

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Révision allégée n°5

Secteur de Climbach

NOTICE DE PRESENTATION (Complément au Rapport de Présentation)

REVISION ALLEGEE DU PLUi APPROUVEE

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire
en date du 02/02/2026

A Wissembourg, le

M. Serge STRAPPAZON, le Président

OTE
INGÉNIERIE

— Construction &
environnement



Siège social - Groupe OTE
1 rue de la Lisière - BP 40110
67403 Illkirch-Graffenstaden
Tél : 03 88 67 55 55

IND	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION			APPROBATION		N° AFFAIRE : 23010288	Page :
A	27/03/2024	Notice V1	OTE -	Léa DENTZ	<i>L.D.</i>				2/9
B	17/04/2024	Cas par cas	OTE -	Léa DENTZ	<i>L.D.</i>			URB2	
C	23/09/2024	Arrêt	OTE -	Léa DENTZ	<i>L.D.</i>				
D	02/02/2026	Approbation	OTE -	Léa DENTZ	<i>L.D.</i>				
Document1									

Sommaire

1. Coordonnées de la collectivité compétente	4
2. Contexte général de la révision allégée	5
2.1. Historique du document d'urbanisme	5
2.2. Présentation de l'objet de la révision allégée et de l'enquête publique	5
2.3. Justification de la procédure	7
3. Evolution du dossier de PLUi	8
3.1. Evolution du rapport de présentation	8
3.2. Modification apportée au plan de règlement	9

1. Coordonnées de la collectivité compétente

Communauté de communes du Pays de Wissembourg



4 quai du 24 novembre
BP 80023
67161 WISSEMBOURG Cedex



03 88 05 35 50



infos@cc-pays-wissembourg.fr

représentée par



M. Serge STRAPPAZON, Président

2. Contexte général de la révision allégée

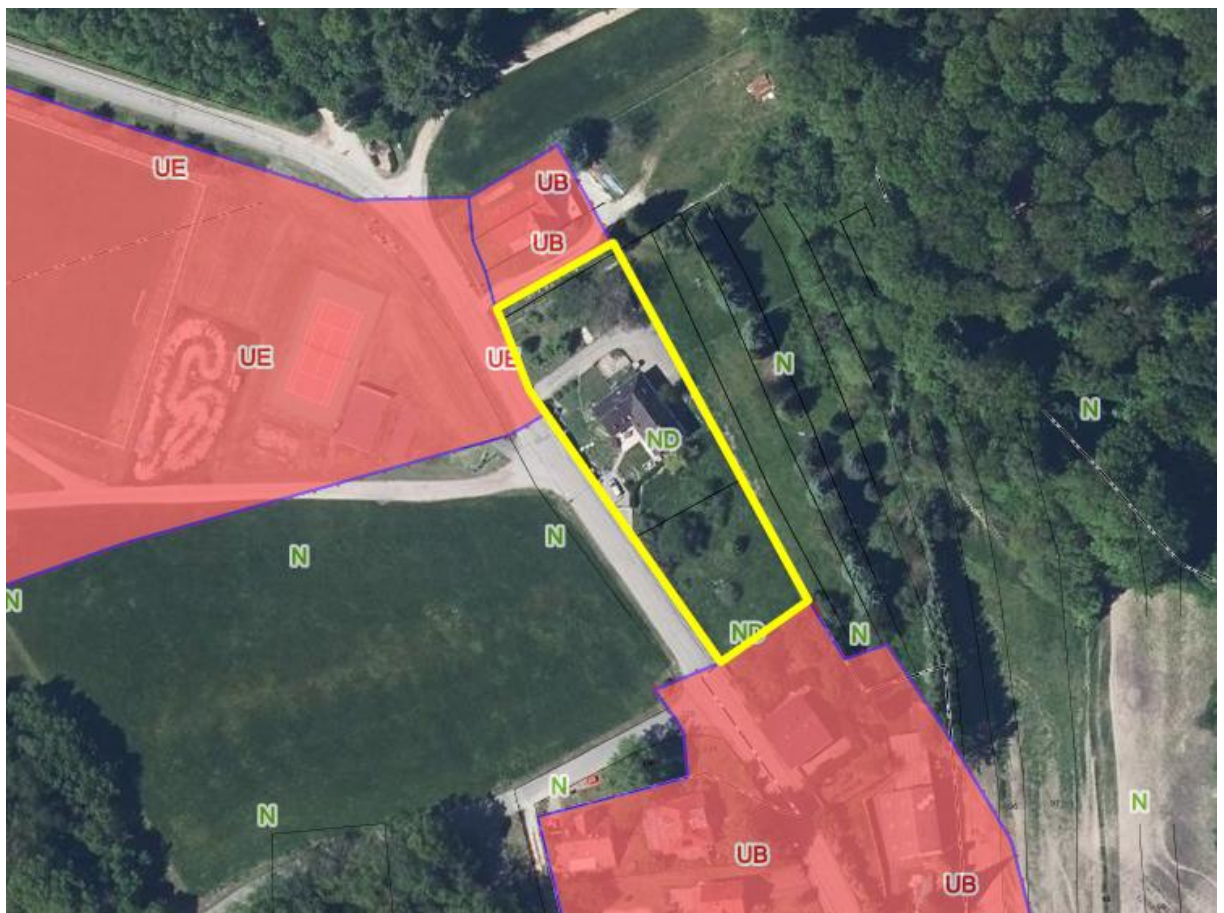
2.1. Historique du document d'urbanisme

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 révision allégée et de l'enquête publique

Le long de la rue de Wingen à Climbach, la zone urbaine a, lors de l'élaboration du PLUi, été improprement interrompue au niveau d'une dent creuse d'ailleurs déjà partiellement bâtie et desservie par l'ensemble des réseaux.

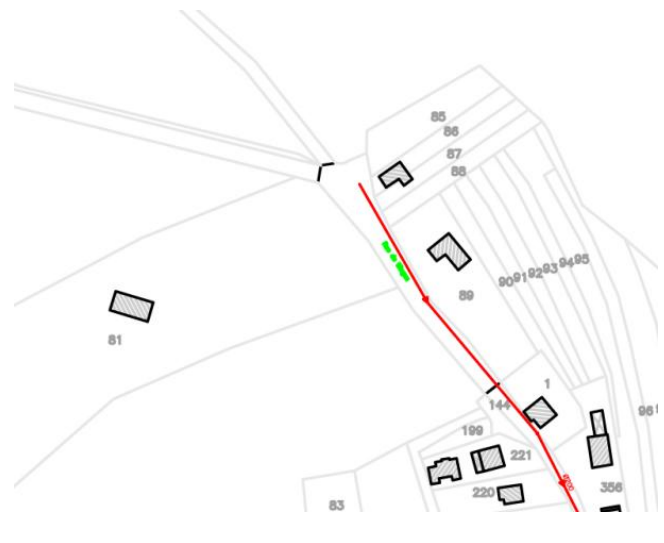


Localisation de la dent creuse par rapport aux zones urbaines limitrophes et visualisation de son occupation effective

Contexte général de la révision allégée

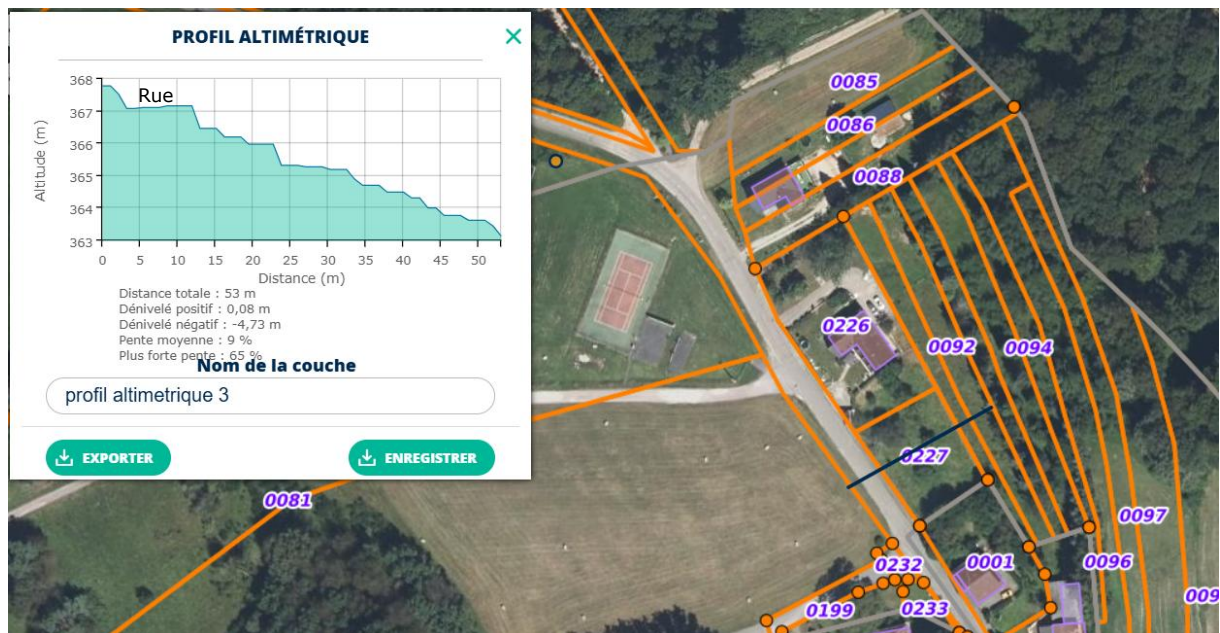


Extrait du plan du réseau d'eau potable de Climbach



Extrait du plan du réseau d'assainissement de Climbach

A noter néanmoins que compte tenu de la topographie locale, la partie non bâtie qui se situe en contrebas (minimum 1 m) de la voie ne serait pas raccordable gravitairement au réseau d'assainissement.



La révision allégée a donc pour objet d'intégrer la partie bâtie de la dent creuse située au Nord de la rue de Wingen dans la zone UB et assurer ainsi une égalité de traitement de l'ensemble des propriétaires, en particulier concernant l'évolution des constructions.

A noter qu'au Sud de la rue de Wingen les terrains font partie intégrante du site de la Maison d'Enfants à Caractère Social Alphonse OBERLE et conservent leur caractère de prairie naturelle. Ils ne nécessitent donc pas une intégration à la zone urbaine.

2.3. Justification de la procédure

Les évolutions envisagées ayant vocation à réduire une zone naturelle et forestière (ND), une procédure de révision du PLU s'impose.

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

3. Evolution du dossier de PLUi

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 apportées au PLUi

Lors de l'élaboration du PLUi de la Communauté de communes du Pays de Wissembourg, le plan de zonage a improprement repris, pour la parcelle n°89-section OC (aujourd'hui scindée en deux parcelles 226 et 227), le classement précédent du PLU communal. Celui-ci classait en effet la parcelle en zone Nh en raison de l'absence de raccordement de la construction existante au réseau d'assainissement et ce bien qu'elle soit raccordée à l'ensemble des autres réseaux par ailleurs.

Le Code de l'urbanisme ne conditionne en effet pas le classement en zone urbaine à un raccordement au réseau d'assainissement. Cela a d'ailleurs été rappelé dans une réponse ministérielle à la question parlementaire (Sénat – question écrite n°10044 Publiée dans le JO Sénat du 04/07/2019 - page 3571). Il est donc possible de classer la parcelle 226 qui supporte la construction en zone urbaine et ce d'autant que la construction a depuis lors, été raccordée au réseau d'assainissement puisqu'il dessert la parcelle.

En revanche compte tenu de sa situation en contrebas de la voie (au moins 1 m au regard du recul prévu par le règlement), la parcelle 227 ne pourrait pas être raccordée gravitairement au réseau d'assainissement.

3.1.2. Tableau des surfaces

Les évolutions du PLUi concernent ainsi l'intégration de la parcelle 226-section OC en zone UB au détriment du secteur ND. La surface concernée est de 0,20 ha.

Le tableau des surfaces modifié du fait des évolutions des plans de règlement est annexé à la présente notice de présentation.

3.2. Modification apportée au plan de règlement

