



Communauté de communes du Pays de Wissembourg

# Plan Local d'Urbanisme intercommunal

## Modification simplifiée n°6

Secteur de Drachenbronn-Birlenbach

### NOTICE DE PRESENTATION (Complément au Rapport de Présentation)

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire  
en date du 24/06/2024  
A Wissembourg, le .....

M. Serge STRAPPAZON, le Président



## Sommaire

---

<b>1. Coordonnées du maître d'ouvrage</b>	<b>4</b>
<b>2. Contexte général de la modification</b>	<b>5</b>
2.1. Historique du document d'urbanisme	5
2.2. Présentation de l'objet de la modification simplifiée	5
2.3. Justification de la procédure	6
2.4. Information du public	6
<b>3. Modifications apportées au PLU</b>	<b>7</b>
3.1. Evolution du rapport de présentation	7
3.2. Evolution du règlement écrit	7

## 1. Coordonnées du maître d'ouvrage

---

### Communauté de communes du Pays de Wissembourg



4 quai du 24 novembre  
BP 80023  
67161 WISSEMBOURG Cedex



03 88 05 35 50



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

représentée par



M. Serge STRAPPAZON, 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 simplifiée

Dans le cadre du Contrat de Redynamisation de Site de Défense lié à la fermeture de la base militaire de Drachenbronn (BA901) et dans le prolongement de sa stratégie touristique engagée depuis 2014, la Communauté de communes du Pays de Wissembourg conduit, en partenariat avec des investisseurs privés, un projet touristique d'envergure visant à développer des activités ludo-pédagogiques de loisirs, d'accueil touristique, d'hébergement et de restauration auquel peuvent être associées des activités industrielles et artisanales complémentaires pour faire vivre le site tout au long de l'année.

Les objectifs de ce projet sont :

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

Plusieurs procédures d'évolution du document d'urbanisme ont déjà été menées pour permettre l'implantation des structures touristiques sur des sites, militaires ou non, en périphérie de la base militaire elle-même. Certains projets ont vocation à développer des hébergements insolites, qui peuvent ne pas être implantés directement au sol.

Le règlement du secteur de Drachenbronn précise dans ses dispositions générales les modalités de calcul de la hauteur des constructions en prenant comme référence le niveau du terrain naturel au droit de la construction. Pour les constructions implantées dans les arbres ou sur pilotis, une disposition spécifique a été introduite dans le règlement quant aux modalités de calcul de la hauteur pour le secteur NT2 spécifiquement délimité pour permettre l'implantation d'hébergements touristiques :

"Par exception à cette disposition, dans le secteur NT2, la hauteur des cabanes dans les arbres est mesurée entre le plancher bas et le point le plus haut de la construction."

Toutefois d'autres projets touristiques prévoient des implantations des hébergements en hauteur et nécessitent de bénéficier de la même disposition concernant la mesure de la hauteur des constructions.

La présente modification simplifiée vise donc à modifier les dispositions générales concernant les modalités de calcul de la hauteur en considérant pour les hébergements touristiques la hauteur entre le plancher bas et point le plus haut de la construction.

## 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.

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

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

la modification peut être conduite selon une procédure simplifiée.

## 2.4. Information du public

Les modalités de la mise à disposition ont été précisées, par le Conseil communautaire dans une délibération du 29 juin 2015 :

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

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

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

### 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.

#### 3.2. Evolution du règlement écrit

##### Secteur de Drachenbronn-Birlenbach

REDACTION du PLU en vigueur	NOUVELLE REDACTION
<p><b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES</b></p> <p>[...]</p> <p><b>Article 3 – Lexique</b></p> <p>[...]</p> <p><u>Calcul de la hauteur</u></p>	
<p>La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.</p> <p>Elle est calculée par différence entre le niveau moyen du terrain d'assiette de la construction et le point le plus haut du plan de toiture (faîtage ou sommet de l'acrotère) :</p> <p style="text-align: center;">ILLUSTRATIONS</p>	<p>La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.</p> <p>Elle est calculée par différence entre le niveau moyen du terrain d'assiette de la construction et le point le plus haut du plan de toiture (faîtage ou sommet de l'acrotère) :</p> <p style="text-align: center;">ILLUSTRATIONS</p> <p><b>Par exception, en dehors des secteurs UA et UB, la hauteur des hébergements touristiques, lorsqu'ils ne sont pas implantés au niveau du sol, est mesurée entre le plancher bas et le point le plus haut de la construction.</b></p>
<p>[...]</p> <p><b>TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES OU FORESTIERES</b></p> <p>[...]</p> <p><b>Article 10-N – Hauteur maximale des constructions</b></p>	
<p>1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.</p> <p><del>Par exception à cette disposition, dans le secteur NT2, la hauteur des cabanes dans les arbres est mesurée entre le plancher bas et le point le plus haut de la construction.</del></p> <p>[...]</p>	<p>1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.</p> <p>[...]</p>