



# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

MODIFICATION N°4  
SECTEUR DE HUNSPACH

## NOTICE DE PRESENTATION

PLU intercommunal approuvé par DCC du 07/10/2013.  
*Modification simplifiée n°1 approuvée par DCC du 08/02/2016*  
*Modification simplifiée n°2 approuvée par DCC du 14/04/2016*

Modification n°4 approuvée par délibération du conseil  
communautaire du 19/06/2017

Le Président  
Serge STRAPPAZON



**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

|    | DATE       | DESCRIPTION      | REDACTION/VERIFICATION |      | APPROBATION | N° AFFAIRE : 15424 | Page : 2/16 |
|----|------------|------------------|------------------------|------|-------------|--------------------|-------------|
| 0  | 19/06/2017 | Modification n°4 | OTE - Léa DENTZ        | L.D. |             | <b>URB4</b>        |             |
|    |            |                  |                        |      |             |                    |             |
|    |            |                  |                        |      |             |                    |             |
|    |            |                  |                        |      |             |                    |             |
|    |            |                  |                        |      |             |                    |             |
| LD |            |                  |                        |      |             |                    |             |

## Sommaire

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. Coordonnées du maître d'ouvrage</b>  | <b>4</b>  |
| <b>2. Présentation de l'objet de l'enquête publique</b>  | <b>5</b>  |
| 2.1. Situation du document d'urbanisme   | 5         |
| 2.2. Présentation de l'objet de la modification n°4 et de l'enquête publique                             | 5         |
| 2.3. Justification de la procédure   | 6         |
| <b>3. Informations relatives à l'enquête publique</b>  | <b>7</b>  |
| 3.1. Mention des textes qui régissent l'enquête publique   | 7         |
| 3.2. Insertion de l'enquête publiques dans la procédure administrative relative à la modification du PLU | 7         |
| <b>4. Modifications apportées au PLU</b>   | <b>8</b>  |
| 4.1. Objectifs et justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU                           | 8         |
| 4.2. Modification apportée au plan de zonage   | 9         |
| 4.3. Modification apportée au règlement  | 10        |
| 4.4. Modification apportée aux OAP   | 11        |
| 4.5. Evolution du rapport de présentation  | 13        |
| <b>5. Incidences des modifications sur l'environnement</b>   | <b>16</b> |

## 1. Coordonnées du maître d'ouvrage

---

### Communauté de communes du Pays de Wissembourg



4 quai du 24 novembre  
BP 80023  
67161 WISSEMBOURG Cedex



(03) 88 05 35 50



[infos@cc-pays-wissembourg.fr](mailto:infos@cc-pays-wissembourg.fr)

représentée par M. Serge STRAPPAZON, le Président

## 2. Présentation de l'objet de l'enquête publique

### 2.1. SITUATION DU DOCUMENT D'URBANISME

La Communauté de Communes dispose d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé par délibération du conseil communautaire le 7 octobre 2013.

Ce document a fait l'objet de deux modifications simplifiées :

- La modification simplifiée n°1 portait sur le secteur de Wissembourg-Altenstadt et a été approuvée par délibération du conseil communautaire le 8 février 2016 ;
- La modification simplifiée n°2 portait sur le secteur de Drachenbronn-Altenstadt et a été approuvée par délibération du conseil communautaire le 14 avril 2016.

Quatre procédures de modification ont été engagées par arrêtés du président de la communauté de communes en date du 19 mai 2016 :

- La présente modification qui porte sur le secteur de Hunspach ;
- La modification n°1 qui porte sur le secteur de Seebach-Niederseebach ;
- La modification n°2 qui porte sur le secteur de Wissembourg-Altenstadt ;
- La modification n°3 qui porte sur les secteurs de Riedseltz, Rott et Schleithal.

Une cinquième procédure de modification a été engagée par arrêté du président de la communauté de communes en date du 23 janvier 2017 et concerne le secteur de Climbach.

### 2.2. PRESENTATION DE L'OBJET DE LA MODIFICATION N°4 ET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

La Communauté de Communes du Pays de Wissembourg a engagé la présente procédure de modification en vue d'apporter des ajustements au document d'urbanisme avec les objectifs suivants :

- Ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU par un reclassement en zone 1AU.

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers.

## 2.3. JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE

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 ;

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

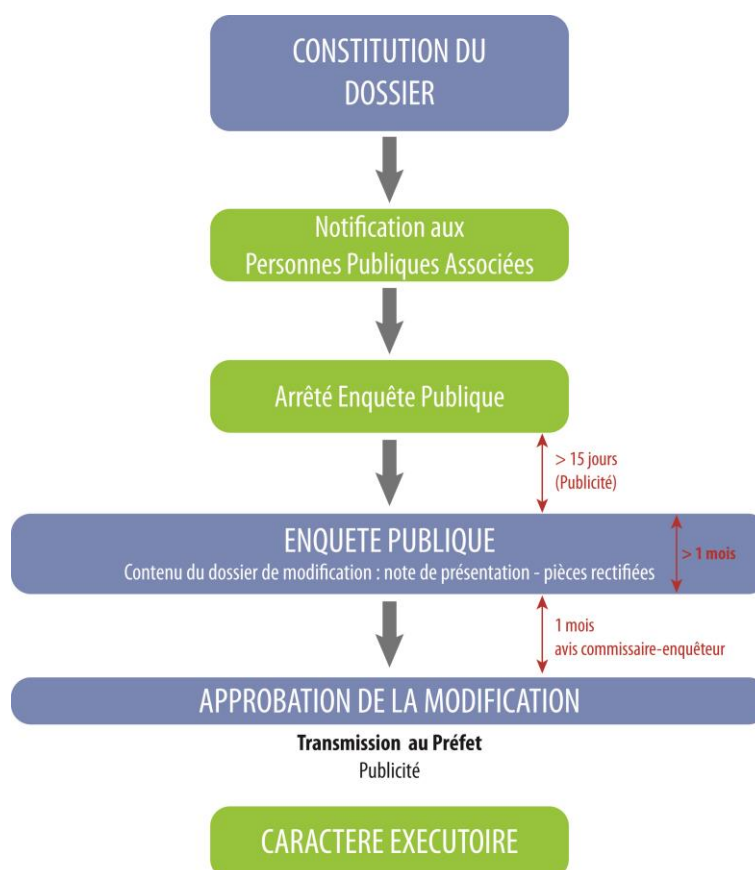
En vertu des dispositions de l'article L153-36 du code de l'urbanisme, les évolutions portant sur le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation, elles relèvent donc d'une procédure de modification du PLUi ; compte-tenu de la nature des évolutions envisagées (ouverture à l'urbanisation d'une zone), une procédure de modification simplifiée ne peut être envisagée.

### 3. Informations relatives à l'enquête publique

#### 3.1. MENTION DES TEXTES QUI REGISSENT L'ENQUETE PUBLIQUE

Conformément aux dispositions de l'article L153-41 du code de l'urbanisme, l'enquête publique est organisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1<sup>er</sup> du code de l'environnement.

#### 3.2. INSERTION DE L'ENQUETE PUBLIQUES DANS LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE RELATIVE A LA MODIFICATION DU PLU



Le code de l'urbanisme ne prévoit aucune concertation préalable obligatoire dans le cadre d'une procédure de modification d'un PLU. Néanmoins, la communauté de communes du Pays de Wissembourg a ouvert à son siège et en mairie de Hunspach un registre de concertation pour recueillir les éventuelles demandes des habitants.

## **4. Modifications apportées au PLU**

---

### **4.1. OBJECTIFS ET JUSTIFICATION DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU**

Le plan de secteur du PLU intercommunal approuvé en 2013 portant sur le ban communal de Hunspach, prévoit l'inscription en zone 2AU, de terrains au Sud-Est de la village de Hunspach, en vis-à-vis de la salle communale dont la construction a conduit à l'extension des réseaux au droit de la zone 2AU.

Par ailleurs, la commune de Hunspach a depuis l'approbation du PLUi finalisé l'aménagement et la commercialisation de la dernière tranche de son lotissement (au Nord de la commune) et n'est plus en mesure d'offrir de foncier disponible à la construction pour répondre aux besoins des ménages qui souhaitent s'établir dans la commune.

En effet, l'inventaire des terrains non bâtis disponibles dans l'enveloppe urbaine de Hunspach montre aujourd'hui que les seuls terrains non bâtis ne sont pas sur le marché de la construction parce qu'ils constituent des jardins de propriétés voisines ou des enclos pour des animaux domestiques. Depuis l'approbation du PLU, seule une construction a été implantée sur une parcelle détachée d'une emprise de jardin.

Par ailleurs, 9 des 10 terrains aménagés dans le cadre des dernières tranches du lotissement ont fait l'objet de dépôts de permis de construire.

Parallèlement, 3 granges ont fait l'objet de transformation en logements, soit la moitié des granges qui avaient été identifiées comme étant aménageables dans le rapport de présentation du PLUi.

Au regard de ses éléments, il apparaît que la majorité des gisements fonciers disponibles au moment de l'approbation du PLUi ont aujourd'hui été exploités et que pour poursuivre un développement de la commune, de nouvelles emprises doivent être mobilisées, justifiant de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU.

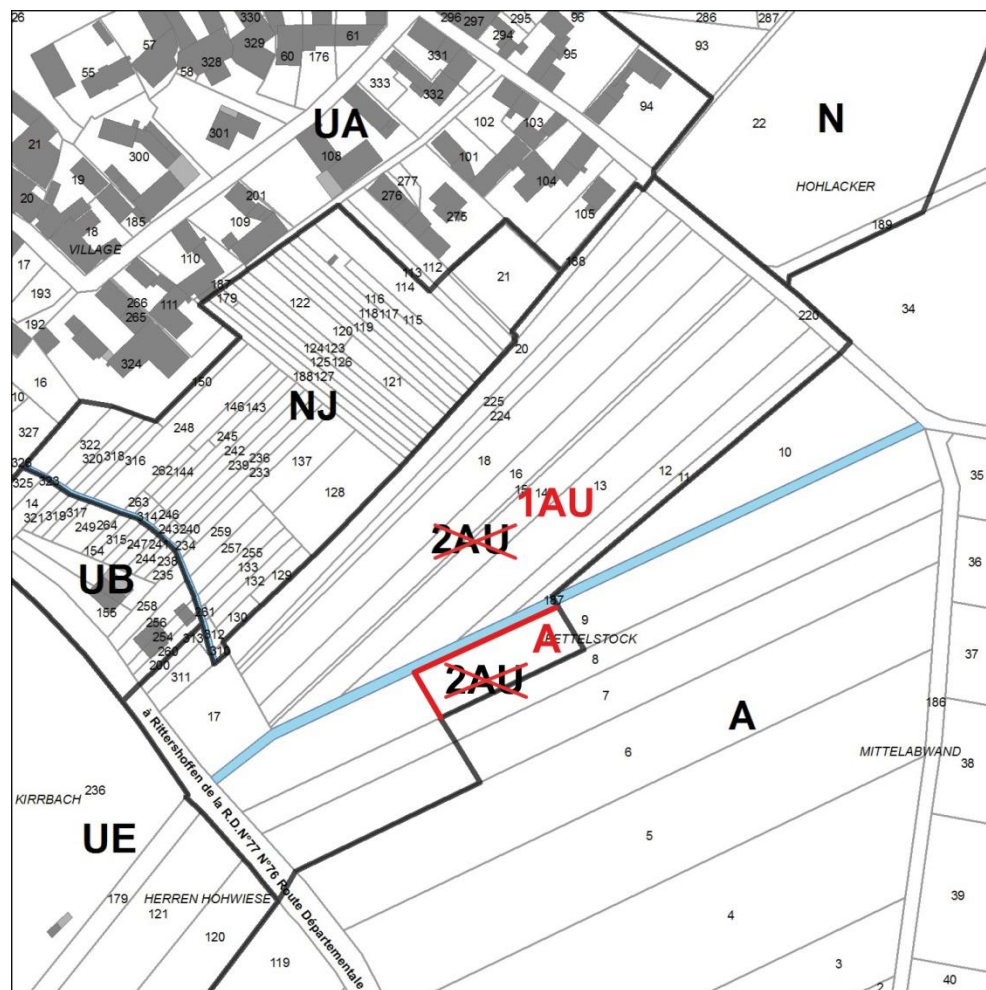
Les réflexions engagées dans le cadre de la définition des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont par ailleurs conduit à réduire la zone correspondante.

Les OAP proposées visent à :

- Préserver le front arboré qui marque la limite Sud de la zone et assurer ainsi une transition douce entre la zone urbaine et l'espace agricole ;
- Conserver le fossé existant en limite Sud du site ; il pourra servir d'exutoire aux eaux pluviales ;
- Assurer une mixité des typologies bâties (maisons individuelles et habitat intermédiaire) ; l'habitat intermédiaire pourra plus particulièrement trouver sa place en entrée de village et pourra être organisé dans des volumes bâtis qui rappellent ceux des fermes traditionnelles du centre ancien, ce qui permettra d'assurer un prolongement du village traditionnel le long de la route départementale.



## 4.2. MODIFICATION APPOREE AU PLAN DE ZONAGE



## **4.3. MODIFICATION APPOREE AU REGLEMENT**

Le règlement de la zone 2AU est supprimé et remplacé par un règlement pour la zone 1AU.

Pour ne pas dénaturer le caractère principal de la zone qui a vocation à être résidentielle, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les carrières ;
- Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ;
- Le camping ;

ou soumises à conditions :

- Les constructions à vocation industrielle, artisanale ou commerciale ;
- Les entrepôts ;
- Le stockage et les dépôts de matériaux ;
- Les affouillements et exhaussements du sol.

Afin d'optimiser l'utilisation du foncier et assurer un aménagement cohérent de la zone des conditions d'urbanisation sont fixées :

- L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement, laquelle peut être réalisée en plusieurs phases ;
- L'aménagement de la zone doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation ;
- La réalisation de chaque phase ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles ;
- Le terrain d'opération de chaque phase doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.

Les conditions de desserte par les réseaux sont reprises des zones déjà urbanisées (UA ou UB).

Afin de marquer l'entrée dans le village et structurer l'espace public, les règles d'implantation des constructions le long de la RD sont plus restrictives que dans le reste de la zone. D'autre part afin, de concilier une optimisation foncière et la volonté communale de gérer le stationnement sur l'espace privatif de préférence en lien direct avec l'espace public, un recul minimal de 2 mètres est imposé par rapport à l'alignement des voies.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives reprennent celles de la zone UB en imposant l'implantation à l'intérieur d'un gabarit qui permet de concilier une optimisation de l'utilisation de la parcelle avec la préservation du cadre de vie sur les fonds voisins.

Les règles de hauteur visent à homogénéiser les futures constructions avec la hauteur du bâti présent dans la commune, une hauteur un peu plus importante est admise le long de la RD afin de favoriser l'implantation de logements intermédiaires dans des volumétries similaires aux corps de fermes implantées au cœur du village.

#### 4.4. MODIFICATION APPOREE AUX OAP

Une orientation d'aménagement est définie sur le secteur 1AU. Elle pose le principe d'un bouclage de voirie entre la route départementale et la rue des champs et l'organisation d'habitat intermédiaire aux deux extrémités du quartier dans des formes urbaines rappelant la typologie du bâti traditionnel qui permettent d'assurer une transition entre le centre ancien et le nouveau quartier.

Elle fixe également l'objectif d'un aménagement de la zone sur une quinzaine d'années en 3 phases successives.

**PLU INTERCOMMUNAL DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE WISSEMBOURG**  
**MODIFICATION N°4 – SECTEUR DE HUNSPACH**  
 Notice de présentation

**MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU**



SOURCE : CADASTRE.GOUV.FR

JUIN 2016

0 250 500 m

## **4.5. EVOLUTION DU RAPPORT DE PRESENTATION**

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

Le tableau des superficies des zones, modifié pour ce qui concerne les zones agricoles dans le cadre de la modification simplifiée n°2, est modifié en conséquence des modifications apportées au secteur de Hunspach de la manière suivante :

**PLU INTERCOMMUNAL DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE WISSEMBOURG**  
**MODIFICATION N°4 – SECTEUR DE HUNSPACH**  
 Notice de présentation

**MODIFICATIONS APORTEES AU PLU**

|                          | Cleebourg-Bremmelbach | Climbach    | Drachenbronn-Birtenbach | Hunspach               | Ingolsheim  | Oberhoffen-lès-Wissembourg | Riedseltz   | Rott        | Schleithal  | Seebach-Niederseebach | Steinseltz  | Wissembourg  | TOTAL CCPW    |
|--------------------------|-----------------------|-------------|-------------------------|------------------------|-------------|----------------------------|-------------|-------------|-------------|-----------------------|-------------|--------------|---------------|
| <b>ZONES A URBANISER</b> |                       |             |                         |                        |             |                            |             |             |             |                       |             |              |               |
| 1AU                      | 2,35                  | 1,23        | 2,79                    | (+2,65)<br><b>2,65</b> | 1,55        | 1,75                       | 6,71        | 0,00        | 4,07        | 3,82                  | 1,35        | 21,94        | <b>50,21</b>  |
| 1AUe                     | 0,00                  | 0,00        | 0,00                    | 0,00                   | 0,00        | 0,00                       | 0,00        | 0,00        | 0,92        | 0,00                  | 0,00        | 0,00         | 0,92          |
| 1AUt                     | 0,00                  | 0,00        | 0,00                    | 0,00                   | 0,00        | 0,00                       | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00                  | 0,00        | 2,30         | 2,30          |
| 1AUx                     | 2,08                  | 0,00        | 0,00                    | 0,00                   | 0,00        | 0,00                       | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00                  | 0,00        | 16,32        | 18,40         |
| 2AU                      | 0,81                  | 0,00        | 2,87                    | (-2,77)<br><b>0,00</b> | 0,87        | 0,29                       | 0,00        | 0,00        | 3,57        | 6,81                  | 3,50        | 12,07        | <b>30,79</b>  |
| 2AUe                     | 0,00                  | 0,00        | 0,00                    | 0,00                   | 0,00        | 0,00                       | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00                  | 0,00        | 0,00         | 0,00          |
| 2AUt                     | 0,00                  | 0,00        | 0,00                    | 0,00                   | 0,00        | 0,00                       | 0,00        | 2,70        | 0,00        | 0,00                  | 0,00        | 5,09         | 7,79          |
| 2AUx                     | 0,00                  | 0,00        | 0,00                    | 0,00                   | 0,00        | 0,00                       | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00                  | 0,00        | 0,44         | 0,44          |
| <b>Total zone 1AU</b>    | <b>4,43</b>           | <b>1,23</b> | <b>2,79</b>             | <b>2,65</b>            | <b>1,55</b> | <b>1,75</b>                | <b>6,71</b> | <b>0,00</b> | <b>4,99</b> | <b>3,82</b>           | <b>1,35</b> | <b>40,56</b> | <b>71,83</b>  |
| <b>Total zones 2AU</b>   | <b>0,81</b>           | <b>0,00</b> | <b>2,87</b>             | <b>0,00</b>            | <b>0,87</b> | <b>0,29</b>                | <b>0,00</b> | <b>2,70</b> | <b>3,57</b> | <b>6,81</b>           | <b>3,50</b> | <b>17,60</b> | <b>39,02</b>  |
| <b>Total zones AU</b>    | <b>5,24</b>           | <b>1,23</b> | <b>5,66</b>             | <b>2,65</b>            | <b>2,42</b> | <b>2,04</b>                | <b>6,71</b> | <b>2,70</b> | <b>8,56</b> | <b>10,63</b>          | <b>4,85</b> | <b>58,16</b> | <b>110,85</b> |

**PLU INTERCOMMUNAL DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE WISSEMBOURG**  
**MODIFICATION N°4 – SECTEUR DE HUNSPACH**  
 Notice de présentation

**MODIFICATIONS APORTEES AU PLU**

|                        | Clebourg-Bremmelbach | Climbach     | Drachenbronn-Birtenbach | Hunspach                 | Ingolsheim    | Oberhoffen-lès-Wissembourg | Riedseltz     | Rott          | Schleithal    | Seebach-Niederseebach | Steinseltz    | Wissembourg    | TOTAL CCPW     |
|------------------------|----------------------|--------------|-------------------------|--------------------------|---------------|----------------------------|---------------|---------------|---------------|-----------------------|---------------|----------------|----------------|
| <b>ZONES AGRICOLES</b> |                      |              |                         |                          |               |                            |               |               |               |                       |               |                |                |
| A                      | 531,77               | 96,36        | 400,78                  | (+0,12)<br><b>347,30</b> | 315,79        | 192,70                     | 768,45        | 222,68        | 673,99        | 1335,92               | 324,38        | 1181,63        | <b>6391,75</b> |
| AC                     | 2,35                 | 0,65         | 1,38                    | 0,00                     | 9,57          | 0,00                       | 14,10         | 5,49          | 37,98         | 13,69                 | 13,36         | 12,08          | 110,65         |
| ACe                    | 1,73                 | 0,00         | 10,90                   | 33,55                    | 12,68         | 0,00                       | 37,94         | 0,00          | 81,62         | 10,99                 | 8,69          | 16,57          | 214,67         |
| ACh                    | 0,42                 | 0,00         | 0,00                    | 0,00                     | 0,00          | 0,00                       | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,35                  | 0,00          | 0,00           | 0,42           |
| ACc                    | 0,00                 | 0,00         | 2,41                    | 0,00                     | 0,00          | 0,00                       | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 3,61                  | 0,00          | 4,17           | 10,19          |
| ACs                    | 0,00                 | 0,00         | 0,00                    | 0,00                     | 0,00          | 0,00                       | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 3,68                  | 0,00          | 0,00           | 3,68           |
| <b>Total zones A</b>   | <b>536,27</b>        | <b>97,01</b> | <b>415,47</b>           | <b>380,85</b>            | <b>338,04</b> | <b>192,70</b>              | <b>820,49</b> | <b>228,17</b> | <b>793,59</b> | <b>1367,89</b>        | <b>346,43</b> | <b>1214,45</b> | <b>6731,36</b> |

## **5. Incidences des modifications sur l'environnement**

---

L'ouverture à l'urbanisation rendra effective la distraction d'espaces agricoles et de vergers, mais elle étant déjà prévue dans le cadre de l'approbation du PLUi. Les OAP visent néanmoins à préserver les espaces les plus remarquables du site : front arboré en limite Sud du site et fossé. Les dispositions réglementaires visent quant à elles à permettre une optimisation du foncier ouvert à l'urbanisation en limitant les reculs imposés.