

**EXTRAIT DU PROCÈS VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
Séance du 20 MAI 2025**

Date de la convocation : 12 mai 2025

transmise le : 12 mai 2025

Membres élus : 27

en fonction : 26

présents : 21

Sous la présidence de Monsieur Denis RIEDINGER, Maire,

Membres présents : Mesdames et Messieurs Caroline MAEHLING, Daniel MISCHLER, Nadia STOLL, Grégory GANTER, Florence NOBLET, Roland SCHURR, Nathalie GRATHWOHL, Mathieu TAESCH, Christiane WOLFHUGEL, Jacky WOLFF, Béatrice DEBRIE, Caroline OFFERLE Mélanie LALLEMAND, Arnaud OTTMANN, Laëtitia GRASSER, Monsieur Laurent WAEFFLER, Mélanie GRATHWOHL, Sylvia ECKERT, Emmanuelle EBERHARDT, Mathieu HIRSCH.

Etaient absents excusés : Monsieur Emmanuel DOLLINGER qui donne pouvoir à Monsieur Jacky WOLFF, Monsieur Olivier RIENDINGER donne pouvoir à Madame Nathalie GRATHWOHL, Monsieur Alexandre WINTER, Monsieur Thierry RIEDINGER qui donne pouvoir à Monsieur Denis RIEDINGER, Madame Christiane SAEMANN qui donne pouvoir à Madame Caroline OFFERLE

Étaient absents non-excusés :

Secrétaire de séance : Monsieur Mathieu HIRSCH

2025-048 Modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Hoerdtd -Avis en vue de l'approbation

Monsieur le Maire expose aux membres du Conseil Municipal :

La modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de Hoerdtd a été engagée en octobre 2023 afin de :

- Adapter le document aux projets actuels en permettant l'isolation par l'extérieur, en autorisant les toitures plates dans une certaine mesure, en faisant évoluer les règles de clôtures, en autorisant les annexes aux logements de fonction dans une certaine mesure en zone A7 et UX1 ou en autorisant en zone N les aménagements en faveur de la biodiversité,
- Clarifier un ensemble de points réglementaires pour une meilleure application, tels que les règles relatives au stationnement, les règles d'implantation ou les règles de prospects,
- Corriger quelques erreurs matérielles de règlement et de classement de zones.

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 10/10/2024, le conseil municipal a décidé de ne pas soumettre le projet à évaluation environnementale par délibération du 14/01/2025. Le projet de modification n°4 du PLU a également été notifié aux personnes publiques associées.

Accusé de réception par le
067-216702050-20250520-2025-048-DE
Date de télétransmission : 27/05/2025
Date de réception préfecture : 27/05/2025

Il a ensuite été soumis à enquête publique du 10/03/2025 au 28/03/2025, conformément à l'arrêté municipal du 10/02/2025. Le commissaire enquêteur a tenu 3 permanences en mairie ; le dossier d'enquête publique était consultable en mairie et sur internet. Le commissaire enquêteur a recensé 3 observations du public, qu'il a analysées avant d'émettre un avis favorable au projet de modification du PLU de Hoerdt.

La Communauté de Communes de la Basse-Zorn est devenue compétente en matière de PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale à compter du 21/02/2025 (cf. arrêté préfectoral). Elle est donc seule compétente pour achever les procédures engagées par les communes préalablement à l'arrêté préfectoral portant extension des compétences de la Communauté de Communes.

Suite à l'enquête publique, la Communauté de Communes approuvera la modification n°4 du PLU de Hoerdt lors de la prochaine réunion du conseil communautaire qui est prévue le 23/06/2025.

À cette occasion, il sera encore possible d'apporter des adaptations au dossier, pour répondre aux avis et observations recueillis, sans remettre en cause son économie générale.

Le détail des avis et observations recueillis, ainsi que les réponses proposées par la communauté de communes en lien avec la commune, figurent dans le tableau joint en annexe.

Conformément au code des collectivités territoriales, l'avis de la commune est requis préalablement à l'approbation de la modification n°4 du PLU de Hoerdt par la Communauté de Communes.

Monsieur le Maire propose au conseil municipal de délibérer sur son avis.

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L5211-57 ;
- Vu l'adhésion de la Communauté de Communes de la Basse-Zorn au syndicat mixte du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Alsace du Nord (SCOTAN) en date du 01/07/2017 ;
- Vu la délibération en date du 07/09/2018 prescrivant la révision n°2 du SCOTAN pour intégrer les nouveaux territoires ayant rejoint le syndicat mixte ;
- Vu le plan local d'urbanisme de Hoerdt approuvé le 08/07/2008, modifié le 13/09/2012, le 08/10/2013, le 15/09/2016 et le 05/02/2019, mis en compatibilité le 18/10/2022 ;
- 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 27/08/2024 et son avis en date du 10/10/2024 sur l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale ;
- Vu la délibération du conseil municipal en date du 14/01/2025 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 municipal en date du 10/02/2025 prescrivant l'enquête publique relative à la modification n°4 du plan local d'urbanisme de Hoerdt ;
- Vu le dossier d'enquête publique ainsi que le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ;

Accusé de réception en préfecture 067-216702050-20250520-2025-048-DE Date de télétransmission : 27/05/2025 Date de réception préfecture : 27/05/2025

- Vu l'arrêté préfectoral en date du 21/02/2025 portant extension des compétences de la Communauté de Communes de la Basse-Zorn ;
- Vu la délibération du conseil municipal de Hoerdt en date du 11/03/2025 donnant son accord pour l'achèvement de la procédure de modification n°4 du plan local d'urbanisme par la Communauté de Communes ;
- Vu le projet de modification n°4 du PLU de Hoerdt transmis pour avis le 12/05/2025 avant approbation ;

Le Conseil Municipal après en avoir délibéré à la majorité (Monsieur Laurent WAEFLER s'abstient)

Donne **un avis favorable** à l'approbation de la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de Hoerdt par la Communauté de Communes de la Basse-Zorn, avec les adaptations exposées.

Le Conseil Municipal autorise Monsieur le Maire à signer tous les documents nécessaires à la mise en œuvre de la présente décision.

Pour extrait conforme à Hoerdt, le 27.05.2025
Publié le 27.05.2025
Transmis à la Préfecture le 27.05.2025
Certifié exécutoire

Le secrétaire de séance
Mathieu HIRSCH



Le Maire
Denis RIEDINGER



Communauté de communes de la Basse Zorn

Modification n°4 du PLU de Hoerd

Suites données aux avis et observations reçus sur le projet de PLU modifié

Le présent document expose les suites données à l'enquête publique sur le projet de modification n°4 du PLU de Hoerd et aux consultations qui l'ont précédées.

1. Suites données aux avis formulées par l'autorité environnementale, les personnes publiques associées et consultées

- A. Avis de la MRAE en date du 10/10/2024
- B. Avis de la SCNF Immobilier en date du 25/10/2024
- C. Avis de la Collectivité Européenne d'Alsace en date du 08/11/2024
- D. Avis de la CCI Alsace Eurométropole en date du 21/11/2024
- E. Avis de la Chambre d'Agriculture d'Alsace en date du 07/01/2025
- F. Avis de la Préfecture du Bas-Rhin en date du 16/01/2025
- G. Avis de la CDPENAF en date du 20/01/2025 suite à la commission du 07/01/2025

N°	Avis	Compléments apportés par la Communauté de communes dans le mémoire en réponse au commissaire enquêteur	Avis du commissaire enquêteur	Proposition de réponse présentée au Conseil Communautaire
A	AVIS CONFORME : La modification n°4 du Plan local d'urbanisme de la commune de Hoerd n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des	/	Le C.E considère qu'aucune conséquence négative n'est relevée pour l'environnement. Le développement aura lieu au sein de l'enveloppe urbaine, après avoir réalisé un diagnostic qui a identifié les potentialités existantes pour la construction. La modification est inscrite dans une grande modération de consommation foncière en préservant les espaces sensibles agricoles. La santé humaine a été traitée par la réduction de la consommation énergétique en autorisant l'isolation	Le conseil municipal de Hoerd réuni le 14 janvier 2025 a décidé de ne pas réaliser d'évaluation environnementale de la modification n°4 du PLU de Hoerd, conformément à la décision de la MRAE.

Accusé de réception en préfecture
067-216702050-20250520-2025-048-DE
Date de télétransmission : 27/05/2025
Date de réception préfecture : 27/05/2025

Communauté de communes de la Basse Zorn
Modification n°4 du PLU de Hoerdt

N°	Avis	Compléments apportés par la Communauté de communes dans le mémoire en réponse au commissaire enquêteur	Avis du commissaire enquêteur	Proposition de réponse présentée au Conseil Communautaire
	incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. • Il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale par la personne publique responsable, la commune de Hoerdt.		des logements par l'extérieur. La sécurité publique est préservée. Le PLU a mis en évidence l'enjeu de santé en réduisant les sources des émissions locales de pollution. Enfin le fonctionnement écologique est conforté. La création de la mare constitue un réservoir de biodiversité.	
B	Demande que l'emplacement réservé C1 pour la réalisation d'un bassin de rétention des eaux pluviales dans la zone IIAU4 respecte la servitude T1 qui impose pour les rétention d'eau une distance minimale de 5m par rapport à l'emprise de la voie ferrée	L'emplacement réservé a été défini sur l'ensemble du tenement foncier nécessaire à la Communauté de communes pour l'aménagement de ce bassin de rétention (dont accès, circulation autour pour entretien...). La servitude doit bien sûr être respectée pour l'implantation du bassin proprement dit. Toutefois la Communauté de communes a réalisé des travaux consistant à la mise en place de collecteurs de grande capacité. Cet emplacement réservé n'a donc plus lieu d'être et sera supprimé lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLU.	Le C.E estime que les observations de la SNCF visent à assurer au quotidien la protection et la sécurité du domaine public ferroviaire, de ses biens, de ses riverains. Elle a mis en évidence des arguments et des moyens légaux, développés avec clarté pour faire valoir ses prérogatives sur la base de différents textes de lois, de décrets, d'ordonnances et du Programme National de Sécurisation. Ce qui entre dans le cadre du PLU, c'est la remarque relative à la distance minimale à respecter entre l'emprise de la voie ferrée et le bassin de rétention d'eau. Certes cette demande est adaptée à la prévention des risques et à l'anticipation des enjeux touchant à la sécurité, mais l'implantation du bassin ne va pas déroger aux textes de lois et de règlements. La Communauté de Communes a pris bonne note de cet avis et elle a l'intention de projeter la suppression de cet emplacement lors d'une évolution du PLU. Quant aux revendications de mise en oeuvre de constructions ayant des emprises et de gabarits	La Communauté de communes confirme que cet emplacement réservé sera supprimé lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLU.

Accusé de réception en préfecture
067-216702050-20250520-2025-048-DE
Date de télétransmission : 27/05/2025
Date de réception préfecture : 27/05/2025

Communauté de communes de la Basse Zorn
Modification n°4 du PLU de Hoerdt

N°	Avis	Compléments apportés par la Communauté de communes dans le mémoire en réponse au commissaire enquêteur	Avis du commissaire enquêteur	Proposition de réponse présentée au Conseil Communautaire
			n'entrant pas dans le cadre du règlement, nécessite un examen approfondi qui n'entre pas dans le contexte de la modification du PLU. 13 De même la demande de retirer le classement en Espace Boisé Classé du Domaine Public Ferroviaire les parcelles propriétés de la SNCF, n'entre pas dans les objectifs poursuivis par la modification actuelle du PLU.	
C	La Collectivité d'européenne d'Alsace n'a aucune remarque à formuler	La Communauté de communes prend bonne note de cet avis favorable.	/	/
D	<u>Point n°7 : Réglementation du stationnement</u> L'initiative de permettre la mutualisation du stationnement dans les zones IAUx3 et IAUx3A est pleinement soutenue par la CCI. <u>Point n°8 : Réglementation des annexes aux logements de fonction en zone A7 et UX1</u> La CCI appuie la volonté de limiter les annexes aux logements de fonction, la priorité étant de préserver la vocation principale des zones d'activités économiques.	La Communauté de communes prend bonne note de cet avis favorable.	Le C.E partage l'avis de la CCI, le but recherché dans la mutualisation du stationnement est assurément la sobriété foncière et la densification de l'activité commerciale dans les zones 1Aux3 et 1Aux3A. Quant aux annexes de logements, ils permettent de préserver la vocation principale des zones d'activités économiques, mais cela n'empêche pas d'étendre ultérieurement l'autorisation aux autres zones pour plus d'équité.	/

Accusé de réception en préfecture
067-216702050-20250520-2025-048-DE
Date de télétransmission : 27/05/2025
Date de réception préfecture : 27/05/2025

Communauté de communes de la Basse Zorn
Modification n°4 du PLU de Hoerdt

N°	Avis	Compléments apportés par la Communauté de communes dans le mémoire en réponse au commissaire enquêteur	Avis du commissaire enquêteur	Proposition de réponse présentée au Conseil Communautaire
E	Point n°8 : Réglementation des annexes aux logements de fonction en zone A7 et UX1 Dans un souci d'équité de traitement, proposition d'étendre cette mesure aux autres zones agricoles constructibles du ban communal (zones A4, A5, A6 et A8)	La Communauté de communes valide de fait d'étendre cette mesure aux autres zones agricoles constructibles du ban communal.	Le C.E pense que si les annexes de logements de fonction n'ont pas été étendues dans les autres zones agricoles c'est que la mairie a cherché à préserver les réservoirs de foncier agricole. Mais comme la relance économique implique de mobiliser du foncier nécessaire pour accueillir des annexes de logement dans deux zones seulement, il faut pour plus d'équité étendre cette mesure aux autres zones, comme l'a souligné la Chambre d'agriculture. Sur les autres points de la modification, la Chambre d'agriculture n'a pas d'observations particulières et le C.E prend acte de sa réponse.	La Communauté de communes confirme l'extension de cette mesure aux autres zones agricoles constructibles du ban communal. → La note de présentation et le règlement écrit ont été modifiés en ce sens.
F	Avis favorable sur la procédure de modification n°4 du PLU	La Communauté de communes prend bonne note de cet avis favorable.	Le C.E prend acte de sa réponse.	/
G	Avis favorable Point n°8 : Réglementation des annexes aux logements de fonction en zone A7 et UX1 La commission relève que cette modification crée une disparité entre le secteur A7 et les autres zones agricoles de la commune.	La Communauté de communes valide de fait d'étendre cette mesure aux autres zones agricoles constructibles du ban communal.	La réponse du C.E concernant la disparité entre les zones agricoles pour les annexes de logements est la même que la précédente.	La Communauté de communes confirme l'extension de cette mesure aux autres zones agricoles constructibles du ban communal. → La note de présentation et le règlement écrit ont été modifiés en ce sens.

Accusé de réception en préfecture
067-216702050-20250520-2025-048-DE
Date de télétransmission : 27/05/2025
Date de réception préfecture : 27/05/2025

Communauté de communes de la Basse Zorn
Modification n°4 du PLU de Hoerdt

2. Suites données aux observations formulées par le public pendant l'enquête publique

N°	Synthèse de l'observation	Compléments apportés par la Communauté de communes dans le mémoire en réponse au commissaire enquêteur	Avis du commissaire enquêteur	Proposition de réponse présentée au Conseil Communautaire
1	Après consultation du PLU concernant la modification n°4 en zone UA2, est-il possible de mettre une construction en 3 ^{ème} ligne ?	Le point n°4 de la présente modification a bien été fait dans l'optique d'autoriser une construction en 3^{ème} ligne. Par exemple, lorsqu'une construction principale est présente dans les 20 premiers mètres (1^{ère} ligne), il sera désormais possible au-delà de 20m de réhabiliter la grange en maison d'habitation (2nde ligne) et de construire une nouvelle construction principale (3^{ème} ligne). Par contre, il ne sera pas possible d'édifier 2 maisons neuves en 2^{ème} et 3^{ème} lignes. Afin de rendre la règle plus lisible, la Communauté de communes proposera d'ajuster la rédaction de la nouvelle règle en indiquant qu'est autorisé « une seule nouvelle construction principale et/ou la rénovation, réhabilitation, les extensions et le changement d'affectation des constructions existantes » par rapport aux constructions existantes à la date d'approbation de la présente modification.	La remarque de M.C. et Mme M.C. concernant la construction en zone UA2 en 3 ^{ème} ligne est pertinente mais on ne peut construire une maison principale qu'en 2 ^{ème} ou 3 ^{ème} ligne, mais pas deux maisons en 2 ^{ème} et 3 ^{ème} ligne.	La Communauté de communes confirme l'ajustement de la rédaction de la nouvelle règle. → La note de présentation et le règlement écrit ont été modifiés en ce sens.

Accusé de réception en préfecture
067-216702050-20250520-2025-048-DE
Date de télétransmission : 27/05/2025
Date de réception préfecture : 27/05/2025

Communauté de communes de la Basse Zorn
Modification n°4 du PLU de Hoerdt

2	Demande que les panneaux photovoltaïques au 7 rue de l'Hippodrome à Hoerdt soient enlevés car ils ne sont pas aux normes et présentent un risque avéré d'incendie	Cette remarque ne relève pas de la procédure d'évolution du PLU.	L'observation de Mme H.E. ne concerne pas la modification n°4 du PLU de Hoerdt, c'est un problème de mésentente entre elle et son voisin. Les panneaux installés sur son garage ne sont pas dépourvus d'utilité pour lui et ne relèvent pas d'une intention de nuire à Mme H.E.	/
3	Approuve la démarche de classement en zone UA1 des fonds de parcelles situés en zone IIAU3. Demande de rester vigilant sur ce point lors des prochaines mises à jour afin que la profondeur constructible de 30 mètre soit toujours considérée comme perpendiculairement au tracé de la route	La Communauté de communes prend bonne note de cet avis favorable.	/	/

3. Suites données aux conclusions du commissaire enquêteur

Dans ses conclusions datées du 23 avril 2025, le commissaire enquêteur émet un avis favorable pour l'ensemble des mesures prévues par le projet de modification n°4 du PLU de Hoerdt, sans réserve ni recommandation.

Le projet de modification du PLU soumis à l'approbation du conseil communautaire tient compte des propositions exposées dans le présent document.

Communauté de communes de la Basse Zorn
Modification n°4 du PLU de Hoerdt

Annexe aux délibérations du 20/05/2025 et du 23/06/2025

Accusé de réception en préfecture
067-216702050-20250520-2025-048-DE
Date de télétransmission : 27/05/2025
Date de réception préfecture : 27/05/2025