



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
HANAOU LA PETITE PIERRE

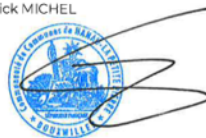
**PLAN LOCAL D'URBANISME  
INTERCOMMUNAL  
DU PAYS DE LA PETITE PIERRE  
MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1**

**NOTICE DE PRESENTATION  
(Complément au Rapport de Présentation)**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire  
en date du 27/10/2022

A Bouxwiller, le ....  
M. Patrick MICHEL, le Président

Le Président  
Patrick MICHEL



**OTE INGÉNIERIE**  
des compétences au service de vos projets

[www.ote.fr](http://www.ote.fr)



**Siège social**  
 1 rue de la Lisière - BP 40110  
 67403 ILLKIRCH Cedex - FRANCE  
 Tél : 03 88 67 55 55

IND	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION	APPROBATION	N° AFFAIRE : 21010252	Page :
A	31/08/2021	LPP - MS1	OTE - Léa DENTZ	<i>LD</i>		
B	27/10/2022	MS1 approuvée	OTE - Léa DENTZ	<i>LD</i>		
					<b>URB1</b>	
Document2						

## Sommaire

---

<b>1. Coordonnées de la collectivité compétente</b>	<b>4</b>
<b>2. Contexte général de la modification simplifiée</b>	<b>5</b>
2.1. Historique du document d'urbanisme	5
2.2. Présentation de l'objet de la modification simplifiée	5
2.3. Justification de la procédure	6
<b>3. Information du public</b>	<b>7</b>
<b>4. Modifications apportées au PLU</b>	<b>8</b>
4.1. Evolution du rapport de présentation	8
4.2. Modifications apportées au plan de règlement	13

## 1. Coordonnées de la collectivité compétente

---

### **Communauté de communes Hanau La Petite Pierre**



Maison de l'intercommunalité  
10, route d'Obermodern  
BP24  
67330 BOUXWILLER



(03) 88 71 39 79



accueil@hanau-lapetitepierre.alsace

représentée par

- M. Patrick MICHEL, Président

## 2. Contexte général de la modification simplifiée

### 2.1. Historique du document d'urbanisme

La Communauté de communes Hanau La Petite Pierre a approuvé le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays de La Petite Pierre par délibération du Conseil communautaire le 6 février 2020.

La présente modification simplifiée constitue la première évolution du document d'urbanisme intercommunal.

### 2.2. Présentation de l'objet de la modification simplifiée

La Communauté de communes Hanau La Petite Pierre a engagé la présente procédure de modification simplifiée en vue d'apporter différents ajustements au PLUi du Pays de La Petite Pierre avec les objectifs suivants :

- Rectifier une erreur dans la délimitation entre la zone UB et la zone UJ à Puberg ;
- Préciser les limites de l'emplacement réservé ROS03 pour faciliter l'instruction et l'exercice du droit de priorité ;
- Ajuster le tableau des surfaces suite à des mises à jour du plan cadastral (effacement de certaines superpositions de limites communales).

## **2.3. Justification de la procédure**

Les évolutions envisagées n'ayant pas vocation à :

- changer les orientations définies par le PADD ;
- 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 d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) ;

une procédure de révision du PLU ne s'impose donc pas.

Par ailleurs, en application de l'article L153-45 du Code de l'urbanisme, les évolutions ne conduisant pas non plus à :

- une majoration de plus de 20% des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- une diminution des possibilités de construire ;
- une réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

la modification peut être conduite selon une procédure simplifiée.

En application de l'article L153-45 du Code de l'urbanisme, l'une des évolutions envisagées n'ayant vocation qu'à rectifier une erreur matérielle, une procédure de modification simplifiée peut également être mise en œuvre.

---

### **3. Information du public**

---

En application de l'article L153-47, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Les modalités de la mise à disposition ont été précisées par délibération du Conseil communautaire en date du 27 mai 2021.

A l'issue de la mise à disposition, le Président de la Communauté de communes présentera le bilan de la mise à disposition devant le Conseil communautaire, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

## 4. Modifications apportées au PLU

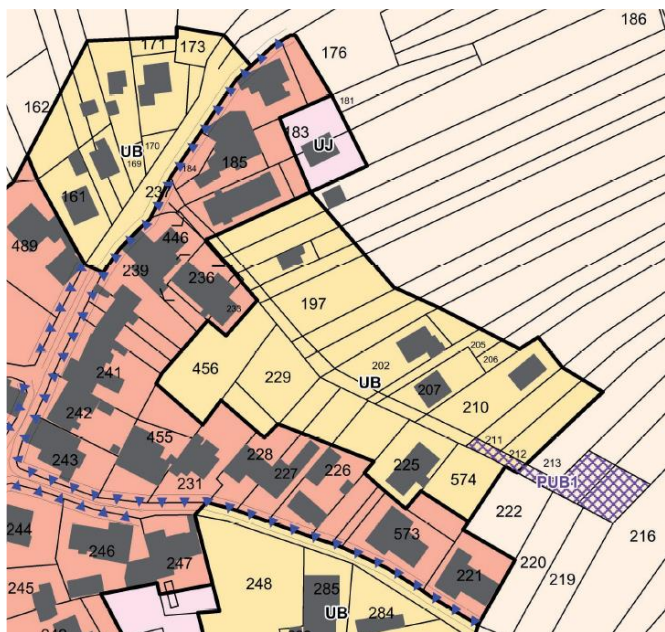
### 4.1. Evolution du rapport de présentation

La présente notice de présentation complète le rapport de présentation et sera donc annexée à ce dernier.

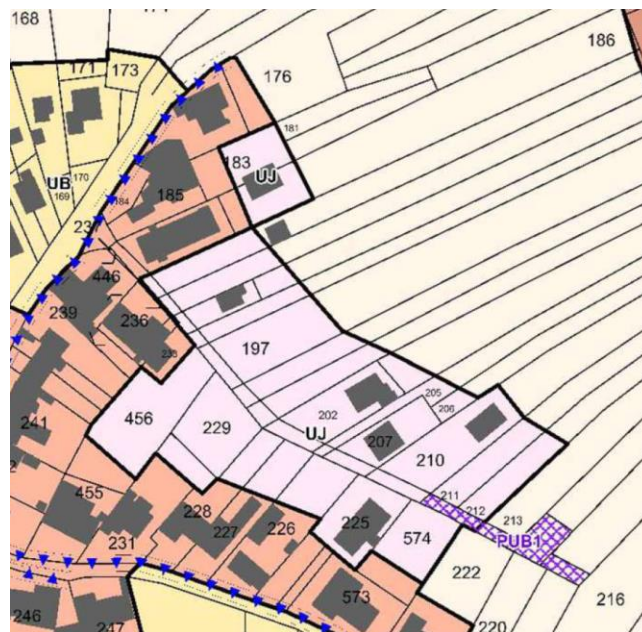
#### 4.1.1. Justification des évolutions du PLUi

##### a) RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATERIELLE A PUBERG

Lors de la numérisation des plans de zonage, entre l'arrêt et l'approbation du PLUi, pour satisfaire au standard du CNIG<sup>1</sup> et permettre sa publication sur le Géoportail de l'Urbanisme conformément à l'article R143-16 du Code de l'urbanisme, un secteur classé en zone UB et un secteur classé en zone UJ au moment de l'arrêt du PLUi ont été fusionnés dans un même secteur UJ. Aucune observation de la part des Personnes Publiques Associées ou remarque formulée lors de l'enquête publique ne justifie cette évolution.



Extrait du PLUi arrêté



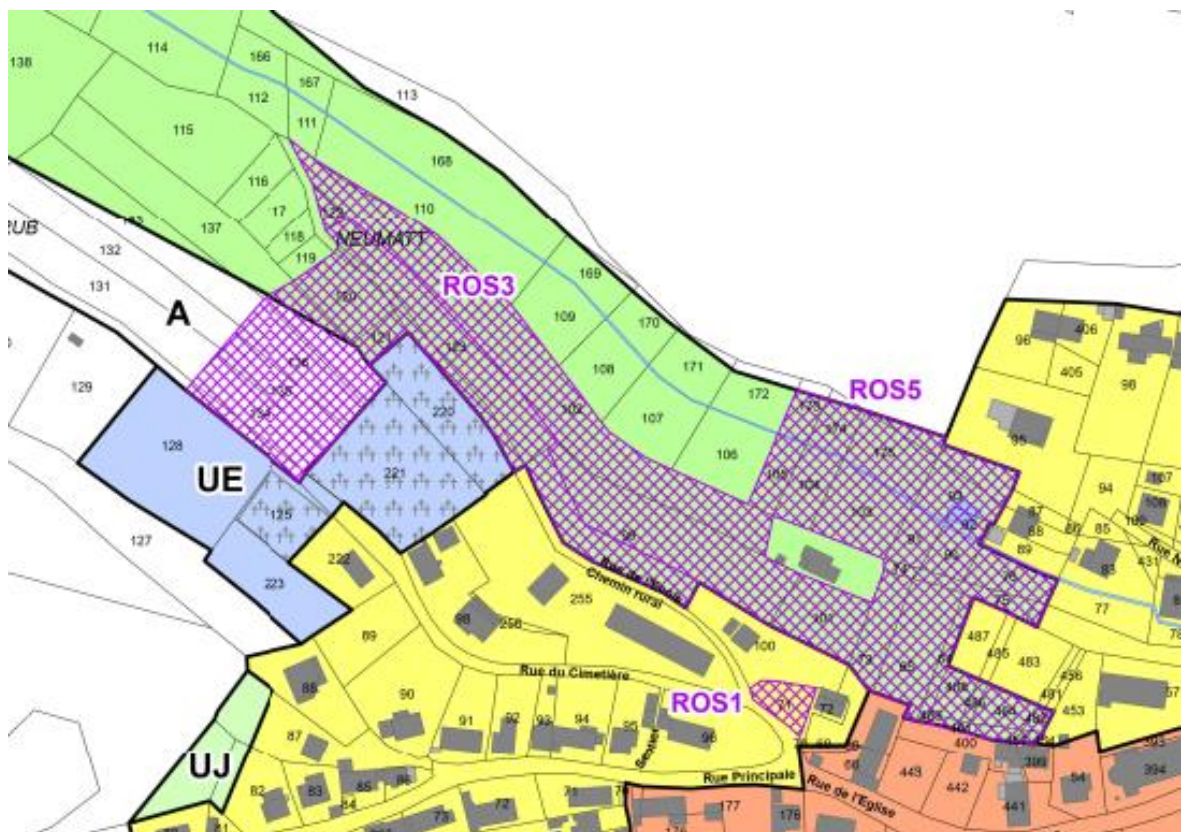
Extrait du PLUi approuvé

La modification simplifiée vise à rectifier l'erreur

<sup>1</sup> CNIG : Conseil National de l'Information Géographique

**b) PRÉCISER LES LIMITES DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°3 A ROSTEIG**

Sur le ban communal de Rosteig, deux emplacements réservés ROS03 et ROS05 ont été inscrits au profit de la commune respectivement pour élargir une voie et créer du stationnement d'une part et d'autre part pour assurer l'entretien du fond de vallon et éviter l'enfrichement. Ces deux emplacements réservés sont mitoyens et la limite entre les deux emplacements réservés n'est pas facile à distinguer.



Pour éviter la confusion lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme quant à la référence de l'emplacement réservé à mentionner, la dénomination de l'emplacement réservé ROS03 est complétée avec la liste des parcelles concernées.

## **4.1.2. Tableau des surfaces**

Le tableau des surfaces, figurant page 131 du tome 5 du rapport de présentation, est modifié du fait des évolutions des plans de règlement issues de la présente modification simplifiée et de la rectification de l'affectation de certains secteurs de zone dans la mauvaise commune de la manière suivante :

		Superficie de zone par commune (en ha)																		Total par zone (en ha)	Total par type de zone		
		Erckartswiller	Eschbourg	Frohmuhl	Hinsbourg	La Petite Pierre	Lichtenberg	Lohr	Petersbach	Pfalzweyer	Puberg	Reipertswiller	Rosteig	Schoenbourg	Sparsbach	Struth	Tieffenbach	Wimmenau	Wingen-sur-Moder			Zittersheim	
Zones urbaines	UA	8,55	10,97	5,89	3,90	11,90	14,08	11,62	22,19	6,66	7,71	11,43	3,36	11,18	3,84	7,41	16,08	12,82	5,73	6,74	182,05	712,46	
	UB	11,37	10,72	8,65	4,27	16,23	18,54	20,37	21,46	17,61	16,29	32,09	23,54	9,80	12,70	5,60	5,13	52,85	79,98	10,02	377,23		
	UBa		0,37				0,96													1,36	2,69		
	UE	1,46	2,38	0,64	0,56	2,65	1,50	1,28	3,90	0,92	0,90	4,77	2,71	1,90	0,58	0,59	0,47	4,34	8,13	0,76	40,41		
	UF	1,60				1,93													0,50		4,02		
	UH	8,78	0,32		0,17	0,42	0,12		0,35	0,46	0,52	2,35	0,72		0,40	0,06	0,26	1,11	2,90	0,13	19,07		
	UJ	1,53	2,81	1,75	1,03	1,55	0,99	2,91	5,11	1,60	1,74	1,86	3,02	2,11	1,14	3,64	2,47	0,16	1,31	1,52	38,27		
	UT		0,04			3,55	4,80													6,27	14,66		
	UTg					1,66															1,66		
	UX							0,47	22,00	0,37								3,26	6,30		32,40		
Zones à urbaniser	1AU			0,25	2,05					0,75	0,80					0,51	1,59	1,31	0,32	7,58	20,19		
	1AUX							1,50									1,18			2,69			
	2AU		0,91	0,42	0,79	1,20			1,65	0,36			0,50		0,90		1,29	1,91		9,92			
Zones agricoles	A	56,50	129,18	25,39	79,34	79,27	101,14	329,92	328,28	160,83	128,37	97,92	29,54	237,48	8,55	200,95	116,05	111,69	6,25	98,71	2325,34	2406,73	
	AB			0,55		0,43															0,99		
	AC	3,54	1,32		0,34			22,50	6,48	7,90	2,67	6,18	0,74	4,88	9,55	2,62		1,35	1,02	5,67	76,76		
	AC1		0,57																		0,57		
	AT							3,07													3,07		
Zones naturelles	N	106,33	96,87	14,96	0,45	145,02	134,08	19,01	41,35	20,59	40,82	180,03	14,69	9,26	164,28	9,32	41,78	142,00	251,91	125,34	1558,08	15802,99	
	NC							8,49					5,19			6,43					20,11		
	ND								0,27												0,27		
	NE	0,54		0,24	0,21	0,30			1,36			0,29		1,35		0,68		0,64	0,68	0,21	6,50		
	NF	849,27	1141,63	100,50	230,48	1713,53	937,41	616,83	439,10	9,67	300,34	1617,89	646,70	255,79	1169,22	187,28	313,88	1722,39	1400,00	534,94	14186,84		
	NJ					0,34	0,98	0,08				0,09		0,96				0,92			3,37		
	NL1		1,56							0,19								0,26			2,01		
	NL2			0,16			1,31				1,54	0,43	1,58					0,72	0,99	0,26	0,66		7,66
	NT1				1,48	3,83	1,13														6,44		
	NT2				0,60																0,60		
	NT3					0,85															0,85		
	NT4					0,18															0,18		
NX					0,33		0,67	2,50	0,49									1,70	4,39	10,08			
<b>Total</b>	1049,46	1399,65	159,40	323,62	1987,21	1217,03	1038,71	896,00	227,67	501,64	1956,14	731,78	535,19	1370,26	426,00	498,02	2057,67	1776,15	790,78	18942,37			



Certaines évolutions minimales des surfaces sont liées à des recalculs de surfaces suite à des mises à jours du plan cadastral (effacement de certaines superpositions de limites, ajustement de limites communales), soit :

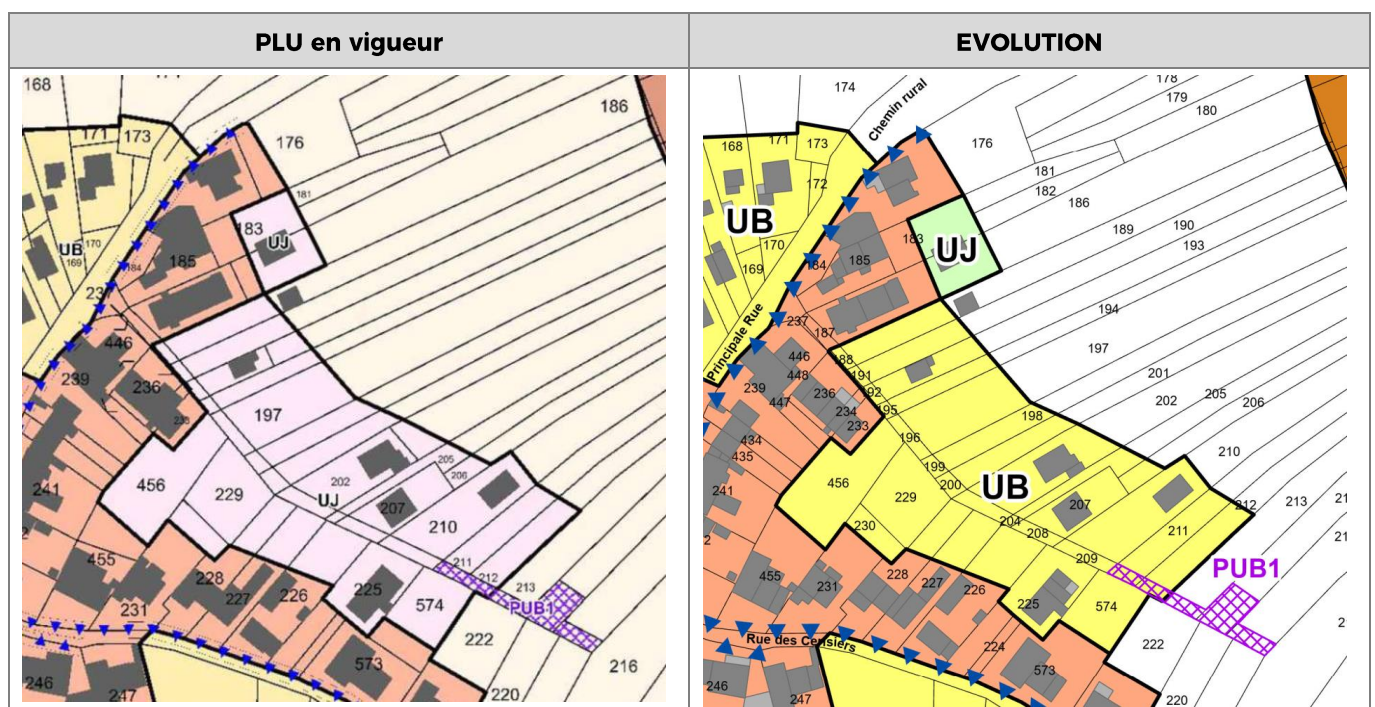
- + 0,04 ha de zones U (712,42 ha → 712,46 ha) soit + 0,005%
- - 0,68 ha de zone A (2 407,43 ha → 2 406,73 ha) soit - 0,02%
- + 0,55 ha de zone N (15 802,44 ha → 15 802,99 ha) soit + 0,003%

### 4.1.3. Incidences des évolutions sur l'environnement

Les modifications apportées au PLUi sont principalement techniques et sont sans incidence sur les possibilités de construction. Elles sont donc sans conséquence en termes d'occupation des sols et d'impact sur les milieux naturels et plus largement elles n'auront pas d'impact sur l'environnement du territoire du Pays de La Petite Pierre.

## 4.2. Modifications apportées au plan de règlement

Sur les planches 10 au 1/5000 et au 1/2000 (Puberg), le secteur UB, improprement supprimé, est rétabli :



Modifications apportées au PLU

Sur les planches 12 (Rosteig), la liste des emplacements réservés est complétée :

**PLU en vigueur**

Liste des emplacements réservés		
N°	Vocation	Bénéficiaire
<u>ROS1</u>	Création d'un aménagement pour faciliter la giration des bus (20 m de large)	Commune de Rosteig
<u>ROS2</u>	Elargissement de la rue du Riefeld (10 m de large)	Commune de Rosteig
<u>ROS3</u>	Amélioration de la circulation grâce à l'élargissement de la voie et création de stationnement notamment pour les bus.	Commune de Rosteig
<u>ROS4</u>	Réalisation d'un bouclage viaire (6 m de large)	Commune de Rosteig
<u>ROS5</u>	Entretien et protection du fond de vallon afin d'éviter l'enfrichement.	Commune de Rosteig

**EVOLUTION**

Liste des emplacements réservés		
N°	Vocation	Bénéficiaire
ROS1	Création d'un aménagement pour faciliter la giration des bus (20 m de large)	Commune de Rosteig
ROS2	Elargissement de la rue du Riefeld (10 m de large)	Commune de Rosteig
ROS3	Amélioration de la circulation grâce à l'élargissement de la voie et la création de stationnement notamment pour les bus (section 2 n° 99 10 m depuis la rue de l'école, n° 120 ; 121 ; 123; 134 ; 135 ; 136 en totalité, n° 137 sur 54 m depuis le cimetière)	Commune de Rosteig
ROS4	Réalisation d'un bouclage viaire (6 m de large)	Commune de Rosteig
ROS5	Entretien et protection du fond de vallon afin d'éviter l'enfrichement	Commune de Rosteig