# PLUi

- Plan Local d'Urbanisme intercommunal -

Communauté de communes

## DU PAYS DE LA ZORN

# NOTICE EXPLICATIVE

Elaboration le 19/12/2019
Modification n°1 le 07/07/2022

A annexer au rapport
de présentation

## MODIFICATION N°3

### CONSULTATION

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE LA ZORN
HOCHFELDEN
67270

A Hochfelden,

Le Président
Bernard FREUND

**A T I P**
**Agence Territorial d'Ingénierie Publique**
TERRITOIRE OUEST 1 RTE DE MAENNOLSHEIM 67707 SAVERNE

## SOMMAIRE

1. COORDONNEES DE LA PERSONNE PUBLIQUE RESPONSABLE ..... 2
2. INTRODUCTION ..... 2
3. CHOIX ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE ENGAGEE ..... 5
3.1. Choix de la procédure de modification ..... 5
3.2. Déroulement de la procédure ..... 5
4. POINT N°1 : Création d'un secteur de zone UXh spécifique au site industriel intramuros à HOCHFELDEN ..... 7
4.1. Objet et motivation ..... 7
4.2. Articulation avec le PADD ..... 16
4.3. Articulation avec les documents de rang supérieur ..... 16
4.4. Pièces du PLUi modifiées ..... 17
4.4.1. Plans de règlement ..... 17
4.4.2. Le règlement écrit ..... 19
4.5. Incidences sur l'environnement ..... 22
5. POINT N°2 : Création d'un secteur de zone UAh spécifique pour le site d'activité de loisirs et d'accueil à HOCHFELDEN ..... 25
5.1. Objet et motivation ..... 25
5.2. Articulation avec le PADD ..... 31
5.3. Articulation avec les documents de rang supérieur ..... 31
5.4. Pièces du PLUi modifiées ..... 32
5.4.1. Plans de règlement ..... 32
5.4.2. Le règlement écrit ..... 32
5.5. Incidences sur l'environnement ..... 36
6. TABLEAU DE SYNTHESE DE LA SUPERFICIE DES ZONES DU PLUi ..... 37

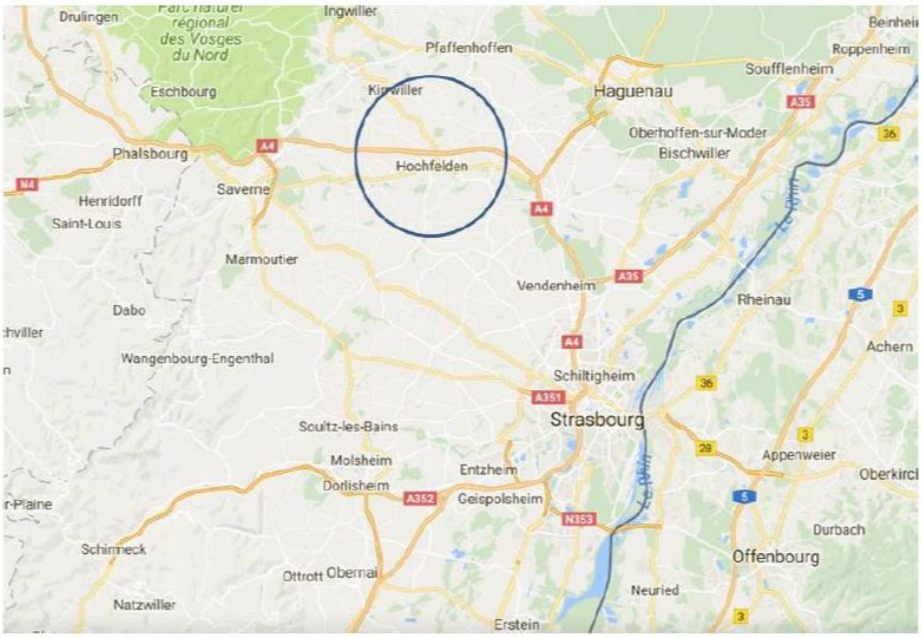
## 1. COORDONNEES DE LA PERSONNE PUBLIQUE RESPONSABLE

La personne publique responsable du PLUi de la Zorn est la Communauté de Communes du Pays de la Zorn dont les coordonnées sont les suivantes :

Communauté de Communes du Pays de la Zorn
43 route de Strasbourg
67270 HOCHFELDEN
Tel : +33 (0)3 88 91 96 58
Fax : +33 (0)3 88 91 92 65
secretariat.general@payszorn.com

## 2. INTRODUCTION

La Communauté de Communes du Pays de la Zorn regroupe 20 communes pour une population de 16 175 habitants (source Insee : population communale 2021). Depuis le 20 juillet 2015 (date de l'arrêté préfectoral) la Communauté de Communes est devenue compétente en matière de PLU, documents d'urbanisme en tenant lieu et carte communale.




*Localisation du Pays de la Zorn dans le département du Bas-Rhin*

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 cours d'étude.

Aujourd'hui la Communauté de Communes procède à une troisième modification du PLUi, afin de prendre en compte l'évolution normale du territoire depuis l'approbation du PLUi et du contexte applicable. La présente modification N°3 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 Météor.

La présente modification vise ainsi à ajuster certains points, tout en gardant comme objectif de permettre la mise en œuvre du projet de territoire tel que défini dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Pays de la Zorn, dans le respect des orientations générales qu'elle s'est fixée en matière d'aménagement de ce territoire.
La présente modification N°3 concerne uniquement la commune de Hochfelden.

Cette troisième modification du PLUi vise à apporter des ajustements sur le règlement (graphique et écrit),

La modification compte **2 points** différents qui modifieront les dispositions applicables dans les pièces suivantes :

- **Les plans de règlement graphique** au 1/2000 et 1/5000 et Cheminement hydraulique **:**
  *(Les évolutions du zonage étant mis en évidence dans la notice sous la forme d'extraits et visibles sur les plans au 1/2000ème, seuls ces derniers sont édités au format papier à l'enquête publique. Les plans de règlement au 1/5000ème et des cheminements hydrauliques seront édités à l'approbation.)*

  - Evolution du plan de règlement :
    - 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.

<u>Nota :</u> En ce qui concerne les explications des évolutions du règlement écrit dans la présente notice explicative, pour chaque point de modification, les évolutions liées à ce point de modification sont indiquées en rouge dans le texte :
- Rouge pour les ajouts de texte (abcdef)
- Rouge barré pour les suppressions de texte (~~abcdef~~)

La présente notice de présentation a pour objet d'exposer le contenu de la modification n°3 du PLUi du Pays de la Zorn, d'en justifier les motivations et les incidences sur l'environnement. Elle est destinée à être annexée, après approbation, au rapport de présentation qu'elle complète et modifie.

En ce qui concerne l'analyse des incidences sur l'environnement, il est à noter que de nouvelles cartographies des espèces patrimoniales ont été établies par la DREAL. Sur ces cartographies à large maille de type « Cartes de sensibilité d'espèces patrimoniales du Grand Est », des évolutions apparaissent sur le territoire de la communauté de Communes du Pays de la Zorn.
L'emprise des secteurs faisant l'objet d'une évolution réglementaire se situe quelques fois dans une zone de potentialité de présence de l'espèce du Milan Royal et où ont été observés des chiroptères à l'échelle du territoire (source : cartographie des mailles pondérées, DREAL).

L'analyse de l'incidence sur l'environnement a été menée sur l'ensemble des points de la modification et pour toutes les thématiques environnementales. En revanche les résultats n'ont été présentés dans les chapitres correspondants, que lorsque la modification concernée pouvait avoir un impact potentiel sur la thématique étudiée.

L'ensemble de ces éléments est détaillé dans le Dossier complémentaire « Examen au cas par cas – version du 2 novembre 2025 » de la brasserie METEOR.

Il est à noter également que cette procédure de modification N° 3 du PLUi est engagée de manière simultanée avec une procédure de cas par cas « projet » qui traite du même programme.

# 3. CHOIX ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE ENGAGEE

## 3.1. Choix de la procédure de modification

Conformément à l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, la procédure de modification peut être mise en œuvre car les adaptations souhaitées ne sont pas de nature à :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou apporter une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

L'article L.153-36 du code de l'urbanisme prévoit que la procédure de modification est mise en œuvre lorsque « l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».

## 3.2. Déroulement de la procédure

La procédure de modification du PLUi est engagée à l'initiative du Président de la Communauté de Communes du Pays de la Zorn.

L'autorité compétente examine si les évolutions du PLU sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement. Si oui, elle réalise une évaluation environnementale. Si non, elle demande confirmation de l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE). Pour la présente procédure le « cas par cas plan et programme pour la modification N° 3 du PLUI » est déposé simultanément à un cas par cas projet qui traite du même programme.

Le projet de modification est par ailleurs notifié au Préfet, au Président du Conseil Régional, au Président de la Collectivité européenne d'Alsace, au Président de l'établissement public en charge du schéma de cohérence territoriale, ainsi qu'aux autres personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.

D'autres consultations peuvent également être nécessaires selon la nature des changements à apporter au PLUi.

Selon l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I$^{er}$ du code de l'environnement lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
4° Soit de prendre en compte de nouvelles obligations s'imposant aux communes du territoire en termes de réalisation de logements locatifs sociaux (pour les PLUi tenant lieu de PLH).

Au vu des évolutions qu'il est envisagé d'apporter au PLUi du Pays de la Zorn, le présent projet de modification nécessite donc une enquête publique.

A l'issue de l'enquête, le projet de modification est approuvé par le conseil communautaire.

## 4. POINT N°1 : Création d'un secteur de zone UXh spécifique au site industriel intramuros à HOCHFELDEN

### 4.1. Objet et motivation

La Communauté de Communes du Pays de la Zorn souhaite, en collaboration avec la commune de Hochfelden, permettre le nécessaire développement de la Brasserie Météor qui s'inscrit dans une stratégie d'optimisation du foncier disponible et de transition énergétique des process sur le site de l'entreprise.
Pour permettre ces évolutions sans pour autant modifier l'ensemble des dispositions de la zone UX qui s'appliquent sur l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes, le choix est fait de créer un secteur de zone UXh avec une réglementation spécifique liée à la situation intramuros particulière de l'entreprise. Ce secteur de zone concerne une emprise de 5,42 ha.

Les limites du nouveau secteur de zone UXh sont également modifiées à la marge par rapport à la zone UX inscrite au PLUI en vigueur ; en effet, la nouvelle zone UXh englobera :

- Le site Météor actuel localisé à l'est et à l'ouest de la rue du Général Gouraud,
- Une partie très limitée de terrains initialement classés en zone UA (sur un ancien bâti de l'entreprise afin de lisser la limite tracée à l'origine entre les deux zones),
- Une partie très limitée de terrains initialement classés en zone UA sur une petite partie de voirie de la rue des bergers et de la rue du général Gourraud,

Cette adaptation se fait dans un souci de mise en cohérence des limites de zones entre UA et UX au nord-ouest du site d'activité afin de permettre le développement de l'activité en visant une optimisation du foncier disponible sur le site.
Lors de l'élaboration du PLUI, la limite de la zone UX-UA sur le site Météor a été tracée en suivant des limites d'anciens bâtiments sur l'unité foncière ; cette limite est à présent lissée dans le cadre de la présente modification pour permettre un projet d'aménagement plus cohérent et une meilleure interprétation des limites de zones.
Par ailleurs, il est décidé de créer un zonage spécifique « UXh » au règlement graphique, ce qui permettra d'y attacher des règles écrites plus adaptées au contexte et à la réalité du bâti existant de cette entreprise historiquement imbriquée dans l'urbain.
En revanche, la zone UX localisée au nord de la RD421 n'est pas intégrée dans le changement de classification de la zone.

Le règlement du secteur de zone UXh introduit des adaptations par rapport au règlement de la zone UX afin de prendre en compte la spécificité de l'entreprise et du site localisé en cœur de ville.

La création de ce sous-secteur de zone UXh, se justifie d'une part afin de mieux coller à la réalité du bâti existant et d'autre part pour ne pas entraver le développement mesuré de l'entreprise sur site, qui pourra se faire sans perturber le paysage urbain actuel. Cette évolution des règles à la marge, est nécessaire car un grand nombre de règles de la zone UX n'ont à l'origine pas été rédigées pour une zone d'activité en site urbain, mais pour des zones d'activités localisées hors agglomération.
Par exemple l'obligation de recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, peut s'expliquer et être mise en œuvre sur une zone d'activité récente avec des emprises confortables ; dans le cas présent, cette règle est moins adaptée,
En effet, le maintien d'un recul de 3 mètres pour un nouveau projet de construction venant se substituer à des constructions existantes initialement implantées en limite ou à l'alignement du domaine public (au sud, à l'ouest et à l'est du site) serait de nature à porter atteinte à la bonne insertion paysagère du nouveau bâtiment au sein de cet ensemble. Par ailleurs, en autorisant les constructions à l'alignement, le PLUi s'inscrit dans une démarche d'optimisation de l'utilisation du foncier au sein des zones d'activités.

Ce point de modification est créé pour améliorer la prise en compte, dans le règlement, du contexte urbain du site d'activité localisé en agglomération mais également pour permettre son développement.

Il est à noter, que le secteur est localisé dans un périmètre de monument historique. Il s'agit d'un immeuble inscrit : Chapelle Saint Wendelin à Hochfelden. Les Architectes des Bâtiments de France ayant été pré-consultés et associés très en amont du projet, la mise en place de cette zone UXh et les règles liées est demandée en accord avec les conclusions des échanges réalisés dans le cadre de ces études de projets. A noter que certaines évolutions de règles sont justement apportées pour répondre aux attentes des architectes des bâtiments de France discutées lors de la concertation du programme.

Les règles mises en place par la nouvelle zone UXh n'introduisent, en tant que telle, aucun impact supplémentaire pour l'environnement, la santé, ou le risque industriel. En effet l'évolution de l'enveloppe du bâtiment proposée dans cette zone consiste à ré-harmoniser les constructions futures et existantes. Il existe déjà sur site un grand nombre de bâtiments dont les enveloppes de constructions coïncident, voire dépassent, celle possible par la zone UXh.

Sur le plan de l'activité industrielle, la brasserie METEOR est classée au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) depuis 2003, sous le régime de l'autorisation.
Les deux projets de la Brasserie METEOR (projet TOD et nouvelle salle de brassage) seront réalisés dans le périmètre ICPE existant.
Ils visent à remplacer des installations anciennes et vétustes par des équipements modernes, en appliquant notamment :

- La maitrise des risques technologiques : En tant qu'installation autorisée, la brasserie fait l'objet de contrôles réguliers de la DREAL, garantissant la conformité réglementaire et la maîtrise opérationnelle de ses procédés.
  Dans ce cadre, son étude de dangers a été mise à jour en 2024 afin de prendre en compte les évolutions du site et principalement l'utilisation et le stockage d'ammoniac, utilisé pour son installation de production de froid.
  Cette étude est achevée et validée par la DREAL, qui a également validé les actions de maîtrise des risques associées. Les interventions et actions correctives menées sur le système de production permettent d'améliorer le niveau de sécurité vis-à-vis des risques identifiés. Parmi les mesures mises en œuvre figurent notamment la modernisation des équipements, la mise en place d'une centrale de suivi complétée par des détecteurs de gaz, ainsi que l'adoption de seuils de détection plus exigeants que ceux imposés par la réglementation.
  Toutes ces mesures proposées dans l'étude de dangers ont déjà été mises en œuvre. L'étude de dangers est disponible sur demande auprès de l'exploitant ou de la DREAL.
  **Aucun des deux projets de la Brasserie METEOR ne met en œuvre d'ammoniac dans son fonctionnement, et à ce titre ne remet en cause les conclusions de l'étude de danger de 2024.**
  De même la création de la zone UXh n'impacte pas non plus les conclusions de cette étude de danger, car elle n'est intrinsèquement porteuse d'aucun risque supplémentaire.

- La sobriété énergétique et la réduction de la consommation d'eau :
  - la modernisation de la salle de brassage permettra de réduire significativement les consommations avec : 30 % de réduction de la consommation d'eau par hectolitre brassé ;
  - Division par 3 de l'énergie thermique par hectolitre brassé ;
  - 10 % de réduction des matières premières utilisées.

En qui concerne l'évolution du règlement qui permettra le programme d'évolution du site Météor, il faut relever que la zone UXh doit accueillir en limite nord (au sud de la future zone UAh et le long de la rue du général Gouraud), la création d'une nouvelle salle de brassage.
Cette localisation plus à l'ouest que l'actuelle comportera également la requalification d'une partie des murs d'enceinte du site à l'ouest, et sur sa partie sud, la requalification et le réaménagement des bureaux (volet thermique et fonctionnel).
Ces éléments sont détaillés dans le Dossier complémentaire « Examen au cas par cas – version 2 novembre 2025 » de la brasserie METEOR.

Sur les circulations des poids lourds (PL), là également, le changement de règlement permettant, au droit de l'accès, plus de recul du mur ceinturant le site industriel, va permettre aux PL en attente de stationner devant l'entrée du site (hors emprise de la route départementale), en attendant de pouvoir accéder au site de la brasserie. Ce changement aura donc également une incidence favorable sur la sécurité des usagers du domaine public, de la route départementale et de la rue du Général Gouraud.
Par ailleurs, dans le cadre du projet METEOR, aucune modification du flux de trafic routier n'est prévue, la capacité de production restant inchangée. La quantité de véhicules desservant la brasserie restera identique et le flux de poids lourds continuera à venir très majoritairement sur le site par le Nord (via Autoroute) et limitant son passage par le passage à niveau situé rue du Général Gouraud.
Les activités projetées de la brasserie n'accroîtront donc pas le risque existant associé aux passages à niveaux présents sur la commune de Hochfelden.
Porté conjointement par la brasserie METEOR et soutenu par les collectivités, le projet de développement suppose aujourd'hui une adaptation ajustée des règles d'urbanisme. Ces ajustements sont justifiés par l'amélioration des conditions de fonctionnement du site industriel, ainsi que par la cohérence globale du projet de modernisation et de développement économique local.

## Analyse de l'incidence de l'évolution des règles :

- **Destination « bureaux »**

| | Interdit | Soumis à conditions | Conditions |
|---|---|---|---|
| • Hébergement | X | | |
| Equipement d'intérêt collectif et services publics | | | |
| • Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale | X | | |
| • Equipement sportif | X | | |
| • Autre équipement recevant du public | X | | |
| Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire | | | |
| • Bureaux | | X | En zone UXh, mais ne doit pas concerner l'activité principale |
| • Centre de congrès et d'exposition | X | | |

Analyse de l'incidence de l'évolution de la règle :
Cette évolution vise à formaliser une situation existante, à savoir l'existence de bureaux sur le site et liés à l'activité de l'entreprise Météor. Pas d'incidence majeure à envisager.

- **<u>Recul par rapport aux limites de zones du PLU</u>**

**Section 2 - Ux - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

2.1.- **Ux -** <u>VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS*</u>

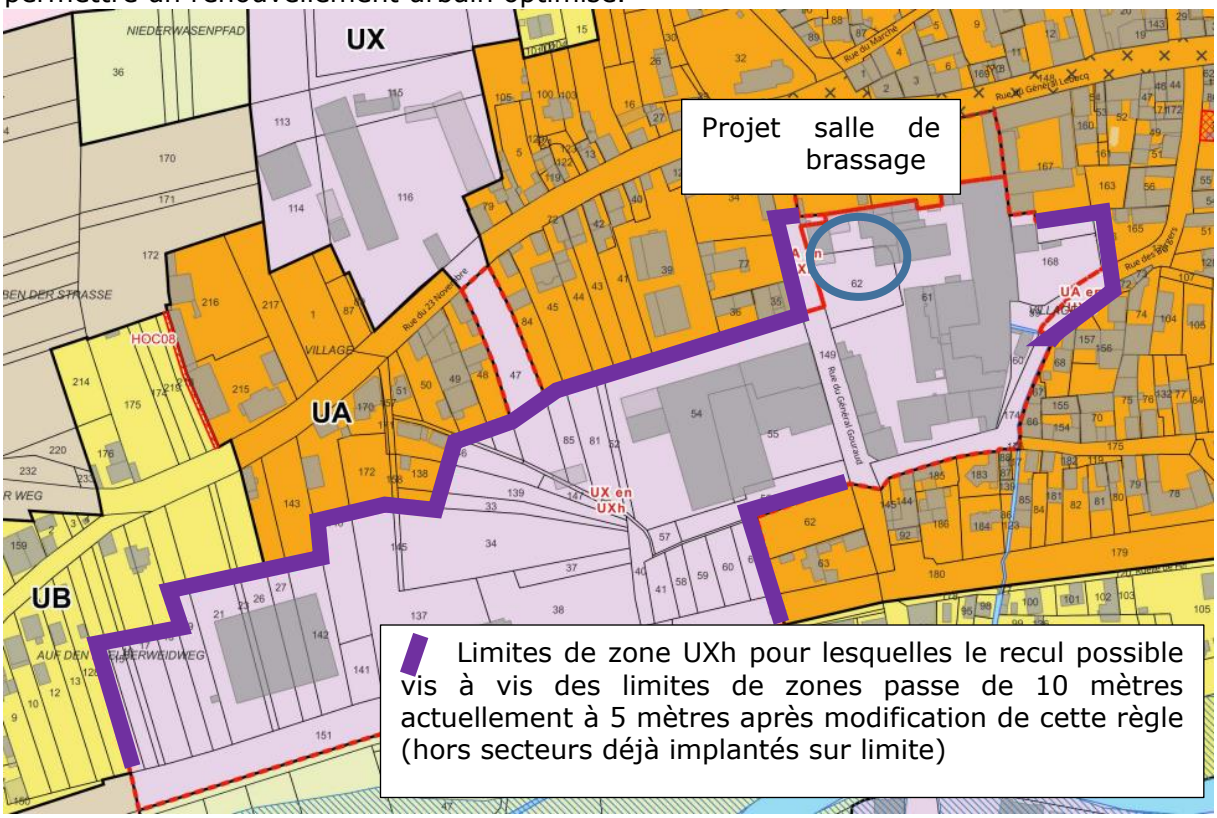
2.1.1. Toute construction* ou usage et affectation du sol doit être édifiée à une distance au moins égale à :

- 6 mètres des berges des cours d'eau,
- 10 mètres de la limite des zones UA et UB et 5 mètres à Wilwisheim,

En zone UXh les constructions sont implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite de zone UA, UAh ou UB sauf si la limite de zone en question traverse une même unité foncière.

Les extensions* des constructions* non conformes à l'alinéa précédent à la date d'approbation du PLU sont autorisées à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation* de la situation existante.

<u>Analyse de l'incidence de l'évolution de la règle :</u>
Le long de la rue du Général Gouraud, il existe des constructions anciennes qui ne respectent pas le recul des 10 mètres par rapport aux limites de zones UA et UB (voir photo ci-dessous).
Ne pas modifier cette règle reviendrait à imposer un recul de 10 mètres pour les nouvelles constructions qui remplaceraient le bâtiment actuel, qui lui est implanté à 1 mètre de la limite. Il s'agit de faire évoluer cette règle pour ne pas gaspiller de foncier déjà occupé et permettre un renouvellement urbain optimisé.



Bâtiment existant proche de la limite de zone actuelle, ne pouvant pas être remplacé en l'état, par un bâtiment neuf (si recul des 10 m)

- **Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

***Implantation par rapport aux voies publiques* ou privées***

2.1.7. Les constructions* doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 25 mètres par rapport à l'axe des RD25 et RD421 pour les habitations, hors agglomération,
- 20 mètres par rapport à l'axe des RD25 et RD421 pour les autres constructions*, hors agglomération,
- 15 mètres par rapport à l'axe des autres routes départementales, hors agglomération,
- 5 mètres par rapport à l'emprise des autres voies publiques* ou privées existantes, à modifier ou à créer,
- 2 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie ferrée,
- 2 mètres par rapport à la limite d'emprise du canal.

En zone UXh, la façade* principale sur rue des constructions* principales doit être implantée :

- Soit à l'alignement* de la voie
- Soit avec un recul de 0 à 3 mètres par rapport aux voies publiques* ou privées, à modifier, ou à créer,
- Soit dans l'alignement* de la façade* sur rue des constructions* voisines,

Toutefois, un recul plus important est autorisé pour permettre des accès sécurisés de site industriel ou d'activité.

Analyse de l'incidence de l'évolution de la règle :
En zone UX il est nécessaire à l'heure actuelle de s'implanter à 5 mètres des voies publiques ou privées. Cette disposition empêche la construction de bâtiments neufs en lieu et place de construction actuellement existante sur limites.
Par cette évolution de la règle, il s'agit de permettre de maintenir la typologie actuelle des implantations; en effet une large majorité des installations et constructions est déjà implantée sur limite, mais cette caractéristique spécifique à ce site urbain n'a pas été prise en compte lors de l'élaboration du PLUI. Il s'agit de rectifier cette anomalie. Cette évolution est sans incidence majeure.

- **Règles de hauteur**

***Hauteur* des constructions****

2.1.14. La hauteur* des constructions* est limitée à :

- Pour les toitures avec une pente supérieure ou égale à 30 : 15 mètres,
- Pour les toitures terrasses ou avec une pente inférieure à 30 : 12 mètres (15 mètres en zone UXh),

2.1.15. La hauteur* des constructions* d'activité nécessitant du stockage en hauteur* de type silo est limitée à 25 mètres.

2.1.16. La hauteur* des constructions* et usage et affectation du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée.

2.1.17. Pour les constructions* existantes ne respectant pas les règles précédentes, en cas de transformation ou extension*, la hauteur* ne doit pas excéder la hauteur* initiale.

Analyse de l'incidence de l'évolution de la règle :
En zone UX, dans le secteur reclassé en UXh, il existe déjà des bâtiments qui comportent des hauteurs supérieures à 12 mètres. Il s'agit de passer à 15 mètres pour permettre de répondre aux caractéristiques nécessaires aux volumes de certains projets à rendre possible.
Augmenter de 3 m la hauteur autorisée n'est pas de nature à perturber l'environnement urbain ; un certain nombre de bâtiments dépassent déjà cette hauteur (16,92 mètres pour les bureaux).
De plus, tout projet est soumis à validation des Architectes des Bâtiments de France.

Source : Cabinet archi CNb.archi pour projet Météor
(Non contractuel)

- **Règles de hauteur des clôtures**

***Caractéristiques architecturales des clôtures****

2.2.6. La clôture* est constituée soit :

- d'un dispositif à claire-voie*,
- d'un mur plein surmonté d'un dispositif à claire-voie*,
- d'un mur plein.

2.2.7. La hauteur* de la clôture* est limitée à 2,50 mètres, 2 mètres pour les murs pleins.

Pour la zone UXh les clôtures* ont une hauteur* maximale de 2,50 mètres, 2 mètres pour les murs pleins. Cette hauteur peut ponctuellement aller jusqu'à 5 mètres pour permettre des accès sécurisés à des sites industriels ou d'activité.

2.2.8. Les murs pleins de toute nature sont interdits en zone inondable.

Analyse de l'incidence de l'évolution de la règle :
Le long de la rue du général Gouraud, il existe des clôtures avec une hauteur supérieure.

Par cette évolution de la règle, il s'agit de maintenir cette typologie en augmentant la possibilité de prévoir des clôtures à 5 m de manière ponctuelle pour clore le site industriel et permettre des projets mieux adaptés au site et à la pente de la rue.

- **Règle sur les espaces non imperméabilisés**

2.3.- **Ux -** TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*

***Surface non imperméabilisée***

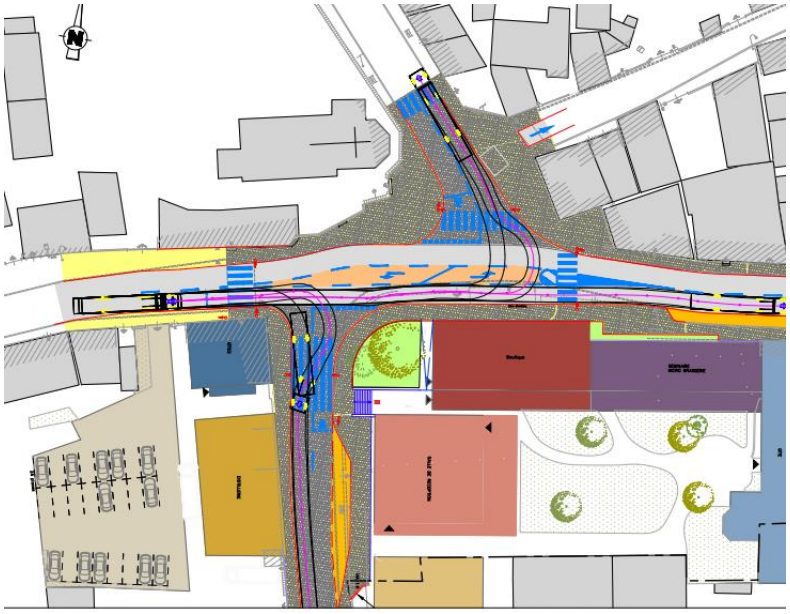
2.3.1. 30% des espaces libres sont aménagés en espaces perméables aux eaux pluviales. Cette règle ne s'applique pas en zone UXh.

Analyse de l'incidence de l'évolution de la règle :
Cette disposition n'est pas envisageable ni même souhaitée sur un site industriel occupé ; en effet, la collecte des eaux de ruissellement est plus pertinente en site industriel.

## Analyse de l'incidence de la modification vis à vis du trafic

Des études ont été menées par la commune pour trouver des réponses en vue d'améliorer la fluidité du trafic sur le carrefour entre la rue du général Lebocq et la rue du général Gourraud. Les études portées par la commune de Hochfelden mettent en évidence la pertinence de mettre en place un feu tricolore sur le carrefour de la rue du général Gourraud avec la RD 421. **Bien que les évolutions sur le site Météor n'envisagent pas d'augmentation de trafic PL, cette évolution de configuration du carrefour apportera une nette amélioration au fonctionnement actuel.**

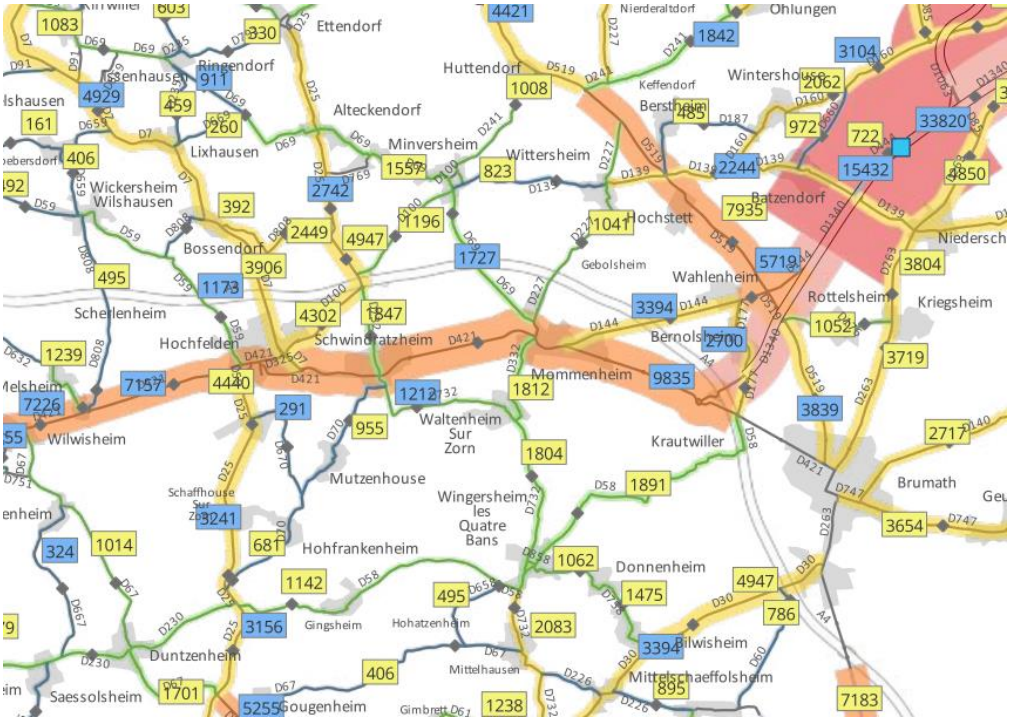
En ce qui concerne l'impact des évolutions sur la PN (passage à niveau) : l'ajout de boucles de détections entre le carrefour et le PN pour faire passer le feu au vert en sens montant en cas de remontée de file, permettra de diminuer le risque de remontée de files jusqu'au PN.



Extrait document d'étude / commune de Hochfelden / source : BE SODEREDF

**Situation actuelle et future :**
En termes du flux macros, les flux de transport sur le site Météor sont évalués à 95% environ le volume de camion en provenance du Nord, c'est-à-dire de l'autoroute A4 et de l'axe Mommenheim - Saverne. Les 5% restants sont susceptibles de traverser le PN. C'est déjà le cas actuellement.

Par ailleurs le trafic moyen est de l'ordre 15 à 20 PL/jour avec des pointes à 30/40 PL/jours en pleine saison.
Ce niveau de trafic relativement faible n'est pas amené à évoluer à la hausse (voir annexe 2 – projet Météor) suite au projets d'évolution sur le site. D'ailleurs il faut rappeler que ces projets sont déjà réalisables selon les règles actuelles du PLUi. Les évoluions de la modification n°3 visent principalement des adaptations de gabarits et des règles d'implantations.



Données de trafic tous véhicules / source CEA décembre 2025

Données de trafic PL / source CEA décembre 2025

## Analyse de l'incidence de la modification du PLU sur le passage à niveau

Les évolutions sur le site Météor n'envisagent pas d'augmentation de trafic PL.
En ce qui concerne l'impact des évolutions du PLU sur le passage à niveau(PN), aucune évolution de la règle n'impactera négativement le passage à niveau, les projets étant déjà possibles à l'heure actuelle. A noter, qu'en termes de gestion de flux tous véhicules, l'ajout de boucles de détections envisagé entre le carrefour et le PN pour faire passer le feu au vert en cas de remontée de file, permettra de diminuer le risque de remontée de files jusqu'au PN.
De plus, en termes de flux poids lourds (PL), comme indiqué plus haut, on peut considérer que le changement de règlement permettant, au droit de l'accès, plus de recul du mur ceinturant le site industriel, cela va permettre aux PL en attente de stationner devant l'entrée du site (hors emprise de la route départementale), en attendant de pouvoir accéder au site de la brasserie. Ce changement aura donc une incidence favorable sur la sécurité des usagers du domaine public mais également une incidence favorable sur le passage niveau car améliorant la fluidité sur RD au Nord de la voie ferrée (moins de risque de blocages lors de manœuvre de tournes à gauche).

En ce qui concerne les obligations liées au Code des transports (Article L. 2231-7 du Code des transports), il est imposé aux projets de construction, d'opération d'aménagement ou d'installation pérenne ou temporaire, y compris les installations de travaux routiers, envisagés à une distance par rapport à l'emprise de la voie ferrée ou, le cas échéant, par rapport à l'ouvrage d'art, l'ouvrage en terre, la sous-station électrique ou le passage à niveau, inférieure à un seuil défini par décret en Conseil d'Etat, de faire l'objet d'une information préalable auprès du gestionnaire d'infrastructure et, le cas échéant, du gestionnaire de voirie routière. Dans ce cadre, sur proposition du gestionnaire d'infrastructure et, le cas échéant, du gestionnaire de voirie routière, le représentant de l'Etat dans le département peut imposer des prescriptions à respecter pour préserver la sécurité de l'infrastructure ferroviaire et, le cas échéant, routière et des propriétés riveraines.
L'article R. 2231-7 du Code des transports précise les modalités d'application de cette obligation d'information préalable :
Cette obligation concerne les projets envisagés à une distance inférieure :

- à 50 mètres à partir de l'emprise de la voie ferrée
- pour les passages à niveau, cette distance est portée à une distance de 300 à 3000 mètres, selon l'importance des projets et celle de leur impact sur les infrastructures ferroviaires et les flux de circulation avoisinants

Les catégories de projets de construction, d'opération d'aménagement ou d'installation pérenne ou temporaire, y compris les installations de travaux routiers, soumis à une obligation d'information préalable auprès du gestionnaire d'infrastructure, ainsi que la distance qui s'y applique, sont déterminées par arrêté du ministre chargé des transports.
Le gestionnaire d'infrastructure est informé par le maître d'ouvrage **dès lors que le projet est arrêté dans sa nature et ses caractéristiques essentielles et avant que les autorisations et les actes conduisant à sa réalisation effective ne soient pris.**
A compter de la réception de cette information, le gestionnaire d'infrastructure dispose d'un délai de deux mois pour proposer au représentant de l'Etat dans le département d'imposer des prescriptions à respecter pour préserver la sécurité de l'infrastructure ferroviaire et, le cas échéant, routière ainsi que celle des propriétés riveraines.

**Au stade de la modification N°3 du PLUi du Pays de la Zorn, bien que sans incidence prévisible sur le PN, cette obligation d'information préalable est prématurée, les projets n'étant pas à ce stade arrêtés dans leurs natures et leurs caractéristiques essentielles.**
Il s'agira pour chaque maitre d'ouvrage (projet bâtiment ou de voirie) de procéder à ladite consultation en amont de la mise en œuvre opérationnelle des projets.

| Surfaces concernées du PLUi en vigueur | Nouvelle surfaces |
|---|---|
| Hochfelden :<br>UX : 7,68 ha **(zone concernée)**<br>UXh : 0 ha | Hochfelden :<br>UX : 2,26 ha<br>UXh: 5,42 ha |

## 4.2. Articulation avec le PADD

Le secteur en question est déjà affecté d'un classement en zones urbaines.
Les modifications ne remettent pas en cause les orientations relatives au développement urbain du territoire, bien au contraire elles permettent une meilleure mise en œuvre de l'orientation relative à l'organisation de l'offre économique, de l'objectif de maintien et de développement des espaces d'activités existantes et le maintien des activités locales existantes dans chaque commune et leur développement (Orientation A1). De même elles s'inscrivent dans les orientations relatives au renforcement de l'économie locale (C6).

## 4.3. Articulation avec les documents de rang supérieur

Les deux secteurs sont déjà affectés d'un classement en zones urbaines. Les adaptations ne remettent pas en cause les orientations du SCOTERS en vigueur ni celles du SCOTERS en cours de révision et arrêté le 4 mars 2025. Par exemple :

**Orientation 16 - La localisation préférentielle des activités**
**16.1. Développer et implanter prioritairement l'emploi dans les centralités et au plus près des autres fonctions urbaines**
*« Les politiques d'aménagement et de développement économique prennent des dispositions pour maintenir les sites pourvoyeurs d'emplois localisés dans le tissu et permettre leur évolution in situ et/ou en lien avec des équipements ou d'autres fonctions urbaines…*
*La multifonctionnalité des espaces urbains est recherchée, sauf incompatibilité…*
*./.*
*« Cette orientation est complémentaire de l'orientation 9 relative au développement des équipements et des services, ainsi que de l'orientation 8.4 privilégiant l'implantation d'entreprises à proximité des gares structurantes. »*

**Orientation 17 - La structuration de l'offre en espaces d'activités économiques**
**17.1. Rendre les espaces d'activités existants et futurs plus sobres et plus qualitatifs**
*Les collectivités recherchent l'optimisation des espaces d'activités existants et la mutation des espaces d'activités vieillissants et/ou en cours de transformation (orientation 16), afin de garantir une optimisation de l'usage du foncier.*
*./.*
*Leurs documents d'urbanisme, en lien et en rappel des orientations développées dans les autres axes, encadrent le développement des sites et espaces d'activités selon les principes communs suivants.*
*Ils précisent à leurs échelles ces principes et mettent en œuvre les dispositifs règlementaires adaptés pour :*

- *développer en priorité les espaces existants : ils identifient, valorisent et mobilisent les gisements fonciers constitués d'espaces non bâtis (réserves foncières, « dents creuses »), de bâtiments vacants ou en friche ou encore d'espaces sous-utilisés…*

- *densifier et optimiser l'usage du foncier dans un objectif de sobriété : ils mettent en place des règles rendant la densification possible (exemples : hauteurs, gestion des stationnements sous l'emprise bâtie ou en silo, mutualisation d'équipements, etc.), et veillent à ce que ces règles soient compatibles avec les impératifs de sécurité et n'impactent pas le fonctionnement des entreprises ou des unités de production ;*

En conclusion, les évolutions liées à ce point de modification s'inscrivent totalement dans une certain nombre d'orientations du SCOTERS en vigueur et du SCOTERS arrêté.

## 4.4. Pièces du PLUi modifiées

Les modifications présentées ci-avant conduisent à adapter les pièces suivantes du PLUi :

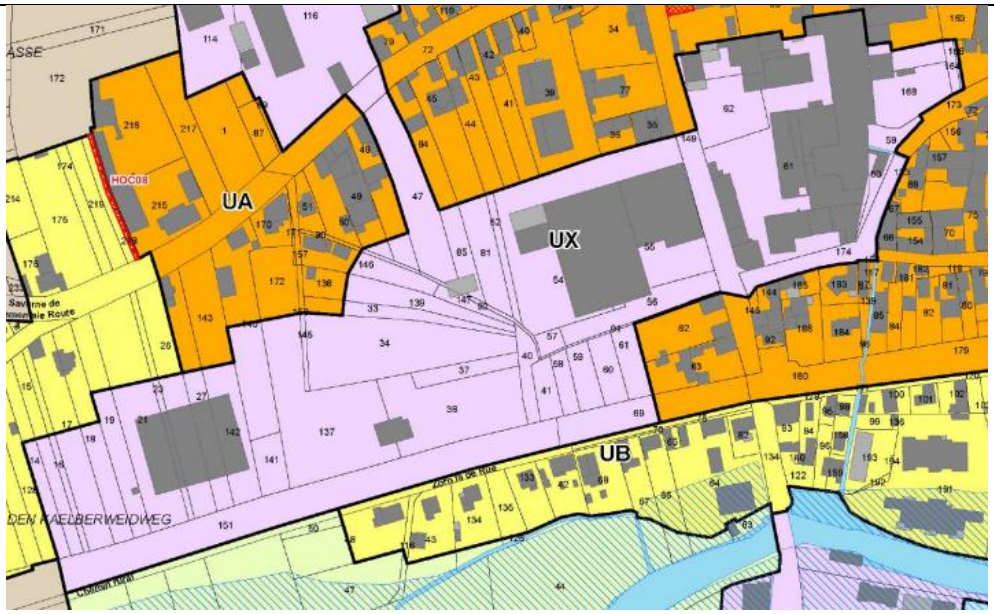
- Les plans de règlement :
  - Planches graphiques au 1/2000ème et 1/5000ème
  - Plan des cheminements hydrauliques au 1/5000ème (report du nouveau zonage sans modification des règles liées aux cheminements hydrauliques)
- Le règlement écrit

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

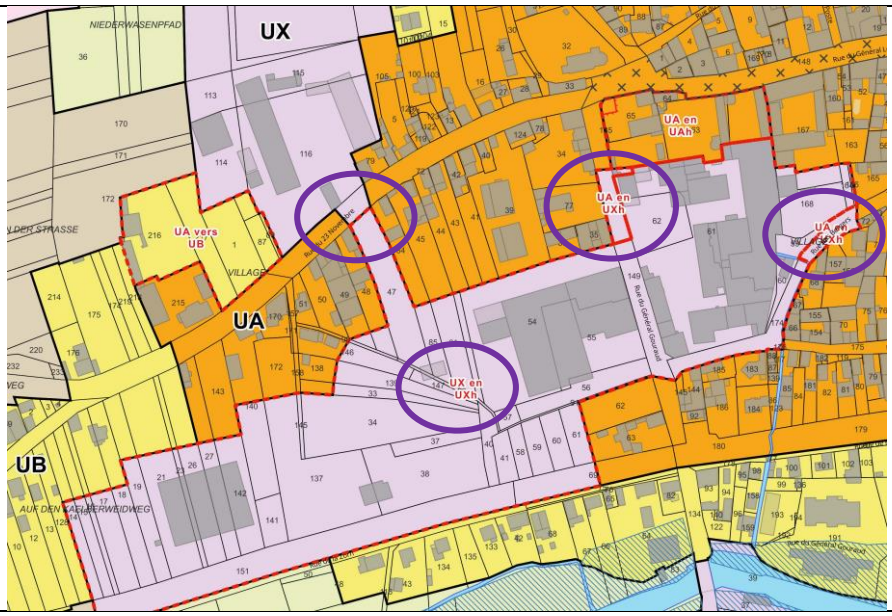
### *4.4.1. Plans de règlement*

Le plan de règlement est modifié comme suit :

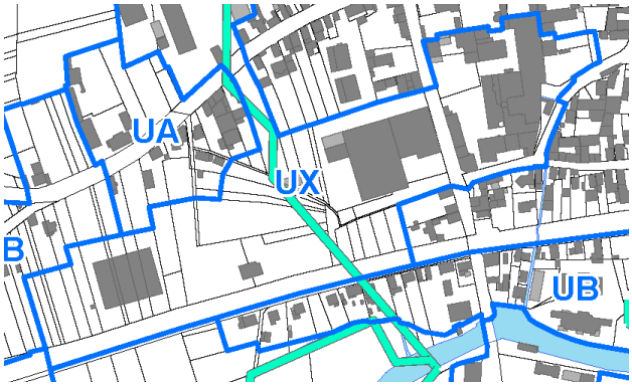
***Extrait du plan de règlement en vigueur***



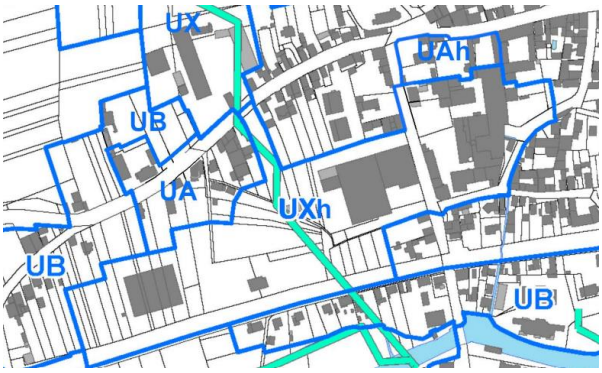

***Extrait du plan de règlement après modification du PLUi***
*(Le point de modification N°2 concerne uniquement les évolutions encadrées)*




***Extrait du plan de règlement en vigueur***
Cheminement hydraulique :




***Extrait du plan de règlement après modification du PLUi***



### 4.4.2. Le règlement écrit

Modification du règlement écrit pour ajustement des règles applicables dans la nouvelle zone UXh à HOCHFELDEN.

Le règlement écrit est modifié et complété comme suit :

<table>
<tr><th>Extrait du règlement en vigueur</th><th>Extrait du règlement après modification du PLUi</th></tr>
<tr><td>Titre I - Dispositions générales</td><td>Titre I - Dispositions générales<br>p6</td></tr>
<tr><td>Les secteurs auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :<br>• UA/UAb : centre ancien,<br>• UB/UBa/UBb/UB1 : quartier en extension de développement récent,<br>• UJ : espace de jardins (fond de parcelle, ou en périphérie immédiate de la zone bâtie),<br>• UE : espace d'équipement publics ou d'intérêt général,<br>• UX/UXa : espace d'activité industrielle, commerciale, artisanale.</td><td>Les secteurs auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :<br>• UA/UAb/UAh : centre ancien,<br>• UB/UBa/UBb/UB1 : quartier en extension de développement récent,<br>• UJ : espace de jardins (fond de parcelle, ou en périphérie immédiate de la zone bâtie),<br>• UE : espace d'équipement publics ou d'intérêt général,<br>• UX/UXa/UXh : espace d'activité industrielle, commerciale, artisanale.</td></tr>
<tr><td>Section 1 - UX -Destinations* des constructions*, usages des sols et natures des activités</td><td>Section 1 - UX -Destinations* des constructions*, usages des sols et natures des activités<br><br>Page 57</td></tr>
<tr><td></td><td>
<table>
<tr><th></th><th>Interdit</th><th>Soumis à conditions</th><th>Conditions</th></tr>
<tr><td>• Hébergement</td><td>X</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Equipement d'intérêt collectif et services publics</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>• Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale</td><td>X</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>• Equipement sportif</td><td>X</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>• Autre équipement recevant du public</td><td>X</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>• Centre de congrès et d'exposition</td><td>X</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Equipement d'intérêt collectif et services publics</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>• Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale</td><td>X</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>• Equipement sportif</td><td>X</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>• Autre équipement recevant du public</td><td>X</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>• Bureaux</td><td></td><td>X</td><td>En zone UXh, mais ne doit pas concerner l'activité principale</td></tr>
<tr><td>• Centre de congrès et d'exposition</td><td>X</td><td></td><td></td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td></td><td>p 58</td></tr>
</table>

| | |
|---|---|
| **Section 2 - UX - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**<br><br>2.1.- UX - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS*<br>2.1.1. Toute construction* ou usage et affectation du sol doit être édifiée à une distance au moins égale à :<br>• 6 mètres des berges des cours d'eau,<br>• 10 mètres de la limite des zones UA et UB et 5 mètres à Wilwisheim,<br><br>Les extensions* des constructions* non conformes à l'alinéa précédent à la date d'approbation du PLU sont autorisées à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation* de la situation existante. | **Section 2 - UX - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**<br><br>2.1.- UX - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS*<br>2.1.1. Toute construction* ou usage et affectation du sol doit être édifiée à une distance au moins égale à :<br>• 6 mètres des berges des cours d'eau,<br>• 10 mètres de la limite des zones UA et UB et 5 mètres à Wilwisheim,<br>• En zone UXh les constructions sont implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite de zone UA, UAh ou UB sauf si la limite de zone en question traverse une même unité foncière.<br>Les extensions* des constructions* non conformes à l'alinéa précédent à la date d'approbation du PLU sont autorisées à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation* de la situation existante. |
| ***Implantation par rapport aux voies publiques* ou privées***<br>2.1.7. Les constructions* doivent être implantées avec un recul minimum de :<br>• 25 mètres par rapport à l'axe des RD25 et RD421 pour les habitations, hors agglomération,<br>• 20 mètres par rapport à l'axe des RD25 et RD421 pour les autres constructions*, hors agglomération,<br>• 15 mètres par rapport à l'axe des autres routes départementales, hors agglomération,<br>• 5 mètres par rapport à l'emprise des autres voies publiques* ou privées existantes, à modifier ou à créer,<br>• 2 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie ferrée,<br>• 2 mètres par rapport à la limite d'emprise du canal. | Page 58<br><br>***Implantation par rapport aux voies publiques* ou privées***<br>2.1.7. Les constructions* doivent être implantées avec un recul minimum de :<br>• 25 mètres par rapport à l'axe des RD25 et RD421 pour les habitations, hors agglomération,<br>• 20 mètres par rapport à l'axe des RD25 et RD421 pour les autres constructions*, hors agglomération,<br>• 15 mètres par rapport à l'axe des autres routes départementales, hors agglomération,<br>• 5 mètres par rapport à l'emprise des autres voies publiques* ou privées existantes, à modifier ou à créer,<br>• 2 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie ferrée,<br>• 2 mètres par rapport à la limite d'emprise du canal.<br>En zone UXh, la façade* principale sur rue des constructions* principales doit être implantée :<br>• Soit à l'alignement* de la voie<br>• Soit avec un recul de 0 à 3 mètres par rapport aux voies publiques* ou privées, à modifier, ou à créer,<br>• Soit dans l'alignement* de la façade* sur rue des constructions* voisines, |

| | |
|---|---|
| | • Toutefois, un recul plus important est autorisé pour permettre des accès sécurisés de site industriel ou d'activité. |
| ***Hauteur* des constructions****<br>2.1.14. La hauteur* des constructions* est limitée à :<br>• Pour les toitures avec une pente supérieure ou égale à 30° : 15 mètres,<br>• Pour les toitures terrasses ou avec une pente inférieure à 30° : 12 mètres.<br><br>2.1.15. La hauteur* des constructions* d'activité nécessitant du stockage en hauteur* de type silo est limitée à 25 mètres.<br>2.1.16. La hauteur* des constructions* et usage et affectation du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée.<br>2.1.17. Pour les constructions* existantes ne respectant pas les règles précédentes, en cas de transformation ou extension*, la hauteur* ne doit pas excéder la hauteur* initiale. | Page 59<br><br>***Hauteur* des constructions****<br>2.1.14. La hauteur* des constructions* est limitée à :<br>• Pour les toitures avec une pente supérieure ou égale à 30° : 15 mètres,<br>• Pour les toitures terrasses ou avec une pente inférieure à 30° : 12 mètres (15 mètres en zone UXh).<br>2.1.15. La hauteur* des constructions* d'activité nécessitant du stockage en hauteur* de type silo est limitée à 25 mètres.<br>2.1.16. La hauteur* des constructions* et usage et affectation du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée.<br>2.1.17. Pour les constructions* existantes ne respectant pas les règles précédentes, en cas de transformation ou extension*, la hauteur* ne doit pas excéder la hauteur* initiale. |
| ***Caractéristiques architecturales des toitures des constructions****<br>./.<br>2.2.6. La clôture* est constituée soit :<br>• d'un dispositif à claire-voie*,<br>• d'un mur plein surmonté d'un dispositif à claire-voie*,<br>• d'un mur plein.<br><br>2.2.7. La hauteur* de la clôture* est limitée à 2,50 mètres, 2 mètres pour les murs pleins. | Page 60<br><br>***Caractéristiques architecturales des toitures des constructions****<br>./.<br>2.2.6. La clôture* est constituée soit :<br>• d'un dispositif à claire-voie*,<br>• d'un mur plein surmonté d'un dispositif à claire-voie*,<br>• d'un mur plein.<br><br>2.2.7. La hauteur* de la clôture* est limitée à 2,50 mètres, 2 mètres pour les murs pleins.<br>Pour la zone UXh les clôtures* ont une hauteur* maximale de 2,50 mètres, 2 mètres pour les murs pleins. Cette hauteur peut ponctuellement aller jusqu'à 5 mètres pour permettre des accès sécurisés à des sites industriels ou d'activité. |
| 2.3.- UX - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*<br>***Surface non imperméabilisée***<br><br>2.3.1. 30% des espaces libres sont aménagés en espaces perméables aux eaux pluviales. | Page 60<br><br>2.3.- UX - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*<br>***Surface non imperméabilisée***<br><br>2.3.1. 30% des espaces libres sont aménagés en espaces perméables aux eaux pluviales. Cette règle ne s'applique pas en zone UXh. |

## 4.5. Incidences sur l'environnement

Les points de modifications liées à la création de règles spécifiques en zone UXh présentés ci-dessus :

- Ne remettent pas en cause de servitude d'utilité publique.
- N'étendent pas le périmètre du secteur constructible sur les zones naturelles ou agricoles.
- Auront un impact limité sur le paysage urbain, car les règles en UX ne tenaient pas compte des spécificités existantes du site d'activité ; ces nouvelles règles UXh sont plus proches du contexte spécifique existant (par exemple rue des bergers, implantions sur rue et gabarits plus conformes aux nouvelles règles).
- Ce point a fait l'objet d'une attention particulière, car localisé dans un secteur qui fait l'objet d'une protection particulière au titre des monuments historiques. Le travail partenarial mené entre les parties (commune, porteur de projet et ABF) et les règles aujourd'hui établies dans le projet, permettent de conclure que ces incidences sur la protection particulière au titre des monuments historiques sont positives, car les évolutions du règlement graphique et écrit permettent justement aux projets envisagés dans le programme de répondre favorablement aux attentes et prescriptions des architectes des bâtiments de France.

  Le travail partenarial mené depuis 2 ans entre maitre d'ouvrage du projet, ABF et commune permet aujourd'hui de proposer des évolutions règlementaires qui répondent toutes aux attentes de chaque partie. Les incidences par rapport aux objectifs de protection sont donc positives, elles permettent le renouvellement urbain tout en préservant et en améliorant les points de vues remarquables et la mise en en valeur du monument inscrit,
- Les incidences de la création des zones UX sur l'environnement ont été évaluées lors de l'élaboration du PLUi, et cette zone autorisait déjà les usages des sols et natures des activités. L'ajout des bureaux est une clarification et une prise en compte de la situation actuelle avec les bureaux déjà existant sur le site et liés à l'activité industrielle,
- Sur le plan de l'activité industrielle, le site est classé au titre des ICPE depuis 2003. Comme indiqué précédemment, les projets Brasserie METEOR, permettront de remplacer les installations actuelles par des équipements modernes :
  - Maitrise des risques technologiques : Aucun des projets n'impacte l'étude de danger de 2024, ni les rubriques ICPE auxquelles la Brasserie est actuellement soumise.
  - Performance environnementale : réduction de 30 % de la consommation d'eau, division par trois de l'énergie thermique et diminution de 10 % des matières premières par hectolitre brassé.
- La modification du PLUI autorisant ce projet contribuera ainsi à améliorer la situation au regard du risque industriel, étant entendu que la mise en place du zonage UXh (impactant l'enveloppe du bâtiment) n'était en soi pas porteur de risque supplémentaire pour l'environnement ou la population.
- Au fur et à mesure du déploiement des projets, l'exposition au risque industriel diminuera.

  Concernant le classement ICPE, la mise à jour de l'étude de dangers et la maîtrise des risques confirment que le site peut évoluer dans son environnement urbain, conformément à la circulaire de mai 2007, qui autorise l'évolution de l'urbanisation autour d'un site industriel classé « E ».

  **On peut donc considérer que le point de modification n°3, qui rend possible la construction d'une nouvelle salle de brassage telle que localisée dans les intentions, est en parfaite adéquation avec son environnement urbain.**

- Sur les circulations des poids lourds (PL), là également, le changement de règlement permettant plus de recul du mur ceinturant le site industriel va permettre aux PL de stationner devant l'entrée du site hors emprise de la route départementale en attendant de pouvoir rentrer. Cette zone d'attente des PL aura donc également une incidence très favorable sur la sécurité des usagers du domaine public, de la route départementale et de la rue du Général Gouraud.
  Ce point de modification permettant le développement de l'entreprise sur site ~~est~~ apportera une amélioration des conditions de fonctionnement et de sécurité du site industriel.
- Sur l'impact du projet sur le passage à niveau, seul 5 % du trafic est estimé provenir et à destination du Sud et donc empruntant le PN. Ce ratio n'est pas amené à augmenter.
  De plus les adaptions qui seront permises à travers le nouveau règlement (voir point ci-dessus) seront de nature à améliorer le niveau de sécurité de ce passage.
- Sous l'angle de la faune et de la flore, les activités étant déjà autorisées, aucune incidence négative sur les espèces faunistiques et floristiques n'est à envisager dans le cadre de la présente modification.
  Il est à noter que de nouvelles cartographies des espèces patrimoniales ont été établies par la DREAL. Sur ces cartographies à large maille de type « Cartes de sensibilité d'espèces patrimoniales du Grand Est », des évolutions apparaissent sur le territoire de la communauté de Communes du Pays de la Zorn.
  L'emprise du secteur faisant l'objet d'une évolution réglementaire se situe dans une zone de potentialité de présence « faible » de l'espèce du Milan Royal et où ont été observés des chiroptères à l'échelle du territoire (source : cartographie des mailles pondérées, DREAL).
  La hauteur possible des constructions est augmentée de 3 mètres (12 m à 15m). Cette augmentation n'aura pas d'impact sur les chiroptères car le site industriel actuel est déjà occupé par des silos et des bâtiments comportant des hauteurs plus conséquentes (au sud et à l'est du site).
  Ces évolutions de la modification du règlement ne sont pas de nature à perturber les fonctionnalités de ces espèces.
  Pour le milan royal, le site industriel ou d'activité n'est pas dans ses secteurs de prédilection (artificialisé). Ces évolutions de la modification du règlement ne sont donc pas de nature à perturber les fonctionnalités de cette espèce.
  Le site actuel (secteur industriel) n'est donc pas de nature à présenter une sensibilité particulière vis à vis de ces espèces observées à l'échelle de la communauté de communes. Il est donc pressenti que le projet ne génèrera « pas d'impact négatif » pour ces espèces.

La présente modification n'augmente qu'à la marge les possibilités de construire dans un secteur déjà urbanisé et comportant des constructions plus hautes ; elle ne réduit pas les mesures de protection mises en place dans le PLUi. Au regard du site déjà urbanisé, elle n'impacte donc pas davantage les espèces du Milan Royal et des chiroptères.

Cartographie de la potentialité de présence du Milan Royal (DREAL)

En conclusion, les adaptations et l'évolution des règles du PLUi sur ce secteur UXh ne sont pas de nature à modifier les incidences sur l'environnement.

Compte tenu de la situation actuelle des terrains et des possibilités de constructions qui étaient déjà autorisées dans le PLUi, cette modification peut être considérée avec une **incidence nulle sur l'environnement**.

Sur le plan de l'évolution rendue possible et liée au programme industriel, on pourra observer une incidence positive sur ce site car **permettant une amélioration des conditions de sécurité d'accès, une baisse de l'impact environnemental de la brasserie (eau et énergie) et une amélioration de l'intégration architecturale des futurs projets en lien avec les services des ABF** sur le site industriel.
Sur le plan de l'incidence de la modification du PLUi (permettant le programme), la modification permettra une amélioration et engendrera donc une **incidence positive sur l'environnement urbain sur et autour du site industriel.**

L'évaluation environnementale n'a, en conséquence, pas besoin d'être réévaluée.

**L'ensemble des incidences potentielles des projets de la Brasserie METEOR est présenté et détaillé dans le Dossier complémentaire « Examen au cas par cas – version 2 novembre 2025.**

## 5. POINT N°2 : Création d'un secteur de zone UAh spécifique pour le site d'activité de loisirs et d'accueil à HOCHFELDEN

### 5.1. Objet et motivation

La Communauté de Communes du Pays de la Zorn souhaite, en collaboration avec la commune de Hochfelden, permettre le développement de la Brasserie Météor sur le volet loisirs et accueil du public, en veillant à ce qu'il s'inscrive dans une stratégie d'optimisation du foncier disponible sur le site de l'entreprise.
Pour permettre ces évolutions sans pour autant modifier l'ensemble des dispositions de la zone UA qui s'appliquent sur l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes, le choix est fait de créer un secteur de zone UAh à Hochfelden, avec une réglementation spécifique liée à la situation intramuros de l'entreprise et de la Villa Météor.
Ce secteur de zone concerne une emprise de 0,39 ha.
Ce point de modification vise ainsi la création d'une zone UAh spécifique, sur la partie de la zone UA actuellement occupée par l'activité de loisirs « VILLA METEOR » ; ce secteur spécifique est créé pour améliorer la prise en compte, dans le règlement, du contexte urbain du site d'activité de loisirs localisé en agglomération mais également pour permettre son développement. Il est à noter, que le secteur est localisé dans un périmètre de monument historique. Il s'agit d'un immeuble inscrit : Chapelle Saint Wendelin à Hochfelden.

Il est ainsi nécessaire de faire évoluer le règlement pour :

- Ne pas entraver le développement de cette activité d'accueil du public,
- Permettre le renouvellement urbain sur site dans une logique d'optimisation foncière et de prise en compte de l'enjeu de paysage urbain de l'entrée du centre-ville,
- Tenir compte des attendus de l'architecte des bâtiments de France vis à vis du projet pour ce site localisé à proximité immédiate du monument inscrit (chapelle st Wendelin).

Il s'agit d'établir des adaptations du règlement graphique et écrit de la nouvelle zone UAh, afin de permettre le développement de l'activité en tenant compte des enjeux ci-dessus. Une adaptation très légère de la limite de zone est également mise en œuvre dans un souci de mise en cohérence de limites de zones entre UA et UX (futures UXh et UAh) au nord-ouest du site d'activité (UX) et au sud du site actuel de loisirs (UA). A l'origine du PLUI, la limite de zone UX-UA suivait des limites d'emprises d'anciens bâtiments sur le site ; cette limite est à présent lissée dans un souci de clarification et de simplification pour permettre un meilleur calage des futurs projets et donc une meilleure optimisation foncière.

Cette zone UAh autorisera également les « Salle de Réceptions » à condition de ne pas engendrer de nuisance incompatible avec le caractère de la zone. A noter que la future salle de réception envisagée dans le programme Météor est localisée en zone UAh, en bordure de la rue du Général Gouraud ; cette nouvelle salle de réception doit remplacer celle existante dans le bâtiment des bureaux, bâtiment situé au sud de la zone UXh.
Cette évolution doit permettre ainsi de réaffecter de la surface existante pour de nouveaux bureaux. Ce point de modification doit donc permettre à l'entreprise de se développer sur site, en évitant de consommer du foncier hors de l'emprise actuelle de l'entreprise.
Le projet de déplacement de la «Salle de Réception» Meteor est envisagé à l'horizon 2030 à 2035.

En ce qui concerne les risques de nuisance sonore, le projet vise une possibilité de rapprochement des constructions de la limite et avec une stratégie d'ouverture des ouvrants uniquement vers la cour intérieure de la VILLA METEOR. Ce choix de

programme, que permet cette évolution du règlement dans la zone UAh évitera les nuisances sonores éventuelles vers l'extérieur du site, l'ensemble des constructions étant envisagé orienté vers l'intérieur du site de la VILLA METEOR.
Par ailleurs, le site, y compris, la salle de réception, respectera les niveaux d'émergence admissibles en limite de propriété et en Zone d'Emergence Réglementée.
Pour la question de l'accueil du public, et pour répondre plus globalement sur le site d'activités de loisirs, les besoins de stationnement trouveront leur réponse dans le projet de parking aménagé au bas de la rue du général Gouraud. Ce parking, dont le permis d'aménagé a déjà été accordé dans une procédure antérieure, doit permettre de faire face aux besoins de stationnement liés à l'accueil du public et des employés de l'entreprise.
Il est à noter que la Villa Meteor, qui abrite l'activité touristique du site brassicole, connait déjà à date, et depuis plusieurs années, des périodes de fortes affluences, principalement en saison estivale. Le trafic de véhicules envisagé par la future « Salle de réception » sera strictement identique à ce trafic déjà connu. Néanmoins, en se dotant de capacités de stationnement supplémentaires, l'activité de la Villa, en lien avec la «Salle de réception » sera plus facilement canalisée vers ces solutions de stationnement qui participeront à très nettement désengorger les solutions de stationnement en voie publique actuellement utilisées.
Le flux de véhicule occasionné continuera, comme actuellement, à provenir dans une très large majorité des accès Nord à la Brasserie (principalement depuis l'autoroute).
L'impact sur le passage à niveau de la rue du Général Gouraud sera donc identique à la situation actuelle et la mise en place de cette activité ne participera pas à augmenter son usage et le niveau de risque sur cet ouvrage.
La création de cette zone UAh à Hochfelden, au droit du site historique de la brasserie Météor, permettra donc le développement mesuré de l'entreprise sans perturber le paysage urbain actuel ; il s'agit de faire évoluer quelques règles de la zone UA (ensuite UAh) qui ne sont pas adaptées pour un site d'activité de loisirs existant sur ce secteur. L'ensemble des règles modifiées pour cette zone UAh est proposé en cohérence avec la conclusion des échanges de pré-instructions qui ont eu lieu en collaboration avec les services des Architectes des Bâtiments de France depuis 2 ans.

De plus l'ensemble des évolutions de règlement portées par le nouveau zonage UAh ne sont intrinsèquement porteuses d'aucun risque pour l'environnement ou la population. Ces règles permettront une intégration architecturale homogène avec le reste du site de la Brasserie et de la Villa Meteor, en accord avec les ABF, tout en réalignant les façades pour une meilleure homogénéité des façades. Cela permettra d'aboutir à un rendu architecturale cohérent avec les enjeux des Monuments Historique, mettant en valeur le patrimoine historique du site brassicole et permettant l'extension maîtrisée des activités de la Brasserie dans le respect de la ZAN.

Ce changement porte sur les surfaces suivantes :

| **Surfaces concernées du PLUi en vigueur** | **Nouvelle surfaces** |
|---|---|
| Hochfelden :<br>UA : 29,04 ha **(zone concernée)**<br>UAh: 0 ha<br>UXh : 0 ha | Hochfelden :<br>UA : 28,6 ha<br>UAh : 0,39 ha<br>UXh : 0,05ha |

Dans le même point de modification, il est également envisagé la suppression de l'emplacement réservé HOC10. Cet emplacement réservé perd aujourd'hui son utilité, compte tenu des réorganisations foncières en cours pour permettre l'aménagement du carrefour sur une emprise plus large et sécurisée pour tous les usagers.

Cette réorganisation foncière et l'acquisition par la commune des emprises nécessaires permettra un aménagement du carrefour selon les normes de girations et de sécurité en vigueur à appliquer sur route départementale.
Le carrefour sera alors dégagé à la visibilité des conducteurs, grâce à un réalignement des façades bâties, et la part d'espace de circulation laissée aux piétons sera élargie pour garantir un meilleur niveau de sécurité pour tous les usagers. Ce projet permettra alors à la mairie de Hochfelden le réaménagement du carrefour pour y intégrer des solutions de maitrise du trafic et réduire le niveau de risque lié à l'intersection des 2 axes actuels.

Par ailleurs, pour tenir compte de cette suppression d'ER, la règle d'implantation au droit de l'angle de la rue du Général Gouraud et de la rue du Général Lebocq à Hochfelden va évoluer : le règlement graphique va prévoir une « ligne de recul minimal obligatoire » qui complètera ce volet. Cette évolution permettra de garantir l'objectif d'ouverture paysagère du carrefour et du monument historique situé en face de la RD421, la Chapelle Saint Wendelin.
Cet ER n'a donc plus lieu d'être maintenu au règlement graphique.

## Analyse de l'incidence de l'évolution des règles :

- **Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

***Implantation par rapport aux voies publiques* ou privées***

2.1.2. La façade* sur rue des constructions* principales doit être :

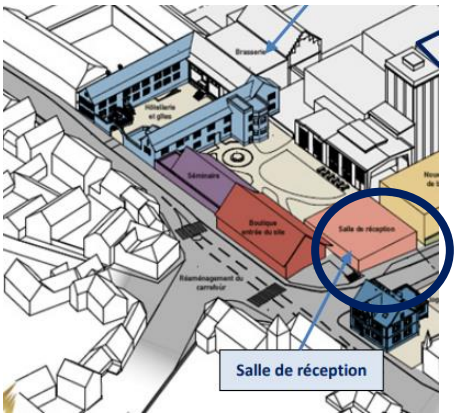
- soit à l'alignement* de la voie,
- soit avec un recul maximum de 1,5 mètre par rapport aux voies publiques* ou privées, à modifier, ou à créer,
- soit dans l'alignement* de la façade* sur rue des constructions* voisines, sauf rue du chemin de fer et place de la gare à Hochfelden, et rue de la gare à Schwindratzheim où un recul minimum de 1 mètre est obligatoire.

Et en zone UAh :

- soit à l'alignement* de la voie,
- soit avec un recul de 0 à 3 mètres par rapport aux voies publiques* ou privées, à modifier, ou à créer ,
- soit dans l'alignement* de la façade* sur rue des constructions* voisines. Par exception, quand une « ligne de recul minimal d'implantation » figure sur le plan de règlement graphique, alors c'est cette ligne d'implantation avec recul minimal obligatoire qui s'applique pour les règles applicables en zone UAh.

Analyse de l'incidence de l'évolution de la règle :
En UA il est déjà possible de s'implanter soit à l'alignement de la voie, soit entre 0 et 1.5 mètres par rapport aux voies et publiques ou privées.
La nouvelle possibilité permet simplement de s'éloigner un peu plus et autorise un recul compris entre 1.5 et 3 mètres, ce qui est sans incidence majeure. De plus il est à rappeler que tout projet est soumis à validation des Architectes des Bâtiments de France.

Situation actuelle




Implantation envisagée de la salle de réception à l'alignement (comme le bâtiment actuel / boutique)

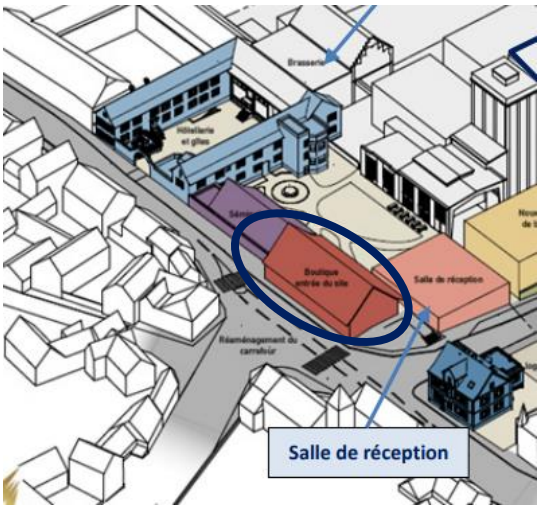
Sources : projet Météor (non contractuel)

- **<u>Règles sur les débords de toitures</u>**

2.1.3. Le débord de toiture sur l'emprise publique* est autorisé dans la limite de :

- 0,30 mètres et à condition d'être situé à une hauteur* minimale de 5 mètres (en zone UAh : 0,80 mètres et à condition d'être situé à une hauteur* minimale de 5 mètres),
- 0,60 mètres pour les auvents et à condition d'être situé à une hauteur* minimale de 2,50 mètres.

<u>Analyse de l'incidence de l'évolution de la règle :</u>
En UA les débords de toiture sont déjà autorisés ; par cette évolution de la règle, il s'agit de permettre des éléments architecturaux souhaités et issus des négociations avec les ABF. Cette évolution est sans incidence majeure.




Implantation souhaitée possible au nord du site avec débords de toiture au-delà de 5 m de haut

Sources : projet Météor
(Non contractuel)

- **Règles de hauteur**

***Hauteur* des constructions****

2.1.10. Sur une profondeur de 40 mètres à partir de la voie, la hauteur* des constructions* est limitée à :

- Pour les toitures avec une pente supérieure ou égale à 45° : 12 mètres (15 mètres en UAh),
- Pour les toitures terrasses : 9 mètres (10 mètres en UAh),
- Pour les toitures avec une pente inférieure à 45° : 6 mètres (10 mètres en UAh).

Analyse de l'incidence de l'évolution de la règle :
En UA, dans le secteur reclassé en UAh, il existe déjà des bâtiments qui comportent des hauteurs supérieures à 12 mètres (13.20 m). Il s'agit de passer à 15 mètres (+1.80 m) pour permettre de répondre aux caractéristiques nécessaires aux volumes de certains projets à rendre possible, tout en permettant de rester dans une logique de toitures à deux pans souhaitée par l'ABF sur certains alignements de voies ; l'objectif vise à respecter la typologie des toitures et de l'architecture endémique pour certains alignements sur rue.
Augmenter de 1.8 mètres la hauteur par rapport à l'existant n'est pas de nature à perturber l'environnement urbain. De plus, tout projet est soumis à validation des Architectes des Bâtiments de France.
Cette évolution est sans incidence majeure.

Source : Cabinet archi CNb.archi pour projet Météor
(non contractuel)

- **Règles sur l'affouillement et l'exhaussement du sol**

2.2.2. L'affouillement* et l'exhaussement* du sol ne peut excéder 0,60 mètre par rapport au terrain naturel avant tout remaniement, y compris pour les rampes de garage. Ce point ne concerne pas la zone UAh.

2.2.3. Les façades* et toitures des constructions* et les clôtures* doivent s'intégrer aux paysages urbains et aux constructions* voisines.

Analyse de l'incidence de l'évolution de la règle :
En UAh, compte tenu de la pente et de la forte imbrication du bâti, il s'agit de na pas contraindre de manière artificielle des objectifs qui ne peuvent être atteint sur un terrain fortement sur-bâti. En évoquant les rampes de garage, la rédaction de cette règle rappelle qu'elle vise principalement à éviter les pavillons en « taupinière », ce qui n'est pas le cas pour le présent contexte.

- **Règles sur les toitures terrasses et les toits plats**

***Caractéristiques architecturales des toitures des constructions****

2.2.8. Les toitures des volumes principaux devront avoir 2 pans et une pente comprise entre 45 et 52°.

2.2.9. Les toitures terrasse, les toits plats, monopan ou à faible pente (inférieure ou égale à 45°) sont limités à 30% de l'emprise au sol* des constructions*. En zone UAh les toitures terrasse, les toits plats, monopan ou à faible pente (inférieure ou égale à 40°) sont autorisés et non limités.

2.2.10. Les toitures terrasses et les toits plats, sont interdits en façade* sur rue sauf en UAh.

2.2.11. Des adaptations des pentes sont admises pour certains éléments du bâti, s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (demi-croupes, coyaux, auvents, appentis, lucarnes, pergolas, …).

Analyse de l'incidence de l'évolution de la règle :
En futur secteur UAh il existe déjà des toits plats (notamment boutique actuelle). Par cette évolution de la règle, il s'agit de permettre de maintenir et élargir cette possibilité.

Situation actuelle

Ce souhait est issu de la concertation avec les ABF, il doit permettre la mise en œuvre des projets sur ce site tout en maintenant des perspectives ouvertes sur les éléments architecturaux remarquables de cette entreprise historique avec quelques marqueurs visuels forts (tout et façades historiques). Cette évolution est sans incidence majeure.

Cette évolution est sans incidence majeure, elle doit permettre de maintenir des perspectives ouvertes, ce que ne permettent pas les toitures à deux pans sur des bâtiments de plus grande largeur.

- **Règles de hauteur des clôtures**

2.2.21. Les clôtures* ont une hauteur* maximale 2 mètres.

Pour les clôtures* existantes ne respectant pas les règles précédentes, en cas de réhabilitation ou de reconstruction*, la hauteur* peut être supérieure sans dépasser la hauteur* initiale. Cette règle ne s'applique pas aux clôtures assurant la continuité du bâti attendue dans le cadre de l'OAP « Structure urbaine en village traditionnel ».
Pour la zone UAh les clôtures* ont une hauteur* maximale de 2,50 mètres et peuvent ponctuellement aller jusqu'à 4 mètres sur la rue du général Gouraud.

Analyse de l'incidence de l'évolution de la règle :
Le long de la rue du général Gouraud, il existe des clôtures avec une hauteur supérieure. Par cette évolution de la règle, il s'agit de maintenir cette typologie en augmentant la possibilité de prévoir des clôtures à 4 m de manière ponctuelle pour permettre des projets mieux adaptés au site et à la pente de la rue.

## 5.2. Articulation avec le PADD

Le secteur est déjà affecté d'un classement en zone urbaine.

Les modifications présentées ci-dessus ne remettent pas en cause les orientations du PADD puisqu'elles s'inscrivent dans les orientations suivantes :

**A.1. ORGANISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN DU TERRITOIRE**
Et notamment « Organiser l'offre économique avec pour objectifs » le maintien et le développement des espaces des activités existantes, et le maintien des activités locales présentes dans chaque commune, et leur développement ;

**D. Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain,**
Modérer la consommation foncière pour les activités économiques afin de préserver les terres agricoles et les espaces naturels en :

- optimisant le foncier existant,
- permettant le développement sur site des activités économiques présentes,
- …

Ainsi en modifiant le PLUi pour mettre en adéquation le dispositif réglementaire avec les besoins de développement d'une telle activité, la Communauté de Communes permet la mise œuvre du PADD.

Ce point de modification est donc en cohérence avec les orientations du PADD.

## 5.3. Articulation avec les documents de rang supérieur

Le secteur est déjà affecté d'un classement en zone urbaine. Les adaptations ne remettent pas en cause les orientations du SCOTERS en vigueur ni celles du SCOTERS en cours de révision et arrêté le 4 mars 2025. Au même titre que pour le point précédent, on peut évoquer deux orientations :

**16.1. Développer et implanter prioritairement l'emploi dans les centralités et au plus près des autres fonctions urbaines**

**17.1. Rendre les espaces d'activités existants et futurs plus sobres et plus qualitatifs**

En conclusion, les évolutions liées à ce point de modification s'inscrivent totalement dans un certain nombre d'orientations du SCOTERS en vigueur et du SCOTERS arrêté.

## 5.4. Pièces du PLUi modifiées

Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLUi :

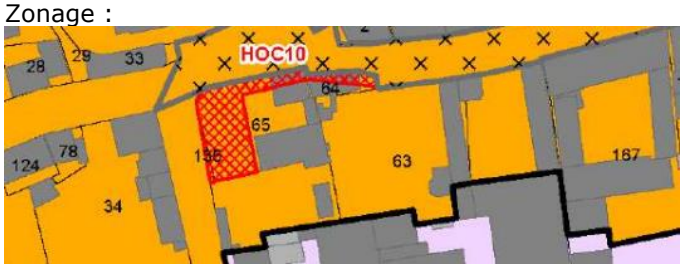
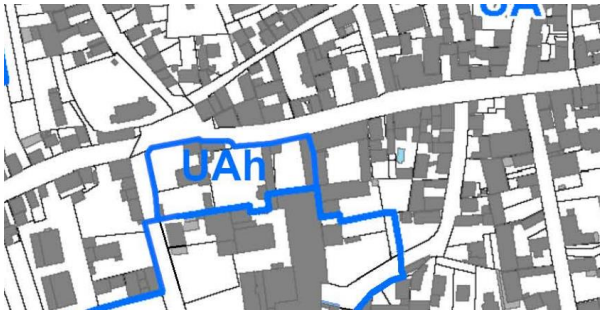
- Les plans de règlement :
  - Planches graphiques au 1/2000ème et 1/5000ème
  - Plan des cheminements hydrauliques au 1/5000ème (report du nouveau zonage sans modification des règles liées aux cheminements hydrauliques)

- Le règlement écrit

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

### *5.4.1. Plans de règlement*

Le plan de règlement est modifié comme suit :

| ***Extrait du plan de règlement en vigueur*** | ***Extrait du plan de règlement après modification du PLUi*** |
|---|---|
| Zonage :   | |
| Cheminement hydraulique : |   |

### *5.4.2. Le règlement écrit*

Modification du règlement écrit pour ajustement des règles applicables dans la nouvelle zone UAh à HOCHFELDEN.

Le règlement écrit est modifié et complété comme suit :

***Extrait du règlement en vigueur***

| | Interdit | Soumis à conditions | Conditions |
|---|---|---|---|
| • Commerce de gros | X | | |
| Equipement d'intérêt collectif et services publics | | | |
| • Salle d'art et de spectacles | | X | Ne pas engendrer de nuisance incompatible avec le caractère de la zone. |
| • Equipement sportif | | X | Ne pas engendrer de nuisance incompatible avec le caractère de la zone. |
| • Autre équipement recevant du public | | X | Ne pas engendrer de nuisance incompatible avec le caractère de la zone. |

***Extrait du règlement après modification du PLUi***

Page 28
Section 1 - UA - Destinations des constructions*, usages des sols et natures des activités

| | Interdit | Soumis à conditions | Conditions |
|---|---|---|---|
| • Commerce de gros | X | | |
| Equipement d'intérêt collectif et services publics | | | |
| • Salle d'art et de spectacles | | X | Ne pas engendrer de nuisance incompatible avec le caractère de la zone. |
| • Salle de Réception | | X | En UAh, à condition de ne pas engendrer de nuisance incompatible avec le caractère de la zone. |
| • Equipement sportif | | X | Ne pas engendrer de nuisance incompatible avec le caractère de la zone. |
| • Autre équipement recevant du public | | X | Ne pas engendrer de nuisance incompatible avec le caractère de la zone. |

1.1.- UA - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

***Ua - Volumétrie et implantation des constructions****
./.

***Implantation par rapport aux voies publiques* ou privées***

Page 29

1.1.- UA - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

***Ua - Volumétrie et implantation des constructions****
./.

***Implantation par rapport aux voies publiques* ou privées***

2.1.2. La façade* sur rue des constructions* principales doit être :

- soit à l'alignement* de la voie,

| | |
|---|---|
| 2.1.2. La façade* sur rue des constructions* principales doit être :<br><br>• soit à l'alignement* de la voie,<br><br>• soit avec un recul maximum de 1,5 mètre par rapport aux voies publiques* ou privées, à modifier, ou à créer,<br><br>• soit dans l'alignement* de la façade* sur rue des constructions* voisines, sauf rue du chemin de fer et place de la gare à Hochfelden, et rue de la gare à Schwindratzheim où un recul minimum de 1 mètre est obligatoire.<br><br>2.1.3. Le débord de toiture sur l'emprise publique* est autorisé dans la limite de :<br>• 0,30 mètres et à condition d'être situé à une hauteur* minimale de 5 mètres,<br><br>• 0,60 mètres pour les auvents et à condition d'être situé à une hauteur* minimale de 2,50 mètres. | • soit avec un recul maximum de 1,5 mètre par rapport aux voies publiques* ou privées, à modifier, ou à créer,<br><br>• soit dans l'alignement* de la façade* sur rue des constructions* voisines, sauf rue du chemin de fer et place de la gare à Hochfelden, et rue de la gare à Schwindratzheim où un recul minimum de 1 mètre est obligatoire.<br><br>Et en zone UAh :<br>• soit à l'alignement* de la voie,<br>• soit avec un recul de 0 à 3 mètres par rapport aux voies publiques* ou privées, à modifier, ou à créer,<br>• soit dans l'alignement* de la façade* sur rue des constructions* voisines.<br><br>Par exception, quand une « ligne de recul minimal d'implantation » figure sur le plan de règlement graphique, alors c'est cette ligne d'implantation avec recul minimal obligatoire qui s'applique pour les règles applicables en zone UAh.<br><br>2.1.3. Le débord de toiture sur l'emprise publique* est autorisé dans la limite de :<br>• 0,30 mètres et à condition d'être situé à une hauteur* minimale de 5 mètres (en zone UAh : 0,80 mètres et à condition d'être situé à une hauteur* minimale de 5 mètres),<br><br>• 0,60 mètres pour les auvents et à condition d'être situé à une hauteur* minimale de 2,50 mètres. |
| Page 30<br><br>***<u>Hauteur* des constructions*</u>***<br><br>2.1.10. Sur une profondeur de 40 mètres à partir de la voie, la hauteur* des constructions* est limitée à :<br>• Pour les toitures avec une pente supérieure ou égale à 45° : 12 mètres,<br>• Pour les toitures terrasses : 9 mètres<br><br>• Pour les toitures avec une pente inférieure à 45° : 6 mètres | Page 30<br><br>***<u>Hauteur* des constructions*</u>***<br><br>2.1.10. Sur une profondeur de 40 mètres à partir de la voie, la hauteur* des constructions* est limitée à :<br>• Pour les toitures avec une pente supérieure ou égale à 45° : 12 mètres (15 mètres en UAh),<br>• Pour les toitures terrasses : 9 mètres (10 mètres en UAh),<br>• Pour les toitures avec une pente inférieure à 45° : 6 mètres (10 mètres en UAh). |
| Page 32<br><br>2.2.- UA - <u>QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</u> | Page 31<br><br>2.2.- UA - <u>QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</u> |

| | |
|---|---|
| ./.<br>2.2.2. L'affouillement* et l'exhaussement* du sol ne peut excéder 0,60 mètre par rapport au terrain naturel avant tout remaniement, y compris pour les rampes de garage. | ./.<br>2.2.2. L'affouillement* et l'exhaussement* du sol ne peut excéder 0,60 mètre par rapport au terrain naturel avant tout remaniement, y compris pour les rampes de garage. Ce point ne concerne pas la zone UAh. |
| ***Caractéristiques architecturales des toitures des constructions****<br><br>./.<br>2.2.9. Les toitures terrasse, les toits plats, monopan ou à faible pente (inférieure ou égale à 45°) sont limités à 30% de l'emprise au sol* des constructions*.<br><br>2.2.10. Les toitures terrasses et les toits plats, sont interdits en façade* sur rue. | ***Caractéristiques architecturales des toitures des constructions****<br><br>./.<br>2.2.9. Les toitures terrasse, les toits plats, monopan ou à faible pente (inférieure ou égale à 45°) sont limités à 30% de l'emprise au sol* des constructions*. En zone UAh les toitures terrasse, les toits plats, monopan ou à faible pente (inférieure ou égale à 40°) sont autorisés et non limités.<br><br>2.2.10. Les toitures terrasses et les toits plats, sont interdits en façade* sur rue-sauf en UAh. |
| Page 33<br><br>***Caractéristiques architecturales des clôtures****<br>2.2.18. La clôture* sur rue est constituée soit :<br>• d'un dispositif à claire-voie* éventuellement doublé d'une haie,<br>• d'un mur plein surmonté d'un dispositif à claire-voie*,<br><br>• d'un mur plein.<br>2.2.19. Les murs en pierre doivent être préservés hors accès* et entretenus.<br><br>2.2.20. Les murs pleins de toute nature sont interdits en zone inondable par débordement ou ruissellement, sauf en façade* sur rue.<br><br>2.2.21. Les clôtures* ont une hauteur* maximale 2 mètres.<br>Pour les clôtures* existantes ne respectant pas les règles précédentes, en cas de réhabilitation ou de reconstruction*, la hauteur* peut être supérieure sans dépasser la hauteur* initiale. Cette règle ne s'applique pas aux clôtures assurant la continuité du bâti attendue dans le cadre de l'OAP « Structure urbaine en village traditionnel ». | Page 32<br><br>***Caractéristiques architecturales des clôtures****<br>2.2.18. La clôture* sur rue est constituée soit :<br>• d'un dispositif à claire-voie* éventuellement doublé d'une haie,<br>• d'un mur plein surmonté d'un dispositif à claire-voie*,<br><br>• d'un mur plein.<br>2.2.19. Les murs en pierre doivent être préservés hors accès* et entretenus.<br><br>2.2.20. Les murs pleins de toute nature sont interdits en zone inondable par débordement ou ruissellement, sauf en façade* sur rue.<br><br>2.2.21. Les clôtures* ont une hauteur* maximale 2 mètres.<br>Pour les clôtures* existantes ne respectant pas les règles précédentes, en cas de réhabilitation ou de reconstruction*, la hauteur* peut être supérieure sans dépasser la hauteur* initiale. Cette règle ne s'applique pas aux clôtures assurant la continuité du bâti attendue dans le cadre de l'OAP « Structure urbaine en village traditionnel ».<br>Pour la zone UAh les clôtures* ont une hauteur* maximale de 2,50 mètres et peuvent ponctuellement aller jusqu'à 4 mètres sur la rue du général Gouraud. |

## 5.5. Incidences sur l'environnement

Les points de modifications liées à la création de règles spécifiques en zone UAh présentés ci-dessus :

- Ne remettent pas en cause de servitude d'utilité publique.
- N'étendent pas le périmètre du secteur constructible sur les zones naturelles ou agricoles.
- Auront un impact limité sur le paysage urbain ; il s'agit d'une prise en compte de l'existant, car les règles en UA ne tenaient pas compte des spécificités existantes du site (volumes de la boutique de vente et autres volumes ne s'inscrivent pas totalement dans les règles de la zone UA).
- Les incidences de la création des zones UA sur l'environnement ont été évaluées lors de l'élaboration du PLUi, et cette zone autorisait déjà les usages des sols et natures des activités. L'ajout dans les destinations possibles de salle de réception ne vient pas perturber ces incidences, le site étant déjà actuellement voué à des activités de réception dans la VILLA METEOR.
  En revanche, ce point a fait l'objet d'une attention particulière, car localisé au niveau du règlement graphique dans un secteur qui fait l'objet d'une protection particulière au titre des monuments historiques.
  Néanmoins, le travail partenarial qui a été mené entre les partenaires (commune, porteur de projet et ABF) et les règles aujourd'hui établies dans le projet, permettent de conclure que ces incidences sur la protection particulière au titre des monuments historiques sont positives, car les évolutions du règlement graphique et écrit permettent justement aux projets envisagés dans le programme, de répondre favorablement aux attentes et prescriptions des architectes des bâtiments de France.
  Le travail partenarial mené depuis 2 ans entre maitre d'ouvrage du projet, ABF et commune permet aujourd'hui de proposer des évolutions règlementaires qui répondent toutes aux attentes de chaque partie.

  Les incidences par rapport aux objectifs de protection sont donc positives, elles permettent le renouvellement urbain tout en préservant et en améliorant les points de vues remarquables et la mise en en valeur des monument inscrits (ouverture paysagère du carrefour à Hochfelden et dégagement de l'espace public). Une amélioration du niveau de sécurité du carrefour est aussi rendue possible par ce zonage.

- Les activités étant déjà autorisées, aucune incidence négative sur les espèces faunistiques et floristiques n'est à envisager dans le cadre de la présente modification.

  Il est à noter que de nouvelles cartographies des espèces patrimoniales ont été établies par la DREAL. Sur ces cartographies à large maille de type « Cartes de sensibilité d'espèces patrimoniales du Grand Est », des évolutions apparaissent sur le territoire de la communauté de Communes du Pays de la Zorn.
  L'emprise du secteur faisant l'objet de d'une évolution réglementaire se situe dans une zone de potentialité de présence « faible » de l'espèce du Milan Royal et où ont été observés des chiroptères à l'échelle du territoire (source : cartographie des mailles pondérées, DREAL).
  La hauteur possible des constructions est augmentée de 3 mètres (12 m à 15m). Cette augmentation n'aura pas d'impact sur les chiroptères car le site actuel est déjà occupé par des bâtiments comportant des hauteurs plus conséquentes.
  Ces évolutions de la modification du règlement ne sont pas de nature à perturber les fonctionnalités de ces espèces.

Pour le milan royal, le site industriel n'est pas dans ses secteurs de prédilection. Ces évolutions de la modification du règlement ne sont pas de nature à perturber les fonctionnalités de ces espèces.
Le site n'est pas de nature à présenter une sensibilité particulière vis à vis de ces espèces observées à l'échelle de la communauté de communes. Il est donc pressenti que le projet ne génèrera « pas d'impact négatif » pour ces espèces.

La présente modification n'augmente qu'à la marge les possibilités de construire dans un secteur déjà urbanisé ; elle ne réduit pas les mesures de protection mises en place dans le PLUi. Au regard du site déjà urbanisé, elle n'impacte pas davantage les espèces du Milan Royal et des chiroptères.

Cartographie de la potentialité de présence du Milan Royal (DREAL)

En conclusion, les adaptations et l'évolution des règles du PLUi sur ce secteur UAh ne sont pas de nature à modifier les incidences sur l'environnement.

Compte tenu de la situation actuelle des terrains et des possibilités de constructions qui étaient déjà autorisées dans le PLUi, cette modification peut être considérée avec une incidence nulle sur l'environnement. L'évaluation environnementale n'a, en conséquence, pas besoin d'être réévaluée.

L'ensemble des incidences potentielles des projets de la brasserie METEOR est présenté dans le Dossier complémentaire « Examen au cas par cas – version 2 novembre 2025 ».

## 6. TABLEAU DE SYNTHESE DE LA SUPERFICIE DES ZONES DU PLUI

Suite à la présente modification, le tableau de synthèse de la superficie des zones du PLUi est actualisé comme suit :

| Communes | UA | UB | UE | UJ | UX | 1AU | 1AUX | 2AU | 2AUE | A1 | AC | AC1 | N1 | NV | NX |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Alteckendorf | 24,3 | 21,35 | 7,25 | 0,6 | 3,8 | 1,3 | | | | 448,7 | 17,65 | | 25,4 | 45 | |
| Bossendorf | 8,6 | 9,1 | 1,15 | 0,65 | | 0,8 | | | | 328,1 | 11,8 | 2,2 | 37,5 | 2,6 | |
| Duntzenheim | 19,9 | 13,2 | 4,1 | 0,15 | 0,75 | 1,35 | | | | 519,9 | 36,45 | 8,5 | 28,35 | 1,8 | |
| Ettendorf | 19,8 | 27,15 | 13,9 | 0,4 | 1,8 | 2,15 | | | | 459 | 14,6 | 3,15 | 75 | 17,65 | |
| Geisswiller | 10,5 | 5,4 | 1,45 | | | 0,5 | | | | 249,5 | 12,6 | 3 | 25,25 | 11,15 | 0,4 |
| Zoebersdorf | 7,66 | 3,9 | 1 | | 0,1 | 0,39 | | | | 157,6 | 4,6 | 0,2 | 3,4 | 7,9 | |
| Grassendorf | 6,45 | 7 | 0,4 | 0,2 | | 0,2 | | | 0,25 | 182,9 | 4,05 | 13,8 | 3 | 7,55 | |
| Hochfelden | 30,12 | 80,1 | 23,25 | 0,6 | 33,98 | 0,9 | | 8,9 | 1,9 | 565,3 | 41,5 | 1,7 | 375 | 20,35 | 34,3 |
| Schaffhouse-sur-Zorn | 8,45 | 14,15 | 2,5 | | 2,7 | 1,8 | | | | 301,25 | 14,7 | 3,5 | 27 | 0,65 | 0,15 |
| Hohfrankenheim | 7,4 | 7,1 | 1,8 | 0,3 | 2,05 | 0,4 | | | | 209 | 10,7 | 1 | 38,48 | 1,7 | |
| Ingenheim | 13 | 3,9 | 1,15 | | 1,9 | 0,8 | | | | 413,4 | 19,2 | | 71,6 | 10,45 | |
| Issenhausen | 4,4 | 2,2 | 0,4 | 0,15 | | | | | | 190,8 | 2,25 | | 4,5 | 8,9 | 0,3 |
| Lixhausen | 6,6 | 10,45 | 2,15 | | 0,85 | 0,4 | | | | 261,2 | 7,85 | | 2,05 | 30,6 | 18,65 |
| Melsheim | 12,4 | 11,45 | 3,45 | | 1,3 | 0,5 | | 2 | | 400,55 | 12,2 | | 73,45 | 10 | |
| Minversheim | 15,15 | 19,9 | 2,15 | 0,1 | 0,55 | 1,15 | | | | 376,95 | 45,1 | 2,2 | 83,15 | 6,6 | |
| Mutzenhouse | 7,6 | 10,9 | 5 | 0,3 | 0,8 | 0,45 | | | | 162,65 | 7 | 0,9 | 27,7 | 4,2 | |
| Scherlenheim | 5,35 | 1,55 | 0,1 | | | | | | | 213,8 | 1,3 | 3,15 | 1,8 | 7,2 | |
| Schwindratzheim | 28,21 | 34,63 | 10,1 | | 15,05 | 6,8 | | | | 605,51 | 56,9 | 0,85 | 191,4 | 0,25 | |
| Waltenheim-sur-Zorn | 12,5 | 18,4 | 3,25 | 0,75 | 0,9 | 1,5 | | 0,7 | | 274,65 | 5,75 | 3,35 | 160,05 | 18,85 | |
| Wickersheim-Wilshausen | 16,2 | 11,8 | 3,05 | 0,25 | | 0,8 | | | | 421,3 | 47,25 | 3,3 | 19,6 | 26,5 | |
| Wilwisheim | 12,9 | 20 | 3,1 | | 5,8 | 4 | 4,8 | | | 289,85 | 40,3 | | 158,5 | | |
| Gingsheim | 10,55 | 9,35 | 0,95 | | | | | 0,25 | | 298,6 | 13,1 | 1,75 | 35,4 | 0,85 | |
| Hohatzenheim | 6 | 5,9 | 0,7 | | | 0,4 | | | | 172,8 | 12,1 | 1,35 | 2,8 | 0,45 | |
| Mittelhausen | 18,2 | 9,5 | 3,1 | 0,4 | 6,7 | 1,7 | 2,9 | | | 341,6 | 33,9 | 1,35 | 76,8 | 1,8 | |
| Wingersheim | 18,8 | 31,1 | 7,35 | | 3,9 | 3,1 | | | | 340,43 | 41,45 | 6,22 | 342 | 1,5 | 2,75 |
| Total | **331,04** | **389,48** | **102,8** | **4,85** | **82,93** | **31,39** | **7,7** | **11,85** | **2,15** | **8185,34** | **514,3** | **61,47** | **1889,18** | **244,5** | **56,55** |

| Communes | UAb | Uah | UB1 | UBa | UBb | UXa | Uxh | 1AUa | 1AUb | 1AUXa | Ni | NV1 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Alteckendorf | | | | | | | | | | | | 0,25 |
| Ettendorf | | | | | | | | | | | | 0,25 |
| Geiswiller | | | | | 0,15 | | | | | | | |
| Zoebersdorf | | | | | | | | | | | | |
| Hochfelden | | 0,39 | | 2,95 | | | 5,51 | | 7,35 | 6,1 | | 1,2 |
| Ingenheim | | | | | | | | | | | 3,8 | 0,8 |
| Lixhausen | | | | | 0,6 | | | | | | | 0,1 |
| Wickersheim-Wilshausen | | | | | 0,4 | | | | | | | |
| Wilwisheim | 0,1 | | | | | | | | | | 0,75 | |
| Gingsheim | | | | | | | | | | | | |
| Mittelhausen | | | | 2,55 | | 0,5 | | 0,6 | | | | |
| Wingersheim | | | 0,8 | | | | | | | | | |
| Total | 0,1 | 0,39 | 0,8 | 5,5 | 1,15 | 0,5 | 5,51 | 0,6 | 7,35 | 6,1 | 4,55 | 2,6 |