



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 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.