

# CENTRE DE VACANCES ADAPTE MONTS DES OISEAUX A WEILER

Déclaration de projet emportant  
mise en compatibilité du PLUi n°5  
Secteur de Wissembourg-Altenstadt

## NOTICE DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire  
en date du 27/02/2023

A Wissembourg, le .....  
M. Serge STRAPPAZON, le Président



**OTE** INGÉNIERIE  
des compétences au service de vos projets

[www.ote.fr](http://www.ote.fr)



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

IND	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION	APPROBATION	N° AFFAIRE : 22010015	Page :
A	02/03/2022	Cas par cas	OTE - Léa DENTZ	LD		<b>URB5</b>
B	27/06/2022	DP5 – examen conjoint	OTE - Léa DENTZ	LD		
C	27/02/2023	DP5 - approbation	OTE - Léa DENTZ	LD		
Document2						

## Sommaire

---

<b>Personne publique responsable de la déclaration de projet</b>	<b>5</b>
<b>Objet de la déclaration de projet</b>	<b>6</b>
<b>A DECLARATION DE PROJET</b>	<b>7</b>
<b>1. Principales caractéristiques du projet</b>	<b>8</b>
<b>2. Présentation du porteur de projet</b>	<b>11</b>
<b>3. Motifs et considérations qui justifient l'intérêt général du projet</b>	<b>12</b>
<b>B MISE EN COMPATIBILITE DU PLUi</b>	<b>15</b>
<b>1. Contexte du document d'urbanisme</b>	<b>16</b>
1.1. Historique du document d'urbanisme	16
1.2. Présentation du projet et des évolutions du document d'urbanisme	16
<b>2. Modifications apportées au PLU</b>	<b>18</b>
2.1. Evolution du rapport de présentation	18
2.2. Evolution du plan de règlement	18



## Personne publique responsable de la déclaration de projet

---

### Communauté de communes du Pays de Wissembourg



4 quai du 24 novembre  
BP 80023  
67161 WISSEMBOURG Cedex



03 88 05 35 50



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

représentée par



M. Serge STRAPPAZON, Président

## Objet de la déclaration de projet

---

Le présent dossier porte sur la déclaration de projet relative au projet de centre de vacances adapté porté par l'association AEDE sur le site du Mont des Oiseaux à Weiler sur le ban communal de Wissembourg-Altenstadt. Cette procédure vise à mettre en compatibilité le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de communes du Pays de Wissembourg.

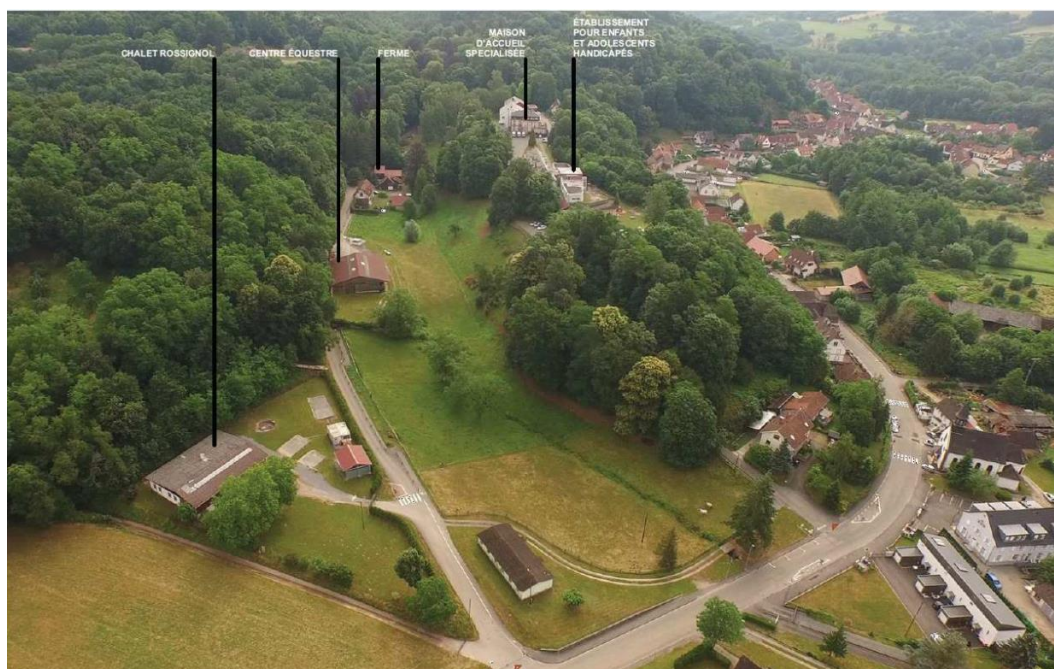
Elle est mise en œuvre au titre des articles L.300-6, L.153-54 à L.153-59 et R.153-15 du Code de l'urbanisme. Ces articles prévoient la possibilité pour les collectivités territoriales et leurs groupements de se prononcer par une déclaration de projet - après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement - sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.

# A Déclaration de projet



## 1. Principales caractéristiques du projet

Dans le cadre de son développement l'AEDE souhaite développer un Centre de vacances adapté (CVA) sur le site du Mont des Oiseaux, à Wissembourg (Bas Rhin). Le centre a vocation à remplacer le Chalet Rossignol, équipement qui n'est aujourd'hui plus adapté aux besoins.



*Situation actuelle*



*Etat actuel des bâtiments du Chalet Rossignol qui seront remplacés par le centre de vacances adapté*



Le centre a pour objectif principal de promouvoir l'accès aux vacances pour des publics fragilisés, notamment en situation de handicap (mental, polyhandicap, déficience, troubles du développement, etc...), mais également et de manière plus globale des personnes dépendantes (incluant les personnes âgées), qui pourront bénéficier d'un temps hors du cadre institutionnel ou familial dans un contexte bienveillant, sécurisé et adapté à leurs besoins. Cela leur permettra de vivre des temps de respiration vraiment adaptés à leurs besoins et leur offrir des moments de bonheur (Semaine ou week-ends de répit) dans des lieux accessibles.

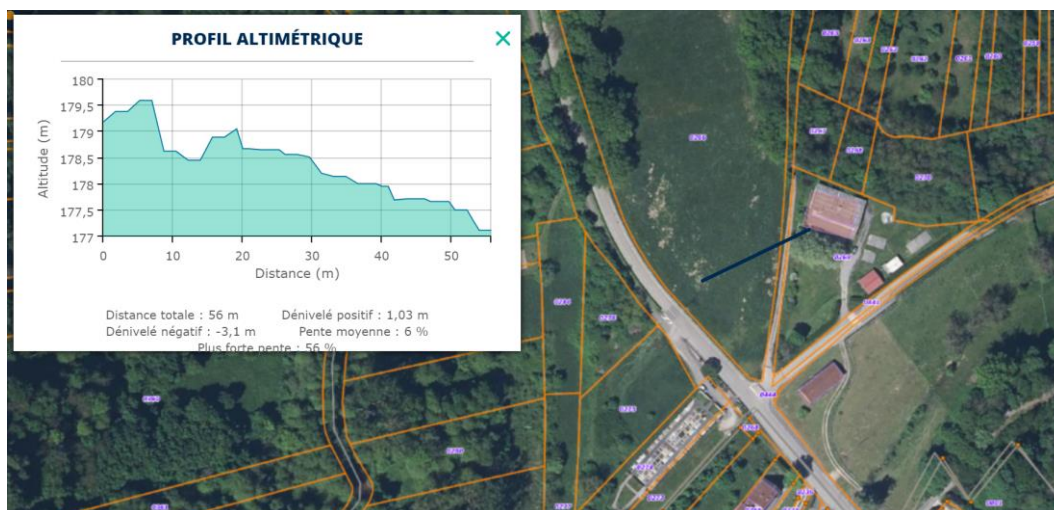
Le CVA est conçu pour organiser un accueil modulaire (de 5 à 50 personnes en situation de handicap).

Des modules d'hébergement autonome privilégiant l'accueil de familles ou d'aidants avec une personne en situation de handicap seront ajoutés à côté du CVA.



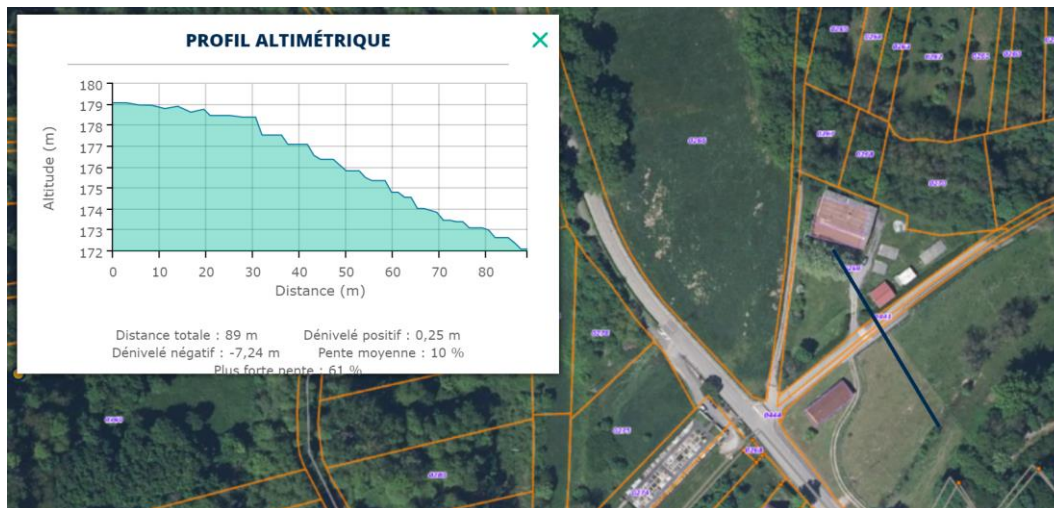
Plan masse du centre de vacances adapté

La construction des bungalows et l'aménagement du parking prendront en compte la topographie locale. Leur implantation topographique vise à limiter les dénivélés par rapport au chalet existant qui sera restructuré pour faciliter les déplacements des personnes à mobilité réduite.



*Profil altimétrique au droit du projet par rapport à l'équipement existant (dénivelé maximal : 1 m)*

C'est notamment pour cette raison que l'implantation du projet a été revue. Le secteur de la zone UE où il était préalablement envisagé, en dessous de la voie d'accès, présentait un dénivelé beaucoup plus important par rapport à l'équipement existant, incompatible avec l'accueil de personnes à mobilité réduite.



*Profil altimétrique entre l'équipement existant et la zone UE (dénivelé compris entre 4 et 5 mètres)*

## 2. Présentation du porteur de projet

L'AEDE, association médico-sociale loi 1901, accompagne depuis 1954 des personnes de tout âge, en situation de handicap, dans la construction et la mise en œuvre de leurs parcours de vies. Ces personnes peuvent présenter une altération de leurs fonctions mentales, cognitives, psychiques, pouvant être associée à des troubles moteurs et sensoriels.

Un accompagnement est également apporté à des personnes présentant des maladies neurodégénératives ou un polyhandicap.

L'AEDE gère une trentaine d'établissements et services répartis entre l'Île de France et la région Grand Est, accueillant des personnes adultes handicapées mentales : Établissements et Services d'Aide par le Travail (ESAT), Foyers d'hébergement (FH), Foyers d'Accueil Médicalisés (FAM), Foyer de vie, Centres d'Accueil de Jour et d'Activités Occupationnelles, Maison d'Accueil Spécialisée (MAS), Services d'Accompagnement Médico-social pour Adultes Handicapés (SAMSAH), Services d'Accompagnement à la Vie Sociale (SAVS), Institut Médico-Educatif (IME).

A Wissembourg, sur le site du Mont des Oiseaux dans l'annexe de Weiler, l'association gère :

- Un Institut Médico-Éducatif (IME) qui assure la prise en charge d'enfants en situation de polyhandicap – il compte 26 places dont 7 en accueil de jour ;
- Une Maison d'Accueil Spécialisée (MAS) qui accueille 40 adultes handicapés, polyhandicapés ou présentant des troubles du spectre autistique ou apparentés TED (Troubles Envahissants du Développement).

L'AEDE emploie aujourd'hui près de 1 000 salariés pour 1 500 personnes suivies et possède une expérience reconnue auprès des instances de contrôle, pour la qualité de ses prestations. Sur le site de Wissembourg, elle emploie 122 salariés (personnel éducatif, médical, paramédical, psychologique et social).

### 3. Motifs et considérations qui justifient l'intérêt général du projet

Situé sur la partie basse du site du Mont des oiseaux, le chalet Rossignol avait été construit à la fin des années 1950 et avait été agrandi à la fin des années 1960, ou au début des années 1970. Il servait à accueillir des jeunes en colonie de vacances. Une fonction qu'il remplit dans une moindre mesure encore aujourd'hui, à raison d'un mois par an.

Peu exploité, le bâtiment est aujourd'hui vétuste, doté d'un confort sommaire et très rustique. L'AEDE s'est donc demandé ce qu'elle pouvait en faire, sachant qu'elle souhaite que son utilisation reste en lien avec son cœur de métier, c'est-à-dire l'accueil des personnes en situation de handicap.

C'est vers la création d'un centre de vacances adapté que l'établissement se tourne : l'idée est d'accueillir des personnes en situation de handicap désirant partir en vacances. Il y aura des gens intéressés dès lors que ce nouveau service sera proposé. Et les vacanciers auront l'avantage de trouver à proximité des infirmières, un hôpital, des médecins, des kinés, ... La ville de Wissembourg dispose de tout ce qu'il faut pour répondre aux besoins éventuels de soin.

Les réflexions entamées fin 2016 ont débouché sur un projet architectural aujourd'hui abouti, même s'il peut encore évoluer : il s'agira de réhabiliter le chalet et de l'étendre. S'y ajouteront des petits bungalows.

Autour des bâtiments, la circulation en voiture sera limitée, un parking sera prévu un peu plus bas.

Au total, le projet compte la création d'une cinquantaine de lits en hébergement collectif (36 dans le grand chalet et une quinzaine dans les bungalows).

Le rez-de-chaussée du chalet sera doté d'une salle à manger, d'une salle de jeux, d'activités et d'animations, de sanitaires, d'une tisanerie et d'une buanderie. Les chambres, individuelles ou doubles, se trouveront à l'étage.



Plan du rez-de-chaussée du chalet





Plan du 1<sup>er</sup> étage du chalet

Le tout sera donc complètement adapté aux personnes souffrant de handicap et pourra convenir tant aux gens ayant conservé un certain niveau d'autonomie qu'aux personnes totalement dépendantes — accompagnées d'une tierce personne.

Compte tenu de la météo à Wissembourg, beau en été mais avec des hivers parfois rudes, l'accueil des personnes souffrant de handicap désirant venir en vacances ne pourrait se faire qu'aux beaux jours, au printemps et en été — et un peu pendant la période de Noël. Seuls six mois de l'année seront donc dédiés à l'activité de tourisme adapté. Mais le site devrait vivre sur une période plus étendue en accueillant d'autres publics : les établissements médico-sociaux sont confrontés à la "nécessité de rupture", les gens y étant accueillis tous les jours de l'année ont parfois besoin de changer d'air, de voir autre chose. La structure pourrait donc être mise à disposition des établissements médico-sociaux qui le souhaitent.

Enfin, le site pourra servir de "séjour de répit" : Il peut permettre aux aidants venant avec des personnes dépendantes de souffler un peu, de se trouver dans un lieu où ils pourraient eux-mêmes être aidés. Les aidants de différentes familles pourront également discuter, échanger.

Il y a une forte demande en France pour ce type d'hébergement, mais l'offre est aujourd'hui réduite.



# B

## Mise en compatibilité du PLUi



## 1. Contexte du document d'urbanisme

### 1.1. Historique du document d'urbanisme

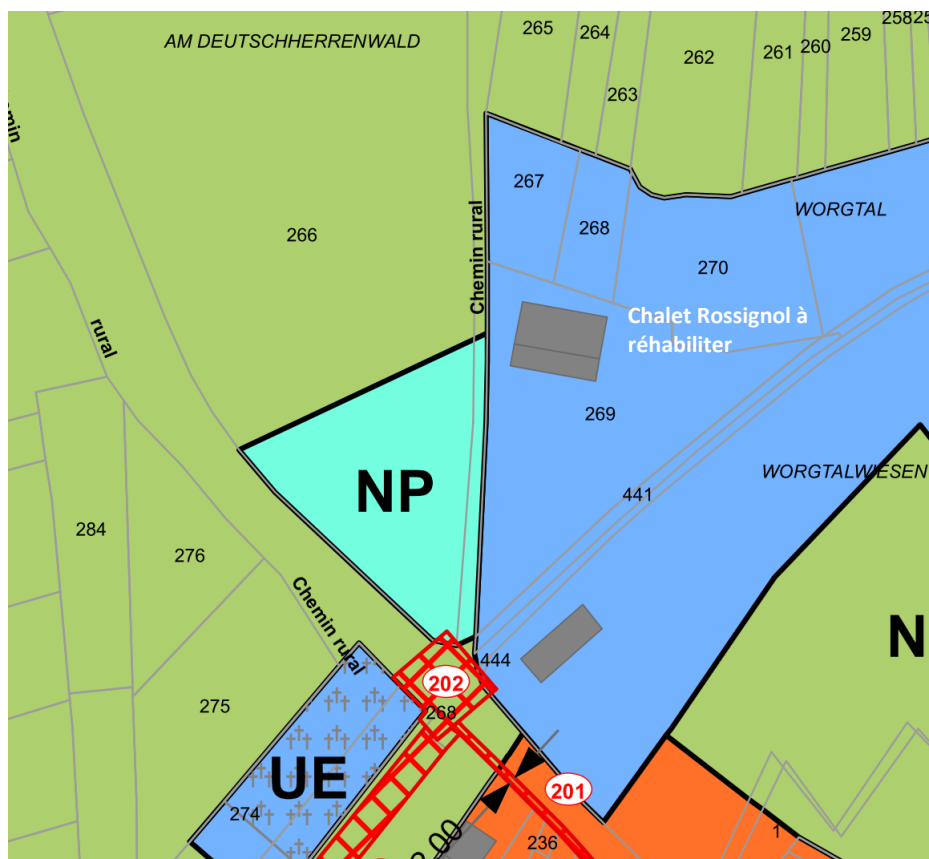
La Communauté de communes du Pays de Wissembourg dispose d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé par délibération du conseil communautaire le 7 octobre 2013.

Ce document a, depuis lors, fait l'objet de plusieurs évolutions rappelées dans le tableau joint au présent dossier.

### 1.2. Présentation du projet et des évolutions du document d'urbanisme

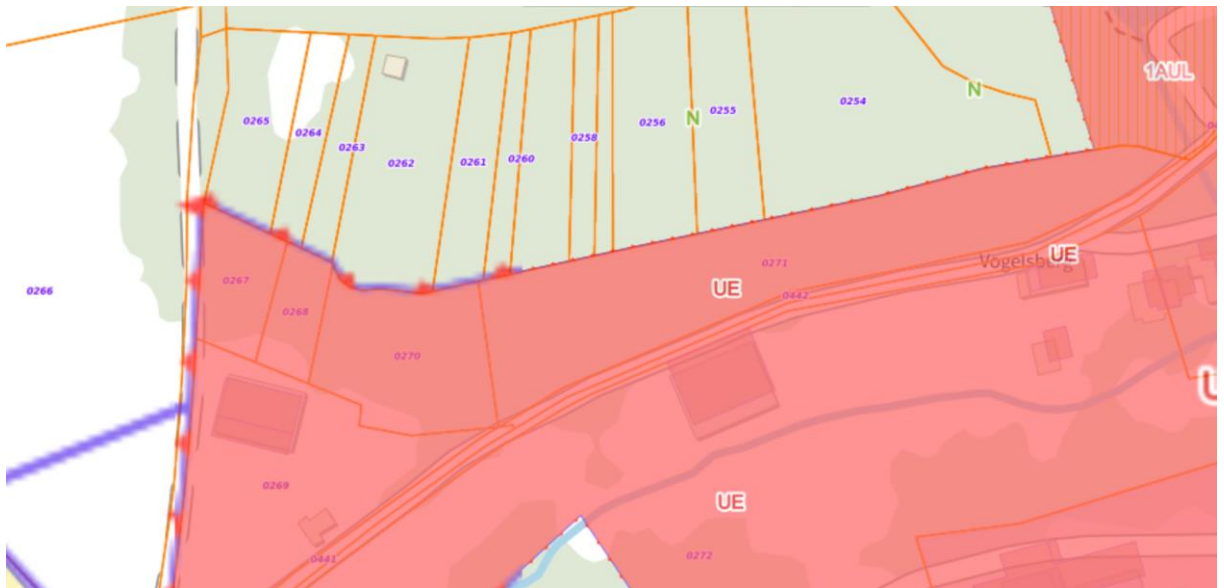
Le projet comprend :

- La réhabilitation du chalet Rossignol et son extension ; ce chalet est d'ores et déjà inscrit en zone UE au PLUi dans le plan de secteur de Wissembourg-Altentstadt et ne nécessite aucune évolution du PLUi ;
- L'aménagement d'un espace de stationnement mutualisé à proximité de la voie d'accès au site ; l'espace dédié à cet aménagement est également prévu au PLUi par un classement en zone NP – comme le précisait le dossier de révision allégée n°1 dans le cadre duquel ce secteur a été délimité, la localisation du parking est liée à la proximité avec le centre de vacances adapté et au dénivelé peu important par rapport à ce dernier alors que les terrains en zone UE disponibles à proximité présentent un dénivelé trop important



- L'implantation de 4 bungalows, en contre-haut du parking et dans le prolongement altimétrique du chalet existant pour faciliter les déplacements des personnes handicapées entre les espaces privatifs des bungalows et les espaces communs au rez-de-chaussée du chalet ; ces bungalows prennent place sur des terrains classés en zone N et aujourd'hui inconstructibles.

Parallèlement, les espaces boisés situés à l'arrière du chalet Rossignol et dans le prolongement tout le long de la voie de desserte de la desserte du site du Mont des oiseaux et aujourd'hui inscrits en zone UE du PLU seront reclassés en zone naturelle pour en assurer la préservation.



Vue sur les boisements à préserver à l'arrière du chalet et le long du chemin de desserte

## 2. Modifications apportées au PLU


### 2.1. Evolution du rapport de présentation

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

#### 2.1.1. Tableau de surface

Le tableau des surfaces modifié du fait des évolutions des plans de règlement issues de la modification n°5, des révisions allégées n°2 et 3 et des déclarations de projet n°4 et 5 est annexé au rapport de présentation.

#### 2.1.2. Impact du projet

	Incidences potentielles attendues et mesures d'évitement ou de réduction
Occupation du sol	<p>La déclaration de projet conduira d'une part à la distraction de 0,3 ha supplémentaire d'une prairie de fauche pour l'implantation de 4 bungalows ; les 0,3 ha liés à l'aménagement du parking avaient déjà été pris en compte dans la consommation d'espace prévu par le PLUi puisque le parking avait été inscrit en zone NP lors de la révision allégée n°1.</p> <p>Globalement la réalisation du projet conduira donc à une réduction d'espaces exploités par l'agriculture en prairie de fauche de 0,6 ha, soit moins de 0,06% des prairies de fauche de l'ensemble du territoire de la Communauté de communes.</p>  <p>En contrepartie, les espaces boisés situés à l'arrière du projet sont reclassés de zone urbaine (UE) en zone naturelle (N) et sont donc préservés de toute urbanisation.</p>
Energie, climat	Les modifications apportées au PLUi sont sans incidences sur le climat et la gestion de l'énergie sur le territoire.
Caractéristiques géographiques (topographie, hydrographie)	Les modifications apportées au PLUi n'ont aucune incidence sur la topographie et l'hydrographie du secteur concerné. La construction des bungalows et l'aménagement du parking prendront en compte la topographie locale et s'y intégreront. Leur implantation topographique vise à limiter les dénivelés par rapport au chalet existant qui sera restructuré pour faciliter les déplacements des personnes à mobilité réduite.

	Incidences potentielles attendues et mesures d'évitement ou de réduction
Gestion de l'eau	<p>L'alimentation en eau sera assurée à partir du réseau d'eau potable de la ville de Wissembourg. Les consommations d'eau et les rejets d'eaux usées seront de type domestique et variable en fonction de la fréquentation du centre de vacances. Il dispose d'une capacité d'accueil maximale de 50 personnes qui est à mettre en relation avec la population de Wissembourg (7 487 habitants), soit 0,6% de la population locale.</p> <p>Les eaux pluviales collectées sur les nouvelles surfaces de toiture et les voiries seront gérées localement par infiltration.</p>
Paysage, patrimoine et cadre de vie	<p>La déclaration de projet n'induit aucune dégradation de la qualité paysagère du site, elle ne permettra des constructions que dans le prolongement d'un équipement existant qui sera restructuré. De plus, la déclaration de projet intègre également la préservation de l'écrin boisé du site qui participera de la préservation des qualités paysagères locales.</p>
Milieux naturels	<p>La déclaration de projet induit une modification de classement d'un terrain qui n'est concerné par aucun inventaire ou protection de milieux naturels. La ZNIEFF qui est présente à proximité est séparé du site par le passage d'une route départementale. De plus le centre de vacances adapté accueillera des personnes en situation de handicap important qui se déplaceront peu en dehors des limites du site qui sera spécialement aménagé pour elles.</p> <p>De plus, dans le cadre de la déclaration de projet, les espaces boisés seront reclassés en zone naturelle et donc préservés.</p>
Risques naturels et technologiques	<p>Le terrain concerné par la déclaration de projet est peu concerné par des risques :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le ban communal de Wissembourg se situe en zone de sismicité 3 (modérée) ;</li> <li>- Le terrain se situe en dehors des zones sensibles aux coulées d'eau boueuse ;</li> <li>- Le terrain n'est pas concerné par les cavités souterraines liées à des caves présentes sur le ban communal de Wissembourg ;</li> <li>- Le terrain est concerné par un niveau d'aléa moyen de retrait-gonflement d'argiles ;</li> </ul> <p>et les constructions admises par le règlement de la zone UE ne conduiront pas à la génération de risques supplémentaires.</p> <p>A noter que le ban communal de Wissembourg-Altenstadt présente un potentiel radon<sup>1</sup> de 2 (potentiel faible avec des facteurs géologiques facilitant le transfert du radon vers les bâtiments.</p> <p>L'établissement recevant du public, objet de la déclaration de projet, fait a priori partie des établissements visés par l'article D.1333-32 du Code de la santé publique pour lesquels des modalités de gestion du risque lié au radon dans les lieux ouverts au public sont fixées par l'arrêté ministériel du 26 février 2019.</p> <p>En application de cet arrêté, il conviendrait, dès la conception, de mettre en place les mesures permettant de prévenir toute accumulation éventuelle de radon dans le bâtiment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prévoir des fenêtres qui pourront être ouvertes régulièrement en l'absence d'autre système de ventilation ;</li> <li>- En cas d'installation d'une ventilation permanente, prévoir une vérification régulière de son état, afin de supprimer les éventuels dysfonctionnements (obturation d'entrée ou de sortie d'air, encrassement, défaillance de ventilateurs, ...).</li> <li>- S'assurer que le dimensionnement de la ventilation du bâtiment est suffisant ;</li> <li>- Réaliser des étanchements de l'enveloppe du bâtiment en contact avec le terrain ainsi que des voies de transfert entre les sous-sols et les parties occupées du bâtiment (portes, sols, murs, entrée de canalisation, ...)</li> <li>- Si un soubassement (vide sanitaire, cave, dallage sur terre-plein) est prévu, assurer une ventilation ou une extraction de l'air de celui-ci, naturellement ou mécaniquement.</li> </ul> <p>Pour les constructions neuves, l'Organisation Mondiale de la Santé recommande de ne pas dépasser une concentration en radon de plus de 100 Bq/m<sup>3</sup>.</p>

	Incidences potentielles attendues et mesures d'évitement ou de réduction
Pollution, déchets, nuisances sonores et qualité de l'air	Le classement en zone UE du terrain pour permettre l'implantation de bungalows dans le prolongement d'un chalet existant qui sera restructuré n'induit aucun risque de pollution ou de nuisances sonores particulières. Les nouvelles constructions qui seront permises par l'intermédiaire de la déclaration de projet s'inscrivent sur un site déjà desservi par le réseau de collecte des ordures ménagères du territoire.

DEFINITIONS

**Le radon** est un gaz radioactif issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents naturellement dans le sol et les roches. En se désintégrant, il forme des descendants solides, eux-mêmes radioactifs. Ces descendants peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation.

Le radon est présent partout : dans l'air, le sol, l'eau. Le risque pour la santé résulte toutefois pour l'essentiel de sa présence dans l'air. La concentration en radon dans l'air est variable d'un lieu à l'autre. Dans l'air extérieur, le radon se dilue rapidement et sa concentration moyenne reste généralement faible : le plus souvent inférieure à une dizaine de Bq/m<sup>3</sup>. Dans des lieux confinés tels que les grottes, les mines souterraines mais aussi les bâtiments en général, et les habitations en particulier, il peut s'accumuler et atteindre des concentrations élevées atteignant parfois plusieurs milliers de Bq/m<sup>3</sup>.

À partir de la connaissance de la géologie de la France, l'IRSN a établi une carte du potentiel radon des sols. Elle permet de déterminer les communes sur lesquelles la présence de radon à des concentrations élevées dans les bâtiments est la plus probable. Elle classe les communes en 3 catégories :

- Catégorie 1

Les communes à potentiel radon de catégorie 1 sont celles localisées sur les formations géologiques présentant les teneurs en uranium les plus faibles. Ces formations correspondent notamment aux formations calcaires, sableuses et argileuses constitutives des grands bassins sédimentaires (bassin parisien, bassin aquitain) et à des formations volcaniques basaltiques (massif central, Polynésie française, Antilles...).

Sur ces formations, une grande majorité de bâtiments présente des concentrations en radon faibles.

- Catégorie 2

Les communes à potentiel radon de catégorie 2 sont celles localisées sur des formations géologiques présentant des teneurs en uranium faibles mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.

Les communes concernées sont notamment celles recoupées par des failles importantes ou dont le sous-sol abrite des ouvrages miniers souterrains... Ces conditions géologiques particulières peuvent localement faciliter le transport du radon depuis la roche jusqu'à la surface du sol et ainsi augmenter la probabilité de concentrations élevées dans les bâtiments.

- Catégorie 3

Les communes à potentiel radon de catégorie 3 sont celles qui, sur au moins une partie de leur superficie, présentent des formations géologiques dont les teneurs en uranium sont estimées plus élevées comparativement aux autres formations. Les formations concernées sont notamment celles constitutives de massifs granitiques (massif armoricain, massif central, Guyane française...), certaines formations volcaniques (massif central, Polynésie française, Mayotte...) mais également certains grés et schistes noirs.

Sur ces formations plus riches en uranium, la proportion des bâtiments présentant des concentrations en radon élevées est plus importante que dans le reste du territoire.

## 2.2. Evolution du plan de règlement

L'espace dévolu au stationnement et aujourd'hui classé en zone NP et l'espace nécessaire à l'implantation des bungalows sont intégrés à la zone UE qui a vocation à accueillir des équipements collectifs ou des services d'intérêt général ou collectif.

Les espaces boisés à l'arrière du chalet et le long du chemin sont reclassés en zone N.

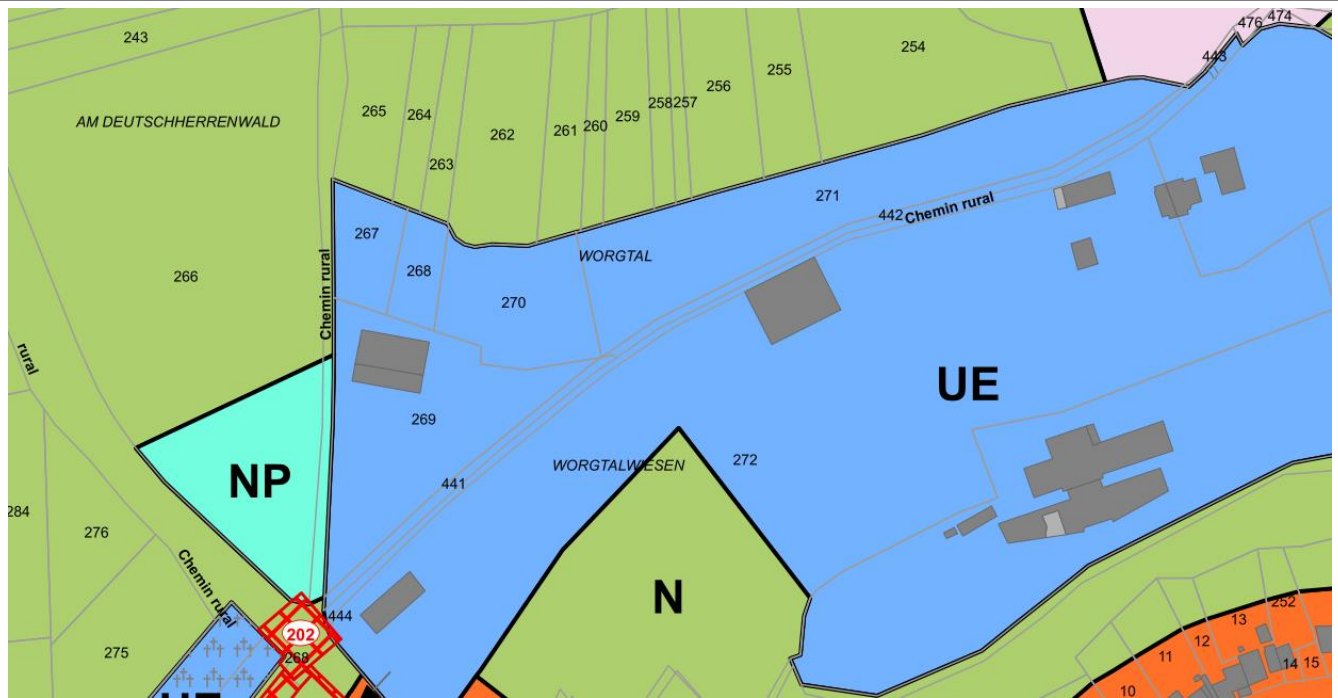
Ces évolutions conduisent

- d'une part à augmenter la zone UE de 0,51 ha par réduction de la zone N (0,21 ha) et suppression de la zone NP (0,30 ha) ;
- et d'autre part à augmenter la zone N de 0,81 ha par réduction de la zone UE ;

conduisant globalement à réduire la zone UE de 0,30 ha et à augmenter la zone N de 0,60 ha.



PLU en vigueur



EVOLUTION

