

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

MODIFICATION N° 5

Secteurs de Clebourg-Bremmelbach, Climbach, Drachenbronn-
Birlenbach, Hunsbach, Ingolsheim, Oberhoffen-lès-Wissembourg,
Riedseltz, Rott, Schleithal, Seebach-Niederseebach, Steinseltz
et Wissembourg-Altenstadt

NOTICE DE PRESENTATION (Complément au Rapport de Présentation)

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire
en date du 26/06/2023

A Wissembourg, le
M. Serge STRAPPAZON, le Président





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

IND	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION	APPROBATION	N° AFFAIRE : 22010015	Page :
A	08/03/2022	M5 – notice	OTE - Léa DENTZ	<i>LD</i>		URB1
B	27/06/2022	M5 – notification PPA	OTE - Léa DENTZ	<i>LD</i>		
C	27/02/2023	M5 – approbation – V1	OTE - Léa DENTZ	<i>LD</i>		
D	26/06/2023	M5 – approbation – V2	OTE - Léa DENTZ	<i>LD</i>		
Document2						

Sommaire

1. Coordonnées du maître d'ouvrage	4
2. Contexte général de la modification	5
2.1. Historique du document d'urbanisme	5
2.2. Présentation de l'objet de la modification et de l'enquête publique	5
2.3. Justification de la procédure	6
3. Modifications apportées au PLU	7
3.1. Evolution du rapport de présentation	7
3.2. Modifications apportées au plan de secteur de Cleebourg-Bremmelbach (01)	27
3.3. Modifications apportées au plan de secteur de Drachenbronn-Birlenbach (03)	31
3.4. Modifications apportées au plan de secteur de Hunsbach (04)	32
3.5. Modifications apportées au plan de secteur d'Ingolsheim (05)	33
3.6. Modifications apportées au plan de secteur d'Oberhoffen-lès-Wissembourg (06)	34
3.7. Modifications apportées au plan de secteur de Riedseltz (07)	34
3.8. Modifications apportées au plan de secteur de Rott (08)	37
3.9. Modifications apportées au plan de secteur de Schleithal (09)	38
3.10. Modifications apportées au plan de secteur de Seebach-Niederseebach (10)	40
3.11. Modifications apportées au plan de secteur de Wissembourg-Altenstadt (12)	44

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, Président

2. Contexte général de la modification

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 joint au présent dossier.

2.2. Présentation de l'objet de la modification et de l'enquête publique

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

- Améliorer la préservation et la valorisation du patrimoine local ;
- Faire évoluer certains secteurs de développement ;
- Prendre en compte les besoins des entreprises présentes sur le territoire ;
- Faire évoluer les dispositions réglementaires (limites et règlement écrit) des zones agricoles pour notamment prendre en compte des projets agricoles ;
- Permettre l'évolution de maisons forestières qui ont été vendues par l'ONF ;
- Adapter certaines dispositions réglementaires au contexte local ;
- Supprimer des emplacements réservés qui ne sont plus nécessaires ;
- Rectifier des erreurs ;
- Modifier le découpage des planches du plan de règlement de Wissembourg-Altenstadt pour en faciliter l'utilisation.

La modification n°5 est également l'occasion de **mettre à jour l'ensemble des fonds de plans cadastraux** utilisés comme supports des plans de règlement. Les plans de règlement de l'ensemble des secteurs du PLUi sont donc mis à jour.

2.3. Justification de la procédure

Les évolutions envisagées n'ayant pas vocation à :

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

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

En vertu des dispositions de l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme, les évolutions ne portant que sur le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation, elles relèvent donc d'une procédure de modification du PLU ; compte-tenu de la nature des évolutions envisagées (majoration des possibilités de construire résultant de l'application des règles sur certains terrains), une procédure de modification simplifiée ne peut être envisagée.

3. Modifications apportées au PLU

3.1. Evolution du rapport de présentation

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

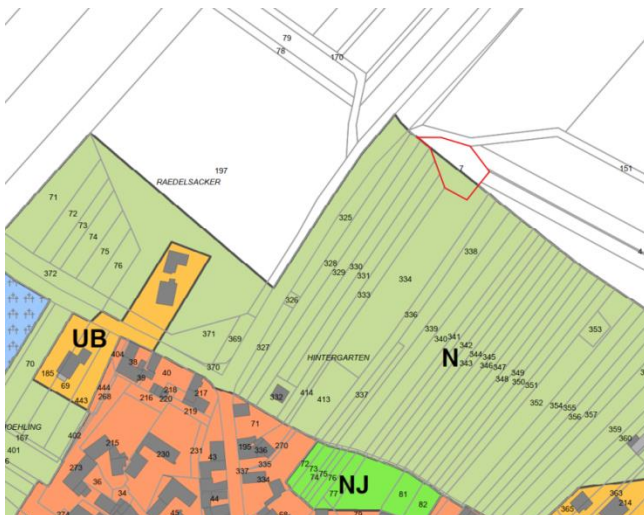
3.1.1. Justification des évolutions du PLU

a) Améliorer la préservation et la valorisation du patrimoine local

Le plan de **secteur de Cleebourg-Bremmelbach** assure une protection forte du patrimoine bâti implanté le long de la rue principale de Cleebourg (structure à colombage, fenêtres sur rue avec des petits bois et des volets battants, préservation des formes arrondies des portes des caves, terrasses et balcons interdits en façade sur rue). Ces dispositions sont cependant inadaptées à certaines constructions existantes, présentes le long de la voie, et qui ont été bâties avant l'application du PLUi et ne présentent pas les caractéristiques des maisons alsaciennes traditionnelles. Afin de permettre à ces constructions des évolutions sans toutefois devoir reprendre l'ensemble des caractéristiques du bâti traditionnel, un recensement des maisons auxquelles doivent s'appliquer les prescriptions liées à la préservation du patrimoine a été réalisé et reporté au plan de règlement par une identification des constructions au titre de l'article R.151-19 du Code de l'urbanisme. Pour rappel, les dispositions s'appliquent également aux nouvelles constructions.

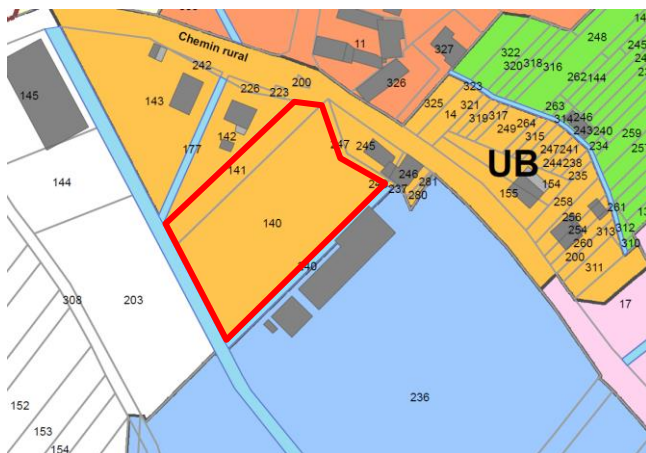
En revanche, l'obligation de mettre en œuvre des portes en bois est supprimée, beaucoup de constructions ne respectant d'ores et déjà pas cette obligation. Il en est de même avec l'obligation de volets plats sans persiennes.

Sur le **ban communal de Hunsbach** subsiste un ouvrage militaire de la seconde guerre mondiale (bunker) que le propriétaire souhaite pouvoir transformer en hébergement insolite pour valoriser le patrimoine de cette période, comme cela a pu être fait pour d'autres ouvrages similaires en Alsace du Nord, notamment à Rott. Cet ouvrage est implanté entre les zones N et A au Nord du village.



Afin de permettre le changement de destination de cet ouvrage et sa transformation en hébergement de loisirs, il est identifié au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme. La déclaration préalable au changement de destination devra faire l'objet d'un avis conforme de la CDPENAF. De plus afin d'éviter d'appliquer les dispositions réglementaires de deux zones distinctes, l'ouvrage est entièrement reclassé en zone N.

La commune de **Hunspach** a été élue en 2020, village préféré des Français, ce qui a conduit à augmenter son attractivité touristique. Dans le prolongement de ses équipements publics, implantés à l'entrée du village (salle des fêtes en cours de restructuration, terrains sportifs, ...), la commune souhaite aménager une zone d'accueil touristique regroupant une aire d'accueil des camping-cars, une aire de jeux et de pique-nique et un espace de stationnement. Pour acter cette nouvelle destination des parcelles 140 et 141, elles sont reclassées de zone UB en zone UE.



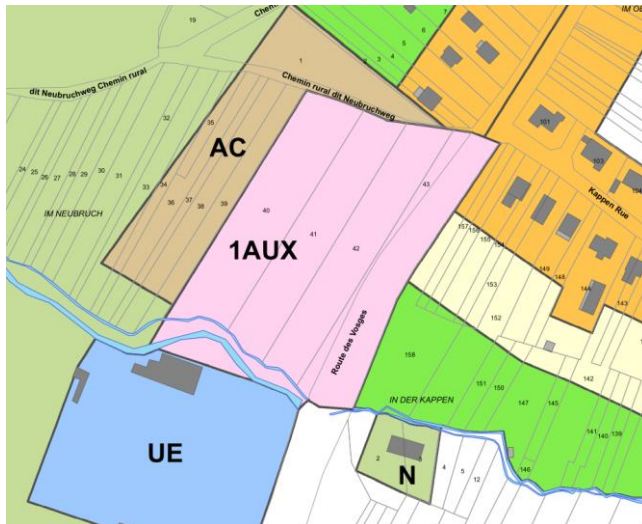
Le centre du village de **Seebach** (zone UA) se caractérise par un front de rue structuré par l'implantation de constructions principales à proximité de l'alignement des voies.



Pour préserver cette caractéristique et éviter que des constructions ne s'implantent en seconde ligne sans qu'une construction principale n'assure la structuration du front bâti le long de la rue, le règlement de la zone UA est complété en ce sens.

b) Faire évoluer certains secteurs de développement

Au plan de **secteur de Cleebourg-Bremmelbach**, est délimité une zone 1AUX (2,07 ha dont environ 0,4 ha correspondant à l'emprise de la RD77 incluse dans la zone) pour accueillir des activités artisanales au bord de la RD77.



La commune de Cleebourg-Bremmelbach est d'ores et déjà propriétaire de trois parcelles au sein de la zone 1AUX et est en discussion pour l'acquisition de la dernière parcelle. Elle a étudié la possibilité de faire évoluer cette zone vers une zone d'habitation mais le secteur est fléché par le PADD pour accueillir une zone d'activités artisanales. Une évolution de la vocation de cette zone sera donc réinterrogée lors d'une future révision du PLUi.

Dans le cadre des réflexions et compte tenu de l'inscription du site en zone potentiellement humide, des investigations ont été menées dans la zone pour vérifier le caractère humide de la zone. Elles ont confirmé le caractère humide de la moitié Sud de la zone.



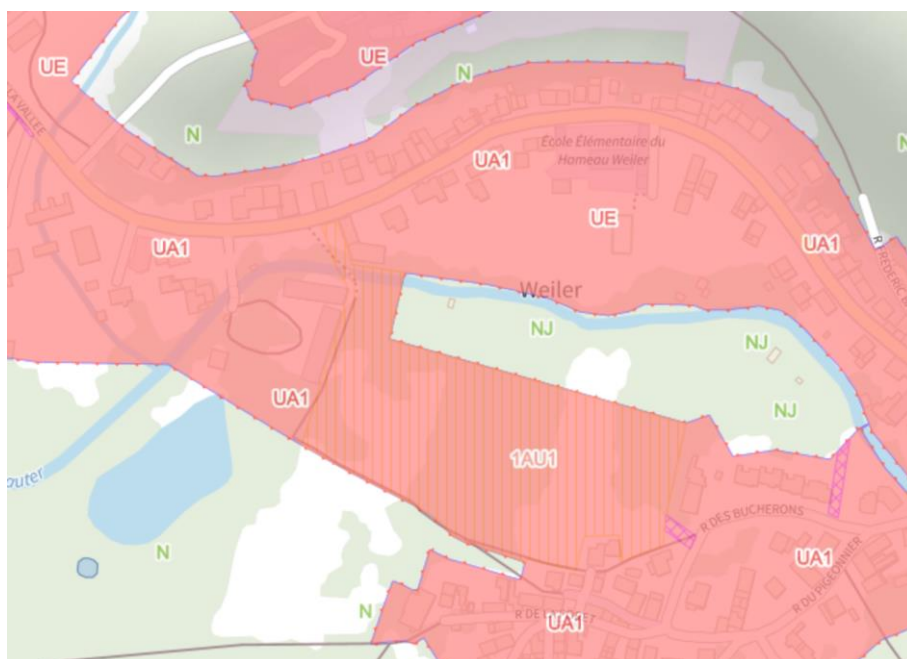
Délimitation de la zone humide (en bleu)

La partie de la zone 1AUX, concernée par la zone humide, est donc reclassée en zone naturelle.
L'emprise de la zone 1AUX est ainsi ramenée à 1,21 ha dont 0,27 ha pour l'emprise de la route départementale incluse dans la zone lors de l'élaboration du PLUi et avant dans le PLU communal.

A **Wissembourg**, une zone 1AU est délimitée sur le secteur du Steinbaechel. L'aménagement de la zone fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Les réflexions menées quant à l'aménagement de la zone conduisent progressivement à affiner les orientations d'aménagement de cette zone notamment en termes de desserte et de préservation des abords du ruisseau du Steinbachhohl qui traverse le site. La prise en compte de la liaison cyclable intercommunale qui traverse le site est également rappelée dans l'OAP.

Toujours sur le ban communal de **Wissembourg**, l'aménagement d'une zone 1AU1 est prévue à Weiler pour densifier le centre du village et assurer à terme un bouclage entre les deux côtés de la Lauter.



Un projet est actuellement à l'étude pour réaliser une opération d'aménagement en valorisant les passages existant au-dessus de la Lauter dans leurs dimensions actuelles.



Accès automobile existant à l'Ouest de la zone à mutualiser

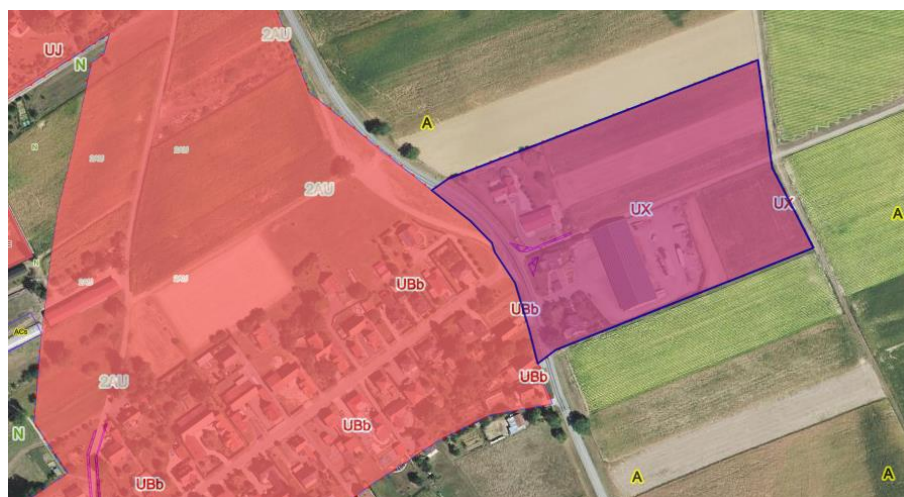


Venelle piétonne à valoriser pour les cheminements doux

Pour permettre l'aboutissement de ce projet, les OAP applicables à la zone doivent évoluer afin de distinguer les dessertes automobiles et les dessertes piétonnes et cyclables.

c) Prendre en compte les enjeux liés aux entreprises présentes sur le territoire

La **commune de Seebach** dispose de terrains classés en zone UX pour accueillir des activités artisanales, commerciales ou industrielles. Dans le secteur UX situé à l'Est du village au-delà de la RD34, un garage qui assure l'entretien et la réparation notamment de camping-cars souhaite construire un local. L'obligation imposée par le PLU de prévoir des toitures en pente (minimum 20°), associée à une hauteur limitée de 10 mètres ne permet pas de disposer d'une hauteur suffisante (9 mètres minimum) pour assurer l'entretien des camping-cars.



Si dans les autres secteurs UX de la commune, l'obligation de toiture en pente se justifie pour assurer une cohérence avec le bâti traditionnel de la commune dans lequel s'insèrent ces secteurs, dans le secteur UX à l'Est et séparé du village par la route départementale, cette obligation peut être levée tout en conservant la limite de la hauteur des constructions à 10 m. Ce secteur est donc reclassé en secteur UX1 dans lequel l'obligation de pentes pour les toitures des constructions est levée.

A **Wissembourg**, la société m.b.f. environnement qui avait repris, en 2007, les activités de la société Bloch frères (activités de récupération de matières métalliques recyclables) a totalement cessé ses activités sur le site wissembourgeois, situé en milieu urbain.



Le diagnostic de sol, réalisé dans le cadre de la cessation administrative d'activité du site et comprenant des investigations au niveau du sol et des eaux souterraines effectuées en janvier 2017 et en juin 2017, a révélé des zones de pollutions.

Pour rappel, les investigations, effectuées en 2006 et en 2014-2015 avaient déjà identifié des zones de pollutions.

Quatre zones de pollution ont été investiguées et présentent des pollutions avérées :

- La **1^{ère} zone** se situe sur la parcelle 986, dénommée "**PCB, S11**". Les investigations menées en janvier/février 2017 ont démontré une pollution aux hydrocarbures et aux PCB au niveau des remblais et également au niveau des sables et des graviers, soit d'une pollution généralisée de la zone S11. Les teneurs en PCB dépassaient les valeurs limites d'acceptation en ISDD. De plus, il a été constaté une migration des PCB de la surface du sol jusqu'à la base de la nappe. Toutefois, cette migration n'a pas engendré de teneurs supérieures en PCB aux limites de quantification du laboratoire.

Les investigations menées en juin 2017 ont permis de délimiter la zone de pollution aux PCB, en effectuant des sondages supplémentaires aux alentours de la zone S11. De ce fait, la zone source en PCB présente les dimensions indicatives : 25m x 15m.

- La **seconde zone** dénommée "**hydrocarbures, S4-2016**" est particulièrement polluée aux hydrocarbures C10C40 au niveau des remblais. La teneur la plus élevée est de 960 mg/kg qui est supérieure à la valeur limite d'acceptation en ISDI. De plus, des teneurs en hydrocarbures C10C40, HAP et PCB sont supérieures aux limites de quantification du laboratoire.
- La **troisième zone** est caractérisée par **3 tas de sols pollués**. Effectivement, les 3 tas comportent des anomalies vis-à-vis des teneurs en cadmium, chrome, cuivre, mercure, nickel, zinc, plomb et molybdène par rapport au fond géochimique local et national. De plus, les tas 1 et 2 possèdent des teneurs en PCB supérieures à la valeurs limite ISDI. De ce fait, les tas 1 et 2 devront être transportés en ISDD et le tas 3 en ISDI.

- La **dernière zone, "HAP, S15-2006"** a été investiguée 2 fois. Effectivement, les investigations de juin 2017 ont été nécessaires puisqu'il y avait des teneurs en HAP détecté au niveau du piézomètre 4 en janvier 2017 et qu'en 2006 il y avait des teneurs élevés en HAP au niveau du Pz4.

De ce fait, les investigations de juin 2017 ont montré des fortes teneurs en HAP et hydrocarbures totaux (supérieures aux valeurs limite ISDD) au niveau de la tranche superficielle du sol (0 - 2m) et également au niveau des eaux souterraines et plus particulièrement à côté du piézomètre Pz15. Sur la tranche supérieure de l'aquifère, des teneurs moyennes à fortes en hydrocarbures totaux au niveau de 3 sondages (S15D, S15G et S15H) ont été constatés. Sur la tranche inférieure de l'aquifère, des teneurs notables en HAP au niveau d'un sondage (S15H) et faibles à moyennes S15G et S15H ont été détectés.

À la suite de ces investigations, des zones de pollution en fonction de la tranche d'investigation (0- 2 m ; 2-3 m et 3-4 m) ont été circonscrites. La tranche de sols superficiels présente les dimensions suivantes : 21m x 18m ; la tranche supérieure : 16m x 13m et la tranche inférieure : 9m x 9m.

La qualité des eaux souterraines a également été investiguée en janvier/février 2017. Les 4 piézomètres ont été contrôlés, ils se situent en limite aval du site Nord. Il a été constaté des hautes teneurs en plomb, supérieures à la limite de qualité des eaux brutes. De plus, des teneurs en hydrocarbures C5C10 élevées ont été constatées au niveau des Pz2 et Pz3 soit au niveau des secteurs S11 et S1. Comme il a été dit précédemment, une pollution en HAP dans Pz4 a été constatée.

Au vu des résultats du diagnostic de sol, l'usage du site ne peut, en l'état, être dédié aux habitations. Les résultats montrent clairement des zones de pollution avérée, dépassant les seuils ISDI (comme pour la teneur en hydrocarbure de 960 mg/kg au niveau de la zone "S4,2016") voire les seuils ISDD (pour les tas 1 et 2 ; pour la zone PCB).

Cette pollution est due à l'activité passée du site. Effectivement, la société Bloch Frères était l'exploitant du site de 1954 jusqu'en 2007. Celui-ci avait pour activité la récupération de déchets triés, le démantèlement d'épaves et de récupération de matières métalliques recyclables. Le second exploitant, soit MBF Environnement, avait la même activité que son confrère. À noter que l'activité de récupération de matières métalliques recyclables remonte à 1939.

Afin de permettre une réhabilitation du site et assurer le réinvestissement de ce site au cœur du tissu urbain, son classement actuel en zone UB est maintenu et complété par une trame visant à conserver la connaissance de la pollution du site tout en limitant les usages les plus sensibles vis-à-vis de la pollution.


Par ailleurs, l'activité de la carrière de grès dans le massif vosgien, au-dessus de la cave viticole de Cleebourg, a été, à la suite de la liquidation judiciaire de l'ancien exploitant, reprise par la société des Carrières Rauscher, filiale d'Eurovia.



L'arrêté d'autorisation d'exploitation de cette carrière était échu au 9 mai 2020. Le nouvel exploitant bénéficie d'un arrêté temporaire d'exploitation pour lui permettre de déposer une nouvelle demande d'autorisation d'exploitation.

Or il s'avère que l'emprise délimitée au plan de **secteur de Wissembourg-Altenstadt** du PLUi ne correspond pas à l'emprise effective d'exploitation du site.



 périmètre d'extraction

SOURCES : PLUi CCPW ; DGI.

JANVIER 2022

0 20 40
m

Le secteur NC correspondant est donc supprimé et une trame au titre de l'article R.151-34 alinéa 2 du Code de l'urbanisme qui permet la mise en valeur des ressources naturelle du sol et du sous-sol est délimité sur l'emprise du périmètre d'extraction autorisé par l'arrêté préfectoral afin de mettre le PLUi en cohérence avec l'autorisation d'exploitation et permettre au nouvel exploitant de solliciter un renouvellement de son autorisation.

d) Evolution des zones agricoles

A **Drachenbronn**, un producteur de fruits porte le projet d'implanter un système d'irrigation de ses vergers qui doivent abriter à terme 4 500 arbres. Ce dispositif comprend la création d'une réserve d'eau de 6 000 m³, d'un puits et d'une station de pompage et nécessite la construction d'un abri de 25 m² pour implanter la pompe et les installations électriques. Un secteur AC est donc délimité à cet effet.

A **Ingolsheim**, un bâtiment agricole d'une exploitation d'élevage pour lequel le permis de construire avait été délivré concomitamment à l'élaboration du PLUi, n'a pas été intégré à la zone agricole constructible.



Pour permettre une extension de ce bâtiment, la zone ACe voisine est étendue en prenant en compte la limite de la zone inondable.

A **Riedseltz**, une exploitation agricole, installée en agriculture biologique, souhaite développer son activité avec un élevage de volailles. Le projet prévoit la construction de 2 bâtiments destinés à abriter 250 volailles chacun. Un seul bâtiment sera actif toute l'année pour la production d'œufs, le second sera occupé 3 fois par an pour la production de chair. Donc à un instant t, il y aura au maximum 500 volailles sur le site
Les terrains d'accueil de ces installations seront donc reclassés de zone AC en zone ACe (zone agricole dans laquelle sont admises activités d'élevage). Ils se localisent de part et d'autre du ruisseau du Hausauerbach au-dessus duquel existe déjà un passage aménagé (pont).



Chemin reliant les terrains concernés par la modification et franchissant le Hausauerbach

Le règlement sanitaire départemental impose de respecter un recul de 35 mètres entre les installations d'élevage et les cours d'eau. Cette disposition est transcrite au plan de règlement par une augmentation de la profondeur de la zone N le long du cours d'eau au droit des zones ACe qui permet également de renforcer la protection de la ripisylve.

Dans un souci de cohérence, la même disposition est appliquée aux autres zones ACe qui sont localisées le long du ruisseau.

A **Rott**, un producteur de fruits souhaite d'une part construire un hangar pour abriter son matériel agricole et d'autre part construire un local pour assurer la vente directe de sa production.

Si le hangar peut trouver place sur un terrain qui s'inscrit en continuité d'une zone AC existante, la vente directe doit pouvoir être accessible aisément à partir du réseau routier.

Ainsi, la zone AC qui borde le village est étendue au Nord à la parcelle 36 et une nouvelle zone AC est délimitée le long du chemin rural dit Roetzweg qui relie la RD3 à la RD240 et qui est traitée en enrobés.

A **Schleithal**, une exploitation agricole qui a commencé sa sortie d'exploitation souhaite également déplacer son séchoir à grains actuellement implanté dans la ferme historique au cœur du village. Or les dispositions réglementaires en termes de hauteur des bâtiments dans la zone agricole constructible ne permettent pas d'implanter ce type d'installation qui nécessite des hauteurs supérieures à 7 ou 12 mètres, admises respectivement dans les zones AC et ACe (zones susceptibles d'accueillir des installations agricoles).

Le règlement de la zone agricole de Schleithal est donc modifié pour introduire une exception supplémentaire aux règles de hauteurs afin de permettre l'implantation des constructions et équipements qui techniquement nécessitent des hauteurs plus importantes. Cette exception permettra d'éviter le trafic et la manipulation des grains à l'intérieur du village en période de récoltes et contribuera ainsi à préserver le cadre de vie des habitants, en particulier en période estivale.

A **Seebach**, dans le cadre de la reprise d'une exploitation agricole, le nouvel exploitant souhaite relocaliser le stockage de son matériel dans un nouveau bâtiment. Actuellement il est réalisé en plein air sur un fond parcelle classé en zone UJ au cœur du village.

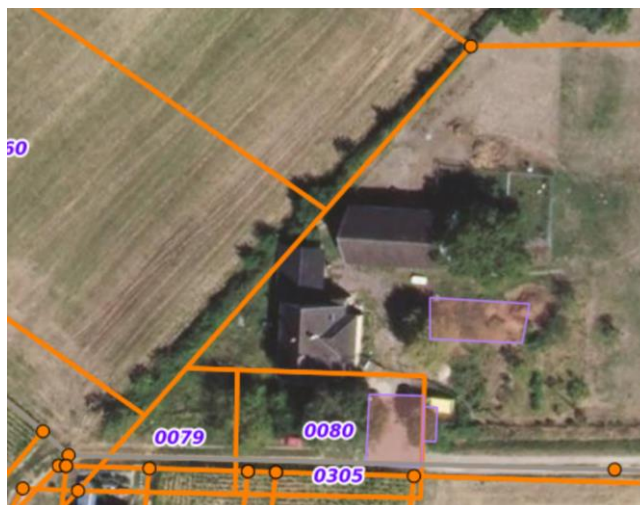


Il souhaite donc que le terrain qu'il a pu acquérir à cet effet et qui s'inscrit dans le prolongement d'une zone agricole déjà constructible soit reclassé en zone agricole constructible, alors qu'aujourd'hui il est inconstructible. Un secteur AC est donc délimité à cet effet sur la parcelle 201 section 21 au Nord du village. Il n'est cependant pas intégré à la zone ACe voisine compte tenu de la proximité des habitations à l'Est.

e) Permettre l'évolution de maisons forestières qui ont été vendues par l'ONF

Deux anciennes maisons forestières présentes sur le ban communal de **Wissembourg** ont été cédées par l'ONF à des particuliers : à proximité du de l'hippodrome et la maison forestière de Schleithal.





Comme elles étaient liées à l'activité forestière, elles avaient été classées en zone N. Pour permettre des évolutions des constructions et acter leur changement de destination, ces maisons forestières sont inscrites dans des secteurs ND à l'instar des autres constructions isolées du territoire.

Ces deux secteurs ND abritent donc des constructions à destinations d'habitation et relèvent de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme et non pas de STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées).

Afin de clarifier le statut de l'ensemble des secteurs délimités en zones agricoles ou naturelles, une liste de ces secteurs est établie en précisant à quel titre elles ont été délimitées :

Dénomination du secteur	Nombre de secteurs	Superficie totale	Destination	Référence réglementaire
Cleebourg-Bremmelbach				
ND	1	0,10 ha	Restaurant du Pfaffenschlick	STECAL (L151-13)
NJ	3	4,24 ha	Secteurs de jardin	STECAL (L151-13)
NT	1	1,83 ha	Moto-cross	Pas de constructibilité
NTa	1	0,80 ha	Secteur réservé pour un parcours sportif	Equipement collectif (L151-11)
NTb	1	0,72 ha	Equipement d'accueil touristique	Equipement collectif (L151-11)
NTc	1	3,69 ha	Chemin des cîmes	STECAL (L151-13)
Climbach				
ND	4	1,59 ha	Restaurant du Pfaffenschlick	STECAL (L151-13)
			3 maisons d'habitation	Habitations isolées (L151-12)
NJ	8	4,47 ha	Secteurs de jardin	STECAL (L151-13)
NN	1	8,93 ha	Site Natura 2000	Pas de constructibilité
NTc	1	0,02 ha	Structure d'accueil touristique	Equipement collectif (L151-11)
NT1	1	0,13 ha	Aire d'accueil de camping-cars	STECAL (L151-13)
NT2	1	0,35 ha	Aire de bivouac	Equipement collectif (L151-11)

Dénomination du secteur	Nombre de secteurs	Superficie totale	Destination	Référence réglementaire
Drachenbronn-Birlenbach				
ND	1	4,89 ha	Auberge des 7 fontaines	STECAL (L151-13)
NM	3	82,67 ha	Zone militaire	Equipement collectif (L151-11)
NM1	2	16,06 ha	Zone militaire	Equipement collectif (L151-11)
NT		2,79 ha	Moto-cross	STECAL (L151-13)
NTc	1	0,37 ha	Ancien stand de tir à réhabiliter avec un équipement touristique ou de loisirs	STECAL (L151-13)
NT1	1	2,22 ha	Forêt d'aventure (parc de loisirs)	STECAL (L151-13)
NT2	1	2,14 ha	Accueil touristique	STECAL (L151-13)
Hunspach				
NA	1	0,25 ha	Secteur agricole	STECAL (L151-13)
ND	4	3,11 ha	Restaurant La Ligne Maginot	STECAL (L151-13)
			Hameau de l'Oberhof	Habitations isolées (L151-12)
ND1	2	0,39 ha	Fermetures Clauss (ancienne gare)	STECAL (L151-13)
			Maisons	Habitations isolées (L151-12)
ND2	1	1,39 ha	Anciennes constructions militaires	STECAL (L151-13)
NJ	3	1,77 ha	Secteurs de jardin	STECAL (L151-13)
NT	1	5,15 ha	Fort de Schoenenbourg	Equipement collectif (L151-11)
Ingolsheim				
ND		0,91 ha	Hameau du Breitenacker	Habitations isolées (L151-12)
NJ	8	13,04 ha	Secteurs de jardin	STECAL (L151-13)
NT		18,24 ha	Fort de Schoenenbourg	Equipement collectif (L151-11)
Riedseltz				
NA	1	0,40 ha	Secteur agricole	STECAL (L151-13)
NC	1	11,37 ha	Sablière	STECAL (L151-13)
NT	1	1,13 ha	Etang	STECAL (L151-13)
Rott				
NA	2	0,55 ha	Secteur agricole	STECAL (L151-13)
ND	1	0,18 ha	Maison forestière	
Schleithal				
NJ	5	6,04 ha	Secteurs de jardin	STECAL (L151-13)
Steinseltz				
NJ	1	0,46 ha	Secteurs de jardin	STECAL (L151-13)

Dénomination du secteur	Nombre de secteurs	Superficie totale	Destination	Référence réglementaire
Wissembourg-Altenstadt				
ACx	1	5,66 ha	Unité de méthanisation	Construction agricole
NC	2	26,24 ha	Sablière	STECAL (L151-13)
ND	7	2,10 ha	6 maisons d'habitation	Habitations isolées (L151-12)
			Un hangar	STECAL (L151-13)
NJ	2	3,11 ha	Secteurs de jardin	STECAL (L151-13)
NN	2	282,39 ha	Site Natura 2000	Pas de constructibilité
NT	1	23,96 ha	Hippodrome	STECAL (L151-13)
NV	1	2,06 ha	Aire de grand passage des gens du voyage	STECAL (L151-13)

Sur l'ensemble des bans communaux les zones agricoles

- AC : Zone agricole constructible, où les exploitations d'élevage sont interdites ;
- ACc : Zone agricole constructible identifiant les centres équestres ;
- ACE : Zone agricole constructible, destinée à recevoir les installations et constructions agricoles, y compris les bâtiments d'élevage ;
- ACh : Zone agricole constructible pour les activités d'horticulture ou de maraîchage ;
- ACs : Zones agricoles identifiant les sites destinés à accueillir exclusivement des serres agricoles ;

sont identifiées au titre des zones agricoles.

f) Adapter certaines dispositions réglementaires au contexte local

A **Riedseltz**, le règlement de la zone UB impose que les constructions s'implantent en respectant un recul cohérent avec les constructions existantes sur les terrains voisins. En l'absence de construction de part et d'autre, la nouvelle construction ne doit pas s'implanter à plus de 3 mètres de la limite entre le terrain et la rue. Or en général dans la zone UB, le recul est plus important et permet au minimum le stationnement d'une voiture devant la maison.



Pour permettre aux quelques constructions qui pourraient être dans le cas (moins d'une dizaine de terrains sont concernés) un recul par rapport aux voies qui permettent d'assurer le stationnement mais également de s'éloigner des nuisances acoustiques induites par le trafic routier, le recul maximum est porté à 6 mètres.

A **Schleithal**, la zone UE qui couvre les équipements publics communaux et notamment les terrains de sport, club house et salles communales, s'étend également, au Sud, sur des fonds de jardin alors que la commune n'envisage pas d'étendre les équipements communaux sur ces emprises.



Pour que les propriétaires des jardins concernés puissent bénéficier des mêmes possibilités d'implanter des annexes ou piscines dans leurs jardins que les autres, les fonds de jardin sont reclassés en zone UJ et l'intégralité de la parcelle 438 est intégrée à la zone NJ.

Le règlement du secteur UA de **Seebach** impose l'implantation des constructions à l'intérieur d'un gabarit avec un recul compris entre 0,50 et 2 m pour conserver l'organisation traditionnelle du bâti sur la parcelle.



Cette disposition doit comme le montre l'illustration ci-dessus s'appliquer par rapport à une limite séparative. Pour écarter toute ambiguïté dans l'application de la règle, cette précision est intégrée au règlement.

La ville de **Wissembourg** est de plus en plus confrontée à une minéralisation des espaces de jardins, les pelouses étant remplacées par des cailloux. Ce phénomène contribue à la création d'îlots de chaleur. Elle souhaite donc remplacer l'obligation de conserver des espaces perméables à l'infiltration des eaux pluviales (20% de l'emprise de l'unité foncière incluse dans la zone) par une obligation de maintien d'espaces verts de pleine terre ce qui permettra de répondre à deux objectifs : l'infiltration des eaux pluviales et la participation à la lutte contre les îlots de chaleur dans le cadre du réchauffement climatique.

Cette évolution du règlement concerne les zones UA et UB. L'obligation de conserver 20% de l'unité foncière en espace vert de pleine terre est étendue à la zone UD. Pour la zone UJ, l'obligation d'espace vert de pleine terre concerne 80% des surfaces non bâties, pour préserver les qualités de jardins de ces espaces tout en permettant d'aménager des cheminements. Pour la zone 1AU, l'aménagement d'espaces verts était déjà imposé, il est donc juste précisé qu'ils doivent être de pleine terre.

Rappelons que les espaces de pleine terre sont des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales.

Un espace non construit peut être qualifié de "pleine terre" si :

- Son revêtement est perméable (les aires de stationnement, dont "l'ever-green", et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre) ;
- Sur une profondeur de 2 mètres minimum à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales) ;
- Il doit pouvoir recevoir des plantations.

g) Supprimer des emplacements réservés qui ne sont plus nécessaires

Sur le plan de règlement de **Wissembourg**, deux emplacements réservés, n°215 et 216, ont été délimités au profit de la commune pour aménager les carrefours sur la RD3 à l'Est de la ville. Ces projets ne sont aujourd'hui plus envisagés par la municipalité. Les emplacements réservés correspondants sont donc supprimés.

h) Rectifier des erreurs

Sur le plan de règlement du **secteur de Drachenbronn-Birlenbach**, a été créé, lors de la déclaration de projet n°1, un sous-secteur NT1 correspondant à l'ancien chenil de la base militaire comme en atteste le paragraphe "caractère de la zone" qui figure en introduction du règlement de la zone N.

CARACTERE 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 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 ;
- un 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
- un secteur NTc qui correspond à des sites d'accueil d'équipements de loisirs.

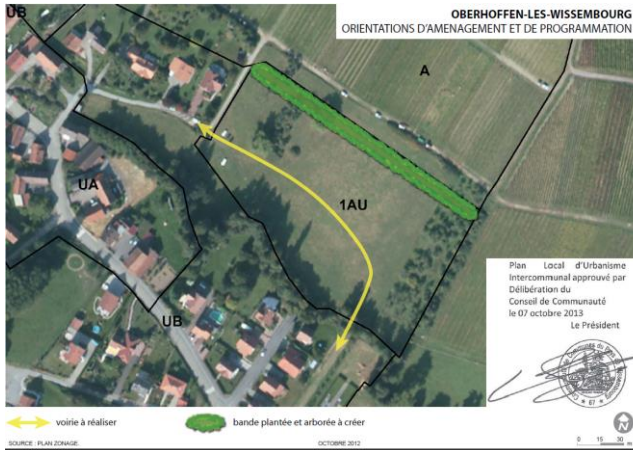
Elle comporte des secteurs inclus dans des périmètres de protection des captages d'eau potable reportés sur le plan des servitudes annexé au PLU. L'occupation et l'utilisation du sol doit respecter, outre le présent règlement, les dispositions de la déclaration d'utilité publique instaurant ces périmètres annexée au PLU.

Extrait du règlement de la zone N de Drachenbronn-Birlenbach

Or ce secteur a été mal reporté au plan de règlement où il figure en zone NTc. Cette erreur est donc rectifiée.

Le 11 décembre 2017, dans la délibération d'approbation de la déclaration de projet n°1, la Communauté de communes du Pays de Wissembourg a validé, à la suite d'une remarque issue de l'enquête publique, de faire évoluer le règlement applicable à la zone UE1 pour permettre l'implantation d'ombrières photovoltaïques au-dessus des espaces de stationnement. Or cette disposition s'est perdue du règlement de la zone UE au fur et à mesure des évolutions du PLUi intervenues depuis. Le règlement est donc modifié pour réintroduire cette disposition.

Sur le plan de règlement du **secteur d'Oberhoffen-lès-Wissembourg**, est délimité une zone 1AU à laquelle est associée deux Orientations d'Aménagement et de Programmation différentes. Il y a donc lieu de supprimer l'OAP qui ne correspond pas au projet d'aménagement de la zone.

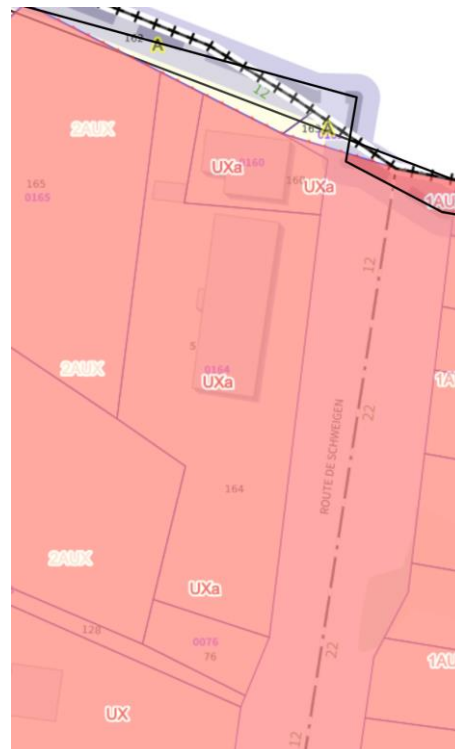
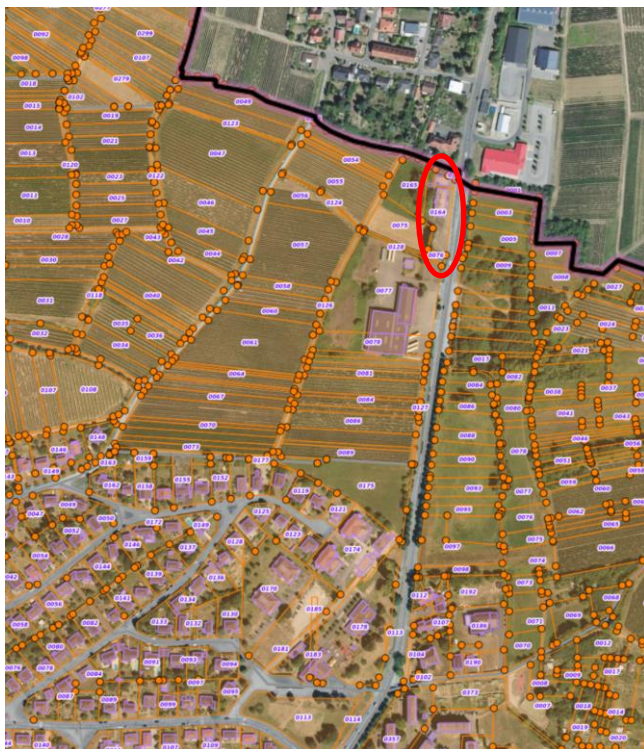


OAP à supprimer



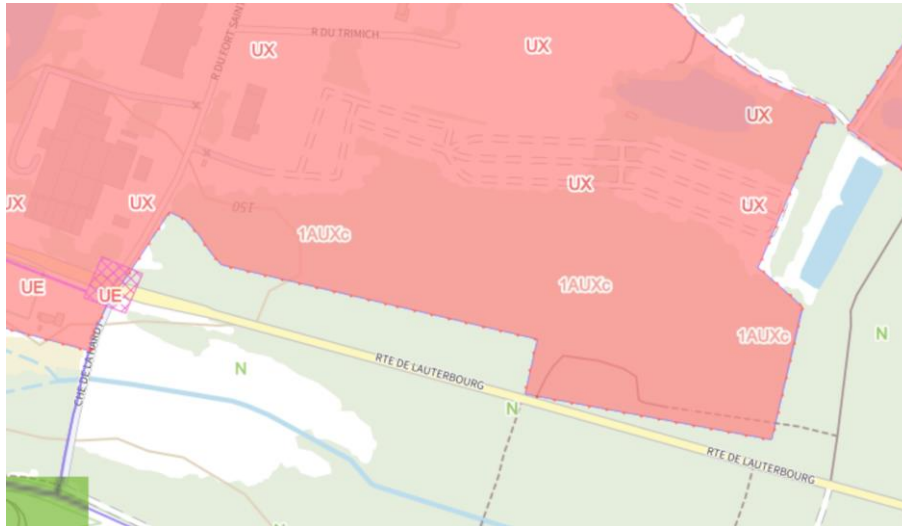
OAP à conserver

A **Wissembourg**, en limite Nord du territoire communal, un secteur UX est affecté d'un indice a.



Or le règlement écrit ne prévoit aucune disposition spécifique à ce secteur. Il est donc réintégré en zone UX.

Il en est de même pour la zone 1AUXc délimitée pour l'extension de la zone d'activité Est, qui est réintégrée à la zone 1AUX.



i) Modifier le découpage des planches du plan de règlement de Wissembourg-Altenstadt pour en faciliter l'utilisation

Le ban communal de Wissembourg-Altenstadt est très étendu et fait l'objet de 5 planches au 1/2000. Certains secteurs sont ainsi répartis entre plusieurs planches, notamment Altenstadt rendant plus difficile l'utilisation des plans à la jonction entre les planches. Un redécoupage du territoire communal entre les différentes planches va donc être mis en œuvre afin de rendre l'exploitation du PLUi plus aisée.

3.1.2. Evolution du tableau des surfaces

La modification porte sur

- A Cleebourg-Bremmelbach :
 - La réduction de la zone 1AUX (-0,86 ha) ;
 - L'extension de la zone N (+0,86 ha) ;
- A Drachenbronn-Birlenbach :
 - La création d'un secteur AC (0,46 ha) par prélèvement sur la zone A ;
 - La conversion du secteur NTc de l'ancien chenil militaire en secteur NT¹ ;
- A Hunsbach :
 - L'extension de la zone UE de 0,47 ha au détriment de la zone UB ;
 - L'extension de la zone N de 0,05 ha pour intégrer le bunker entièrement dans la zone N, au détriment de la zone A ;
- A Ingolsheim :
 - L'extension de la zone ACe de 1,09 ha par prélèvement sur la zone A (-0,98 ha) et sur la zone N (-0,11 ha) ;
- A Riedseltz :
 - L'extension de la zone ACe qui représente au global 1,59 ha ;
 - L'extension de la zone N (+2,57 ha) ;
 - La réduction de la zone AC (-4,16 ha) ;
- A Rott :
 - L'extension de la zone AC (+0,50 ha) par prélèvement sur la zone A ;
- A Schleithal :
 - La réduction de la zone UE (-0,35 ha) ;
 - L'extension de la zone UJ (+0,34 ha) ;
 - L'extension de la zone NJ (+0,01 ha) ;
- A Seebach-Niederseebach :
 - La création d'un secteur UX1 (3,54 ha) par reclassement d'une partie de la zone UX² ;
 - La création d'un nouveau secteur AC (+0,91 ha) par prélèvement sur la zone A ;

¹ A noter que cette modification n'apparaît pas dans le tableau des surfaces.

² A noter que cette modification n'apparaît pas dans le tableau des surfaces.

- A Wissembourg-Altenstadt :
 - L'intégration du secteur UXa à la zone UX (0,30 ha)³ ;
 - L'intégration du secteur 1AUXc à la zone 1AUX (15,16 ha)⁴ ;
 - La création d'un secteur UX1 (0,74 ha)⁵ ;
 - La création de deux nouveaux secteurs ND (0,40 ha) ;
 - La suppression de la zone NC liée à la carrière Rauscher (-3,62 ha) ;

Le tableau des surfaces modifié du fait des évolutions des plans de règlement issues de la modification n°5 est annexé au rapport de présentation.

3.2. Mise à jour des fonds de plans cadastraux

L'élaboration du PLUi de la Communauté de communes du Pays de Wissembourg a été réalisée en exploitant les fonds de plans cadastraux disponibles à l'époque et qui ont pu être mis à jour en fonction des évolutions du PLUi. Depuis lors, les services fiscaux ont procédé à des mises à jour de ces documents, en intégrant notamment les évolutions foncières et les nouvelles constructions. Afin d'avoir une vision plus réaliste de l'état foncier, l'ensemble de fonds de plans cadastraux ont été mis à jour avec les dernières données disponibles (2019).

A noter que la prise en compte des nouveaux fonds de plans cadastraux entraîne ponctuellement, en zones N ou A, des décalages entre les limites des zones et les limites cadastrales. Ces décalages seront rectifiés dans les futures évolutions du PLUi.

³ A noter que cette modification n'apparaît pas dans le tableau des surfaces.

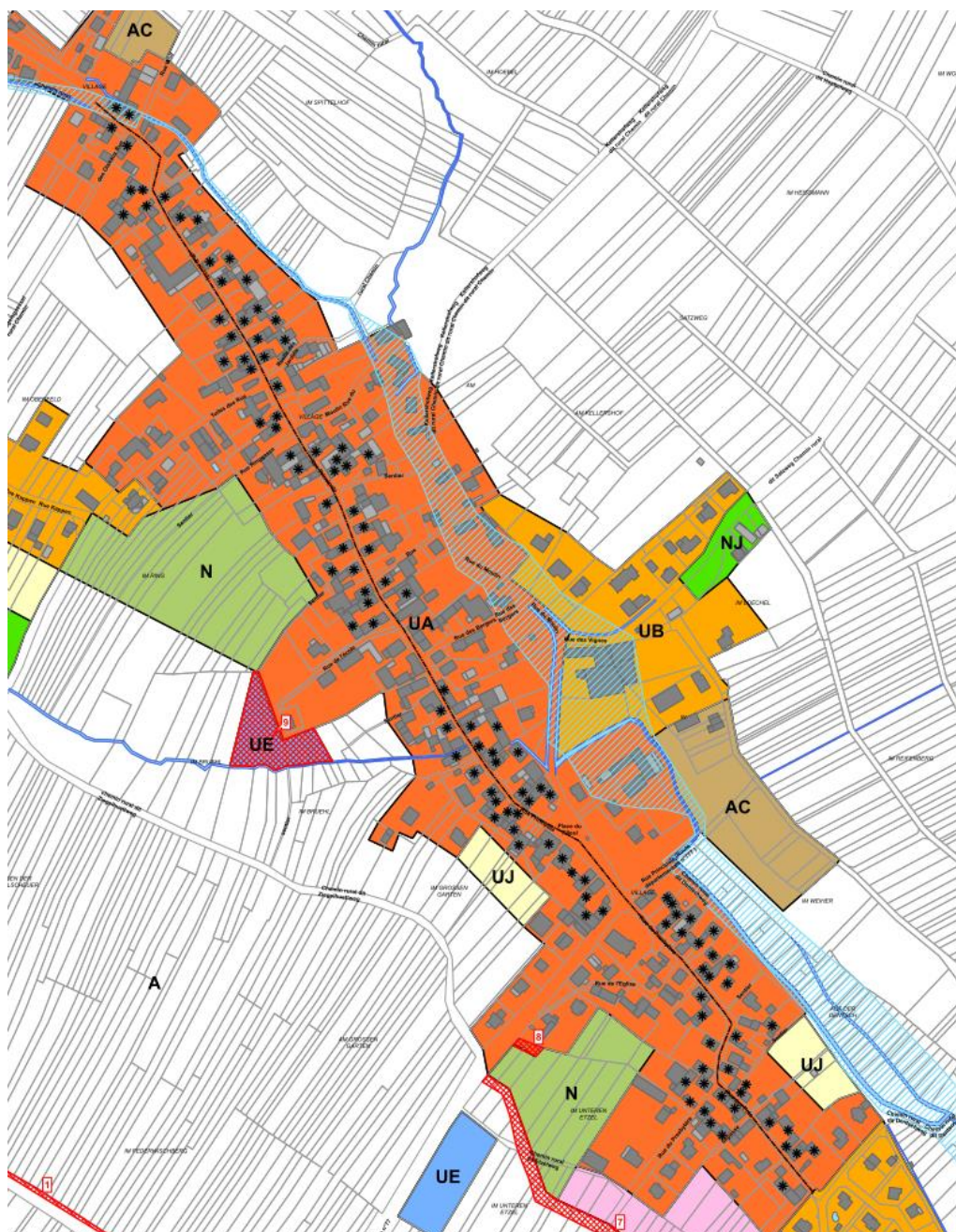
⁴ A noter que cette modification n'apparaît pas dans le tableau des surfaces.

⁵ A noter que cette modification n'apparaît pas dans le tableau des surfaces.

3.3. Modifications apportées au plan de secteur de Cleebourg-Bremmelbach (01)

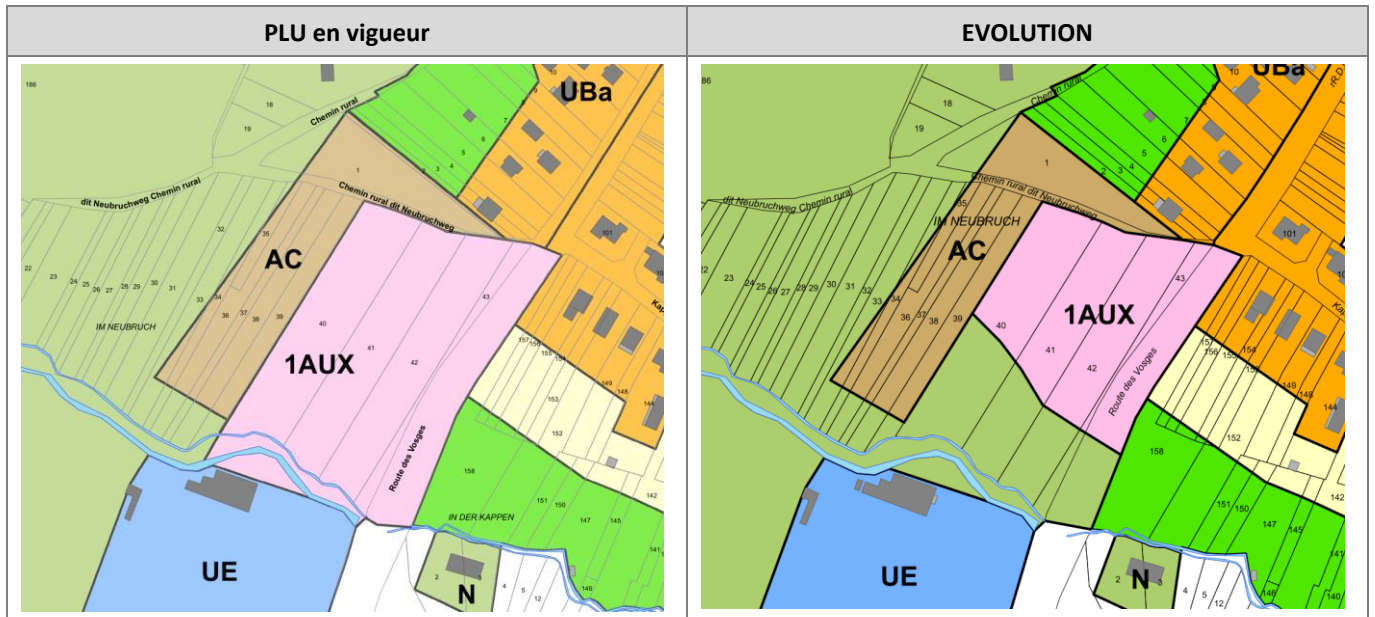
3.3.1. Modifications apportées au plan de règlement

Les constructions auxquelles s'appliquent les dispositions spécifiques relatives à la préservation du patrimoine (article 11) sont identifiées au titre de l'article R.151-19 du Code de l'urbanisme le long de la rue principale.



* prescription ponctuelle - maison alsacienne

Par ailleurs, la zone 1AUX est réduite de l'emprise de la zone humide au profit de la zone N.



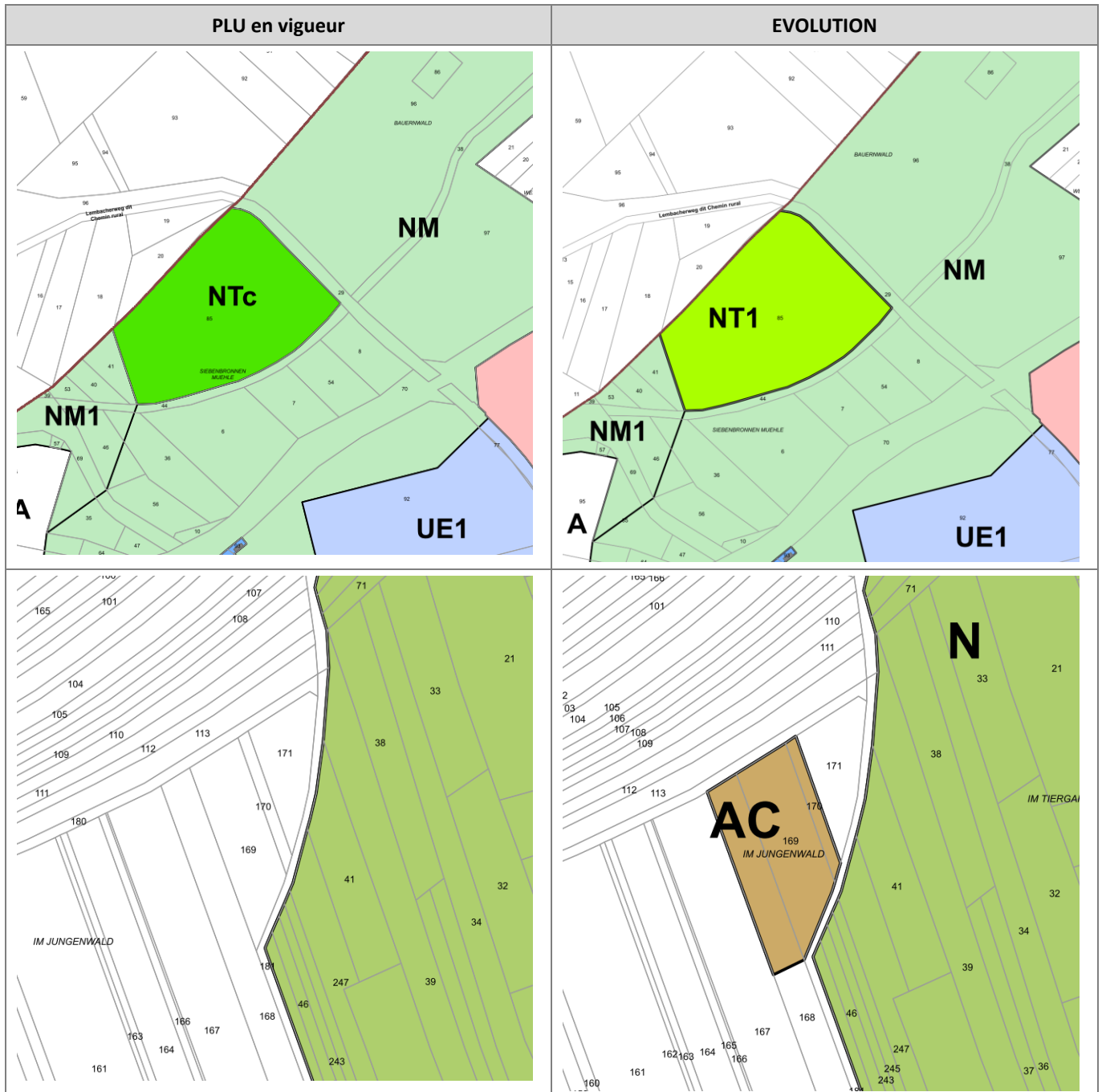
3.3.2. Modifications apportées au règlement écrit

REDACTION du PLU en vigueur	NOUVELLE REDACTION
<p>[...] Titre II – Dispositions applicables aux zones urbaines Chapitre 1 – Dispositions applicables au secteur UA [...] Article 11-UA – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</p>	
<p>1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>ARCHITECTURE</p> <p>2. Les constructions en première ligne devront présenter pignon sur rue.</p> <p>3. Les façades maçonnées des constructions principales* devront être enduites. En revanche, les éléments en bois ou pierre naturelle apparents sur ces façades ne seront pas enduits.</p> <p>4. Les talus artificiels sont interdits.</p> <p><u>Dispositions architecturales particulières le long de l'axe principal de Cleebourg repéré par un pointillé sur le plan de zonage</u></p> <p>5. Les constructions en première ligne devront présenter une structure à colombages.</p> <p>6. Sur les façades visibles depuis la voie*, les volets présenteront obligatoirement des battants plats, sans persiennes. Les volets roulants visibles depuis le domaine public sont interdits.</p> <p>7. Les fenêtres des façades visibles depuis le domaine public comporteront deux battants et devront comporter des petits bois.</p> <p>8. La porte d'entrée de la construction à usage d'habitation sera en bois.</p> <p>9. La forme arrondie des portes de caves devra être maintenue.</p> <p>10. Les terrasses et balcons sont interdits sur la façade sur rue.</p> <p>[...]</p>	<p>1. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>ARCHITECTURE</p> <p>2. Les constructions en première ligne devront présenter pignon sur rue.</p> <p>3. Les façades maçonnées des constructions principales* devront être enduites. En revanche, les éléments en bois ou pierre naturelle apparents sur ces façades ne seront pas enduits.</p> <p>4. Les talus artificiels sont interdits.</p> <p><u>Dispositions architecturales particulières le long de l'axe principal de Cleebourg repéré par un pointillé sur le plan de zonage</u></p> <p>Ces dispositions s'appliquent aux nouvelles constructions principales et aux constructions identifiées sur le plan de règlement au titre de l'article R.151-19 du Code de l'urbanisme.</p> <p>5. Les constructions devront présenter une structure à colombages.</p> <p>6. Sur les façades visibles depuis la voie*, les volets présenteront obligatoirement des battants. Les volets roulants visibles depuis le domaine public sont interdits.</p> <p>7. Les fenêtres des façades visibles depuis le domaine public comporteront deux battants et devront comporter des petits bois.</p> <p>8. La forme arrondie des portes de caves devra être maintenue.</p> <p>9. Les terrasses et balcons sont interdits sur la façade sur rue.</p> <p>[...]</p>

3.4. Modifications apportées au plan de secteur de Drachenbronn-Birlenbach (03)

3.4.1. Modifications apportées au plan de règlement

- L'ancien chenil militaire est reclassé de secteur NTc en secteur NT1 ;
- Un nouveau secteur AC est délimité.



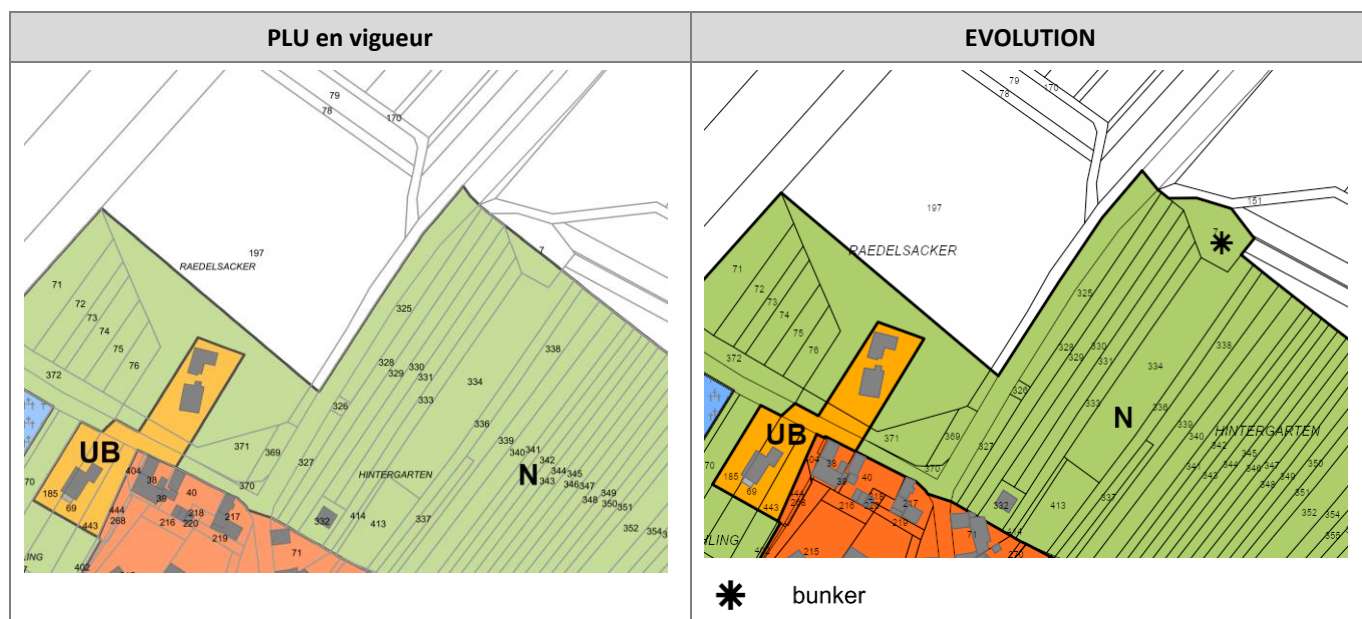
3.4.2. Modifications apportées au règlement écrit

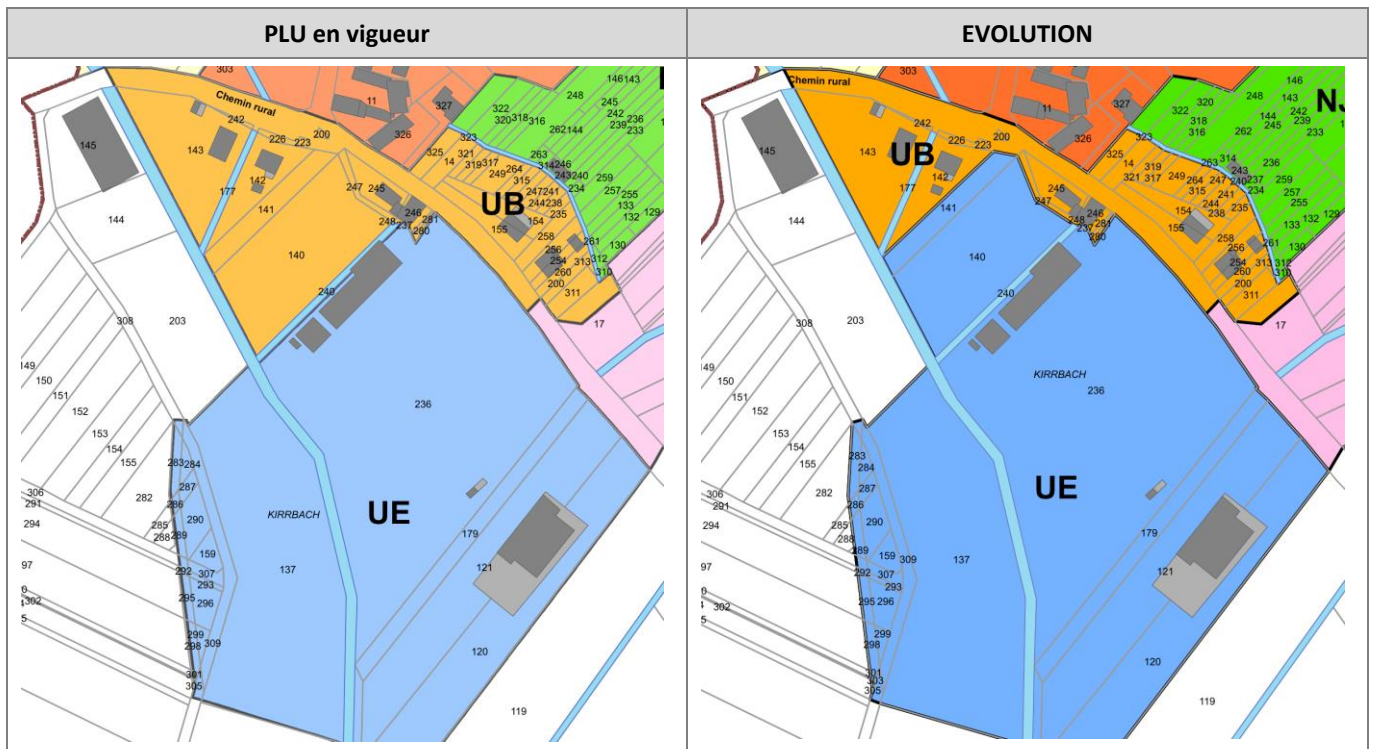
REDACTION du PLU en vigueur	NOUVELLE REDACTION
<p>[...] Titre II – Dispositions applicables aux zones urbaines [...] Chapitre 3 – Dispositions applicables au secteur UE [...] Article 2-UE – Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p>	
<p>[...] DANS LE SOUS-SECTEUR UE1 4 L'aménagement d'espaces de stationnement collectifs liés à des équipements touristiques, sportifs ou de loisirs ; 5 Les constructions destinées à l'accueil du public et liés à des équipements touristiques, sportifs ou de loisirs ;</p>	<p>[...] DANS LE SOUS-SECTEUR UE1 4 L'aménagement d'espaces de stationnement collectifs liés à des équipements touristiques, sportifs ou de loisirs ; 5 Les constructions destinées à l'accueil du public et liés à des équipements touristiques, sportifs ou de loisirs ; 6. Les installations de production d'énergie d'origine renouvelable ;</p>

3.5. Modifications apportées au plan de secteur de Hunspach (04)

3.5.1. Modifications apportées au plan de règlement

- Le bunker qui pourrait être transformé en hébergement insolite est identifié au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme et est intégralement inscrit en zone N ;
- La zone UE est étendue aux parcelles 140 et 141.

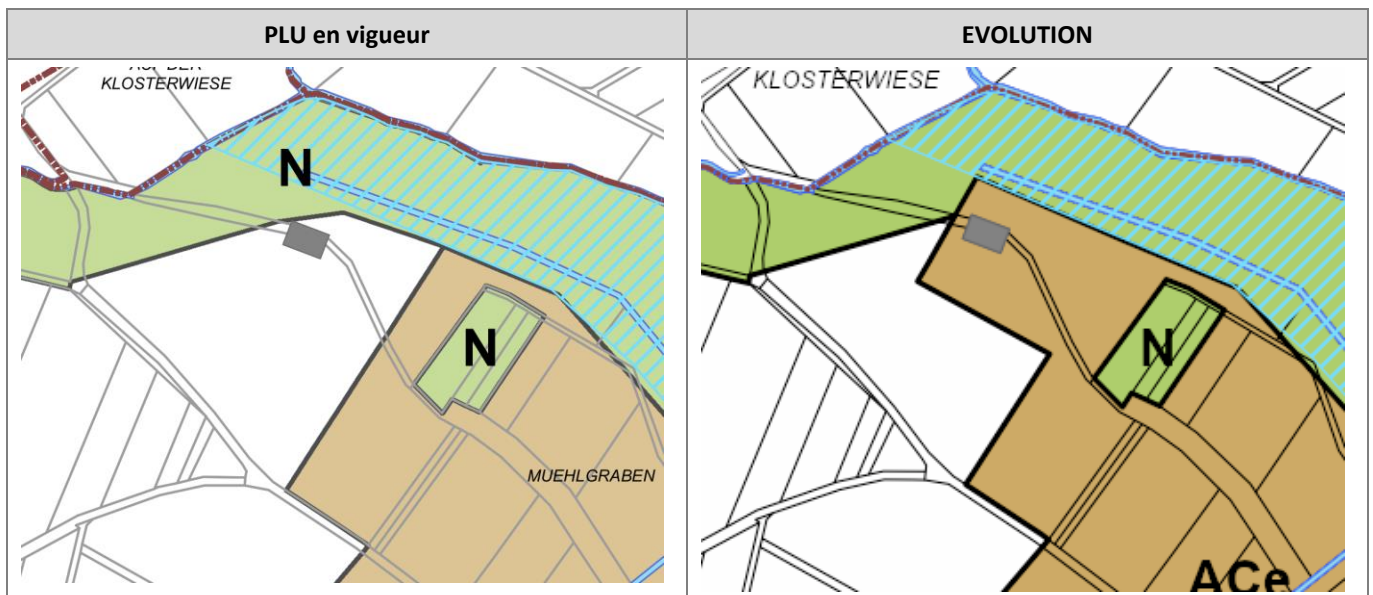




3.6. Modifications apportées au plan de secteur d'Ingolsheim (05)

Modifications apportées au plan de règlement

Le secteur ACe est étendue à l'Est du village pour couvrir le bâtiment agricole existant.



3.7. Modifications apportées au plan de secteur d'Oberhoffen-lès-Wissembourg (06)

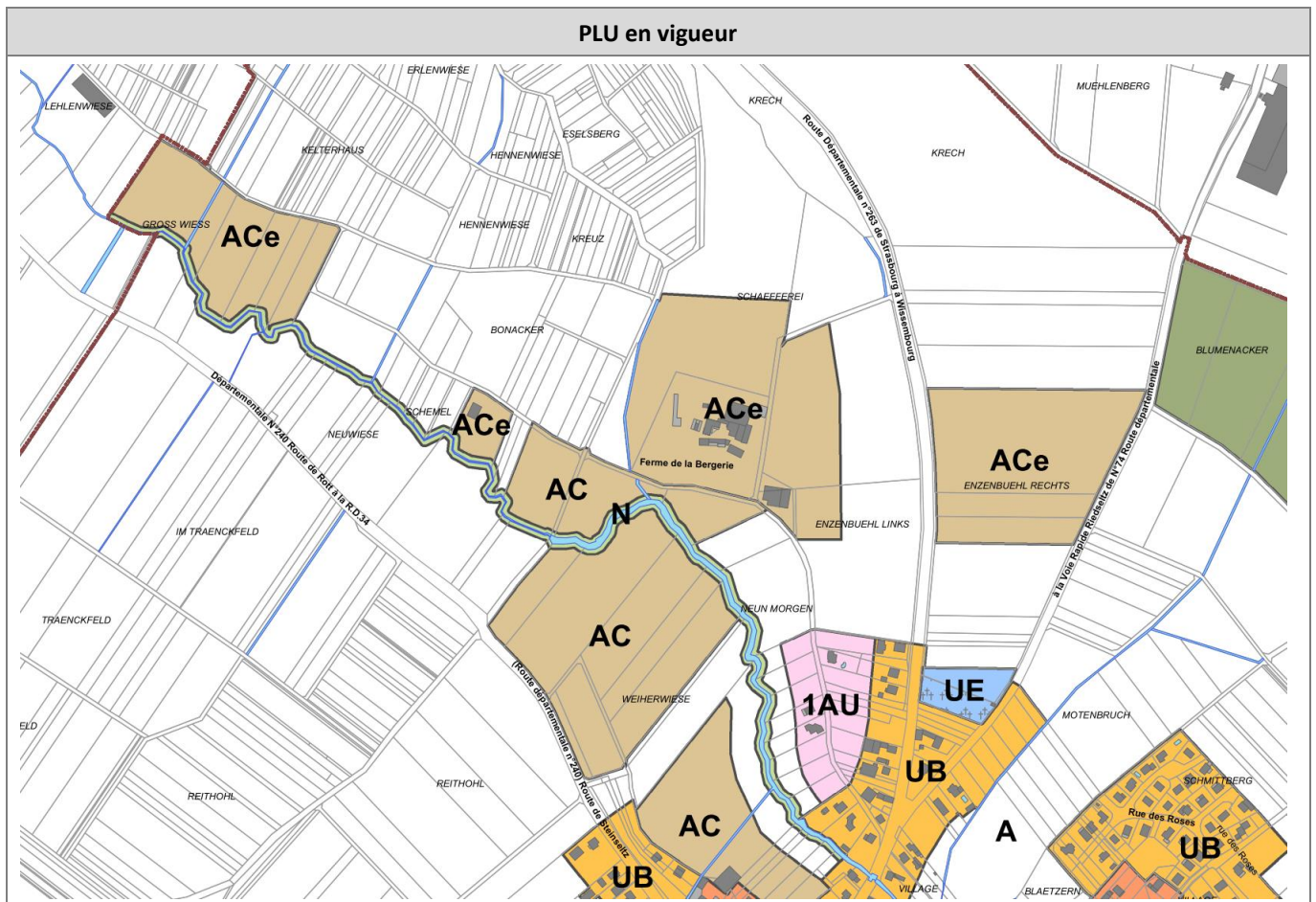
Modifications apportées aux OAP

L'OAP excédentaire est supprimée.

3.8. Modifications apportées au plan de secteur de Riedseltz (07)

3.8.1. Modifications apportées au plan de règlement

Deux secteurs ACe sont créés et le recul de 35 mètres par rapport au ruisseau du Hausauerbach est inscrit en zone N.



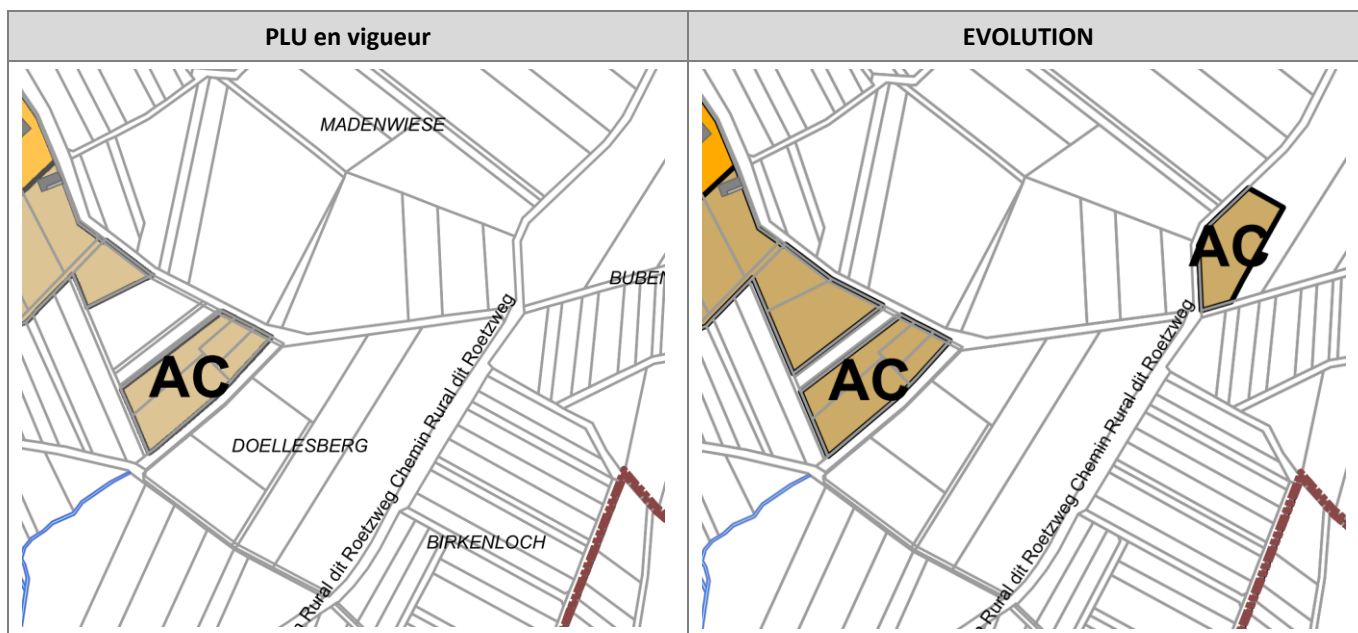
3.8.2. Modifications apportées au règlement écrit

REDACTION du PLU en vigueur	NOUVELLE REDACTION
<p>[...] Titre II – Dispositions applicables aux zones urbaines Chapitre 2 – Dispositions applicables au secteur UB [...] Article 6-UB – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p>	
<p>1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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*. <p>2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement mais lot par lot.</p> <p>3. Une construction* principale s'implante en respectant l'une des conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • le nu de la façade sur rue s'implante dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines existant de part et d'autre <i>illustration</i> • en l'absence de construction sur les fonds voisins, le nu de la façade sur rue pourra être implanté en respectant un recul maximum de 3 3 m (trois mètres) par rapport à l'alignement*. <i>illustration</i> <p>4. Les autres constructions de l'unité foncière* s'implanteront dans le prolongement ou à l'arrière de la ligne des constructions existantes la plus proche de l'alignement* ou au minimum à 3 m (trois mètres) de l'alignement*. <i>illustration</i></p> <p>5. En l'absence de construction principale* sur l'unité foncière*, les petites constructions* s'implanteront obligatoirement à plus de 30 m (trente mètres) de l'alignement*.</p> <p>[...]</p>	<p>1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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*. <p>2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement mais lot par lot.</p> <p>3. Une construction* principale s'implante en respectant l'une des conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • le nu de la façade sur rue s'implante dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines existant de part et d'autre <i>illustration</i> • en l'absence de construction sur les fonds voisins, le nu de la façade sur rue pourra être implanté en respectant un recul maximum de 6 m (six mètres) par rapport à l'alignement*. <i>illustration</i> <p>4. Les autres constructions de l'unité foncière* s'implanteront dans le prolongement ou à l'arrière de la ligne des constructions existantes la plus proche de l'alignement* ou au minimum à 3 m (trois mètres) de l'alignement*. <i>illustration</i></p> <p>5. En l'absence de construction principale* sur l'unité foncière*, les petites constructions* s'implanteront obligatoirement à plus de 30 m (trente mètres) de l'alignement*.</p> <p>[...]</p>

3.9. Modifications apportées au plan de secteur de Rott (08)

Modifications apportées au plan de règlement

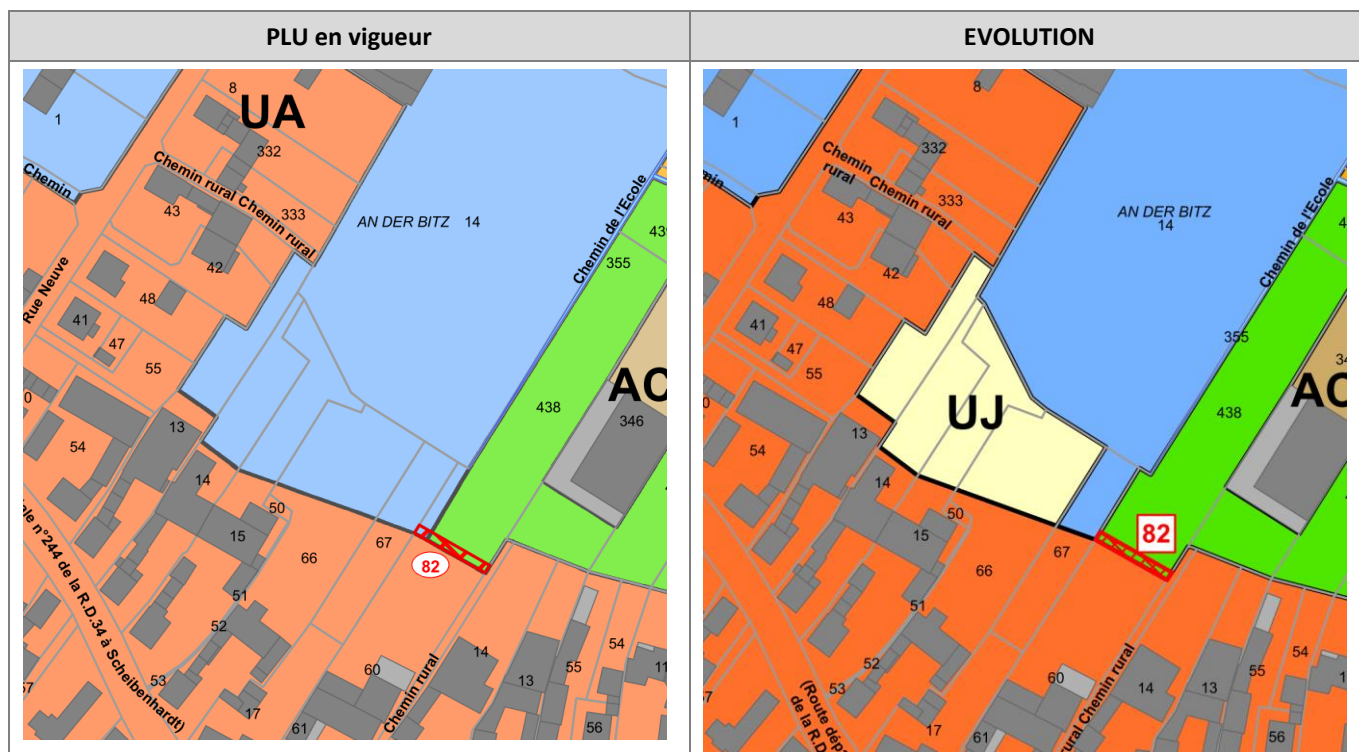
Un secteur AC est étendu et un nouveau secteur AC est créé.



3.10. Modifications apportées au plan de secteur de Schleithal (09)

3.10.1. Modifications apportées au plan de règlement

Un secteur UJ est créé pour couvrir les jardins au Sud des équipements sportifs.



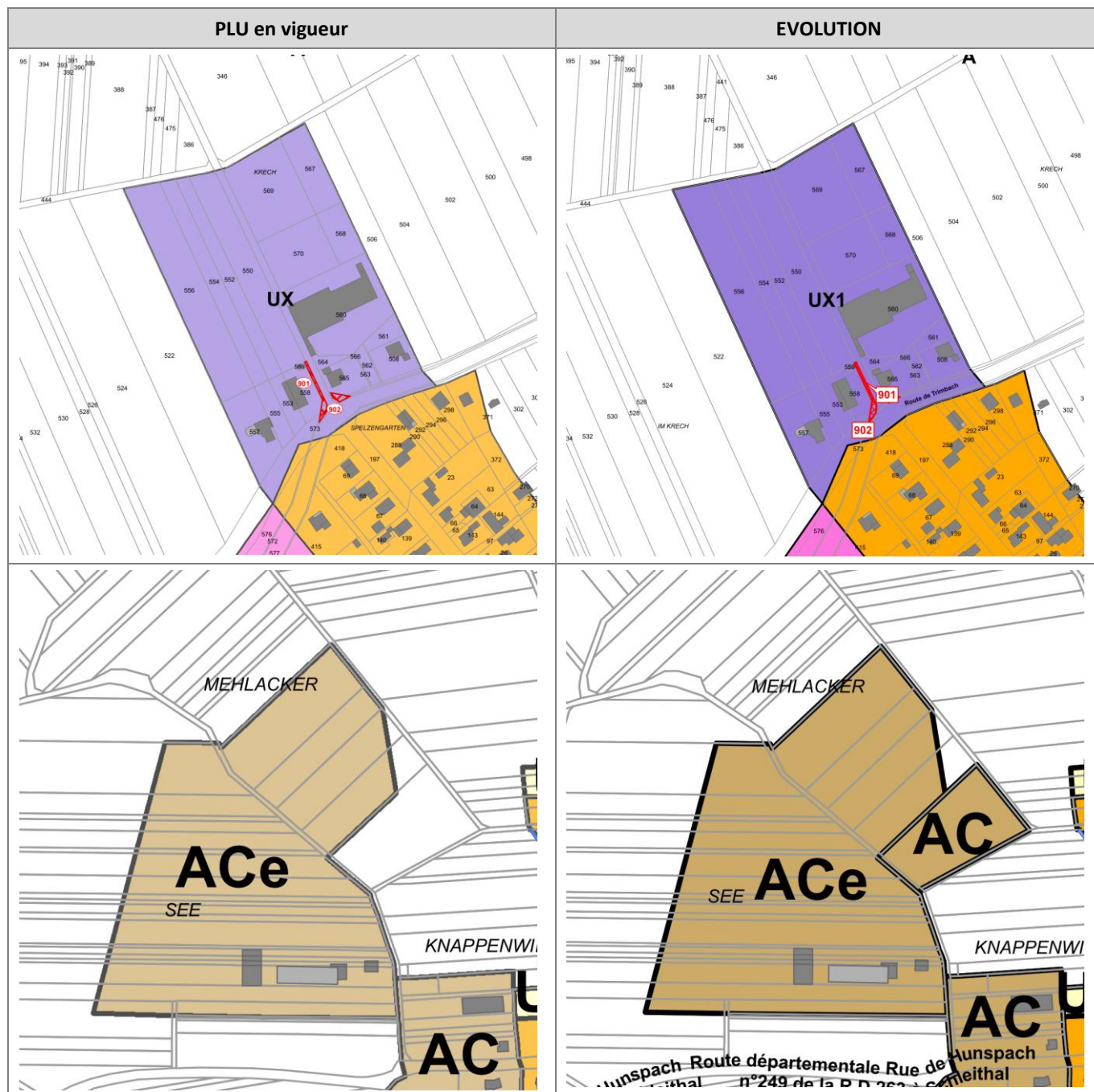
3.10.2. Modifications apportées au règlement écrit

REDACTION du PLU en vigueur	NOUVELLE REDACTION
<p>[...] Titre IV – Dispositions applicables aux zones agricoles [...] Article 10-A – Hauteur maximale des constructions</p>	
<p>[...] EXCEPTIONS 6. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> • aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ; • aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ; • aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...) • 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>[...] EXCEPTIONS 6. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> • aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ; • aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ; • aux constructions et installations agricoles pour lesquelles il est techniquement impossible de réduire la hauteur ; • aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...) • 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.

3.11. Modifications apportées au plan de secteur de Seebach-Niederseebach (10)

3.11.1. Modifications apportées au plan de règlement

Le secteur UX à l'Est du village est reclassé en sous-secteur UX1.
Un secteur AC est ajouté au Nord du village.



3.11.2. Modifications apportées au règlement écrit

REDACTION du PLU en vigueur	NOUVELLE REDACTION
<p>Titre I – Dispositions générales</p> <p>[...]</p> <p>Article 2 – Division du territoire en zones</p>	
<p>Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.</p> <p><u>LES ZONES URBAINES</u></p> <p>Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.</p> <p>Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre U.</p> <p>Les secteurs auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - UA - UB - UD - UE - UJ - UX <p>[...]</p>	<p>Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.</p> <p><u>LES ZONES URBAINES</u></p> <p>Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.</p> <p>Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre U.</p> <p>Les secteurs auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - UA - UB - UD - UE - UJ - UX et les sous-secteur UX1 <p>[...]</p>

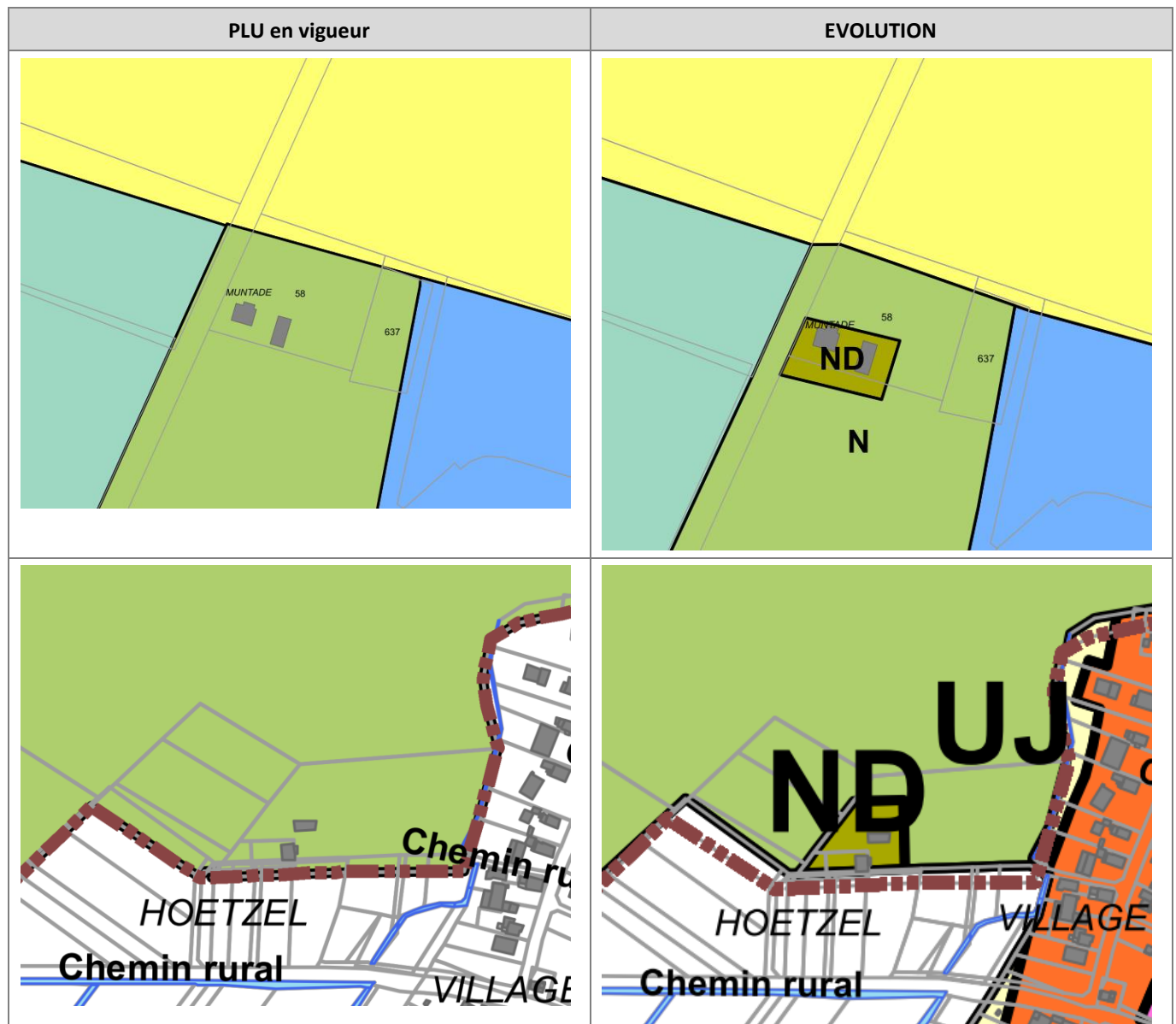
REDACTION du PLU en vigueur	NOUVELLE REDACTION
<p>Titre II – Dispositions applicables aux zones urbaines Chapitre 1 – Dispositions applicables au secteur UA [...] Article 6-UA – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p>	
<p>[...]</p> <p>3 Le nu de la façade d'une construction* principale s'implante obligatoirement dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines existant de part et d'autre.</p> <p>4 En cas d'implantation à l'angle de deux ou plusieurs voies*, les règles d'implantation (conformément à l'alinéa 3) ne s'appliquent que par rapport à la voie* sur laquelle l'unité foncière* prend accès*. Par rapport aux autres voies*, la construction s'implantera entre 0 (zéro) et 4 m (quatre mètres) par rapport à l'alignement*.</p> <p>5 Les autres constructions principales* de l'unité foncière s'implantent soit en respectant les dispositions des alinéas 3 et 4 ou en respectant un recul minimal de 10 m (dix mètres) par rapport à l'alignement*.</p> <p>6. Les petites constructions* de l'unité foncière* s'implanteront dans le prolongement ou à l'arrière de la ligne des constructions existantes la plus proche de l'alignement*.</p> <p style="text-align: center;"><i>illustration</i></p> <p>7. Les constructions implantées à moins de 2 m (deux mètres) de l'alignement* ne disposent d'aucune issue pour les véhicules donnant directement sur la voie* publique.</p> <p>[...]</p>	<p>[...]</p> <p>3 Le nu de la façade d'une construction* principale s'implante obligatoirement dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines existant de part et d'autre.</p> <p>4 En cas d'implantation à l'angle de deux ou plusieurs voies*, les règles d'implantation (conformément à l'alinéa 3) ne s'appliquent que par rapport à la voie* sur laquelle l'unité foncière* prend accès*. Par rapport aux autres voies*, la construction s'implantera entre 0 (zéro) et 4 m (quatre mètres) par rapport à l'alignement*.</p> <p>5 Les autres constructions principales* de l'unité foncière s'implantent soit en respectant les dispositions des alinéas 3 et 4 ou en respectant un recul minimal de 10 m (dix mètres) par rapport à l'alignement*.</p> <p>6. L'implantation d'une construction en seconde ligne n'est possible que lorsqu'une construction principale existe en première ligne sur la même unité foncière ou sur une autre unité foncière.</p> <p>7. Les petites constructions* de l'unité foncière* s'implanteront dans le prolongement ou à l'arrière de la ligne des constructions existantes la plus proche de l'alignement*.</p> <p style="text-align: center;"><i>illustration</i></p> <p>8. Les constructions implantées à moins de 2 m (deux mètres) de l'alignement* ne disposent d'aucune issue pour les véhicules donnant directement sur la voie* publique.</p> <p>[...]</p>
<p>Article 7-UA – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	
<p>1. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement mais lot par lot.</p> <p><u>SUR UNE PROFONDEUR DE 20 M (VINGT METRES) PAR RAPPORT A LA VOIE* SUR LAQUELLE LA CONSTRUCTION PREND ACCES*</u></p> <p>2. Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de 7 m (sept mètres) de hauteur mesurée à partir du niveau du terrain naturel au droit de la limite de propriété au niveau de l'assiette de la construction et d'une oblique avec un angle de 52° (cinquante-deux degrés) prenant appui sur le point haut de la verticale.</p> <p style="text-align: center;"><i>illustration</i></p> <p>3. A l'intérieur de ce gabarit, le nu de la façade des constructions s'implante en respectant un recul compris entre 0,50 m (cinquante centimètres) et 2 m (deux mètres).</p>	<p>1. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement mais lot par lot.</p> <p><u>SUR UNE PROFONDEUR DE 20 M (VINGT METRES) PAR RAPPORT A LA VOIE* SUR LAQUELLE LA CONSTRUCTION PREND ACCES*</u></p> <p>2. Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de 7 m (sept mètres) de hauteur mesurée à partir du niveau du terrain naturel au droit de la limite de propriété au niveau de l'assiette de la construction et d'une oblique avec un angle de 52° (cinquante-deux degrés) prenant appui sur le point haut de la verticale.</p> <p style="text-align: center;"><i>illustration</i></p> <p>3. A l'intérieur de ce gabarit, le nu de la façade des constructions s'implante en respectant un recul compris entre 0,50 m (cinquante centimètres) et 2 m (deux mètres) par rapport à au moins une limite séparative.</p>

REDACTION du PLU en vigueur	NOUVELLE REDACTION
<p>[...] Chapitre 6 – Dispositions applicables au secteur UX</p>	
<p>CARACTERE DU SECTEUR</p> <p>Le secteur UX est principalement destiné à l'implantation de constructions à usage d'activités artisanales, commerciales ou industrielles.</p> <p>Dans le secteur UX, la capacité des équipements publics existant permet d'admettre immédiatement des constructions.</p>	<p>CARACTERE DU SECTEUR</p> <p>Le secteur UX est principalement destiné à l'implantation de constructions à usage d'activités artisanales, commerciales ou industrielles.</p> <p>Il comprend un sous-secteur UX1 dans lequel la pente des toitures n'est pas réglementée.</p> <p>Dans le secteur UX, la capacité des équipements publics existant permet d'admettre immédiatement des constructions.</p>
<p>[...] Article 11-UX – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</p>	
<p>1 L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>TOITURES</p> <p>2 Les toitures des volumes principaux des bâtiments devront avoir des pentes supérieures ou égales à 20°.</p> <p>3 La teinte des toitures sera en harmonie avec les couvertures des constructions voisines.</p> <p>4 En cas d'extension d'un bâtiment présentant des pentes ou une teinte de toiture non-conformes, des pentes ou une couleur identiques à l'existant sont autorisées.</p> <p>5 L'intégration d'équipements de production d'énergie renouvelable est autorisée.</p> <p>[...]</p>	<p>1 L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>TOITURES</p> <p>2 Excepté dans le sous-secteur UX1, les toitures des volumes principaux des bâtiments devront avoir des pentes supérieures ou égales à 20°.</p> <p>3 La teinte des toitures en pente sera en harmonie avec les couvertures des constructions voisines.</p> <p>4 En cas d'extension d'un bâtiment présentant des pentes ou une teinte de toiture non-conformes, des pentes ou une couleur identiques à l'existant sont autorisées.</p> <p>5 L'intégration d'équipements de production d'énergie renouvelable est autorisée.</p> <p>[...]</p>

3.12. Modifications apportées au plan de secteur de Wissembourg-Altenstadt (12)

3.12.1. Modifications apportées au plan de règlement

- Les anciennes maisons forestières de l'hippodrome et de Schleithal sont intégrées dans des secteurs ND ;
- Le secteur UXa est reclassé en zone UX ;
- Le secteur 1AUXc est reclassé en zone 1AUX ;
- Une trame au titre de l'article R151-34 1° d Code de l'urbanisme (secteur de vigilance sur les sols) est ajoutée sur l'emprise d'une friche industrielle polluée en zone UB ;
- Le secteur NC de la carrière Rauscher est supprimé au profit d'une trame au titre de l'article R151-34 alinéa 2 du Code de l'urbanisme, laquelle est recalée avec le périmètre de l'exploitation ;
- Les emplacements réservés 215 et 216 sont supprimés et la liste des ER est mise à jour.





3.12.2. Modifications apportées au règlement écrit

REDACTION du PLU en vigueur	NOUVELLE REDACTION
Titre I – Dispositions générales [...] Article 2 – Division du territoire en zones	
<p>[...]</p> <p><u>LES AUTRES PERIMETRES</u></p> <p><u>Les emplacements réservés</u></p> <p>Les emplacements réservés constituent des zones spéciales susceptibles d'être délimitées par le PLU en application du code l'urbanisme.</p> <p>Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ou aux espaces verts, ces emplacements traduisent un engagement des collectivités publiques relatif aux équipements publics projetés sur leur territoire.</p> <p>La création d'un emplacement réservé n'affecte pas la propriété des biens immeubles qui y sont situés. Le bénéficiaire ne devient pas propriétaire de l'emplacement convoité. Il prend une option sur les biens qu'il envisage d'acquérir.</p> <p>Elle ouvre aux propriétaires d'emplacements réservés un droit de délaissement leur permettant de mettre la collectivité bénéficiaire en demeure d'acquérir ou de lever la réserve.</p> <p>Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant sur le plan de zonage.</p>	<p>[...]</p> <p><u>LES AUTRES PERIMETRES</u></p> <p><u>Les emplacements réservés</u></p> <p>Les emplacements réservés constituent des zones spéciales susceptibles d'être délimitées par le PLU en application du code l'urbanisme.</p> <p>Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ou aux espaces verts, ces emplacements traduisent un engagement des collectivités publiques relatif aux équipements publics projetés sur leur territoire.</p> <p>La création d'un emplacement réservé n'affecte pas la propriété des biens immeubles qui y sont situés. Le bénéficiaire ne devient pas propriétaire de l'emplacement convoité. Il prend une option sur les biens qu'il envisage d'acquérir.</p> <p>Elle ouvre aux propriétaires d'emplacements réservés un droit de délaissement leur permettant de mettre la collectivité bénéficiaire en demeure d'acquérir ou de lever la réserve.</p> <p>Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant sur le plan de zonage.</p> <p><u>Zone de vigilance pour la qualité des sols</u></p> <p>La trame vise à repérer, au titre de l'article R151-34 1° du Code de l'urbanisme, des sites pollués ou potentiellement pollués (en dehors de ceux qui font l'objet d'une servitude au titre d'un Secteur d'Information sur les Sols) afin d'y limiter l'usage des sols en l'absence de vérification de la compatibilité avec un éventuel projet.</p> <p><u>Secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol</u></p> <p>La trame identifie, au titre de l'article R152-34 du Code de l'urbanisme, les secteurs où le sol ou le sous-sol présentent une richesse exploitée (carrière de grès).</p>
Titre II – Dispositions applicables aux zones urbaines Chapitre 1 – Dispositions applicables au secteur UA [...] Article 13-UA - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations	
<p>DANS LES SOUS-SECTEURS UA1 ET UA2 :</p> <p>20% (vingt pour cent) au moins de la superficie de l'emprise de l'unité foncière* intégrée à la zone UA doit rester perméable à l'infiltration des eaux pluviales. Cette disposition ne s'applique pas aux unités foncières dont l'emprise est inférieure à 400 m² (quatre cent mètres carrés).</p>	<p>DANS LES SOUS-SECTEURS UA1 ET UA2 :</p> <p>20% (vingt pour cent) au moins de la superficie de l'emprise de l'unité foncière* intégrée à la zone UA doit être occupé par des espaces verts de pleine terre. Cette disposition ne s'applique pas aux unités foncières dont l'emprise est inférieure à 400 m² (quatre cent mètres carrés). Elle ne s'applique pas non plus aux unités foncières dont plus de 80% de l'emprise est bâti à la date d'approbation du PLU.</p>

REDACTION du PLU en vigueur	NOUVELLE REDACTION
<p>[...] Chapitre 2 – Dispositions applicables au secteur UB Article 1-UB - Occupations et utilisations du sol interdites</p>	
<p>1. Les constructions à usage agricole ; 2. Les étangs et les carrières ; 3. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ; 4. Le camping ;</p>	<p>1. Les constructions à usage agricole ; 2. Les étangs et les carrières ; 3. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ; 4. Le camping ; 5. Dans le secteur couvert par une trame au titre de l'article R151-34 1° du Code de l'urbanisme, sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'implantation d'équipements publics ou d'intérêt collectif accueillant des populations sensibles définis dans la circulaire du 8 février 2007, relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissement des enfants et des adolescents, tels que les équipements d'accueil de la petite enfance, les locaux d'enseignement, ... ; • la culture de végétaux de consommation (potagers, arbres fruitiers) en pleine terre ; • les puits, pompes et utilisation d'eau de la nappe phréatique à l'exception de ceux rendus nécessaires dans le cadre d'une surveillance environnementale ou dispositif de dépollution.
<p>[...] Article 13-UB - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations</p>	
<p>20% (vingt pour cent) au moins de la superficie de l'emprise de l'unité foncière* intégrée à la zone UB doit rester perméable à l'infiltration des eaux pluviales. Cette disposition ne s'applique pas aux unités foncières dont l'emprise est inférieure à 400 m² (quatre cent mètres carrés).</p>	<p>20% (vingt pour cent) au moins de la superficie de l'emprise de l'unité foncière* intégrée à la zone UB doit être occupé par des espaces verts de pleine terre. Cette disposition ne s'applique pas aux unités foncières dont l'emprise est inférieure à 400 m² (quatre cent mètres carrés).</p>
<p>[...] Chapitre 3 – Dispositions applicables au secteur UD [...] Article 13-UD - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations</p>	
<p>Non réglementé</p>	<p>20% (vingt pour cent) au moins de la superficie de l'emprise de l'unité foncière* intégrée à la zone UD doit être occupé par des espaces verts de pleine terre. Cette disposition ne s'applique pas aux unités foncières dont l'emprise est inférieure à 400 m² (quatre cent mètres carrés).</p>
<p>[...] Chapitre 5 – Dispositions applicables au secteur UJ [...] Article 13-UJ - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations</p>	
<p>Les espaces non bâtis de l'unité foncière* intégrés dans le secteur UJ devront rester perméables aux eaux pluviales.</p>	<p>80% (quatre-vingts pour cent) des espaces non bâtis de l'unité foncière* intégrés dans le secteur UJ devront être occupés par des espaces verts de pleine terre.</p>

REDACTION du PLU en vigueur	NOUVELLE REDACTION
<p>[...]</p> <p>Titre III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser</p> <p>Chapitre 1 – Dispositions applicables au secteur 1AU</p> <p>[...]</p> <p>Article 13-1AU - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations</p>	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues. 2. 30% (trente pour cent) au moins de la superficie de l'emprise de l'unité foncière* doit être aménagé en espaces verts. Cette disposition ne s'applique pas aux unités foncières* dont l'emprise est inférieure à 400 m² (quatre cents mètres carrés). 3. Les dépôts et stockages extérieurs doivent être dissimulés par un écran végétal ou une palissade. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues. 2. 30% (trente pour cent) au moins de la superficie de l'emprise de l'unité foncière* doit être aménagé en espaces verts de pleine terre. Cette disposition ne s'applique pas aux unités foncières* dont l'emprise est inférieure à 400 m² (quatre cents mètres carrés). 3. Les dépôts et stockages extérieurs doivent être dissimulés par un écran végétal ou une palissade.
<p>[...]</p> <p>Titre V - Dispositions applicables aux zones naturelles ou forestières</p> <p>[...]</p> <p>Article 2-N - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p>	
<p>[...]</p> <p><u>DANS LE SECTEUR NC</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 6. L'ouverture et l'exploitation des carrières ; 7. Les constructions et installations à condition d'être nécessaires à l'exploitation des carrières ou au traitement des matériaux ; <p>[...]</p>	<p>[...]</p> <p><u>DANS LE SECTEUR NC ET LE SECTEUR PROTEGE EN RAISON DE LA RICHESSE DU SOL ET DU SOUS-SOL</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 6. L'ouverture et l'exploitation des carrières ; 7. Les constructions et installations à condition d'être nécessaires à l'exploitation des carrières ou au traitement des matériaux ; <p>[...]</p>

3.12.3. Modifications apportées aux OAP

Les plans des OAP qui prennent pour support les plans de règlement sont mis à jour à la suite des évolutions de ces derniers.

Le schéma des principes d'aménagement relatif au secteur du Steinbaechel est modifié.

Le schéma des principes d'aménagement de la zone 1AU1 au centre de Weiler est modifié.

