

# PLU

- Plan Local d'Urbanisme -



**COMMUNAUTE DE**

**COMMUNES DE**

**COMMUNE DE**

**LA BASSE-ZORN**

**HOERDT**

Elaboration	08/07/2008
Modification n°1	13/09/2012
Modification simplifiée n°1	08/10/2013
Modification n°2	15/09/2016
Modification n°3	05/02/2019
Mise en compatibilité	18/10/2022
Modification n°4	23/06/2025

## **AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES**

### **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



**De:** Pierre SERRA <pierre-serra@cc-basse-zorn.fr>  
**Envoyé:** lundi 23 mars 2026 15:45  
**Objet:** TR: CdC Basse-Zorn - Modification simplifiée PLU HOERDT - Notification

**De :** DITGE Urbanisme <ditge\_urbanisme@sncf.fr>  
**Envoyé :** lundi 23 mars 2026 15:44  
**À :** Mairie HOERDT <mairie@hoerdt.fr>; Anne-Pascale PAULIN <communaute.de.communes@cc-basse-zorn.fr>  
**Cc :** Pierre SERRA <pierre-serra@cc-basse-zorn.fr>; DITGE Urbanisme <ditge\_urbanisme@sncf.fr>  
**Objet :** RE: CdC Basse-Zorn - Modification simplifiée PLU HOERDT - Notification

Monsieur le Président,

Après analyse des documents constituant la procédure de modification simplifiée N°2 de la commune de HOERDT, SNCF IMMOBILIER N'a pas de remarques à émettre.

Nous vous remercions de nous avoir consulté.

**Cordialement**

**Frédéric SIMONIN**  
Chargé de mutabilité

SNCF Immobilier – Direction Immobilière Territoriale Grand Est  
3 boulevard WILSON – 67083 STRASBOURG CEDEX  
Mobile : + 33 (0)6 17 77 01 23  
[frederic.simonin@sncf.fr](mailto:frederic.simonin@sncf.fr)



24 AVR. 2026

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA BASSE ZORN

**Madame Sylvie Roehly**  
**Présidente**  
**Communauté de Communes de la**  
**Basse-Zorn**  
**34 Rue de la Wantzenau**  
**67720 HOERDT**

DAE/CG

Affaire suivie par :

Cécile GAMBET

☎ 03.88.19.79.58

✉ [cgambet@cm-alsace.fr](mailto:cgambet@cm-alsace.fr)

Schiltigheim, le 10 avril 2026

**Objet : Modification simplifiée n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de Hoerd**

Madame la Présidente,

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, j'ai l'honneur de vous informer que la Chambre de Métiers d'Alsace n'a pas d'observation particulière à formuler quant à ce projet.

Nous vous rappelons à toutes fins utiles les coordonnées du Chargé de développement économique pouvant intervenir au sein des entreprises ou auprès des porteurs de projet sur votre territoire :

**Jean-Christophe CREMMEL**  
**Chargé de développement économique**

**Chambre de Métiers d'Alsace**

Tél. 07 64 39 40 12

Pour toutes autres questions ou projets relatifs à votre territoire, Mme Cécile GAMBET en charge des Partenariats territoriaux reste joignable au 03.88.19.79.58.

Je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président,



Jean-Luc HOFFMANN

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Liberté - Égalité - Fraternité

30 AVENUE DE L'EUROPE  
CS 10011 SCHILTIGHEIM  
67013 STRASBOURG CEDEX  
Tél. +33 3 88 19 79 79  
[cm@cm-alsace.fr](mailto:cm@cm-alsace.fr)  
Siret 186 702 239 00093



13 AVENUE DE LA RÉPUBLIQUE  
CS 20044  
68025 COLMAR CEDEX  
Tél. +33 3 89 20 84 50  
[cm.colmar@cm-alsace.fr](mailto:cm.colmar@cm-alsace.fr)  
Siret 186 702 239 00044

12 BOULEVARD DE L'EUROPE  
CS 43007  
68061 MULHOUSE CEDEX 3  
Tél. +33 3 89 46 89 00  
[cm.mulhouse@cm-alsace.fr](mailto:cm.mulhouse@cm-alsace.fr)  
Siret 186 702 239 00069

**Qualiopi**  
processus certifié

**■ ■ ■ RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**  
La certification qualité a été délivrée au titre  
des catégories d'actions suivantes :  
Actions de formation  
Actions permettant de valider les acquis  
de l'expérience  
Actions de formation par l'apprentissage.

**De:** BP-CAAL-URBANISME67-CONSULTATION <urbanisme67-consultation@alsace.chambagri.fr>  
**Envoyé:** mardi 21 avril 2026 11:49  
**Cc:** Pierre SERRA  
**Objet:** RE: CdC Basse-Zorn - Modification simplifiée PLU HOERDT - Notification

**Soyez vigilant : ce courriel provient d'une organisation externe à la CeA.**

- Assurez-vous d'abord qu'il ne s'agit pas d'un email malveillant avant de cliquer sur tout lien ou pièce jointe.  
[Apprendre à reconnaître un email de phishing.](#)

*A l'attention de Mme Sylvie ROEHLLY, Présidente de la Communauté de communes de la Basse-Zorn,*

En réponse au courriel du 19 mars 2026 concernant le projet de modification simplifiée n°2 du PLU de HOERDT, la Chambre d'agriculture n'a pas d'observations particulières à formuler.

L'objet de la modification n'a en effet aucun impact sur le foncier agricole ou sur les activités agricoles.

Veillez recevoir, Madame la Présidente, nos meilleures salutations.



Jessica CHIOZZI, Assistante  
Auréliе ROUBINET, Chargée de mission  
Alexandre TREIBER, Chef de service adjoint  
**Equipe Foncier, urbanisme et aménagement**  
**Service Territoires et Collectivités**  
2 rue de Rome  
CS 30022 Schiltigheim  
67013 Strasbourg CEDEX  
Tél. : 03 88 19 17 56  
[alsace.chambre-agriculture.fr](http://alsace.chambre-agriculture.fr)

**De:** 67 BAL Urbanisme - PPA  
**Envoyé:** jeudi 23 avril 2026 17:59  
**À:** info@cc-basse-zorn.fr; pierre-serra@cc-basse-zorn.fr  
**Objet:** Modification simplifiée n°2 PLU de HOERDT - Avis de la Collectivité européenne d'Alsace

Monsieur le Président,

Par courrier reçu le 19/03/2026, vous avez notifié pour avis, la modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de HOERT à La Collectivité européenne d'Alsace, en tant que personne publique associée.

Après examen du dossier, il n'y a pas d'observations particulières de nos services. L'avis est favorable.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma haute considération.



Xavier CAHN  
Chef de projet urbanisme et aménagement  
Direction Économie Aménagement et Tourisme

**Collectivité européenne d'Alsace**

Tél : 03 88 76 66 08

[xavier.cahn@alsace.eu](mailto:xavier.cahn@alsace.eu)

[www.alsace.eu](http://www.alsace.eu)



**EXTRAIT DU PROCÈS VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL  
Séance du 19 MAI 2026**

Date de la convocation : 6 mai 2026

transmise le : 6 mai 2026

Membres élus : 27

en fonction : 27

présents : 26

*Sous la présidence de Monsieur Mathieu TAESCH, Maire*

Membres présents : Mesdames et Messieurs MAEHLING Caroline, MISCHLER Guy, DEBRIE Béatrice, RIEDINGER Claude, GRATHWOHL Mélanie, BOPP Olivier, ENRICI Marie-Claire, BILGER Denis, ECKERT Sylvia, Stéphane MISCHLER, GRASSER Laëtitia, KLEIN Alain, RIEDINGER Joanne, RIEGEL David, RIEDINGER Marisa, DAUGER Thomas, BISCHOFF Véronique, MAGNUS Patrice, MARTZ Anne-Hélène, KOEHL Christophe, OFFERLE Cyrille, GRATHWOHL Nathalie, ARNDT Hélène, GEISSLER François, FUCHS Denis

Étaient absents excusés : Madame Florence NOBLET qui donne pouvoir à Madame Nathalie GRATHWOHL.

Étaient absents non-excusés :

Secrétaire de séance : Monsieur David RIEGEL

**2026 047 Approbation de la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Hoerd**

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.153-45 à L.153-48 relatifs à la procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant que la modification simplifiée n°2 du PLU a été engagée afin de permettre l'évolution de la réglementation applicable au bâtiment de l'ancienne ferme de l'ECOPARC Basse-Zorn, dans l'objectif de favoriser le développement d'un projet commercial global et cohérent au sein de l'ensemble de l'édifice ;

Considérant que la règle actuelle limite les surfaces de plancher à destination de commerce à 1 100 m<sup>2</sup> par unité foncière dans le sous-secteur IAUx3a, alors que la surface du site concerné avoisine 1 900 m<sup>2</sup> ;

Considérant que les autres destinations autorisées dans le sous-secteur ne sont pas soumises à une limitation de surface ;

Considérant qu'il est proposé d'ajuster cette règle uniquement pour le bâtiment de l'ancienne ferme, sans remettre en cause les protections existantes au titre des éléments remarquables du patrimoine ;

Considérant que les études réalisées concluent à l'absence d'incidences notables sur l'environnement, la modification consistant essentiellement à rectifier la surface de plancher mentionnée dans l'annexe des Éléments Remarquables du Patrimoine et à lever la limitation de surface de plancher à destination de commerce pour ce seul bâtiment ;

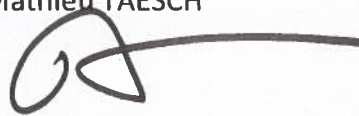
Après en avoir délibéré, à la majorité Mesdames Marisa RIEDINGER et Hélène ARNDT s'abstiennent, le Conseil Municipal, approuve la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Hoerdts telle qu'annexée à la présente délibération.

Le secrétaire de séance  
David RIEGEL



Pour extrait conforme à Hoerdts, le 01.06.2026  
Publié le 01.06.2026  
Transmis à la Préfecture le 01.06.2026  
Certifié exécutoire

Le Maire  
Mathieu TAESCH





# PLU

- Plan Local d'Urbanisme -



Basse-Zorn  
Communauté de communes

COMMUNAUTE DE

COMMUNES DE

COMMUNE DE

**LA BASSE-ZORN**

**HOERDT**

Elaboration	08/07/2008
Modification n°1	13/09/2012
Modification simplifiée n°1	08/10/2013
Modification n°2	15/09/2016
Modification n°3	05/02/2019
Mise en compatibilité	18/10/2022
Modification n°4	23/06/2025

## EXTRAITS DU REGLEMENT

### Modification simplifiée n°2 NOTIFICATION



atip  
AGENCE  
TERRITORIALE  
D'INFORMATION  
PUBLIQUE

Accusé de réception en préfecture  
067-216702050-20260519-2026047-DE  
Date de télétransmission : 01/06/2026  
Date de réception préfecture : 01/06/2026

## Article 2 IAUX - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

### 1. Dans le secteur IAUX 1

Les constructions et installations liées aux activités artisanales et tertiaires de toute nature (bureau, commerces, activités hôtelières,...) ainsi que celles nécessaires au fonctionnement et à la gestion des réseaux publics, y compris les lignes de transport d'énergie électrique.

### 2. Dans le secteur IAUX 2

- 2.1. Les constructions à usage horticole ou de pépinière et de paysagiste et nécessaires à la valorisation des produits horticoles ou de pépinière et de paysagiste, les constructions relatives aux activités liées au domaine de l'aménagement extérieur, y compris les bureaux, les locaux d'exposition et de vente.
- 2.2. Les reconstructions en cas de sinistre sont possibles, sauf si le sinistre est lié à une inondation.

### 3. Dans les secteurs IAUX3 et IAUX3a

Condition d'urbanisation : la zone IAUX3, y compris le secteur IAUX3a, ne pourra être aménagée que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité de son emprise, hors rue du Ried (cf. orientations d'aménagement).

Les constructions à destination d'industrie à condition de ne pas relever de la directive SEVESO.

Les piscines à condition d'être en lien avec les activités admises dans la zone.

### 4. Dans le secteur IAUX3 uniquement

Les constructions à destination de commerce à condition ne pas excéder 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière. Les locaux commerciaux nécessaires aux activités artisanales, industrielles, d'entrepôt ou de bureaux ne sont pas concernés.

Les constructions, installations ou occupations du sol en lien avec les activités admises dans la zone.

### 5. Dans le secteur IAUX3a uniquement

Les constructions à destination de commerce à conditions ne pas excéder 1100 m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière **sauf disposition particulière prévue dans l'annexe des Eléments Remarquables du Patrimoine**. Les locaux commerciaux nécessaires aux activités artisanales, industrielles, d'entrepôt ou de bureaux ne sont pas concernés.

### 6. Dans l'ensemble des secteurs IAUX sauf exceptions

- 6.1. Les occupations et utilisations du sol nécessaires et liées aux constructions admises dans ces secteurs sous réserve d'être compatibles avec l'environnement.
- 6.2. Sauf dans les secteurs IAUX3 et IAUX3a où ils sont interdits, les logements de fonction et de gardiennage destinés au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable. Chaque logement de fonction doit remplir toutes les conditions particulières suivantes :
  - il ne sera autorisé qu'un seul logement de fonction par entreprise,

Monsieur le Président  
Communauté de Communes  
de la Basse-Zorn  
34 rue de La Wantzenau  
67720 HOERDT

Dossier suivi par :  
Romane HAUSWALD  
Chargée de missions  
Direction Attractivité et Développement des Territoires  
Tél : +33 7 61 72 83 06  
Courriel : r.hauswald@alsace.cci.fr

Strasbourg, le 1<sup>er</sup> juin 2026

**Objet :** Avis CCI Alsace Eurométropole  
Projet de modification simplifiée n°2 du PLU de Hoerdtd

Monsieur le Président,

Par courrier réceptionné le 19 mars 2026, vous avez sollicité l'avis de la CCI Alsace Eurométropole sur le projet de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Hoerdtd.

Nous notons avec intérêt votre volonté de permettre la reconversion et la valorisation de l'ancienne ferme de l'EPSAN, tout en maintenant les prescriptions patrimoniales applicables au bâtiment, et vous remercions de cette consultation.

L'examen du dossier transmis dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées nous amène à formuler les observations suivantes.

La CCI comprend la nécessité de faire évoluer le règlement afin de corriger la surface de plancher actuellement mentionnée dans les annexes patrimoniales et de permettre une meilleure adéquation entre les règles d'urbanisme et la réalité du bâti existant.

Nous prenons également acte de la volonté de favoriser la réutilisation et la revitalisation d'un bâtiment existant, dans une logique de limitation de la consommation foncière et de valorisation d'une friche bâtie, objectifs que la CCI soutient dans le contexte des enjeux liés au Zéro Artificialisation Nette.

Toutefois, la suppression de toute limitation de surface de plancher à destination de commerce appelle, selon nous, plusieurs points de vigilance.

En effet, le dossier ne précise pas à ce stade la nature exacte du projet commercial envisagé, ni son positionnement à l'échelle de l'offre existante sur la commune et le territoire intercommunal. Or, la CCI est particulièrement attentive au maintien des équilibres commerciaux locaux et à la préservation du commerce de proximité en centralité.

A ce titre, il conviendrait de veiller à ce que le projet développé sur ce site :


- s'inscrive en complémentarité avec l'offre commerciale existante sur la commune et le territoire ;
- ne génère pas de concurrence directe susceptible de fragiliser les commerces de proximité déjà implantés dans le centre-bourg de Hoerdt ;
- évite l'implantation d'activités commerciales ou para-hôtelières qui pourraient déséquilibrer le fonctionnement commercial local sans répondre à un besoin identifié du territoire.

La CCI souligne également l'importance de disposer d'éléments complémentaires concernant la vocation économique recherchée pour ce site, les typologies d'activités envisagées ainsi que les objectifs poursuivis par cette évolution réglementaire.

Enfin, nous prenons note que les prescriptions patrimoniales maintenues permettront d'encadrer l'évolution du bâtiment et de préserver les caractéristiques architecturales et paysagères de cet ensemble remarquable.

Après analyse par notre service compétent, la CCI Alsace Eurométropole émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques ci-dessus et d'une vigilance particulière quant aux impacts du projet sur l'équilibre commercial local.

Restant à votre disposition pour tout échange complémentaire, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos salutations distinguées.



Pascal PFEIFFER  
Directeur Général