

Département  
du Bas-Rhin

COMMUNE DE WEYERSHEIM

Arrondissement de  
Haguenau-Wissembourg

## Extrait du procès-verbal des délibérations du Conseil Municipal

Nombre des membres  
du Conseil Municipal  
élus : 23  
en fonction : 23

Séance du 29 janvier 2025  
sous la présidence de Mme Sylvie ROEHLLY – Maire

**Membres présents :** ROEHLLY Sylvie, KLEINMANN Jean-Jacques, REGNIER Clarisse, ACKER Dominique, ALBECKER Bernard, BLANCK Denis, BONICEL Bénédicte, FORR Bernard, FOURNAISE Véronique, GASSERT Cédrine, HILD Aline, JUNG Didier, KERTZINGER Francis, RICK Stéphane, SORG Fabienne, SORGIUS Christian, VOGT Marie-Line.

**Membres absents :** WINTER-KNECHT Didier a donné procuration à SORGIUS Christian, WERNERT Annie a donné procuration à ROEHLLY Sylvie, BLANCK Dominique a donné procuration à KLEINMANN Jean-Jacques, WEEBER Michelle a donné procuration à REGNIER Clarisse, MUGLER Christelle a donné procuration à ACKER Dominique, VATRY Édwige a donné procuration à GASSERT Cédrine.

### **Objet : Extension des compétences de la Communauté de Communes de la Basse-Zorn**

Avec le projet de territoire « Basse-Zorn 2030 », la Communauté de commune a, avec les communes, défini des ambitions fortes de développement de notre territoire au service de nos concitoyens et de leur « Bien vivre » en Basse-Zorn, qui sont depuis mises en œuvre progressivement. Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est une de ces actions, visant à développer et spatialiser une vision territoriale commune.

Avec l'achèvement de la révision du SCOT d'Alsace du Nord ainsi que des PLU communaux pour la plupart des communes-membres, il n'y a plus de raison de différer le lancement d'une démarche de PLUi.

À l'échelle nationale, la loi Climat et Résilience impose désormais des objectifs en matière de sobriété foncière, avec la mise en œuvre progressive du Zéro Artificialisation Nette (ZAN), contribuant au renforcement du triptyque SRADDET / SCOT / PLUi dans la législation. Les EPCI se placent en situation privilégiée pour élaborer des politiques d'urbanisme répondant aux enjeux globaux de logement, de mobilité, de développement économique, de préservation du patrimoine et de transition écologique, tout en assurant une gestion cohérente des territoires à l'échelle du bassin de vie.

La première étape vers un PLU intercommunal est le transfert de la compétence « Plan local d'urbanisme, document d'urbanisme et carte communale » des communes-membres vers l'EPCI, qui deviendrait effectif dans un délai de trois mois après délibération des communes membres selon les règles de la majorité qualifiée.

Dans une volonté partagée de travailler ensemble, les élus de la Communauté de communes ont souhaité élaborer une Charte de gouvernance pour l'élaboration du Plan Local d'urbanisme intercommunal. Annexée à la présente délibération cette Charte reprend notamment les engagements communs des Communes et de la Communauté de communes pour le PLUi, les règles de gouvernance pour son élaboration ou encore les enjeux et objectifs partagés par tous.

De manière très concrète, cette Charte arrête également les modalités d'application de la compétence pour la gestion des documents d'urbanisme en vigueur ainsi que le droit de préemption urbain, dans une vision partagée du respect des singularités et responsabilités de chacun. Au cours de l'élaboration de cette Charte, chaque commune a relevé un enjeu

majeur : celui de l'habitat. Il est à cet égard proposé que la Communauté de communes se donne les moyens d'une réflexion approfondie sur ce sujet.

C'est pourquoi, face à ces différents constats, la Communauté de Communes souhaite étendre ses compétences en :

- Prenant la compétence « Plan local d'urbanisme, document d'urbanisme et carte communale » ;
- Prenant la compétence optionnelle « Politique du logement et du cadre de vie », en la circonvenant aux seules études « Habitat » sur l'ensemble du territoire de la CCBZ ;

Vu les débats lors de le l'Assemblée des Conseillers municipaux du territoire en date du 16 novembre 2024 ;

Vu la délibération de la Communauté de communes de la Basse-Zorn portant sur l'extension de ses compétences en date du 16 décembre 2024 ;

#### LE CONSEIL MUNICIPAL

=====

**ENTENDU** l'exposé du Maire ; après avoir délibéré ; à l'unanimité

**APPROUVE** la Charte de gouvernance pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;

**VALIDE** le transfert de compétence « Plan local d'urbanisme, document d'urbanisme et carte communale » à la Communauté de communes ;

**ACTE** la prise de compétence optionnelle « Politique du logement et du cadre de vie » dont l'intérêt communautaire à définir sera limité aux seules études sur le périmètre intercommunal.

#### POUR EXTRAIT ET COPIE CONFORME,

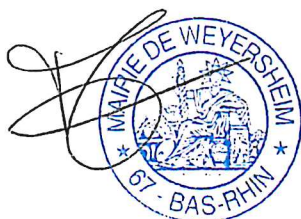
Publié le 31 janvier 2025

Transmis à la Préfecture le 31 janvier 2025

Délibération exécutoire conformément à la loi  
n°82-623 du 22 juillet 1982

Weyersheim, le 31 janvier 2025

Le Maire,  
Sylvie ROEHLLY



La secrétaire,  
Cédrine GASSERT



**CHARTE DE GOUVERNANCE**  
pour l'élaboration du  
**Plan Local d'Urbanisme intercommunal**

## Sommaire

Préambule .....	3
I – CONSTRUIRE ENSEMBLE LE PLUI .....	4
Nos engagements pour le PLUi .....	4
La gouvernance pour l'élaboration du PLUi .....	5
II – PRINCIPES ET MOYENS DE LA CONCERTATION .....	8
III – ENJEUX SPECIFIQUES IDENTIFIES ET OBJECTIFS PARTAGES .....	9
IV – MODALITES D'APPLICATION DE LA COMPETENCE .....	12
1. Procédures d'évolution des PLU communaux en vigueur .....	12
2. Modalités d'exercice du Droit de Préemption Urbain .....	12
3. Modalités d'exercice du Droit des Sols .....	13
V – LE PLANNING PREVISIONNEL DU PLUI .....	14
1. Charte de gouvernance et prescription : .....	14
2. De la prescription à l'approbation : .....	14

## Préambule

Notre Communauté de communes s'engage aujourd'hui dans la réalisation d'une action phare de notre Projet de territoire Basse-Zorn 2030 : l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), **outil stratégique** essentiel pour **l'aménagement** et le **développement cohérent** de notre **territoire**.

Les Vice-Présidents et moi-même avons souhaité initier cette démarche par des temps de partage et d'échanges avec chaque Maire, puis rassemblés en Conférence des Maires, afin de définir ensemble la meilleure manière de travailler à la construction d'une vision territoriale commune, spatialisant le Projet de territoire.

La Charte de gouvernance que nous vous proposons est directement issue de ce travail collectif préalable. Elle porte dès à présent sur les **conditions du transfert** et les **phases d'élaboration** du PLU intercommunal et esquisse, à plus long terme, le **fonctionnement entre nos communes** une fois ce document en vigueur.

Outil au service du dialogue et de la co-construction, notre Charte de gouvernance pour l'élaboration du PLUi de la Communauté de communes de la Basse-Zorn devient ainsi le document de référence sur la gouvernance partagée avec chaque élu du territoire, représentant chacun de nos concitoyens.

La présentation de cette Charte et des étapes d'élaboration du PLUi à l'ensemble des conseillers municipaux du territoire réunis en assemblée, avant sa ratification en Conseil communautaire, est représentative de la **volonté d'une élaboration** de notre futur document d'urbanisme **partagée** entre l'intercommunalité et ses communes membres, au service du développement équilibré de notre territoire.



## I – CONSTRUIRE ENSEMBLE LE PLUI



### Nos engagements pour le PLUi

Un Plan local d'urbanisme intercommunal se doit d'être le reflet de son territoire. Au-delà des compétences respectives de l'intercommunalité et des communes c'est un document qui naît du terroir et de ses habitants, d'une vision commune de l'aménagement et du développement, finalement de l'ambition de leurs élus pour l'avenir.

Cet ancrage se traduit par des références communes, fondatrices du « Bien vivre ensemble » en Basse-Zorn et fil rouge de la démarche vers le PLUi, que sont : la concertation, l'équité, le bon sens, le consensus, l'intérêt collectif, la réflexion communautaire, le dialogue, l'équilibre, la solidarité, la cohérence et la coopération territoriale

Par ailleurs, les élus souhaitent collectivement définir des **règles de fonctionnement claires**, qui les engagent collectivement dans l'élaboration du PLUi :

- **Chaque commune a le même poids décisionnaire** dans l'élaboration du PLUi, sur le principe d'une commune = une voix ;
- Les **particularités** de chaque commune et la **diversité** du territoire, richesses de la Basse-Zorn, sont **respectées** et mises en valeur dans le PLUi ;
- **L'ensemble des élus** du territoire, y compris les conseillers municipaux, sont **parties prenantes** de la démarche ;
- Les **Maires** sont et restent **souverains sur le droit du sol** dans leur commune ;
- La **circulation de l'information** est garantie par la présence et l'engagement des acteurs – Communauté de commune et chacune des communes membres – dans les différentes instances de gouvernance ;
- La **population** est **concertée** au long de la démarche.



## La gouvernance pour l'élaboration du PLUi

### **Le Conseil communautaire**

Au-delà des obligations réglementaires de prescription, d'arrêt et d'approbation du PLUi, le Conseil communautaire en valide chaque grande étape (PADD<sup>1</sup>, OAP<sup>2</sup>, règlement, zonage...) et est tenu informé régulièrement de l'avancement des travaux d'élaboration du PLUi.

### **Le Séminaire des conseillers municipaux**

Ce séminaire se tient une fois par an, et réunit tous les conseillers municipaux du territoire afin de les informer de l'avancement des travaux et de les consulter pour avis.

### **La Conférence des Maires**

La conférence des maires est une instance légale composée des Maires des 7 communes de la CCBZ. La conférence des maires se réunit annuellement et a pour mission réglementaire :

- d'échanger sur les modalités de collaboration avec les communes membres et la concertation du public avant prescription du PLUi
- de présenter aux communes le rapport de l'enquête publique avant approbation du PLUi.

### **Le Comité de pilotage, constitué en Commission PLUi**

Véritable cœur de la démarche, la commission PLUi créée en Conseil communautaire du 24 juin 2024 regroupe le Maire de chaque commune, accompagné d'un élu de son Conseil municipal. Présidée par Monsieur Jacky Noletta, cette Commission constitue le Comité de pilotage du Plan local d'Urbanisme intercommunal.

Ses membres ont la charge de conduire la démarche de PLUi et d'en fixer les grandes orientations. La commission PLUi veille au bon déroulement de la démarche et pilote les travaux du Comité technique.

---

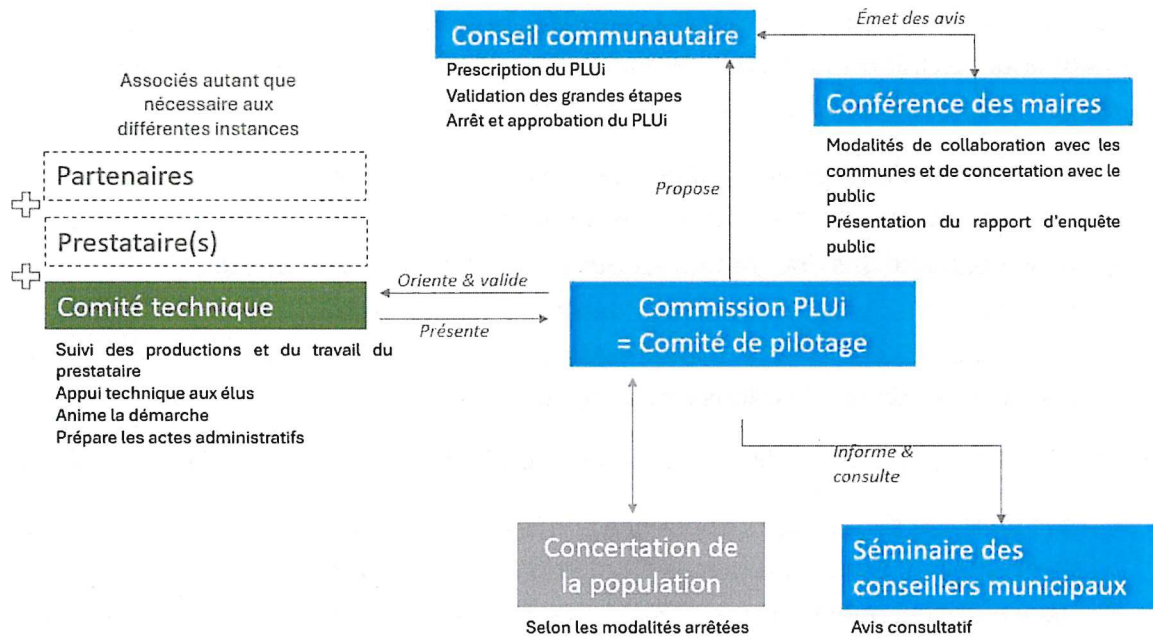
<sup>1</sup> Projet d'Aménagement et de Développement Durables

<sup>2</sup> Orientations d'Aménagement et de Programmation

## **Le Comité technique**

Le Comité technique est constitué d'agents de la Communauté de communes, d'agents des communes le cas échéant, du prestataire en charge de la réalisation du PLUi, ainsi que des partenaires à associer.

Le Comité technique anime la démarche, prépare les actes administratifs, fournit un appui technique aux élus et produit les documents nécessaires au bon déroulé de la démarche. Il rend compte de l'avancée de ses travaux au Comité de pilotage et mène la démarche en fonction des orientations données par la Commission PLUi.



## II – PRINCIPES ET MOYENS DE LA CONCERTATION



Destinataires in fine du PLUi, les **habitants** et les **acteurs** du territoire sont **concertés** lors de l'élaboration du PLUi afin de travailler à une **vision partagée** du territoire.

Afin de s'assurer de la bonne **compréhension des enjeux et du projet**, et de l'accès aisé des habitants aux informations concernant l'élaboration du PLUi, **plusieurs moyens de communication** sont mobilisés régulièrement :

- le journal de l'intercommunalité et les journaux des communes ;
- les sites internet de l'EPCI et des communes ;
- la disponibilité des documents validés à la CCBZ en version papier ;
- les réseaux sociaux, la presse locale, la distribution de flyers, Citykomi et l'utilisation des tableaux d'affichages communaux afin d'assurer la mise en visibilité des dates et actions de concertations.

Afin d'associer la population, les **modalités de concertation** suivantes sont déployées :

- des registres sont ouverts pendant toute la phase d'élaboration, dans les mairies et à la Maison des services de la Communauté de communes ;
- deux réunions publiques sont organisées en phase réglementaire, a priori au nord et au sud du territoire dans une logique de proximité avec le plus grand nombre d'habitants ;
- une exposition est présentée à la CCBZ, visant à faire de la pédagogie sur le projet de PLUi et le Projet d'Aménagement et de Développement durable (PADD), ainsi qu'une mini-exposition itinérante prenant place dans chaque mairie.

### III – ENJEUX SPECIFIQUES IDENTIFIES ET OBJECTIFS PARTAGES

Au-delà des évidents sujets d'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal



(PLUi) est une opportunité d'approfondir plusieurs thématiques clés qui **s'articulent avec l'aménagement** du territoire. Ces enjeux sont plus particulièrement au cœur de la **stratégie territoriale** que les élus entendent mettre en œuvre, avec des **objectifs partagés** résumés dans les différents items listés.

#### Habitat



- Diagnostiquer les dynamiques immobilières et de logement ;
- Assurer un parcours résidentiel adapté au territoire ;
- Accompagner le développement de logements répondant aux besoins ;
- Croiser la réflexion avec le patrimoine.

#### Patrimoine



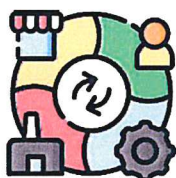
- Identifier et mettre en valeur le patrimoine local dont les bâtiments remarquables ;
- Valoriser l'architecture locale ;
- Protéger les bâtiments remarquables ;
- Réfléchir aux conditions de mutation des bâtiments et du tissu urbain existant.

#### Mobilités



- Prendre en compte et préciser le Projet de Mobilité Simplifié (PMS) en réfléchissant aux mobilités, notamment actives, entre et au sein des communes ;
- Étudier l'accessibilité du territoire par pôles majeurs (gares, écoles, mairies, collèges ...) ;
- Encadrer le stationnement dans les futurs zonages du règlement de PLUi.

#### Economie



- Analyser les évolutions passées des Zones d'Activités Economiques (ZAE) pour projeter leurs évolutions futures possibles ;
- Encadrer les destinations d'usage possibles dans les ZAE, notamment sous l'angle des services ;
- Réfléchir au fonctionnement des ZAE et notamment à l'optimisation du stationnement ;
- S'appuyer sur les résultats issus de l'étude de mutabilité des ZAE en cours de réalisation.

### Energies Renouvelables



- Intégrer les ZAER au PLUi et compléter les premiers périmètres le cas échéant.

### Tourisme



- Réfléchir aux atouts du territoire permettant le développement du tourisme ;
- Sanctuariser et développer les circuits découverte ;
- Maintenir un équilibre entre les logements principaux, secondaires et touristiques ;
- Identifier les besoins et les secteurs propices aux aires de camping-cars ou aux activités de loisirs.

### Environnement



- Décliner les orientations du Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) dans le PLUi ;
- Identifier les paysages remarquables du territoire pour les préserver et permettre la perpétuation de la tradition agricole ;
- Identifier les espaces verts dans l'enveloppe urbaine et réfléchir à leur préservation ;
- Donner une vraie place à la thématique « eau » dans le PLUi ;
- Protéger les zones naturelles ;
- Accompagner les nouvelles pratiques agricoles.

## Urbanisme



- Identifier les différentes formes urbaines des communes pour préserver leur identité propre ;
- Réfléchir à des moyens innovants d'urbaniser dans l'enveloppe urbaine ;
- Maintenir une cohérence des hauteurs de construction avec le bâti existant ;
- Envisager des règles pragmatiques vis-à-vis des enjeux de construction.

## Equipements publics



- Identifier les équipements publics sur le territoire ;
- Analyser les besoins d'équipements publics rayonnant à l'échelle intercommunale ;
- Analyser le besoin pour la création de lieux de rencontre permettant le lien intergénérationnel ;
- Réfléchir au sujet du périscolaire et des besoins actuels et à venir.

## Publicité



- Mettre en place, à l'échelle du territoire, un règlement de publicité.

Ces thématiques constituent les **axes prioritaires de la réflexion collective** engagée en amont du PLUi. Ils traduisent l'ambition de construire un territoire **attractif, durable et solidaire**, tout en respectant les **spécificités locales** et en répondant aux **attentes des habitants et usagers** de la Basse-Zorn.

## IV – MODALITES D'APPLICATION DE LA COMPETENCE



L'élaboration d'un PLUi par la CCBZ implique le **transfert de la compétence Urbanisme** entre les communes et l'EPCI. Ce transfert a plusieurs incidences qu'il convient d'encadrer de manière concertée dans un logique de consensus et afin de garantir le bon fonctionnement de la compétence dans l'attente du PLUi et ensuite.

### 1. Procédures d'évolution des PLU communaux en vigueur

A ce jour, toutes les communes du territoire disposent d'un PLU, hormis celle de Bietlenheim, au régime national d'urbanisme (RNU). Le transfert de la compétence Urbanisme **ne remet pas en cause l'existence et la validité des PLU communaux en vigueur jusqu'à l'approbation du PLUi**, néanmoins :

- la **responsabilité** de la procédure sous les angles juridiques, financiers et techniques des PLU en vigueur est transférée à la Communauté de communes ;
- les **décisions**, via délibérations, ne sont plus du ressort des communes mais de celui de l'EPCI.

Dans ce cadre et au-delà des responsabilités effectivement transférées, la Communauté de commune s'engage à :

- **faire évoluer les PLU communaux jusqu'à approbation du PLUi** selon les demandes de chaque commune ;
- **accompagner chaque commune** s'agissant de ces évolutions et travailler avec les élus et services de la commune pour l'évolution des documents d'urbanisme communaux.

### 2. Modalités d'exercice du Droit de Prémption Urbain

Le transfert de compétence « Urbanisme » à l'EPCI entraîne **automatiquement et tacitement** transfert du Droit de préemption urbain (DPU) à l'EPCI.

Pour autant, les élus du territoire, réunis en Conférence des Maires, ont exprimé la volonté que les **communes** puissent **conserver la possibilité de préempter** sur leur propre territoire et pour ce qui relève de leur champ de compétence.

De ce fait, le **Droit de préemption urbain (DPU) sera délégué au cas par cas à la demande de la commune** qui souhaite préempter un bien, sous sa responsabilité juridique et financière.

Afin de s'inscrire dans les délais légaux d'une préemption, délégation sera donnée au Président de l'EPCI pour ces délégations du DPU.

Un circuit d'instruction des **Déclarations d'intention d'aliéner (DIA)** est à mettre en œuvre, de leur entrée dans chaque commune à l'information de la CCBZ.

### 3. Modalités d'exercice du Droit des Sols

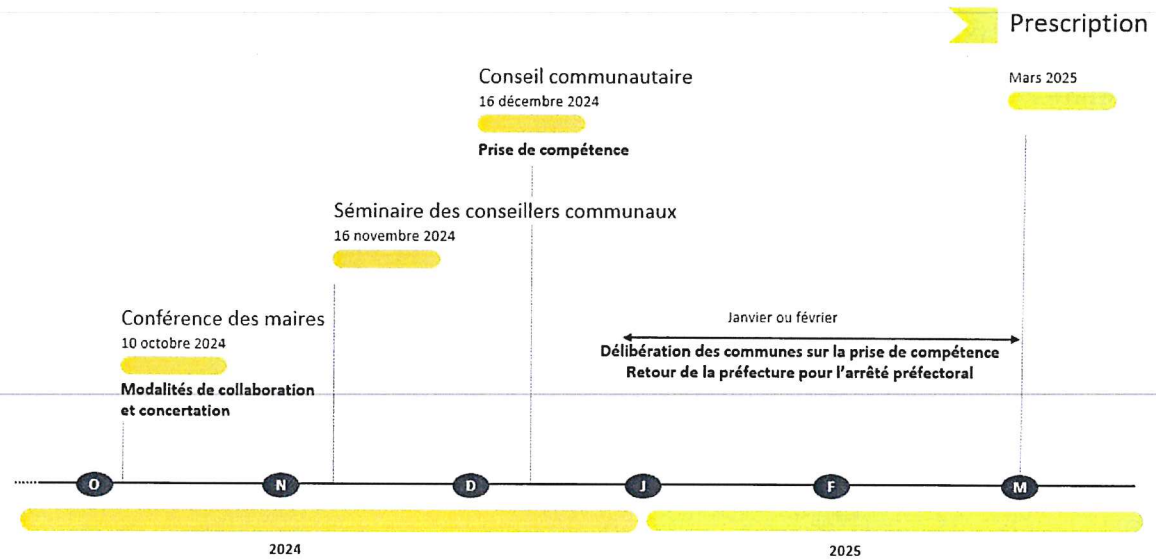
La mise en place du **PLUi-H<sup>3</sup>** n'aura **pas d'incidence sur les autorisations d'urbanisme** qui restent de la **compétence du Maire**, de même que la Police du bâtiment, le contrôle et la conformité ainsi que l'instruction des permis.

---

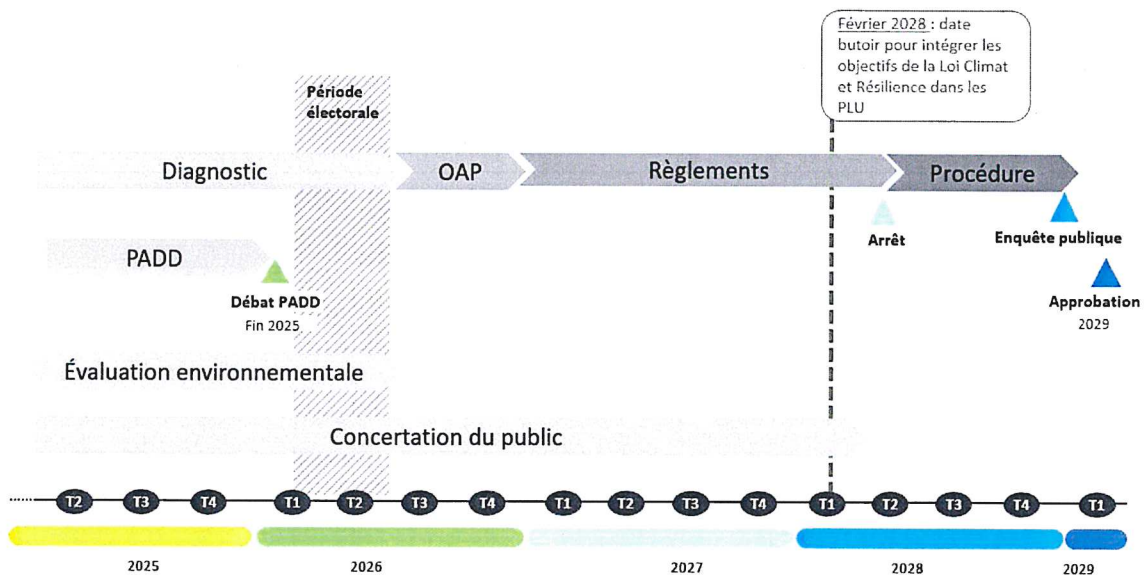
<sup>3</sup> Plan local d'urbanisme intercommunal avec un volet Habitat détaillé

## V – LE PLANNING PREVISIONNEL DU PLUI

### 1. Charte de gouvernance et prescription :



### 2. De la prescription à l'approbation :



Accusé de réception en préfecture  
067-216705293-20250129-04-2025-DE  
Date de télétransmission : 31/01/2025  
Date de réception préfecture : 31/01/2025

## Charte de gouvernance PLUi – Octobre 2024

Communauté de communes de la Basse-Zorn  
34, rue de La Wantzenau – 67720 HCERDT  
[www.cc-basse-zorn.fr](http://www.cc-basse-zorn.fr)

