

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL REVISION ALLEGEE N°1

NOTICE DE PRESENTATION (Complément au Rapport de Présentation)

PLUi APPROUVE

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire
en date du 04/02/2019

A Wissembourg, le 05/02/2019
M. Serge STRAPPAZON, le Président



OTE INGÉNIERIE
des compétences au service de vos projets

www.ote.fr

Sommaire

1. Coordonnées du maître d'ouvrage	4
2. Présentation de l'objet de l'enquête publique	5
2.1. Historique du document d'urbanisme	5
2.2. Présentation de l'objet de la révision allégée et de l'enquête publique	7
2.3. Justification de la procédure	8
3. Présentation et justification des modifications apportées au PLU	9
3.1. Evolution du rapport de présentation	9
3.2. Assurer le développement économique du territoire	10
3.3. Intégrer les évolutions du projet touristique	26
3.4. Accompagner la valorisation du site du Langenberg à Wissembourg en écolieu	38
3.5. Accompagner le projet de village de Seebach	43
3.6. Adapter les limites des zones	50
3.7. Evolutions diverses	59
4. Evaluation environnementale	68

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

représentée par M. Serge STRAPPAZON, le Président

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

2.1. HISTORIQUE 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 depuis lors fait l'objet de plusieurs évolutions rappelées dans le tableau suivant :

REVISIONS ALLEGÉES			
N°	Date d'approbation	Secteurs concernés	Pièces modifiées
	/		
MODIFICATIONS			
N°	Date d'approbation	Secteurs concernés	Pièces modifiées
1	19/06/2017	Seebach-Niederseebach	Rapport de présentation Plan de zonage de Seebach Règlement de Seebach-Niederseebach OAP de Seebach-Niederseebach
2	19/06/2017	Wissembourg-Altenstadt	Rapport de présentation Plan de zonage de Wissembourg-Altenstadt Règlement de Wissembourg-Altenstadt OAP de Wissembourg-Altenstadt
3	19/06/2017	Riedseltz Rott Schleithal	Rapport de présentation Plan de zonage de Rott Règlement de Riedseltz Règlement de Schleithal
4	19/06/2017	Hunspach	Rapport de présentation Plan de zonage de Hunspach Règlement de Hunspach OAP de Hunspach

PRESENTATION DE L'OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

MODIFICATIONS SIMPLIFIEES			
N°	Date d'approbation	Secteurs concernés	Pièces modifiées
1	08/02/2016	Wissembourg-Altenstadt	Rapport de présentation Plan de zonage de Wissembourg
2	14/04/2016	Drachenbronn-Birlenbach	Rapport de présentation Plan de zonage de Drachenbronn
3	11/12/2017	Wissembourg-Altenstadt	Rapport de présentation Plan de zonage de Wissembourg OAP de Wissembourg
MISES EN COMPATIBILITE PAR DECLARATION DE PROJET			
N°	Date d'approbation	Secteurs concernés	Pièces modifiées
1	11/12/2017	Cleebourg-Bremmelbach Drachenbronn-Birlenbach	Rapport de présentation PADD Plan de zonage de Cleebourg Règlement de Cleebourg-Bremmelbach Plan de zonage de Drachenbronn Règlement de Drachenbronn-Birlenbach
2	25/06/2018	Wissembourg-Altenstadt	Rapport de présentation Plan de zonage de Wissembourg-Altenstadt Règlement de Wissembourg-Altenstadt
MISES EN COMPATIBILITE PAR DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE			
N°	Date de l'arrête préfectoral	Secteurs concernés	Pièces modifiées
	/		
MISES A JOUR			
N°	Date de l'arrêté	Secteurs concernés	Pièces modifiées
1	24/04/2014	Wissembourg-Altenstadt	Règlement Local de Publicité de Wissembourg-Altenstadt Plan des servitudes d'utilité publique de Wissembourg-Altenstadt (périmètre autour des monuments historiques)
2	04/08/2017	Seebach-Niederseebach Wissembourg-Altenstadt	Plans de servitudes d'utilité publique

2.2. PRESENTATION DE L'OBJET DE LA REVISION ALLEE ET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

La Communauté de communes du Pays de Wissembourg a engagé la présente procédure de révision allégée en vue d'apporter différents ajustements au document d'urbanisme avec les objectifs suivants :

- Assurer le développement des activités économiques du territoire notamment à Wissembourg et Riedseltz (Eurofull Fill et carrière Fulchiron) ;
- Permettre la valorisation du site du Langenberg (projet d'écolieu à vocation résidentielle et touristique) ;
- Accompagner des projets touristiques dans le cadre du CRSD ;
- Prendre en compte les évolutions des équipements des collectivités notamment le pôle culturel et sportif de Seebach ;
- Adapter les limites des zones urbaines en lien avec les capacités des réseaux ;
- Répondre aux besoins de développement des exploitants agricoles ;
- Adapter le découpage des planches des plans de secteurs ;
- Faire évoluer les emplacements réservés pour les mettre en cohérence avec les acquisitions foncières réalisées et l'évolution des projets ;
- Faire évoluer la rédaction de certaines dispositions réglementaires pour faciliter l'instruction des projets ;

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 ayant, pour certaines d'entre elles, vocation à :

- 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 ;

une procédure de révision du PLU s'impose. En revanche, dans la mesure où ces évolutions ne portent pas atteintes aux orientations du PADD, la révision peut, en application de l'article L153-34 du code de l'urbanisme être conduite dans le cadre d'une procédure allégée.

3. Présentation et justification des modifications apportées au PLU

3.1. EVOLUTION DU RAPPORT DE PRESENTATION

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

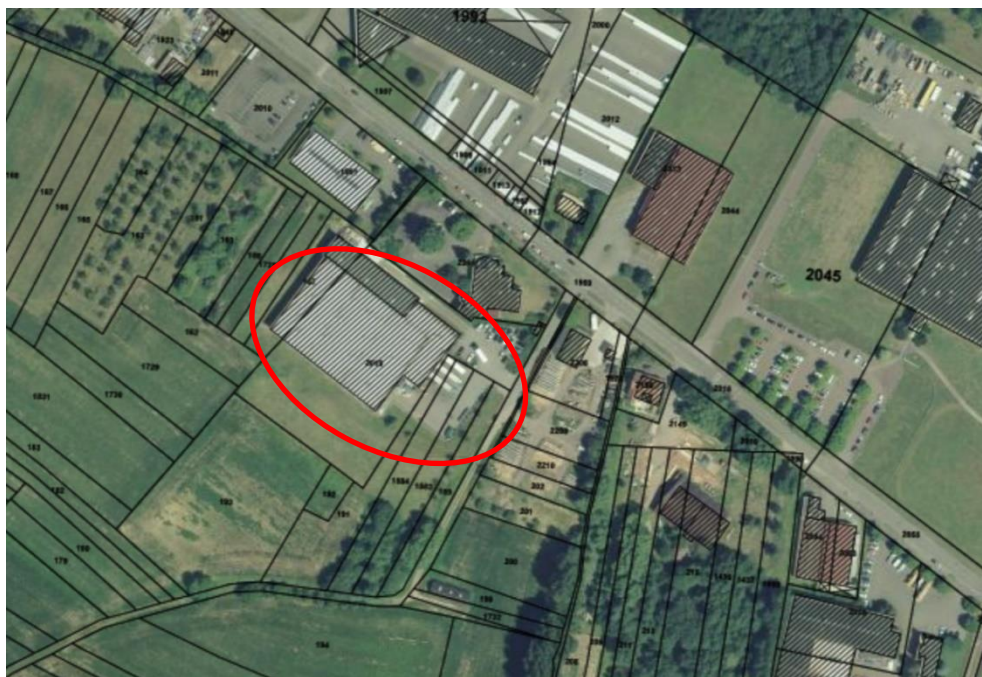
Le tableau des superficies des zones est modifié ; il constitue une pièce du dossier de révision allégée.

3.2. ASSURER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DU TERRITOIRE

3.2.1. Objectifs et justification

Au point 1.5. de l'axe 1 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, la Communauté de communes du Pays de Wissembourg a inscrit l'objectif d'"assurer des capacités de développement aux entreprises installées sur le territoire". Or plusieurs entreprises implantées sur le territoire souhaitent dans le cadre de leur développement étendre leurs installations :

- La société Eurofulfill, spécialisée dans les prestations de service logistique, assure des activités d'emballage, d'entreposage et de distribution. Dans le cadre de son développement, elle souhaite étendre ses bâtiments dans le prolongement de son implantation actuelle dans la zone d'activités de Wissembourg-Altenstadt. Elle dispose de réserves foncières qui ne sont aujourd'hui pas inscrites en zone UX.



Une extension vers le Sud est difficilement envisageable compte tenu de la topographie du terrain. La société souhaite donc étendre son bâtiment vers l'Est ; ce qui nécessite l'extension de la zone UX sur 4 parcelles supplémentaires (la société étant propriétaire de 3 d'entre elles et la ville de Wissembourg de la quatrième).

PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

- La société Fulchiron a repris l'exploitation de la carrière de Riedseltz qui s'étend de part et d'autre de la limite intercommunale sur les bans de Riedseltz et de Wissembourg-Altenstadt à l'Est de la RD263. La société souhaite poursuivre l'exploitation de cette carrière de sable à forte teneur en silice et étendre le périmètre de la zone carriérable. La société prépare son dossier de demande de renouvellement et d'extension de son exploitation sur les terrains attenants à l'emprise actuelle.



La zone NC délimitée sur les bans communaux de Riedseltz et Wissembourg-Altenstadt était calée sur le périmètre de l'autorisation d'exploitation en cours. Afin de permettre le développement de la carrière, une extension de la zone NC doit être réalisée sur les bans des deux communes.

Une modification des règlements de la zone NC à Riedseltz et Wissembourg est également nécessaire pour encadrer l'implantation d'un bâtiment d'environ 1000 m² et d'une hauteur de 10 mètres pour assurer l'entreposage du matériel et les locaux administratifs et sociaux de l'entreprise.

Afin d'éviter une prégnance trop importante des futurs bâtiments pour les usagers de la RD263, l'implantation des bâtiments est de plus limitée aux abords de la RD74 où les boisements présents contribueront à leur intégration.

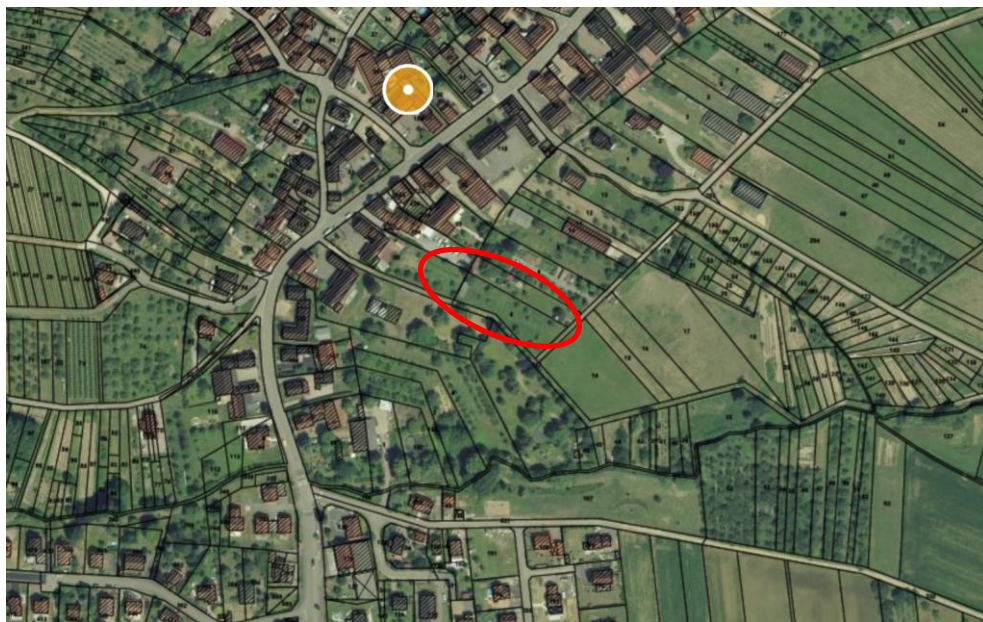
PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APORTEES AU PLU

- La société Hemmerlé, entreprise du BTP, à Schleithal pour laquelle il s'agit d'une régularisation du périmètre d'implantation. En effet, la zone UX délimitée au plan de zonage ne correspond pas à l'occupation effective du site par la société. L'évolution du plan de zonage vise à mettre en adéquation les limites de la zone UX et de l'étendre sur la parcelle 36 afin de lui permettre éventuellement la société de développer ses installations sur son emprise actuelle. Le fossé apparaissant sur le plan de zonage a depuis de longues années été canalisé au droit du site.



PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

- Un paysagiste de Rott a besoin, pour pouvoir développer son activité, de construire un hangar afin d'entreposer son matériel. Il souhaite réaliser cette implantation à proximité de son domicile où est aujourd'hui localisé son siège social. Afin de répondre à cette demande, un secteur spécifique NA est délimité en sein de la zone AC au Sud du village de Rott.



PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APORTEES AU PLU

Par ailleurs, le PADD traduit également la volonté de la Communauté de communes d'encourager le dynamisme commercial (point 1.6 de l'axe 1) en préservant, voire renforçant l'offre commerciale de proximité.

Dans le cadre de cette orientation, la Communauté de communes souhaite permettre le développement de la boutique "Sur mesure" implantée route de Schleithal à Seebach. Afin de lui permettre d'étendre le magasin sur l'emprise de l'espace de stationnement actuel, une extension de la zone UB sur la parcelle 256 est nécessaire.



Extension souhaitée

PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

Enfin en cohérence avec les orientations du point 1.7 du PADD, "Préserver les structures agricoles", et afin de répondre à la demande d'un exploitant agricole de Rott de pouvoir implanter un hangar et des installations connexes au sein de la zone agricole aujourd'hui inconstructible, la création d'un nouveau secteur AC est proposée. Une réponse favorable à cette demande est possible dans la mesure où le site d'implantation n'est pas exploité en vergers, lesquels avaient été préservés de la constructibilité lors de l'élaboration du PLUi.

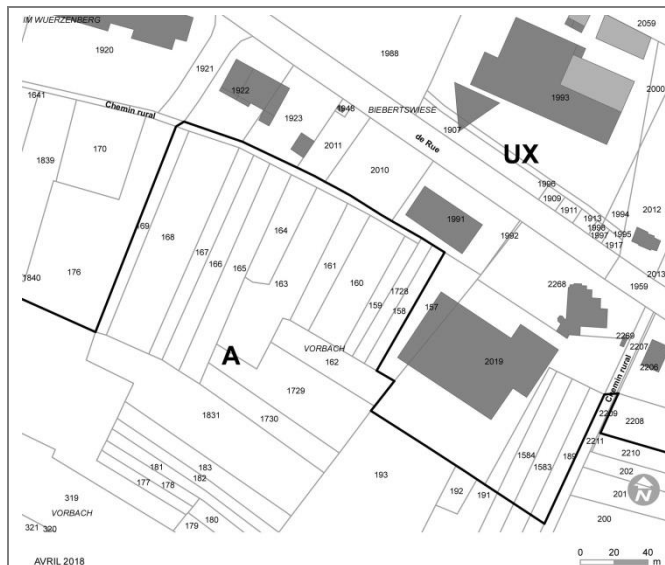


PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APORTEES AU PLU

3.2.2. Modifications apportées aux plans de zonage

a) SECTEUR DE WISSEMBOURG-ALTENSTADT

La zone UX est étendue afin de permettre le développement de la société Eurofulfill.



Extrait du PLUi avant la révision allégée

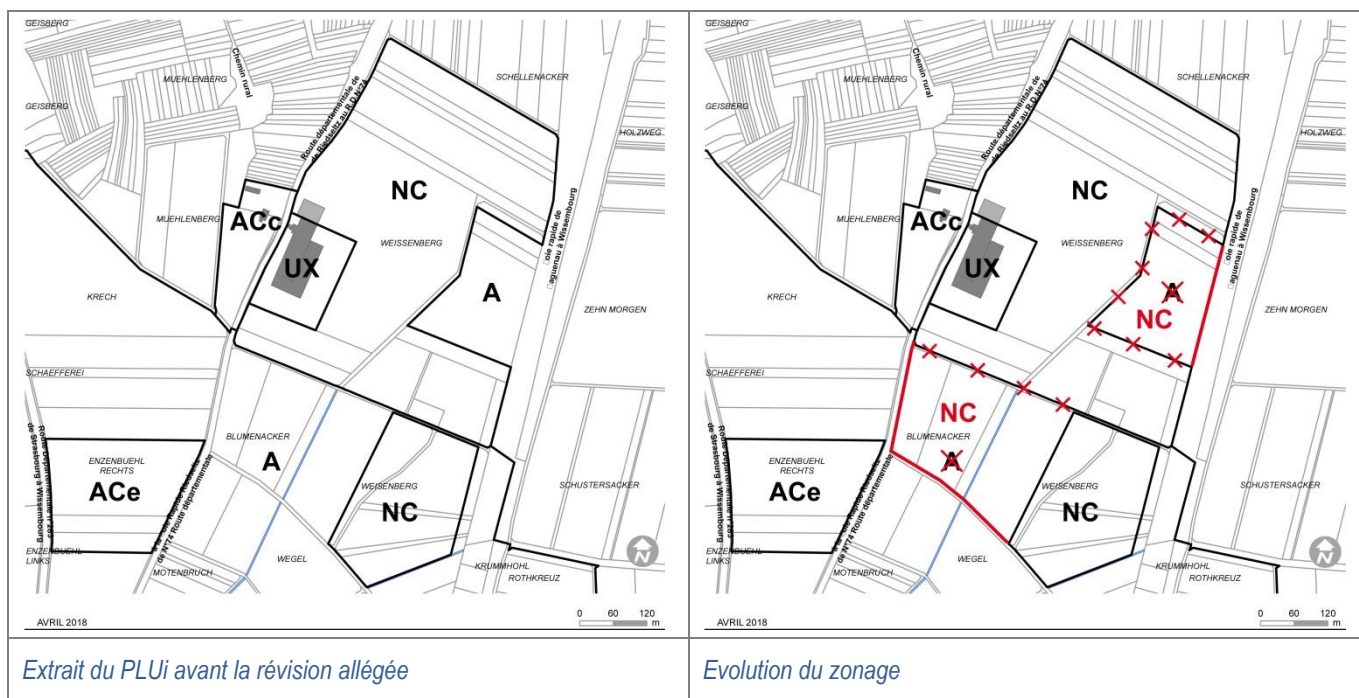


Evolution du zonage

PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

b) SECTEURS DE WISSEMBOURG-ALTENSTADT ET DE RIEDELTZ

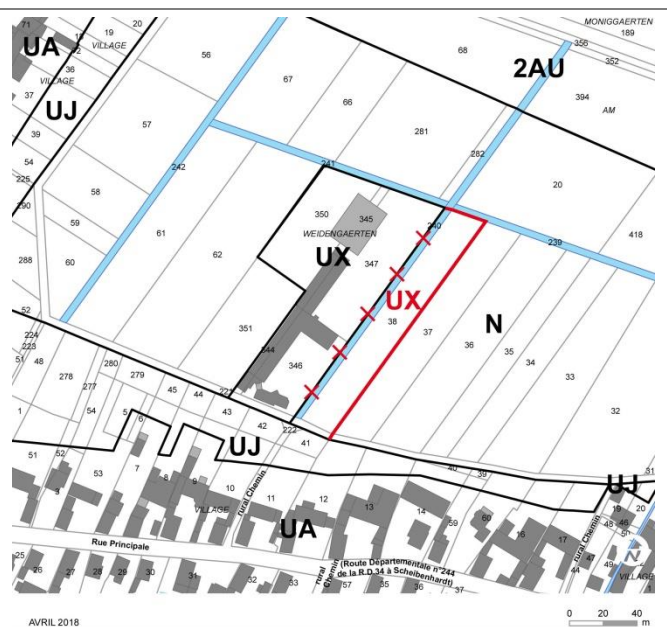
La zone NC est étendue pour prendre en compte le périmètre pour lequel la société Fulchiron sollicite une nouvelle autorisation d'exploitation.



La zone UX est étendue sur l'emprise effective de la société Hemmerlé.



Extrait du PLUi avant la révision allégée

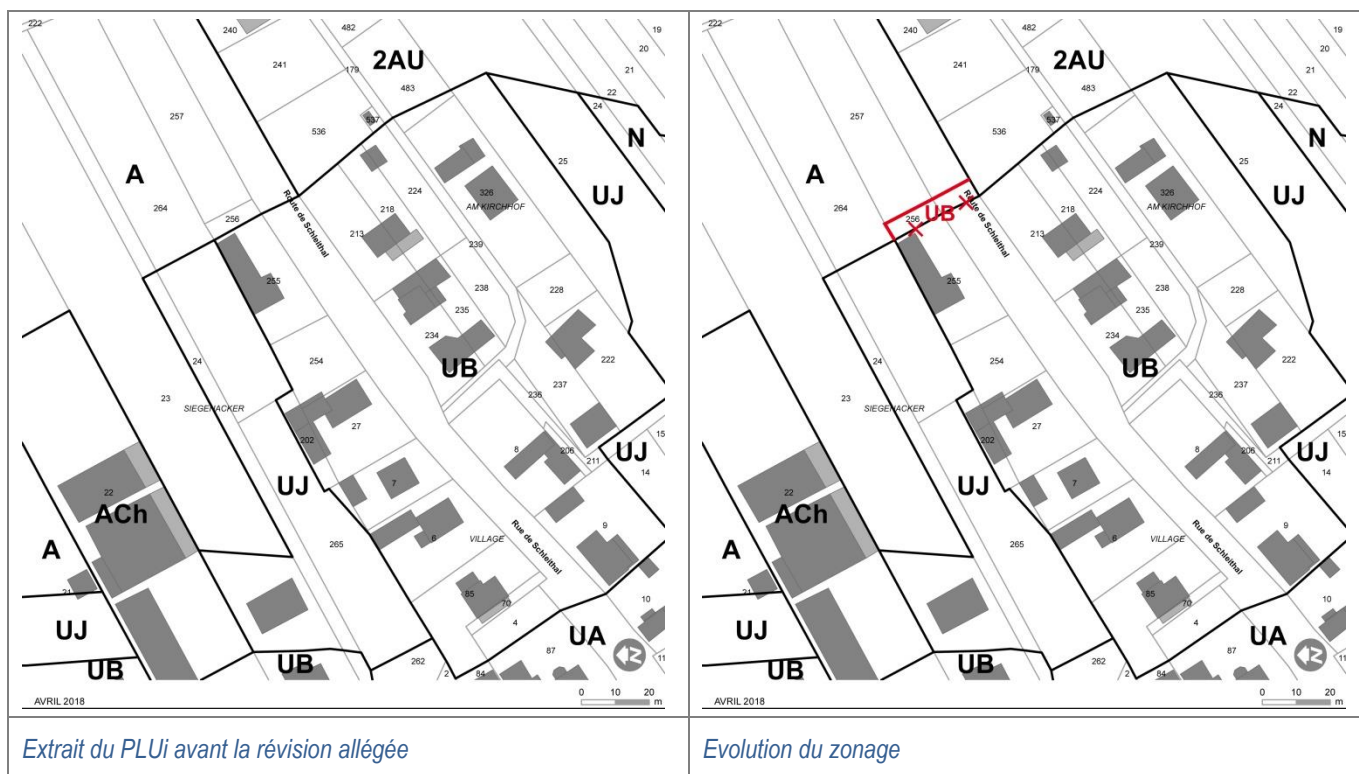


Evolution du zonage

PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

d) SECTEUR DE SEEBACH-NIEDERSEEBACH

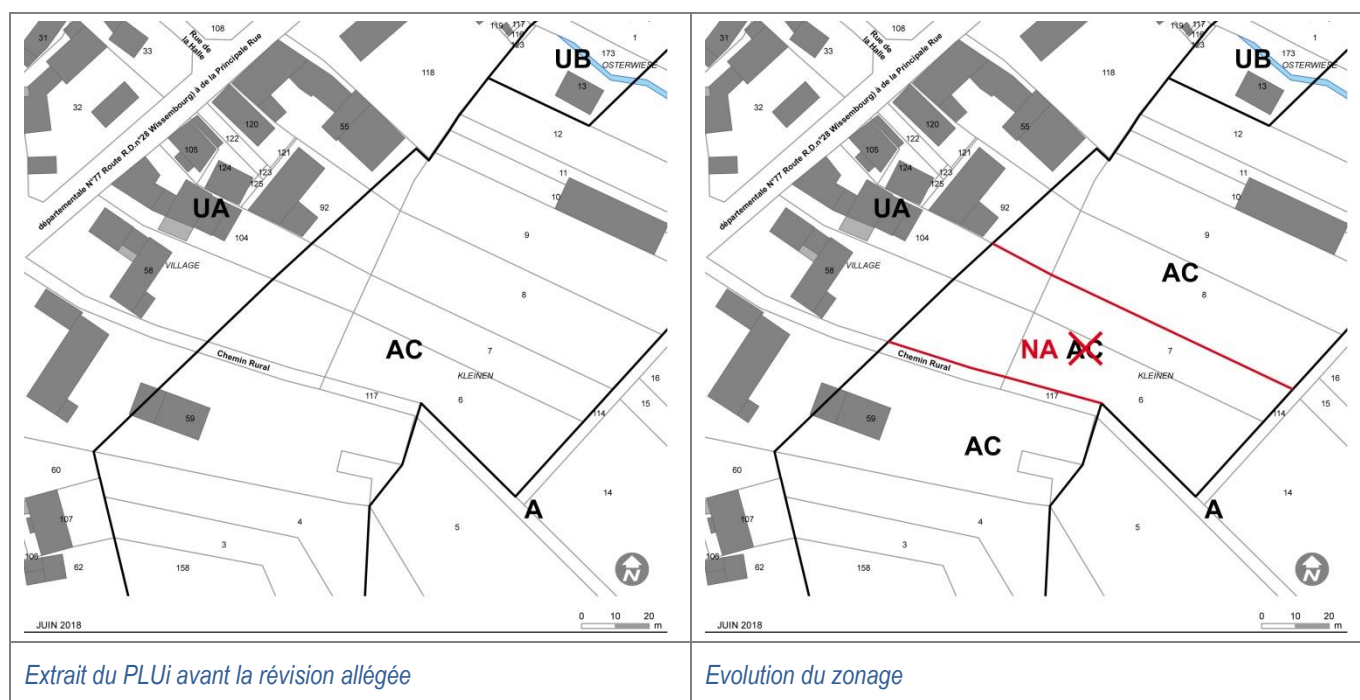
La zone UB est étendue pour permettre l'extension de la boutique "Sur mesure".



PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APORTEES AU PLU

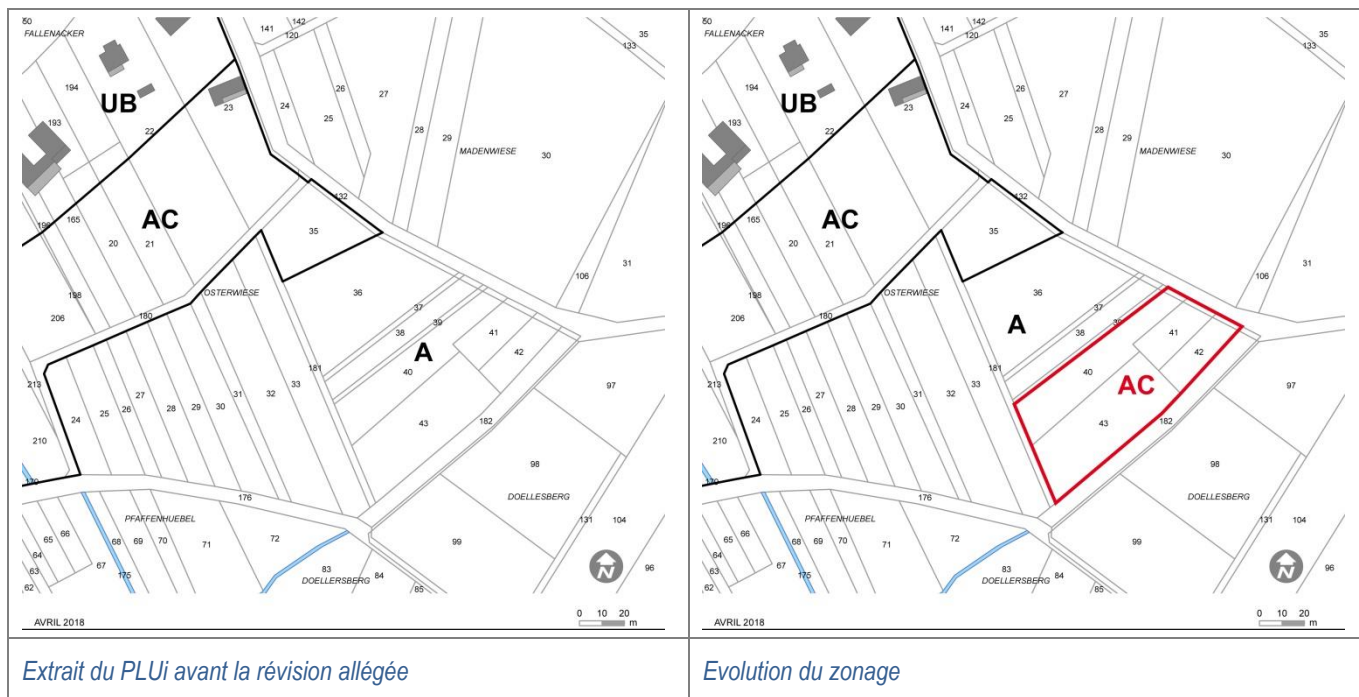
e) SECTEUR DE ROTT

Un secteur NA est créé au sein de la zone AC pour permettre l'implantation d'un paysagiste.



PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

Un nouveau secteur AC est créé pour permettre le développement d'une exploitation agricole.



PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APORTEES AU PLU

3.2.3. Modifications apportées aux règlements

a) SECTEUR DE RIEDELTZ

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES [...]	
Article 6-N : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
■ Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport • aux voies*, publiques ou privées, ouvertes à la circulation, existantes, à modifier ou à créer ; • au nu de la façade* du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m (un mètre) de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies*. ■ Toute construction ou installation doit être édifiée en respectant un recul minimal • de 5 m (cinq mètres) par rapport à l'alignement* des voies* ; • de 15 m (quinze mètres) par rapport à l'axe des routes départementales.	■ Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport • aux voies*, publiques ou privées, ouvertes à la circulation, existantes, à modifier ou à créer ; • au nu de la façade* du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m (un mètre) de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies*. ■ Toute construction ou installation doit être édifiée en respectant un recul minimal • de 5 m (cinq mètres) par rapport à l'alignement* des voies* ; • de 15 m (quinze mètres) par rapport à l'axe des routes départementales. DANS LE SECTEUR NC ■ Les constructions s'implantent en totalité dans une bande de 140 mètres de profondeur comptés à partir de l'alignement de la RD74.
[...]	
Article 9-N : Emprise au sol des constructions	
■ L'emprise au sol* des nouvelles constructions est limitée à 40 m² (quarante mètres carrés). ■ Dans le secteur NC, l'emprise au sol* totale des constructions (existantes et extension) est limitée à 300 m² (trois-cents mètres carrés). ■ Dans le secteur NT, l'emprise au sol* totale des constructions (existantes et extension) est limitée à 50 m² (cinquante mètres carrés). ■ Dans le secteur NA, l'emprise au sol* des nouvelles constructions est limitée à 10% (dix pour cent) de la superficie de la partie de l'unité foncière* intégrée au secteur NA.	■ L'emprise au sol* des nouvelles constructions est limitée à 40 m² (quarante mètres carrés). ■ Dans le secteur NC, l'emprise au sol* totale des constructions (existantes et extension) est limitée à 1 000 m² (mille mètres carrés). ■ Dans le secteur NT, l'emprise au sol* totale des constructions (existantes et extension) est limitée à 50 m² (cinquante mètres carrés). ■ Dans le secteur NA, l'emprise au sol* des nouvelles constructions est limitée à 10% (dix pour cent) de la superficie de la partie de l'unité foncière* intégrée au secteur NA.

PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
Article 10-N : Hauteur maximale des constructions	
■ Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement. ■ Hors secteurs NA et NT, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3,50 m (trois mètres et cinquante centimètres) hors-tout. ■ Dans le secteur NA, la hauteur maximale des constructions est limitée à 12 m (douze mètres) hors-tout. ■ Dans le secteur NT, la hauteur maximale des constructions est fixée à 4,50 m (quatre mètres et cinquante centimètres) hors-tout. [...]	■ Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement. ■ Hors secteurs NA et NT, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3,50 m (trois mètres et cinquante centimètres) hors-tout. ■ Dans le secteur NA, la hauteur maximale des constructions est limitée à 12 m (douze mètres) hors-tout. ■ Dans le secteur NT, la hauteur maximale des constructions est fixée à 4,50 m (quatre mètres et cinquante centimètres) hors-tout. ■ Dans le secteur NC, la hauteur maximale des constructions est fixée à 10 m (dix mètres) hors-tout. [...]

b) SECTEUR DE ROTT

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	
Caractère de la zone :	
La zone N correspond à des secteurs protégés en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel. Elle comprend ■ un secteur NA qui correspond à des secteurs dans lesquels les constructions ont une vocation agricole mais dont les propriétaires ne bénéficient pas du statut d'exploitant ; ■ un secteur ND qui couvre des constructions existantes non raccordables au réseau d'assainissement dans lequel de nouvelles constructions ne sont pas envisagées mais dans lequel les constructions existantes peuvent s'étendre sur une emprise limitée. [...]	La zone N correspond à des secteurs protégés en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel. Elle comprend ■ un secteur NA qui correspond à des secteurs dans lesquels les constructions ont une vocation agricole mais dont les propriétaires ne bénéficient pas du statut d'exploitant ou une vocation artisanale ou commerciale en lien avec une activité agricole ou de paysagiste ; ■ un secteur ND qui couvre des constructions existantes non raccordables au réseau d'assainissement dans lequel de nouvelles constructions ne sont pas envisagées mais dans lequel les constructions existantes peuvent s'étendre sur une emprise limitée. [...]
Article 2-N : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	
[...] DANS LE SECTEUR NA ■ Les constructions, aménagements et installations à condition d'avoir un usage agricole ; [...]	[...] DANS LE SECTEUR NA ■ Les constructions, aménagements et installations à condition d'avoir un usage agricole, artisanale ou commerciale en lien avec une activité agricole ou de paysagiste ; [...]

PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APORTEES AU PLU

c) SECTEUR DE WISSEMBOURG-ALTENSTADT

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES [...]	
Article 6-N : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
■ Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport • aux voies*, publiques ou privées, ouvertes à la circulation, existantes, à modifier ou à créer ; • au nu de la façade* du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1,50 m (un mètre et cinquante centimètres) de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies*. ■ Toute construction ou installation doit être édifiée en respectant un recul minimal • de 3 m (trois mètres) par rapport à l'alignement* des voies* • de 15 m (quinze mètres) par rapport à l'axe des routes départementales. [...]	■ Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport • aux voies*, publiques ou privées, ouvertes à la circulation, existantes, à modifier ou à créer ; • au nu de la façade* du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1,50 m (un mètre et cinquante centimètres) de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies*. ■ Toute construction ou installation doit être édifiée en respectant un recul minimal • de 3 m (trois mètres) par rapport à l'alignement* des voies* • de 15 m (quinze mètres) par rapport à l'axe des routes départementales. DANS LE SECTEUR NC ■ Les constructions s'implantent en totalité dans une bande de 140 mètres de profondeur comptés à partir de l'alignement de la RD74. [...]
[...]	
Article 9-N : Emprise au sol des constructions	
DANS LE SECTEUR NJ, ■ L'emprise au sol* des nouvelles constructions est limitée à 40 m² (quarante mètres carrés). DANS LE SECTEUR ND, ■ L'extension des constructions existantes est limitée à 20% (vingt pour cent) de l'emprise au sol* existante à la date d'approbation du PLU	DANS LE SECTEUR NJ, ■ L'emprise au sol* des nouvelles constructions est limitée à 40 m² (quarante mètres carrés). DANS LE SECTEUR ND, ■ L'extension des constructions existantes est limitée à 20% (vingt pour cent) de l'emprise au sol* existante à la date d'approbation du PLU DANS LE SECTEUR NC, ■ L'emprise au sol* totale des constructions (existantes et extension) est limitée à 1000 m² (mille mètres carrés).

PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
Article 10-N : Hauteur maximale des constructions	
■ Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement. ■ La hauteur maximale des constructions est fixée à 3,50 m (trois mètres et cinquante centimètres) hors-tout. DANS LE SECTEUR NC ■ Par exception à l'alinéa 2, la hauteur des constructions et installations n'est pas réglementée. [...]	■ Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement. ■ La hauteur maximale des constructions est fixée à 3,50 m (trois mètres et cinquante centimètres) hors-tout. DANS LE SECTEUR NC ■ La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 m (dix mètres) hors-tout. [...]

3.3. INTEGRER LES EVOLUTIONS DU PROJET TOURISTIQUE

3.3.1. Objectifs et justification

Pour compenser les impacts économiques et démographiques de la restructuration de la BA901 implantée sur le territoire de Drachenbronn, un dispositif d'accompagnement a été mis en place. Le Contrat de Redynamisation de Site de Défense a pour objectif de recréer sur le territoire touché par la restructuration, un volume d'activités comparable à celui supprimé.

Les partenaires du CRSD de la BA901 ont décidé de porter les efforts sur les axes de redynamisation suivants :

- Développement touristique ;
- Entrepreneuriat TPE-PME ;
- Maintien des équipements publics.

L'objectif du premier axe est de diversifier l'économie du territoire en dynamisant l'activité touristique, tant sur le plan quantitatif (hausse de la fréquentation) que sur le plan qualitatif (hausse des retombées économiques).

Les premiers projets de développement touristique dans ce cadre ont d'ores et déjà fait l'objet d'une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU intercommunal approuvée le 17 décembre 2017. Cette procédure a conduit notamment à l'inscription d'orientations dédiées dans le PADD du PLUi :

- "développer une stratégie touristique axée sur le tourisme nature, le tourisme de mémoire, le patrimoine bâti, les productions locales, ... ;
- accompagner un projet d'équipement touristique innovant, vecteur d'attractivité pour le territoire ;
- renforcer les capacités d'accueil touristique sur le territoire notamment autour de valeurs santé-bien-être et en complémentarité de la cave coopérative ;
- accompagner la mise en réseau des acteurs du tourisme sur le territoire pour assurer une complémentarité avec l'équipement touristique innovant ;
- développer la capacité d'accueil pour le camping et organiser l'accueil des camping-caristes à Wissembourg et en lien avec les équipements touristiques du territoire."

PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

La procédure de déclaration de projet a conduit par ailleurs aux évolutions suivantes du document d'urbanisme :

- La délimitation d'un secteur spécifique (NTc) de la zone N sur le plan de secteur de Cleebourg-Bremmelbach afin de permettre l'implantation de la sphère ludique et de ses équipements complémentaires et définition des modalités de construction dans le secteur ainsi créé ;
- La délimitation d'un secteur spécifique (UE1) de la zone UE couvrant l'emprise du parking et la restitution en zone naturelle (NM) des espaces boisés entre le parking et la RD77 ;
- L'évolution du règlement de la zone UE du secteur Drachenbronn-Birlenbach afin de permettre dans le secteur UE1 l'aménagement d'un parking pour accueillir les visiteurs ;
- La délimitation d'un secteur spécifique (NT1) de la zone N sur le plan de secteur de Drachenbronn-Birlenbach afin de permettre à moyen terme sur l'emprise de l'ancien chenil militaire, l'implantation d'une aire d'accueil de camping-cars et d'habitations légères de loisirs et définition des modalités de construction dans le secteur ainsi créé ;
- L'évolution du règlement de la zone UM du secteur de Drachenbronn-Birlenbach afin de permettre à moyen terme une requalification à vocation touristique de la base militaire ou sa renaturation.

Depuis l'approbation de la déclaration de projet, la Communauté de communes a poursuivi ses réflexions et travaillé à enrichir le projet touristique :

- L'implantation des équipements ludiques complémentaires a été précisée et leur localisation se fera à proximité des chemins forestiers existants permettant de réduire en son centre l'emprise de la zone NTc ;
- Le projet d'aire d'accueil de camping-cars et d'habitations légères de loisirs sur l'emprise de l'ancien chenil a été abandonné au profit d'un parc de loisirs complémentaire à la sphère, conduisant à l'évolution de la vocation du secteur NT1 et son extension à toute la parcelle du chenil ;
- L'ancien stand de tir pourrait également être reconverti pour accueillir des structures ludiques avec par exemple une tour permettant des sauts à l'élastique. Un secteur NTc est donc également délimité sur l'emprise d'ancien stand de tir ;

PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APORTEES AU PLU

- Un sentier de randonnée sera aménagé entre le "Porche de la Chapelle" (vestiges d'une ancienne chapelle) sur le ban communal de Climbach pour rejoindre la sphère ludique en passant par le fossé anti-char.



Porche de la Chapelle



Fossé antichar

En contrebas du Porche de la Chapelle un secteur NTc est délimité pour permettre l'implantation d'une structure en bois pour assurer l'accueil des touristes et valoriser le site.



Vue sur le site d'implantation de la structure d'accueil touristique

PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU



Localisation des projets touristiques à Climbach

- Le projet d'aire d'accueil de camping-cars sur l'ancien chenil étant abandonné, une aire d'accueil sera aménagée sur un terrain communal de Climbach au départ du chemin de randonnée qui permet de rejoindre le Porche de la Chapelle. Ce terrain, qui sert d'ores et déjà d'espace de stationnement, bénéficie d'une desserte en eau et en électricité de fait de la proximité du réservoir d'eau.



Vue sur le terrain d'accueil de l'aire de camping-cars

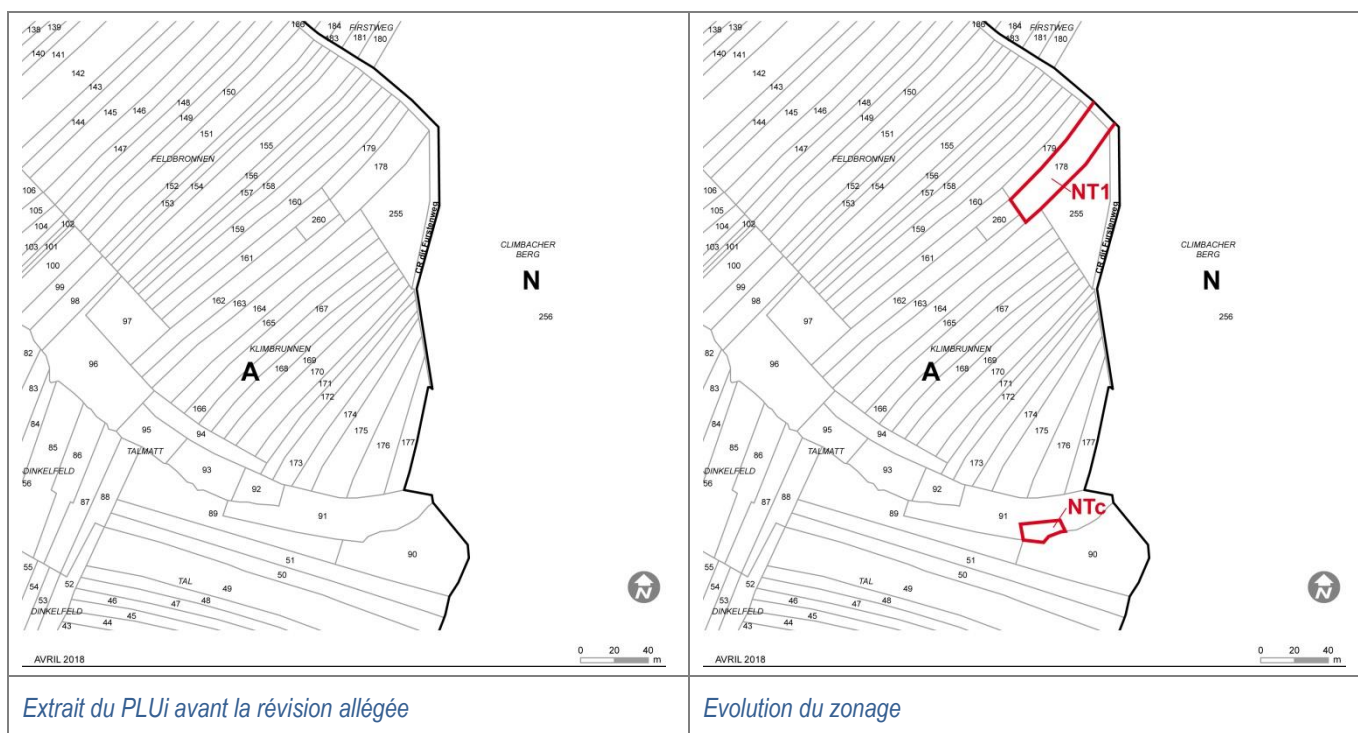
Par ailleurs, la zone UM qui couvre l'emprise de la base est réduite aux limites des parties aménagées, la prairie contigüe est reclassée en zone naturelle.

PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APORTEES AU PLU

3.3.2. Modifications apportées aux plans de zonage

a) SECTEUR DE CLIMBACH

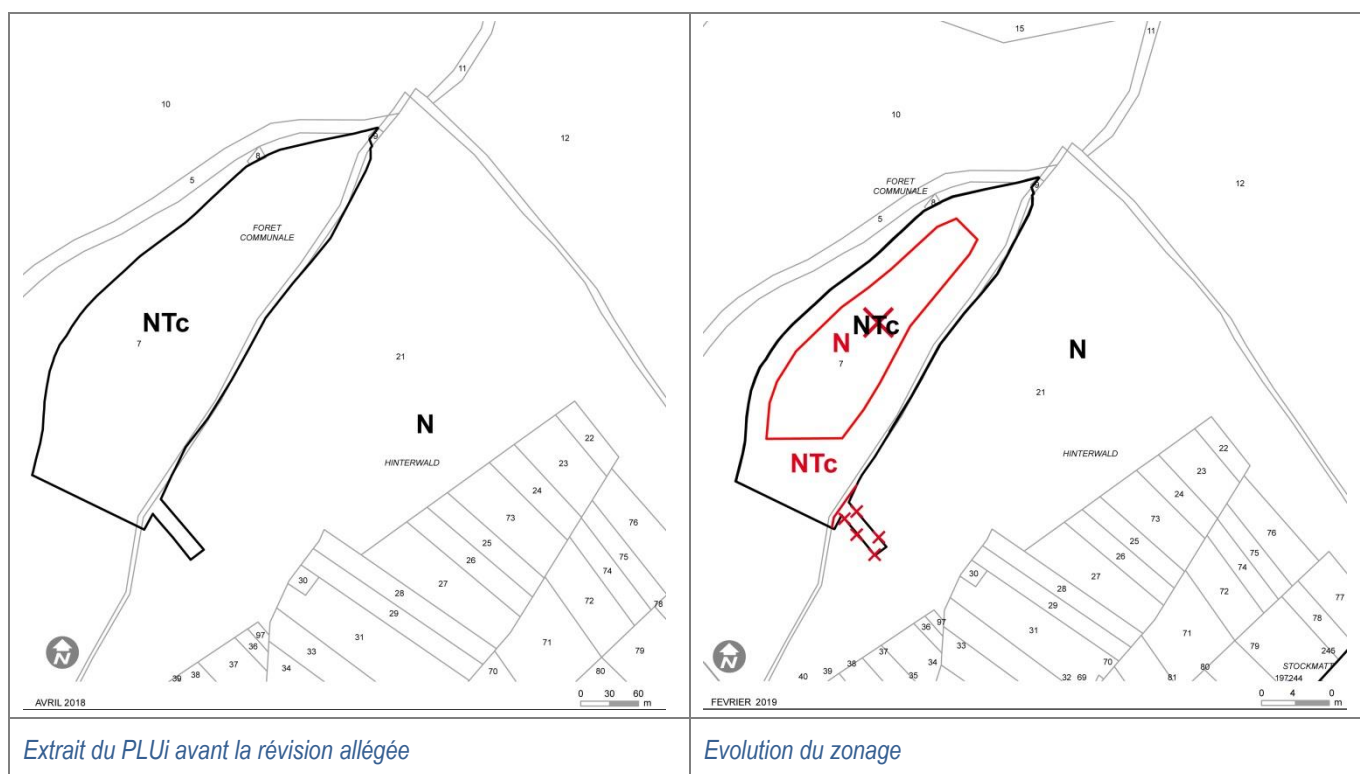
Un secteur NT1 est délimité sur le site de l'aire d'accueil des camping-cars et un secteur NTc est délimité pour permettre l'implantation de la structure d'accueil touristique.



PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

b) SECTEUR DE CLEEBOURG-BREMELBACH

Le secteur NTc de la sphère ludique est modifié pour prendre en compte une localisation plus précise des équipements connexes à la sphère.

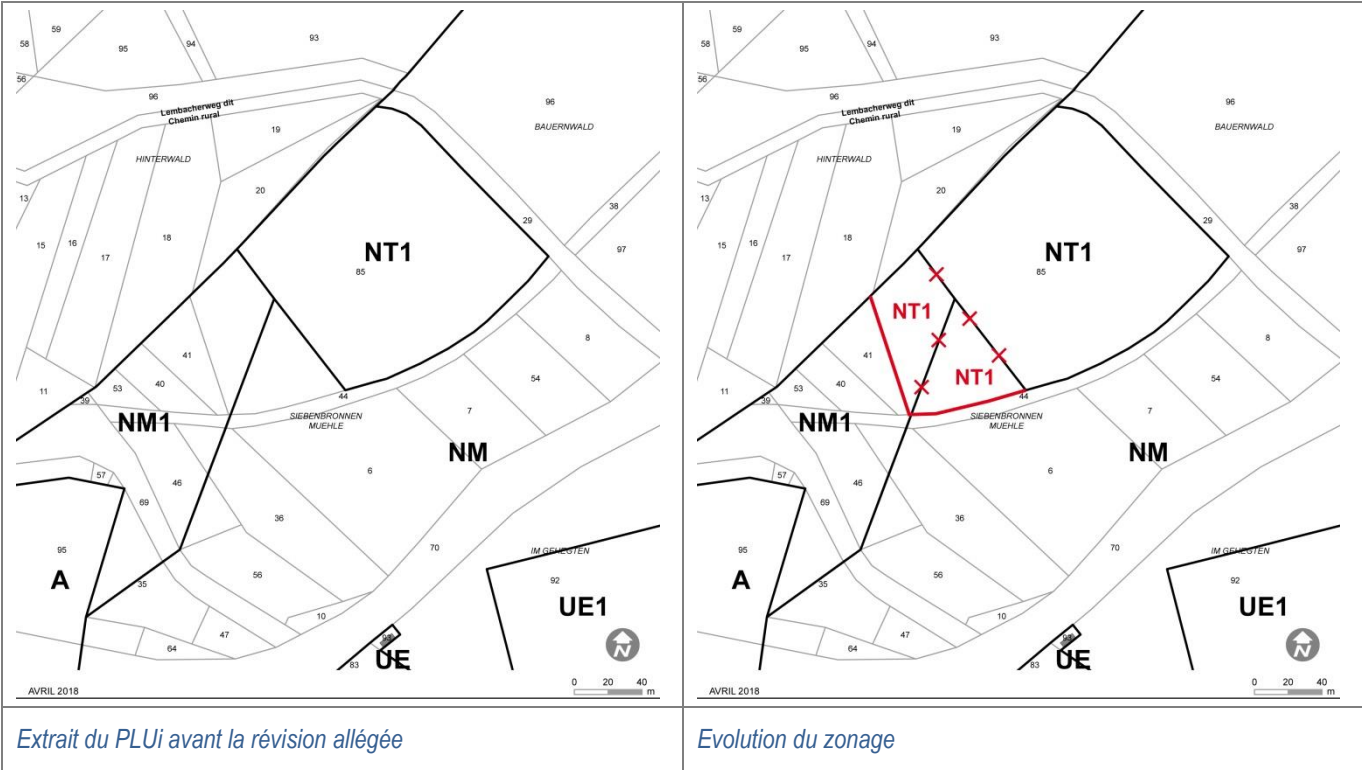


La création d'un parcours des cimes dans la continuité de la sphère ainsi que l'implantation d'un parcours en tyrolienne (exposés dans le dossier d'enquête publique) ont été retiré de l'évolution du PLUi dans l'attente d'un travail plus fin sur leur implantation en cohérence avec la présence de périmètres de protection rapprochée des captages d'eau potable.

PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APORTEES AU PLU

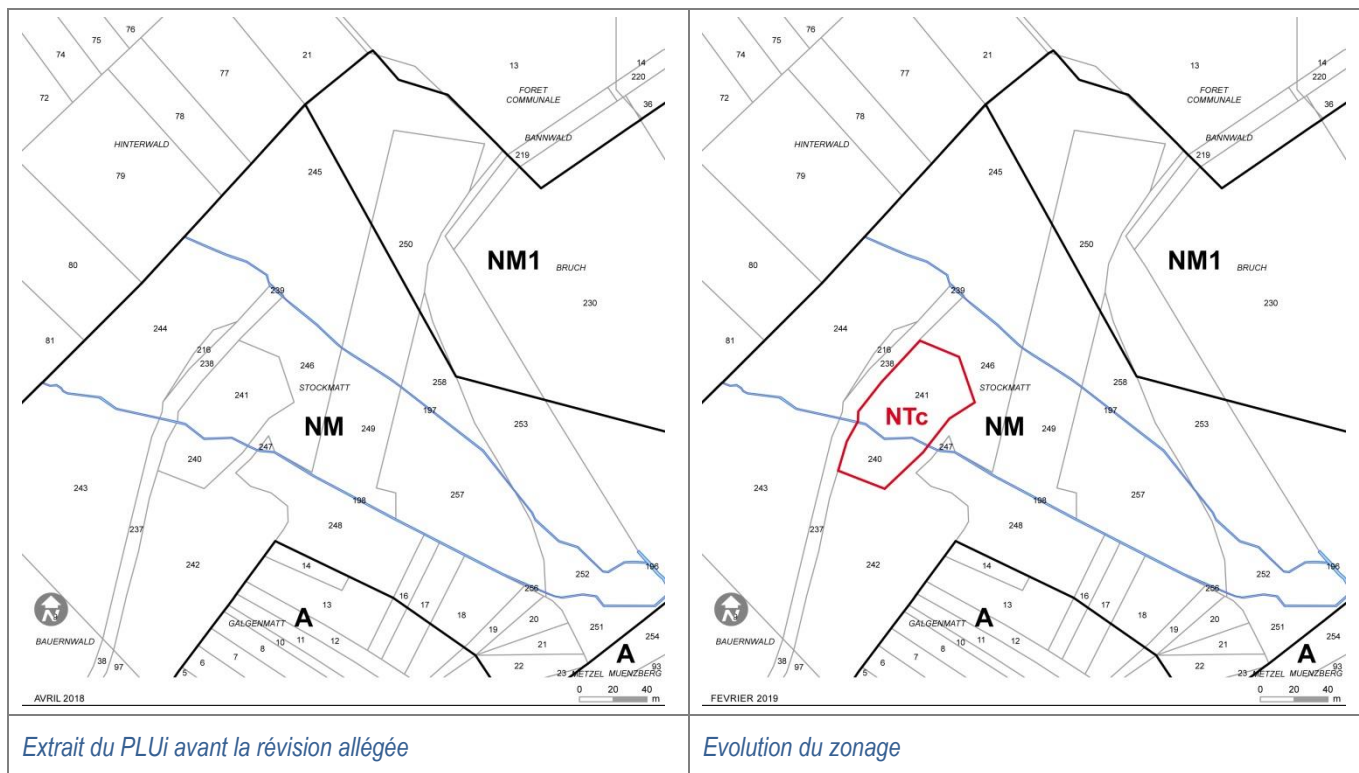
c) SECTEUR DE DRACHENBRONN-BIRLENBACH

Le secteur NT1 (ancien chenil) est étendu pour permettre l'implantation d'un parc de loisirs.



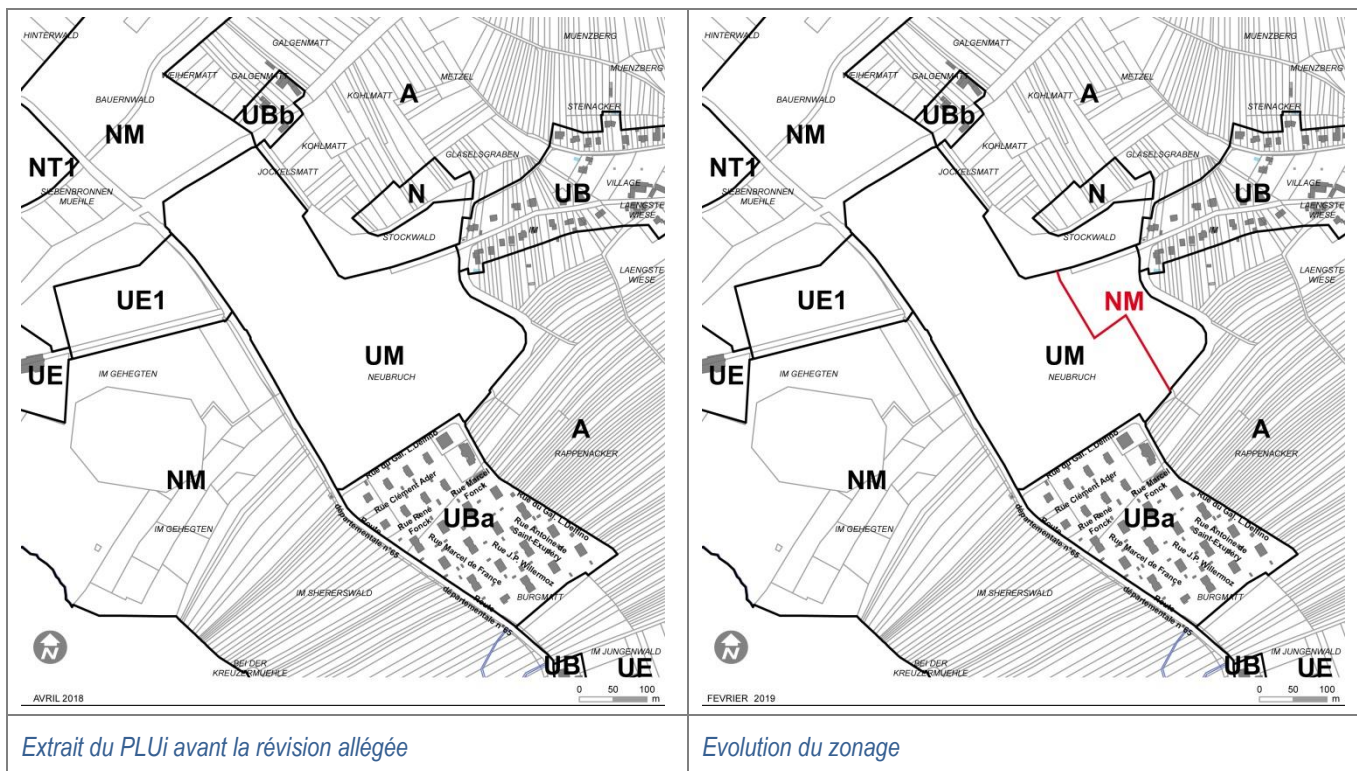
PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

Un secteur NTc est délimité sur l'emprise de l'ancien stand de tir.



PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APORTEES AU PLU

Une partie du secteur UM, correspondant à la prairie non aménagée, est reclassée en zone NM pour préserver le caractère naturel du site.



La renaturation complète de la base (prévue dans le dossier d'enquête publique) est pour le moment abandonnée.

3.3.3. Modifications apportées aux règlements

a) SECTEUR DE CLIMBACH

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	
Caractère de la zone	
La zone N correspond à des secteurs protégés en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point du vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel. Elle comprend ■ un secteur ND qui couvre des constructions existantes et/ou non raccordables au réseau d'assainissement et dans lequel de nouvelles constructions ne sont pas envisagées ; ■ un secteur NJ qui correspond à un secteur de jardin ; ■ un secteur NN qui correspond aux emprises concernées par le site NATURA 2000 de la Sauer et ses affluents.	La zone N correspond à des secteurs protégés en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point du vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel. Elle comprend ■ un secteur ND qui couvre des constructions existantes et/ou non raccordables au réseau d'assainissement et dans lequel de nouvelles constructions ne sont pas envisagées ; ■ un secteur NJ qui correspond à un secteur de jardin ; ■ un secteur NN qui correspond aux emprises concernées par le site NATURA 2000 de la Sauer et ses affluents ; ■ un secteur NT1 pour aménager une aire d'accueil de camping-cars ; ■ un secteur NTc pour implanter une structure d'accueil touristique ;
[...]	
Article 2-N : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	
[...]	[...] DANS LE SECTEUR NT1 ■ L'aménagement et la construction d'une aire de camping-cars et des installations fixes liées à l'accueil des campeurs (bâtiment d'accueil, bâtiment sanitaire, ...) ; ■ L'édification de clôtures ; DANS LE SECTEUR NTc ■ Les constructions et installations à condition d'avoir une vocation touristique et de loisirs ;

PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

b) SECTEUR DE DRACHENBRONN-BIRLENBACH

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	
Caractère de la zone	
La zone N correspond à des secteurs protégés en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point du vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel. Elle comprend ■ un secteur ND qui correspond à des constructions à vocation touristique (hôtellerie et restauration) isolées et non desservies par l'ensemble des réseaux ■ un secteur NM qui correspond aux emprises militaires de la base de Drachenbronn, et qui comprend un sous-secteur NM1 ■ un secteur NT qui correspond au site du moto-cross qui s'étend de part et d'autre de la limite intercommunale avec Cleebourg-Bremmelbach ; il comprend un sous-secteur NT1 qui correspond à l'ancien chenil de la base militaire et qui a vocation à être aménagé en camping. Elle comporte des secteurs inclus dans des périmètres de protection des captages d'eau potable reportés sur le plan des servitudes annexé au PLU. L'occupation et l'utilisation du sol doit respecter, outre le présent règlement, les dispositions de la déclaration d'utilité publique instaurant ces périmètres annexée au PLU.	La zone N correspond à des secteurs protégés en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point du vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel. Elle comprend ■ un secteur ND qui correspond à des constructions à vocation touristique (hôtellerie et restauration) isolées et non desservies par l'ensemble des réseaux ■ un secteur NM qui correspond aux emprises militaires de la base de Drachenbronn, et qui comprend un sous-secteur NM1 ■ un secteur NT qui correspond au site du moto-cross qui s'étend de part et d'autre de la limite intercommunale avec Cleebourg-Bremmelbach ; il comprend un sous-secteur NT1 qui correspond à l'ancien chenil de la base militaire et qui a vocation à être aménagé en camping ou en aire de loisirs. Elle comporte des secteurs inclus dans des périmètres de protection des captages d'eau potable reportés sur le plan des servitudes annexé au PLU. L'occupation et l'utilisation du sol doit respecter, outre le présent règlement, les dispositions de la déclaration d'utilité publique instaurant ces périmètres annexée au PLU.

PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
[...] Article 2-N : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	
[...] DANS LE SECTEUR NT1 ■ L'aménagement et la construction d'une aire de camping et des installations fixes liées à l'accueil des campeurs (bâtiment d'accueil, bâtiment sanitaire, ...) ; ■ L'implantation d'habitations légères de loisirs à l'intérieur du camping ; ■ La démolition des constructions existantes ; ■ L'édification de clôtures ;	[...] DANS LE SECTEUR NT1 ■ L'aménagement et la construction d'une aire de camping et des installations fixes liées à l'accueil des campeurs (bâtiment d'accueil, bâtiment sanitaire, ...) ; ■ L'implantation d'habitations légères de loisirs à l'intérieur du camping ; ■ Les constructions et installations à condition d'avoir une vocation touristique et de loisirs ; ■ La démolition des constructions existantes ; ■ L'édification de clôtures ; DANS LE SECTEUR NTc ■ Les constructions et installations à condition d'avoir une vocation touristique et de loisirs ;
[...] Article 9-N : Emprise au sol des constructions	
■ Hors secteur NM, l'emprise au sol* des nouvelles constructions est limitée à 40 m² (quarante mètres carrés). ■ Dans le secteur ND, l'extension des constructions existantes est limitée à 20% (vingt pour cent) de leur emprise au sol* au moment de l'approbation du PLU. ■ Dans le secteur NT1, l'emprise au sol des constructions est limité à 50% de la superficie totale du secteur ;	■ Dans les secteurs NM1 et NT, l'emprise au sol* des nouvelles constructions est limitée à 40 m² (quarante mètres carrés). ■ Dans le secteur ND, l'extension des constructions existantes est limitée à 20% (vingt pour cent) de leur emprise au sol* au moment de l'approbation du PLU. ■ Dans le secteur NT1, l'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie totale du secteur ; ■ Dans le secteur NTc, l'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de la superficie totale du secteur ;
Article 10-N : Hauteur maximale des constructions	
■ Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement. ■ Hors secteur NM et NT1, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3,50 m (trois mètres et cinquante centimètres) hors-tout. ■ Dans le secteur NT1, la hauteur maximale des constructions (hors HLL) est fixée à 12 m (douze mètres) hors tout.	■ Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement. ■ Dans les secteurs ND, NM1 et NT, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3,50 m (trois mètres et cinquante centimètres) hors-tout. ■ Dans le secteur NT1, la hauteur maximale des constructions (hors HLL) est fixée à 12 m (douze mètres) hors tout.

3.4. ACCOMPAGNER LA VALORISATION DU SITE DU LANGENBERG A WISSEMBOURG EN ECOLIEU

3.4.1. Objectifs et justification

Une association souhaite se porter acquéreur du château du Langenberg à Weiler sur le territoire de Wissembourg. Elle souhaite transformer le site en un Ecolieu, atelier de vie alternative.

" Nous concevons notre projet selon les principes de la permaculture. En d'autres termes, "les plantes et les animaux, les hommes et les structures, les techniques et les stratégies, l'architecture et les technologies adaptées sont imbriquées dans des systèmes intelligents et autonomes dont les parties se complètent et s'enrichissent mutuellement : les systèmes de permaculture". Ces écosystèmes conçus devraient avoir la diversité, la stabilité et la résilience des écosystèmes naturels.

La philosophie de la permaculture, développée par Bill Mollison, fonctionne avec et non contre la nature; c'est une philosophie d'observation continue et délibérée et non pas d'action continue et irréfléchie ; elle considère les systèmes dans toutes leurs fonctions, plutôt que d'exiger d'eux un certain rendement, et elle permet aux systèmes de démontrer leurs propres évolutions.

La permaculture est un concept holistique et se réfère également aux unités sociales, à l'humanité, aux groupes et sous-groupes. Et elle peut s'appliquer à toute la vie de chaque personne. Ses principes incluent les possibilités d'auto-organisation à tous les niveaux, en tenant compte de la diversité des besoins, des préoccupations et des capacités."

Extrait du document de présentation du projet de l'association Ecolieu

Le domaine de 20 hectares "Château Langenberg" sera acheté pour la fondation d'une coopérative à but non lucratif.

Le projet comprend :

- L'aménagement des volumes bâtis existants dans le château avec des pièces communes et les premiers appartements et d'éventuelles extensions ;
- A l'Est du château, la construction de 12 maisons à faible consommation d'énergie totalement accessibles (construction en bois-argile isolée par paille) ;
- Au-dessus des deux étangs sur 2 hectares, l'exploitation d'une agriculture de permaculture ;
- Sur le versant, l'aménagement d'un camping écologique avec 40 hébergements très différents ((tentes, hôtel de foin, cabane dans les arbres, gîtes de vacances...)) ;
- L'exploitation du centre équestre qui sera poursuivie et évoluera vers une écurie à stabulation libre ;
- Le site sera complété avec des activités artisanales, commerciales, ...

PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

La coordination souhaite aménager le site en respectant les principes suivants :

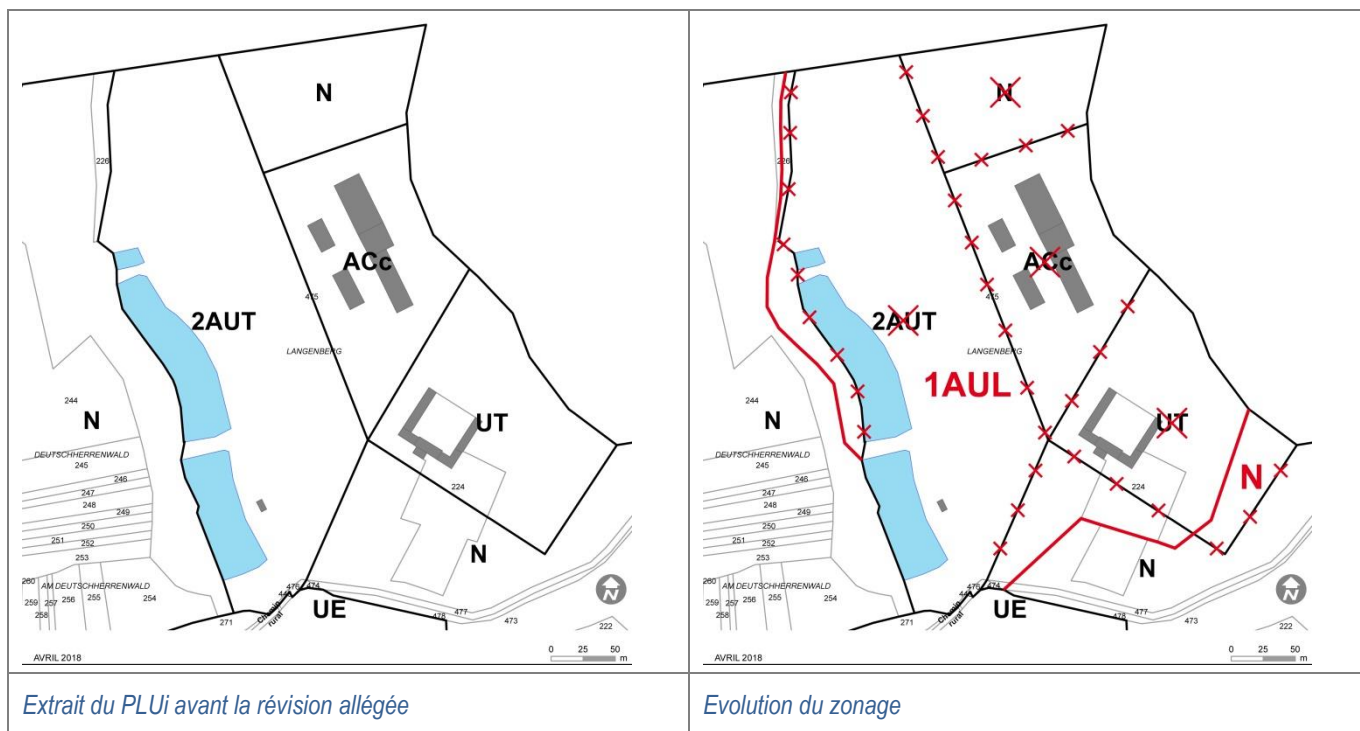
- Les volumes de construction existants et les installations extérieures doivent être préservés autant que possible et conçus dans le respect de la nature - selon les principes de la permaculture ;
- Des matériaux de construction durables et renouvelables tels que la paille, l'argile, le bois, la chaux, dans la mesure du possible d'origine régionale seront utilisés ;
- La construction se fera avec l'énergie la plus basse - jusqu'à la norme de maison passive ;
- Des sources d'énergie renouvelable (soleil, eau, biogaz) seront utilisées ;
- Les toits verts deviendront des sites riches en espèces et en réservoirs d'eau ;
- Il s'agit de rendre possible un mode de vie à faible rayonnement et un habitat hypoallergénique
- Les besoins en espace de vie de l'individu seront optimisés en raison des pièces communes ;
- Les zones vertes entre les maisons deviennent des zones de permaculture.

La Communauté de communes souhaite accompagner la réalisation de ce projet qui permet de réhabiliter un site important du territoire actuellement inoccupé. Cet accompagnement passe notamment par une évolution du classement du site et son inscription totale dans un secteur spécifique AUL et la définition d'orientations d'aménagement et de programmation qui permettent de fixer les principes d'aménagement du site et d'assurer sa compatibilité avec les occupations voisines.

PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APORTEES AU PLU

3.4.2. Modifications du plan de zonage

Un secteur AUL vient s'inscrire sur l'ensemble de l'emprise du projet et couvre d'anciennes zones N, ACc, UT, 2AUT.



3.4.3. Modifications apportées au règlement

Des dispositions réglementaires adaptées au projet d'aménagement du Langenberg sont introduites dans le règlement :

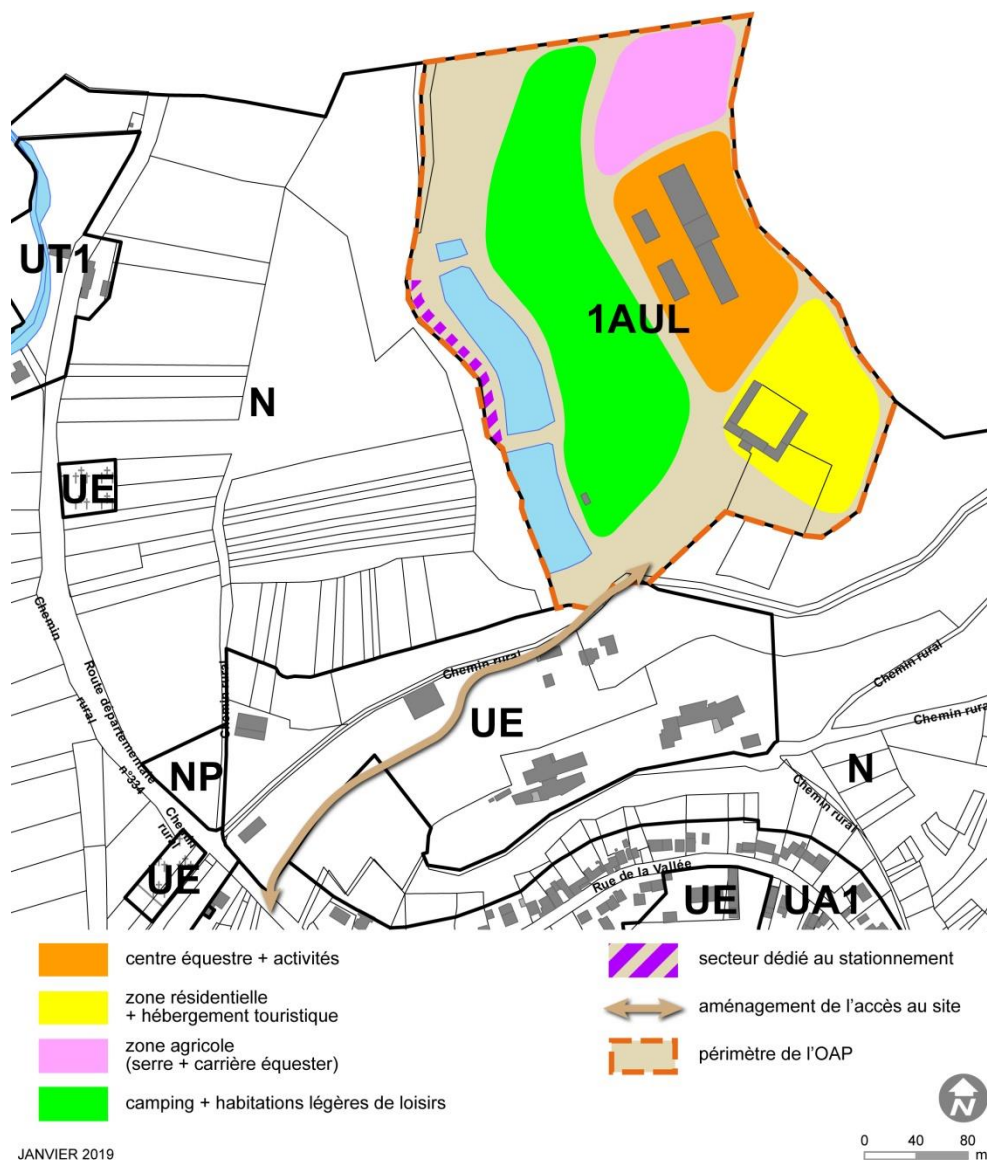
- Il prévoit l'interdiction des constructions à destination industrielle ou logistique ;
- Il soumet les activités artisanales et commerciales au respect de la compatibilité avec le voisinage d'habitation ;
- Il impose le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation spécifiques au site ;
- Il impose l'aménagement d'un nouvel accès au site lors de son développement, notamment lors de l'implantation du camping pour éviter les conflits d'usage sur la voie partagée avec le Mont des Oiseaux sur laquelle cheminent des personnes en situation de handicap important ;
- Il impose une alimentation en eau potable conforme à la réglementation ; aujourd'hui le site bénéficie d'un prélèvement réservé sur la source qui alimente la commune de Weiler ;
- Il prévoit la possibilité d'un assainissement autonome conforme à la réglementation pour les constructions aujourd'hui non raccordées ;
- Il fixe des conditions d'implantation des constructions relativement souples et limite la hauteur des constructions en fonction de leur destination (7 mètres pour les habitations et l'hébergement hôtelier et touristique – 12 mètres pour les bâtiments agricoles, artisanaux ou commerciaux) ;
- Il impose la réalisation de toitures végétalisées pour les constructions à destination d'habitation d'une emprise supérieure à 25 m² pour assurer leur intégration au site.

La mention relative à la zone 2AUT est supprimé dans le caractère de la zone 2AU.

PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APORTEES AU PLU

3.4.4. Modifications apportées aux OAP

Les OAP fixent les principes de répartition des différentes vocations sur le site et les principes de desserte du site et d'intégration paysagère et environnementale des constructions.



3.5. ACCOMPAGNER LE PROJET DE VILLAGE DE SEEBACH

3.5.1. Objectifs et justification

La municipalité de Seebach a fixé les principes d'évolution du village dans son projet "Seebach, vivons passionnément". Ce projet est progressivement, au fur et à mesure des évolutions du PLUi engagées par l'intercommunalité, intégré au plan de secteur de Seebach. Les orientations de ce projet de village s'inscrivent dans le prolongement des orientations générales du PADD du PLU intercommunal.

Le projet de village de Seebach s'articule autour de 3 axes :

- Le logement ;
- L'attractivité et l'économie ;
- Le développement durable.

Concernant le logement, le projet vise à "fidéliser" les habitants de Seebach et en "recruter" de nouveaux. Il vise à créer dans la commune les moyens d'un parcours résidentiel pour assurer à chaque moment de la vie, un logement adéquat :

- La ZAC des Prunelles permet la création de 70 logements individuels et collectifs ;
- La réhabilitation du patrimoine bâti est un enjeu crucial pour la commune qu'elle souhaite accompagner ;
- Un projet de résidence seniors est en cours de gestation dans le cadre de la requalification de l'ancien terrain de football au centre du village.

Concernant l'attractivité et l'économie, le projet vise à consolider l'offre de services et la rendre plus visible avec :

- La création d'une maison médicale (médecins, dentiste, sage-femme, kinésithérapeutes, infirmière, ...) en lien avec la pharmacie ;
- La relocalisation d'un commerce de proximité au centre du village et l'implantation d'une station-service et d'espaces des stationnements mutualisables ;
- Le développement de nouveaux équipements communaux : réhabilitation et modernisation de la salle des fêtes, la création d'un nouveau terrain sportif avec des vestiaires et un club house.

Concernant le développement durable, le projet intègre les objectifs suivants :

- Favoriser la mobilité douce et le transfert des déplacements en voiture individuelle vers les "modes actifs" (marche et vélo) et le covoiturage, optimiser circulation et stationnement ;
- Déployer la trame verte et bleue à travers des ateliers "Imaginons demain sur l'eau, les vergers et les sentiers" ;
- Intégrer la transition énergétique : réhabilitation énergétique du bâti, développement des énergies renouvelables, ...

PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APORTEES AU PLU

La ZAC des prunelles avait été intégré au PLU intercommunal dès le départ ; le cœur de village avec les commerces et les services médicaux ont été intégrés lors de la modification n°1.

La présente révision allégée intègre :

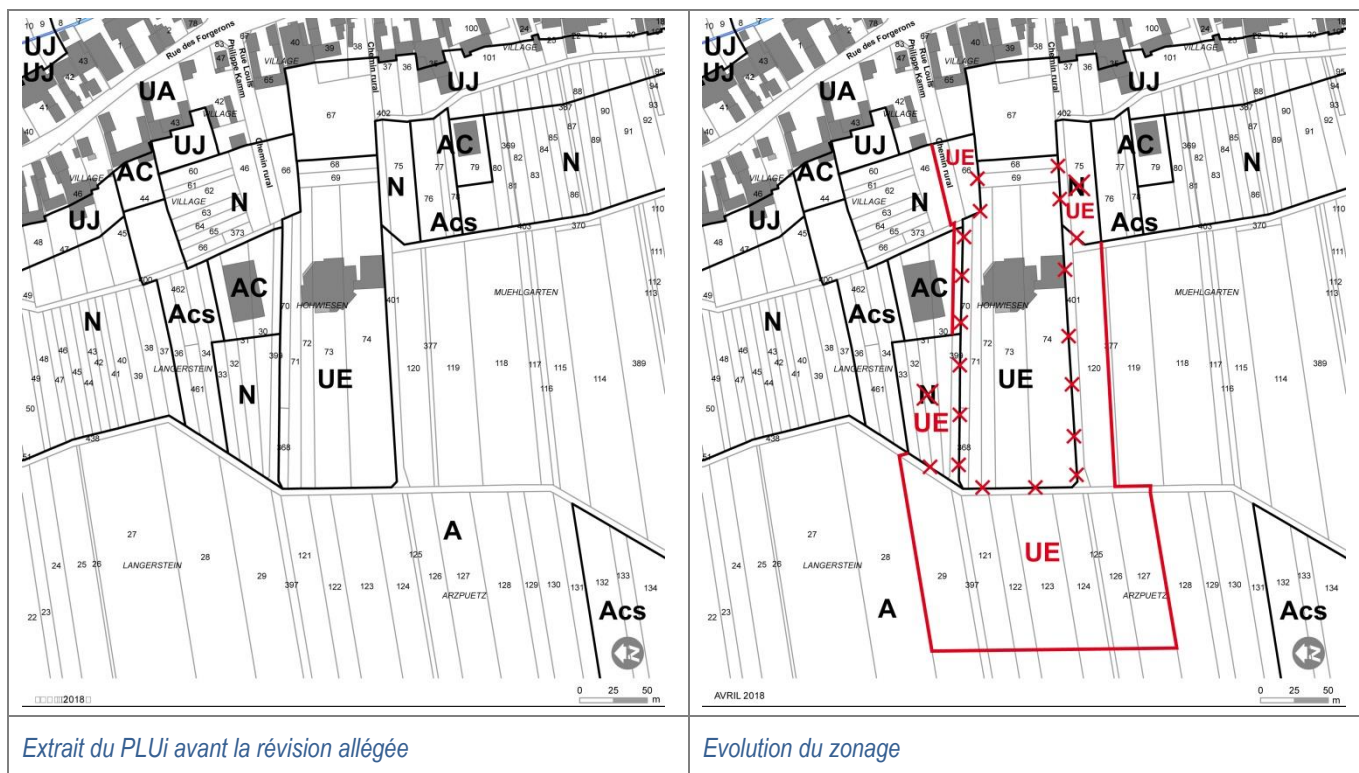
- Une évolution de la répartition des logements au sein de la ZAC, l'offre proposée ne répondant pas aux attentes locales en termes de typologie. Une évolution des OAP relative à la ZAC est donc prise en compte avec une part plus importante pour le logement individuel, le règlement de la zone UBa prend en compte en terme de renvoi aux secteurs de l'OAP ces évolutions ;
- La suppression des dispositions du nuancier relatives aux portes et chambranles dans la ZAC (UBa) ;
- Une évolution du règlement pour y introduire un nuancier applicable aux façades des bâtiments du cœur de village (UBc) ;
- L'extension de la zone UE à l'Ouest du village pour permettre les évolutions du pôle culturel, de loisirs et sportifs tels que présentées sur le schéma suivant



La zone UE intègre également des réserves pour aménager des espaces de stationnement supplémentaires à plus long terme.

3.5.2. Modifications apportées au plan de zonage

La zone UE à l'Ouest du village est étendue pour permettre la réalisation des nouveaux équipements.



Extrait du PLUi avant la révision allégée

Evolution du zonage

PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APORTEES AU PLU

3.5.3. Modifications apportées au règlement

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES [...]	
Chapitre 2 : Dispositions applicables au secteur UB [...]	
Article 7- UB : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
[...] DANS LE SOUS-SECTEUR UBa ■ Dans les secteurs 1 et 2 délimités aux orientations d'aménagement et de programmation, les constructions s'implantent en respectant un recul minimal de 1,50 m (un mètre cinquante) par rapport à la limite séparative ; ■ Dans les secteurs 1 et 2, la construction peut s'implanter sur une limite séparative latérale à condition qu'elle soit contigüe sur cette même limite séparative latérale avec une construction voisine ; ■ Dans le secteur 3 délimité aux orientations d'aménagement et de programmation, les constructions s'implantent soit sur limite séparative, soit en respectant un recul minimal de 1 m (un mètre) ; ■ Les petites constructions* peuvent s'implanter sur limite séparative ou en respectant un recul minimal de 1 m (un mètre). [...]	[...] DANS LE SOUS-SECTEUR UBa ■ Dans le secteur 1 délimité aux orientations d'aménagement et de programmation, les constructions s'implantent en respectant un recul minimal de 1,50 m (un mètre cinquante) par rapport à la limite séparative ; ■ Dans le secteur 1, la construction peut s'implanter sur une limite séparative latérale à condition qu'elle soit contigüe sur cette même limite séparative latérale avec une construction voisine ; ■ Dans le secteur 2 délimité aux orientations d'aménagement et de programmation, les constructions s'implantent soit sur limite séparative, soit en respectant un recul minimal de 1 m (un mètre) ; ■ Les petites constructions* peuvent s'implanter sur limite séparative ou en respectant un recul minimal de 1 m (un mètre). [...]
Article 9- UB : Emprise au sol des constructions	
Dans le sous-secteur UBa, l'emprise au sol totale des constructions est limitée à ■ 50% dans le secteur 1 ; ■ 60% dans le secteur 2 ; ■ 70% dans le secteur 3. (secteurs délimités aux orientations d'aménagement et de programmation)	Dans le sous-secteur UBa, l'emprise au sol totale des constructions est limitée à ■ 50% dans le secteur 1 ; ■ 70% dans le secteur 2. (secteurs délimités aux orientations d'aménagement et de programmation)

PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
Article 10- UB : Hauteur maximale des constructions	
Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement. DANS TOUTE LA ZONE UB A L'EXCEPTION DU SECTEUR 3 DELIMITE AUX OAP DU SOUS-SECTEUR UBa, DU SOUS-SECTEUR UBb ET DU SOUS-SECTEUR UBc La hauteur maximale des constructions est fixée à ■ 11 m (onze mètres) au faîtage ; ■ 7 m (sept mètres) au sommet de l'acrotère*. La hauteur à l'égout principal de la toiture est limitée à 6 m (six mètres). DANS LE SECTEUR 3 DELIMITE AUX OAP DU SOUS-SECTEUR UBa ET DANS LE SOUS- SECTEUR UBb La hauteur maximale des constructions est fixée à ■ 13 m (treize mètres) au faîtage ; ■ 9 m (neuf mètres) au sommet de l'acrotère*. [...]	Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement. DANS TOUTE LA ZONE UB A L'EXCEPTION DU SECTEUR 2 DELIMITE AUX OAP DU SOUS-SECTEUR UBa, DU SOUS-SECTEUR UBb ET DU SOUS-SECTEUR UBc La hauteur maximale des constructions est fixée à ■ 11 m (onze mètres) au faîtage ; ■ 7 m (sept mètres) au sommet de l'acrotère*. La hauteur à l'égout principal de la toiture est limitée à 6 m (six mètres). DANS LE SECTEUR 2 DELIMITE AUX OAP DU SOUS-SECTEUR UBa ET DANS LE SOUS- SECTEUR UBb La hauteur maximale des constructions est fixée à ■ 13 m (treize mètres) au faîtage ; ■ 9 m (neuf mètres) au sommet de l'acrotère*. [...]
Article 11- UB : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	
[...] ORIENTATIONS DES CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'HABITATION ■ Le faîtage du volume principal de la construction doit être parallèle à la plus longue façade de la construction. ; ■ A l'exception du secteur 3 (délimité aux orientations d'aménagement et de programmation) du sous-secteur UBa, la construction doit présenter pignon sur rue ; ■ Les bâtiments en forme de "L" sont autorisés ; [...]	[...] ORIENTATIONS DES CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'HABITATION ■ Le faîtage du volume principal de la construction doit être parallèle à la plus longue façade de la construction. ; ■ A l'exception du secteur 2 (délimité aux orientations d'aménagement et de programmation) du sous-secteur UBa, la construction doit présenter pignon sur rue ; ■ Les bâtiments en forme de "L" sont autorisés ; [...]

PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APORTEES AU PLU

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
Article 13- UB : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations	
DANS LE SOUS-SECTEUR UBa ■ Dans les secteurs 1 et 2 (secteurs délimités aux orientations d'aménagement et de programmation), 70% (soixante-dix pour cent) au moins de la superficie non bâtie de l'emprise de l'unité foncière* intégrée au secteur UBa doit être plantée ou engazonnée ; ■ Dans le secteur 3 (secteur délimité aux orientations d'aménagement et de programmation), 50% (cinquante pour cent) au moins de la superficie non bâtie de l'emprise de l'unité foncière* intégrée au secteur UBa doit être plantée ou engazonnée. ■ Les plantations seront à choisir majoritairement parmi les essences à feuilles caduques ou des fruitiers à haute tige. ■ Il devra être planté au moins un arbre par 100 m² de surface non bâtie ; ces arbres étant préférentiellement positionnés en fond de parcelles.	DANS LE SOUS-SECTEUR UBa ■ Dans le secteur 1 (secteur délimité aux orientations d'aménagement et de programmation), 70% (soixante-dix pour cent) au moins de la superficie non bâtie de l'emprise de l'unité foncière* intégrée au secteur UBa doit être plantée ou engazonnée ; ■ Dans le secteur 2 (secteur délimité aux orientations d'aménagement et de programmation), 50% (cinquante pour cent) au moins de la superficie non bâtie de l'emprise de l'unité foncière* intégrée au secteur UBa doit être plantée ou engazonnée. ■ Les plantations seront à choisir majoritairement parmi les essences à feuilles caduques ou des fruitiers à haute tige. ■ Il devra être planté au moins un arbre par 100 m² de surface non bâtie ; ces arbres étant préférentiellement positionnés en fond de parcelles.

Le nuancier relatif à la zone UBa est modifié en annexe du règlement avec la suppression des dispositions relatives aux portes et chambranles.

3.5.4. Modifications des OAP

La répartition des typologies de constructions au sein de la ZAC est modifiée.



Un nuancier applicable aux façades (enduits et bardages ou vêtements) dans la zone UBc est introduit dans les OAP relatives à ce secteur pour orienter le choix des coloris.

PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APORTEES AU PLU

3.6. ADAPTER LES LIMITES DES ZONES

3.6.1. Objectifs et justification

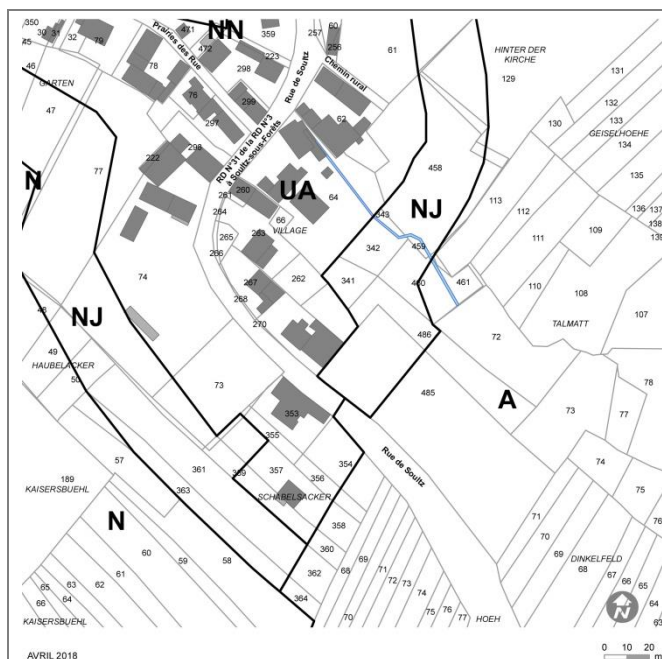
Au fur et à mesure de l'application du PLUi, sont apparus

- des incohérences entre les occupations effectives des terrains et leur classement par le PLUi, notamment concernant les fonds de jardins ;
- des oublis de transcription sur les plans de zonage de secteurs qui figuraient dans le document en vigueur préalablement et que les élus souhaitaient conserver ;
- des demandes quant à l'évolution des limites de zones pour permettre la réalisation de certains projets ; chaque demande a été examinée au regard des réseaux disponibles et de la desserte des terrains.

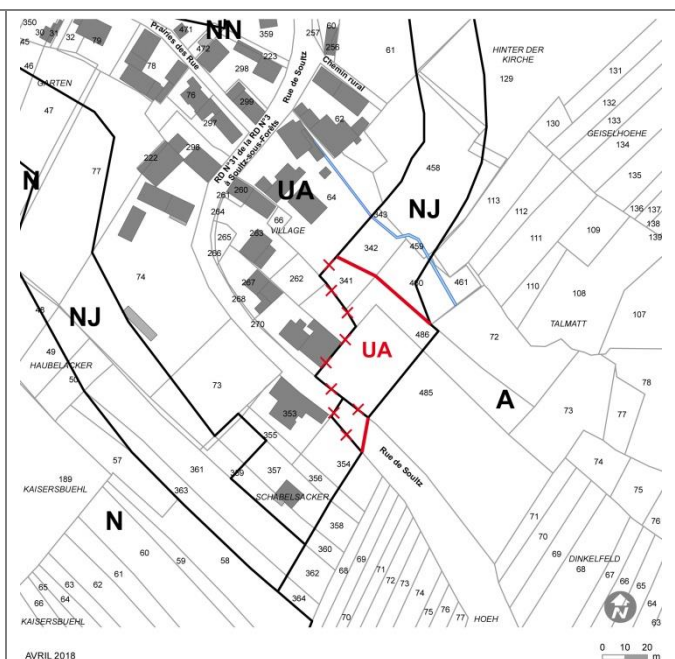
3.6.2. Modifications apportées aux plans de zonage

a) SECTEUR DE CLIMBACH

Les limites entre la zone UA et la zone UJ sont modifiées pour permettre une densification des constructions dans un secteur desservi par les réseaux avec une cohérence sur la profondeur constructible de part et d'autre de la rue de Soultz.



Extrait du PLUi avant la révision allégée

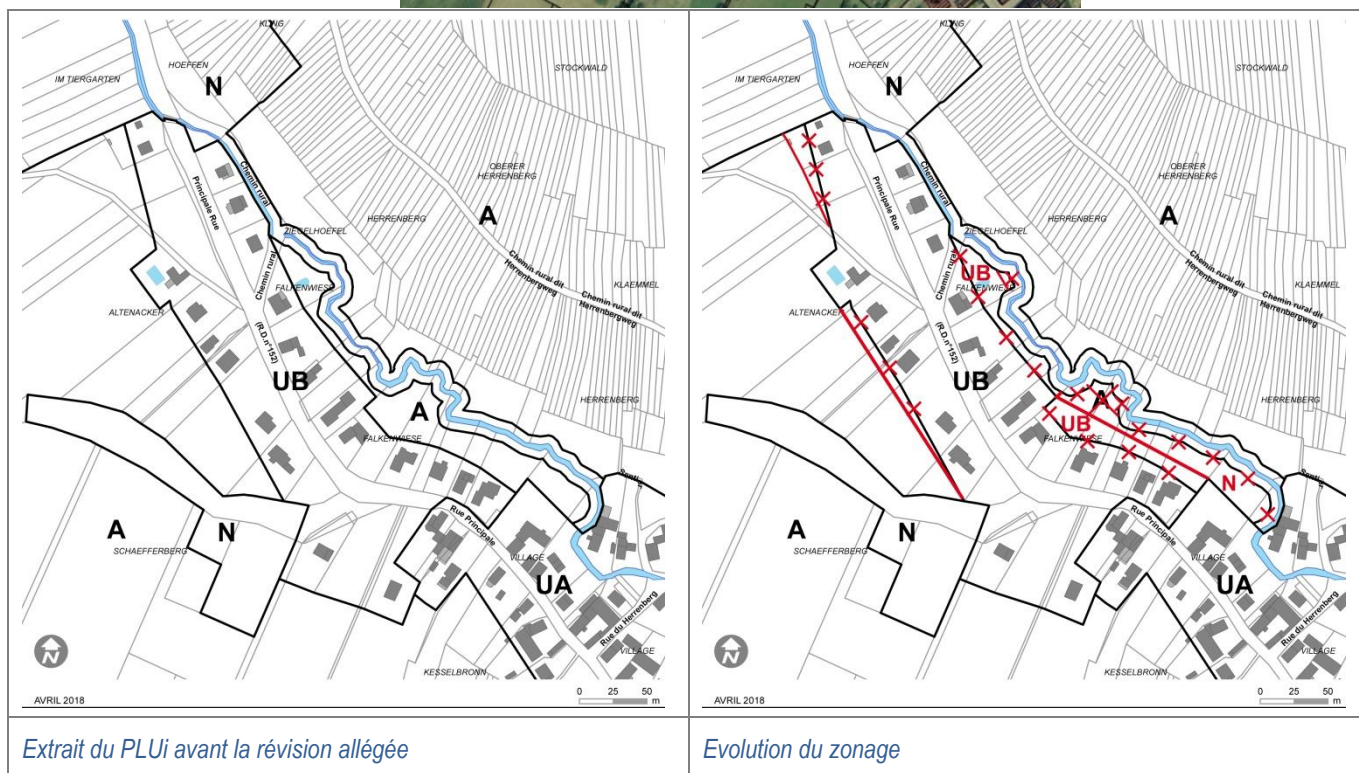


Evolution du zonage

PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

b) SECTEUR DE DRACHENBRONN-BIRLENBACH

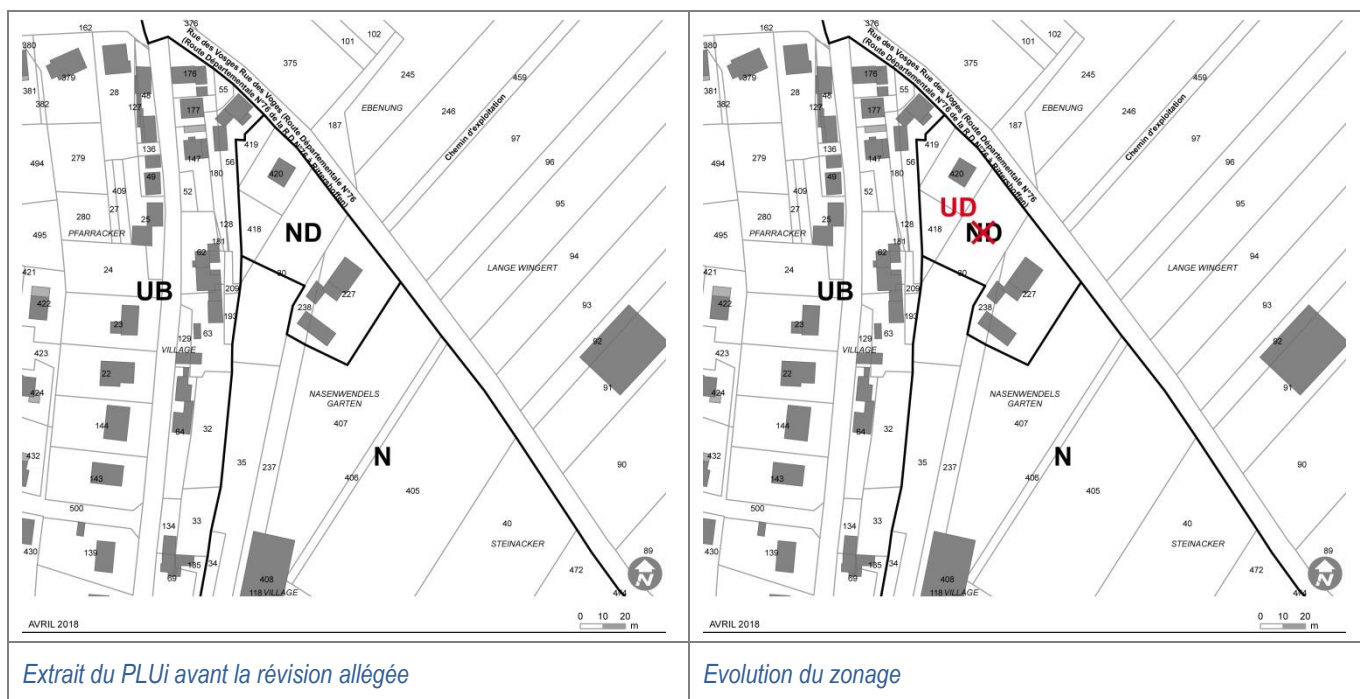
Les limites de la zone UB sont modifiées à Birlenbach pour prendre en compte l'occupation effective du terrain et le reliquat de zone agricole entre la nouvelle limite de la zone UB et le ruisseau est reclassé en zone naturelle.



PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APORTEES AU PLU

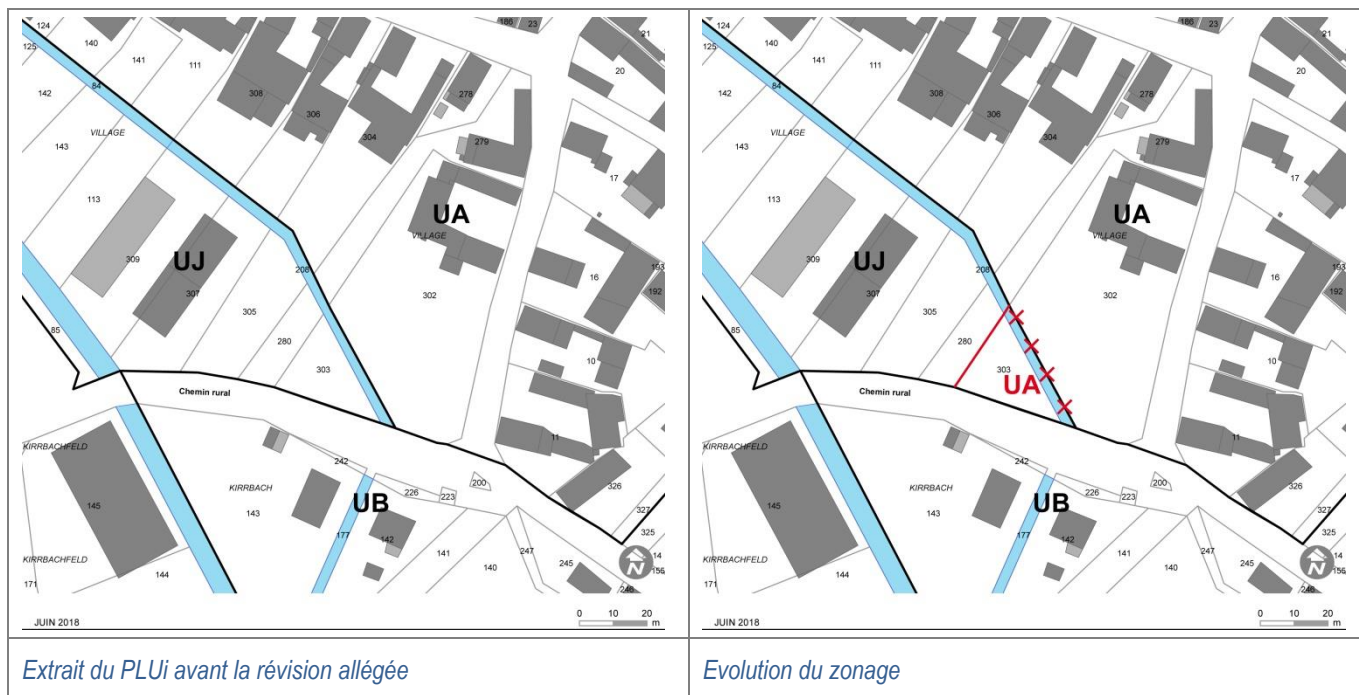
c) SECTEUR DE HUNSPACH

Le secteur ND (secteur bâti non desservi par les réseaux implanté le long de la route départementale mais à l'intérieur des panneaux d'agglomération) est, dans la mesure où des aménagements de sécurité ont été réalisés le long de la RD pour assurer des cheminements piétonniers vers le village, reclassé en zone UD, permettant une densification de ce secteur tout en pouvant se raccorder au réseaux d'assainissement par l'intermédiaire de passage sur les fonds voisin ou en conservant un assainissement autonome conforme à la réglementation.

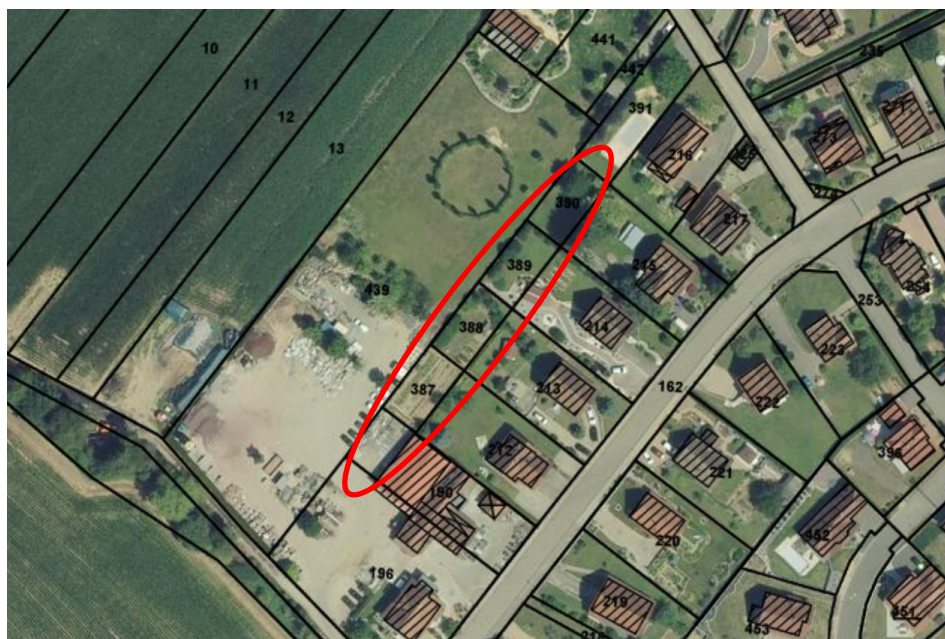


PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APORTEES AU PLU

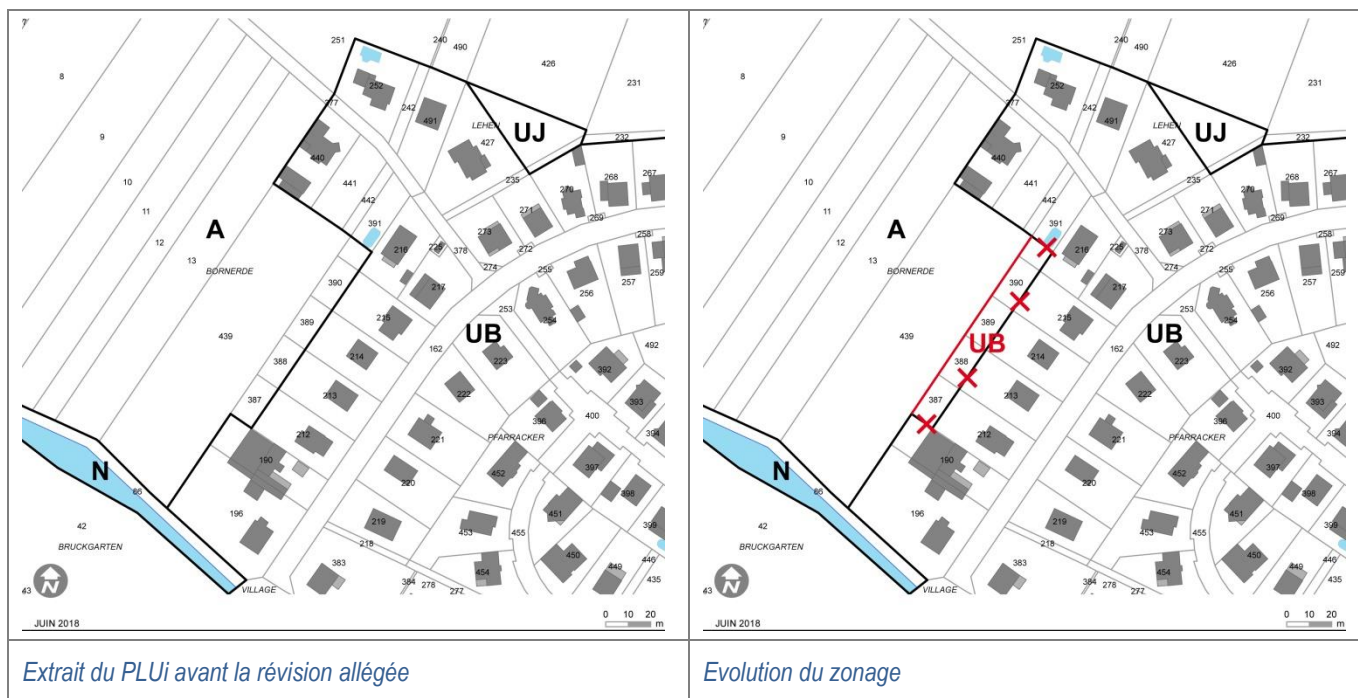
Une extension de la zone UA est réalisée sur la parcelle 303 pour permettre une opération de construction à l'arrière du corps de ferme le long de la rue, le fossé matérialisé sur le fond de plan cadastral ayant été canalisé.



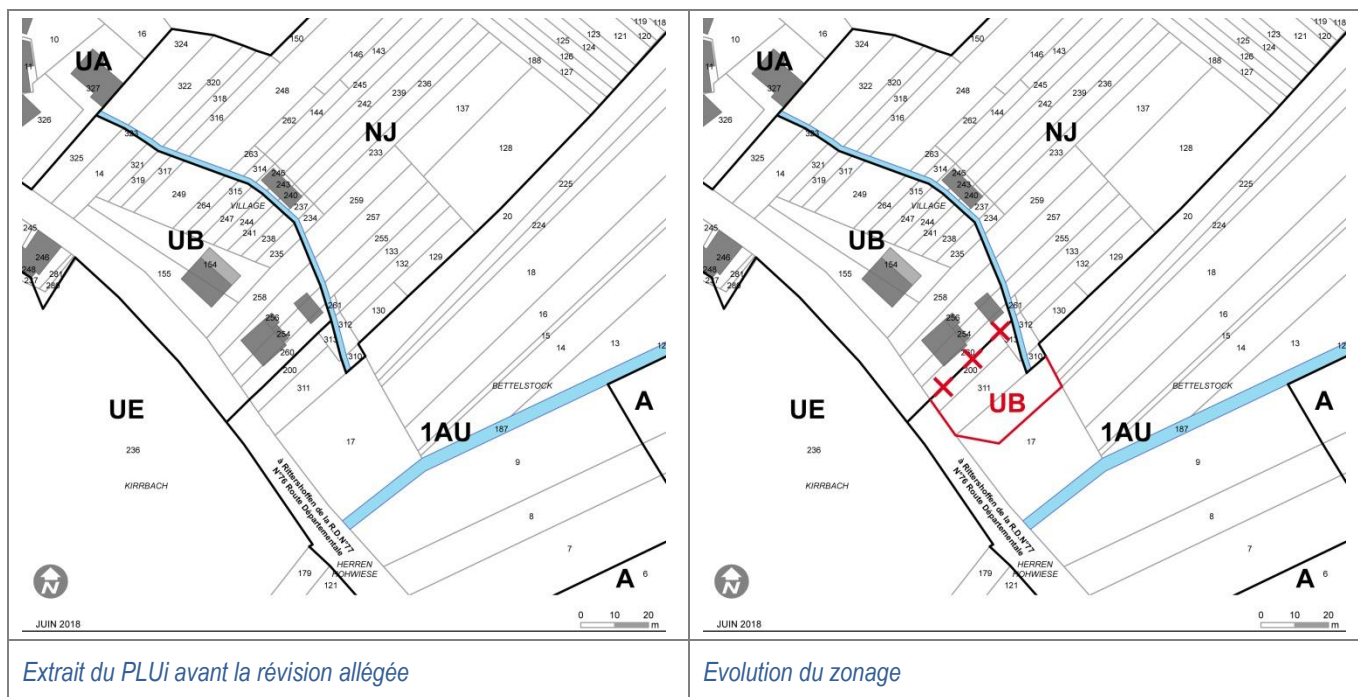
Une extension de la zone UB est réalisée pour intégrer les fonds de jardin à l'arrière de la rue du Docteur Albert Schweitzer afin d'y permettre la construction d'abris de jardins.



PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APORTEES AU PLU



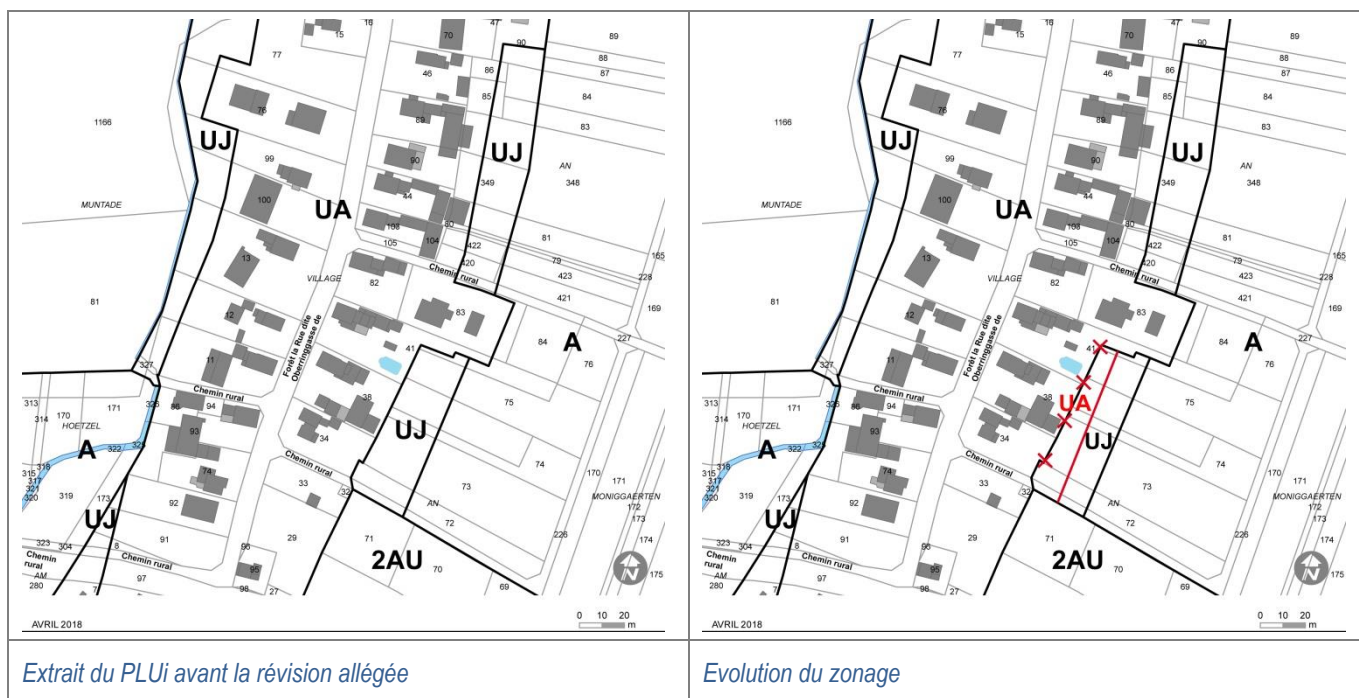
Une modification des limites entre la zone UB et la zone 1AU est prise en compte pour détacher de la zone 1AU les terrains d'ores et déjà desservis par les réseaux et qui pourraient être sur-bâties sans attendre la réalisation d'une opération d'aménagement sur la zone 1AU.



PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

d) SECTEUR DE SCHLEITHAL

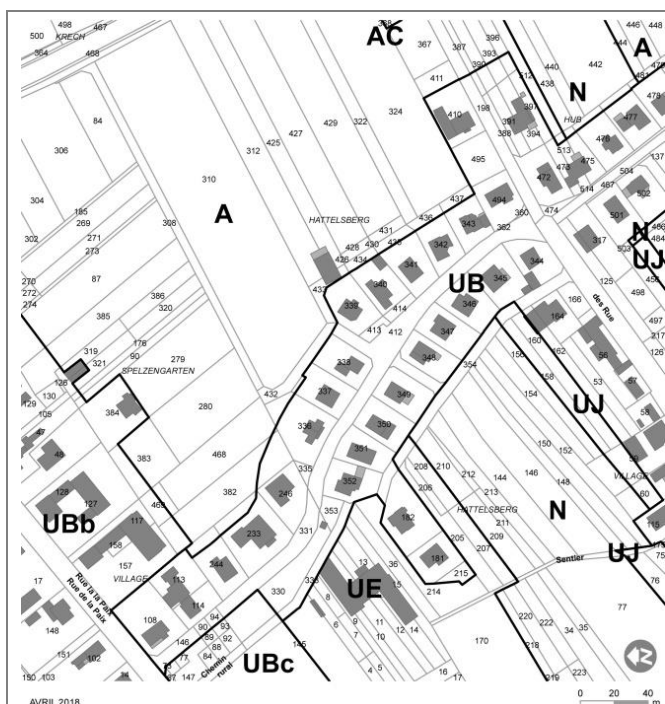
La limite entre la zone UA et la zone UJ rue de la forêt est modifiée dans un souci d'équité entre toutes les propriétés de la rue.



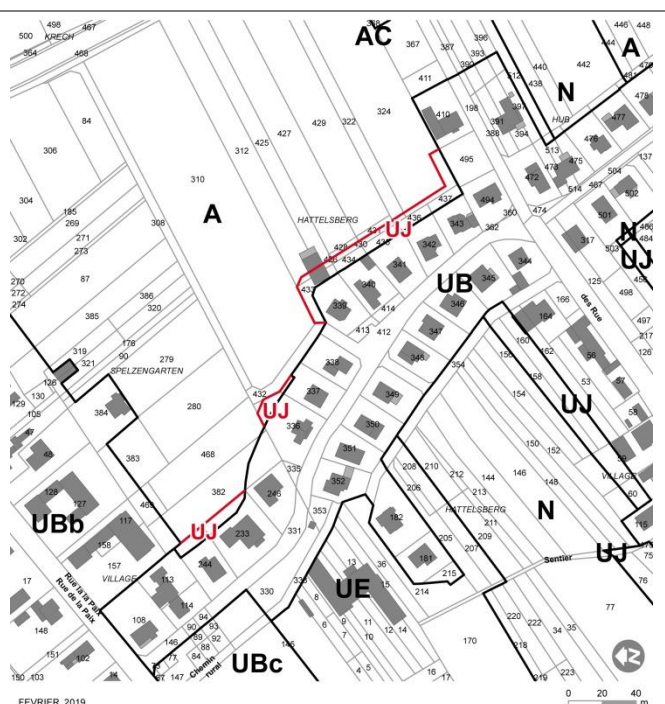
PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APORTEES AU PLU

e) SECTEUR DE SEEBACH

Le secteur UJ qui figurait au PLU communal à l'arrière des propriétés de la rue de la Haute-Vienne et dans lequel sont implantés des annexes et piscines est partiellement repris dans le PLUi, sur la partie de la zone UJ effectivement affectée à des jardins, pour permettre une évolution des constructions existantes et la possibilité pour ceux qui n'ont pas bénéficié de leurs droits à construire de le faire.



Extrait du PLUi avant la révision allégée

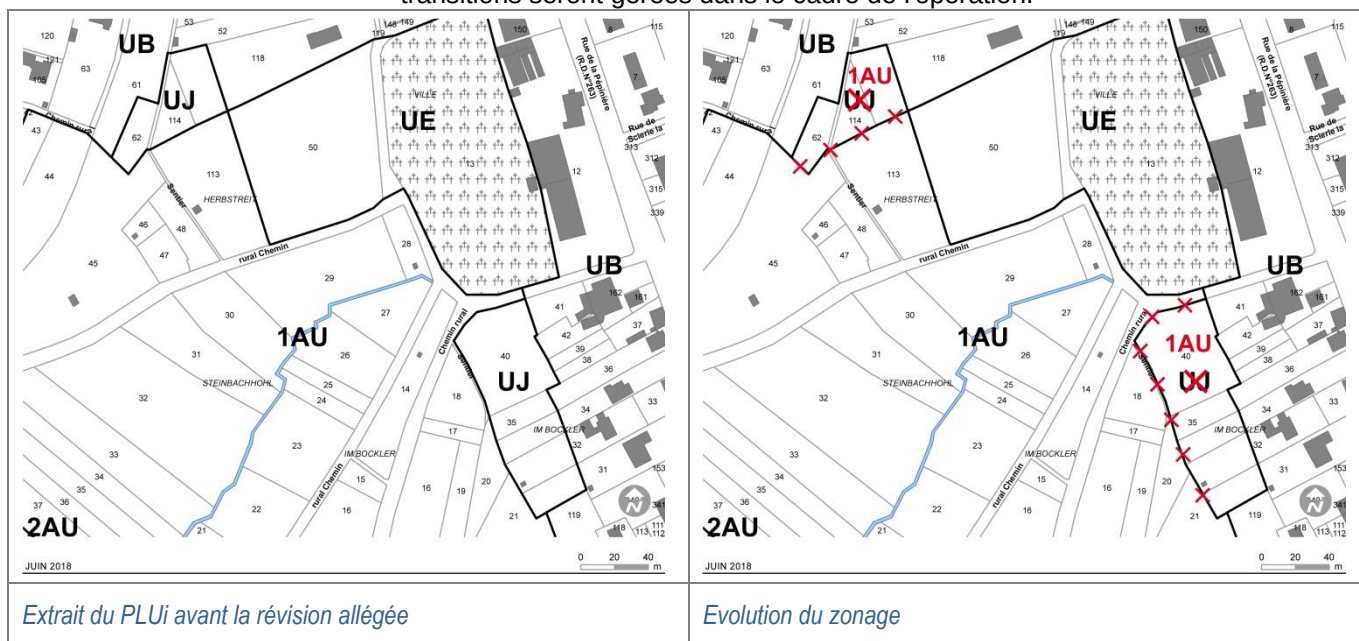


Evolution du zonage

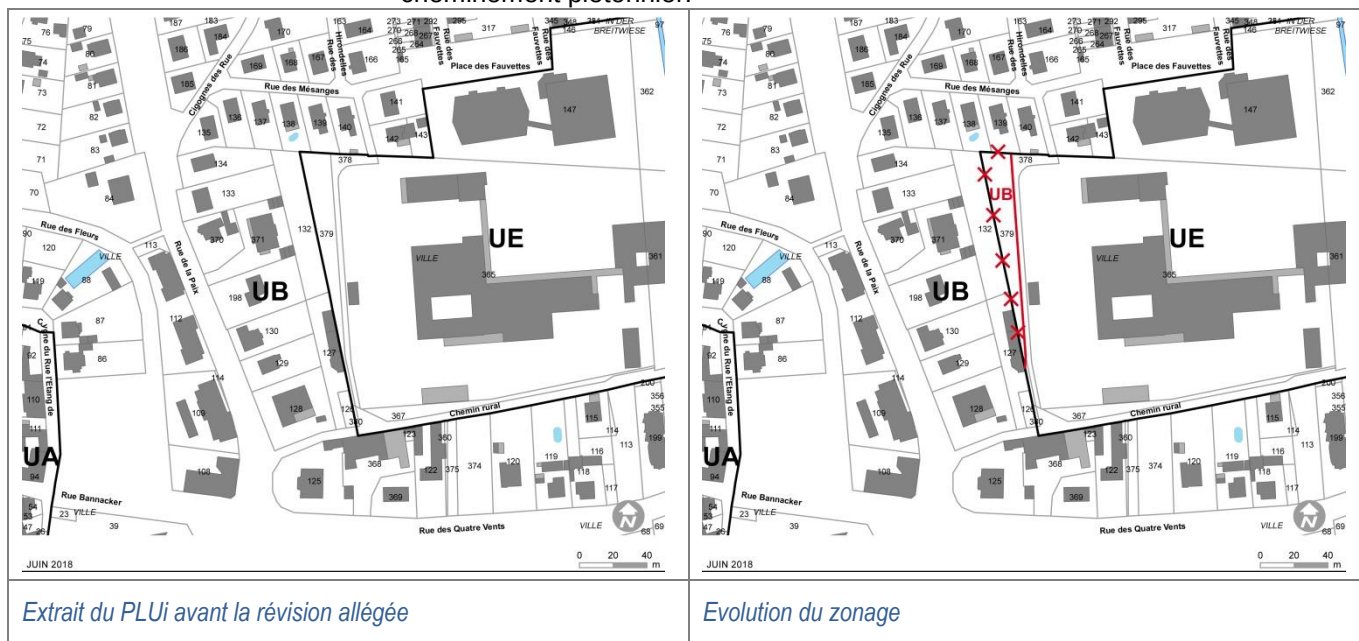
PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

f) SECTEUR DE WISSEMBOURG

Les secteurs de jardins qui avaient été maintenus en périphérie du projet d'opération d'aménagement du Steinbaechel pour assurer une transition avec les zones urbaines périphériques sont intégrés au périmètre d'opération et les transitions seront gérées dans le cadre de l'opération.



La limite entre la zone UB et la zone UE est modifiée pour prendre en compte l'emprise réelle du collège de Wissembourg. La parcelle 379 (détachée de la zone UE) ne fait pas partie de l'emprise du collège dont elle est séparée par un cheminement piétonnier.



3.6.3. Modifications apportées au règlement

Le règlement du secteur de Hunspach est modifié pour y intégrer un règlement applicable à la zone UD, règlement qui correspond en termes de constructibilité à celui de la zone UB si ce n'est la possibilité de traiter les effluents des constructions par un assainissement autonome conforme à la réglementation.

3.6.4. Modifications apportées aux OAP

Les OAP de Hunspach et de Wissembourg sont modifiées pour prendre en compte l'évolution des périmètres des zones 1AU, sans remettre en cause les principes d'aménagement.

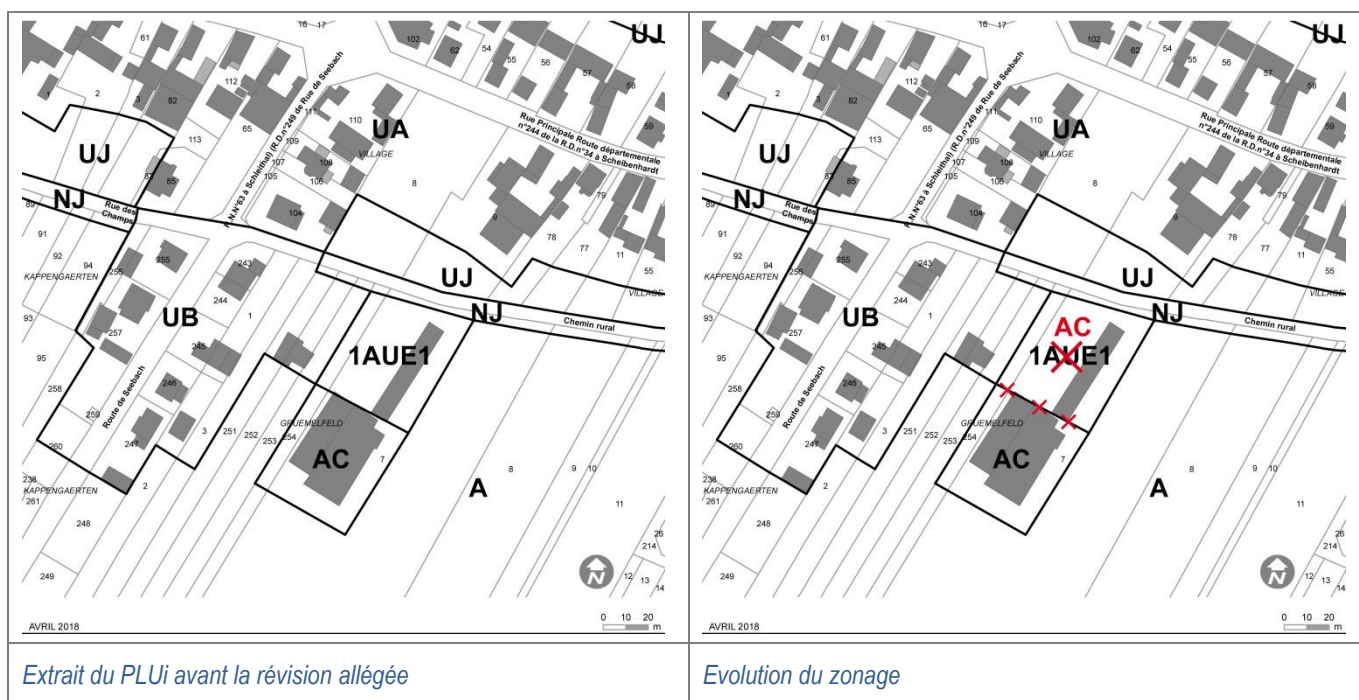
3.7. EVOLUTIONS DIVERSES

3.7.1. Suppression du secteur 1AUE1 à Schleithal

a) OBJECTIFS ET JUSTIFICATION

Le secteur 1AUE1 à Schleithal avait initialement été délimité pour permettre l'implantation d'une maison d'accueil rural pour les personnes âgées (MARPA). Or ce projet a trouvé une autre implantation au cœur du village. La zone 1AUE1 n'a donc plus lieu d'être et un retour au classement initial à savoir AC a été retenu.

b) MODIFICATIONS APPORTEES AU PLAN DE ZONAGE



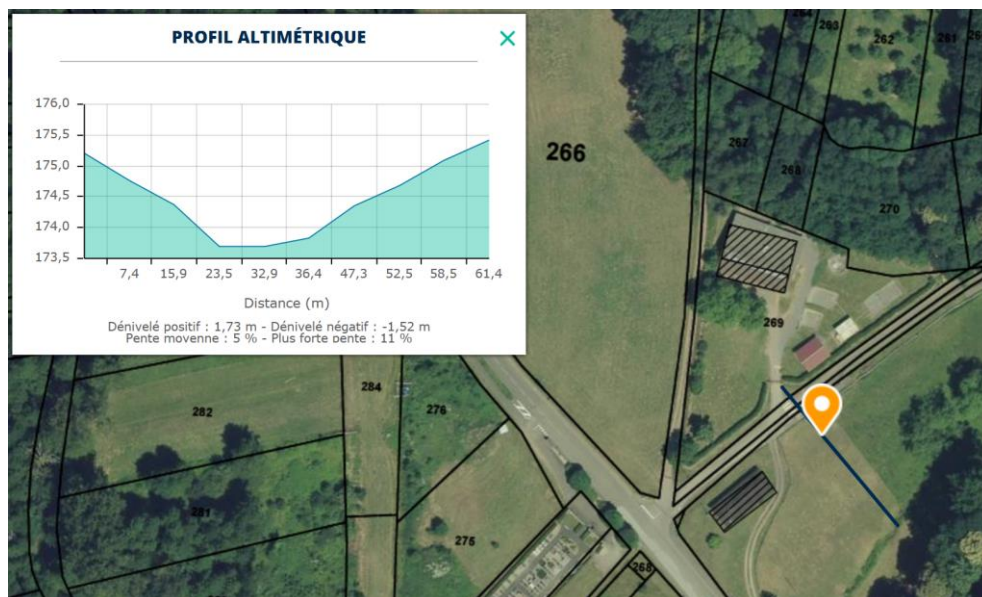
c) MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT

Les dispositions applicables au secteur 1AUE1 sont supprimées du règlement

3.7.2. Création d'un secteur NP à Wissembourg pour l'aménagement d'un parking pour l'accueil spécialisé "Mont des Oiseaux"

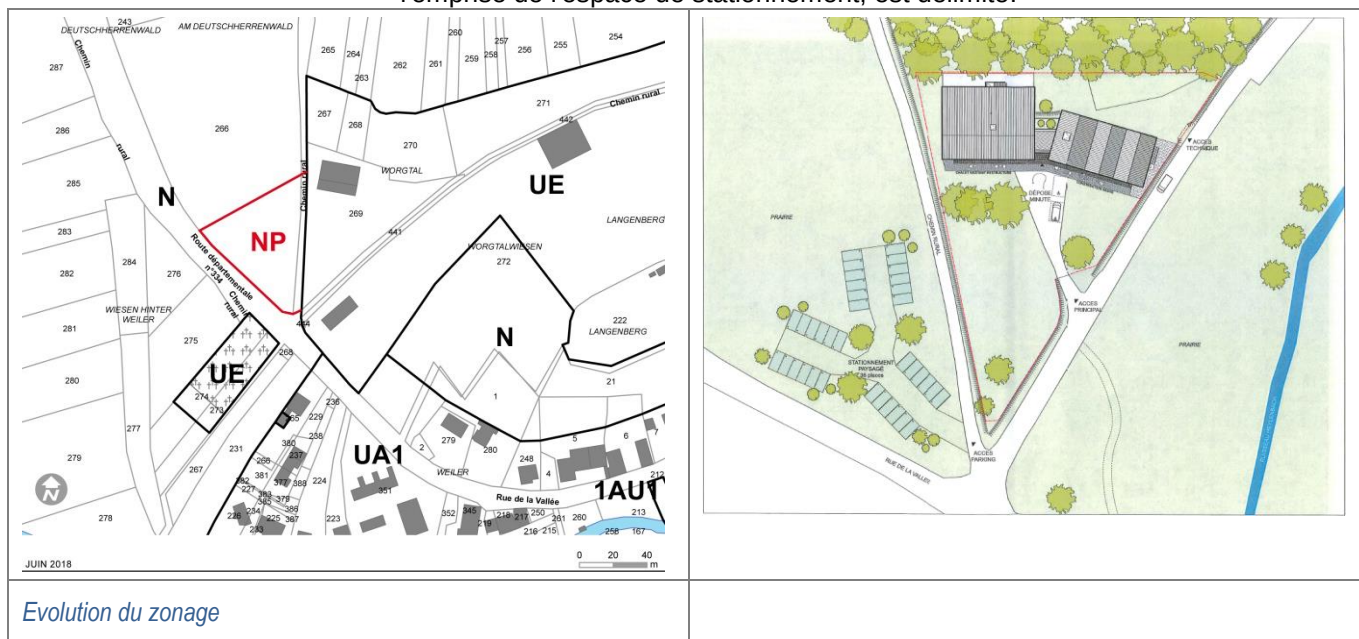
a) OBJECTIFS ET JUSTIFICATION

L'AEDE, association médico-sociale loi 1901, accueille, sur son site de Weiler (Wissembourg), des personnes fragilisées - handicap mental, psychique, polyhandicap, Alzheimer, autisme - pour les accompagner là où elles le souhaitent. L'association envisage, dans l'emprise de son site, la création d'un centre de vacances adapté pour accueillir des personnes handicapées et leurs familles. Pour compléter ce nouvel équipement, l'aménagement d'un espace de stationnement est nécessaire à l'entrée du site. Cet espace de stationnement doit se situer à proximité du centre de vacances et permettre une accessibilité sans dénivelé trop important. Or le terrain au Sud du chemin se situe en contrebas.



Une implantation dans la zone UE actuellement délimitée, n'est donc pas envisageable.

Pour permettre l'aménagement de ce parking, un secteur NP, correspondant à l'emprise de l'espace de stationnement, est délimité.



PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APORTEES AU PLU

c) MODIFICATIONS APORTEES AU REGLEMENT

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	
Caractère de la zone	
La zone N correspond à des secteurs protégés en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel. Elle comprend : ■ un secteur NC qui correspond aux secteurs d'exploitation de carrière ; ■ un secteur ND qui couvre des constructions existantes isolées qui n'ont pas vocation à se développer ; ■ un secteur NJ de jardins situés à proximité de la piscine de Wissembourg ; ■ un secteur NN identifiant les espaces préservés au titre de Natura 2000 ; ■ un secteur NT correspondant au champ de course de l'hippodrome de Wissembourg ; ■ un secteur NV correspondant à l'aire de grand passage des gens du voyage.	La zone N correspond à des secteurs protégés en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel. Elle comprend : ■ un secteur NC qui correspond aux secteurs d'exploitation de carrière ; ■ un secteur ND qui couvre des constructions existantes isolées qui n'ont pas vocation à se développer ; ■ un secteur NJ de jardins situés à proximité de la piscine de Wissembourg ; ■ un secteur NN identifiant les espaces préservés au titre de Natura 2000 ; ■ un secteur NP réservé à des espaces de stationnement ; ■ un secteur NT correspondant au champ de course de l'hippodrome de Wissembourg ; ■ un secteur NV correspondant à l'aire de grand passage des gens du voyage.
[...]	
Article 2 – N : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	
[...] DANS LE SECTEUR NJ ■ Les constructions à condition de présenter une hauteur hors tout inférieure à 3,50 m (trois mètres et cinquante centimètres) et une emprise au sol* inférieure à 40 m² (quarante mètres carrés) ; DANS LE SECTEUR NT ■ Les installations à condition d'être nécessaires au fonctionnement normal du champ de course ; [...]	[...] DANS LE SECTEUR NJ ■ Les constructions à condition de présenter une hauteur hors tout inférieure à 3,50 m (trois mètres et cinquante centimètres) et une emprise au sol* inférieure à 40 m² (quarante mètres carrés) ; DANS LE SECTEUR NP ■ Les aires de stationnement liées à des structures d'accueil ou d'hébergement ; DANS LE SECTEUR NT ■ Les installations à condition d'être nécessaires au fonctionnement normal du champ de course ; [...]

3.7.3. Evolution d'emplacements réservés

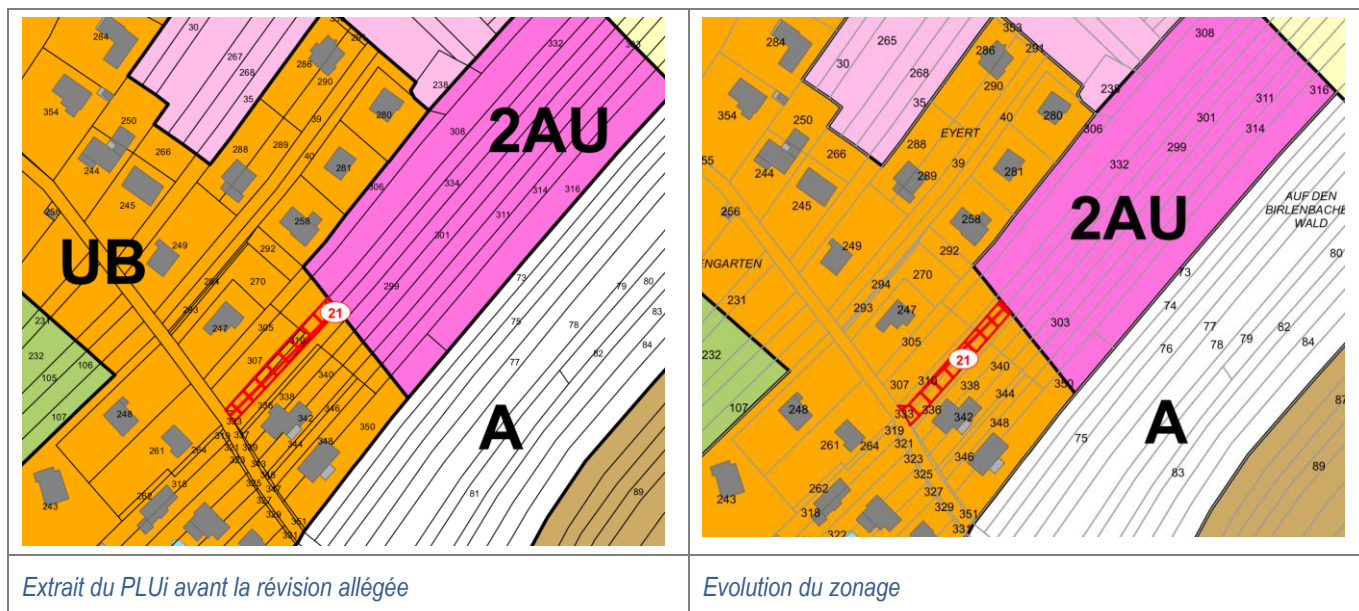
a) OBJECTIFS ET JUSTIFICATION

Certains projets ont fait l'objet d'emplacements réservés et sont désormais réalisés ou abandonnés, ou la maîtrise foncière a été acquise. Les emplacements réservés correspondants sont supprimés.

Par ailleurs, à Drachenbronn, un emplacement réservé a été délimité pour assurer la desserte de la zone 2AU, mais il a été mal localisé sur le plan de zonage et est donc décaler sur les parcelles prévues à cet effet.

b) MODIFICATIONS APPORTEES AU PLAN DE ZONAGE

Secteur de Drachenbron-Birlenbach



Les emplacements réservés liés à la protection du village contre les coulées de boue sont supprimés, les travaux ayant été réalisés.



PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

Secteur de Seebach

L'emplacement réservé le long de la rue de la Paix est en partie supprimé, la commune étant propriétaire de l'emprise correspondante.

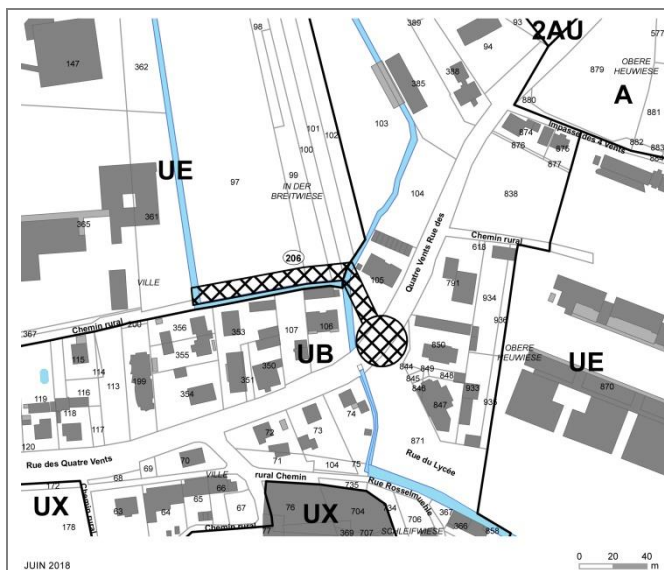


La liste des emplacements réservés est mise à jour en conséquence.

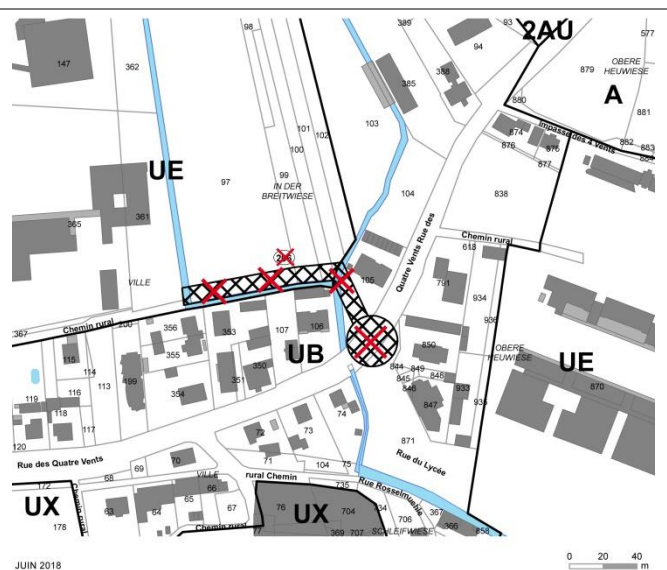
PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

Secteur de Wissembourg

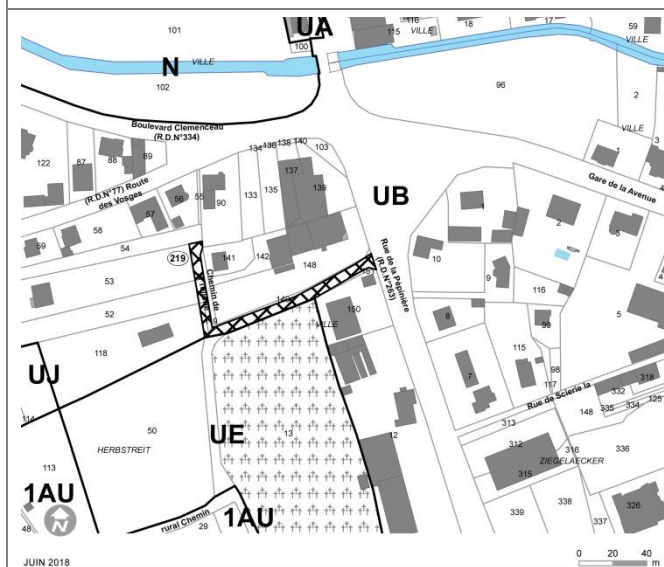
L'aménagement de l'accès au collège par l'emplacement réservé n°206 est abandonné. Une partie de l'emplacement réservé n°219 a été acquis par la ville. Les modifications correspondantes (suppression de l'ER206 et réduction de l'ER219) sont intégrées au plan de zonage.



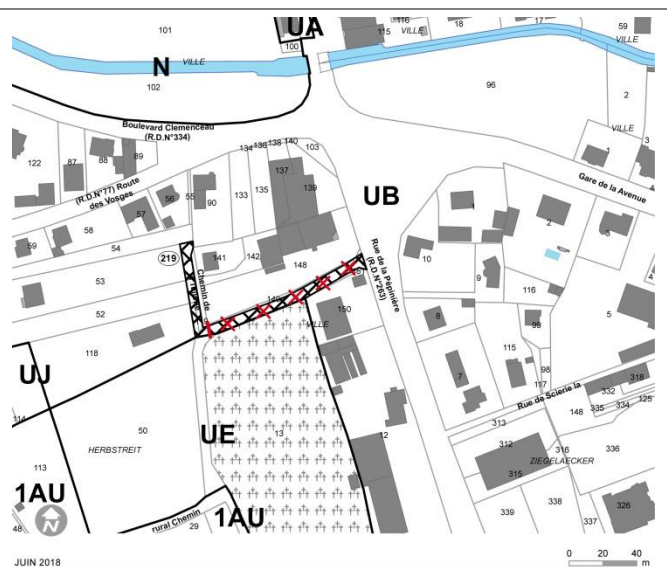
Extrait du PLUi avant la révision allégée



Evolution du zonage



Extrait du PLUi avant la révision allégée



Evolution du zonage

3.7.4. Evolution de la constructibilité en zone agricole

a) OBJECTIFS ET JUSTIFICATION

Les dernières évolutions du code de l'urbanisme ont permis que les coopératives d'utilisation de matériel agréées puissent s'implanter dans les zones agricoles. Afin de mettre en cohérence le PLUi, cette possibilité est offerte dans l'ensemble des zones agricoles constructibles.

b) MODIFICATIONS APPORTEES AUX REGLEMENTS

Les règlements de toutes les zones agricoles constructibles (AC, ACe, ACc et ACx) sont modifiés pour y admettre :

- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agréées ;

3.7.5. Modification du découpage des planches du Plan de secteur de Wissembourg-Altenstadt

Afin d'optimiser les tirages des planches du plan de secteur de Wissembourg-Altenstadt, un nouveau découpage est réalisé ; il limite les superpositions entre les différentes planches.

4. Evaluation environnementale

Voir pièce correspondante