



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,

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

