



EXTRAIT PROCÈS-VERBAL DU BUREAU SYNDICAL
DU 19 MAI 2025 À 9H30
En visioconférence

Convocation du 6 mai 2025

Présents : Jacques BAUR, Bernard FREUND, Claudine HUCKERT, Pia IMBS, Stéphane SCHAAL, Xavier ULRICH

Absents excusés : Danielle DAMBACH, Benoît DINTRICH, Marc HOFFSESS, Thierry SCHAAL, Françoise SCHAETZEL, Justin VOGEL

4.2025 Modification n°2 du PLUi de la Communauté de communes du Pays de la Zorn

La Communauté de Communes du Pays de la Zorn a transmis pour avis au syndicat mixte pour le SCOTERS, un projet de modification n°2 de son PLUi.

Description de la demande

Le territoire compte près de 16 200 habitants en 2021. Il couvre 20 communes dont le bourg-centre, Hochfelden.

Le PLUi a été approuvé en novembre 2019 et modifié une première fois en juillet 2022.

La présente modification porte sur 28 points impactant l'ensemble des communes membres.

1. PROJETS URBAINS : POINTS 1 À 3

La modification n°2 vise à permettre 2 projets situés à Hochfelden :

- Un **nouveau groupe scolaire** (point 1) va être implanté sur le bourg-centre au nord de la commune et fait déjà l'objet d'une OAP. La modification n°2 vise à adapter le PLUi au projet aujourd'hui plus avancé : création d'un sous-secteur IAUE de 1,22 ha au sein de la zone IAUB initiale et adaptation de l'OAP du secteur des Hirondelles (point 17). Le règlement écrit est complété avec des dispositions propres au zonage nouvellement créé au PLUi.

- La prise en compte du **projet de la brasserie METEOR** :
 - o avec la création au sein du site existant d'un sous-secteur UXh plus adapté à la situation de l'entreprise (point 2) et à son projet de développement intramuros : possibilité de s'implanter en limite, création d'une nouvelle salle de

brassage et requalification (à l'ouest d'une partie des murs d'enceinte et au sud des bureaux avec un volet thermique). Le sous-secteur ainsi créé sur une emprise de 5,42 ha (ou 5,51 ha – problème de cohérence cf. pp.25 et 26 de la notice explicative). À noter que la nouvelle salle de brassage utilisera un process plus récent exempt d'ammoniac pour le système de refroidissement, diminuant le risque industriel dans un secteur très urbain au sein de l'agglomération. Le changement de zonage permettra de déplacer le mur ceinturant le site industriel, et de cette façon améliorera les circulations de poids lourds. Les hauteurs de construction y seront autorisées jusqu'à 15 mètres pour les toitures terrasse (12 mètres en zone UX) et les clôtures jusqu'à 5 mètres ponctuellement y compris pour les murs pleins (2 mètres actuellement) ;

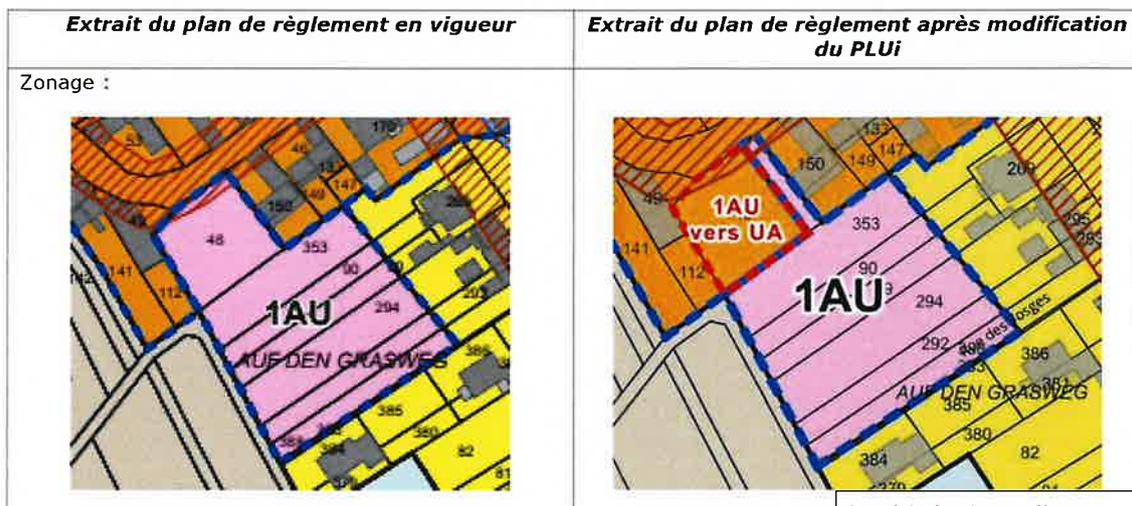
- avec la création d'un sous-secteur UAh sur 0,39 ha propre à la villa METEOR (point 3) visant à permettre le développement mesuré de l'activité de loisirs et d'accueil avec la création d'une salle de réception. Le besoin de stationnement liés à l'accueil du public et des employés de la brasserie trouvera sa réponse dans le projet de stationnement aménagé en bas de la rue du général Gouraud. L'emplacement réservé HOC10 est supprimé considérant la réorganisation foncière du site via la présente modification n°2. Les clôtures autorisées pourront ponctuellement atteindre 4 mètres sur la rue du Général Gouraud.

2. ÉVOLUTIONS DE PÉRIMÈTRES ET/OU ZONAGES : POINTS 4 À 12

La majorité des points de modification portent sur l'évolution de **limites de zonages, à déplacer au règlement graphique** dans un objectif de cohérence aux situations locales : étroitesse de rue, typologie existante du bâti, topographie. Le changement de zonage permettra une réponse réglementaire plus adaptée aux contextes (points 4,5, 8, 9 et 12).

Le point 6 vise à **désolidariser une parcelle de 0,1 ha au sein de la zone IAU** sur la commune de Melsheim, de façon à la reclasser en zone UA immédiatement constructible, considérant sa desserte par les réseaux et voirie. Une bande d'accès serait maintenue le long de ladite parcelle afin de permettre l'aménagement de la zone IAU.

Le plan de règlement est modifié comme suit :



La collectivité s'engage à maintenir le nombre de logements produit au sein de la zone IAU indépendamment de la réduction de l'emprise, par une augmentation de l'objectif de densité.

Concernant les points 7 et 11 à Schwindratzheim et Wilwisheim, il est souhaité un **reclassement d'une zone IAU aujourd'hui bâtie et aménagée** en zone UB.

Le point 10 vise à pérenniser une **exploitation agricole en cœur de village à Wilwisheim**, de type maraîchage avec serres existantes. Un point de vente et un logement sont en projet. Le site est inscrit en zone IAU (1 ha) dans le PLUi en vigueur. Il est proposé de reclasser une partie en zone UBw sur 0,15 ha et le reste en 2AU en réserve foncière (0,85 ha).

3. ÉVOLUTIONS DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS : POINTS 13 À 16

La modification n°2 vise à faire évoluer des emplacements réservés (ER) :

- Un ER est créé à Wingersheim-les-Quatre bans pour la mise en place à termes d'une haie antidérive longeant l'actuel équipement scolaire, ceci conformément à la réglementation concernant l'utilisation de produits phytosanitaires à proximité des équipements d'accueil de public sensible. La haie devra notamment être continue, d'une hauteur supérieure à la culture en place, et être d'une homogénéité et d'une largeur suffisante (5 mètres) ;
- Les autres ER sont supprimés ou diminués pour s'adapter aux différents contextes et réalités de terrains (points 14 à 16).

4. ÉVOLUTIONS DES OAP : POINTS 17 À 20

La modification n°2 du PLUi modifie 4 OAP préalablement inscrites au PLUi.

L'évolution majeure (point 17) fait évoluer la zone 1AU à Hochfelden en complément du point 1. Dans ce cadre il est visé deux ajustements afin de pouvoir porter la programmation autour du nouveau groupe scolaire du secteur des Hirondelles : d'une part modifier l'OAP de secteur et d'autre part ajuster le texte de l'OAP thématique « insertion dans la pente » de façon à soustraire la zone IAUE à l'application de cette OAP (à l'instar des zones UE) compte tenu des spécificités sur ce type de projet d'équipement public (accessibilité PMR sur différents niveaux, plateforme et accès des élèves...).

Les points 18, 19 et 20 visent des ajustements à la marge :

- La desserte pour l'OAP à Mutzenhouse (secteur « impassé des cerisiers » point 18 - des études récentes ont permis de montrer l'existence d'une solution sans impasse pour l'aménagement de cette zone IAU) ;
- la reconfiguration des schémas d'aménagement avec, au sein de l'OAP rue de Sand à Wilwisheim (point 19) l'obligation de créer une haie, et à Mittelhausen (point 20) la suppression d'une bande verte de façon à permettre une meilleure organisation, dans un secteur difficile à aménager par sa petite taille et sa faible desserte.

5. ÉVOLUTIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT : POINTS 21 À 28

Le projet de modification du PLUi fait également évoluer le règlement écrit (8 points dédiés).

À relever que les points 22 et 24 facilitent les projets d'amélioration thermique et/ou

Bureau du syndicat mixte pour le SCOTERS du 19.05.2025 - Extrait

Accusé de réception en préfecture
067-256702705-20250519-4-2025-DE
Date de télétransmission : 23/05/2025
Date de réception préfecture : 23/05/2025

énergétique des constructions existantes :

- l'isolation extérieure d'une construction est rendue possible dans la limite de 20 cm d'épaisseur par exception aux règles d'implantation fixées au PLUi, hors façades présentant des enjeux architecturaux (colombages ou modénatures, etc. - point 22) ;
- les panneaux photovoltaïques ne doivent plus être nécessairement intégrés dans les toitures (point 24).

Le point 23 vise à clarifier l'énoncé de la règle d'implantation en deuxième ligne.

Le point 28 regroupe différents ajustements dont l'augmentation des hauteurs maximales des clôtures sur rue (1,50 mètres contre 1,20 mètres actuellement) ou l'autorisation d'un changement de destination concernant les bâtiments scolaires et périscolaires en perte d'usage (friches) suite à la réalisation de nouveaux équipements (autorisation sous conditions d'entrepôts, de commerce de gros et centre de congrès et d'exposition).

Le projet au regard du SCOTERS

Le SCOTERS vise :

EN MATIÈRE D'HABITAT :

- **À produire des logements, répartis** sur l'ensemble du territoire de SCoT
- **À produire 800 logements aidés/an**
La révision du SCOTERS fixe un objectif global à l'échelle du territoire de 30% de la production de logements, soit 30 000 logements aidés à l'échelle du SCOTERS à l'horizon 2050 en précisant :
 - *l'ensemble des communes devra contribuer à cet objectif, de manière proportionnée à hauteur de leurs moyens ;*
 - *les EPCI à travers leurs documents locaux d'urbanisme et/ou leurs PLHi veilleront à une répartition territoriale équilibrée ; en l'absence de répartition par le PLUi ou le PLHi les nouvelles opérations de plus de 10 logements ou supérieures à 5000 m² devront tendre vers une part de 30% de logements aidés par rapport à ladite opération, au sein de celle-ci ou en contrepartie dans la commune.*
- Dans les zones à urbaniser affectées à l'habitation, en dehors de celles qui sont destinées à accueillir principalement des immeubles collectifs, le développement de l'urbanisation devra réserver une part significative à **l'habitat intermédiaire** (ne pourra être inférieure à 25 % du nombre de logements créés – *ce taux passe à 30% dans le cadre de la révision du SCOTERS*).
- À développer **l'urbanisation à dominante d'habitat** dans les secteurs desservis par les transports en commun.
- À conforter les polarités pour structurer les bassins de vie, en répartissant la production de logements selon l'armature urbaine, en priorisant les niveaux urbains et les polarités.
- À favoriser le **renouvellement urbain** en *produisant 60% des logements construits à l'échelle de l'EPCI au sein du tissu urbain (dans le cadre du SCOTERS révisé)*.
- À mettre en œuvre une **mixité des fonctions** : commerces, logements, bureaux,

équipements publics, etc. à localiser en priorité dans les centralités du territoire (centre des villes et des villages).

Les travaux menés dans le cadre du DAACL visant à prioriser les centralités sont traduits dans la révision du SCOTERS, qui prévoit notamment d'une part l'encadrement du commerce existant hors centralité de façon limitée et d'autre part un nombre limité de Secteurs d'Implantation Périphérique (à Hochfelden-Schwindratzheim concernant la Communauté de Communes du Pays de la Zorn, cf. Atlas des SIP p.89).

EN MATIÈRE DE FONCIER :

- À s'inscrire dans les objectifs fonciers voulus par la loi Climat & résilience, déclinés par le SRADDET et territorialisés au SCOTERS (cf. orientation 4.2 du DOO pp.15-16) soit pour la Communauté de Communes de l'ordre de 52 ha pour la période 2021-2030.
- À assurer **une gestion économe de l'espace**. À ce titre le SCOTERS en vigueur fixe les **objectifs de densité¹ suivants en fonction de l'armature urbaine** :
 - Commune bourg-centre : 30 logements / ha
 - Communes « bassin de proximité » : 25 logements / ha
 - Communes dont le développement doit se faire en fonction de leur taille : 20 logements / ha

La révision du SCOTERS (document arrêté le 4 mars 2025) 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. Dans ce cadre, les objectifs de densité, levier d'économie de foncier, évoluent avec respectivement pour le territoire de la Zorn (cf. nouvelle armature urbaine p.20-21 du DOO arrêté) :

- *commune bourg-centre (Hochfelden) : 40 logements / ha ;*
 - *villages en soutien d'un bourg-centre, polarités à conforter (Schwindratzheim, Waltenheim-Sur-Zorn, Wingersheim-les-Quatre Bans) : 35 logements / ha ;*
 - *villages : 25 logements / ha*
- Des densités majorées sont attendues dans un rayon de 300 mètres autour de PEM (+20%).*
- *Dans le cadre de la **révision du SCOTERS**, tout projet devra veiller à limiter la consommation foncière et à intégrer des objectifs de qualité, notamment :*
 - *guider les choix d'aménagement selon le principe ERC (Éviter-Réduire-Compenser) et contribuer aux objectifs de reconquête de la fonctionnalité écologique des sols ;*
 - *limiter au maximum l'artificialisation des sols et permettre l'infiltration des eaux de pluie, notamment dans les espaces de stationnement ;*
 - *assurer la qualité des aménagements, des constructions comme des espaces extérieurs : végétalisation, traitement des franges, insertion des modes doux (cheminements et stationnement) ;*

¹ Les densités ne s'entendent pas comme étant « brutes » mais nettes, hors inconstructibilité justifiée au sein de l'emprise (maintien de zone humide ou de boisements par exemple, lesquels pourront être décomptés de l'emprise projet).

- mobiliser les 3 leviers d'économie de foncier : part de la production de logements en renouvellement urbain et dans les niveaux hauts de l'armature, objectifs de densité de logements/ha.

EN MATIÈRE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES, COMMERCIALES, AGRICOLES ET TOURISTIQUES

:

- À développer les activités économiques incompatibles avec les fonctions urbaines dans les espaces d'activités identifiés dans l'armature économique. Les activités économiques compatibles avec les fonctions urbaines s'implantent en priorités dans les tissus urbains.
- À localiser les **activités commerciales** dans le respect des équilibres territoriaux
*La révision du SCOTERS s'accompagne d'un **DAACL** (document d'aménagement artisanal commercial et de logistique) qui vise à renforcer les centralités et à encadrer limitativement le développement commercial hors centralité. La centralité au sens du SCOTERS correspond au(x) secteur(s) d'une commune (cœurs de bourg, de village, de quartier) caractérisé(s) de façon cumulative par une certaine densité bâtie (plus forte densité de la commune), la présence d'équipements publics et médicaux, l'existence d'espaces de sociabilisation publics (lieu de culte, place, espace public...) la mixité des fonctions (habitat, commerce, équipement...) le tout c'est-à-dire le périmètre de centralité, s'appréciant dans une logique de déplacement piéton / cycle.*
Les professions médicales, bien que n'étant pas une activité commerciale, ont été identifiées parmi les éléments à localiser préférentiellement en centralité, en cohérence avec l'orientation visant à faciliter la vie dans la proximité et à permettre/favoriser les mobilités décarbonées.
- À rendre les espaces d'activités et de commerce **plus sobres et qualitatifs**
- À **préserver les terres les plus fertiles et soutenir leur vocation**
- À implanter les **grands équipements de loisirs** à l'intérieur des pôles urbains.

EN MATIÈRE DE PAYSAGE, D'ENVIRONNEMENT, DE SANTÉ ET D'AMÉNAGEMENT DURABLE

:

- À préserver et valoriser les **axes à enjeux environnementaux multiples**
- À protéger les **paysages remarquables**
- À prévenir les **risques pour la santé publique**
- Les **grandes opérations d'aménagement** (plus de 5 000 m² de surface de plancher) qu'elles concernent la mise en place d'équipements et services, le développement de sites d'activités ou celui de quartiers situés en entrée de ville, doivent s'accompagner d'un effort de qualité sur l'aspect architectural des constructions, l'agencement et la réalisation des espaces publics.
Le volet « qualité » du SCOTERS est renforcé avec la révision, à toutes les échelles de façon à en faire un levier d'adaptation (perméabilité et fonctionnalité des sols, stationnement, EnR, végétalisation notamment).

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)**

Bureau du syndicat mixte pour le SCOTERS du 19.05.2025 - Extrait

Accusé de réception en préfecture
067-256702705-20250519-4-2025-DE
Date de télétransmission : 23/05/2025
Date de réception préfecture : 23/05/2025

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 22 et 24) et la construction des parcelles légèrement optimisée (réduction de recul minimal, point 2 et constructibilité facilitée en deuxième ligne, point 23).

Le projet permet de conforter le rôle du bourg-centre (points 1 à 3) avec une offre à destination des scolaires et des adaptations favorables au site industriel emblématique Meteor situé au sein du tissu urbain.

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. Dans ce cadre le point 6 à Melsheim, bien que faiblement impactant, gagnerait à être reconsidéré pour une meilleure optimisation de l'emprise projet.

*Le Bureau syndical
sur proposition de la présidente
après en avoir délibéré,
à l'unanimité,
Décide de faire part de l'avis suivant :*

Les objectifs de la modification n°2 du PLUi s'inscrivent de façon globale dans ceux du SCOTERS.

Au regard de la compatibilité avec les orientations du SCOTERS en vigueur et du projet de SCOTERS révisé, le projet de modification n°2 du PLUi de la Communauté de communes du Pays de la Zorn appelle néanmoins la remarque suivante :

- ***Le point 6 questionne en termes de cohérence d'ensemble : si la collectivité s'engage à maintenir à emprise réduite le même nombre de logements, le reclassement d'une portion de ce secteur en UA n'est pas sans impact en termes d'accès et de choix d'aménagement possibles – le nombre de logements produit à l'échelle de l'OAP devra être garanti (10 logements pour 0,38 ha soit un équivalent de 25 logements/ha) ;***

Des points de vigilance sont relevés par ailleurs :

- ***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) ;***
- ***Concernant le point 20 à Mittelhausen le boisement existant à l'ouest de l'OAP gagnera à être conservé ;***
- ***Concernant le point 28 en zone UE : le changement de destination en faveur d'entrepôts, de commerce de gros et de centre de congrès et d'exposition au sein de bâtiments scolaires ou périscolaires en perte d'usage (friche) questionne en termes de localisation (le commerce de gros peut générer des flux de camionnette***

**non souhaités), les anciennes écoles étant situées pour majorité en cœur de village.
La reconversion en logements gagnerait à être autorisée sur les friches
mentionnées.**

À noter également considérant la révision du SCOTERS qu'il sera demandé à termes aux collectivités via 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 (cf. DOO p.78 dans sa version arrêtée du 4 mars 2025) et de s'inscrire dans la trajectoire foncière demandée dans le cadre du ZAN (loi, SRADDET, SCOTERS révisé) et induite par le contexte actuel (changement climatique, défis des transitions, besoins nouveaux autour de la fonctionnalité écologique des sols, etc.).

Certifié exécutoire compte tenu de :
La transmission à la Préfecture le 23 MAI 2025
La publication le 23 MAI 2025
Strasbourg, le 23 MAI 2025



**La Présidente
Pia IMBS**

**La secrétaire de séance
Ève ZIMMERMANN**

