COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
HANAU LA PETITE PIERRE

Accusé de réception en préfecture
067-200067783-20221027-221027D1-DE
Date de télétransmission : 02/11/2022
Date de réception préfecture : 02/11/2022

Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays de Hanau

Modification simplifiee 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

OTE INGÉNIERIE
des compétences au service de vos projets

www.ote.fr

OTE INGÉNIERIE
des compétences au service de vos projets
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	
A	18/08/2021	Hanau - MS1	OTE -	Léa DENTZ	LD		
B	23/09/2021	Consultation MRAe et notification PPA	OTE -	Léa DENTZ	LD		
C	12/04/2022	Hanau – MS1 V2	OTE -	Léa DENTZ	LD		
D	27/10/2022	MS1 approuvée	OTE -	Léa DENTZ	LD		

N° AFFAIRE : 21010252	Page : 2/17
URB1	

Document2

Accusé de réception en préfecture
067-200067189-20221027-227027-01-DE
Date de télétransmission : 02/11/2022
Date de réception préfecture : 02/11/2022

Sommaire

1. **Coordonnées de la collectivité compétente** 4

2. **Contexte général de la modification simplifiée** 5

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

3. **Information du public** Erreur ! Signet non défini.

4. **Modifications apportées au PLU** 7

4.1. Evolution du rapport de présentation 7

4.2. Modifications apportées au plan de règlement 15

4.3. Modifications apportées au règlement 16

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
- M. Richard MATHEVOT, Directeur Général des Services

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 Hanau par délibération du Conseil communautaire le 19 décembre 2019.

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 Hanau avec les objectifs suivants :

- Préciser le règlement de la zone AE ;
- Préciser le règlement pour permettre aux constructions existantes dans l'emprise du rempart de Bouxwiller d'accueillir des équipements hôteliers et de restauration ;
- Rectifier une erreur dans la dénomination des emplacements réservés à Ringendorf ;
- Rectifier une erreur dans la délimitation d'une zone AC à Schalkendorf ;
- Annexer au règlement le plan du secteur UB1 (lotissement de Dossenheim-sur-Zinsel) qui a été oublié lors de l'approbation du PLUi.

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 L.153-45 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.

3. Modifications apportées au PLU

3.1. Evolution du rapport de présentation

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

3.1.1. Justification des évolutions du PLUi

a) PRECISER LE REGLEMENT DE LA ZONE AE

Sur les bans communaux de Weinbourg, Ingwiller et Oberersoultzbach, un secteur AE a été délimité afin de permettre l'aboutissement d'un projet agrivoltaïque consistant à mettre en synergie un champ photovoltaïque avec une exploitation agricole permettant d'assurer une production d'électricité d'origine renouvelable et d'améliorer la rentabilité agricole du site. Un autre secteur AE s'étend sur le ban communal de Mulhausen pour permettre l'installation d'éoliennes.

La délimitation de ces deux secteurs et l'implantation de panneaux solaires au sol étaient explicitement prévus par le PLUi comme en atteste l'extrait suivant du rapport de présentation (Tome 2 – Chapitre G – explication des choix - §3.4. - Les zones agricoles – page 51).

Caractéristiques générales de la zone	Critères de définition de la zone	Lien avec le PADD
Zone AE		
La zone AE correspond aux secteurs d'implantation d'unités de production énergétique à partir de sources renouvelables, implantées dans l'espace agricoles. Cette production ne remet pas en cause l'activité agricole sur les unités foncières correspondantes.	La zone AE s'étend sur deux secteurs distincts : ▪ l'emprise du projet de champ photovoltaïque porté par Hanau énergies, qui vise à implanter des panneaux photovoltaïques sous et entre lesquels une exploitation agricole peut être développée ; ▪ le site sur lequel la commune de Mulhausen envisage l'implantation d'un champ éolien. L'implantation de panneaux photovoltaïques sur les bâtiments d'exploitation dans les autres secteurs constructibles de l'espace agricole reste possible en dehors de la zone AE. Dans la mesure où les installations de production d'énergie à partir de sources renouvelables relèvent de la destination "Equipements d'intérêt collectifs et services publics" et sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées, la zone AE, en application de l'article L151-11 ne relève pas du régime des STECAL.	La zone AE répond à l'objectif du PADD de limiter la dépendance du territoire aux énergies fossiles tout en encadrant l'implantation des équipements de production d'énergie renouvelable (Orientation C.3).

Exemple d'installations prévues dans le champ photovoltaïque

L'arrêté ministériel du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu prévoit que la sous-destination "locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés" recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. **Cette sous-destination comprend notamment** les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, **les constructions industrielles concourant à la production d'énergie**.

Accusé de réception en préfecture
067-200067185-20221027-221027A1-DE
Date de télétransmission : 02/11/2022
Date de réception préfecture : 02/11/2022

Le guide ministériel relatif à la modernisation du contenu du PLU (Ministère du logement et de l'habitat durable – avril 2017) précise que cette sous-destination "recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produite par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques."

Ainsi le règlement autorise en zone AE les constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition d'être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées sans en limiter l'emprise au sol.

La vocation et la destination de la zone AE a bien été comprise par les services de l'Etat et la CDPENAF comme en attestent les avis rendus sur le PLUi arrêté :

> Le règlement (pour l'ensemble de la zone agricole) doit reprendre de manière explicite les termes de l'article L151-11 1°, c'est-à-dire d'autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et qu'elles répondent aux critères de satisfaction d'un besoin collectif. Si le projet ne devait pas respecter strictement ces prescriptions, il conduirait à la consommation d'espaces agricoles et naturels à hauteur d'une quarantaine d'hectares.
>
> Cette demande de compléments au règlement s'applique aussi à l'autre zone de 10 ha prévue à Muhlhausen.

Extrait de l'avis des services de l'Etat (identique à celui de la CDPENAF)

De même, la commission d'enquête publique a bien compris l'objet de la zone AE :

- **Zone A (agricole)** 37 ha requalifiés en pâtures et panneaux solaires

18.Weinburg = 37 ha en AE (monocultures intensives de taille moyenne).

Nota : Ce secteur initialement cultivé en céréales sera reconverti en pâturages permanents et conservera donc sa vocation agricole en parallèle du projet d'implantation de panneaux photovoltaïques.

Au regard de la définition établie par le lexique national d'urbanisme de la construction : "une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface", les services instructeurs des autorisations d'urbanisme considèrent que les panneaux photovoltaïques au sol ou les éoliennes ne constituent pas des constructions mais des installations.

Il y a donc bien une incohérence entre le projet tel que prévu par le PLUi et la prise en compte du règlement par les services instructeurs.

La modification simplifiée vise ainsi à corriger cette incohérence et permettre la réalisation des projets qui ont conduit à la définition de la zone AE.
Pour ce faire, la Communauté de communes souhaite compléter le règlement de la zone agricole pour autoriser en zone AE les panneaux photovoltaïques et les éoliennes tout en confirmant la nécessité de conserver une activité agricole sur le site conformément à ses intentions initiales comme le montrent tant le rapport de présentation que les avis rendus sur le PLUi arrêté.

b) FAIRE EVOLUER LES REGLES APPLICABLES AU SECTEUR UR DE BOUXWILLER

Le centre ancien de Bouxwiller est délimité par le mur d'enceinte et se caractérise par un tissu médiéval dense. L'emprise du rempart encore visible, encore visible autour du centre-ville, a été identifié dans le PLUi par un zonage spécifique (UR) avec un objectif de préservation. Ainsi le règlement limite strictement la constructibilité aux seules extensions et annexes aux constructions à destination de logement existantes dans la zone.
Or certains bâtiments qui existent dans la zone ont une valeur patrimoniale et pourraient accueillir des activités de restauration et/ou d'hébergement touristique.

L'objectif de la modification est donc de permettre le changement de destination des bâtiments existants vers une destination de restauration ou d'hébergement hôtelier ou touristique mais sans extension du volume bâti.

c) Rectifier des erreurs

Enfin dans le cadre de l'élaboration des pièces du PLUi, trois erreurs matérielles se sont glissées dans les documents :

- Sur les planches 32 et 33 des plans de règlement (Ringendorf), une inversion a été opérée dans la dénomination des deux emplacements réservés ;
- Sur les planches 27, 28 et 34, à la limite des bans communaux entre Obermodern-Zutzendorf et Schalkendorf, une zone AC d'une surface de 965 m² a été injustement délimitée sur les plans. Cette correction ne modifie pas les droits à construire, car cette zone AC est en réalité inconstructible :
  - près d'un quart se situe dans l'emprise de la RD919 ;
  - plus de la moitié dans le recul inconstructible le long de la RD919 ;
  - la quasi-totalité dans le recul inconstructible le long des berges des cours d'eau.
- Dans le règlement écrit, à l'alinéa 2.1.6. du Chapitre 2 – dispositions applicables au secteur UB du Titre II – dispositions applicables aux zones urbaines, il est prévu que le plan qui figure en illustration soit annexé au règlement à une plus grande échelle. Or ce plan a été oublié dans le PLUi approuvé.

Elles sont donc rectifiées.

3.1.2. Tableau des surfaces

Le tableau des surfaces des zones A et N, figurant pages 62 à 64 du tome 2 du rapport de présentation, est modifié du fait des évolutions des plans de règlement de la manière suivante :

Zone	A								
Secteur		AC	AC1	AC2	AC3	AB	AD	AE	AT
Pays de Hanau	**7170,81**	**205,27**	**3,17**	**4,03**	**0,88**	**0,98**	**1,03**	**59,91**	**0,84**
Bischholtz	140,24	5,81							0,84
Bosselshausen	240,14	4,36	0,14						
Bouxwiller	1688,13	40,67					1,03		
Buswiller	183,67	4,94							
Dossenheim-sur-Zinsel		7,43							
Ingwiller	319,87	14,56						0,96	
Kirrwiller	376,76	4,57							
Menchhoffen	251,47	22,22	0,42						
Mulhausen	300,33	5,80						9,97	
Neuwiller-lès-Saverne	270,93	28,10	2,61						
Niedersoultzbach	280,09	5,57							
Obermodern-Zutzendorf	976,02	17,98		4,03					
Obersoultzbach	277,16	4,62						6,20	
Ringendorf	268,36	6,67							
Schalkendorf	**378,13**	**2,98**							
Schillersdorf	518,91	14,31							
Uttwiller	266,84	3,49							
Weinbourg	194,85	4,78				0,98		42,79	
Weiterswiller	238,80	6,41			0,88				

Zone	N	ND	NG	NGv	NH		NJ	NT
Secteur						NHt		
Pays de Hanau	**8410,20**	**6,77**	**1,05**	**2,45**	**29,59**	**0,63**	**3,10**	**3,49**
Bischholtz	75,34							
Bosselshausen	70,66							
Bouxwiller	568,37	3,40			0,50			
Buswiller	22,48							
Dossenheim-sur-Zinsel	1640,54				4,43		1,42	1,91
Ingwiller	1191,60	0,34		2,45	7,08			0,84
Kirrwiller	64,73							
Menchhoffen	114,08				0,19			
Mulhausen	57,42							
Neuwiller-lès-Saverne	2827,67		1,05		6,37		1,37	0,74
Niedersoultzbach	112,86							
Obermodern-Zutzendorf	321,89				0,32	0,63		
Obersoultzbach	205,50	0,32			0,38			
Ringendorf	77,47						0,12	
Schalkendorf	112,39				0,06		0,19	
Schillersdorf	190,96				2,44			
Uttwiller	14,51	1,78						
Weinbourg	254,61				7,40			
Weiterswiller	502,53	0,93			0,67			

Zone	NL		NX		Total Zones Agricoles	Total Zones Naturelles et forestières	TOTAL
Secteur		NLp		NXt			
Pays de Hanau	**16,48**	**1,12**	**2,23**	**1,25**	**7446,93**	**8478,37**	**17103,44**
Bischholtz					146,88	75,34	**238,37**
Bosselshausen	0,35				244,65	71,01	**328,99**
Bouxwiller	4,08	0,44	0,55		1729,83	577,34	**2594,89**
Buswiller	1,19				188,62	23,67	**230,24**
Dossenheim-sur-Zinsel	0,84	0,53			7,43	1649,67	**1737,93**
Ingwiller	1,35		1,68	0,65	335,39	1205,99	**1803,03**
Kirrwiller					381,89	64,73	**489,89**
Menchhoffen	0,76				274,11	115,04	**429,07**
Mulhausen					316,09	57,42	**398,79**
Neuwiller-lès-Saverne	2,55			0,60	301,65	2840,35	**3206,51**
Niedersoultzbach					285,66	112,86	**419,63**
Obermodern-Zutzendorf	1,18				998,03	324,03	**1440,73**
Obersoultzbach	1,75				287,99	207,95	**520,08**
Ringendorf					275,03	77,59	**382,72**
Schalkendorf	2,56				381,11	115,19	**520,98**
Schillersdorf					533,23	193,40	**752,84**
Uttwiller					270,33	16,29	**299,78**
Weinbourg					243,40	262,01	**533,83**
Weiterswiller		0,15			246,09	504,27	**790,80**

3.1.3. Incidences des évolutions sur l'environnement

Les modifications apportées au PLUi n'ont pas vocation à faire évoluer les possibilités de construction si ce n'est d'admettre le changement de destination des bâtiments existants dans l'emprise du rempart de Bouxwiller. Elles sont donc sans conséquence en termes d'occupation des sols et d'impact sur les milieux naturels.
La possibilité ouverte au changement de destination est susceptible de conduire à une occupation plus importante des bâtiments dans les remparts mais cette fréquentation supplémentaire resterait minime à l'échelle de la ville de Bouxwiller.
Les évolutions du PLUi n'auront donc pas d'impact significatif sur l'environnement du territoire du Pays de Hanau.

3.2. Modifications apportées au plan de règlement

Sur les planches 32 et 33 (Ringendorf), la liste des emplacements réservés est corrigée :

PLU en vigueur

Liste des emplacements réservés

NUMERO	VOCATION	BENEFICIAIRE
RIN01	Elargissement d'un chemin rural pour desservir la zone 1AU	Commune de Ringendorf
RIN02	Frange paysagère	Commune de Ringendorf

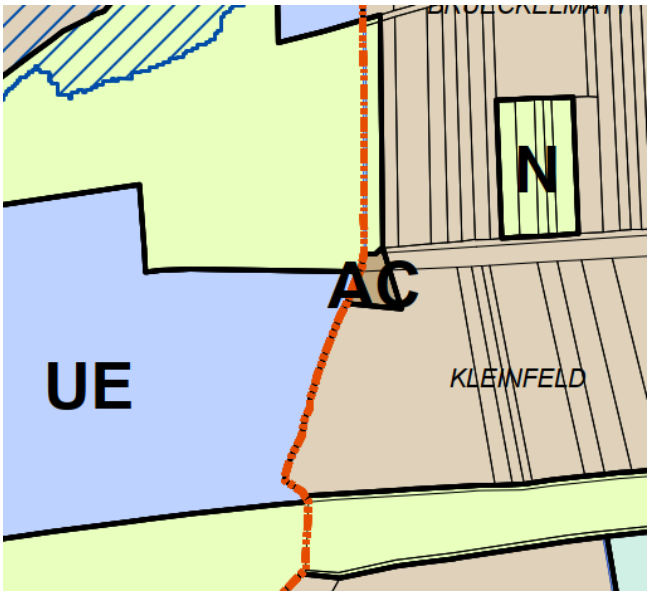
EVOLUTION

Liste des emplacements réservés

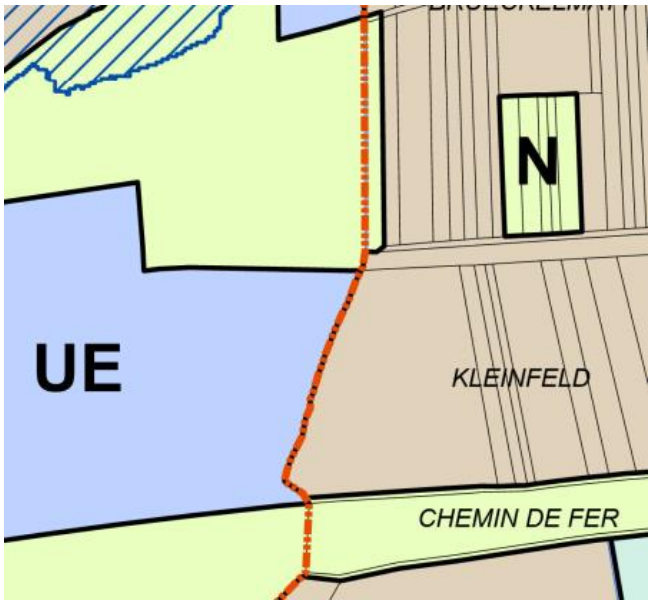
NUMERO	VOCATION	BENEFICIAIRE
RIN01	Frange paysagère	Commune de Ringendorf
RIN02	Elargissement d'un chemin rural pour desservir la zone 1AU	Commune de Ringendorf

Sur les planches 27 et 28 (Obermodern-Zutzendorf) et 34 (Schalkendorf), la zone AC est supprimée :

PLU en vigueur



EVOLUTION



3.3. Modifications apportées au règlement

A l'article 1.1. de la zone UR, le tableau relatif aux constructions admises est modifié de la manière suivante :

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
[...]			
- **Commerce et activité de service**			
• Artisanat et commerce de détail		X	Uniquement à Dossenheim-sur-Zinsel
• Restauration		X	Uniquement à Bouxwiller, par changement de destination d'un bâtiment existant et dans le volume du bâtiment existant
• Commerce de gros	X		
• Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	Uniquement à Dossenheim-sur-Zinsel
• Hébergement hôtelier et touristique		X	Uniquement à Bouxwiller, par changement de destination d'un bâtiment existant et dans le volume du bâtiment existant
• Cinéma	X		
[...]			

L'article 1.1.3. de la zone A est complété de la manière suivante :

Tous les usages et affectations du sol sont interdits à l'exception :
Dans toute la zone :

- des plateformes et fosses nécessaires à l'exploitation agricole ;
- de l'édification de clôtures ;
- des aménagements, ouvrages et installations liés à la construction, l'exploitation et l'entretien des réseaux et voies ;
- des opérations ou aménagements inscrits en emplacement réservé ;
- des affouillements et exhaussements du sol liés à :
  - une construction, une activité, un usage ou une affection du sol admis dans la zone ;
  - la constitution de réserves d'eau pour assurer l'arrosage de plantations ;
  - des fouilles archéologiques ;
  - des compensations hydrauliques ou environnementales ;
  - la protection des risques et nuisances ;

Et uniquement dans le **secteur AE** :

- des panneaux photovoltaïques au sol ou des éoliennes à condition que :
  - ils soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés ;
  - ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
  - ils répondent aux critères d'un équipement collectif ;

Et uniquement dans le **secteur AT** :

- de l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs liés à une activité agricole implantée à proximité ;

Le plan du secteur UB1 (lotissement de Dossenheim-sur-Zinsel) est annexé au règlement.