



EXTRAIT DU PROCES-VERBAL  
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 05 septembre 2019

Date de convocation : 29/08/2019

Sous la présidence de M. Georges Pfister, Maire de HOCHFELDEN,

Nombre des conseillers élus : 33  
Conseillers en fonction : 29  
Quorum : 15  
Conseillers présents : 22  
Conseillers absents : 7  
Dont procurations : 5

**3<sup>e</sup> Point de l'ordre du jour** : PLUI – Avis des PPA – Réponse au courrier de la Direction Départementale des Territoires en date du 06/06/2019 avec pour objet : avis de l'Etat sur le PLUI arrêté

1) **2AU de 2,80 HA – continuité du lotissement les Sources 1 classé initialement en projet PLUI en 1AU.**

**Direction départementale des Territoires. Avis PPA lettre du 06/06/2019 :**

- Je ne suis pas favorable au site de Hochfelden proposé en IIAU au nord-est, le long de la RD 100, sur une ligne de crête en prolongement d'un quartier particulièrement mal connecté aux fonctions urbaines de la commune.

**Réponse de la commune de Hochfelden :**

Cet argumentaire a déjà été développé lors de la création du lotissement Bonne Fontaine en 1986 puis lors de réunions préparatoires du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Hochfelden approuvé le 21/02/1985 et validé une nouvelle fois par la révision N° 1 du plan local d'urbanisme en date du 12/12/2006.

- Nous constatons aujourd'hui que ce nouveau quartier de Hochfelden est un quartier où il fait bon vivre. Le lotissement Bonne Fontaine (1986), le lotissement Monseigneur Corbet (1997), le lotissement John Grand Rahill (2007), le lotissement les Sources (2009), le lotissement les Sources 1 (2010) sont des réussites et sont bien connectés aux fonctions urbaines par la création d'un parc (parc Albert Schott) reliant ces nouveaux quartiers au centre ancien de Hochfelden. Les habitants et les écoliers traversant journalièrement le parc Albert Schott ne pensent pas que leur quartier est particulièrement mal connecté aux fonctions urbaines de la commune. La preuve dès qu'un logement se libère ou qu'un particulier veut vendre il trouve acquéreur de suite.

D'autre part les services du préfet mentionnent très souvent « Hochfelden, en tant que bourg centre, et Schwindratzheim, sont d'ores et déjà en conurbation, situation qui aura vocation dans l'avenir de se renforcer avec des fonctions urbaines dans les deux communes et accessibles au choix des habitants. Développement autour de deux cœurs de village.

C'est bien cela que nous formulons dans le PLUI avec des classements en 2AU, AUE vers la commune de Schwindratzheim et vers la maison de service de la communauté des communes du Pays de La Zorn.

En ce qui concerne la ligne de crêtes il me faut signaler les réalisations existantes tel que les accès autoroute et autres constructions agricoles qui n'ont fait l'objet d'aucunes interdictions des Services de l'Etat. Construire en hauteur peut aussi préserver la commune de Hochfelden d'éventuelles coulées de boues contrairement aux communes environnantes. Bon sens contre paroles d'experts.

D'ordre général la commune fusionnante de Hochfelden a plusieurs inconvénients qui coupent l'emprise de son territoire.

- Des voies à grande circulation (RD 421) avec concentration d'un trafic de transit routier important et jouant un rôle de coupure entre les parties Nord et Sud de la ville.
- Le canal.
- La Zorn et ses zones inondables.
- La voie ferrée.

Inconvénients qui témoignent aussi d'un dynamisme économique. Mais qui nous oblige à envisager la création de secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation dans des zones un peu moins conventionnelles que le standard mais respectant les orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la communauté des communes du pays de la Zorn et le projet **d'aménagement et de développement durable du PLU de la commune de Hochfelden lors de la révision N° 1 (approbation du 12 octobre 2006) qui disait que le développement de l'habitat devra se faire à court terme autour de la ZAC « Bonne fontaine » qui possède encore des possibilités d'extension au Nord et à l'Est.**

Hochfelden accueille 25 % de la population de la communauté des communes du Pays de la Zorn, 30 % des collectifs contre une moyenne de 17,8 % sur le territoire. Le projet du PLUI est construit sur une progression démographique de 0,6 % / an. La communauté de communes du pays de la Zorn a un taux faible de logement social essentiellement développé sur Hochfelden.

Tous ces éléments nous obligent à envisager la création de zones à urbaniser.

Retenons aussi les remarques de nos bureaux d'études en charge du PLUI, mentionnées dans le bilan de concertation du 01/03/2019 page 36 /75.

**« Hochfelden est le bourg centre du Pays de la Zorn. A ce titre la commune doit porter le plus fort développement de logement du territoire. Actuellement la collectivité dispose de très peu de terrains constructibles directement dans l'enveloppe urbaine et est très contrainte (PPRI, zones agricoles constructibles, raccordement impossible aux réseaux d'assainissement vers l'Ouest »**

Le PLU 2006 de la commune de Hochfelden prévoyait une extension vers l'Ouest de 9,32 HA avec classement IIAUH. Le PLUI 2019 ne prend en compte que 3,92 HA en 2AU, le reste étant classé en N1 vu les enjeux liés à la présence d'une zone potentiellement humide demandant des relevés détaillés afin de délimiter plus précisément les parcelles constructibles et celles à maintenir en zones naturelles.

En conséquence, nous n'avons pas d'autres choix que de proposer une zone Nord Est le long de la RD 100, dans le respect des orientations du PLU de la commune de Hochfelden dans sa révision N° 1 du 12/12/2006 – Modification n°1 du 10/12/2009 – Modification n° 2 du 09/06/2011 – modification n°3 du 12/09/2012.

La communauté de communes du Pays de la Zorn en charge de la compétence scolaire et périscolaire travaille actuellement sur la programmation des travaux des groupes scolaires de ALTECKENDORF, HOCHFELDEN et SCHWINDRATZHEIM. Pourquoi ne pas envisager que les écoliers du quartier IIAU au Nord-Est le long de la RD 100 rejoignent Alteckendorf ou Schwindratzheim délocalisant la notion de connexion aux fonctions urbaines de la commune.

## 2) 1AU de 1,65 HA le long de la RD 7 rue de Bouxwiller

Direction départementale des Territoires. PPA lettre du 06/06/2019 :

- Dans une moindre mesure pour la zone IAU le long de la RD 7 rue de Bouxwiller, en secteur de zone humide, à proximité d'un corridor écologique et comportant des arbres remarquables en bord de route. S'il est maintenu, il est important de savoir que ce secteur sera difficilement mobilisable ; il nécessitera des investigations plus poussées pour répondre de façon satisfaisante aux enjeux loi sur l'eau, ou de préservations des espèces.

Réponse de la commune de Hochfelden :

Il n'est pas dans nos intentions de ne pas préserver la qualité paysagère et naturelle de l'environnement de la zone 1AU le long de la RD 7. Tout au contraire. La création d'un parc ainsi que les aménagements espaces verts constants réalisés par la commune dans cette zone témoignent du respect de la commune envers les orientations du PADD à savoir :

B1 maintenir la qualité paysagère.

B2 protéger les espaces majeurs naturels, agricoles et forestiers.

B3 préserver et remettre en bon état les continuités écologiques.

Un éventuel aménagement d'une zone urbaine peut se faire sans destruction du corridor écologique. Tout au contraire. Aménager une zone à urbaniser avec un certain « Standing » associant urbanismes et espaces verts et zone naturelle serait un plus. L'ensemble du conseil municipal de Hochfelden, fin connaisseur de l'ensemble de son territoire, estime que c'est le plus bel endroit de la commune où l'on pourra « marier » urbanisme et protection de la nature.

En contradiction avec les experts des services de la direction départementale des territoires. Possibilité de classer ces parcelles en 2AU.

## 3) Servitudes D'utilité Publique – Bande de 200 m

Direction départementale des territoires-PPA – lettre du 06/06/2019 :

A Hochfelden les deux servitudes d'utilité publique (SUP) relatives à la limitation de l'usage des sols sur le site du centre de stockage de déchets (exploitation SITA) continuent de produire des effets, ce qui neutralise en grande partie la possibilité de construire au sud de la zone UX contrainte par une bande inconstructible de 200 m. Si les dispositions de cette servitude d'utilité publique apparaissent bien dans l'annexe des servitudes d'utilité publique, elles pourraient également figurer au plan de zonage par le biais d'une trame reportant cette bande de 200 m, complétée d'une indication au règlement écrit. Cette indication présentant un intérêt visant à sécuriser l'instruction des éventuelles demandes d'utilisation du sol sur ce secteur.

Réponse de la commune : Pas d'observations.

#### 4) Conclusion

Direction départementale des territoires-PPA – lettre du 06/06/2019 :

En conclusion, j'émet un avis favorable à votre projet de PLUI :

- **En vous demandant de prendre en compte** le point évoqué ci-dessus portant sur la nécessité de ne pas retenir le projet de zonage IIAU à Hochfelden, le long de la RD 100
- Et en vous rendant attentif à l'intérêt
  - De reconsidérer le maintien, ou d'améliorer l'écriture des OAP pour le site de Hochfelden, le long de la RD 7 rue de Bouxwiller pour la zone IAU, en secteur de zone humide, à proximité d'un corridor écologique.
  - Sur l'intérêt de faire apparaître aux documents réglementaires, la bande de 200 m limitant en grande partie l'usage des sols du sud de la zone UX, à proximité du site du centre de stockage de déchets à Hochfelden.

#### Décision

Le conseil municipal

sur proposition de Monsieur le Maire,

Après en avoir délibéré,

Par 27 voix pour,

REÇU LE :

09 SEP. 2019

A LA SOUS-PREFECTURE  
DE SAVERNE

- Demande le maintien du zonage 2AU de 2,80 HA le long de la RD 100 en continuité du lotissement les Sources 1
- Est conscient des études et investigations à apporter pour l'aménagement de la zone 1AU le long de la RD 7 afin de répondre de façon satisfaisante aux enjeux loi sur l'eau ou à la préservation du corridor écologique.
- Emet la possibilité de remplacer le zonage actuel 1AU le long de la RD 7 en 2AU.
- Charge le maire de l'ensemble des formalités envers la Communauté de Communes du Pays de la Zorn dans le cadre de l'élaboration du PLUI.
- Charge le maire d'informer la Direction Départementale des Territoires auprès de la Préfecture du Bas-Rhin.

Pour extrait conforme,  
Georges Pfister, maire



Transmis en sous-préfecture le 06 septembre 2019  
Affiché le 06 septembre 2019