



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 Schwindrathheim 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



A handwritten signature in black ink, appearing to be "H. Schmid", written over the circular stamp.