PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Basse-Zorn
Communauté de communes

COMMUNAUTE DE

COMMUNES DE

LA BASSE-ZORN

COMMUNE DE

HOERDT

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

NOTE DE PRESENTATION

(A ANNEXER AU RAPPORT DE PRESENTATION)

Modification simplifiée n°2
NOTIFICATION

atip
AGENCE TERRITORIALE INGÉNIERIE PUBLIQUE

SOMMAIRE

1. COORDONNEES DE LA PERSONNE PUBLIQUE RESPONSABLE 2
2. INTRODUCTION 2
3. CHOIX ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE ENGAGEE..... 4
3.1. Choix de la procédure de modification simplifiée 4
3.2. Déroulement de la procédure..... 4
4. Modification de la surface de plancher à destination de commerce pour l'ancienne ferme 6
4.1. Objet et motivation 6
4.2. Pièces du PLU modifiées..... 9
4.2.1. Règlement écrit 9
4.2.2. Annexe- Eléments remarquables du patrimoine 10
4.3. Incidences sur l'environnement.....11
4.4. Articulation avec le PADD 20
4.5. Articulation avec les documents de rang supérieur 20

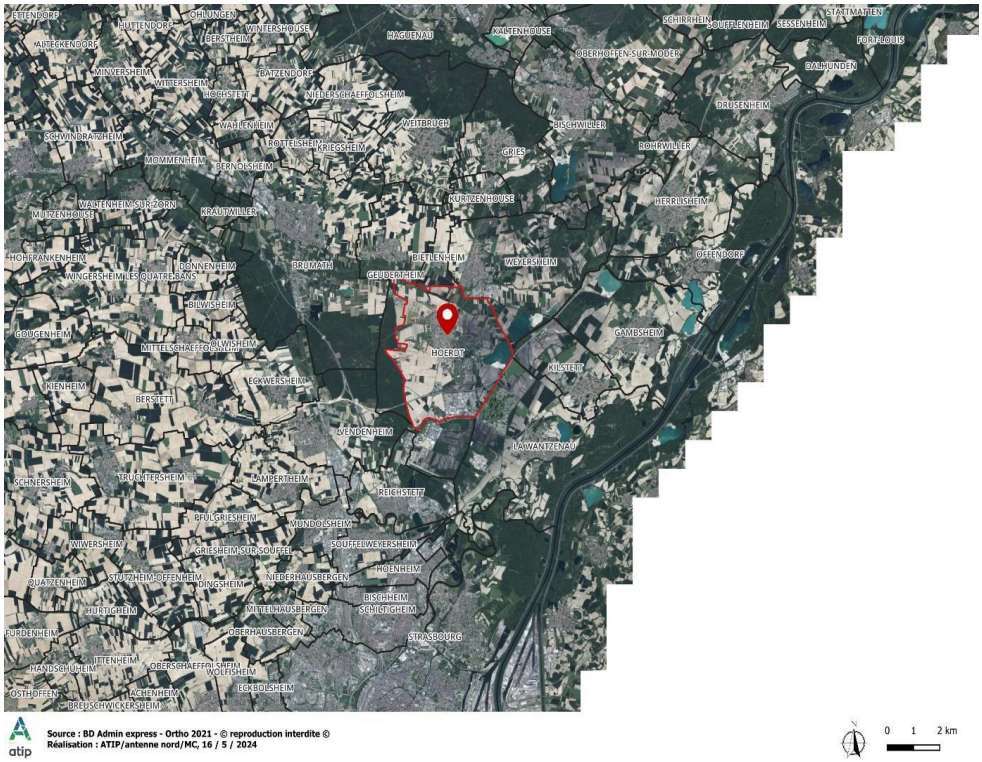
1. COORDONNEES DE LA PERSONNE PUBLIQUE RESPONSABLE

La personne publique responsable du PLU est la Communauté de Communes de la Basse-Zorn dont les coordonnées sont les suivantes :

Communauté de communes de la Basse-Zorn
34 rue de la Wantzenau
67720 HOERDT

2. INTRODUCTION

Localisation de la commune :



Le PLU de Hoerdt a été approuvé par délibération du conseil municipal le 08 juillet 2008 puis modifié à plusieurs reprises le 13 septembre 2012 (Modification n°1), le 08 octobre 2013 (Modification simplifiée n°1), le 15 septembre 2016 (Modification n°2), le 05 février 2019 (Modification n°3), le 18 octobre 2022 (Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU) et par délibération du conseil communautaire le 23 juin 2025 (Modification n°4).

En particulier, la mise en compatibilité approuvée en 2022 avait pour but de permettre la reconversion de l'ancien site de l'EPSAN en zone d'activités économique, baptisée « EcoParc Basse Zorn ». L'aménagement en est aujourd'hui très avancé. La Communauté de Communes de la Basse-Zorn souhaite aujourd'hui modifier le PLU de la commune de Hoerdt pour augmenter la surface commerciale autorisée dans l'ancienne ferme située sur le site, afin qu'un projet puisse se développer dans l'ensemble du bâtiment.

Localisation de l'ancienne ferme sur le site de l'Ecoparc Basse-Zorn
(Sources- Données cadastrale Milésime 2024- DGFIP)

Les informations contenues sur les cartes ne sont pas contractuelles, elles ne peuvent en aucun cas engager la responsabilité de la collectivité.

Localisation de l'ancienne ferme sur le site de l'Ecoparc Basse-Zorn
(Sources- Données cadastrale Milésime 2024- DGFIP)

La présente notice de présentation a pour objet d'exposer le contenu de la modification simplifiée n°02 du PLU de Hoerdt et d'en justifier les motivations. Elle est destinée à être annexée, après approbation, au rapport de présentation qu'elle complète et modifie.

3. CHOIX ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE ENGAGEE

3.1. Choix de la procédure de modification simplifiée

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 six ans suivant sa création (9 ans pour les zones créées avant le 1er janvier 2018), 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 ».

En outre, les adaptations souhaitées n'ont pas 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).

En application des dispositions des articles L.153-41 et L.153-45 du code de l'urbanisme, il est donc possible d'avoir recours à une modification simplifiée, sans enquête publique.

3.2. Déroulement de la procédure

La procédure de modification simplifiée du PLU est engagée à l'initiative du président de la communauté de communes de la Basse-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).

Si une évaluation environnementale est réalisée, le dossier est soumis à la MRAE pour avis. En outre, dans ce cas, une concertation publique est organisée par la communauté de communes conformément aux dispositions de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme.

En l'absence d'évaluation environnementale, l'organisation d'une concertation n'est pas obligatoire.

Le projet de modification simplifiée est ensuite 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 PLU.

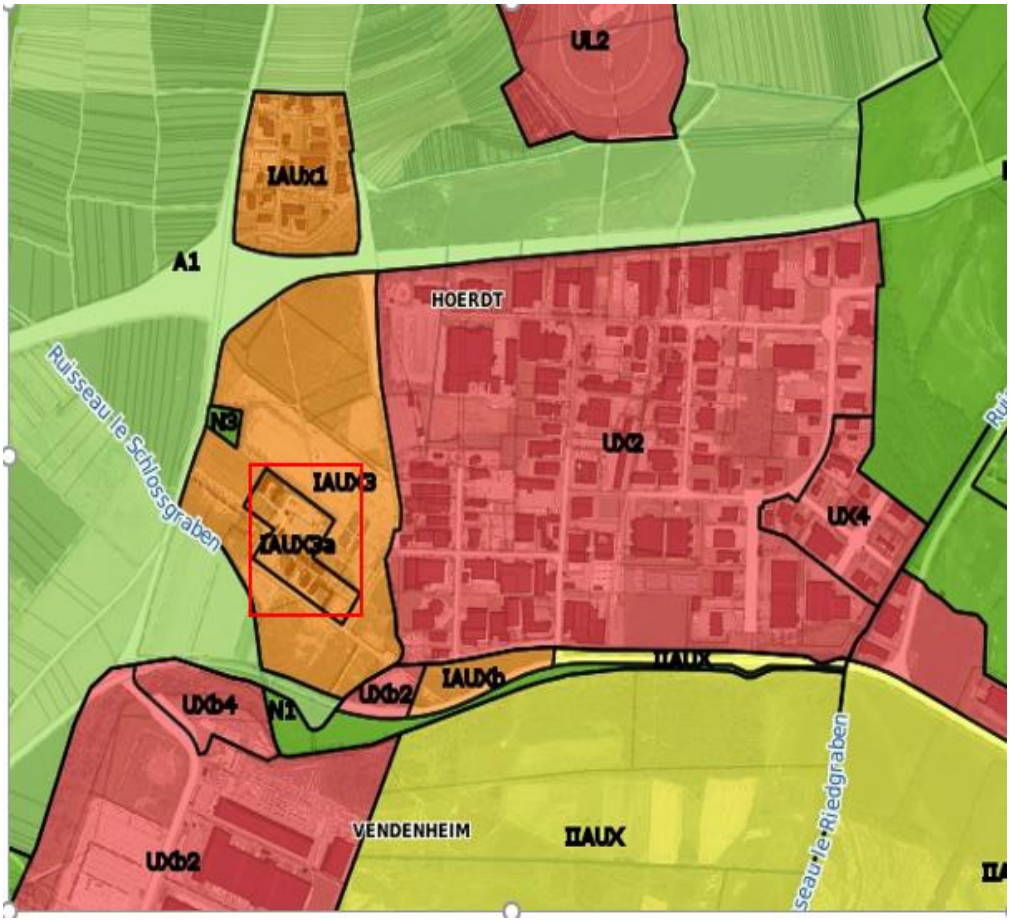
À l'issue de ces consultations, le dossier de modification simplifiée est mis à la disposition du public pendant 1 mois. En cas d'évaluation environnementale, cette mise à disposition prend la forme d'une participation par voie électronique (PVE) au titre de l'article L.123-19 du code de l'environnement.

À l'issue de la mise à disposition ou de la PVE, le président en présente le bilan au conseil communautaire, qui approuve la modification simplifiée au PLU après recueil de l'avis du conseil municipal de Hoerdt conformément aux dispositions de l'article L.5211-57 du code général des collectivités territoriales.

4. MODIFICATION DE LA SURFACE DE PLANCHER A DESTINATION DE COMMERCE POUR L'ANCIENNE FERME

4.1. Objet et motivation

Plan de zonage et localisation du site :



Extrait du plan de zonage et localisation du site
(Source Géoportail de l'urbanisme)

Extrait du plan de règlement 1/2000-Idendification des Eléments Remarquable Protégés
(Source PLU de la commune de Hoerdt)

Dans une démarche contribuant à la mise en valeur du patrimoine ancien et du développement économique de la commune de Hoerdt, la communauté de Communes de la Basse-Zorn a décidé de transformer et étendre l'ancien site de l'EPSAN, à Hoerdt, pour en faire une zone d'activités économiques dans la continuité des zones existantes à Hoerdt et Vendenheim. Elle a dans ce but approuvé une mise en compatibilité du PLU en 2022. Cette mise en compatibilité, soumise à évaluation environnementale, a fait l'objet d'une enquête publique unique avec la demande de permis d'aménager et la demande d'autorisation environnementale liées au projet, lui-même également soumis à évaluation environnementale. L'aménageur de la zone est l'opérateur Brownfields. Les travaux sont aujourd'hui très avancés et plusieurs entreprises sont déjà implantées dans la zone.

Le choix a été fait d'aménager le site en conservant au maximum les éléments à caractère patrimonial hérités de son histoire. Des éléments à protéger ont donc été identifiés dans le PLU et des prescriptions particulières ont été édictées les concernant.

Aujourd'hui, l'avancement des réflexions a conduit à ajuster le projet sur l'ancienne ferme du site, qui fait partie des bâtiments qu'il a été décidé de conserver. Grâce à ses caractéristiques architecturales, ce bâtiment est propice au développement d'activités commerciales au service du reste de la zone (restauration notamment). Mais ce projet de transformation, non encore défini au moment de la mise en compatibilité susmentionnée, nécessite d'adapter légèrement le règlement du PLU.

État du site – octobre 2024
(Photos ATIP)

La ferme de l'ancien site de l'EPSAN est à ce jour réglementée par :

- Le règlement du PLU applicable au sous-secteur IAUx3a : le règlement limite les activités à destination de commerce à hauteur de 1100m² de surfaces de plancher par unité foncière dans ce sous-secteur.
- La fiche patrimoine présente dans les Eléments Remarquables du Patrimoine, en annexe du règlement, qui liste un ensemble de prescriptions réglementaires à respecter dans un objectif de respect des caractéristiques architecturales du bâti et de son unité.

Cette fiche fait mention d'une surface de plancher de 1022 m². Après vérification, cette surface de plancher semble correspondre à la surface de plancher du premier niveau, or le bâtiment présente des étages qu'il convient également de prendre en compte, portant la surface de plancher actuelle du bâtiment à environ 1900 m².

La règle actuelle, limitant les activités à destination de commerce à 1100 m² de surface de plancher par unité foncière dans le sous-secteur IAUx3a, ne permet donc pas l'élaboration d'un projet commercial global et cohérent dans l'ensemble de l'ancienne ferme, alors que les autres destinations autorisées n'ont aucune contrainte de taille.
La communauté de communes souhaite donc modifier la règlementation applicable sur ce bâtiment afin de donner la possibilité à un projet commercial de se développer dans l'ensemble de cet édifice. Pour cela il convient de :

- Rectifier la surface de plancher indiquée dans l'annexe des Eléments Remarquables du Patrimoine
- Lever la limitation de surface de plancher à destination de commerce sur ce bâtiment.

A noter que les prescriptions opposées à ce bâtiment aux termes des Eléments Remarquables du Patrimoine permettent de garantir une protection de l'enveloppe bâtie. En effet, il ne peut faire l'objet d'aucune destruction ou transformation portant atteinte à son aspect général. En ce sens, l'augmentation de la surface de plancher à destination commerciale permettra plus de souplesse dans l'aménagement intérieur mais n'aboutira pas à une dénaturation du site grâce aux autres mesures de protection conservées.

4.2. Pièces du PLU modifiées

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

- Le règlement écrit,
- L'annexe au règlement- Les éléments remarquables du patrimoine.

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

4.2.1. Règlement écrit

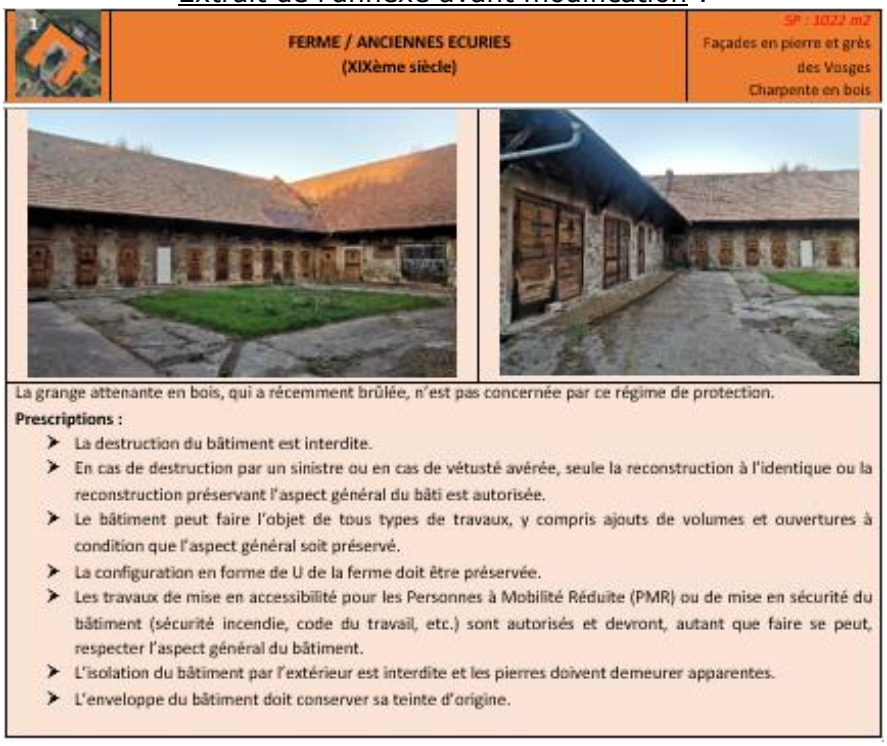
L'article 2 IAUX du règlement écrit est modifié comme suit :

Extrait du règlement en vigueur	***Extrait du règlement après modification du PLU***
Article 2 IAUX- Occupations et utilisations du sol autorisées soumises à des conditions particulières **[…]** **5. Dans le secteur IAUx3a uniquement** Les constructions à destination de commerce à conditions ne pas excéder 1100 m² de surfaces de plancher par unité foncière. Les locaux commerciaux nécessaires aux activités artisanales, industrielles, d'entrepôt ou de bureaux ne sont pas concernés. […]	**Article 2 IAUX- Occupations et utilisations du sol autorisées soumises à des conditions particulières** **[…]** **5. Dans le secteur IAUx3a uniquement** Les constructions à destination de commerce à conditions ne pas excéder 1100 m² de surfaces de plancher par unité foncière sauf disposition particulière prévue dans l'annexe des Eléments Remarquables du Patrimoine. Les locaux commerciaux nécessaires aux activités artisanales, industrielles, d'entrepôt ou de bureaux ne sont pas concernés. […]

4.2.2.Annexe- Eléments remarquables du patrimoine

L'annexe est modifiée comme suit :

Extrait de l'annexe avant modification :



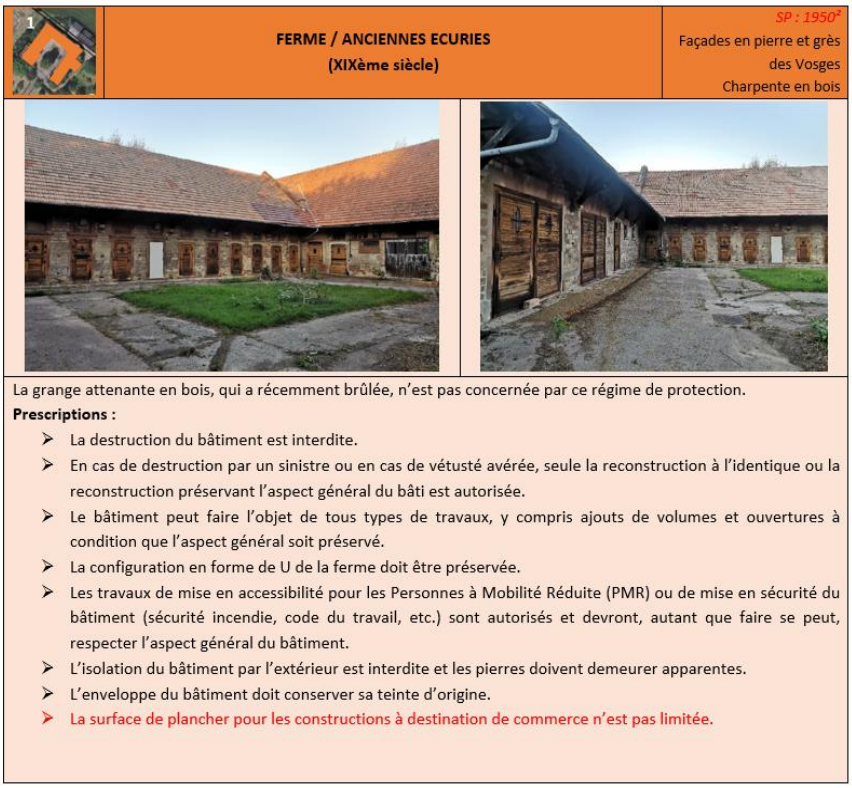
1	FERME / ANCIENNES ECURIES (XIXème siècle)	SP : 1022 m2 Façades en pierre et grès des Vosges Charpente en bois

La grange attenante en bois, qui a récemment brûlée, n'est pas concernée par ce régime de protection.

Prescriptions :

- La destruction du bâtiment est interdite.
- En cas de destruction par un sinistre ou en cas de vétusté avérée, seule la reconstruction à l'identique ou la reconstruction préservant l'aspect général du bâti est autorisée.
- Le bâtiment peut faire l'objet de tous types de travaux, y compris ajouts de volumes et ouvertures à condition que l'aspect général soit préservé.
- La configuration en forme de U de la ferme doit être préservée.
- Les travaux de mise en accessibilité pour les Personnes à Mobilité Réduite (PMR) ou de mise en sécurité du bâtiment (sécurité incendie, code du travail, etc.) sont autorisés et devront, autant que faire se peut, respecter l'aspect général du bâtiment.
- L'isolation du bâtiment par l'extérieur est interdite et les pierres doivent demeurer apparentes.
- L'enveloppe du bâtiment doit conserver sa teinte d'origine.

Extrait de l'annexe après sa modification :



1	FERME / ANCIENNES ECURIES (XIXème siècle)	SP : 1950² Façades en pierre et grès des Vosges Charpente en bois

La grange attenante en bois, qui a récemment brûlée, n'est pas concernée par ce régime de protection.

Prescriptions :

- La destruction du bâtiment est interdite.
- En cas de destruction par un sinistre ou en cas de vétusté avérée, seule la reconstruction à l'identique ou la reconstruction préservant l'aspect général du bâti est autorisée.
- Le bâtiment peut faire l'objet de tous types de travaux, y compris ajouts de volumes et ouvertures à condition que l'aspect général soit préservé.
- La configuration en forme de U de la ferme doit être préservée.
- Les travaux de mise en accessibilité pour les Personnes à Mobilité Réduite (PMR) ou de mise en sécurité du bâtiment (sécurité incendie, code du travail, etc.) sont autorisés et devront, autant que faire se peut, respecter l'aspect général du bâtiment.
- L'isolation du bâtiment par l'extérieur est interdite et les pierres doivent demeurer apparentes.
- L'enveloppe du bâtiment doit conserver sa teinte d'origine.
- La surface de plancher pour les constructions à destination de commerce n'est pas limitée.

4.3. Incidences sur l'environnement

Le document d'urbanisme a fait l'objet d'une mise en compatibilité (MEC) approuvée en 2022, dans laquelle l'ensemble des enjeux et des risques environnementaux pour la zone IAUX3 et IAUX3a ont été étudiés dans le cadre de l'évaluation environnementale. La présente modification simplifiée s'inscrit dans la continuité de la procédure, en s'appuyant sur les études réalisées à l'époque.
L'ensemble de ces enjeux ont déjà été opposés à la création du projet de la zone d'activité de l'Ecoparc Basse-Zorn.

Enjeux	***Caractéristiques de la zone d'activité de l'Ecoparc Basse-Zorn et du site l'ancienne ferme.***	***Incidences de la modificat ion simplifiée du PLU***
Milieux naturels et biodiversité		
Natura 2000	**Non concerné** La zone d'activité de l'EcoParc Basse-Zorn n'est pas inclus dans un site du réseau Natura 2000 et aucun site Natura 2000 n'est présent à moins de 3 km du projet.	
ZNIEFF	Au Sud de la zone d'activité, sur la commune de Vendenheim, est localisée une ZNIEFF de type 2 « Ried Nord » Cependant, le site de la ferme n'est pas concerné par la ZNIEFF qui est localisée à une distance de 430 m environ de cette dernière. En outre, quatre autres sites ZNIEFF sont situées dans un rayon de 3 km : - Une ZNIEFF de type 1 « Forêt du Herrenwald et de Grittwald à Brumath, Vendenheim et Geudertheim » (420030063) à 0,9 km à l'ouest de la zone d'activité; - Une ZNIEFF de type 2 « Ancien lit majeur du Rhin de Strasbourg à Lauterbourg » (420014522) à 2,1 km à l'est de la zone d'activité; - Une ZNIEFF de type 1 « Ried noir de Hoerdt » (420030060) à 2,3 km au nord de la zone d'activité; - Une ZNIEFF de type 2 « Vallée de la basse Zorn et de ses affluents » (420007052) à 2,9°km au nord de la zone d'activité.	**Sans incidence** Le point de modification n'a aucune incidence sur les ZNIEFF dont la plus proche est localisée à environ 430 m de notre site d'étude.
Espèces protégées	L'évaluation environnementale de la MEC avait relevée : <u>Flore :</u> Aucune espèce végétale patrimoniale et/ou protégée à l'échelle nationale ou régionale n'a été identifiée dans le périmètre de l'Ecoparc Basse-Zorn. <u>Avifaune :</u>	**Sans incidence** L'ensemble de ces enjeux ont été pris en compte dans le cadre de l'évaluation environnementale de la MEC. La modification du règlement n'engendra aucun impact supplémentaire, elle permet plus de souplesse dans l'aménagement intérieur, mais l'ensemble des mesures de protections sont conservées.

	Les investigations avaient mis en évidence sur le site du projet : La présence d'avifaune hivernante (27 espèces), dont : -7 espèces considérées comme patrimoniales ; -15 espèces protégées. Ces espèces sont recensées au sein de 5 grands cortèges dont notamment : -Les haies et milieux buissonnants (37 % des espèces recensées), -Les zones agricoles ouvertes (25,9 %), -Les milieux forestiers (25,9 %). Les enjeux liés à l'avifaune hivernante sont globalement faibles. Ils sont surtout localisés : -Sur la ripisylve du Schlossgraben, -Autour de l'ancienne ferme du site. La présence d'avifaune nicheuse (44 espèces ont été contactées lors des inventaires), dont : -14 espèces considérées comme patrimoniales (dont 1 non nicheuse : la Cigogne blanche) ; -34 espèces protégées (dont 3 non nicheuses : Cigogne blanche, Gobemouche noir et Héron cendré). L'ancienne ferme est donc concernée par la présence d'avifaune notamment hivernante <u>Amphibiens</u> Aucun enjeu lié aux amphibiens n'a été recensé sur la zone d'activité. <u>Entomofaune</u> Il a été identifié dans le périmètre du site: -Une quinzaine d'espèces de papillons de jour : Aucune d'elles n'est protégée. Seul le Petit Mars changeant est déterminant pour les ZNIEFF en Alsace. -7espèces d'Orthoptères ont été recensées dont 3 d'entre-elles sont considérées comme patrimoniales en Alsace :	

	-Œdipode turquoise, -Criquet verte-échine, -Œdipode aigue-marine. Le milieu n'est pas favorable aux Odonates. <u>Reptiles</u> Seul le Lézard des murailles, espèce protégée, a été recensé dans le périmètre de la zone d'activité. Il est présent de manière diffuse sur l'ancien site de l'EPSAN qui est caractérisé par des zones de friches favorables à l'espèce. L'ancienne ferme est concernée par la présence des Lézards des murailles. <u>Mammifères terrestres</u> 6 mammifères dont 2 protégés (Hérisson d'Europe, Ecureuil roux) ont été recensés dans le périmètre de la zone d'activité. L'ancienne ferme n'est pas concernée par la présence de mammifères terrestres <u>Chiroptères</u> 6 espèces de Chiroptères (toutes sont protégées) ont été contactées lors des soirées d'écoute : -La Pipistrelle commune est prédominante (90% des contacts), -La Sérotine commune, -La Noctule de Leisler, -Le Murin à moustaches, -Le Murin de Daubenton, -Le Grand Murin. Par ailleurs, 42 gîtes potentiels à la faune arboricole, dont les chiroptères, ont été identifiés sur le site de l'Ecoparc Basse-Zorn. L'ancienne ferme comprend des indices de la présence de chiroptères (guano de type Sérotine/Grand Murin). Il n'était également pas exclu lors des études qu'une colonie de Pipistrelle commune, espèce ubiquiste, soit présente dans l'ancien site.	
Zones humides	<u>Zones humides remarquables :</u> La zone d'activité de l'Ecoparc Basse-Zorn n'est pas inclus dans une zone humide d'importance internationale	**Sans incidence** La modification du règlement n'engendre aucun impact supplémentaire sur les zones humides étant donné que son unité

	(site RAMSAR) ni dans une zone humide remarquable. Une seule zone humide remarquable est présente dans un rayon de 3 km autour de celui-ci. Il s'agit de la zone humide « Ill-diffluence Steingiessen-confluence », située à 2,6 km <u>Zones à dominante humide :</u> Les franges sud et est de la zone d'activité sont concernées par des terres arables et boisements linéaires de pré-indication en zone humide ; L'ancien site hospitalier de l'EPSAN, dont fait partie la ferme, est référencé en tant que territoire artificialisé en zone à dominante humide. <u>Milieux potentiellement humides :</u> Une partie au sud de la zone d'activité est concernée par une zone humide probable (probabilité forte) L'ancienne ferme n'est quant à elle concernée par aucune zone humide	foncière n'est pas concernée par une telle zone et que le site de l'Ecoparc Basse-Zorn est déjà artificialisé.
Forêt	**Non concerné**	
Continuités écologiques	Le réservoir national le plus proche (Vallée de la Zorn, passe à l'ouest du ban communal à environ 1 km du site de modification. Deux corridors écologiques terrestres régionaux, référencés au SRCE sont localisés en limite du périmètre de la zone d'activité. -En limite Nord, suivant un axe est-ouest. : Ce corridor est constitué de plusieurs bosquets permettant de relier les zones naturelles de l'est de Hoerdt et le massif forestier du Herrenwald. -En limite sud, suivant également un axe est-ouest: Ce corridor correspond au cours d'eau du Neubaechel et à sa ripisylve. Il relie les forêts alluviales présentes en bordure de l'Ill avec le massif forestier d'Herrenwald, à l'ouest du site. Bien qu'il ne soit pas référencé au SRCE, le cours d'eau de Schlossgraben, accompagné de sa ripisylve, à l'ouest de l'aire d'étude, constitue également un corridor écologique. Le site de l'ancienne ferme n'est pas concernée par ces deux corridors	**Sans incidence** La modification du règlement n'a aucun impact supplémentaire sur le réservoir national et les corridors écologiques.

	régionaux et par le passage du Schlossgraben qui se situent à plus de 400 m et à environ 170 m du bâtiment.	
Ressources du sol et du sous-sol		
Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers	Le site sur lequel se trouve le bâtiment est déjà artificialisé. Celui-ci l'a été dans le cadre de l'aménagement de la zone d'activité de l'Ecoparc Basse-Zorn.	**Sans incidence** La modification du règlement n'engendre aucun impact supplémentaire sur la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers.
Artificialisation des sols	Le site sur lequel se trouve le bâtiment est déjà artificialisé. Celui-ci l'a été dans le cadre de l'aménagement de la zone d'activité de l'Ecoparc Basse-Zorn.	**Sans incidence** La modification du règlement n'engendre aucun impact supplémentaire sur l'artificialisation du sol.
Agriculture	Le site sur lequel se trouve le bâtiment est déjà artificialisé. Celui-ci l'a été dans le cadre de l'aménagement de la zone d'activité de l'Ecoparc Basse-Zorn et a fait l'objet d'une étude agricole préalable pour évaluer l'impact de la transformation des terres agricoles sur la fillière	**Sans incidence** La modification de la surface de plancher n'a aucune incidence sur l'agriculture. Le site est déjà artificialisé et a déjà fait l'objet d'une étude à ce titre
Ressources du sous-sol	**Non concerné**	
Gestion des eaux pluviales	**Non concerné**	
Patrimoine culturel et paysager		
Paysage	L'évaluation environnementale de la MEC a relevé que l'ancien site de l'EPSAN est doté d'un patrimoine arboré important, développé depuis la construction de l'hôpital. L'étude phytosanitaire et biomécanique réalisée par le bureau d'étude FEUILLAGES en juillet 2020 avait pour objectif de définir les possibilités de maintien des arbres dans le cadre du projet. De nombreux arbres étaient en bon état général de conservation. Au contraire, d'autres arbres n'étaient propres à être conservés du fait de leur mauvais état et du risque de chute. Le site comprend en outre : -L'allée de tilleuls à l'entrée Ouest qui est remarquable par son organisation; -Des platanes remarquables qui datent sans doute des années 1870 et qui sont caractérisées par des dimensions importantes (diamètre du tronc de 2 m à 1,30 m de haut).	**Sans incidence** La modification du règlement n'engendre aucun impact sur le paysager et les arbres à protéger qui conserve leur protection.

	-Des chênes remarquables -Des arbres remarquables localisés de manière plus diffuse: -Un platane, -Un Calocèdre, -Un Tilleul, -Un Catalpa. Plusieurs arbres sur l'unité foncière de l'ancienne ferme sont identifiés comme à protéger par le PLU au titre L.151.23 du code de l'Urbanisme.	
Patrimoine architectural	Plusieurs bâtiments du site de l'EcoParc Basse-Zorn sont protégés par le PLU au titre des Eléments Remarquables du Patrimoine dont l'ancienne ferme.	**INCIDENCE POSITIVE** Permettre à un projet commercial de s'implanter dans l'ensemble du bâtiment conduira à une meilleure préservation de ce dernier en effectuant des travaux de rénovation dans sa totalité, et donc, en l'entretenant.
Risques miniers	**Sans incidence**	
Risques		
Risques naturels	<u>Risque inondation :</u> Quelques parcelles au Sud de la zone d'activité de l'EcoParc Basse-Zorn, à la limite du ban communal de Vendenheim, sont concernées par le PPRI de la Zorn et du Landgraben, approuvé en août 2010. La parcelle de l'ancienne ferme n'est pas concernée par ce risque. <u>Risque sismique :</u> L'ensemble du ban communal est concerné par une aléa sismique de niveau 3 (modéré). Les constructions, ainsi que les aménagements doivent respecter les normes sismiques en vigueur. <u>Aléa retrait-gonflement des argiles :</u> La majeure partie du site de l'éco parc Basse-Zorn est située en zone d'aléa faible pour le retrait-gonflement des argiles. Une partie de la frange est, est cependant soumise à un aléa fort pour ce risque. L'étude géotechnique, qui a été réalisée par le bureau d'étude Fondasol, en septembre 2020, dans le cadre de l'évaluation environnementale de la MEC, a permis de caractériser plus finement cet aléa fort. Elle a mis en évidence que l'horizon argilo-sableux du site est sensible au phénomène de retrait-gonflement et aux variations	**Sans incidence** La modification du règlement n'augmente pas les risques liés à la zone inondable, à la sismisité et aux mouvements de terrains.

	de la teneur en eau. Localement, les dispositions constructives doivent être adaptées à ce contexte géotechnique particulier. Le site de l'ancienne ferme est localisé en zone d'aléa faible.	
Risques technologiques	<u>Servitude d'utilité publique.</u> Le site de l'Ecoparc Basse-Zorn est concerné par le passage de plusieurs SUP : -Servitude I1 (Gestionnaire : Société du Pipeline Sud-Européen [SPSE]): Pipeline ; Cette servitude correspond à deux canalisations de transport d'hydrocarbure parallèles : Pipeline PL1 : 864 mm, Pipeline PL2 : 1016 mm. Ces oléoducs sont concernés par 3 niveaux de servitudes de part et d'autre des canalisations : -SUP1 = 155 m, -SUP2 = 15 m, -SUP3 = 10 m. -Servitude I3 et I3bis (Gestionnaire GRT gaz) : Canalisation de transport de gaz et maitrise des risques autour des ouvrages de transport de gaz ; Cette servitude correspond à une canalisation de transport de gaz DN450 Overgailbach-Strasbourg. Elle concerne : -Une bande de 5 m de part et d'autre de la canalisation pour les SUP 2 et 3, -Une bande de 165 m de part et d'autre de la canalisation pour la SUP 1. À noter qu'une servitude I3 liée au passage d'une canalisation de gaz a aussi été indiquée au plan de zonage le long du site à l'est (rue du Ried), mais n'a pas été reportée au plan des servitudes. Il s'agit d'une canalisation de gaz longeant la rue des métiers, en dehors du périmètre de la zone d'activité qui est une canalisation de desserte et non de transport de gaz. -Servitude I4 : lignes électriques aériennes 63 kV Reichstett-Wantzenau ; Cette servitude correspond à des lignes électriques aériennes gérées par ES	**Sans incidence** La modification du règlement n'augmente pas les risques liés à la présence de transport de matières dangereuses et d'ICPE. Le bâtiment concerné par le projet est localisé en dehors des marges de reculs de ces dernières et la zone d'activité est localisée à environ 332m de l'ancienne ferme.

	-Servitude PM1 : PPRI de la Zorn et du Landgraben ; La zone à préserver (zone orange), concernée par la servitude PM1 est située en dehors de l'aire d'étude. Le site de l'ancienne ferme n'est impacté par aucune de ces servitudes. <u>Risques industriels.</u> Le périmètre de la zone d'activité n'est concerné par aucun risque industriel mais se trouve à proximité de nombreuses Installations Classées Pour la Protection de l'Environnement (ICPE), localisées dans la zone d'activité du Ried, dont Alsace lait qui fait l'objet d'un porté à connaissance. <u>Transport routier</u> Au droit de la zone d'activité, l'A35 est considérée comme voie routière soumise au risque de transport de matières dangereuses. Il en est de même pour les routes départementales (RD37 et M301). Cependant, l'ancienne ferme n'est pas concernée par le risque lié au transport de matières dangereuses par voie routière de par sa distance : environ 340 m de l'A35, 180 m de la RD37 et environ 490 m de la M301.	
Risques miniers	**Non concerné**	
Climat, air, énergie		
Qualité de l'air	La zone d'activité de l'EcoParc Basse-Zorn est bordée par l'A35, classée route à grande circulation (RGC). Cependant, la ferme se situe à plus de 350 m de celle-ci.	**Sans incidence** La modification du règlement n'a pas d'incidence sur la qualité de l'air.
Consommation énergétique	/	**INCIDENCE POSITIVE** Permettre à un projet commercial de s'implanter dans l'ensemble du bâtiment conduira à une meilleure préservation de ce dernier en effectuant des travaux de rénovation dans sa totalité et contribuera ainsi à la réduction de la consommation énergétique.
Population, santé et nuisances		
Pollution des sols	L'ancienne ferme est répertoriée dans la base de données BASIAS sous le numéro ALS6702650 compte	**Sans incidence** La modification du règlement n'a pas d'incidence supplémentaire sur la pollution des sols. Ces risques ont

	tenu de la présence d'un ancien dépôt de carburant. L'étude menée par STRATAGIS en 2022, lors de l'évaluation environnementale de la MEC, avait identifiée six installations potentiellement polluantes: -L'Ancienne station-service à l'entrée nord-ouest, -La station-service nord, -Le chauffage au fioul fuyard du corps de ferme, -La chaufferie centrale et équipements annexes, -L'ancien atelier de mécanique, -Le transformateur électrique. Des analyses de sols avait mis également en évidence : -une contamination modérée des sols par des hydrocarbures de type fioul domestique en bordure du corps de ferme (chauffage au fioul et cuve associée), en profondeur avec la présence diffuse de faibles teneurs en hydrocarbures, -De fortes anomalies en mercure dans les remblais de sous-couche autour de l'ancien atelier de mécanique, -L'absence de contamination des gaz du sol lors de l'unique campagne de caractérisation réalisée, excepté de faibles teneurs localisées en tétrachloroéthylène et en mercure au droit du sous-sol de l'ancien atelier de mécanique, -L'absence de contamination des eaux souterraines lors des deux campagnes de contrôle effectuées, -Le respect des normes de potabilité en vigueur des eaux de consommation prélevées dans deux bâtiments du site, et ce, même s'il est détecté des hydrocarbures et du zinc.	déjà été étudiés lors de l'évaluation environnementale de la MEC et le site a fait l'objet d'une dépollution des sols avant la réalisation de la zone d'activité. Aujourd'hui, le site ne présente plus de risque liés à la pollution de l'ancienne activité de la zone.
Gestion des déchets	**Non concerné**	
Bruit	La zone d'activité de l'EcoParc Basse-Zorn est bordé par l'A35 et la RD37, classées comme voies bruyantes par arrêté préfectoral : Les limites Nord et Ouest (abords immédiats de l'A35 et de la RD37) sont au-dessus des valeurs limites réglementaires pour	**Sans incidence** La modification du règlement n'a pas d'incidence supplémentaire sur les risques liés aux voies bruyantes bordant le site. En effet, les risques et les nuisances liés aux bruits des infrastructures routières ont déjà été étudiés lors de

	l'indicateur Lden (Level Day-Evening-Night) et Ln. Le périmètre de la zone d'activité est donc quasi exclusivement concerné par une ambiance sonore modérée. La ferme est localisée dans le périmètre de la route départementale.	l'évaluation environnementale de la MEC.
Qualité de l'eau	La zone d'activité ainsi que l'ancienne ferme ne sont concernées par aucun périmètre de protection lié à la qualité de l'eau.	**Sans incidence** La modification du règlement n'engendre pas d'incidence sur la qualité de l'eau.
Ligne à haute tension	La zone d'activité de l'EcoParc Basse-Zorn est traversé par une ligne électrique: servitude I4: lignes électriques aériennes 63 kV Reichstett-Wantzenau. Le site de l'ancienne ferme n'est pas concernée par son passage.	**Sans incidence** La modification du règlement n'augmente pas le risque lié à la ligne à haute tension

Au vu des éléments exposés, le point de modification n'engendre aucun impact sur l'environnement. Au contraire, celle-ci va permettre aux projets commerciaux de s'implanter dans l'ensemble du bâtiment et donc de contribuer à la préservation du site en évitant qu'une partie ne se délabre et ainsi avoir un impact positif sur la consommation énergétique.

4.4. Articulation avec le PADD

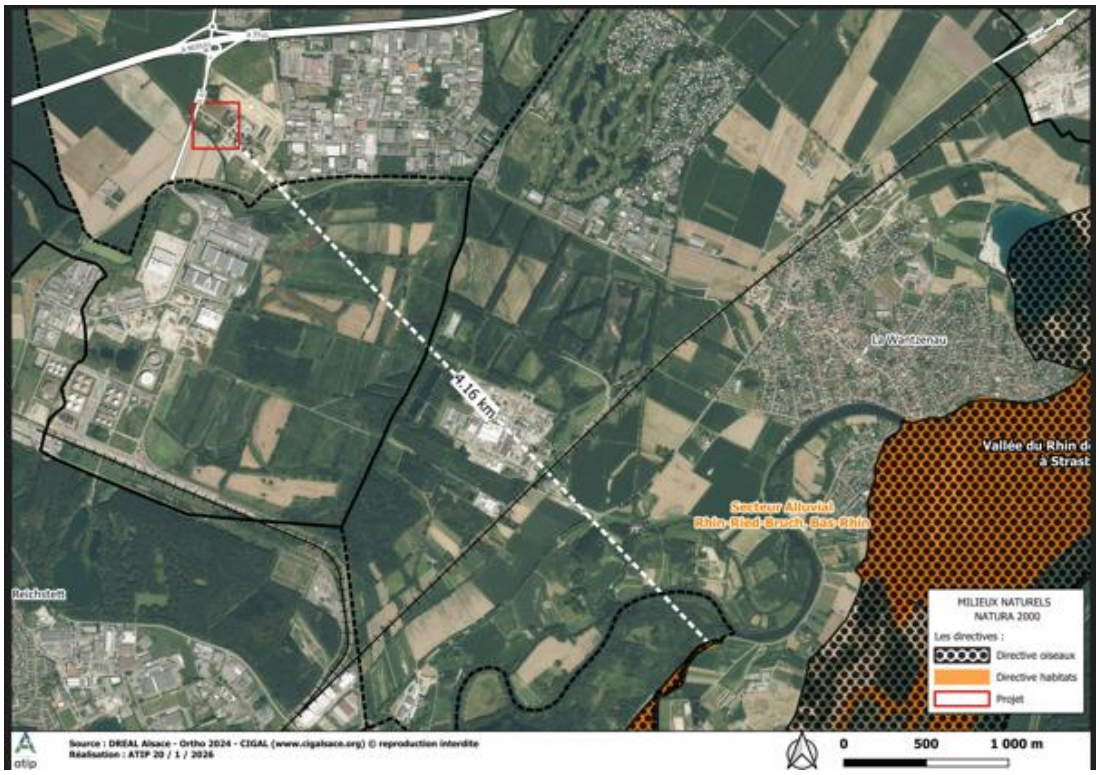
La modification de la règle telle qu'exposée ci-dessus, ne remet pas en cause le PADD et tend à mettre en valeur le patrimoine bâti et historique de la ville tout en favorisant le développement économique et touristique.

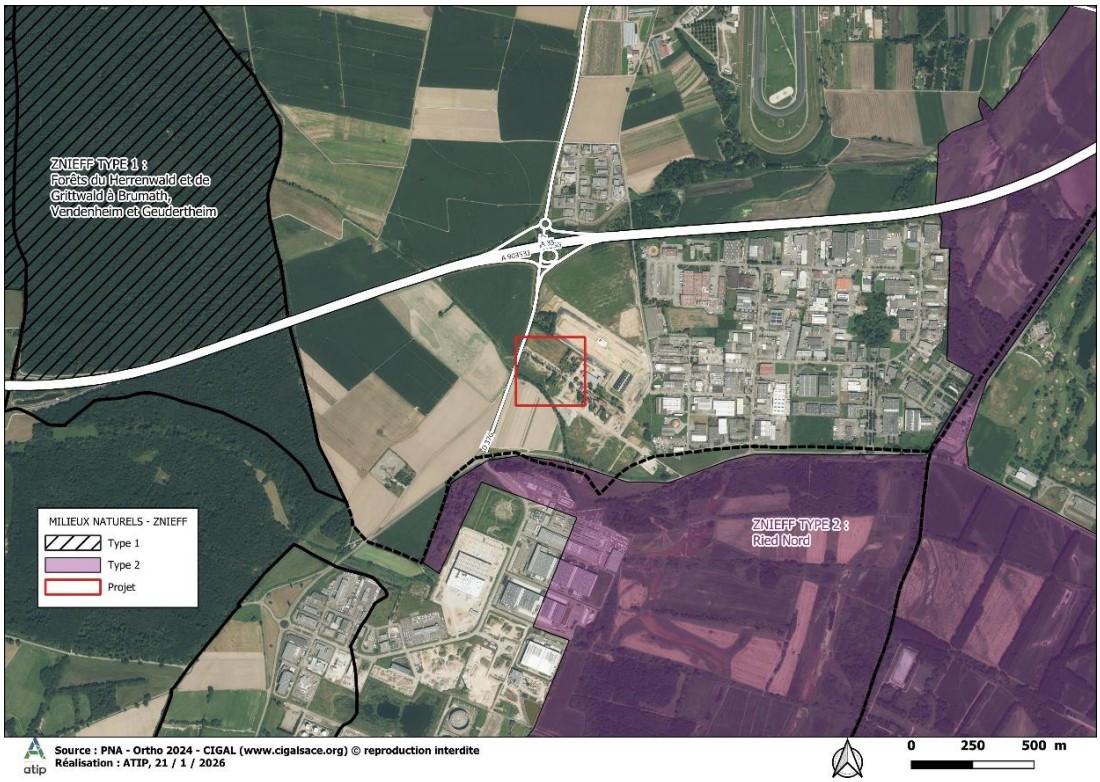
4.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

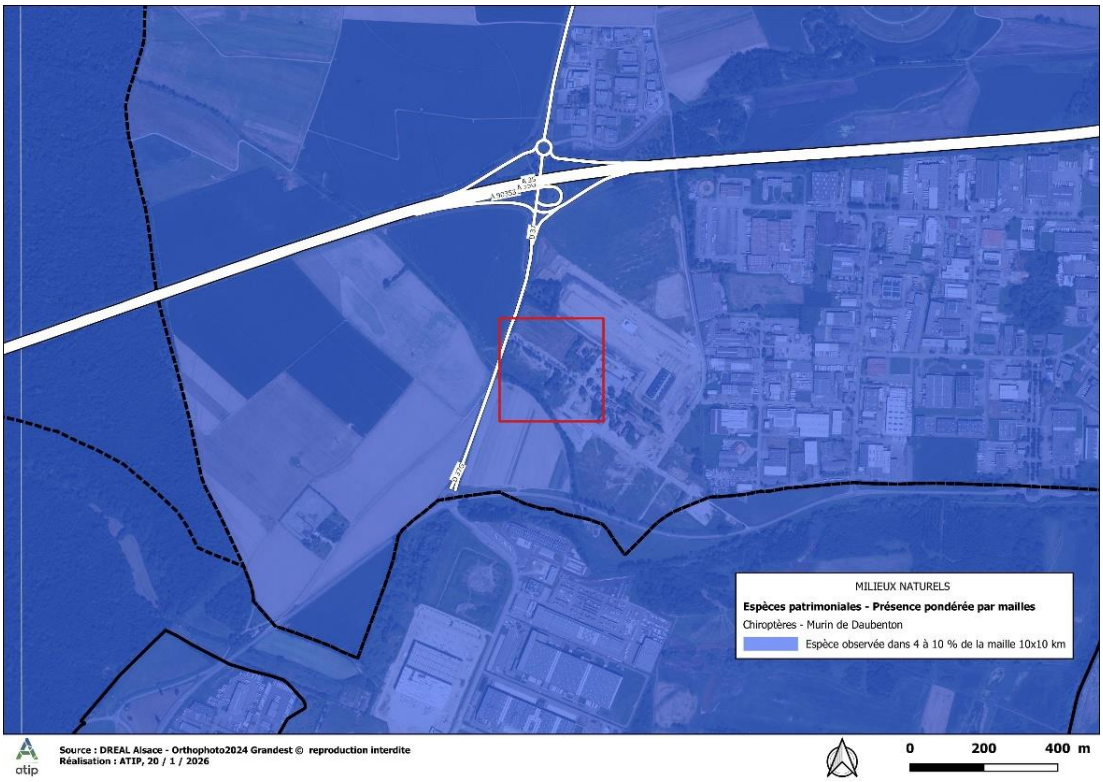
Ce point de modification ne remet en cause aucun des documents de rang supérieur avec lequel le PLU communal doit être compatible. Au contraire cette modification confirme les orientations du SCOT Nord Alsace :

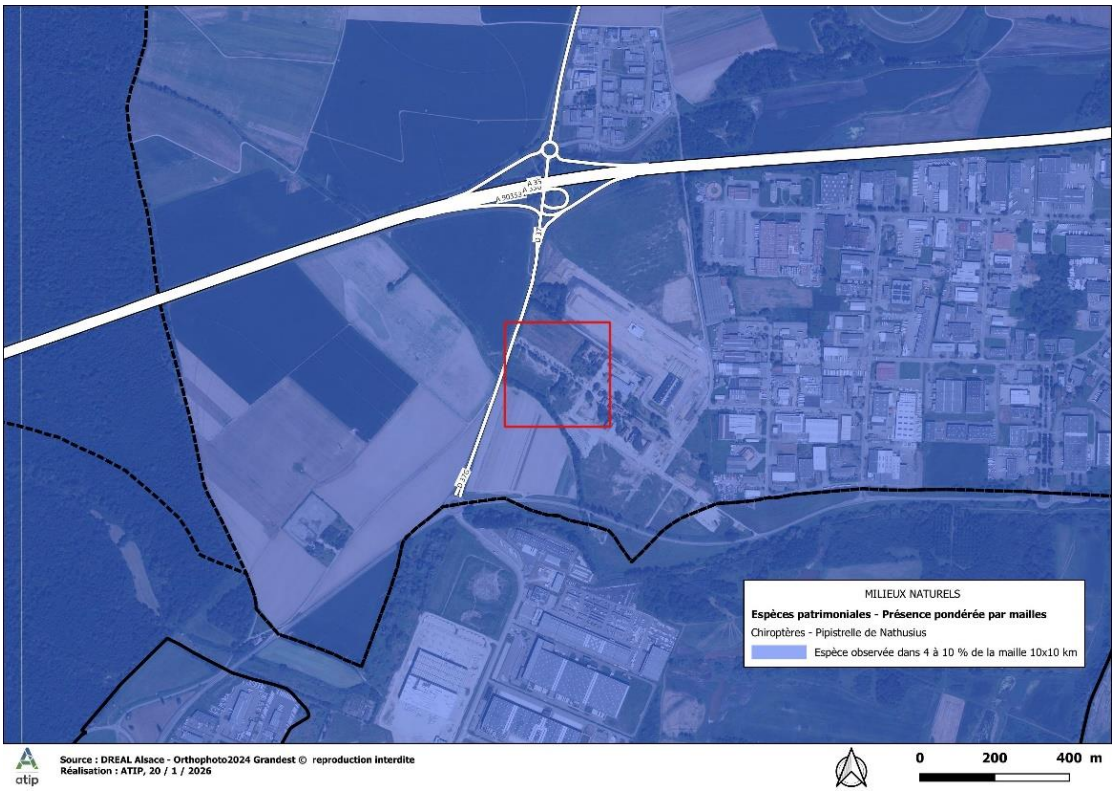
- En privilégiant « *le réemploi des friches urbaines* » et en confortant que, lorsque ces dernières *« sont localisées en dehors des espaces agglomérés, les fonctions économiques commerciales, touristiques ou, lorsque les sols sont dégradés, l'accueil d'installations d'énergies renouvelables, sont prioritaires lors des requalifications ou des reconversions de site*. » (DOO friches p.20) ;
- En développant le tourisme en se reposant notamment *« sur des éléments particuliers du patrimoine local qui ont mis en valeur (…) le patrimoine historique, paysager ou naturel du territoire »* (DOO- Structurer la ressource touristique p.38);
- En renforçant les activités tertiaires en développant « *des services à la population dits de proximité, à toutes les échelles de l'armature urbaine* » (DOO- Renforcer les activités tertiaires p.40);
- En développant les activités économiques en cohérence avec l'armature urbaine en « *répondant aux besoins économiques de leur bassin de population et/ou de ceux des villages proches », en privilégiant « l'emploi ou le réemploi des surfaces urbanisées existantes* » (DOOD Développer les activités économiques en cohérence avec l'armature urbaine p.41);

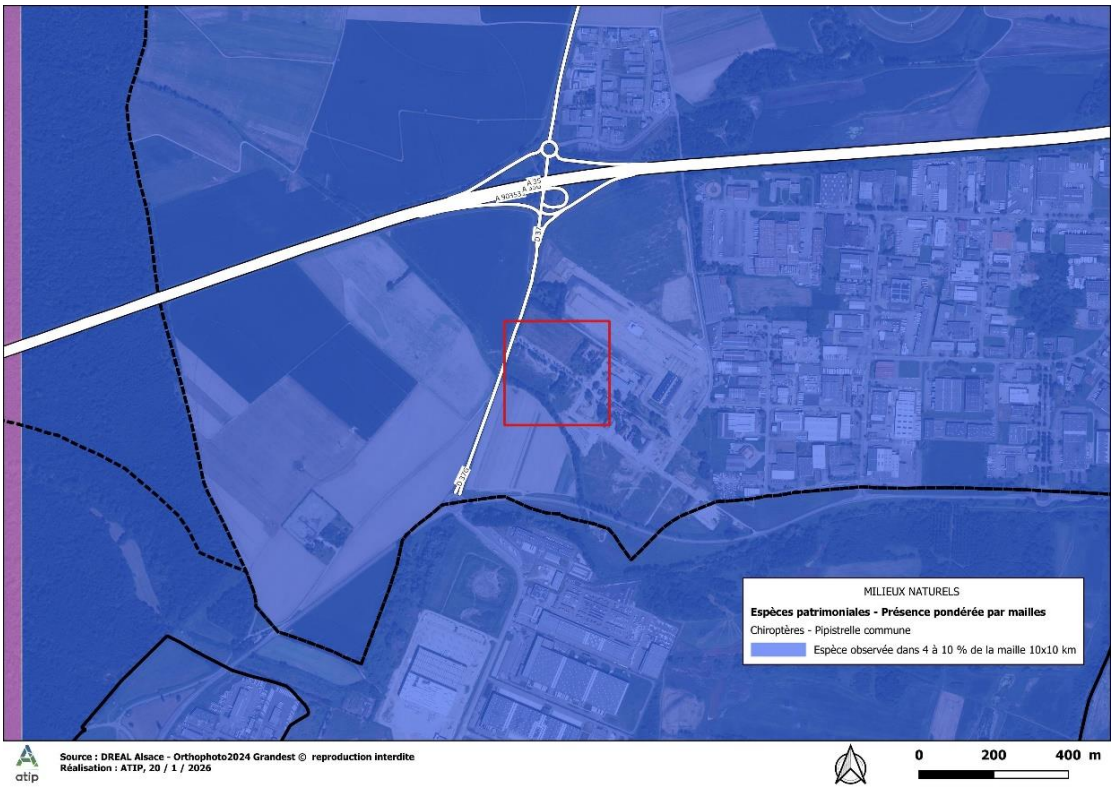
Cartographie des principaux enjeux environnementaux concernés:

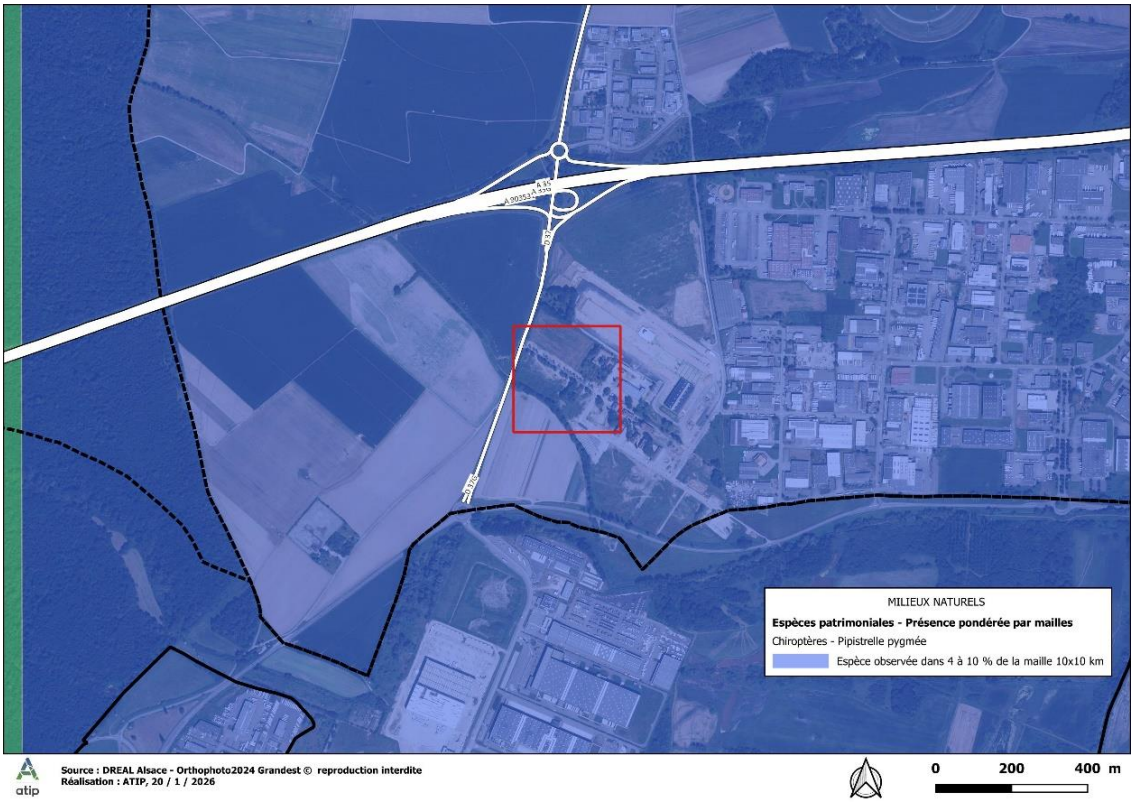


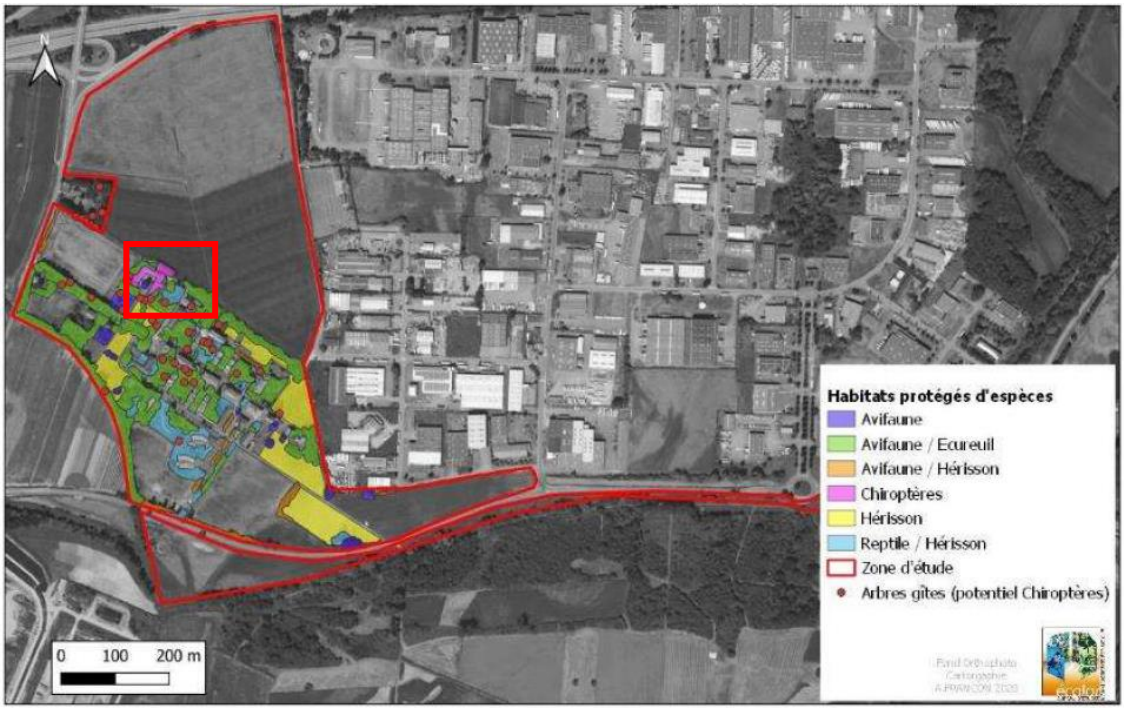



MILIEUX NATURELS
Espèces patrimoniales - Présence pondérée par mailles
Chiroptères - Murin de Daubenton
Espèce observée dans 4 à 10 % de la maille 10x10 km
Source : DREAL Alsace - Orthophoto2024 Grandest © reproduction interdite
Réalisation : ATIP, 20 / 1 / 2026
atip
0
200
400 m

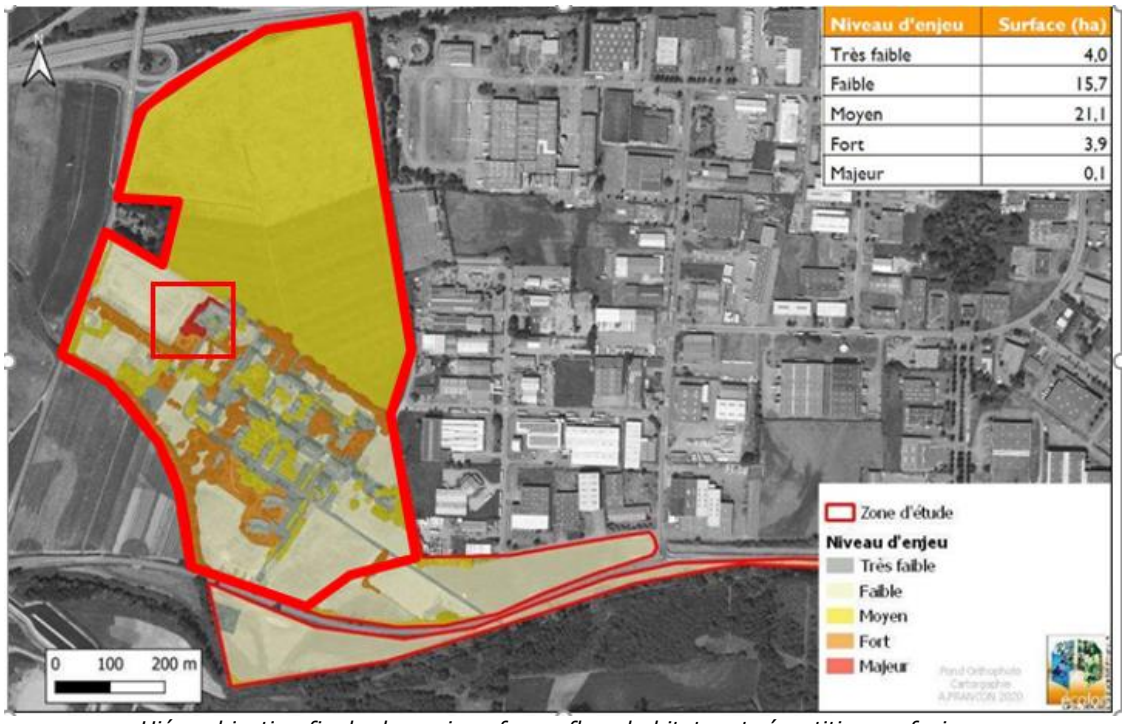

MILIEUX NATURELS
Espèces patrimoniales - Présence pondérée par mailles
Chiroptères - Pipistrelle de Nathusius
Espèce observée dans 4 à 10 % de la maille 10x10 km
Source : DREAL Alsace - Orthophoto2024 Grandest © reproduction interdite
Réalisation : ATIP, 20 / 1 / 2026
atip
0
200
400 m


MILIEUX NATURELS
Espèces patrimoniales - Présence pondérée par mailles
Chiroptères - Pipistrelle commune
Espèce observée dans 4 à 10 % de la maille 10x10 km
Source : DREAL Alsace - Orthophoto2024 Grandest © reproduction interdite
Réalisation : ATIP, 20 / 1 / 2026
0
200
400 m

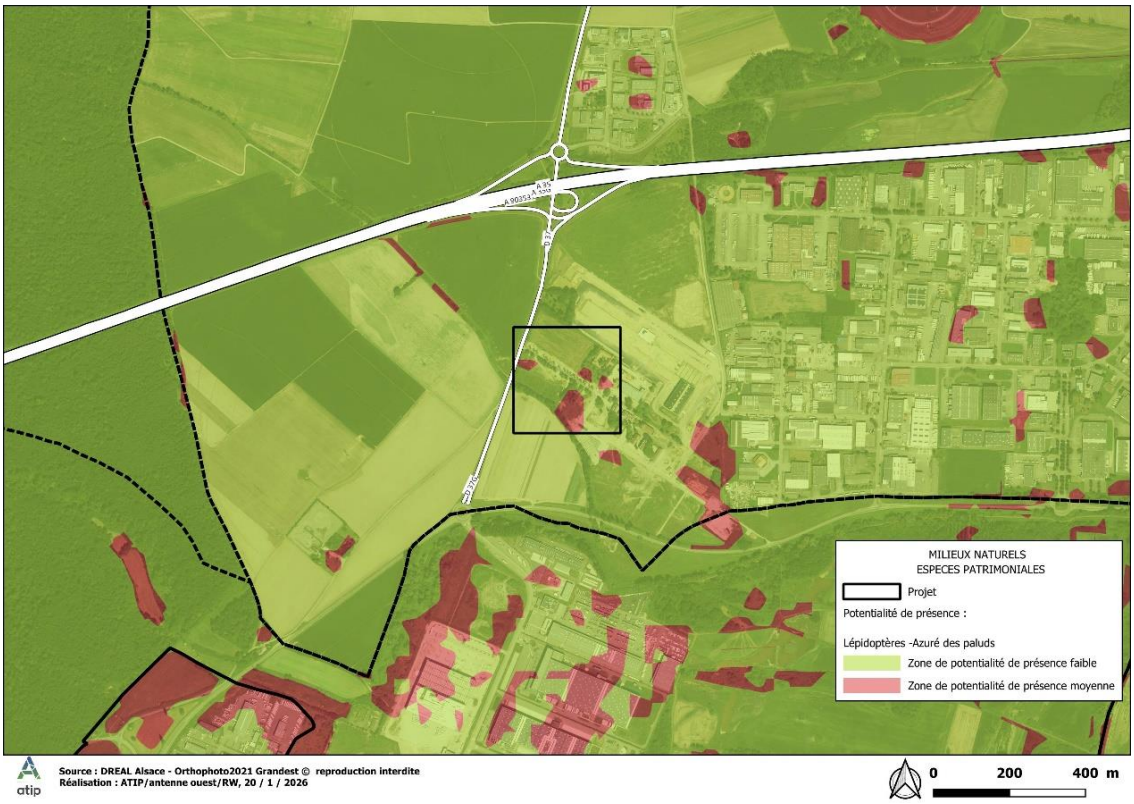

MILIEUX NATURELS
Espèces patrimoniales - Présence pondérée par mailles
Chiroptères - Pipistrelle pygmée
Espèce observée dans 4 à 10 % de la maille 10x10 km
Source : DREAL Alsace - Orthophoto2024 Grandest © reproduction interdite
Réalisation : ATIP, 20 / 1 / 2026
0
200
400 m

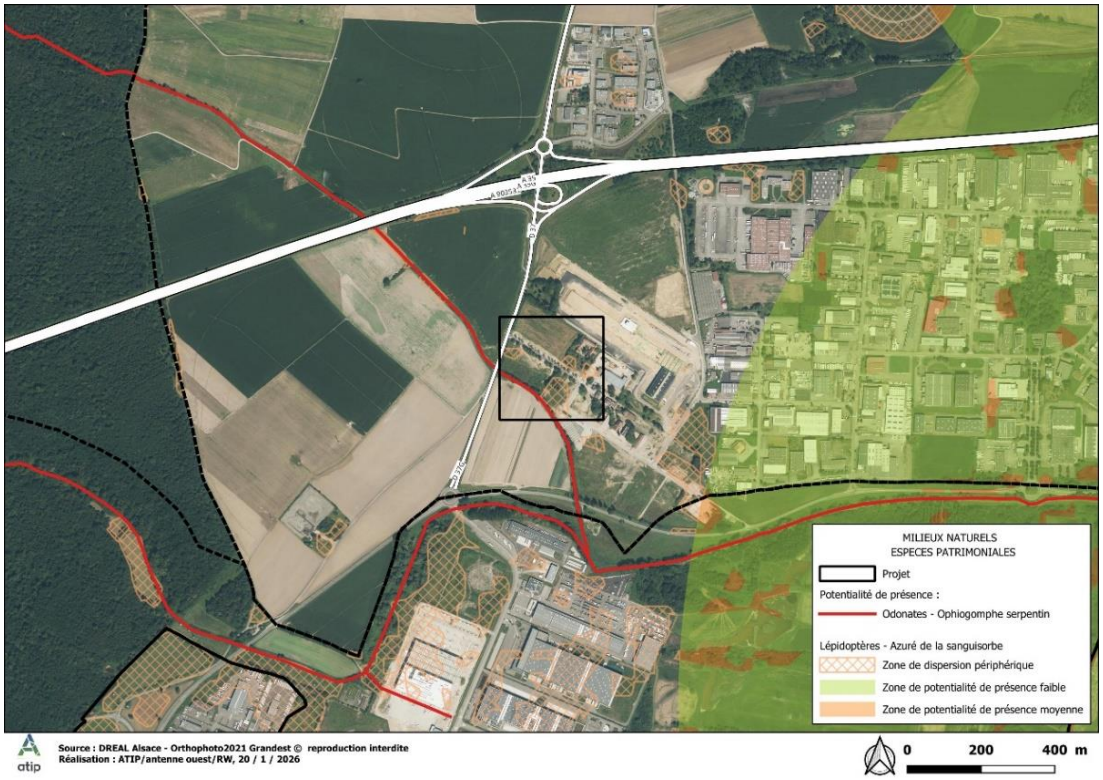


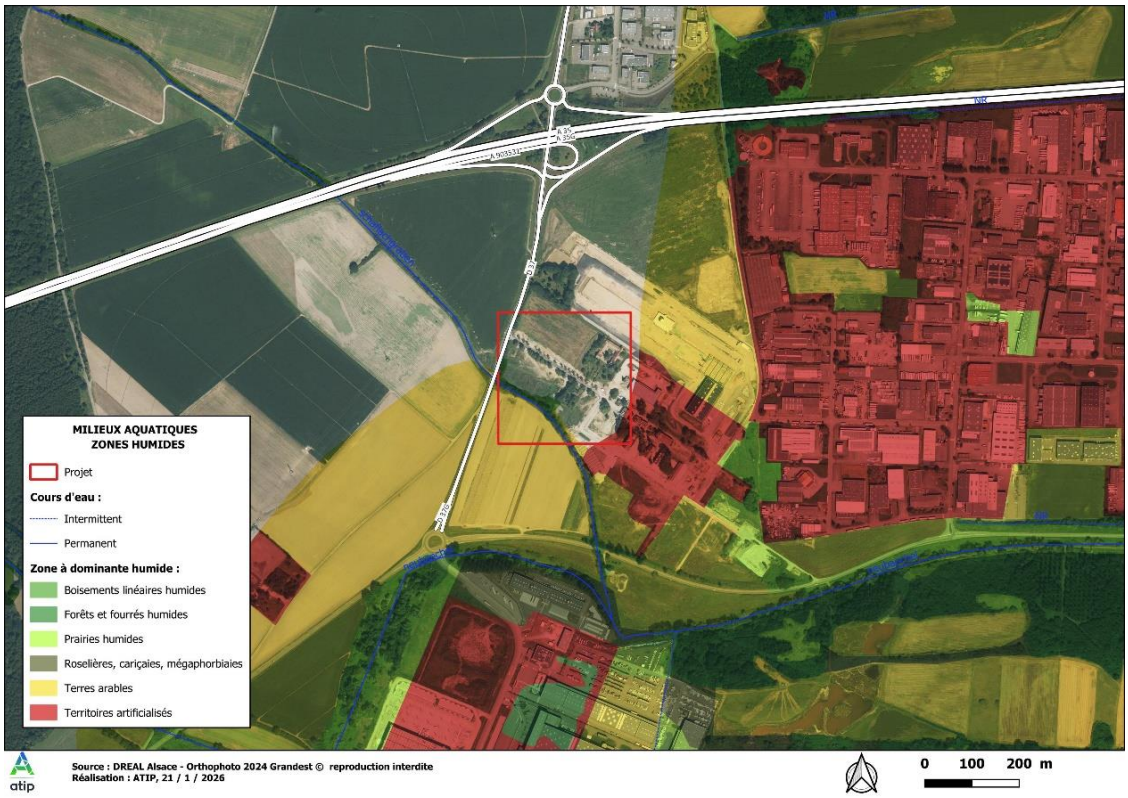
Caractérisation des habitats d'espèces protégées dans le périmètre du site de l'Ecoparc Basse-Zorn
(Source : Dossier de demande de dérogation de destruction d'habitats d'espèces protégées, ECOLOR, juin 2021)

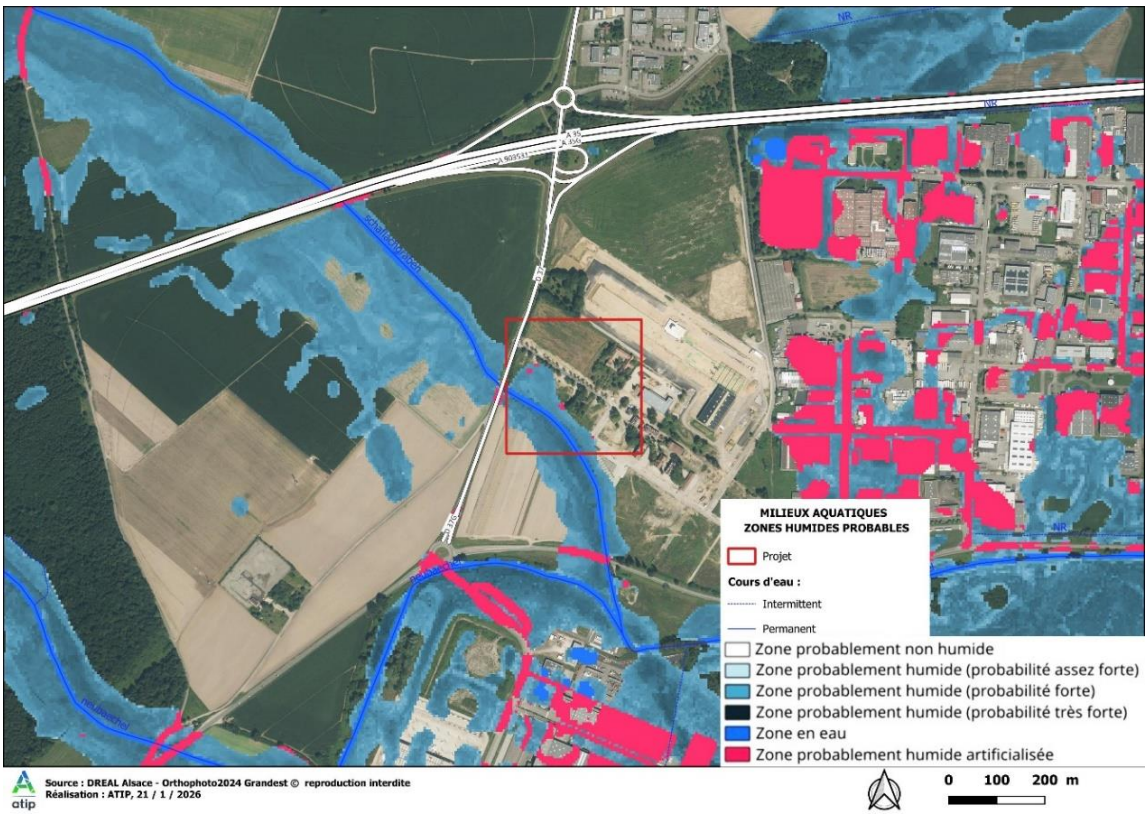


Hiérarchisation finale des enjeux faune-flore-habitats, et répartition surfacique
(Source : Etude faune-flore-habitats, ECOLOR, 2020)

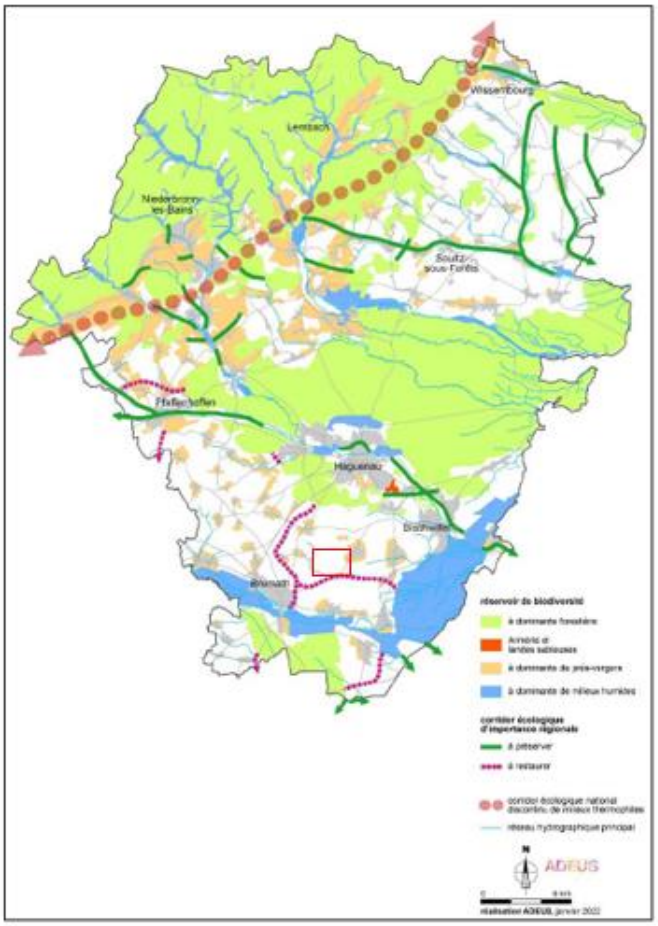

MILIEUX NATURELS
ESPECES PATRIMONIALES
Projet
Potentialité de présence :
Lépidoptères -Azuré des paluds
Zone de potentialité de présence faible
Zone de potentialité de présence moyenne
Source : DREAL Alsace - Orthophoto2021 Grandest © reproduction interdite
Réalisation : ATIP/antenne ouest/RW, 20 / 1 / 2026
0
200
400 m


MILIEUX NATURELS
ESPECES PATRIMONIALES
Projet
Potentialité de présence :
Odonates - Ophiogomphe serpentin
Lépidoptères - Azuré de la sanguisorbe
Zone de dispersion périphérique
Zone de potentialité de présence faible
Zone de potentialité de présence moyenne
Source : DREAL Alsace - Orthophoto2021 Grandest © reproduction interdite
Réalisation : ATIP/antenne ouest/RW, 20 / 1 / 2026
0
200
400 m


MILIEUX AQUATIQUES
ZONES HUMIDES
Projet
Cours d'eau :
Intermittent
Permanent
Zone à dominante humide :
Boisements linéaires humides
Forêts et fourrés humides
Prairies humides
Roselières, cariçaies, mégaphorbiaies
Terres arables
Territoires artificialisés
Source : DREAL Alsace - Orthophoto 2024 Grandest © reproduction interdite
Réalisation : ATIP, 21 / 1 / 2026
atip
0 100 200 m

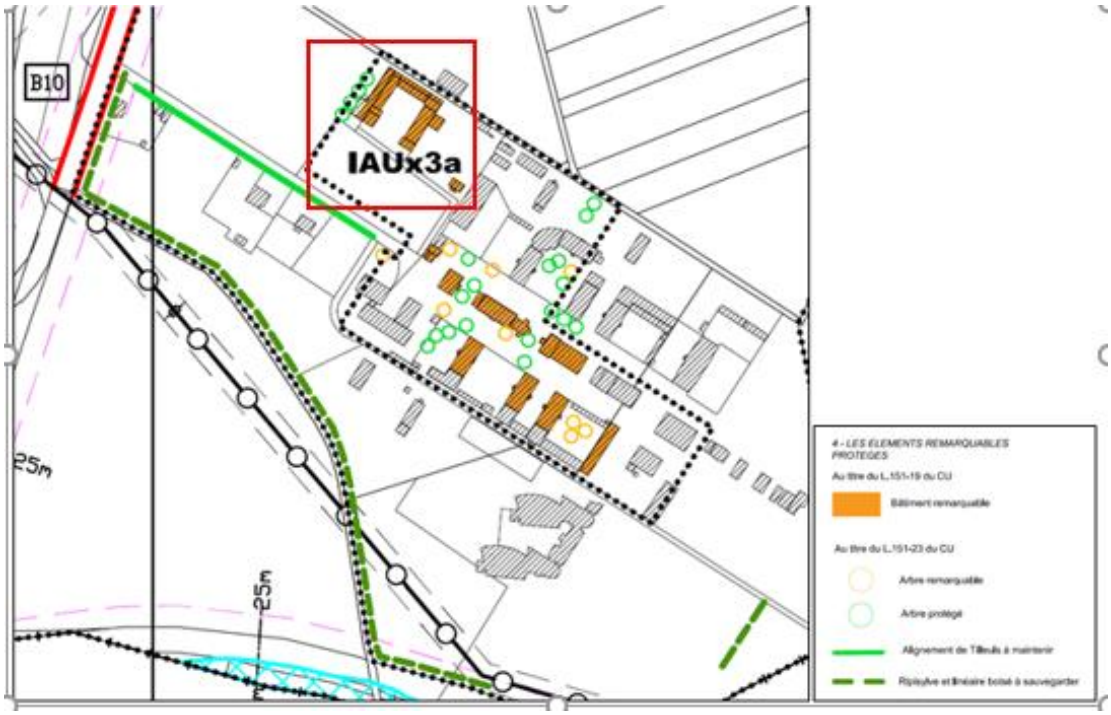

MILIEUX AQUATIQUES
ZONES HUMIDES PROBABLES
Projet
Cours d'eau :
Intermittent
Permanent
Zone probablement non humide
Zone probablement humide (probabilité assez forte)
Zone probablement humide (probabilité forte)
Zone probablement humide (probabilité très forte)
Zone en eau
Zone probablement humide artificialisée
Source : DREAL Alsace - Orthophoto2024 Grandest © reproduction interdite
Réalisation : ATIP, 21 / 1 / 2026
atip
0 100 200 m

Cartographie des trames vertes et bleues
(Source : SRCE Grand-Est – Etudes d'impact du projet, 2021)

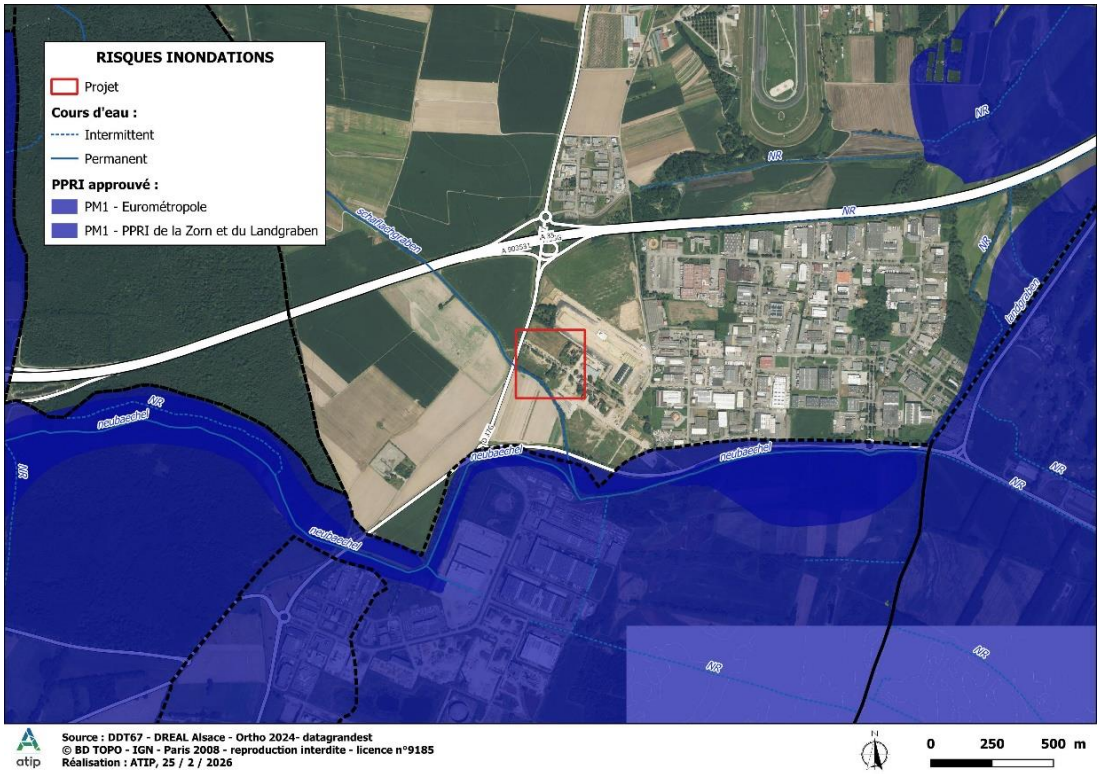


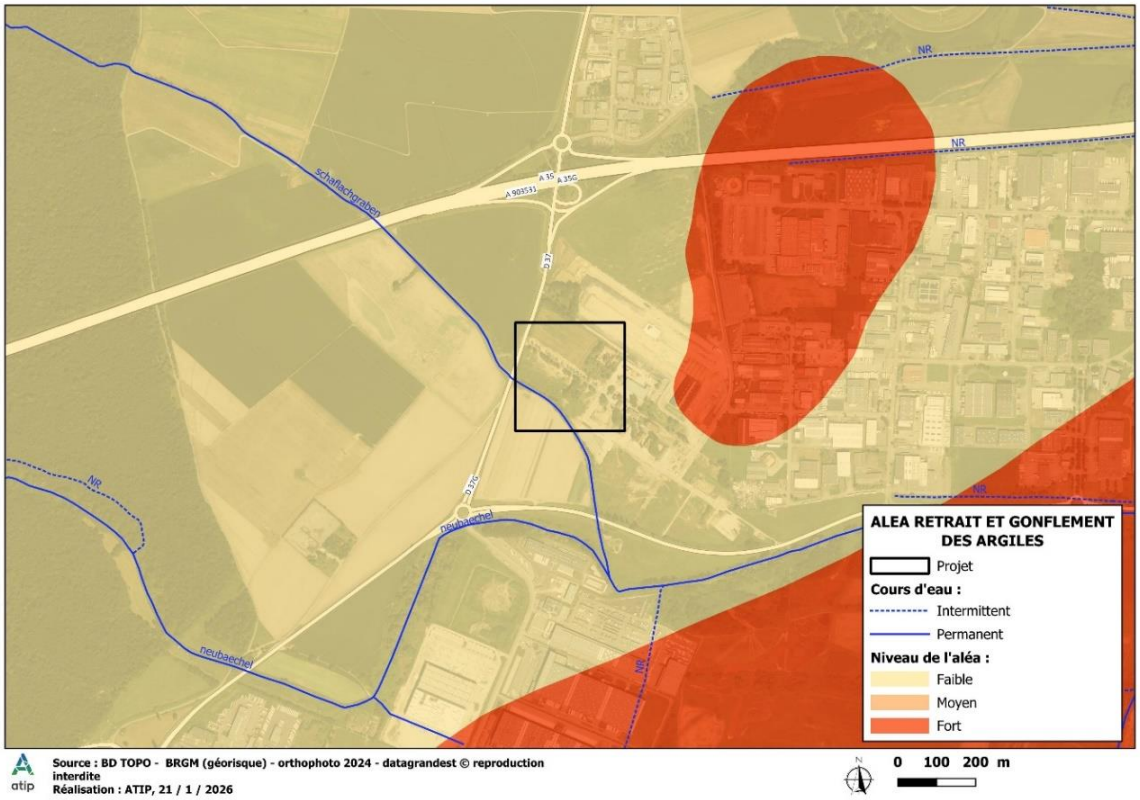
Sources : SRCE, INPN, BD OCS

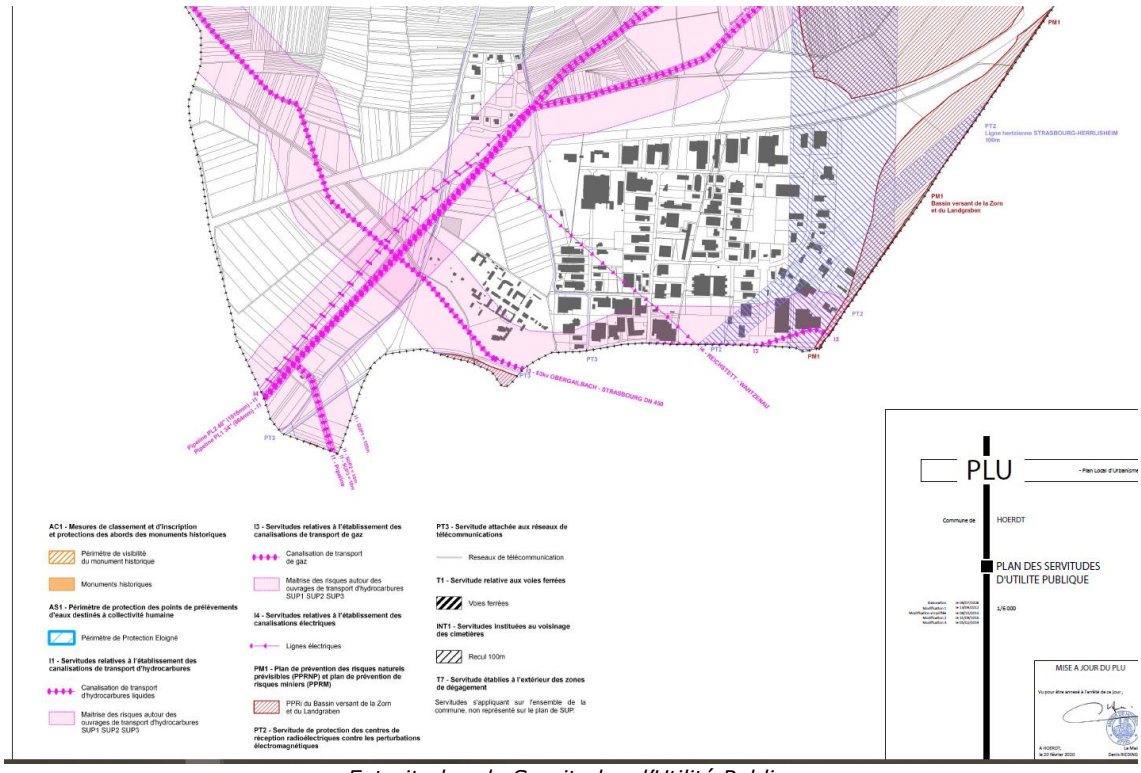
Cartographie des trames vertes et bleues
(Source-SCOT Alsace Nord



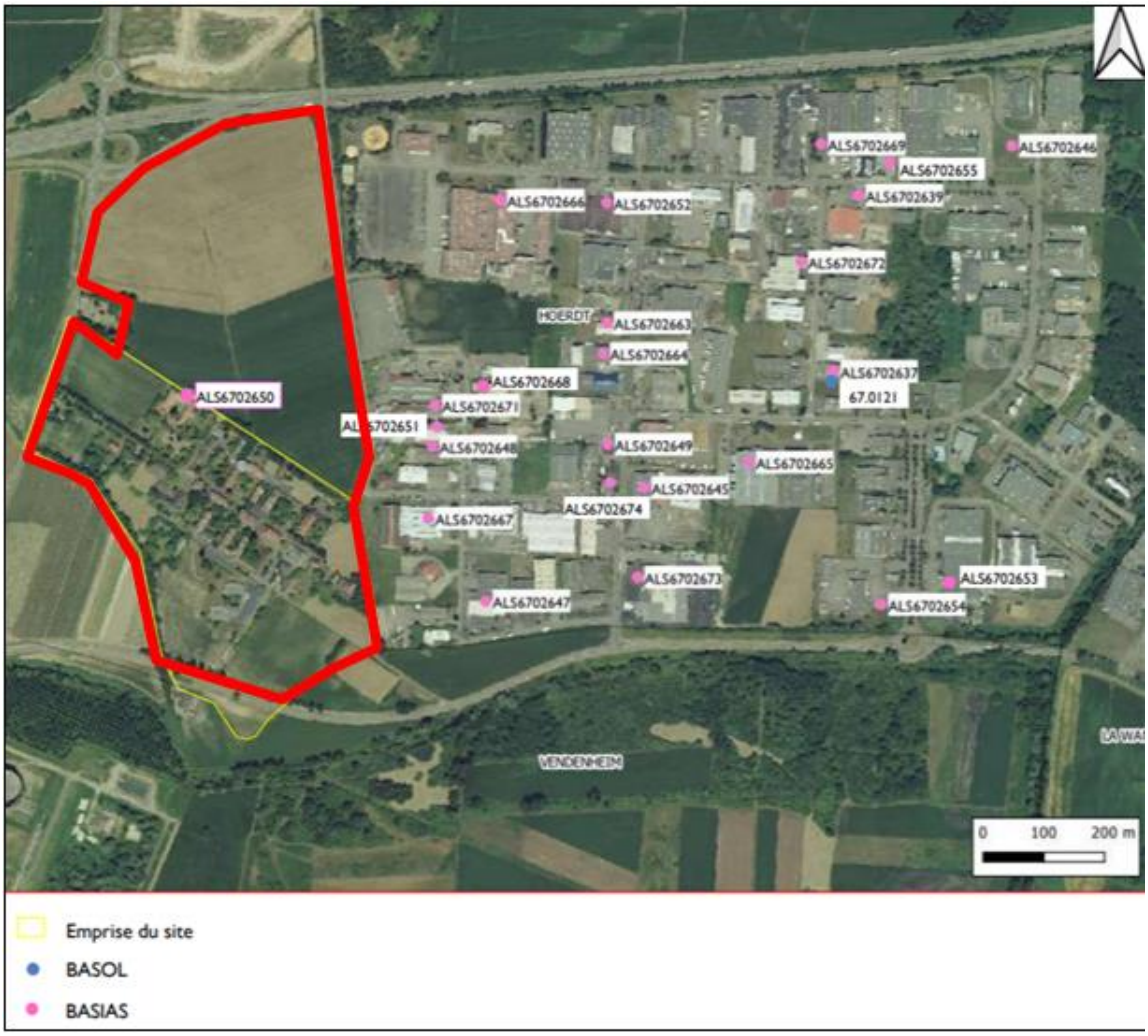
Extrait du plan de règlement- Identification des bâtiments remarquable et des éléments du paysage à préserver
(Source PLU de la commune de Hoerdt)





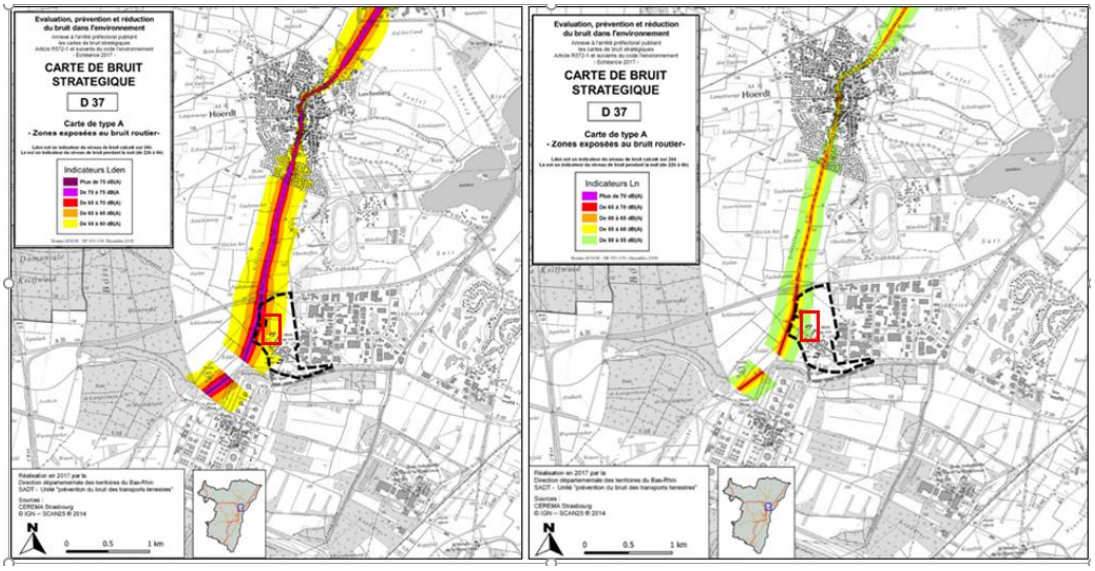


Extrait plan de Servitudes d'Utilité Publique
(Source PLU de la commune de Hoerdt)

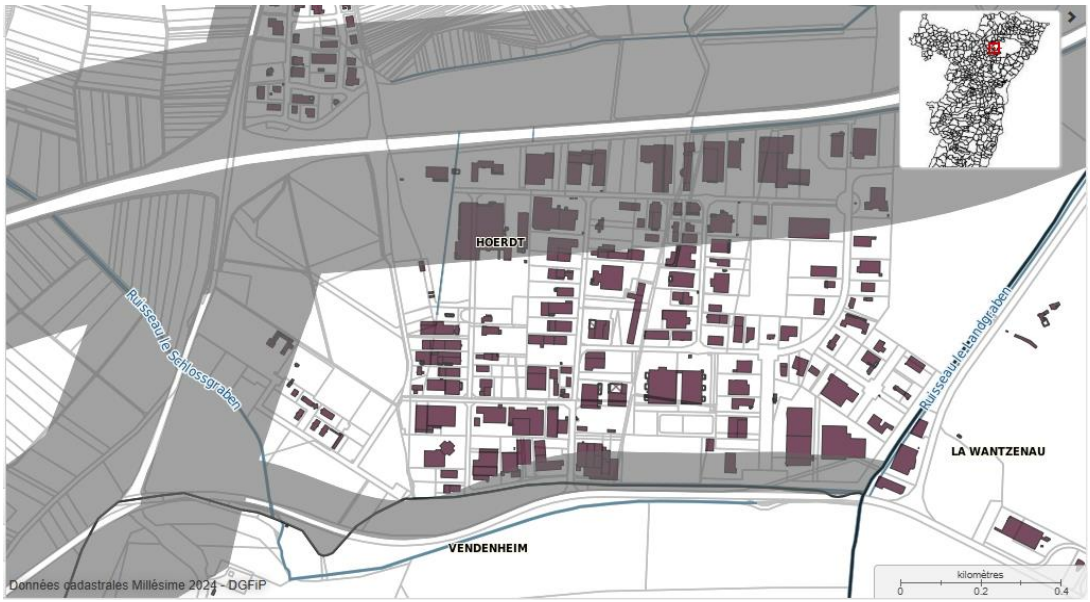


Sites BASOL et BASIAS
(Source : Evaluation environnementale de l'état des milieux, Fondasol, 2018)

Cartographie des principales anomalies relevées dans les sols
(Source : étude STRATAGIS, février 2022)



Carte de type A - Indice Lden (gauche) et Ln (droite) - Bruit routier de la RD37
(Source : Cerema Strasbourg-IGN-Scan 25 2014, 2017)



Extrait de plan-Périmètre de voisinage d'infrastructure de transport terrestre
(Source PLU de la commune de Hoerdt)