

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Terre d'innovations par tradition

Département du Bas-Rhin  
Communauté de communes  
du Pays de Niederbronn-les-Bains

**Extrait du registre des délibérations du Conseil de Communauté**

**Séance du 4 avril 2022**

**Sous la Présidence de Monsieur Patrice HILT**

Nombre de membres en exercice : 39  
Nombre de membres présents : 31  
Absents excusés : 08

Date de la convocation : 29 mars 2022

**Membres présents :**

MMES DUCHMANN, BECKER, ZIMMER, BUCHI, KLEIN M., REPERT, NICOLA, WAECHTER.  
MM. HERZOG, GASSER, JOST, VOGT, BECK, LUX, FEURER, GUNKEL, OTT, KETTERING,  
WALD, BETTINGER, SPAGNOL, WALTER, REXER, HASSENFRATZ, KOCH, KLEIN, BAUER, OMPHALIUS,  
WERNERT, DOMERACKI.

**Pouvoirs :**

Mme Sylvie LEININGER a donné pouvoir à M. Daniel BECK.  
M. Michel SCHWEIGHOEFFER a donné pouvoir à M. Alain GUNCKEL.  
Mme Anne GUILLIER a donné pouvoir à Bruno WALD.  
M. Jonathan SOMMER a donné pouvoir à Victor VOGT.  
M. Christophe DOHRMANN a donné pouvoir à Patrice HILT.

**Membres absents :**

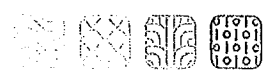
Mme Sylvia LEININGER de Gundershoffen.  
M. Michel SCHWEIGHOEFFER et Mme Valérie DENNI de Mertzwiller.  
Mmes Anne GUILLIER, Gillonne PRINTZ et Jonathan SOMMER de Niederbronn-les-Bains.  
M. Christophe DOHRMANN de Offwiller.  
M. Julien SILVA de Reichshoffen.

**SOUS-PREFECTURE**  
**13 AVR. 2022**  
**HAGUENAU-WISSEMBOURG**

**Délibération N°2022/018 : Urbanisme - approbation de la révision allégée n°1 du PLUi**

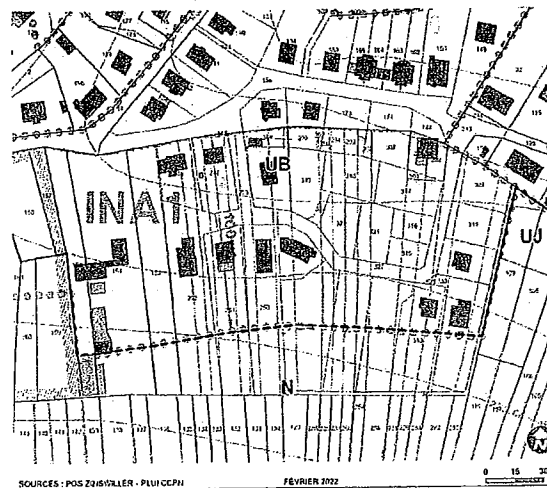
Sur l'invitation du Président, Mme Léa DENTZ – Directrice Technique Urbanisme et Environnement du Groupe OTE Ingénierie, rappelle que la révision allégée a été engagée par délibération du Conseil communautaire en date du 5 juillet 2021 pour rectifier les limites des zones UB à Gundershoffen et Zinswiller afin de réintégrer des opérations dûment autorisées (lotissement de Zinswiller, maison à Gundershoffen) en zone constructible.

Accusé de réception en préfecture  
067-246701098-20220404-DEL2022-018-DE  
Date de télétransmission : 08/04/2022  
Date de réception préfecture : 08/04/2022



Dans le cadre de l'enquête publique unique, plusieurs demandes émanant des propriétaires des terrains du lotissement de Zinswiller, concerné par la révision allégée, ont été formulées afin d'inscrire une zone UJ sur les fonds de parcelles des terrains du lotissement, au-delà de la limite du lotissement.

Dans le cadre de la présente révision allégée, la Communauté de communes a ramené strictement la limite de la zone constructible (UB) sur la limite de la zone INA1 du POS, qui a prévalu à la délivrance du permis d'aménager le lotissement, comme en atteste l'illustration suivante qui superpose la limite du POS et celle du PLUi.



Pour mémoire, lors de l'élaboration du PLUi, les services de l'Etat ont rappelé dans leur avis sur le PLUi arrêté (Courrier de la Sous-préfecture de Haguenau-Wissembourg en date du 12 août 2019), que, « s'agissant de zones urbaines, les zones UJ conduisent à de l'étalement urbain sans aucune création de logements ». Ainsi à certains endroits (et c'est le cas en l'espèce pour le lotissement de Zinswiller), on constate que les particuliers ont acquis des parcelles agricoles à l'arrière de leurs terrains situés dans des lotissements. Ces pratiques ne doivent pas être encouragées par un classement en zone UJ car il s'agit d'un contournement des objectifs de densité édictés par le SCOTAN.

De même, l'Autorité environnementale a, dans son avis défavorable sur le PLUi arrêté (avis n°MRAE 2019AGE65 du 28 août 2019), estimé « que les zones UJ contribuent à l'étalement urbain et qu'il convient de réduire leur profondeur, voire de les reclasser en zone agricole ou naturelle [...] ».

C'est pourquoi, la Communauté de communes ne souhaite pas aujourd'hui créer une nouvelle zone UJ sur les fonds de parcelles du lotissement.

Après avoir entendu l'exposé de Mme Léa DENTZ et du Président,

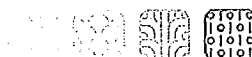
**Vu** le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L153-33 et L153-21,

**Vu** la délibération n°2020/083 du 20 septembre 2020, par laquelle le conseil communautaire a approuvé le PLUi,

**Vu** la délibération n°2021/053 du 5 juillet 2021, par laquelle le conseil communautaire a prescrit la révision du plan local d'urbanisme, selon la procédure allégée prévue à l'article L153-34 du Code de l'urbanisme,

**Vu** l'examen conjoint du projet avec les personnes publiques associées en date du 19 novembre 2021,

Accusé de réception en préfecture  
067-246701098-20220404-DEL2022-018-DE  
Date de télétransmission : 08/04/2022  
Date de réception préfecture : 08/04/2022



**Vu** l'avis de la MRAe sur l'évaluation environnementale (Décision n °MRAe 2021AGE66 du 14/12/2021),

**Vu** l'arrêté n°2021/484 en date du 20 décembre 2021 soumettant le projet de modification du PLUi à enquête publique qui s'est déroulée du 17/01/2021 au 18/02/2021,

**Vu** le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur,

**Vu** la réunion de la conférence intercommunale des maires qui s'est tenue le 21 mars 2022 et pendant laquelle ont été présenté le compte-rendu de la réunion d'examen conjoint, l'avis de la MRAe, les observations formulées lors de l'enquête publique et le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur,

**Vu** la note de synthèse,

**Vu** l'avis favorable du Bureau en date du 21 mars 2022,

**Considérant** qu'il ne peut être donné une suite favorable aux demandes de délimitation d'une zone UJ sur les fonds de parcelles du lotissement de Zinswiller,

**Considérant** qu'en conséquence les résultats de l'enquête publique et la prise en compte des remarques des services et organismes associés ne nécessitent aucune modification du projet de révision allégée du PLUi,

**Considérant** que le projet de révision allégée du PLUi tel qu'il est présenté au conseil communautaire est prêt à être approuvé,

Sur proposition du Président,

**Le Conseil communautaire, après délibération et à la majorité absolue avec 2 contre (MM DOMERACKI et WERNERT) :**

- Décide d'approuver la révision allégée n°1 du PLUi telle qu'elle est annexée à la présente délibération,
- Dit que conformément aux articles R153-20 et R153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité et d'information suivantes :
  - o La présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté de communes et dans les mairies de Gundershoffen et Zinswiller durant un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans les Dernières Nouvelles d'Alsace ;
  - o La présente délibération sera publiée sur le Géoportail de l'urbanisme ;
- Dit que le dossier de révision allégée n°1 du PLUi approuvée est tenu à la disposition du public au siège de la Communauté de communes et en Préfecture du Bas-Rhin aux jours et heures habituels d'ouverture.

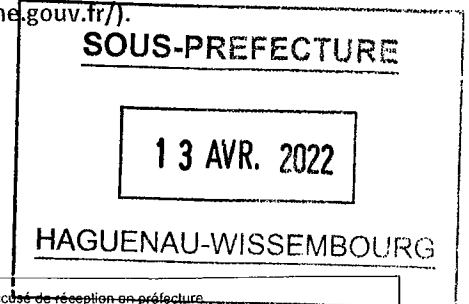
Le dossier de révision allégée n°1 du PLUi approuvé est également consultable sur le Géoportail de l'Urbanisme (<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>).

Pour extrait conforme, Le Président Patrice HILT

**ACTE EXECUTOIRE**

Publié le 8 Avril 2022

Reçu à la Sous-Préfecture de Haguenau le 8 Avril 2022



Accusé de réception en préfecture  
067-246701098-20220404-DEL2022-018-DE  
Date de télétransmission : 08/04/2022  
Date de réception préfecture : 08/04/2022

