peuvent être apportés après l'enquête, pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier d'enquête, des observations du public, ou du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur. En revanche, les ajustements apportés après l'enquête publique ne doivent pas porter atteinte à l'économie générale des différents points de la modification (apporter au PLU des changements très différents de ceux qui étaient envisagés). Dans le cas contraire, il est nécessaire de recommencer la procédure. Or la demande N°14 ne fait référence à aucun des points de modification soumis à l'enquête publique. Défavorable : il n'est pas possible d'apporter une suite favorable à cette demande; le PLUi ne sera pas modifié en ce sens.	Dont acte.	Défavorable : il n'est pas possible d'apporter une suite favorable à cette demande. Le PLUi ne sera pas modifié en ce sens.
15	<u>AUTRES demandes :</u> RE CC OBS 11 DOC 8 (E5 et DOC mail) : Pour pouvoir agrandir un carport, demande la modification du règlement du PLUi concernant la limitation à 20 mètres des constructions sur les limites séparatives de propriété.	La demande N°15 concerne une demande de modification du règlement du PLUi concernant la limitation à 20 mètres des constructions sur les limites séparatives de propriété. Cette demande ne concerne aucun des points soumis à l'enquête publique. Il n'est pas possible d'apporter de réponse à cette demande dans le cadre de la présente procédure de modification du PLUi. En effet, selon l'article L.153-43 du Code de l'urbanisme, à l'issue de l'enquête publique des ajustements peuvent être apportés après l'enquête, pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier d'enquête, des observations du public, ou du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur.		

		En revanche, les ajustements apportés après l'enquête publique ne doivent pas porter atteinte à l'économie générale des différents points de la modification (apporter au PLU des changements très différents de ceux qui étaient envisagés). Dans le cas contraire, il est nécessaire de recommencer la procédure. Or la demande N°15 ne fait référence à aucun des points de modification soumis à l'enquête publique. En revanche, la faisabilité de cette évolution pourra faire l'objet d'une analyse lors d'une prochaine procédure. Défavorable : il n'est pas possible d'apporter une suite favorable à cette demande; le PLUi ne sera pas modifié en ce sens.	Dont acte.	Défavorable : il n'est pas possible d'apporter une suite favorable à cette demande. Le PLUi ne sera pas modifié en ce sens.
16	<u>AUTRES demandes :</u> E8 : Conteste le choix du lieu d'implantation du nouveau groupe scolaire à Hochfelden : pas d'analyse comparative des sites possibles, accessibilité du site, absence d'étude de flux de trafic, impact sur la santé des enfants, consommation foncière et artificialisation, intégration paysagère et topographique, absence de projection démographique....	Cette observation concerne l'implantation du futur groupe scolaire intercommunal prévue dans le cadre de la modification n°2 du PLUi, notamment sur le reclassement d'une partie de la zone 1AUB en 1AUE dans le secteur des Hirondelles à Hochfelden. <u>Réponse aux points de vigilance soulevés par cette demande :</u> * le déplacement de l'école actuelle, située au cœur du village, vers un secteur excentré au nord de Hochfelden ; ➤ La localisation actuelle des écoles à Hochfelden sur un site trop à l'étroit et un foncier limité pose des difficultés. La mise à niveau des fonctionnalités que l'on peut attendre d'une école aujourd'hui, n'est pas possible sur site ; c'est bien ce qui a été acté par les délibérations du conseil municipal de Hochfelden (voir notice explicative) et les orientations souhaitées par la communauté de communes qui détient la compétence scolaire. Le déplacement de l'école actuelle, située en cœur de ville, vers un secteur au nord de Hochfelden permettra une amélioration notable des fonctionnalités tant externe du site (desserte douces, proximité des équipements sportifs, etc...) que de fonctionnalités internes au site (espaces extérieurs de qualité, plus d'espaces, meilleur confort thermique des bâtiments neufs, etc...). Le détail de ces avantages est précisé dans la notice explicative. * l'absence apparente d'analyse comparative complète entre plusieurs scénarios d'implantation; ➤ L'absence d'une nouvelle analyse comparative entre plusieurs scénarios d'implantation du groupe scolaire se justifie par le fait que ce groupe scolaire était déjà		

		envisagé et réalisable sur la base du règlement du PLUi en vigueur avant la modification N°2 du PLUi (y compris d'ailleurs sur la base du PLUi approuvé en décembre 2019). * les conséquences possibles sur les déplacements quotidiens, avec un risque d'augmentation de l'usage de la voiture ; ➤ Comme indiqué en pages 14, 15 et 16 de la notice explicative, la desserte du futur site par les transports collectifs et les déplacements doux permettra d'améliorer les conditions de sécurité des usagers se rendant aux écoles. Ce point et les réponses aux questions soulevées figurent dans la notice explicative. * la nécessité de démontrer la sécurité et la continuité réelle des cheminements piétons et cyclables ; ➤ Les voies de liaison piétonnes et cyclistes emprunteront des secteurs moins sujets à un trafic routier soutenu ; comme indiqué dans la notice, aux abords du site actuel et sur les itinéraires d'accès, on note un flux de véhicules importants en centre-ville : Rue du 23 novembre, Rue du Général Lebecq etc... De plus, les espaces proches de l'école actuelle ne permettent pas de résoudre les conflits d'usages entre stationnement, circulation et accès piétons et cyclistes. Cette situation est de nature à nuire à la desserte sécurisée des usagers les plus fragiles du groupe scolaire actuel. Les réponses aux questions soulevées figurent de manière plus détaillée dans la notice explicative. * les impacts potentiels sur la santé des enfants, notamment en lien avec le bruit, la pollution de l'air et la proximité de l'autoroute A4 ; ➤ Les réponses aux questions soulevées figurent dans la notice explicative. Le périmètre de la zone de bruit liée à l'autoroute n'impacte pas le site du futur ERP. * la proximité d'un élevage industriel de poules pondeuses, susceptible de générer des nuisances ; ➤ Le scénario d'implantation du groupe scolaire était déjà envisagé et réalisable sur la base du règlement du PLUi en vigueur avant la modification N°2 du PLUi (y compris d'ailleurs sur la base du PLUi approuvé en décembre 2019). Il est localisé hors des périmètres d'influence liés au classement de cet élevage de poules pondeuses. * les effets sur les espaces agricoles, les sols, le paysage, la gestion des eaux pluviales et la biodiversité ; ➤ Le scénario d'implantation du groupe		
--	--	---	--	--

		scolaire était déjà envisagé et réalisable sur la base du règlement du PLUi en vigueur avant la modification N°2 du PLUi (y compris sur la base du PLUi approuvé en décembre 2019). L'analyse de l'incidence sur les espaces agricoles a été réalisée dans l'évaluation environnementale initiale lors de l'élaboration du PLUi. * la nécessité de réexaminer le dimensionnement du projet au regard de la baisse durable de la natalité et des projections d'effectifs scolaires. ✎ Le dimensionnement du projet comme la définition des caractéristiques attendues de tout projet d'équipement public est à porter dans le cadre des études opérationnelles et du programme du projet. Le PLUi n'a pas vocation à mener ces études opérationnelles ; les études de programmation ont été faites par la CDC par ailleurs. Le PLUi a vocation à donner un cadre réglementaire à l'application du droit des sols sur ce secteur. De plus, le choix de porter une politique intercommunale de maillage du territoire sur des complexes scolaires intercommunaux (et servant plusieurs villages), permettra à travers la mutualisation des équipements une réponse plus adaptée aux évolutions futures du nombre des élèves, tant à l'augmentation qu'à la baisse. A noter, de manière globale aux questions soulevées : la réponse de l'autorité environnementale considère que « la modification n°2 du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes du Pays de la Zorn 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. De plus, les études évoquées ont été menées par la communauté de communes hors études de PLUi. En outre, le permis de construire fera lui aussi l'objet de consultations et de vérifications. Défavorable : il n'est pas possible d'apporter une suite favorable à cette demande; le PLUi ne sera pas modifié en ce sens.	Le groupe scolaire était déjà envisagé et réalisable sur la base du règlement du PLUi en vigueur avant la modification N°2 (y compris sur la base du PLUi approuvé en 2019). C'est donc en 2019 que ces observations auraient dues être présentées.	Défavorable : il n'est pas envisagé d'apporter une suite favorable à cette demande.
--	--	---	--	---

17	AUTRES observations: RE CC E7 : N'appellent pas de réponses la part de la Communauté de Communes.	Cette demande sous OBS E7 n'appelle pas de réponse de la part de la Communauté de Communes. Le demandeur prend acte des évolutions envisagées dans le dossier soumis à l'enquête et concerne les parcelles 496, 497 et 476 situées à Hochfelden, entre la rue de Pfaffenhoffen et le site 'Auf die Lehmklamm'. « Compte tenu du PLUI révisé, ces terrains redeviennent constructibles selon les normes qui vont entrer en vigueur et la topographie des lieux (voir photos jointes) et nous avons bien noté qu'aucune largeur minimale du chemin d'accès n'était imposée. Par ailleurs et comme le montre la photo annexée à ce message, la cour de la maison située sur la parcelle 480 permet de faire demi-tour aisément » Cette observation conforte donc de manière favorable les points de modifications suivants : - POINT n°19 : Modification du règlement écrit pour les règles d'implantations des constructions afin de préciser les dispositions applicables et en clarifier certaines. - POINT n°22 : Modification du règlement écrit pour augmenter légèrement la longueur maximale des impasses en secteur UA et UB	N'appelle pas de commentaire.	Sans objet : pas d'évolution de dossier demandée. Cette observation conforte de manière favorable les points de modifications N° 19 et N°22.
18	AUTRES observations: RE CC OBS 9 : N'appellent pas de réponses la part de la Communauté de Communes.	<u>Demande de renseignement sans demande formulée</u>	/	/
19	AUTRES demande (voir PPA) : E2 - Date de dépôt :Le 07/05/2026 à 17:08:09 Lieu de dépôt :Par email Observation formulée par la Collectivité européenne d'Alsace (CeA) Réponse apportée dans les avis PPA (voir tableau ci-dessus)	/	/	/

C – Suites données aux conclusions du commissaire enquêteur :

Dans ses conclusions datées du 20 juin 2026, la commissaire enquêtrice émet un avis FAVORABLE.

N°	Recommandation du commissaire enquêteur	Proposition de prise en compte présentée au Conseil Communautaire	Exposé des motifs
1	Correction de la page 6 de la notice : la modification contient 25 points et non 27	Le dossier approuvé est corrigé en ce sens	Erreur matérielle
2	Correction de la page 29 de la notice : intégrer la suppression de l'ER HOC08 dans le titre	Le dossier est complété en ce sens	Précision
3	Correction des pages 52 et 54 (points 6 et 7) de la notice : remettre la motivation de la suppression l'ER WIL03 dans le point 6 au lieu du point 7 et intégrer cette suppression dans le titre du point 6	Le dossier approuvé est corrigé en ce sens	Erreur matérielle

Le projet de modification n°2 du PLUi soumis à l’approbation du Conseil Communautaire tient compte des propositions exposées dans le présent document.

Pour compléter l'information du public, la présente délibération sera affichée durant un mois au siège de la Communauté de Communes et dans les mairies des Communes membres. Elle fera l'objet d'une mention dans le journal ci-après désigné :

- **Dernières Nouvelles d'Alsace**

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal modifié sera tenu à la disposition du public au siège de la Communauté de Communes et dans les mairies des Communes membres aux jours et heures habituels d'ouverture et à la préfecture.

Adopté à l'unanimité

Pour extrait conforme
Certifié exécutoire le

21 JUIL. 2026

Le Président

Le Secrétaire



A handwritten signature in blue ink, likely belonging to the Secretary, written over the signature line.



Date de la convocation Vendredi 1^{er} juillet 2022

DCC 994/07/2022

**Extrait des délibérations du
CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

Séance du jeudi 7 juillet 2022

Sous la présidence de Monsieur Bernard FREUND, Président
Élus : 38 - En fonction : 38 - Présents/représentés : 37

Présents ou représentés 37

HIPP Alain, SCHOLLER Manuela, SCHAEFFER Éric, ZIMMERMANN Virginie, LANG Matthieu, HAMMANN Jean-Georges, INGWILLER Bernard, PFISTER Georges, BRAUN Cécile, GARCIA Michèle, DETTLING Philippe, DURR Carine, VOLLMAR Laurence, LUTZ Christophe, KAUFFMANN Jean-Luc, GILLIG Anne, WILLER Emmanuel, LENTZ Patrick, SCHWEITZER Gérard, GUERREIRO Jérôme, LENGENFELDER Daniel, GUILLAUME Éric, WICKER Pascal, ULRICH Xavier, ERNEWEIN Véronique, TAESCH Françoise, KREBS Jeannot, HATT René, SCHMITT Élodie, FREUND Bernard, GOEHRY Mireille, ECKART Jean-Luc, HANTSCH Myriam

Dont pouvoirs 04

RODRIGUEZ Nicolas (à LANG Matthieu), LIENHARD Bernard (à KREBS Jeannot), RIEHL Bernard (à ERNEWEIN Véronique), WENDLING Marc (à ECKART Jean-Luc)

Absents, excusés 01

LEHMANN Marie-Paule (arrivée au point n°8)

Secrétaire de séance SCHOLLER Manuela (Adjointe au Maire à Alteckendorf)

2. Urbansime

2.1 Documents d'urbanisme

Approbation de la modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Le Conseil Communautaire,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-36 à L.153-44 ;

VU le Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Strasbourg approuvé le 01/06/2006, modifié le 19/10/2010, le 22/10/2013, le 11/03/2016 et le 21/10/2016, mis en compatibilité le 05/11/2013, le 24/10/2019 et le 22/06/2021 ;

VU le Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé le 19 décembre 2019 ;

VU le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal notifié au Sous-Préfet et aux Personnes Publiques Associées le 16 mars 2022 ;

VU la consultation, au titre de l'article L.104-2 du Code de l'Urbanisme, de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale pour l'examen au cas par cas en date du 07 janvier 2022 et sa réponse en date du 23 février 2022 ne soumettant pas le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal à évaluation environnementale ;

VU l'arrêté en date du 15 mars 2022 prescrivant l'enquête publique relative à la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;

VU le dossier d'enquête publique ainsi que le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ;

Entendu l'exposé du Président qui rappelle l'objet de la modification et présente les résultats des consultations de l'enquête publique.

La modification N°1 a pour objet de faire évoluer le PLUi sur les points dont les caractéristiques principales sont les suivantes :

- Les points 1 et 2 visent la correction d'erreurs matérielles dans le règlement graphique pour les Communes de Schwindratzheim et Hohfrankenheim ;
- Les points 3 et 4 visent un reclassement de secteurs en zones agricoles constructibles pour les Communes de Wingersheim les Quatre Bans et Hochfelden ;
- Le point 5 vise un reclassement en zone UA d'une parcelle classée en zone 1AU sur la Commune de Geiswiller-Zoebersdorf ;
- Les points 6 et 7 concernent la suppression d'emplacements réservés sur le règlement graphique des Communes de Waltenheim-sur-Zorn et Minversheim ;
- Les points 8, 9, 10 concernent la modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la zone 1AU du secteur des Hirondelles à Hochfelden, de la zone 1AU du secteur de la rue de la République à Schwindratzheim et la modification de l'OAP de la zone 1AUX à Mittelhausen ;
- Les points 11 à 15 concernent toutes les Communes et visent des modifications du règlement écrit, pour préciser certaines dispositions applicables aux zones UA, UB, UJ et 1AU.

Le Président rappelle les principales étapes et confirme que le projet de modification N° 1 a été transmis aux Communes membres, aux Personnes Publiques Associées et à la Mission Régionale d'Autorité environnementale pour avis, avant la tenue de l'enquête publique.

Ce projet a ensuite été soumis à enquête publique du lundi 04 avril 2022 au jeudi 05 mai 2022. Le commissaire enquêteur a tenu cinq permanences au siège de la Communauté de Communes du Pays de la Zorn ; le dossier d'enquête publique était consultable au siège de la Communauté de Communes en version papier et sur son site internet en version numérique pendant toute la durée de l'enquête. Le public a ainsi pu adresser ses observations et propositions écrites pendant toute cette période.

L'enquête publique a donné lieu à quinze visites durant les permanences, deux observations ont été formulées sur le registre d'enquête publique et deux lettres remises ; une en copie d'un courrier adressé au Président de la Communauté de Communes et une adressé directement au Commissaire Enquêteur. En outre, un courriel d'une observation d'un Cabinet d'Architecture a été réceptionné pendant l'enquête publique.

Concernant les avis des Personnes Publiques Associées, ils sont favorables à la modification et pour certains sont assortis de recommandations et d'une réserve.

Ainsi :

- La **Collectivité Européenne d'Alsace** émet un avis favorable sur le dossier global, et un avis favorable avec réserve sur le point N°8 qui prévoit la modification de l'OAP sur le secteur des hirondelles à Hochfelden.

L'avis de la CEA indique dans son avis sur ce point qu'elle émet un avis favorable à la création d'un deuxième accès direct hors agglomération sur la RD59 si la section est classée en agglomération et si elle s'accompagne d'aménagements de sécurité permettant notamment de ralentir le trafic et de prendre en compte les modes actifs.

Ces deux points seront pris en compte dans la phase opérationnelle du projet, la Communauté de Communes détenant la compétence scolaire ; néanmoins au stade de la modification du PLUi cette réserve de la CEA ne nécessite pas d'adaptation du dossier de modification du PLUi.

- L'avis du **SCOTERS** relève que le projet de modification N° 1 est compatible avec les orientations du SCOTERS et n'appelle pas de remarque ; il recommande de tenir compte de l'enjeu de raréfaction du foncier et encourage les Élus et les Communes à veiller au mieux à l'usage du foncier, notamment à travers la taille des opérations, la forme urbaine des projets et leur phasage, ainsi que les principes d'aménagement.

Cette recommandation du SCOTERS n'appelle pas de modification du projet. En effet, l'enjeu de raréfaction du foncier, qui est un enjeu majeur, a été pris en compte lors de l'élaboration du PLUi, et la présente modification ne vient pas perturber les orientations du PLUi sur cet enjeu aujourd'hui adapté aux enjeux de mobilités et d'armatures urbaines du territoire de la Communauté de Communes.

- Concernant l'Avis de l'**Autorité Environnementale**, la MRAe, il porte sur la demande d'examen au cas par cas déposé en janvier 2022, et la nécessité ou non de procéder à une évaluation environnementale. La MRAe a estimé dans sa réponse que la modification n°1 du PLUi de la Communauté de Communes n'était pas soumise à évaluation environnementale. Dans sa délibération du 10/03/2022, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes a pris acte de l'avis rendu de la MRAe et a décidé de ne pas réaliser d'évaluation environnementale de la modification n°1 du PLUi.

La MRAe a également émis dans sa réponse une recommandation portant sur le point 3, qui concerne l'extension du secteur agricole constructible à Wingersheim pour y permettre l'édification d'un hangar à houblon. Cette recommandation demande à : « s'assurer de la bonne insertion des constructions nouvelles ou à rénover dans un périmètre de 500 mètres autour du monument historique de l'église Saint-Nicolas ». Sous réserve du respect de cette recommandation, la décision de la MRAe datée du 23/02/2022 conclut que ce projet de modification n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine.

Cette recommandation de la MRAE n'appelle pas de modification du projet de modification N°1 ; en effet, les projets localisés dans le périmètre des 500 mètres autour des monuments historiques, seront soumis à consultation de l'Architecte des Bâtiments de France, conformément à la réglementation en vigueur. Les projets en covisibilité avec le monument ne pourront pas se concrétiser sans son accord.

Il est à noter que la Sous-Préfecture pour le compte de l'État, la Région Grand Est, la Chambre d'Agriculture d'Alsace, la Chambre de Commerce et d'Industrie, les Communes membres et la SNCF consultée en tant que gestionnaire d'infrastructure ferroviaire n'ont pas transmis d'observations. Ces avis sont donc réputés favorables.

Concernant les observations du public le commissaire enquêteur a recensé quinze visites, deux observations ont été formulées sur le registre d'enquête publique et deux lettres ont été remises. Par ailleurs un courriel d'une observation d'un Cabinet d'Architecture de Wilwisheim est arrivé le jeudi 5 mai.

Le Commissaire Enquêteur a relevé que ces observations n'entraient pas dans les objets de l'enquête publique, mais qu'elles méritaient une attention particulière et éventuellement une réponse.

Observation N° 1 (registre d'enquête) : une habitante de Schwindratzheim constate que sa parcelle serait classée par erreur en A1 alors qu'un abri de jardin y est localisé.

Cette observation ne peut pas être prise en considération, comme elle ne concerne aucun des points soumis à enquête publique. Il n'est pas possible d'apporter de réponse dans le cadre de la présente procédure de modification du PLUi ; néanmoins l'existence de l'abri de jardin n'est pas remise en question s'il a été régulièrement édifié. Le plan du cadastre ne repère à ce jour aucune implantation de construction sur la partie de parcelle classée A1 et objet de l'observation. Cela explique le tracé retenu dans le cadre du PLUi.

Il n'a pas été apporté de changement au projet de modification du PLUi suite à cette observation.

L'observation N° 2 (courrier remis) : un habitant de Geiswiller-Zoebersdorf indique souhaiter un reclassement d'un secteur agricole constructible (AC) en secteur urbain (UX).

Cette observation ne peut pas être prise en considération, en effet l'observation N° 2 ne concerne aucun des points soumis à l'enquête publique. Il est à noter, que pour un tel changement de destination (zone agricole vers zone urbaine), les personnes publiques (chambre d'agriculture, DDT, services de l'Etat,...) ont vocation à être associées en amont, pour vérifier la faisabilité d'un tel changement. La faisabilité à l'avenir d'un tel changement de destination ne peut donc pas être garantie à ce stade.

Il n'a pas été apporté de changement au projet de modification du PLUi suite à cette observation.

L'Observation N° 3 (courrier remis) est favorable à la modification envisagée en point 9 du dossier de modification du PLUi ; en point 9 est envisagée une modification de la programmation de l'OAP « aménagement » de la zone 1AU du secteur de la rue de la République à Schwindratzheim, afin de permettre l'urbanisation de cette zone à des échéances plus proches que celles initialement prévues dans l'OAP (après 2025). L'OAP est modifiée pour supprimer l'échéance de 2025.

L'observation N° 3 soulève néanmoins en complément également d'autres points qui n'étaient pas soumis à enquête publique. Bien que traitant également de l'OAP de la rue de la République à Schwindratzheim, les autres questions soulevées par l'observation N° 3 ne s'inscrivent pas dans l'un des points soumis à enquête publique. Il n'est pas possible d'apporter de réponse à ces autres demandes dans le cadre de la présente procédure de modification du PLUi. Les OAP de ce secteur sont définies dans le respect des orientations du PADD du PLUi.

Il n'a pas été apporté de changement au projet de modification du PLUi suite à cette observation.

L'Observation N° 4 (courriel) émane d'un Cabinet d'Architecture et comporte en réalité 6 observations distinctes :

Observation N° 4 - 1 :

Observation qui relate le fait que *« Pour les zones UA, l'article 2.1.7 prévoit une implantation sur les limites séparatives soit en limite, soit dans une zone de 40 à 80 cm. Tel qu'écrit cela suppose que doivent être respecté toutes les limites séparatives, ... »*

L'observation 4-1 ne concerne aucun des points soumis à l'enquête publique. Il n'est pas possible d'apporter de réponse à cette demande dans le cadre de la présente procédure de modification du PLUi. Néanmoins, pour mémoire, l'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives vise à conserver les fronts bâtis continus dans les 40 premiers mètres de l'alignement. Au-delà des 40 mètres, l'implantation est plus souple. L'implantation par rapport aux limites séparatives tient compte de l'organisation de centre ancien et vise à préserver cette organisation surtout dans les 40 premiers mètres. Cette règle est complémentaire à l'OAP sectorielle « village traditionnel », qui précise le principe d'implantation et de volumétrie de la ferme cour.

Il n'a pas été apporté de changement au projet de modification du PLUi suite à cette observation, mais il est rappelé que la règle d'implantation 2.1.7 en UA évolue et est complétée dans le projet qui a été soumis à enquête.

Observation N° 4 - 2 :

Observation qui relate le fait que *« Pour les zones UA, l'article 2.1.10 prévoit que la hauteur des constructions avec une hauteur de toiture de pente inférieure à 45° est limité à 6 m. Dans les maisons alsaciennes, les lucarnes rampantes traditionnelles, donc avec une pente inférieure à 45°, sont souvent situés au-delà de 6m de hauteur..... »*

L'observation 4-2 ne concerne aucun des points soumis à l'enquête publique. Il n'est pas possible d'apporter de réponse à cette demande dans le cadre de la présente procédure de modification du PLUi. La règle de hauteur vise à préserver la typologie des toitures à deux pans de typologie alsacienne. Néanmoins, l'observation fait référence aux bâtiments traditionnels, or l'article 2.1.14. précise que pour les constructions existantes* ne respectant pas les règles précédentes, en cas de transformation ou extension*, la hauteur* peut être dans le prolongement de la construction* sans aggraver la situation

existante selon le schéma des dispositions générales. Par ailleurs l'article 2.2.11 en UA contient des dispositions spécifiques aux lucarnes : « *Des adaptations des pentes sont admises pour certains éléments du bâti, s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (demi-croupes, coyaux, auvents, appentis, lucarnes, pergolas, ...).* »

Il n'a pas été apporté de changement au projet de modification du PLUi suite à cette observation.

Observation N° 4 - 3 :

Observation qui relate le fait que « *Pour les zones UA, l'article 2.2.2 qui prévoit l'interdiction de remblais/déblais de plus de 0.60 m ne permet pas d'avoir de garage sous la maison. Cela génère soit des RDC surélevés de 2 m au mieux par rapport au TN – contraire à l'OAP, soit des garages accolés avec une plus grande consommation de foncier et une perte de compacité* »

L'observation 4-3 ne concerne aucun des points soumis à l'enquête publique. Il n'est pas possible d'apporter de réponse à cette demande dans le cadre de la présente procédure de modification du PLUi. Néanmoins, l'observation fait référence à la question des déblais remblais en zone UA ; or cette règle est édictée afin de mieux insérer les constructions dans l'environnement urbain en limitant les décaissements et les remblais. Dans le même objectif, les caractéristiques architecturales des façades et des toitures sont exprimées pour garantir la préservation du patrimoine existant et éviter les disfonctionnements en cas de nouvelles constructions (type taupinières en centre ancien ni pente de garage).

Il n'a pas été apporté de changement au projet de modification du PLUi suite à cette observation.

Observation N° 4 - 4 :

Observation qui interroge le fait que « *Pour les zones UB, l'article 2.1.12 prévoyant une emprise au sol de 60 % de l'unité foncière risque de devenir compliqué à respecter au vu de la taille de plus en plus réduite des terrains et de l'impossibilité de faire des garages en sous-sol.* »

L'observation 4-4 ne concerne aucun des points soumis à l'enquête publique. Il n'est pas possible d'apporter de réponse à cette demande dans le cadre de la présente procédure de modification du PLUi. Néanmoins, l'observation fait référence à la question des emprises au sols limitées à 60 %, règle établie afin de pérenniser et développer les atouts des paysages urbains et naturels ; l'emprise au sol est encadrée pour garder des espaces non bâtis, espace de respiration au sein de chaque unité foncière surtout au niveau des secteurs situés en arrière de tissu dense ou à proximité immédiate de monument historique sur des parcelles de très grandes dimensions.

Il n'a pas été apporté de changement au projet de modification du PLUi suite à cette observation.

Observation N° 4 - 5 :

Observation qui relate que « *Dans les zones UB, concernant l'application de l'article 2.2.2 et 2.2.3 il est demandé de préciser à partir de quelle inclinaison/dénivelé peut-on considérer que l'on est dans le cas d'un terrain en pente* »

L'observation 4-5 ne concerne aucun des points soumis à l'enquête publique. Il n'est pas possible d'apporter de réponse à cette demande dans le cadre de la présente procédure de modification du PLUi.

Il n'a pas été apporté de changement au projet de modification du PLUi suite à cette observation.

Observation N° 4 - 6 :

Observation sous forme d'interrogation : « *Dans les zones UB, en application de l'article 2.2.5 l'interdiction des pentes <20° est interrogée. De telles toitures sont-elles moins traditionnelles qu'un toit plat ?* »

L'observation 4-6 ne concerne aucun des points soumis à l'enquête publique. Il n'est pas possible d'apporter de réponse à cette demande dans le cadre de la présente procédure de modification du PLUi.

Néanmoins, l'observation fait référence à la question des pentes de toitures ; les caractéristiques architecturales pour les façades et les toitures sont exprimées pour maintenir un paysage urbain cohérent tout en permettant la diversité architecturale dans ce type de quartier.

Il n'a pas été apporté de changement au projet de modification du PLUi suite à cette observation, car elle répond à un enjeu de préservation des paysages urbains, et les justifications de cette règle figurent en page 275 et 278 du rapport de présentation du PLUi. Ainsi « *La hauteur des constructions est imposée en fonction de la pente de la toiture afin de ne pas créer des volumes trop massifs dans le paysage urbain et en cohérence avec le bâti existant* ». Par ailleurs « *les caractéristiques architecturales pour les façades et les toitures sont exprimées pour maintenir un paysage urbain cohérent tout en permettant la diversité architecturale dans ce type de quartier.* »

Considérant que les résultats de l'enquête publique ne justifient pas d'apporter des changements au projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme ;

Et après en avoir délibéré,

- **APPROUVE** la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, conformément au dossier annexé à la présente.
- **DIT QUE** la présente délibération fera l'objet d'un **affichage durant un mois au siège de la Communauté de Communes et dans les mairies des Communes membres**. Elle sera transmise, accompagnée du dossier réglementaire, à :
 - Monsieur le Préfet du Bas-Rhin,
 - Monsieur le Sous-Préfet chargé de l'arrondissements de Saverne,
 - Mesdames et Messieurs les Maires des Communes membres.

La présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en sous-préfecture et du premier jour de l'affichage mentionné ci-dessus.

Elle fera en outre l'objet d'une mention dans le journal ci-après désigné : **Les Dernières Nouvelles d'Alsace**.

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal modifié sera tenu à la disposition du public au siège de la Communauté de Communes du Pays de la Zorn et dans les mairies de la Communauté de Communes aux jours et heures habituels d'ouverture et à la préfecture. Il sera en outre publié sur le Géoportail de l'urbanisme.

Vote à l'unanimité

Suivent les signatures au registre
de tous les membres présents.
Pour extrait conforme.
Certifié exécutoire le

11 JUL. 2022

Le Président



ARRÊTÉ DU PRÉSIDENT
Plan Local d'Urbanisme intercommunal
Mise à Jour du PLUi

Le Président de la Communauté de Communes du Pays de la Zorn,

- VU** le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.211-1 et suivants, R.211-1 et suivants, R. 151-52, R.153-18 ;
- VU** le Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays de la Zorn approuvé le 19/12/2019 ;
- VU** la délibération du Conseil Communautaire en date du 19/12/2019 instaurant et modifiant le périmètre du Droit de Prémption Urbain intercommunal ;
- VU** les délibérations des Communes ayant instauré des taxes d'aménagement à taux variable ou majoré, et les périmètres des secteurs relatifs à ces taux, en application des articles L. 331-14 et L. 331-15 du Code de l'Urbanisme ;

A R R Ê T É

- ARTICLE 1 :** Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal est mis à jour à la date du présent arrêté, afin :
- de reporter sur le plan des annexes les périmètres à l'intérieur desquels s'appliquent le Droit de Prémption Urbain intercommunal instauré et modifié par délibération du Conseil Communautaire en date du 19/12/2019,
 - de joindre aux annexes du PLUi, l'arrêté préfectoral du 17 juin 2016 modifiant la Servitude d'Utilité Publique relative à la protection des eaux potables des forages de Mommenheim du 16 septembre 2004, et dont le périmètre rapproché est soumis à Droit de Prémption Urbain par la délibération du Conseil Communautaire en date du 19/12/2019,
 - d'actualiser les annexes en y joignant les périmètres des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement, en application des articles L. 331-14 et L. 331-15, et d'actualiser l'annexe indiquant les taux communaux à l'échelle du territoire,

Les pièces jointes ou modifiées à cet effet sont les suivantes :

- les plans des périmètres du Droit de Préemption Urbain,
- l'arrêté préfectoral du 17 juin 2016,
- le plan des taux communaux des taxes d'aménagement,
- les plans des secteurs soumis à taxe d'aménagement variable ou majorée.

ARTICLE 2 : Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal mis à jour est tenu à la disposition du public au siège de la Communauté de Communes du Pays de la Zorn et dans les mairies des communes membres aux jours et heures habituels d'ouverture.

ARTICLE 3 : Le présent arrêté fera l'objet d'un **affichage pendant une durée d'un mois** au siège de la Communauté de Communes du Pays de la Zorn et dans les mairies des Communes membres.

ARTICLE 4 : Copie du présent arrêté sera transmise à :

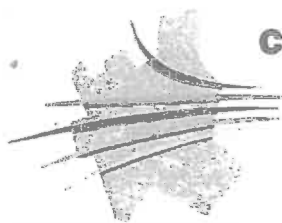
- Monsieur le Préfet,
- Monsieur le Directeur du service des Finances Publiques d'Alsace - France Domaine Bas-Rhin.

Fait à Hochfelden, le 20 décembre 2019

Le Président,



Bernard FREUND



Communauté de Communes

Pays de la Zorn

Département du Bas-Rhin
Arrondissement de Saverne
Canton de Bouxwiller

Date de la convocation jeudi 12 décembre 2019

DCC 593/12/2019

PREFECTURE
DU BAS-RHIN

23 DEC. 2019

Extrait des délibérations du CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du jeudi 19 décembre 2019

DIRECTION DE LA CITOYENNETÉ
ET DE LA LEGALITÉ

Sous la présidence de Monsieur Bernard FREUND, Président
Élus : 40 - En fonction : 40 - Présents/représentés : 36

Présents ou représentés 36

HAMMANN André, SCHAEFFER Éric, LITT Claude, KLEIN Marcel, WEISS Bernard, HAMMANN Jean-Georges, BECK Georges, OSTER Patrick, PFISTER Georges, HENTZ Jean, MEYER-GARCIA Michèle, DETTLING Philippe, KAUFFMANN Jean-Luc, KRAEHN-DURR Carine, HURSTEL Alain, SCHWEITZER Gérard, JACOB Francy, LENGENFELDER Daniel, GUILLAUME Éric, LIENHARD Bernard, WICKER Pascal, LEHMANN Marie-Paule, ULRICH Xavier, RIEHL Bernard, ERNEWEIN Véronique, KREBS Jeannot, HATT René, ADAM Raphaël, GOEHRY Mireille, CRIQUI Jean-Marie, FREUND Bernard, KOESSLER Michèle

Dont pouvoirs 04

HIPP Alain (HAMMANN André), SCHNEIDER Jean-Paul (à PFISTER Georges), VOLLMAR Laurence (à KRAEHN-DURR Carine), GROSS Dominique (à CRIQUI Jean-Marie)

Absents ou excusés 04

SCHNELL-KARCHER Aurore, DRULANG Adrien, ROLAND Carine, FUCHS Didier

Secrétaire de séance M. LENGENFELDER Daniel, Maire de Lixhausen

2 - Urbanisme

2.1 - Documents d'urbanisme

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) : approbation

Le Conseil Communautaire,

- VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-21 et L.153-22 ;
- VU le Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Strasbourg, approuvé le 01/06/2006, modifié le 19/10/2010, le 22/10/2013, le 11/03/2016, le 21/10/2016 ;
- VU les statuts de la Communauté de Communes du Pays de la Zorn, notamment l'arrêté préfectoral du 20/07/2015 portant extension des compétences de la Communauté de Communes en matière de PLU, documents d'urbanisme en tenant lieu et Carte Communale ;
- VU la délibération du Conseil Communautaire en date du 05/11/2015 arrêtant les modalités de collaboration entre la Communauté de Communes du Pays de la Zorn et ses Communes membres pour l'élaboration du PLUi du Pays de la Zorn ;
- VU la délibération du Conseil Communautaire en date du 15/12/2015 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, précisant les objectifs poursuivis par la Communauté de Communes et définissant les modalités de la concertation ;
- VU les débats sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables au sein des Conseils Municipaux des Communes membres ;
- VU le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables au sein du Conseil Communautaire en date du 27/04/2017 ;
- VU la délibération du Conseil Communautaire en date du 07/12/2017 décidant du passage au contenu modernisé du PLU ;

- VU la consultation, au titre de l'article L.104-2 du Code de l'Urbanisme, de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale pour l'examen au cas par cas en date du 23/02/2018 et sa réponse en date du 20/04/2018 soumettant le projet d'élaboration du PLUi à évaluation environnementale ;
- VU l'arrêté préfectoral en date du 19 décembre 2018 portant création de la Commune Nouvelle « Val-de-Moder » par fusion entre la Commune de Val-de-Moder et la Commune de Ringeldorf, et le rattachement de la Commune de Ringeldorf à la Communauté d'Agglomération de Haguenau ;
- VU la réduction du périmètre de la Communauté de Communes du Pays de la Zorn qui en résulte à compter du 1er janvier 2019 ;
- VU la délibération du Conseil Communautaire en date du 28/02/2019 tirant le bilan de de la concertation et arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;
- VU les délibérations des Conseils Municipaux des Communes membres émettant un avis sur les dispositions du projet du PLUi arrêté les concernant ;
- VU la délibération du Conseil Communautaire en date du 27/06/2019 ré-arrétant à l'identique le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;
- VU l'arrêté communautaire en date du 31/07/2019 prescrivant l'enquête publique unique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays de la Zorn et à l'abrogation des Cartes Communales des Communes de Bossendorf, Grassendorf, Issenhausen, Lixhausen, Waltenheim-sur-Zorn, et des Cartes Communales des Communes déléguées de Hohatzenheim (Commune de Wingersheim les Quatre Bans), de Geiswiller et Zoebersdorf (Commune de Geiswiller-Zoebersdorf) ;
- VU le dossier d'enquête publique unique ainsi que le rapport et les conclusions de la commission d'enquête ;
- VU la conférence intercommunale des Maires en date du 28/11/2019 ;

Entendu l'exposé du Président qui retrace les étapes intervenues depuis l'arrêt du PLUi du Pays de la Zorn, et qui présente les suites à donner en vue de l'approbation :

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal arrêté le 28 février 2019, a été envoyé pour avis, notamment aux Personnes Publiques Associées et consultées, et à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale. Les avis reçus sont globalement favorables :

- Avis favorable sous réserve du Sous-Préfet,
- Avis favorable sous réserve du Syndicat Mixte du SCOTERS,
- Avis favorable sous réserve de la Chambre d'Agriculture d'Alsace,
- Avis favorable du Conseil Départemental du Bas Rhin,
- Avis favorable de la Chambre de Commerce et d'Industrie,
- Avis favorable de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers,
- La MRAE dans son avis a exprimé des recommandations,
- Le SDEA, consulté pour avis, a transmis ses observations et les annexes sanitaires ajustées,
- Le SICTEU, consulté pour avis, a transmis ses observations et les annexes sanitaires ajustées.

Le détail des observations émises dans ces avis figure dans le tableau joint en annexe à la présente délibération.

Le dossier de PLUi a également été envoyé à toutes les Communes membres, afin qu'elles se prononcent sur les dispositions les concernant. Après une collaboration soutenue avec les Communes pendant toute la durée des études, le projet a permis de recueillir une majorité de délibérations de Conseils Municipaux favorables au projet de PLUi (17 avis favorables, pour 3 avis défavorables).

Tous les Conseils Municipaux se sont prononcés, treize Communes ont émis un avis favorable, quatre Communes ont émis un avis favorable avec demande d'ajustements de certains points, et trois Communes ont émis un avis défavorable ; au regard de ces avis, le Conseil Communautaire a ré-arrêté, à l'identique, le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Néanmoins, les observations des Communes qui ont pu être prise en compte, l'ont été à l'issue de l'enquête publique et des conclusions de la commission d'enquête ; les points qui ont pu être intégrés figurent dans la liste des changements apportés et dans le projet de PLUi soumis à l'approbation du Conseil Communautaire.

Le projet de PLUi a été soumis à enquête publique unique du 16 septembre 2019 au 17 octobre 2019. Le dossier d'enquête publique unique était consultable sur internet, et sous format papier et gratuitement sur un poste informatique à la Communauté de Communes du Pays de la Zorn ainsi que dans les trois mairies désignées comme lieux d'enquête. Pendant la durée de l'enquête, chacun a pu transmettre ses observations et propositions.

La commission d'enquête a tenu 11 permanences réparties dans 4 sites : au siège de la Communauté de Communes du Pays de la Zorn, à la Mairie de HOCHFELDEN, à la Mairie de WINGERSHEIM LES QUATRE BANS et à la Mairie d'ALTECKENDORF.

La commission d'enquête a recensé 151 personnes ayant contribué à cette enquête en ayant formulé 263 observations (avec des doublons) ; tout mode d'expression confondue, l'enquête publique a enregistré :

- 26 personnes ayant consulté le dossier sans émettre d'observation,
- 122 personnes ayant inscrit des observations dans les registres, produisant 223 observations,
- 28 personnes ayant envoyé un mail, sans mention dans les registres, totalisant 39 observations supplémentaires,
- 1 personne ayant déposé un courrier, avec une observation, sans mention dans les registres.
- 1239 consultations le site internet de la Communauté de Communes du Pays de la Zorn.

La commission d'enquête a analysé en détails les observations du public avant d'émettre un avis favorable au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays de la Zorn, corrigé des réponses proposées par le Maître d'ouvrage suite aux différentes observations et avis, et assorti des trois recommandations portant sur :

n° 1 - Concernant le centre de stockage de déchets ultimes (site SITA et stockage de Lindane), que soit reportée sur le règlement graphique, la trame « zone de vigilance pour la qualité des sols », tout en recommandant que soient rapidement entreprises des démarches visant à une évacuation dans les meilleurs délais de cette zone de stockage de lindane,

n° 2 - Concernant les anciennes décharges communales ou sites d'activités que soit reportée au plan de zonage une trame « zone de vigilance pour la qualité des sols »,

n° 3 - Concernant les anciennes carrières de « gypse » que soient reportés sur le règlement graphique, les secteurs de risque d'effondrement lié aux anciennes carrières de gypse à Waltenheim-sur-Zorn.

Suite à l'enquête publique, il est encore possible d'apporter des adaptations au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal arrêté.

Les réponses proposées aux avis et observations recueillis sont présentées et figurent dans le tableau joint en annexe. Elles ont également été présentées en Conférence des Maires le 28 novembre 2019.

Par ailleurs, en ce qui concerne les recommandations de la commission d'enquête, certaines peuvent être prises en compte, d'autre partiellement et pour certaines le PLUi n'est pas l'outil adapté pour les intégrer.

Considérant que les changements proposés permettent d'améliorer le projet de PLUi sans remettre en cause son économie générale,

Et après en avoir délibéré,

- **DÉCIDE**, en ce qui concerne les suites données aux recommandations de la commission d'enquête, d'apporter les changements suivants :

Sur la **recommandation n° 1**, concernant le centre de stockage de déchets ultimes à Hochfelden, et le souhait que « soit reportée sur le règlement graphique, la trame « zone de vigilance pour la qualité des sols » » :

Dans le secteur soumis à la servitude d'utilité publique « installation classée et site constituant une menace pour la sécurité et la salubrité publique », l'usage de sol et du sous-sol est limité. Le plan de zonage n'est pas modifié, cette SUP existe. Toutefois le règlement écrit de la zone UX a été complété pour indiquer que cette servitude d'utilité publique limite fortement « l'usage du sol et du sous-sol ».

En ce qui concerne le souhait « Que soient rapidement entreprises des démarches visant à une évacuation dans les meilleurs délais de cette zone de stockage de lindane » :

Les démarches visant à une évacuation du stockage de lindane, ne sont pas dans le champ du PLUi et hors réglementation d'urbanisme.

Sur la **recommandation n° 2**, concernant les anciennes décharges communales ou sites d'activités et le souhait « Que soit reportée au plan de zonage une trame « zone de vigilance pour la qualité des sols » » :

Un état des lieux des anciennes décharges communales connues a été mené, et les cartes en question sont jointes et complètent le rapport de présentation pour une parfaite information du public.

Sur la **recommandation 3**, concernant les anciennes carrières de « gypse » et le souhait « Que soient reportés sur le règlement graphique, les secteurs de risque d'effondrement lié aux anciennes carrières de gypse à Waltenheim-sur-Zorn » :

Une information sur les secteurs de risque d'effondrement lié aux anciennes carrières de gypse à Waltenheim-sur-Zorn est complétée sur le plan du règlement graphique conformément à la demande des services de l'État et à la recommandation de la commission d'enquête.

Le règlement écrit en zone N est complété par « en secteur de risque lié aux cavités souterraines les nouvelles constructions sont interdites ».

- **DÉCIDE** d'apporter les changements suivants au projet de PLUi :

Changements apportés aux plans de règlement :

SUR TOUS LES PLANS DE RÈGLEMENT

- En ce qui concerne le règlement graphique traitant des chemins d'eau et des coulées d'eau boueuses, des précisions sont apportées sur la légende et le titre du plan pour gagner en lisibilité entre ce qui s'applique à l'OAP et ce qui s'applique au règlement.

ALTECKENDORF

- Les parcelles 54 à 60, section 22 sont classées en zone agricole constructible, il s'agit d'un oubli de prise en compte sur le plan de règlement graphique à l'issue de la concertation.

BOSENDORF

- La parcelle 96, section 18 est classée en A1 pour répondre aux besoins agricoles
- La parcelle 65, section 18 est classée pour partie en AC1.
- La parcelle 88, section 1 concernée par un projet de manège équestre et box à chevaux est classée en zone AC.

ETTENDORF

- Au droit des parcelles 21, 22 et 23, le long de la RD25, l'emplacement réservé ETT03 pour réalisation de bassin de rétention des coulées d'eau boueuse est supprimé.
- Sur la parcelle 90, section 2, modification minimale de la limite de la zone UA pour prendre en compte la présence d'une construction existante.

GEISWILLER-ZOEBERSDORF (GEISWILLER)

- La parcelle 30, section 16 est reclassée en zone agricole AC1, sans élevage en raison de sa proximité avec les zones urbaines et sur une profondeur de 45 mètres.
- Modification de la limite de la zone UA au droit de la parcelle 92, pour permettre une extension à l'arrière de la construction.
- En ce qui concerne les CEB, légère réduction du périmètre sur les parcelles 82, 94 et 95.
- Les parcelles 1 et 2, section 1 étant dans l'enveloppe urbaine, elles sont reclassées en zone UA.
- Création d'un emplacement réservé pour prolongement d'un chemin rural, le long de la parcelle 64 au bénéfice de la commune et un décalage de l'emplacement réservé GEI02.
- La parcelle 34, section 16 entre les parcelles 30 et 31 est classée en zone agricole de type AC1, sans élevage en raison de sa proximité avec les zones urbaines, et sur une profondeur de 45 mètres.
- Les arrières des parcelles 22, 23 et 24, section 1 sont classés pour partie en zone UA sans pour autant empiéter sur les vergers.
- La parcelle 236, section 16 est desservie par les réseaux, elle est inscrite en zone UB pour partie ainsi que la parcelle située en vis-à-vis.
- La parcelle 51, section 16 est reclassée en partie en zone UA afin de permettre une extension à l'arrière de la construction.
- La zone UA est décalée vers le fond de parcelles 52 et 65, section 01 pour permettre une extension de la construction existante.
- L'affichage du risque CEB est supprimé sur les parcelles 19, 36 et 68 section 1 en raison de la topographie.

GEISWILLER-ZOEBERSDORF (ZOEBERSDORF)

- Section 1 Parcelle 90, 31 et 32 suppressions du zonage CEB en raison des travaux de gestion des travaux de gestion des écoulements pluviaux ayant été effectués en amont.
- Les parcelles 13, 15, 16, 48 et 50, section 11 sont classées en zone NV.
- Les parcelles 7, 11, 12, 238 et 239 section 01 sont classées en zone UA sur une profondeur permettant une extension de la construction existante.

GRASSENDORF

- Les parcelles 16 et 17, section 1 sont intégrées pour partie en zone UB suite à l'obtention d'un permis de construire.
- Reclassement de la zone 1AUE en 2AUE.
- La parcelle 134, section 10 est reclassée pour partie en UB, car elle est desservie par les réseaux.
- La parcelle 114, section 2 classée UB est reclassée UA et l'emplacement réservé GRA05 est supprimé sur la parcelle 114.
- La parcelle 19, section 1 est intégrée en zone UB.

HOCHFELDEN

- La zone 2AU le long de la RD100 est supprimée, mais le rapport de présentation par sa rédaction dans les justifications en partie 2.1. « CONSOMMATION FONCIERE POUR LE LOGEMENT », rappelle la surface de 20 ha allouée au Bourg centre de Hochfelden et confirme à travers cette rédaction, la nécessité pour le bourg centre de conserver des capacités foncières, afin de permettre à Hochfelden d'assurer à l'avenir son développement urbain. Par ailleurs, dans le PADD, figure également l'enveloppe maximale de 50 ha réservée aux extensions urbaines à vocation d'habitation à l'échelle du territoire.
- L'emplacement réservé HOCH25 est supprimé sur les parcelles 483 et 484, section 61, car pas de nécessité de bassins de rétention des eaux pluviales ni de CEB au Nord de la zone IAU secteur des Hirondelles.
- Sur le secteur Ouest, l'emplacement réservé HOC09 est supprimé mais l'emplacement réservé HOC08 est maintenu pour le long terme.
- La parcelle 139, section 57 est inscrite en zone AC avec élevage.

HOCHFELDEN (SCHAFFHOUSE-SUR-ZORN)

- La zone UX est étendue vers la RD sur la parcelle 76, section 43918, en restant à 10 m de l'alignement de la RD, les 5 premiers mètres étant concernés par un emplacement réservé pour la création d'une piste cyclable.

HOHFRANKENHEIM

- Une zone UJ est inscrite sur une profondeur de 10 mètres entre le n°2 et le n°20 de la rue des Tilleuls.

INGENHEIM

- Les parcelles 92 et 94 sont incluses pour partie en zone UB car desservies par les réseaux.

ISSENHAUSEN

- Les parcelles 41 et 86, section 01 sont reclassées en zone UA.
- La parcelle 33, section 01 est reclassée en zone UJ.

LIXHAUSEN

- Les parcelles 266, 267, 268, 270, 123 et 283 sont dans un espace naturel sensible délimité par le Conseil Départemental du Bas-Rhin. Elles sont reclassées en zone Nv et retirée de la zone AC.

MELSHEIM

- La parcelle 41, section 24 est intégrée pour partie en zone UB.

MINVERSHEIM

- Les parcelles 131, 366 et 367, section 24 sont intégrées en zone UB sur une profondeur de 30 mètres depuis la rue des jardins. l'emplacement réservé MIN05 est prolongé sur la parcelle 131.
- Pour les parcelles 577, 578, 579, 580 et 581, section 24 la limite de la zone UJ est déplacée pour étendre la zone UB et diminuer la largeur de la zone UJ qui fera 10 mètres de large.
- Pour les parcelles 577, 578, 579, 580 et 581, section 24 le maintien d'une bande en zone Uj pour des raisons écologiques est confirmé, mais avec une diminution de sa largeur qui la fait passer à 10 mètres de large.

MUTZENHOUSE

- Une partie de la parcelle 351 est reclassée en zone UX, à l'arrière de la zone UB, car occupée par une activité de paysagiste.
- Les parcelles 287 et 289 section 16, sont reclassées en zone UB car déjà artificialisées. L'emplacement réservé MUT01 est de fait prolongé le long de la zone UB.
- Les parcelles 356 et une partie de la 355, section 16 initialement classées en A1 sont reclassées en zone UE car la déchetterie y est localisée et c'est un équipement public.

- La parcelle 55, section 01 est reclassée en zone UE.

SCHWINDRATZHEIM

- Le secteur comportant notamment les parcelles 207 section 4, les parcelles 183 et 209 voisines, et l'arrière des parcelles 99 et 15, initialement classées en UA, sont reclassées en zone UB dans un souci de cohérence.
- Les parcelles 160 et 161, section 52 ainsi que la parcelle 159 initialement classées UX sont reclassées en zone UB sur une profondeur de 50 mètres. Un emplacement réservé est rajouté le long des parcelles 160 et 161 afin de faciliter l'accès et la desserte de la zone.
- Les parcelles 97, 98, 99, 100 et 101, section 47, sont reclassées en zone agricole constructible de type AC.
- Les parcelles 102, 104 et 105, section 47 passent d'un classement A1 en AC.

WALTENHEIM-SUR-ZORN

- Inscription d'une trame identifiant le risque lié aux cavités souterraines sur un secteur.
- Le secteur AC1 au Sud-Ouest du village est redimensionné afin de tenir compte des projets existants, la zone AC1 est agrandie pour partie sur les parcelles 260, 261 et 190.
- La parcelle 255A, section 32 est intégrée en zone UB avec la même profondeur que les parcelles voisines en zone UB.
- La parcelle 161, section 29 est inscrite pour partie en zone UB : la limite UB est décalée un peu vers l'Ouest. Il s'agit de pouvoir permettre une construction principale et ses annexes. L'arrière de la parcelle est maintenue en zone NV.

WICKERSHEIM-WILSHAUSEN (WICKERSHEIM)

- La parcelle 217, section 20 est en limite de la zone UA où une exploitation agricole est encore en activité. La parcelle est reclassée UB sur les 50 premiers mètres.
- La parcelle 87, section 11 est reclassée en zone AC. La parcelle 229, section 19 (sur Wickersheim) est reclassée en zone AC.

WICKERSHEIM-WILSHAUSEN (WILSHAUSEN)

- La parcelle 167, section 6, desservie par les réseaux, est intégrée en zone UB, mais l'affichage du risque CEB est maintenu.
- Sur la parcelle 58, section 53307 la zone UB est agrandie pour s'approcher d'une profondeur de 50 mètres. L'information sur les coulées d'eaux boueuses sur les parcelles 58, 166 et 167 est maintenue.

WILWISHEIM

- Les parcelles 102 et 103, section 29 initialement classées UE sont reclassées en zone A1.

WINGERSHEIM LES QUATRE BANS (GINGSHEIM)

- La zone N1 zone naturelle au centre des zones bâties, est reclassée en zone NV du fait de la présence des vergers.
- Les parcelles 132 et 134, section 15801 sont concernées par un déplacement de la limite entre la zone UB et la zone NV pour inclure les 50 premiers mètres en zone constructible. Les vergers identifiés dans le diagnostic sont maintenus en zone NV.

WINGERSHEIM LES QUATRE BANS (HOHATZENHEIM)

- Les limites de la zone N1 au Sud-Est et au sud du Monument historique sont revues, les parcelles 83, 84, 85 et 86, section 28 sont reclassées zone A1, ces limites sont issues d'un découpage foncier avant remembrement.

WINGERSHEIM LES QUATRE BANS (WINGERSHEIM)

- L'emplacement réservé WIN16 est supprimé sur les parcelles 224 et 225.

Changements apportés aux plans de règlement et aux OAP
avec incidence sur le rapport de présentation

TOUTES ZONES 1AU ET 2AU :

- Lorsque les zones d'extensions classées 1AU et 2AU comportent des arbres remarquables, le plan de règlement graphique est complété par les éléments les plus intéressants.

BOSSENDORF

- Pour le secteur de la zone 1AU au Nord de la commune, l'OAP est revue pour éviter la constructibilité dans le périmètre de réciprocity agricole. L'emplacement réservé pour la bande verte limitrophe des espaces agricoles de grande culture est supprimé et intégré dans la zone 1AU pour affichage de la bande verte.

ETTENDORF

- La zone 1AU au Nord de la commune est étendue pour permettre à la commune de s'approcher des possibilités d'extension définie dans la méthodologie appliquée qui permet à la commune de bénéficier d'une possibilité d'extension plus conséquente, dans le respect de la distance nécessaire au recul de la ligne électriques haute tension existante. L'OAP est revue en conséquence.

GRASSENDORF

- La zone 1AUE (secteur impasse des prés de Grassendorf), est reclassée en 2AUE au regard de l'inadaptation au trafic supplémentaire attendu, de la proposition de desserte vers la RD419 et au regard de la desserte par les réseaux. L'OAP est supprimée.
- Les parcelles 49 et 103, section 1 sont incluses en zone 1AU. Une OAP est établie sur ce secteur.

HOCHFELDEN

- La zone 1AU le long de la RD7, rue de Bouxwiller, est reclassée en zone 2AU. L'OAP liée à la zone 1AU est supprimée.

MUTZENHOUSE

- Les parcelles 421 et 422, section 16 sont reclassées en zone 1AU et bénéficient d'une OAP pour organiser l'espace constructible. La parcelle restante (n°365) est placée pour partie en UA et pour partie en UB.

WALTENHEIM-SUR-ZORN

- La zone UB limitrophe de la zone 1AU, en bordure de la rue des Tilleuls bénéficiera de l'OAP de la zone 1AU pour la cohérence d'ensemble, cette OAP est ajustée en conséquence.

WILWISHEIM

- Les parcelles 03 et 04, section 33 sont intégrées dans la zone 1AUX comme initialement la parcelle 02, et vont bénéficier d'une OAP.

WINGERSHEIM LES QUATRE BANS (MITTELHAUSEN)

- la zone classée UJ (comprenant notamment les parcelles 303, 304 et suivantes) située entre la rue des vergers et la rue Ostermatt est reclassée pour partie en zone UA et pour partie en zone 1AU. L'OAP de la zone 1AU est complétée afin de définir une zone tampon verte, côté Ouest de la zone et une bande pour piétons et cycles qui permettra de desservir l'arrière des parcelles enclavées, après le futur découpage parcellaire.

Changements apportés au règlement écrit avec incidence sur le rapport de présentation

Règlement toutes zones et toutes Communes

- Le règlement est mis à jour en tenant compte de l'article L151-11 pour la description des zones
- En ce qui concerne les CEB, les chemins d'eau inscrits au plan graphique CEB qui ne sont pas inclus dans une zone d'aléa, font l'objet d'une OAP thématique ; des précisions sont apportées à ce sujet en page 110 du règlement écrit, celle-ci est complétée en ce sens. il sera précisé et la rédaction sera clarifiée en page 110, pour expliquer que les dispositions réglementaires s'appliquent aux secteurs identifiés aux plans graphiques CEB et selon l'aléa connu et identifié sur ces plans.
- Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. Le lexique est étoffé par des définitions supplémentaires sans pour autant en changer le sens.
- L'adaptation du règlement écrit pour la hauteur en zone 1AU est rédigée de la même manière en zone UA et UB. Le règlement est adapté pour les toitures terrasses en proposant une hauteur de 9 mètres à l'acrotère.

Zone UA

- En zone UA, la rédaction du 2.1.4 est clarifiée, pour préciser ce qui définit l'arrière dans les dispositions générales. La définition des annexes est précisée, il s'agit des annexes situées au-delà de la façade sur rue de la construction principale.
- En page 27, pour la zone UA : 2.2.5. L'isolation thermique par l'extérieur est interdite pour les façades présentant des modénatures (colombage, pierre de taille, etc.). Les modénatures sont des éléments ornementaux d'une façade extérieure qui contribuent à caractériser le style architectural d'un bâtiment et à mettre en valeur la façade. La définition est rajoutée dans le lexique du PLUi.

Zone UB

- En zone UB, pour le point 2.1.2. la rédaction, pour la façade sur rue de la construction principale et son implantation est adaptée pour clarifier la notion de construction principale et annexe.
- En zone UB, la rédaction du 2.1.5 est clarifiée, pour préciser ce qui définit l'arrière dans les dispositions générales, il s'agit des annexes situées au-delà de la façade sur rue de la construction principale.
- Le règlement de la zone UB autorise la constructibilité : «Pour un terrain situé en retrait de la voie et qui a un accès sur la voie par une bande de terrain, la construction principale édifiée à l'arrière ~~d'une construction existante~~ est possible avec un recul maximum de 50 mètres par rapport à la voie». Le règlement est adapté pour l'accès et la construction existante.

Zone UX

- Afin de supprimer les incohérences dans les documents vis à vis des objectifs de préservation des abords des cours d'eau, le recul de 3 mètres à Melsheim et de 15 mètres par rapport au Bachgraben est supprimé en zone UX.

Zone UE

- En page 48, en zone UE, pour le point 2.1.4, des routes sont barrées dans le texte, cette erreur est rectifiée.

Zone UJ

- En zone UJ, pour l'implantation par rapport aux voies publiques ou privées 2.1.2. la rédaction de la règle est complétée : « Les autres constructions sont réglementées avec un recul de minimum 2 mètres de la voie publique ou privée ».

Zone AU

- Zone 2AU et annexes (concerné uniquement Waltenheim-sur-Zorn)
le règlement est adapté pour ne pas obérer le développement futur de la zone, afin que les annexes ne viennent pas empêcher le développement de la zone à savoir : « ne pas remettre en cause l'aménagement future de la zone ».
Le type d'annexe peut être complété de la même manière qu'en zone UJ, soit abri de jardin, remise à bois et serre.
- En Zone IAU, pour les points 2.2.2., la rédaction du recul des annexes est reprise, de la même manière qu'en UB.
- En Zone IAU, pour les points 2.2.7. , les annexes peuvent être en limite ou en recul de maximum 0,50 mètres des limites séparatives à condition que leur longueur cumulée sur une seule limite séparative ne dépasse pas 10 mètres ; il est rajouté : « la longueur cumulée par limite séparative de la construction principale ne doit pas dépasser 15 mètres ».
- Zone 1AU, page 64, pour le point 2.2.2 La façade sur rue de la construction principale doit être implantée entre 3 et 5 mètres des voies et emprises publique.
La rédaction est changée sous la forme suivante : « La façade sur rue de la construction principale doit être implantée entre 3 et 5 mètres des voies publiques ou privées et emprises publiques, Ou La façade sur rue de la construction principale doit être implantée entre 3 et 5 mètres des voies et emprises publiques ou privées,
- En page 78, pour la zone 1AUx, l'erreur de frappe est corrigée, l'unité de mesure est rajoutée, il s'agit de « degrés ».
- Pour la zone 1AU au nord de Hochfelden, le recul de 3 mètres est réduit à 1,5 mètre uniquement pour le règlement de cette zone 1AU afin d'être en cohérence avec les implantations des constructions dans le lotissement Hirondelle 1, et pour tenir compte des objectifs de densités spécifiques à ce niveau d'armature urbaine.

Zone A et N

- En zone A dans le tableau du règlement, on évoque les «installations techniques agricoles» ; la définition des « installations techniques agricoles » sera précisée dans le lexique.
- En zone A, pour le point 1.1.3 : est autorisé l'extension des constructions à destination d'habitation dans la limite de 30 % de la surface de plancher à la date d'approbation du PLU. Les changements de destination sont limités aux bâtiments repérés aux documents graphiques, et ce conformément au tableau des dispositions générales ; ce point sera précisé dans le tableau des dispositions générales.
- En zone A, pour le point 2.1.11., une distance maximale de 60 mètres est imposée entre deux constructions non contiguës et non temporaires. Cela semble contraignant, notamment dans le cas d'un élevage, car pour des raisons de sécurité le hangar paille, fourrage n'est généralement pas intégré dans le même bâtiment, mais à 60 mètres. 2.1.12. La phrase est complétée par « sous réserve de contrainte technique ou sanitaire, la distance peut être supérieure.»
- En zone A, le point 2.1.16. l'emprise au sol des constructions agricoles existantes est limitée à 30% de la surface de plancher initiale, et ce sont les extensions qui sont limitées ; cette règle est reformulée.
- En page 94, pour la zone A, le point 2.1.7., les constructions et usage et affectation du sol nécessaires à l'exploitation des réseaux peuvent être implantés à une distance minimum de 2 mètre à partir de l'alignement des voies publiques et de la limite d'emprise des voies privées. L'erreur de frappe est corrigée.
- En zone A1 pour le point 2.2.7, il est précisé que la pente sera respectée et « le volume » est supprimé.
- Section 1, alinéa 1.1.3. le règlement est adapté en rajoutant « dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site », en zones A et N,
- La distance de 60 mètres relève du règlement et non pas d'une OAP. La phrase est complétée par « sous réserve de contrainte technique ou sanitaire, la distance peut être supérieure.»
- L'extension des constructions agricoles est limitée à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUI », le règlement est précisé en ce sens.

- Seuls les exhaussements sont réglementés avec une hauteur maximum de 1 mètre modifié et adapté selon la remarque à 2 mètres. Les affouillements peuvent être d'une hauteur différente et non réglementée. L'OAP « insertion des constructions agricoles » assure le respect des paysages par la gestion des talus en gérant les déblais et les remblais en fonction de leur pente,
- L'emprise au sol des abris de pâture est limitée « par îlot de pâturage » à la place de « par unité foncière ». Le règlement est adapté en, ce sens.
- En zones naturelle et agricole, le règlement est adapté de cette manière « les affouillements et exhaussement des sols sont limités : à l'amélioration des écosystèmes et à la création d'habitats favorables à la protection des espèces faunistiques et floristiques. » pour permettre dans le cas des affouillements et des exhaussements du sol la création de mare pour la renaturation et gestion des espaces naturels
- Emprise au sol et construction agricole, la phrase concernant l'emprise au sol des constructions existantes est revue de la manière suivante : « l'extension des constructions agricoles est limitée à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUI »
- Sous-secteur Ni : Le règlement est complété de la manière suivante : les annexes de type abri de jardin, remise à bois sont autorisées à condition de ne pas aggraver le risque inondation. Pour les extensions de construction existante à destination d'habitation, l'extension ne doit pas aggraver le risque inondation. L'emprise au sol des abris est aussi limitée en zone Ni. Les clôtures sont à claire voie et ne s'opposent pas à l'écoulement de l'eau.
- Zone N et UE et assainissement : Le règlement est complété de la manière suivante : « à l'intérieur du périmètre de protection rapproché du champ captant de Mommenheim, les dispositifs d'assainissement autonome sont interdits. ». Une zone UE sur Waltenheim-sur-Zorn est également concernée, la même phrase est proposée en zone UE.
- Le site de stockage du Rohrbach à Hochfelden est identifié dans le rapport de présentation dans les données Basol. Il est identifié dans le plan de règlement en zone NX. Le règlement est complété suite aux remarques des PPA pour que la zone UX voisine tienne compte des périmètres de risque. La surveillance et le suivi du site ne relève pas du PLUI.
- Le site de stockage du Rohrbach est identifié dans les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'une cartographie présente dans les pièces annexes du PLUI ; aucune SUP n'est inscrite au plan de règlement graphique, néanmoins le règlement est complété suite aux remarques des PPA pour que la zone UX voisine tienne compte des périmètres de risque.

Changements apportés aux OAP

avec incidence sur le rapport de présentation

OAP toutes communes

- Les OAP sectorielles en zone 1AU sont complétées en proposant 25% d'habitat intermédiaire dans les secteurs produisant plus de 8 logements.
- Les zones 1AU produisant plus de 12 logements sont complétées par la programmation de logements sociaux. Le rapport de présentation (page 233) est mis en cohérence avec les OAP.
- En ce qui concerne les accès sur RD pour les zones A, l'OAP « insertion des constructions agricoles » est complétée par un volet « sécurité routière » afin de prévoir les aménagements nécessaires en cas de mise en place de vente directe, d'agrotourisme ou de méthanisation.

WINGERSHEIM LES QUATRE BANS (MITTELHAUSEN)

L'OAP de la zone 1AUX de Mittelhausen est complétée par une frange végétale dans la partie Est de la zone 1AUX

HOCHFELDEN

- L'OAP de la zone 1AUX à l'Ouest de la commune est adaptée au niveau des accès et de la circulation interne, ainsi que sur la position du bassin pour les eaux pluviales.
- L'OAP de la zone 1AU au Nord, est complétée pour localiser sommairement un projet de groupe scolaire. L'OAP est mise en cohérence par rapport à cette intention.

HOHFRANKENHEIM

- La surface de l'OAP qui concerne les parcelles 81 et 82, section 11 est adaptée.

Changements apportés au rapport de présentation :

- Pour l'étude dite « entrée de ville » Le rapport de présentation est complété pour mieux justifier les choix retenus dans l'étude « entrée de ville », permettant de déroger aux reculs plus importants que la Loi Barnier impose sur la route départementale 421 classée Route à Grande Circulation.
- Le diagnostic est complété à partir des données Sitadel, vis à vis de la justification de la consommation foncière des activités économiques.
- Afin de mettre en exergue les typologies de commerces présentes et leur concentration, les données des commerces sont complétées à partir de la base permanente des équipements de 2017, données par commune.
- Le rapport de présentation est complété pour préciser l'analyse des impacts agricoles en distinguant ce qui est amené à disparaître de l'économie agricole des zones destinées à conforter les exploitations agricoles.
- Le diagnostic de territoire dans le rapport de présentation est complété par les potentialités du changement d'affectation des anciens sites industriels pour limiter la consommation d'espace
- Le rapport de présentation est complété au niveau des incidences, par une identification des secteurs d'urbanisation future exposés aux nuisances des infrastructures bruyantes. Le territoire intercommunal est concerné par une principale infrastructure linéaire bruyante : l'autoroute A4 (autoroute de l'Est).
- Le rapport de présentation est complété avec des données trafic, GES, qualité de l'air du territoire. Des objectifs et des mesures de lutte contre le réchauffement climatique et la pollution sont proposés.
- Les anciennes décharges et anciens sites d'activités sont localisées, une cartographie est incluse dans le rapport de présentation.
- Un schéma de développement des modes doux à l'échelle du territoire est à l'étude à la CCPZ. Il est inclus dans le rapport de présentation.

Changements apportés aux annexes sanitaires

avec incidences sur le règlement écrit, graphique, les OAP ou le rapport de présentation :

Sur les Communes dont l'assainissement est géré par le SICTEU

Bossendorf, Hochfelden et Schaffhouse-sur-Zorn, Gingsheim, Lixhausen, Schwindratzheim, Wickersheim-Wilshausen, Waltenheim-sur-Zorn :

- **Bossendorf** : stockage et rétention forte des eaux pluviales pour la zone 1AU rue des jardins à noter dans l'OAP,
- **Hochfelden** : déclassement de la zone 1AU rue de Bouxwiller en zone 2AU car le rejet des eaux usées dans la conduite intercommunale n'est pas possible actuellement. Stockage et rétention forte des eaux pluviales pour la zone 1AU chemin de la fontaine à noter dans l'OAP. La zone 1AUX est envisagée en assainissement non collectif : création d'un secteur 1AUXa et précision dans le règlement écrit et dans l'OAP. Un emplacement réservé est indiqué de la place de la gare en direction de la conduite intercommunale provenant du Nord du territoire, le long d'un chemin rural afin de créer une nouvelle conduite pour les eaux usées d'Hochfelden,
- **Schaffhouse-sur-Zorn** : obligation de rejet des eaux pluviales dans le réseau eaux pluviale principal situé rue de l'école
- **Gingsheim** : stockage et rétention forte des eaux pluviales pour la zone 1AU rue des bergers à noter dans l'OAP
- **Lixhausen** : création d'un emplacement réservé pour raccorder la zone 1AU au réseau de collecte des eaux usées
- **Schwindratzheim** : stockage et rétention forte des eaux pluviales pour la zone 1AU rue de la Zorn à noter dans l'OAP.
- **Wickersheim-Wilshausen** : création d'un secteur UBb pour l'obligation d'un assainissement non collectif

- **Waltenheim-sur Zorn** : attention risque de remontée des effluents dans les futurs immeubles
- Les annexes sanitaires transmises par le SICTEU avec leur avis, viennent remplacer celles figurant dans le dossier de PLUI arrêté,

Sur les communes dont l'assainissement est géré par le SDEA

- Le règlement des zones UA et UX est complété pour les eaux usées selon les remarques transmises.
 - La rédaction du règlement est complétée pour les eaux pluviales en zones UE, UX, 1AUE, 1AUX, A et N selon les remarques transmises.
 - La rédaction du règlement est complétée pour autoriser la construction de réseaux, ouvrages, bâtiments, nécessaires au fonctionnement des installations d'alimentation en eau potable et en assainissement, dans toutes les zones, notamment pour le règlement des zones A et N
 - Le diagnostic concernant l'eau potable est ajusté dans le rapport de présentation pour tenir compte des remarques du SDEA.
 - Les annexes sanitaires transmises par le SDEA avec leur avis, viennent remplacer celles figurant dans le dossier de PLUI arrêté,
- **APPROUVE** l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays de la Zorn conformément au dossier annexé à la présente.
- **DIT QUE** la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté de Communes et dans les mairies des Communes membres durant un mois et d'une mention dans le journal ci-après désigné :

- **Les Dernières Nouvelles d'Alsace**

La présente délibération accompagnée du dossier réglementaire sera transmise à :

- Monsieur le Préfet
- Mesdames et Messieurs les Maires des Communes membres

Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs de la Communauté de Communes du Pays de la Zorn.

La présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en Préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité visées au premier alinéa.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal est tenu à la disposition du public au siège de la Communauté de Communes et dans les mairies des Communes membres aux jours et heures habituels d'ouverture et à la préfecture.

33 voix pour

3 voix contre (OSTER Patrick, KLEIN Marcel, WEISS Bernard)

Suivent les signatures au registre
de tous les membres présents.

Pour extrait conforme.
Certifié exécutoire le

20 DEC. 2019

Le Président



[Signature]

Accusé de réception en préfecture
067-246700959-20191219-DCC593-12-2019-
DE
Date de télétransmission : 20/12/2019
Date de réception préfecture : 20/12/2019