



Communauté de communes du Pays de Wissembourg

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Modification n°7

Secteurs de Cleebourg-Bremmelbach - Drachenbronn-Birlenbach - Ingolsheim -
Oberhoffen-lès-Wissembourg - Seebach-Niederseebach et Wissembourg-Altenstadt

NOTICE DE PRESENTATION (Complément au Rapport de Présentation)

MODIFICATION N°7

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

A Wissembourg, le
M. Serge STRAPPAZON, le Président



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	10/06/2025	Notice V1	OTE -	Léa DENTZ	<i>L.D.</i>				2/28
B	02/02/2026	Approbation	OTE -	Léa DENTZ	<i>L.D.</i>			URB2	
Document1									

Sommaire

1. Coordonnées de la collectivité compétente	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
3.1.1. Justification des évolutions du PLU	7
3.1.2. Evolution du tableau des surfaces	19
3.2. Evolution du plan de règlement	21
3.2.1. Secteur de Cleebourg-Bremmelbach	21
3.2.2. Secteur de Drachenbronn-Birlenbach	21
3.2.3. Secteur d'Ingolsheim	22
3.2.4. Secteur d'Oberhoffen-lès-Wissembourg	22
3.2.5. Secteur de Seebach-Niederseebach	23
3.2.6. Secteur de Wissembourg-Altenstadt	25
3.3. Evolution du règlement écrit	26
3.3.1. Secteur d'Oberhoffen-lès-Wissembourg	26
3.3.2. Secteur de Seebach-Niederseebach	27

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 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

Lors des différentes phases de concertation, consultation, enquête publique qui ont accompagné les différentes évolutions du PLUi depuis son approbation, des demandes d'évolution du PLUi ont à plusieurs reprises été formulées par des exploitants agricoles du territoire et n'ont pas toujours pu être prises en compte.

En collaboration avec la chambre d'agriculture, la Communauté de communes du Pays de Wissembourg a donc en septembre 2023 engagé une consultation de l'ensemble des exploitants du territoire pour connaître leurs projets et les éventuels besoins en termes d'évolution du PLUi.

L'ensemble des retours ont été analysés et soumis aux élus afin de répondre lorsque c'était possible dans le cadre d'une procédure de modification du PLUi (en cohérence avec les orientations du PADD) aux besoins exprimés par les exploitants agricoles.

La présente modification vise donc exclusivement à faire évoluer les dispositions réglementaires relatives aux zones agricoles dans les secteurs de :

- Cleebourg-Bremmelbach ;
- Drachenbronn-Birlenbach ;
- Ingolsheim ;
- Oberhoffen-lès-Wissembourg ;
- Seebach-Niederseebach ;
- Wissembourg-Altenstadt.

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 portant sur le règlement (zonage et règlement écrit), elles relèvent donc d'une procédure de modification du PLUi ; 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.

Il intègre ainsi les justifications des évolutions du PLUi prévues par la présente modification.

3.1.1. Justification des évolutions du PLU

a) Secteur de Cleebourg-Bremmelbach

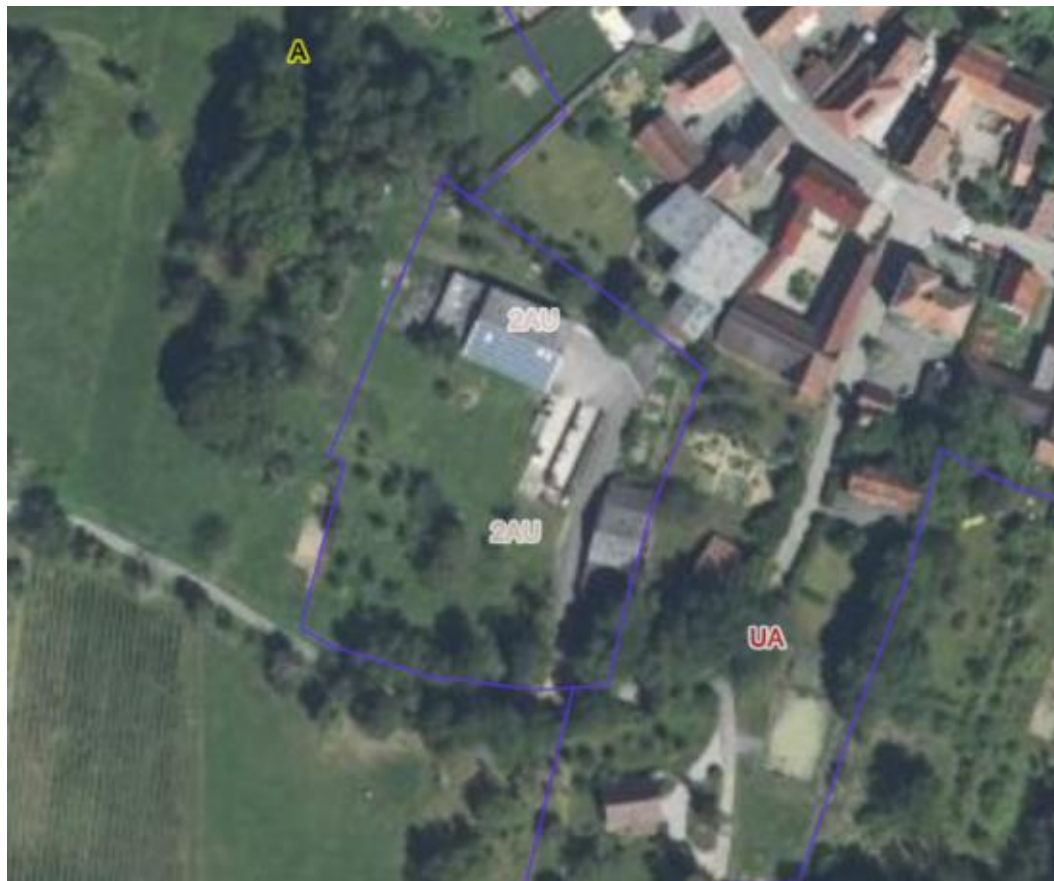
A Cleebourg, à l'arrière de la zone 1AUX, avait été délimitée une zone agricole constructible dans laquelle aucun projet de construction n'a trouvé place d'autant que la zone se situe en lisière forestière.



Pour assurer la compatibilité avec le SCOTAN qui préserve de la construction (même agricole) les lisières forestières, ce secteur AC est abandonné. Il est reclassé en zone naturelle, afin de préserver la continuité écologique liée à la lisière forestière.

b) Secteur de Drachenbronn-Birlenbach

A Birlenbach, une zone 2AU est délimitée sur l'emprise d'anciens silos liés à une exploitation agricole.



La commune ne prévoit plus de développement urbain à cet endroit, l'emprise des anciens silos est donc réintégrée à une zone agricole constructible afin de permettre l'implantation d'un nouveau hangar de stockage associé à une production d'énergie photovoltaïque. L'emprise résiduelle occupée par des vergers est intégrée à la zone agricole inconstructible voisine, permettant de préserver une zone de vergers péri-villageoise.

c) Secteur d'Ingolsheim

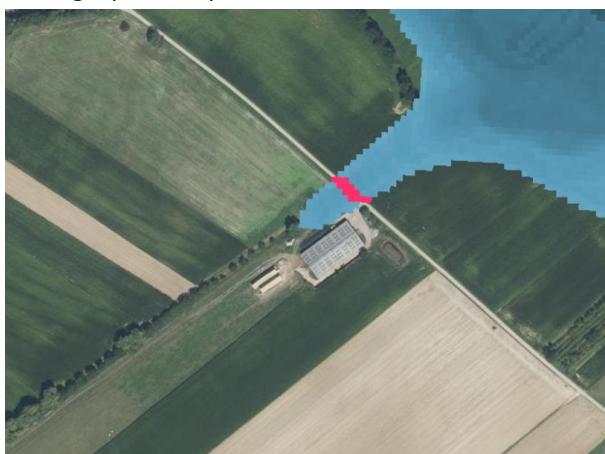
Dans la zone ACe au Nord-Ouest du village est implantée une exploitation agricole qui assure l'élevage de vaches allaitantes.



Dans une perspective de diversification et de développement des activités de l'exploitation agricole, la construction de bâtiments de stockage supplémentaires est nécessaire à l'exploitation **en continuité** du bâtiment existant.

Pour répondre à ce besoin, une zone agricole constructible (sans élevage) est ajoutée dans le prolongement de la zone ACe existante.

Le secteur concerné par l'extension de la zone AC se situe en dehors des secteurs identifiés par la Cartographie de prélocalisation des zones humides – 2023 ([SIG Réseau zones humides](#)).



Par ailleurs, il ne remet pas en cause le boisement en bordure du fossé qui borde la zone au Nord-Ouest. En effet, les bâtiments envisagés s'inscrivent dans le prolongement du bâtiment existant, lui-même implanté à plus de 10 mètres du bord du fossé.

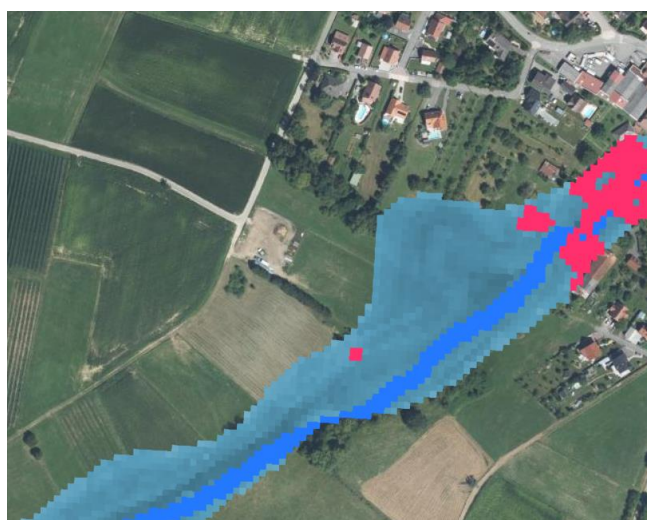
d) Secteur d'Oberhoffen-lès-Wissembourg

Une exploitation agricole assure, entre autres, une activité d'élevage (stabulation sous tunnel) au Sud du village.



Afin de permettre la mise aux normes de l'exploitation, une zone ACe est délimitée sur la partie du terrain la moins contrainte par le dénivelé vers le Pfeiffersbergbach et la plus proche du chemin rural.

Le secteur concerné par la zone ACe délimitée se situe ainsi en dehors des secteurs identifiés par la Cartographie de prélocalisation des zones humides – 2023 ([SIG Réseau zones humides](#)) et se situe à plus de 4 mètres au-dessus de la limite de la zone identifiée comme potentiellement humide.



Le règlement du secteur d'Oberhoffen-lès-Wissembourg est complété avec les dispositions relatives au secteur ACe :

- Pour y admettre les constructions des exploitations agricoles ;
- Pour y limiter la hauteur des constructions à 7 mètres.

e) Secteur de Seebach - Niederseebach

Plusieurs projets nécessitent des évolutions des limites des zones agricoles :

Point 1

En seconde ligne de la rue des Eglises, une exploitation viticole dispose d'ores et déjà d'un hangar inscrit en zone AC.



Dans le cadre de son développement, cette exploitation agricole souhaite implanter un hangar supplémentaire en lieu et place d'un vieux hangar. Pour permettre cette extension, la zone AC est étendue à l'ensemble de l'arrière de la parcelle.

Point 2

Dans le cadre de la reprise de l'exploitation agricole située au Nord du village, un projet de développement est envisagé avec l'implantation d'un séchoir et d'un nouveau stockage de céréales et l'installation d'une pension équestre dans le prolongement de l'exploitation agricole. La pension équestre permettra de valoriser les productions de l'exploitation agricole et s'inscrit donc dans un cadre agricole.



Ces projets nécessitent la construction de nouveaux bâtiments et de faire évoluer le classement du site pour y admettre l'accueil de chevaux en lien avec l'exploitation agricole.

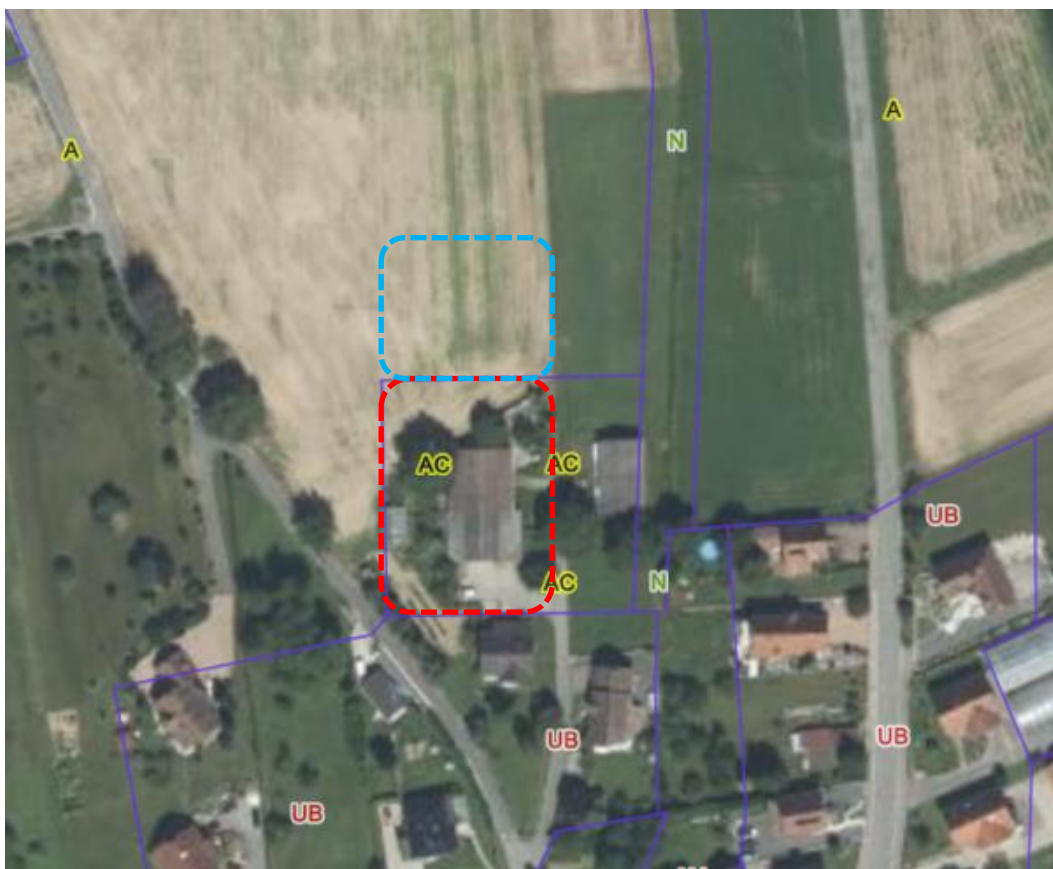
La zone AC est donc étendue et reclassée en zone ACc qui admet des activités équestres. Le règlement de la zone est également modifié pour que dans la zone ACc, les bâtiments agricoles qui n'abritent pas d'activités d'élevage soient également admis.

Le secteur ACc ainsi délimité se situe en dehors des secteurs identifiés par la Cartographie de prélocalisation des zones humides – 2023 ([SIG Réseau zones humides](#)).



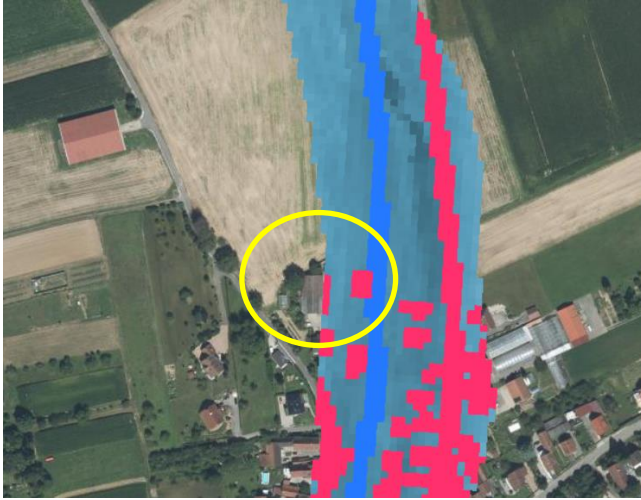
Point 3

L'exploitation agricole implantée à l'extrémité Nord de la rue de la Source assure une production fruitière. L'extension des vergers exploités induit un besoin de stockage supplémentaire et s'accompagne d'une volonté de développer de la vente directe.



Une extension de la zone AC vers le Nord est donc prise en compte.

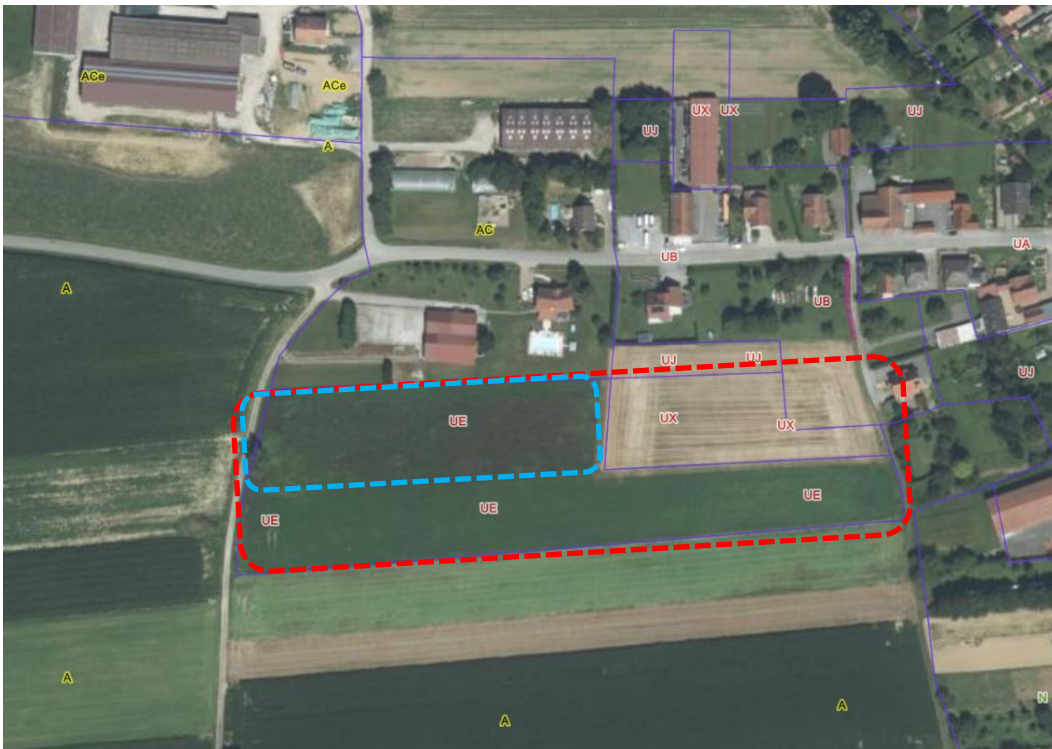
D'après la Cartographie de prélocalisation des zones humides – 2023 ([SIG Réseau zones humides](#)), l'extension ainsi envisagée se situe à proximité immédiate d'une zone identifiée comme potentiellement humide.



Le porteur de projet, dans le cadre de la préparation de sa demande d'urbanisme caractérisera son site et adaptera son projet dans le cadre d'une démarche ERC.

Point 4

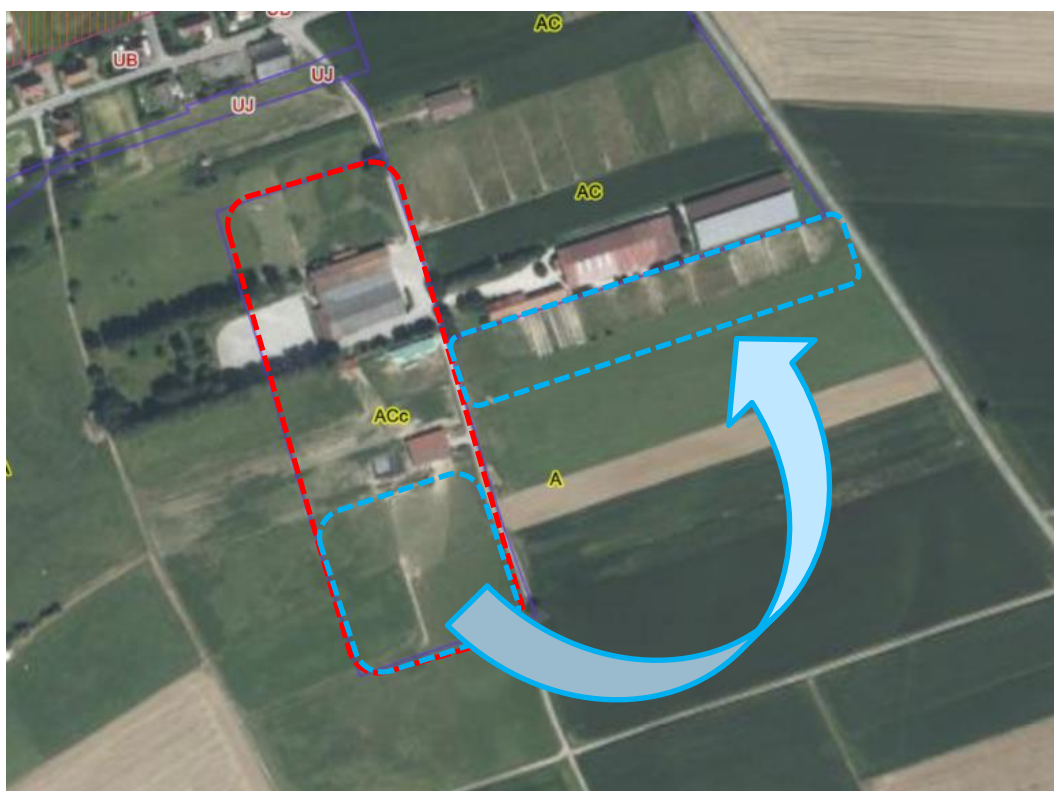
Au Sud de la rue de Hunsbach, à l'entrée Ouest du village, la commune a réservé ses terrains inscrits en zone UE pour aménager des espaces d'accueil et de stationnement lors des grands évènements organisés dans la commune.



Il s'avère que les emprises réellement utilisées dans ce cadre sont moins importantes et la zone peut donc partiellement être reclassée en zone agricole, l'important est néanmoins de conserver une emprise qui relie les chemins ruraux de part et d'autre pour fluidifier le trafic lors des manifestations. La zone UE est donc réduite au Nord.

Point 5

Au Sud Est du village de Seebach est implanté un centre équestre pour lequel une extension vers le Sud était inscrite en ACc au PLUi.



Pour limiter l'étalement du site, le propriétaire souhaite développer ses installations à proximité des équipements existants. L'emprise prévue en extension vers le Sud est donc relocalisée au Sud des bâtiments existants.

f) Secteur de Wissembourg- Altenstadt

Plusieurs projets nécessitent des évolutions des limites des zones agricoles :

Point 1

L'exploitation agricole installée au Sud du Ban communal, au Nord de la RD3 assure des activités d'élevage ovin et bovin.



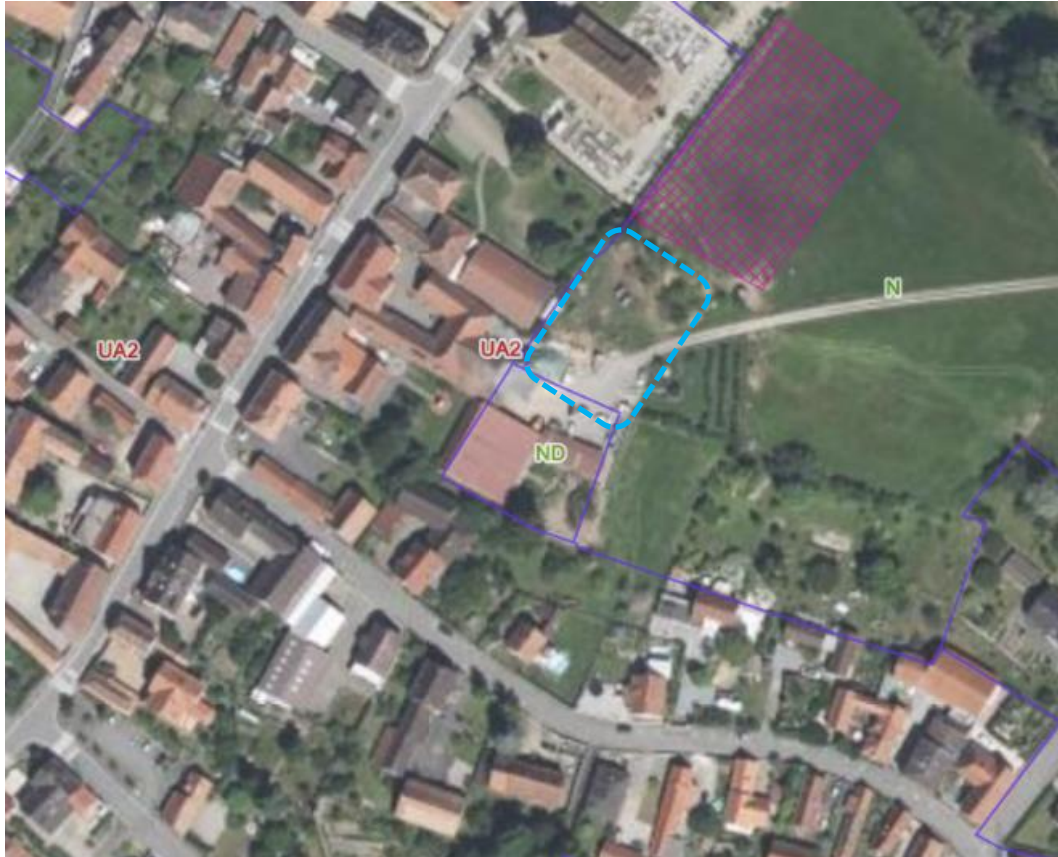
Elle souhaite poursuivre la diversification de ses activités avec le développement d'un élevage de poules pondeuses qui nécessite la construction d'un poulailler.

Le respect des règles sanitaires relatives aux élevages de volailles impose d'éloigner ce nouveau bâtiment des installations actuelles.

Afin de préserver les vergers existants au Nord de l'exploitation, la zone ACe est redimensionnée pour en exclure les vergers au profit d'une extension vers le Sud, en vis-à-vis des installations existantes par rapport au chemin rural.

Point 2

A Altenstadt, un exploitant agricole souhaite abriter son matériel (actuellement entreposé en extérieur) dans un hangar à l'arrière du front bâti traditionnel le long de la rue principale au Sud du cimetière.



Une zone AC est délimitée à cet effet entre le secteur ND et l'emplacement réservé pour l'extension du cimetière.

Point 3

Au Geitershof, une exploitation agricole souhaite étendre son bâtiment de stockage et souhaite parallèlement développer une nouvelle activité d'élevage canin.



L'extension du bâtiment de stockage nécessite une extension de la zone AC.

Les règles de réciprocité applicables à l'élevage canin nécessitent d'éloigner les installations correspondantes des habitations du hameau. Une localisation à proximité du chemin rural au Sud permet le respect de la distance d'éloignement de 100 mètres par rapport aux habitations et de bénéficier d'un raccordement aisé aux réseaux qui sont présents au droit du chemin perpendiculaire à la RD734. Les haies existant le long de la RD et les houblonnières contribuent de plus à limiter l'impact paysager de la nouvelle implantation qui tout en respectant des distances d'éloignement par rapport aux exploitations voisines, s'inscrit dans le milieu des bâtiments agricoles implantés autour du Geitershof.

3.1.2. Evolution du tableau des surfaces

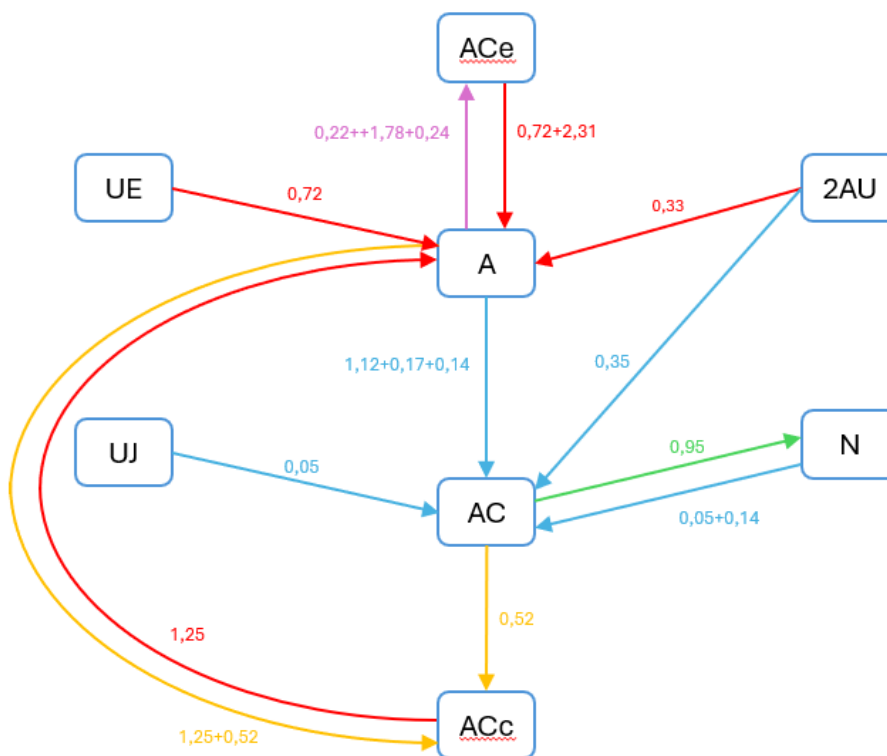
Les évolutions du PLUi concernent ainsi :

- A Cleebourg-Bremmelbach :
 - Réduction de la zone AC : -0,95 ha
 - Extension de la zone N : +0,95 ha
- A Drachenbronn-Birlenbach :
 - Réduction de la zone 2AU : -0,68 ha
 - Extension de la zone AC : +0,35 ha
 - Extension de la zone A : +0,33 ha
- A Ingolsheim :
 - Extension de la zone AC : +1,12 ha
 - Réduction de la zone A : -1,12 ha
- A Oberhoffen-lès-Wissembourg :
 - Création d'une zone ACe : 0,22 ha
 - Réduction de la zone A : -0,22 ha
- A Seebach :
 - Réduction de la zone UE : -0,72 ha
 - Réduction de la zone UJ : -0,05 ha
 - Réduction de la zone N : -0,05 ha
 - Réduction de la zone AC : -0,25 ha
 - Extension de la zone ACc : +1,04 ha
 - Extension de la zone A : +0,03 ha
- A Wissembourg-Altenstadt :
 - Réduction de la zone ACe : -0,29 ha
 - Réduction de la zone N : -0,14 ha
 - Extension de la zone AC : +0,28 ha
 - Extension de la zone A : +0,15 ha

Modifications apportées au PLU

Soit :

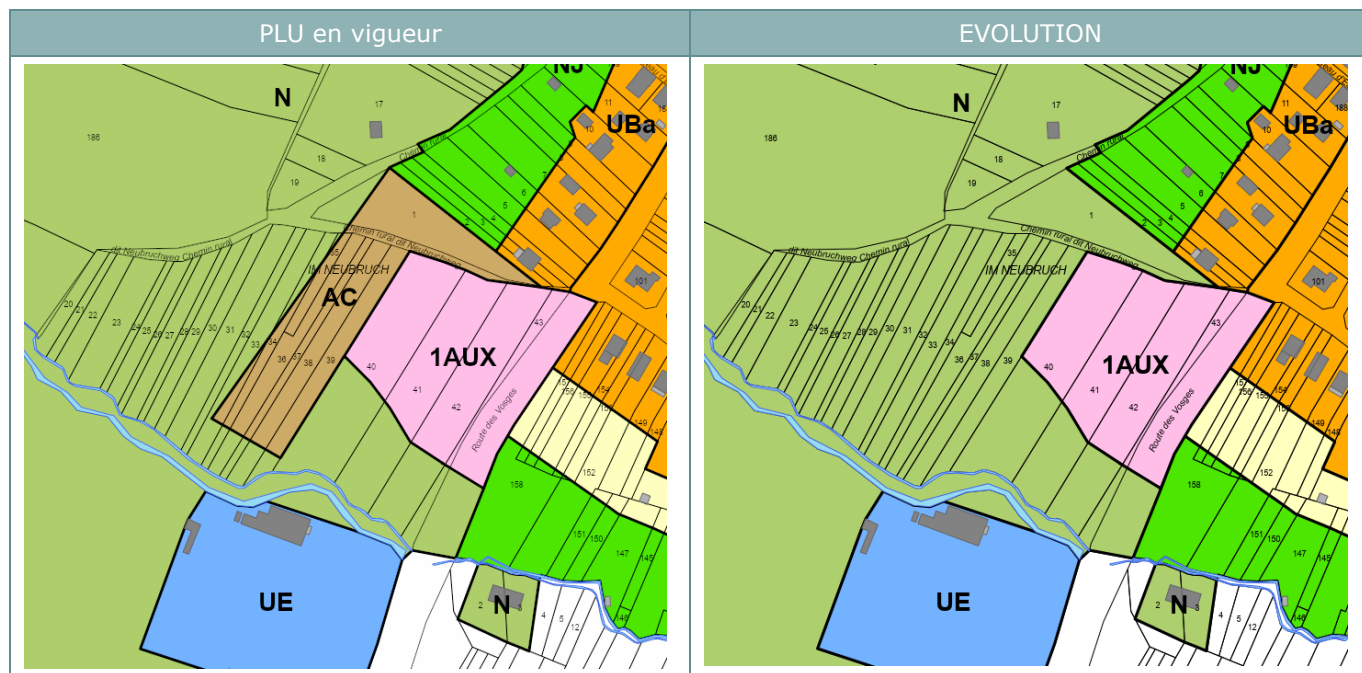
- Une réduction des zones urbaines de 0,77 ha ;
- Une réduction des zones A Urbaniser de 0,68 ha ;
- Une augmentation des zones Naturelles de 0,76 ha ;
- Une augmentation globale des zones Agricoles de 0,69 ha avec :
 - Une augmentation des zones AC de 0,56 ha ;
 - Une augmentation des zones ACc de 1,04 ha ;
 - Une réduction des zones ACe de 0,07 ha ;
 - Une réduction des zones agricoles inconstructibles (A) de 0,84 ha.



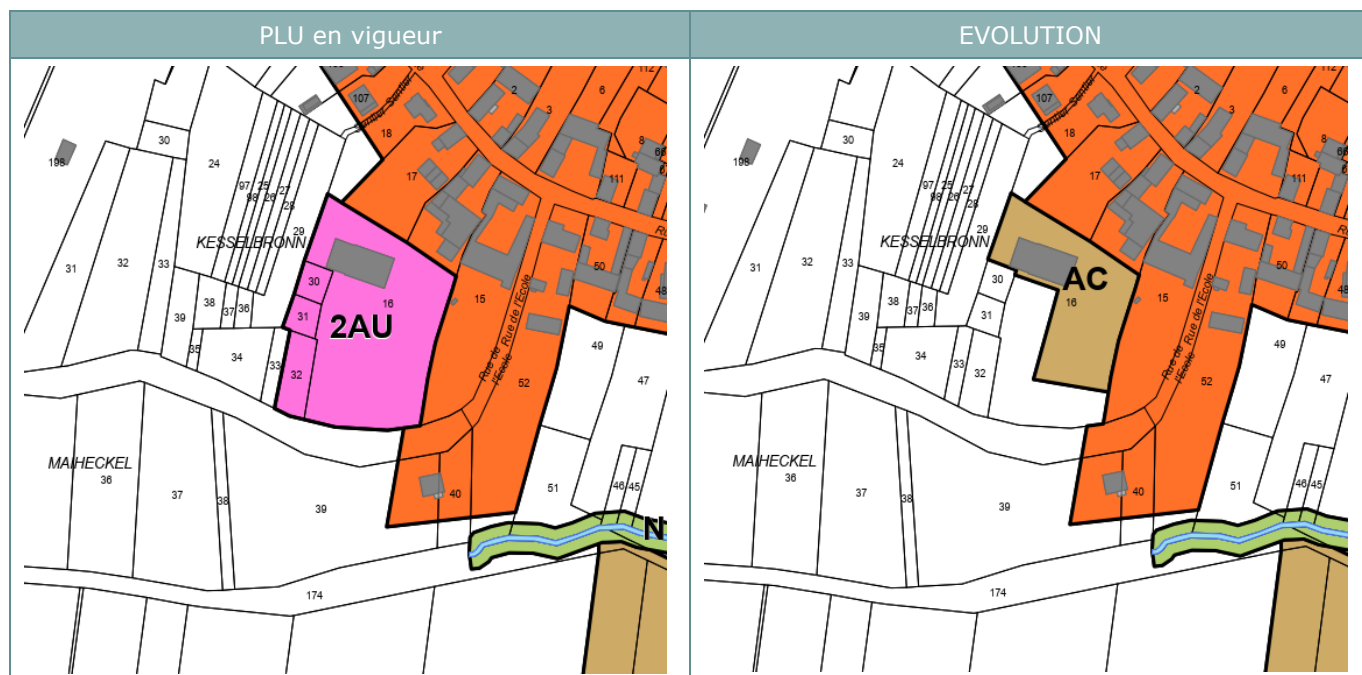
Le tableau des surfaces, modifié du fait des évolutions des plans de règlement, est annexé à la présente notice de présentation.

3.2. Evolution du plan de règlement

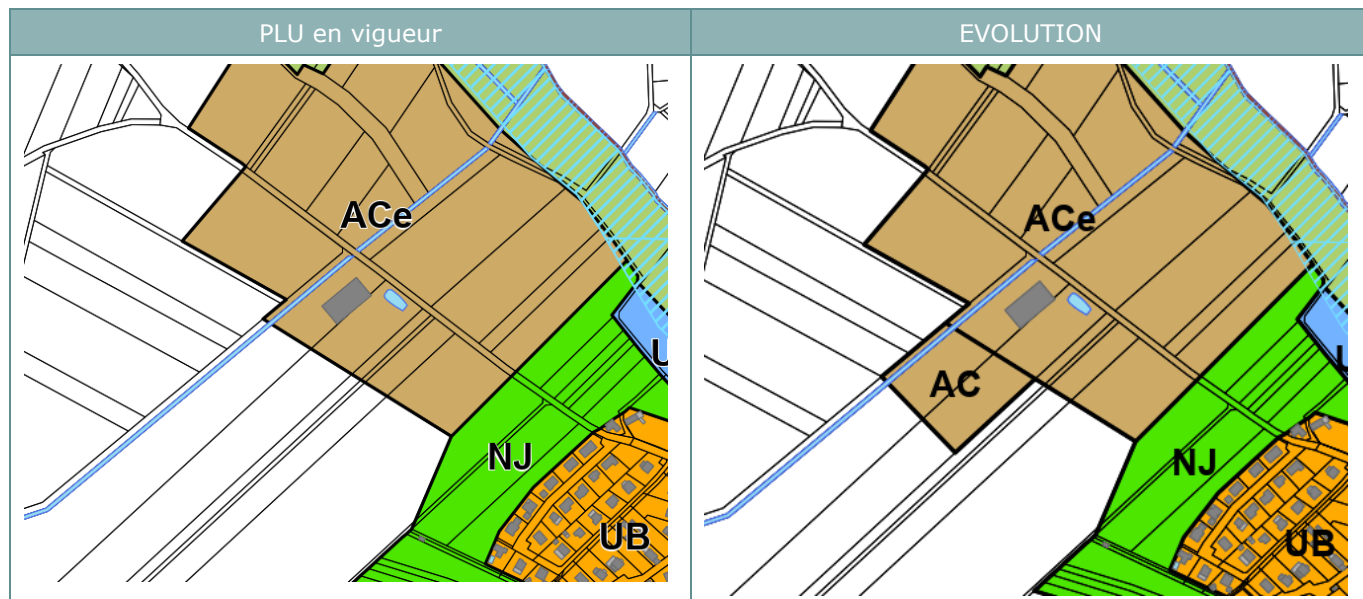
3.2.1. Secteur de Cleebourg-Bremmelbach



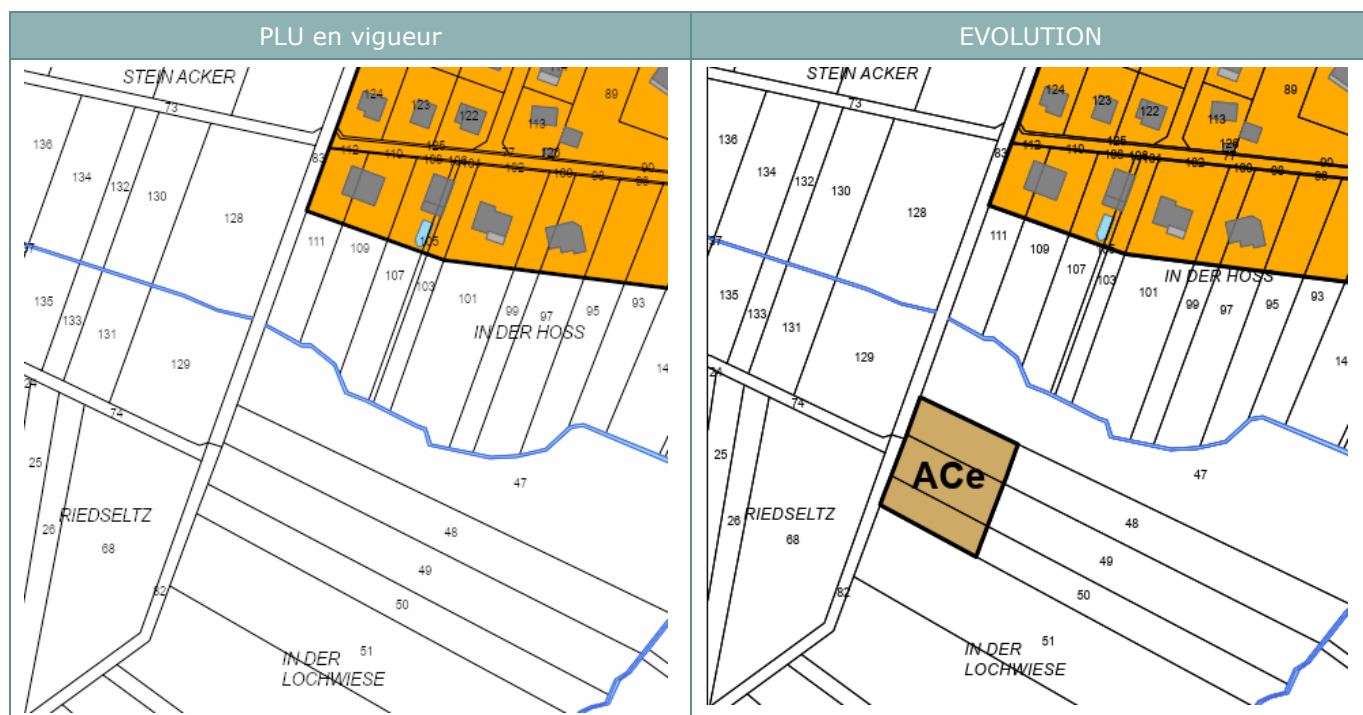
3.2.2. Secteur de Drachenbronn-Birlenbach



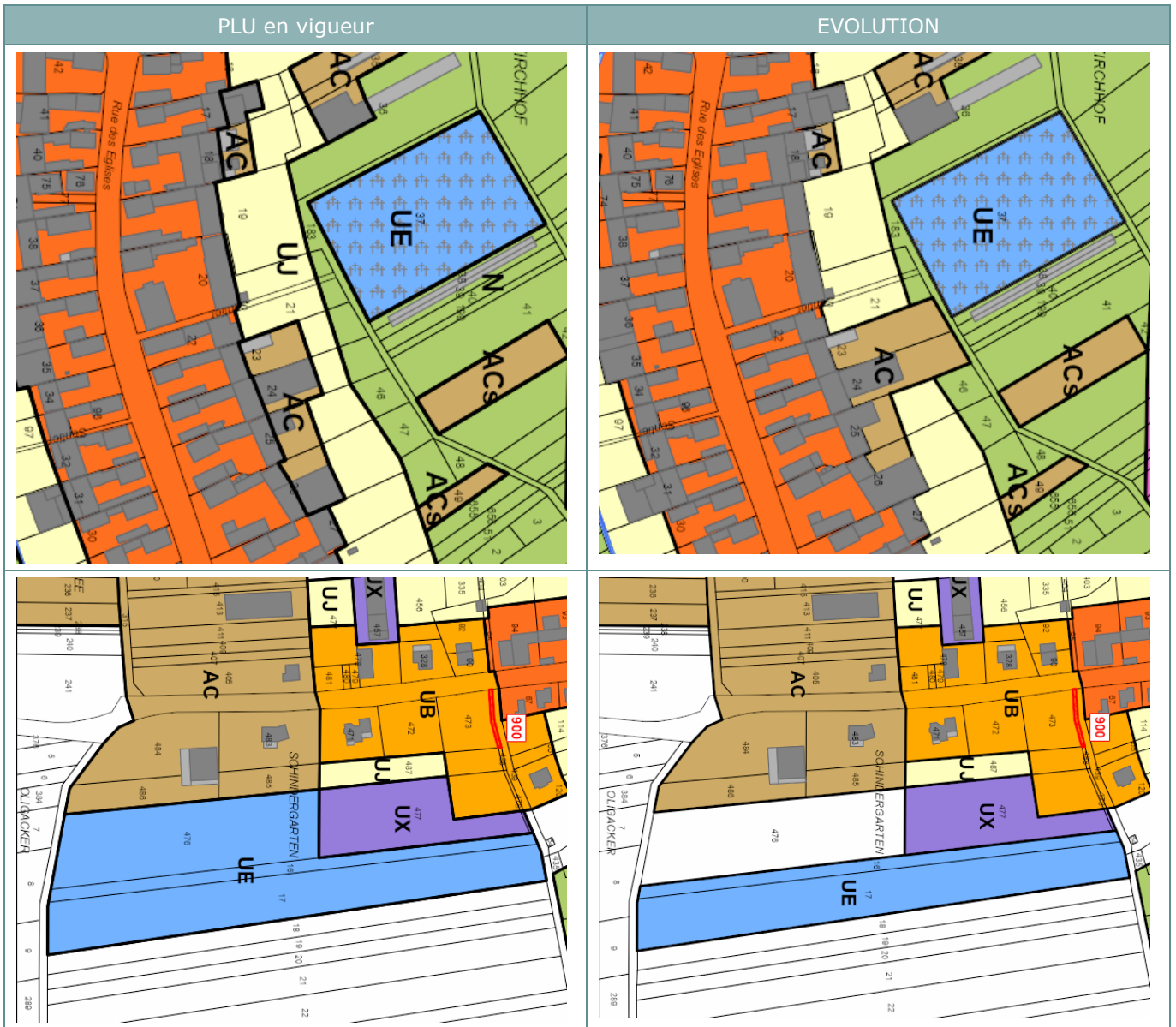
3.2.3. Secteur d'Ingolsheim



3.2.4. Secteur d'Oberhoffen-lès-Wissembourg



3.2.5. Secteur de Seebach-Niederseebach

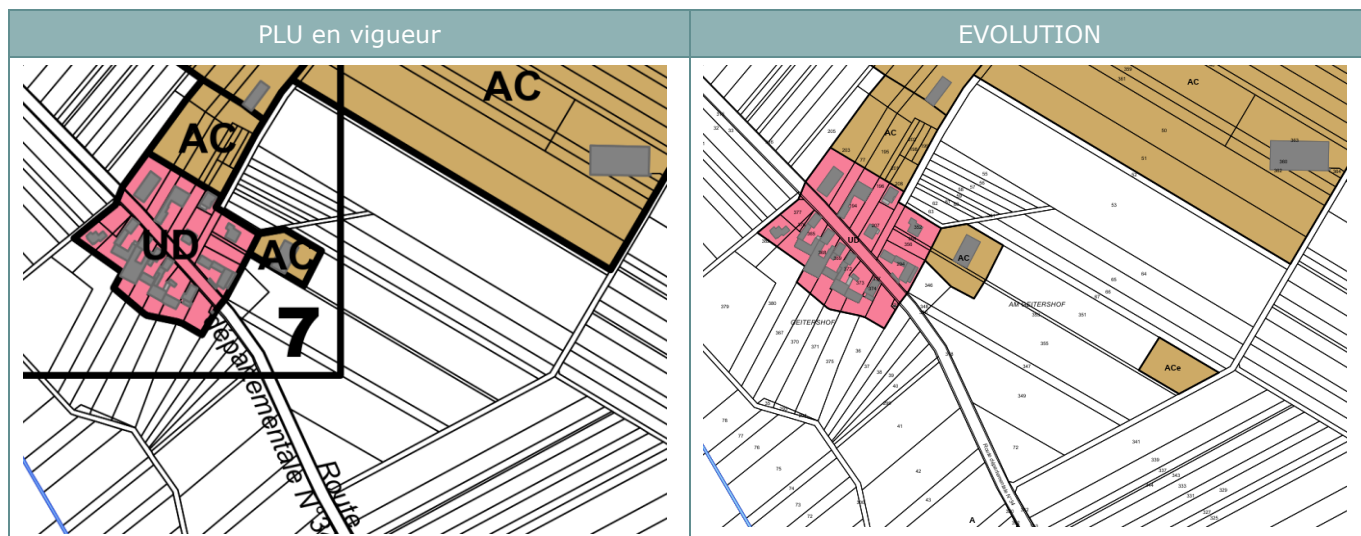


Modifications apportées au PLU



3.2.6. Secteur de Wissembourg-Altenstadt





3.3. Evolution du règlement écrit

3.3.1. Secteur d'Oberhoffen-lès-Wissembourg

Les dispositions applicables au secteur ACe sont ajoutées :

REDACTION du PLU en vigueur	NOUVELLE REDACTION
<p>Titre I – DISPOSITIONS GENERALES</p>	
<p>[...] Article 2 – Division du territoire en zones</p>	
<p>[...] <u>LES ZONES AGRICOLES</u> [...] Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - A <p>[...]</p>	<p>[...] <u>LES ZONES AGRICOLES</u> [...] Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - A - ACe <p>[...]</p>
<p>[...] Titre IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</p>	
<p><u>CARACTERE DE LA ZONE</u> La zone A correspond à des secteurs protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.</p>	<p><u>CARACTERE DE LA ZONE</u> La zone A correspond à des secteurs protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend un secteur ACe destiné à accueillir les installations et constructions agricoles y compris les bâtiments d'élevage.</p>

REDACTION du PLU en vigueur	NOUVELLE REDACTION
[...] Article 2-A - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	
Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol sont admis dans la zone à condition d'être nécessaires : <ul style="list-style-type: none"> - soit aux services publics ou d'intérêt général ; - soit à la construction et à l'exploitation des réseaux et voies* ; - soit à la réalisation des voies* ou accès* desservant les zones urbaines ou à urbaniser. 	<p><u>DANS TOUTE LA ZONE</u></p> <p>1 Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol sont admis dans la zone à condition d'être nécessaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> • soit aux services publics ou d'intérêt général ; • soit à la construction et à l'exploitation des réseaux et voies* ; • soit à la réalisation des voies* ou accès* desservant les zones urbaines ou à urbaniser. <p><u>DANS LE SECTEUR ACe</u></p> <p>2 Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ;</p>
[...] Article 10-A – Hauteur maximale des constructions	
Non-réglémenté	<p>1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.</p> <p>2. Dans le secteur ACe, la hauteur maximale des constructions est fixée à 7 m (sept mètres) hors-tout.</p> <p>3. Dans le reste de la zone A, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3,50 m (trois mètres et cinquante centimètres) hors-tout.</p>
[...]	

3.3.2. Secteur de Seebach-Niederseebach

Les dispositions applicables au secteur ACc sont modifiées :

REDACTION du PLU en vigueur	NOUVELLE REDACTION
[...] Titre IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	
<p><u>CARACTERE DE LA ZONE</u></p> <p>La zone A correspond à des secteurs protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.</p> <p>Elle comprend</p> <ul style="list-style-type: none"> - un secteur AC destiné à accueillir les installations et constructions agricoles à l'exception des bâtiments d'élevage ; - un secteur ACc destiné à accueillir les installations et constructions liées à un centre équestre ; - un secteur ACe destiné à accueillir les installations et constructions agricoles y compris les bâtiments d'élevage ; - un secteur ACh destiné à accueillir les installations et constructions à vocation horticole ; - un secteur ACs destiné à accueillir exclusivement des serres agricoles. 	<p><u>CARACTERE DE LA ZONE</u></p> <p>La zone A correspond à des secteurs protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.</p> <p>Elle comprend</p> <ul style="list-style-type: none"> - un secteur AC destiné à accueillir les installations et constructions agricoles à l'exception des bâtiments d'élevage ; - un secteur ACc destiné à accueillir les installations et constructions liées à un centre équestre ou une pension équestre dans le prolongement d'une activité agricole ; - un secteur ACe destiné à accueillir les installations et constructions agricoles y compris les bâtiments d'élevage ; - un secteur ACh destiné à accueillir les installations et constructions à vocation horticole ; - un secteur ACs destiné à accueillir exclusivement des serres agricoles.

REDACTION du PLU en vigueur	NOUVELLE REDACTION
<p>[...] Article 2-A - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p>	
<p>[...] <u>DANS LE SECTEUR AC</u> 6. Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, à condition de ne pas abriter d'activité d'élevage ; <u>DANS LE SECTEUR ACc</u> 7. Les constructions et installations nécessaires à l'activité d'un centre équestre ; 8. Une construction à usage d'habitation par exploitation à condition qu'elle permette le logement de fonction pour les personnes dont la présence continue sur le lieu de l'exploitation est nécessaire à l'activité du centre équestre ; 9. Les constructions et installations induites par les activités commerciales et touristiques à condition d'être liées au centre équestre existant dans la zone. [...]</p>	<p>[...] <u>DANS LE SECTEUR AC ET LE SECTEUR ACc</u> 6. Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, à condition de ne pas abriter d'activité d'élevage ; <u>DANS LE SECTEUR ACc</u> 7. Les constructions et installations nécessaires à l'activité d'un centre équestre, ou d'une pension équestre dans le prolongement de l'activité d'une exploitation agricole ; 8. Une construction à usage d'habitation par exploitation à condition qu'elle permette le logement de fonction pour les personnes dont la présence continue sur le lieu de l'exploitation est nécessaire à l'activité du centre équestre ; 9. Les constructions et installations induites par les activités commerciales et touristiques à condition d'être liées au centre équestre existant dans la zone. [...]</p>
<p>[...]</p>	