



Basse-Zorn
Communauté de communes

COMMUNAUTE DE

COMMUNES DE

COMMUNE DE

LA BASSE-ZORN

HOERDT

Elaboration
Modification n°1
Modification simplifiée n°1
Modification n°2
Modification n°3
Mise en compatibilité
Modification n°4

08/07/2008
13/09/2012
08/10/2013
15/09/2016
05/02/2019
18/10/2022
23/06/2025

**DELIBERATION PORTANT SUR LA DECISION
DE NE PAS REALISER D'EVALUATION
ENVIRONNEMENTALE**

**Modification simplifiée n°2
MISE A DISPOSITION DU PUBLIC**

VU POUR ETRE ANNEXE
A LA DELIBERATION DU 18/05/2026

A HOERDT

LA PRESIDENTE

Sylvie ROEHLIY



atip
ASSOCIATION POUR LE TRAITEMENT
INFORMATISE DES PETITES ET
MOYENNES ENTREPRISES

DEPARTEMENT DU BAS-RHIN

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA BASSE-ZORN

Siège à la Maison des Services de la Basse-Zorn

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE COMMUNAUTE**

SEANCE DU 18 MAI 2026

Conseillers présents : Mesdames et Messieurs Fabrice RITTER, Eric MASSON, Jérémy OHLMANN, Sabrina RITTER, Béatrice TREIL, Michel URBAN, Fabienne ANTHONY, Eric HOFFSTETTER, Michèle NAVE, Jacky NOLETTA, Richard VOLTZENLOGEL, Béatrice DEBRIE, Mélanie GRATHWOHL, Nathalie GRATHWOHL, Caroline MAECHLING, Cyrille OFFERLE, Mathieu TAESCH, Claude RIEDINGER, Myriam ARNOLD, Marc MOSER, Angèle GELDREICH, Alexandre GOTTRI, Yannick OTTMANN, Jeannine SCHNEIDER, Jean-Marc SUSS, Dominique BLANCK, Véronique FOURNAISE, Didier JUNG, Clarisse REGNIER, Sylvie ROEHLLY, Michelle WEEBER

Membres absents excusés : Monsieur Guy MISCHLER (procuration à Monsieur Claude RIEDINGER) et Monsieur Stéphane RICK (procuration à Madame Clarisse REGNIER).

Membre absent : Monsieur Didier JUNG

Assistent également à la séance : Madame Amanda LANG, suppléante, Monsieur Eddy VOLTZENLOGEL, conseiller municipal à Kurtzenhouse, Monsieur Yves BOURGOIS, Conseiller aux décideurs locaux, les services du SDEA et les services de la Communauté de communes : Mesdames Audrey CUVEREAUX, Caroline DOLLE de RAVINEL, Sophie DUMAS

* * * * *

**MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE HOERDT -
DÉCISION DE NE PAS RÉALISER D'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

La modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Hoerdt a été engagée dans l'objectif de faire évoluer la réglementation applicable sur le bâtiment de l'ancienne ferme de l'EcoParc Basse-Zorn. En effet, cet ensemble bâti remarquable dispose d'une configuration particulière qui rend complexe, en l'état, la réalisation d'un projet viable économiquement.

La modification du règlement cherche à éviter de laisser ce bâti vacant en donnant la possibilité à un projet commercial, global et cohérent, de se développer.

La règle actuelle limite les activités à destination de commerce à 1 100 m² de surface de plancher par unité foncière dans le sous-secteur IAUx3a, alors que la surface du site avoisine 1 900m². Les autres destinations autorisées ne sont, quant à elles, soumises à aucune contrainte de surfaces. C'est la règle concernant les surfaces commerciales qu'il est donc proposé d'ajuster, uniquement sur l'ancienne ferme. La modification ne viendra cependant pas remettre en cause les diverses mesures de protection de ce bâtiment remarquable.

Le décret du n°2021-1345 du 13 octobre 2021 a réformé l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme. Désormais, dans un certain nombre de situations, il appartient à l'autorité compétente en PLU de décider si les procédures nécessitent la réalisation d'une évaluation environnementale, au vu de leurs incidences prévisibles sur l'environnement.

Les études réalisées ont permis de conclure que les changements qu'il est prévu d'apporter au PLU dans le cadre de la présente procédure sont sans incidences notables sur l'environnement. En effet, celle-ci consiste à rectifier la surface de plancher indiquée dans l'annexe des Éléments Remarquables du Patrimoine et à lever la limitation de surface de plancher à destination de commerce sur ce bâtiment uniquement. Cette modification s'inscrit dans la continuité des études environnementales réalisées dans le cadre de la requalification du site de l'EcoParc Basse-Zorn et n'engendre aucune incidence supplémentaire sur l'environnement. Au contraire, cette modification va conduire à une meilleure préservation du bâtiment.

En application des dispositions de l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme, l'Autorité environnementale a été consultée et a confirmé l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale. Son avis est un avis conforme. Elle recommande toutefois de : « s'assurer de l'absence d'enjeux espèces protégées (en particulier pour les oiseaux et les chauves-souris) en réalisant un diagnostic écologique proportionné au site concerné et en appliquant la séquence « Éviter, Réduire, Compenser » en fonction des résultats dudit diagnostic. »

Il est rappelé que les enjeux environnementaux, notamment ceux relatifs à l'avifaune et aux chiroptères, ont déjà fait l'objet d'études et d'analyses approfondies dans le cadre de la Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du PLU, approuvée en 2022, ainsi que dans celui de l'étude d'impact réalisée pour la requalification du site. L'actualisation de ces études et leur prise en compte dans le projet architectural relèvent désormais du porteur de projet de transformation de la ferme et non de la Communauté de communes.

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-45 et suivants, L.104-3, R.104-12, R.104-33 et suivants ;

VU le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Alsace du Nord approuvé le 24/05/2025 ;

VU le Plan local d'urbanisme de Hoerdtd approuvé le 08/07/2008, modifié le 13/09/2012, le 08/10/2013, le 15/09/2016, le 05/02/2019 et le 23/06/2025, mis en compatibilité le 18/10/2022 ;

VU la consultation de l'Autorité environnementale, au titre de l'article R.104-35 du code de l'urbanisme, en date du 13/03/2026 et sa réponse en date du 5 mai 2026 confirmant l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale du projet de modification simplifiée n°2 du Plan local d'urbanisme de Hoerdtd ;

CONSIDERANT qu'en application des dispositions de l'article R.104-12 du Code de l'urbanisme, la modification simplifiée n°2 du Plan local d'urbanisme de Hoerdtd est soumise à évaluation environnementale s'il est établi qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ;

CONSIDERANT qu'en application des dispositions de l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme, il appartient au Conseil communautaire de se prononcer sur la réalisation ou non d'une évaluation environnementale ;

CONSIDERANT qu'au vu des éléments fournis par la Présidente, l'évolution du PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, dans la mesure où celle-ci consiste à modifier la surface de plancher indiquée dans l'annexe des Eléments Remarquables du Patrimoine et à lever la limitation de surface de plancher à destination de commerce dans ce bâtiment pour qu'elle soit en cohérence avec la surface existante, sans remettre en cause les diverses mesures de protection du bâtiment édictées en 2022 ;

CONSIDERANT que l'avis rendu par la MRAE confirme ces conclusions ;

CONSIDERANT qu'il n'y a donc pas lieu de réaliser une évaluation environnementale ;

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE, à l'unanimité :

DECIDE de ne pas réaliser d'évaluation environnementale de la modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme de Hoerdtd.



POUR COPIE CONFORME
Hoerdtd, le 26 mai 2026

La Présidente

Sylvie ROEHLly

La Secrétaire de séance

Caroline DOLLE de RAVINEL