

PLAN **L**OCAL D'**U**RBANISME
INTERCOMMUNAL
MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 4
Secteur de Drachenbronn-Birlenbach

NOTICE DE PRESENTATION
(Complément au Rapport de Présentation)

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire
en date du 16/12/2019

A Wissembourg, le 16/12/2019
M. Serge STRAPPAZON, le Président



OTE INGÉNIERIE
des compétences au service de vos projets

www.ote.fr

Sommaire

1. Coordonnées de la collectivité compétente	4
2. Présentation de l'objet de la procédure	5
2.1. Historique du document d'urbanisme	5
2.2. Présentation de l'objet de la modification simplifiée	8
2.3. Justification et déroulement de la procédure	9
3. Modifications apportées au PLU intercommunal	10
3.1. Modifications apportées au règlement de la zone UB	10
3.2. Modifications apportées au règlement de la zone UM	12

1. Coordonnées de la collectivité compétente

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 la procédure

2.1. HISTORIQUE DU DOCUMENT D'URBANISME

La Communauté de communes du Pays de Wissembourg 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 ALLEGEES			
N°	Date d'approbation	Secteurs concernés	Pièces modifiées
1	04/02/2019	Cleebourg-Bremmelbach Climbach Drachenbronn-Birlenbach Hunspach Ingolsheim Riedseltz Rott Schleithal Seebach-Niederseebach Steinseltz Wissembourg-Altenstadt	Rapport de présentation Plans de zonage de Cleebourg-Bremmelbach, Climbach, Drachenbronn-Birlenbach, Hunspach, Ingolsheim, Riedseltz, Rott, Schleithal, Seebach-Niederseebach et Wissembourg-Altenstadt Règlements de Cleebourg-Bremmelbach, Climbach, Drachenbronn-Birlenbach, Hunspach, Ingolsheim, Riedseltz, Rott, Schleithal, Seebach-Niederseebach, Steinseltz et Wissembourg-Altenstadt OAP de Hunspach, Seebach-Niederseebach et de Wissembourg-Altenstadt

PLU INTERCOMMUNAL DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE WISSEMBOURG

Modification simplifiée n°4

Notice de présentation

PRESENTATION DE L'OBJET DE LA PROCEDURE

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 Règlements de Riedseltz et de Schleithal
4	19/06/2017	Hunspach	Rapport de présentation Plan de zonage de Hunspach Règlement de Hunspach OAP de Hunspach
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 Plans de zonage de Cleebourg-Bremmelbach et Drachenbronn-Birlenbach Règlements de Cleebourg-Bremmelbach et de Drachenbronn-Birlenbach
2	25/06/2018	Wissembourg-Altenstadt	Rapport de présentation Plan de zonage de Wissembourg-Altenstadt Règlement de Wissembourg-Altenstadt
3	16/12/2019	Cleebourg-Bremmelbach Climbach Drachenbronn-Birlenbach	Rapport de présentation Plans de zonage de Cleebourg-Bremmelbach, de Climbach et de Drachenbronn-Birlenbach Règlement de Cleebourg-Bremmelbach, de Climbach et de Drachenbronn-Birlenbach OAP de Drachenbronn-Birlenbach
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'arrété	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
3	20/06/2019	Cleebourg-Bremmelbach Climbach Drachenbronn-Birlenbach Hunspach Ingolsheim Riedseltz Rott Schleithal Seebach-Niederseebach Steinseltz Wissembourg-Altenstadt	Périmètres du Droit de Préemption Urbain Plan des servitudes d'utilité publique de Wissembourg-Altenstadt (servitude liée aux canalisations de gaz) Secteur d'Information sur les Sols (Wissembourg-Altenstadt)

2.2. PRESENTATION DE L'OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

Dans le cadre du Contrat de Redynamisation de Site de Défense lié à la fermeture de la base militaire de Drachenbronn (BA901) et dans le prolongement de sa stratégie touristique engagée depuis 2014, la Communauté de communes du Pays de Wissembourg conduit, en partenariat avec des investisseurs privés, un projet touristique d'envergure visant à développer des activités ludo-pédagogiques de loisirs, d'accueil touristique, d'hébergement et de restauration.

Les objectifs de ce projet sont :

- de développer un équipement touristique structurant pour renforcer l'attractivité du territoire suite à la fermeture de la base de Drachenbronn ;
- d'associer à cet équipement des structures de loisirs complémentaires ;
- de valoriser les atouts touristiques du territoire : patrimoine militaire, milieux naturels, chemins de randonnée, ... ;
- de développer des capacités d'hébergement touristique sous diverses formes pour répondre aux attentes d'un public diversifié ;
- de valoriser l'offre de restauration locale et de la compléter ;
- d'assurer des aménagements respectueux de l'environnement.

Plusieurs procédures d'évolution du document d'urbanisme ont déjà été menées pour permettre l'implantation des structures touristiques sur des sites, militaires ou non, en périphérie de la base militaire elle-même.

La présente modification simplifiée a pour objet d'adapter le règlement des zones couvrant la base militaire (UM) et la cité des cadres (UBa) pour permettre l'accueil d'activités autres que militaires et engager ainsi l'évolution de la base en station touristique de nouvelle génération.

L'objectif est de réaménager ce site pour :

- Compléter l'offre d'hébergement touristique pour disposer à terme d'une gamme adaptée à tous les budgets ;
- Implanter des équipements commerciaux et de loisirs pour la population résidentielle, pour les touristes ou les excursionnistes ;
- Accueillir des activités (artisans, ...) ;
- Aménager un cœur de station pour favoriser un fonctionnement 365 jours par an ;
- Valoriser les qualités paysagères et patrimoniales du site (bâtiments et arbres de qualité) ;
- Organiser les itinérances sur le site en lien avec l'espace de stationnement ;
- Favoriser des activités de formation, des activités présentiellees ;
- Développer une animation et des évènements.

2.3. JUSTIFICATION ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

Conformément à l'article L153-36 du Code de l'urbanisme, les évolutions envisagées n'entrant pas dans le champ de la révision du document d'urbanisme à savoir :

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

elles relèvent d'une procédure de modification.

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

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

la modification peut donc être conduite selon une procédure simplifiée.

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

Les modalités de la mise à disposition ont été précisées, par le conseil communautaire dans une délibération du 30 juin 2015 :

- Mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée ;
- Mise à disposition d'un registre destiné aux observations de toute personne intéressée

pendant un mois en mairie de la commune concernée et au siège de la Communauté de communes aux heures et jours habituels d'ouverture.

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

MODIFICATIONS APORTEES AU PLU INTERCOMMUNAL

3. Modifications apportées au PLU intercommunal

Les modifications apportées au PLUi ne concernent que le règlement des zones UB et UM dans le secteur de Drachenbron-Birlenbach.

3.1. MODIFICATIONS APORTEES AU REGLEMENT DE LA ZONE UB

Les évolutions portent sur :

- Le caractère du secteur UBa dans la mesure où celui-ci est destiné à évoluer ;
- Les destinations admises dans le secteur UBa dans la mesure où celui-ci s'inscrira dans le projet de station touristique avec une destination principale de logement ou d'hébergement touristique tout en intégrant des activités de proximité.

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
<p>TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES [...] Chapitre 2 : Dispositions applicables au secteur UB CARACTERE DU SECTEUR</p>	
<p>Le secteur UB correspond aux extensions récentes des deux villages, secteur principalement dévolu à l'habitation et certaines activités ainsi que leurs dépendances. Il comprend</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ un sous-secteur UBa correspondant à la zone de logements de la base militaire ; ■ un secteur UBb correspondant à un secteur non desservi par l'assainissement collectif. <p>Dans le secteur UB, la capacité des équipements publics existant permet d'admettre immédiatement des constructions.</p>	<p>Le secteur UB correspond aux extensions récentes des deux villages, secteur principalement dévolu à l'habitation et certaines activités ainsi que leurs dépendances. Il comprend</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ un sous-secteur UBa correspondant au périmètre de la cité des cadres de la base militaire et qui est destiné à évoluer pour du logement et/ou de l'hébergement touristique ; ■ un secteur UBb correspondant à un secteur non desservi par l'assainissement collectif. <p>Dans le secteur UB, la capacité des équipements publics existant permet d'admettre immédiatement des constructions.</p>
<p>Article 1-UB – Occupations et utilisations du sol interdites</p>	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Les étangs et les carrières ; 2. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ; 3. Le camping ; <p>DANS LE SOUS-SECTEUR UBa</p> <ol style="list-style-type: none"> 4. Les constructions à vocation industrielle ; 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Les étangs et les carrières ; 2. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ; 3. Le camping ;

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
Article 2-UB – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	
<ol style="list-style-type: none">1. Les constructions à vocation industrielle, artisanale ou commerciale à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitations ;2. Les constructions et installations agricoles à condition qu'elles n'induisent ou n'aggravent pas de périmètre de réciprocité* et qu'elles soient implantées sur l'unité foncière* d'une exploitation agricole existante ;3. Les entrepôts à condition d'être liés à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière* ;4. Le stockage et les dépôts de matériaux à condition d'être liés<ul style="list-style-type: none">• à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière* ;• ou à un chantier ;5. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises ou à des fouilles archéologiques.	<ol style="list-style-type: none">1. Les constructions à vocation industrielle, artisanale ou commerciale à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitations ;2. Les constructions et installations agricoles à condition qu'elles n'induisent ou n'aggravent pas de périmètre de réciprocité* et qu'elles soient implantées sur l'unité foncière* d'une exploitation agricole existante ;3. Les entrepôts à condition d'être liés à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière* ;4. Le stockage et les dépôts de matériaux à condition d'être liés<ul style="list-style-type: none">• à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière* ;• ou à un chantier ;5. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés<ul style="list-style-type: none">• aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;• à des fouilles archéologiques ;• dans le secteur UBa, à une valorisation touristique du site ;
[...]	

MODIFICATIONS APORTEES AU PLU INTERCOMMUNAL

3.2. MODIFICATIONS APORTEES AU REGLEMENT DE LA ZONE UM

Les évolutions portent sur :

- Le caractère de la zone UM dans la mesure où celui-ci est destiné à évoluer ;
- Les destinations admises dans la zone ;
- La hauteur des constructions pour permettre de mieux valoriser le site.

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
<p>TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES [...] Chapitre 5 : Dispositions applicables au secteur UM <u>CARACTERE DU SECTEUR</u></p>	
<p>Le secteur de zone UM correspond aux constructions, installations et aménagements nécessaires et liés aux activités de la base militaire et d'intérêt général.</p>	<p>Le secteur de zone UM correspond au périmètre de la base militaire qui est destiné à évoluer suite au départ des militaires.</p>
<p>[...] Article 2-UB – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p>	
<p>1. Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol sont admis dans la zone à condition d'être nécessaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> • soit aux services publics ou d'intérêt général ; • soit à l'exploitation des réseaux et voies*. <p>2. Les constructions, installations et aménagements à condition qu'ils soient nécessaires et liés aux activités de la base militaire.</p> <p>3. Les constructions, installations et aménagements à vocation d'habitation ou d'activités à condition d'être compatible avec une vocation touristique du site ;</p> <p>4. Les démolitions à condition d'être liés à un projet de réaménagement à vocation touristique ou de renaturation du site.</p>	<p>1. Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol sont admis dans la zone à condition d'être nécessaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> • soit aux services publics ou d'intérêt général ; • soit à l'exploitation des réseaux et voies*. <p>2. Les constructions, installations et aménagements à condition qu'ils soient nécessaires et liés aux activités de la base militaire.</p> <p>3. Les constructions, installations et aménagements à vocation d'habitation, d'hébergement touristique, d'activités ou de loisirs à condition de s'inscrire dans le projet de station touristique destinée à remplacer la base militaire ;</p> <p>4. Les démolitions à condition d'être nécessaires aux constructions admises dans la zone ou d'être liés au projet de station touristique ou de renaturation du site.</p>

MODIFICATIONS APORTEES AU PLU INTERCOMMUNAL

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
[...]	
Article 10-UM – Hauteur maximale des constructions	
<p>1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.</p> <p>2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m (deuze mètres) hors-tout.</p> <p><u>EXCEPTIONS</u></p> <p>3. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :</p> <p>4. aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;</p> <p>5. aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...)</p> <p>6. aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation* de la situation existante.</p>	<p>1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.</p> <p>2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 14 m (quatorze mètres) hors-tout.</p> <p><u>EXCEPTIONS</u></p> <p>3. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :</p> <p>4. aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ;</p> <p>5. aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...)</p> <p>6. aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation* de la situation existante.</p>
[...]	