

 GOUVERNEMENT Liberté Égalité Fraternité	Examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable en application des articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme pour un plan local d'urbanisme Demande d'avis conforme à l'autorité environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale Articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme
---	--

En cas d'avis tacite, le formulaire sera publié sur le site Internet de l'autorité environnementale

Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative.

Votre attention est appelée sur le fait que les réponses apportées dans les cases de ce formulaire constituent des éléments particuliers sur lesquels votre analyse prendra appui, mais ils ne constituent pas l'analyse qui est à développer (rubrique 6)

Cadre réservé à l'autorité environnementale		
Date de réception :	Date de demande de pièces complémentaires :	N° d'enregistrement
22-12-2025		011055/KK AC PLU

1. Identification de la personne publique responsable
Dénomination
COMMUNAUTE DE COMMUNES PAYS DE LA ZORN
SIRET/SIREN
24670095900041
Coordonnées (adresse, téléphone, courriel)
246700959, 43, 67202, RTE DE STRASBOURG, 67270, HOCHFELDEN, France, secretariat.general@payszorn.com
Nom, prénom et qualité de la personne physique habilitée à représenter la personne publique responsable

FREUND		Bernard	
President de la Communauté de Communes du Pays de la Zorn			
Nom, prénom et qualité de la personne physique ressource (service technique, bureau d'étude, etc.)			
THOMANN		Fanny	
Chargée d'urbanisme			
Coordonnées de la personne physique ressource (adresse, téléphone, courriel)			
43	Route de Strasbourg	67270	Bas-Rhin
03 88 91 96 58	Hochfelden	43 Route de Strasbourg	
direction@payszorn.com			
2. Identification du PLU			
2.1 Type de document concerné (PLU, PLU(ii))			
PLU			
2.2 Intitulé du document			
Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays de la Zorn			
2.3 Le cas échéant, la date d'approbation et l'adresse du site Internet qui permet de prendre connaissance du document			
19-12-2019			
geoportail-urbanisme.gouv.fr			
2.4 Territoire (commune(s) ou EPCI) couvert par le PLU			
CC du Pays de la Zorn (Toutes les communes)			

2.5 Secteurs du territoire concernés par la procédure de révision, de modification ou de mise en compatibilité du PLU (matérialiser la localisation sur un document graphique)

La modification N°3 du PLUI concerne la commune de Hochfelden Ce cas par cas plan et programme pour la modification N° 3 du PLUI est depose simultanement a un cas par cas projet qui traite du meme programme (depose sous la reference 010212/KK P).

3. Contexte de la planification

3.1 Documents de rang supérieur et documents applicables

Le territoire est-il couvert par un document de planification régionale (SAR, SDRIF, PADDUC, SRADDET) ?



Oui



Non

Si oui, nom du document et date d'approbation :

SRADDET Grand Est approuve le 24 janvier 2020 modifie le 13 decembre 2024

24-01-2020

Le territoire est-il couvert par un SCoT ?



Oui



Non

Si oui, nom du SCoT et date d'approbation :

01-06-2006

SCoT de la Region de Strasbourg approuve le 01/06/2006 et modifie les 19/10/2010 et 22/10/2013

Le territoire est-il couvert par d'autres types de documents exprimant une politique sectorielle (schéma d'aménagement et de gestion des eaux, plan de gestion des risques d'inondation, charte de parc naturel, PCAET, etc.) ?

SDAGE Rhin Meuse 2022-2027 approuve le 18 mars 2022 PGRI Rhin Meuse 2022-2027 approuve le 21 mars 2022 Schema Regional des Carrieres approuve par arrete prefectoral du 27 novembre 2024

3.2 Précédentes évaluations environnementales du PLU
Le PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale lors de son élaboration ☒ Oui ☐ Non
Si oui, préciser la date de l'avis de l'AE sur l'évaluation environnementale
14-06-2019
Si non, préciser, le cas échéant, la date de la décision issue de l'examen au cas par cas concluant à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale
Si cette évaluation environnementale a été réalisée, a-t-elle été actualisée ? ☐ Oui ☒ Non
Si oui, préciser la date de l'actualisation
Comment l'avis de l'autorité environnementale relatif à cette évaluation environnementale ou son actualisation a été pris en compte ? Expliquer les conséquences sur la procédure actuelle
cf. formulaire cas par cas transmis ci-joint.

Depuis l'évaluation environnementale initiale, ou sa dernière actualisation, le PLU a fait l'objet d'une procédure d'évolution qui n'a pas fait l'objet d'évaluation environnementale ☒ Oui ☐ Non
Si oui, préciser sa date d'approbation et son objet 07-07-2022 La modification N°1, approuvée le 07/07/2022, avait pour objet de faire évoluer le PLUI sur les points dont les caractéristiques principales sont les suivantes : -Les points 1 et 2 visent la correction d'erreurs matérielles dans le règlement graphique pour les communes de Schwindratzheim et Hohfrankenheim ; -Les points 3 et 4 visent un reclassement de secteurs en zones agricoles constructibles pour les communes de Wingersheim les Quatre Bans et Hochfelden ; -Le point 5 vise un reclassement en zone UA d'une parcelle

4. Type de procédure engagée et objectifs de la procédure donnant lieu à la saisine
4.1 Type de procédure (révision, modification, mise en compatibilité) et fondement juridique Modification D'une modification de droit commun (article L. 153-41 du code de l'urbanisme)
4.2 Caractéristiques générales du territoire couvert par le PLU
4.2.1 Population concernée par le document, d'après le dernier recensement de la population (données INSEE) 164040

4.2.2 Caractéristiques spatiales				
Superficie totale (en hectares)				
Superficie par zones	Actuellement		Après évolution	
	Superficie (en ha)	Pourcentage de la superficie du territoire	Superficie (en ha)	Pourcentage de superficie du territoire
zones U	925	7.7	925	7.7
zones 1 AU	53	0.5	53	0.5
zones 2 AU	14	0.1	14	0.1
zones A	8761	73.3	8761	73.3
zones N	2197	18.4	2197	18.4
Total	11950	100	11950	100

4.2.3 Rappel des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain fixés par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Le développement urbain du territoire doit permettre de répondre à l'ambition d'un maintien de la croissance démographique avec un rythme de 0,6% par an. Moderer la consommation foncière pour le logement afin de préserver les terres agricoles et les espaces naturels notamment en : -densifiant l'enveloppe urbaine, notamment à proximité des gares ferroviaires, gare routière et des points d'arrêt de transport en commun, -privilegiant la production de logements (minimum 50% de la production) dans l'enveloppe urbaine, -organisant la construction des fonds de parcelles, -favorisant la mutation des granges et des dépendances, -privilegiant les extensions urbaines dans la continuité de

4.3 Caractéristiques de la procédure

4.3.1 Contenu et objectifs de la procédure

La modification N° 3 consiste, sur la commune de Hochfelden : -A partir de la zone UX actuelle, à créer un secteur de zone UXh avec une réglementation spécifique liée à la situation intramuros de l'entreprise Meteor. Ce secteur de zone concerne une emprise de 5,42 ha. -A partir de la zone UA actuelle, à créer un secteur de zone UAh spécifique, sur une partie de la zone UA actuellement occupée par l'activité de loisirs « VILLA METEOR » avec une réglementation spécifique. Ce secteur de zone concerne une emprise de 0,39 ha à reclasser. Les pièces du PLUi modifiées sont : les règlements écrits et graphiques. (Se

4.3.2 La procédure a pour objet d'ouvrir une ou des zones à l'urbanisation ou de pouvoir autoriser des constructions

☐ Oui
☒ Non

Si oui, préciser la localisation et la superficie

Les incidences sur l'environnement de cette ouverture à l'urbanisation, ainsi que les incidences au regard des objectifs de conservation d'un site Natura 2000 ou, pour les territoires ultra-marins, au regard des objectifs de conservation des espaces nécessaires aux fonctionnalités écologiques ont-elles été analysées dans l'évaluation environnementale initiale ou dans sa version actualisée ?

☐

Oui

☒

Non

Si oui, préciser les pages de l'évaluation environnementale initiale ou de son actualisation et l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance du document

4.3.3 La procédure a pour objet ou pour effet d'augmenter la densité de certains secteurs

☐

Oui

☒

Non

Si oui, préciser la localisation et la superficie

4.3.4 La procédure a pour objet :

- de créer un espace boisé classé

☐

Oui

☒

Non

Si oui, préciser la localisation et la superficie

- de déclasser un espace boisé classé

☐

Oui

☒

Non

Si oui, préciser la localisation et la superficie

- de classer de nouveaux espaces agricoles, naturels ou forestiers

☐

Oui

☒

Non

Si oui, préciser la localisation et les superficies

- de déclasser un espace agricole, naturel ou forestier

☐

Oui

☒

Non

Si oui, préciser la localisation et les superficies

- de créer de nouvelles protections environnementales

☐

Oui

☒

Non

Si oui, préciser les protections et leurs superficies

- de supprimer une protection édictée en raison des risques de nuisance, qualité des sites, paysages, milieux naturels

☐

Oui

☒

Non

Si oui, préciser les protections et leurs superficies

4.4 Mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une déclaration de projet

- Description de l'opération ou du projet nécessitant la mise en compatibilité et indications des éléments devant être mis en compatibilité avec le projet

- Le projet concerné par la mise en compatibilité est soumis à évaluation environnementale :

☐ Oui

☐ Non

Si oui, préciser l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance de la décision issue de l'examen au cas par cas ou de l'étude d'impact du projet concerné par la mise en compatibilité

4.5 Mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une procédure intégrée (L. 300-6-1)

- Description de l'opération ou du projet nécessitant la mise en compatibilité et indications des éléments devant être mis en compatibilité avec le projet

- Le projet concerné par la mise en compatibilité est soumis à évaluation environnementale :

☐ Oui

☐ Non

Si oui, préciser l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance de la décision issue de l'examen au cas par cas ou de l'étude d'impact du projet concerné par la mise en compatibilité

4.6 Mise en compatibilité du PLU avec un document supérieur

- Document(s) avec le(s)quel(s) le PLU est mis en compatibilité : parmi les documents listés à la **rubrique 3.1**, intitulé du document, date d'approbation et l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance du document

- Motif pour lequel le PLU est mis en compatibilité

4.7 La procédure a des effets au-delà des frontières nationales

☐ Oui

☒ Non

Si oui, préciser les effets

5. Sensibilité environnementale du territoire concerné par la procédure**5.1 Le plan local d'urbanisme est concerné par :**

	Oui	Non	Si oui, précisez
Les dispositions de la loi montagne	☐	☒	
Les dispositions de la loi littoral	☐	☒	

Annexe II

Un site désigné Natura 2000 en application de l'article L. 414-1 du code de l'environnement (ZICO, ZPS, ZSC)	☐	☒	
Un cœur de parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du code de l'environnement	☐	☒	
Une réserve naturelle ou un périmètre de protection autour d'une réserve institués en application, respectivement, des articles L. 332-1 et L. 332-16 du code de l'environnement	☐	☒	
Un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement	☐	☒	
Un plan de prévention des risques technologiques prévu à l'article L. 515-15 du code de l'environnement	☐	☒	
Un plan de prévention des risques naturels prévisibles prévu à l'article L. 562-1 du code de l'environnement	☒	☐	Plan de prevention au risque inondation du bassin versant de la Zorn et du Landgraben (arrete prefectoral du 26/08/2010)
Un périmètre des servitudes relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement instituées en application de l'article L. 515-8 du code de l'environnement	☒	☐	Hochfelden (Schaffhouse sur Zorn) et Mutzenhouse - installation classée SITA Alsace : -perimetre de 200m autour de la zone en exploitation du CSDU exploitée par la société SITA (arrete prefectoral du 30/12/2005)

Annexe II

Un périmètre des servitudes sur des terrains pollués, sur l'emprise des sites de stockage de déchets, sur l'emprise d'anciennes carrières ou dans le voisinage d'un site de stockage géologique de dioxyde de carbone instituées en application de l'article L. 515-12 du code de l'environnement	☒	☐	Hochfelden (Schaffhouse sur Zorn) et Mutzenhouse - installation classée SITA Alsace : -limitation de l'usage du sol et du sous-sol pour le centre de stockage de déchets non dangereux de la SITA (arrêté préfectoral du 16/04/2009)
Un plan de prévention des risques miniers prévus à l'article L. 174-5 du code minier	☐	☒	
Un site patrimonial remarquable créé en application des articles L. 631-1 et L. 632-2 du code du patrimoine	☐	☒	
Des abords des monuments historiques prévus aux articles L. 621-30 et L. 621-31 du code du patrimoine	☒	☐	Wingersheim les 4 bans (Mittelhausen + Wingersheim) : -Vestiges du château, y compris les façades et toitures de la tour subsistante (arrêté préfectoral du 03/04/1984) Wingersheim les 4 bans (Hohatzenheim + Mittelhausen) : -Eglise Saints-Pierre-et-Paul (arrêté préfectoral 06/12/1898) Wingersheim les 4 bans (Wingersheim) : -Eglise
Une zone humide prévue à l'article L. 211-1 du code de l'environnement	☒	☐	Le territoire est concerné par : -la zone humide remarquable de la vallée de la Zorn ; -des zones à dominante humides : forêts et fourrés humides, prairies humides, tourbières et marais, terres arables et territoires artificialisés. Pour les zones à dominantes humides renfermées dans les zones d'extension
Une trame verte et bleue prévue à l'article L. 371-1 du code de l'environnement (préciser réservoir de biodiversité et/ou corridor écologique)	☒	☐	Reservoirs de biodiversité du SCoT et SRADDET localisés dans le territoire : -RB26 - Coteaux de Lixhausen -RB135 - Les vergers d'Altorf -RB30 - Vallée de la Zorn

Une ZNIEFF (préciser type I ou II) prévue à l'article L. 411-1 A du code de l'environnement	☒	☐	Le territoire du Pays de la Zorn est concerne : Par trois ZNIEFF de type I : -« Ensembles de pres-vergers a Altdorf et Ettendorf » ; -« Coteau du Grossen Wald a Schwindratzheim et Mutzenhouse » ; -« Vallee de la Zorn de Dettwiller a Geudertheim ». Par deux ZNIEFF de type II : -La
Un espace naturel sensible prévu à l'article L. 113-8 du code de l'urbanisme	☒	☐	« Zone de preemption du Scheuerberg a Lixhausen » Dans le PLUi cet espace est classe en zone naturelle inconstructible Nv (sauf exceptions sur les constructions deja existantes)
Un espace concerné par : - un arrêté de protection de biotope prévu à l'article R. 411-15 du code de l'environnement ; - un arrêté le listant comme un site d'intérêt géologique prévu à l'article R. 411-17-1 du même code ; - un arrêté le listant comme une zone prioritaire pour la biodiversité prévue à l'article R. 411-17-3 du même code	☐	☒	
Un espace boisé classé prévu à l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, une forêt de protection prévue à l'article L. 141-1 du code forestier	☐	☒	
Autre protection	☒	☐	Cartographie des especes Avifaune
5.2 Le ou les secteurs qui font l'objet de la procédure donnant lieu à la saisine sont concernés par :			
	Oui	Non	Si oui, précisez
Les dispositions de la loi montagne	☐	☒	
Les dispositions de la loi littoral	☐	☒	

Un plan de prévention des risques technologiques prévu à l'article L. 515-15 du code de l'environnement	☐	☒	
Un plan de prévention des risques naturels prévisibles prévu à l'article L. 562-1 du code de l'environnement	☐	☒	
Un périmètre des servitudes relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement instituées en application de l'article L. 515-8 du code de l'environnement	☐	☒	
Un périmètre des servitudes sur des terrains pollués, sur l'emprise des sites de stockage de déchets, sur l'emprise d'anciennes carrières ou dans le voisinage d'un site de stockage géologique de dioxyde de carbone instituées en application de l'article L. 515-12 du code de l'environnement	☐	☒	
Un plan de prévention des risques miniers prévus à l'article L. 174-5 du code minier	☐	☒	
Autre protection	☐	☒	
5.3 Le ou les secteurs qui font l'objet de la procédure donnant lieu à la saisine se situent dans ou à proximité :			
	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site désigné Natura 2000 en application de l'article L. 414-1 du code de l'environnement (ZICO, ZPS, ZSC)	☐	☒	

Annexe II

D'un cœur de parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du code de l'environnement	☐	☒	
D'une réserve naturelle ou un périmètre de protection autour d'une réserve institués en application, respectivement, de l'article L. 332-1 et des articles L. 332-16 à L. 332-18 du code de l'environnement	☐	☒	
D'un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement	☐	☒	
D'un site patrimonial remarquable créé en application des articles L. 631-1 et L. 632-2 du code du patrimoine	☐	☒	
D'un abord des monuments historiques prévus aux articles L. 621-30 et L. 621-31 du code du patrimoine	☒	☐	Le projet de la modification du PLUi n°3 vise la creation de zones specifiques adaptees au droit du site de la brasserie METEOR, avec un zonage et un reglement ecrit mieux adapte au contexte d'activite en coeur de ville : -Creation d'un secteur de zone UXH specifique pour le site
D'une zone humide prévue à l'article L. 211-1 du code de l'environnement	☐	☒	
D'une trame verte et bleue prévue à l'article L. 371-1 du code de l'environnement (préciser réservoir de biodiversité et/ou corridor écologique)	☐	☒	
D'une ZNIEFF (préciser type I ou II) prévue à l'article L. 411-1 A du code de l'environnement	☐	☒	

D'un espace naturel sensible prévu à l'article L. 113-8 du code de l'urbanisme	☐	☒	
D'un espace concerné par : - un arrêté de protection de biotope prévu à l'article R. 411-15 du code de l'environnement ; - un arrêté le listant comme un site d'intérêt géologique prévu à l'article R. 411-17-1 du même code ; - un arrêté le listant comme une zone prioritaire pour la biodiversité prévue à l'article R. 411-17-3 du même code	☐	☒	
D'un espace boisé classé prévu à l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, une forêt de protection prévue à l'article L. 141-1 du code forestier	☐	☒	
D'un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme	☐	☒	
D'un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme	☐	☒	
Autre protection	☒	☐	Cartographie des especes Avifaune : Le milan Royal presente une presence potentielle faible sur le site de Meteor. Cartographie des especes Chiropteres : Au regard des cartes de presence ponderee par mailles 10 x 10 km, des chiropteres ont ete observes dans l'ensemble du
5.4 Des constructions à usage d'habitation ou des établissements recevant du public sont-ils prévus dans des zones de nuisances (nuisances sonores, qualité de l'air, pollution des sols, etc.) ?			
☐ Oui ☒ Non			
Si oui, précisez :			

6. Auto-évaluation
L'auto-évaluation doit identifier les effets potentiels de la procédure qui fait l'objet du présent formulaire compte-tenu de sa nature, de sa localisation – c'est-à-dire en prenant en compte la sensibilité du territoire concerné - et expliquer pourquoi la procédure concernée n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement. <i>Se reporter à la rubrique 6 de la notice explicative pour le détail de la démarche permettant l'auto-évaluation. Fournir une note détaillée en annexe (cf. point 8).</i>

7. Autres procédures consultatives
7.1 Date prévisionnelle de transmission du projet aux personnes publiques associées
06-01-2026
7.2 Autres consultations envisagées (consultations obligatoires et facultatives)
7.3 Procédure de participation du public envisagée
- enquête publique ☒ Oui ☐ Non
- participation du public par voie électronique ☐ Oui ☒ Non
- enquête publique unique organisée avec une ou plusieurs autres procédures ☒ Oui ☐ Non
Si oui, préciser lesquelles
La modification n°2 du PLU intercommunal
- autre, préciser les modalités

8. Annexes		
8.1 Annexes obligatoires		
1	Dossier de révision, modification ou mise en compatibilité du PLU (comprenant notamment, le cas échéant, l'exposé des motifs des changements apportés)	☐
2	Documents graphiques matérialisant la localisation des secteurs du territoire concernés par la procédure soumise à l'avis de l'autorité environnementale et comportant des zooms qui permettent de localiser et identifier les secteurs avant et après mise en œuvre des opérations (<i>rubrique 2.5</i>).	☐
3	L'auto-évaluation (<i>rubrique 6</i>)	☐
4	Version dématérialisée du document mentionné dans les rubriques 2.3, 4.3.2, 4.4, 4.5 et 4.6 lorsqu'il n'est pas consultable sur un site <i>Internet</i>	☐
8.2 Autres annexes volontairement transmises par le déposant		
Veuillez préciser les annexes jointes au présent formulaire, ainsi que les rubriques auxquelles elles se rattachent		

9. Engagement et signature			
Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus ☐			
(personne publique responsable)			
Fait à		le,	
Nom		Prénom	
Qualité			
Signature			