

Communauté de Communes du Pays de
Wissembourg
DEPARTEMENT DU BAS-RHIN

Modification n°7 et révision allégée n°5 du Plan Local
d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de
Commune Pays de Wissembourg (CCPW)

ENQUETE PUBLIQUE
DU 3 AU 20 NOVEMBRE 2025



2 AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Référence : Tribunal Administratif de Strasbourg – Dossier n° E25000118/67
Arrêté du 7 octobre 2025 de la CCPW

SOMMAIRE

3.1. Désignation du commissaire enquêteur.....	7
3.2 Arrêté de Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Pays de Wissembourg prescrivant les modalités du déroulement de l'enquête	7
3.3. Déroulement de l'enquête publique	8
3.4. Dossier d'enquête.....	9
3.5.Analyse des observations	11
3.6. Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur.....	13

<p>CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR</p>
--

3.1. Désignation du commissaire enquêteur

Par **décision n° E25000118/67 en date du 18 septembre 2025**, Madame La vice-présidente du Tribunal Administratif de Strasbourg, a désigné :

Jean-Yves MIGEOT,

en qualité de commissaire enquêteur chargé de conduire l'enquête publique relative à la modification n°7 portant sur l'évolution des dispositions réglementaires relatives aux zones agricoles et la révision allégée N°5 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes du Pays de Wissembourg.

3.1 Arrêté de monsieur le Président de la CC du Pays de Wissembourg, prescrivant les modalités du déroulement de l'enquête

Par **Arrêté en date du 7 octobre 2025**, Monsieur Serge STRAPPAZON, Président de la CCPW, a prescrit les modalités de la présente enquête.

3.3. Déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée du 3 au 20 novembre 2025, conformément aux prescriptions de l'arrêté intercommunal du 7 octobre 2025 :

- Les registres d'enquête publique ont été paraphés et ouverts par le commissaire enquêteur.
- Le dossier et les registres d'enquête étaient à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête publique aux sièges des différentes mairies concernées.
- La publicité légale était conforme à l'arrêté intercommunal :
 - sur les panneaux d'affichage des mairies concernées,
 - à la rubrique des annonces légales de 2 journaux locaux : les DNA et l'Est Agricole et Viticole,
 - au niveau de panneaux lumineux,
 - sur Facebook.
- Aucune anomalie n'a été constatée durant l'enquête publique.
- Les registres d'enquête ont été clos par le commissaire enquêteur le 20 novembre 2025, à midi, heure de fermeture des bureaux.
- Un P.V. de synthèse de l'enquête publique et une demande de mémoire en réponse ont été transmis à la CCPW le 24 novembre 2025.
- Le mémoire en réponse de la CCPW a été transmis au commissaire enquêteur le 6 décembre 2025.
- Le commissaire enquêteur a finalisé son rapport le 10 décembre 2025, et l'a transmis à Monsieur STRAPPAZON, président de la Communauté de Communes du Pays de Wissembourg pour la suite de la procédure.

3.4. Dossier d'enquête

Le dossier soumis à l'enquête publique a été élaboré par l'Agence OTE Ingénierie pour la CCPW.

Ce dossier est mis à la disposition du public aux mairies concernées par les évolutions du PLUi :

- Cleebourg,
- Climbach,
- Drachenbronn,
- Ingolsheim,
- Oberhoffen-lès-Wissembourg,
- Seebach,
- Wissembourg,

Ainsi qu'au siège de la CCPW à Wissembourg, siège de l'enquête.

Le dossier d'enquête était également consultable et téléchargeable par le public, pendant toute la durée de l'enquête, à l'adresse internet suivante :

<http://cloud.oteforum.fr/index.php/s/3RaB23GFa4sRFfk>

Mot de passe : Ccpw@2025

Il comprend :

- **Notice d'enquête publique**
- **Arrêté du Président de la Communauté de Communes du Pays de Wissembourg en date du 7 octobre 2025**
- **Le tableau de suivi des évolutions du PLUi**
- **Le dossier de révision allégée n°5**
 - Notice de présentation de la révision allégée
 - Les pièces du PLUi modifiées
 - L'avis conforme de la MRAE relatif à la non-nécessité de réaliser une évaluation environnementale
 - La délibération en date 25/09/2023 engageant la procédure de révision allégée n°5 du PLUi
 - La délibération en date du 23/09/2024 décidant de ne pas réaliser d'évaluation environnementale, tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision allégée n°5 du PLUi
 - Le compte rendu de la réunion d'examen conjoint
 - Les avis rendus sur le projet
- **Le dossier de modification n°7 du PLUi**
 - Notice de présentation de la modification
 - Les pièces du PLUi modifiées
 - L'avis conforme de la MRAE relatif à la non-nécessité de réaliser une évaluation environnementale de la modification n°7 du PLUi
 - La délibération en date du 29/09/2025 décidant de ne pas réaliser d'évaluation environnementale, tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision allégée n°7 du PLUi
 - Les avis rendus sur le projet
- **Règlement**
- **Plans du règlement au 1/2 000ème et au 1/5 000ème**
- **Avis des Personnes Publiques Associées et les personnes publiques consultées**

3.5. Analyse des observations

Durant la période de cette enquête publique ont été observées les interventions suivantes :

Registre d'enquête	Nombre d'intervention	Intervenants
Cleebourg	0	-
Climbach	2	<ul style="list-style-type: none">- Propriétaire terrain bâti concerné- M. le Maire
	0	-
Ingolsheim	0	-
Oberhoffen-lès-W.	0	-
Seebach	5	<ul style="list-style-type: none">- M. et Mme Sublon- Damien Krebs- Daniel Becker- Francis Messmer- Jordan Wurth
Wissembourg	0	-
CC Pays de Wissembourg	2	<ul style="list-style-type: none">- Thomas Burger- Gilbert Rempp

Plusieurs interventions demandent la modification du zonage de leurs parcelles afin de les rendre constructibles ; elles sont hors du périmètre de la présente enquête sur la modification n°7 du PLUi qui concernent spécifiquement des demandes de reclassement de parcelles agricoles afin de pouvoir construire des bâtiments agricoles.

Les deux observations de Climbach concernent la révision n°5 du PLUi.

L'intervention de M. Thomas Burger pour la ferme Burger SCEA (la ferme Burger SCEA est une exploitation arboricole spécialisée dans la production de pommes et de poires bios) concerne une demande de reclassement d'une parcelle agricole afin de pouvoir construire des hangars pour accueillir :

- des chambres froides supplémentaires,
- des espaces de stockage (emballage, palox),
- des espaces pour installer du matériel de traitement biologique post-récolte,
- un bâtiment de conditionnement, de picking et d'expédition de fruits.

En effet, l'exploitation s'est considérablement développée ces dernières années avec plus de 35 ha de vergers supplémentaires.

Cette demande n'avait pas été enregistrée dans le cadre de cette modification du PLUi car pas encore assez précisée.

Le projet est maintenant abouti et M. Burger demande d'intégrer sa demande au projet de modification n°7 du PLUi de la CCPW.

3.6. Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur

SUR LA PROCEDURE :

- Vu l'enquête publique concernant la modification n°7 portant sur l'évolution des dispositions réglementaires relatives aux zones agricoles et la révision allégée N°5 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes du Pays de Wissembourg ; elle s'est déroulée conformément à la réglementation en vigueur ;
- Vu le dossier d'enquête qui a été mis à la disposition du public sur le site internet des mairies et au siège de la CCPW pendant toute la durée de l'enquête, du 3 au 20 novembre 2025 soit, sur une période de 18 jours consécutifs ;
- Vu les permanences qui se sont déroulées dans de bonnes conditions d'organisation.

SUR LES DOCUMENTS SOUMIS A ENQUETE :

- Vu la note de présentation qui montre le peu de conséquence du projet sur l'environnement ;
- Vu les modifications du règlement et du plan du règlement ;
- Vu l'avis des personnes publiques associées qui apportent des observations particulières en particulier la DDT ;
- Vu la décision de l'Autorité Environnementale qui dispense le projet de modification n°7 du PLUi d'évaluation environnementale :
La modification n°7 du PLUi du Pays de Wissembourg n'est pas susceptible d'avoir d'incidence notable sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.
- Vu que pour la révision n°5 du PLUi, les évolutions ne portent pas atteintes aux orientations du PADD et donc, en application de l'article L.153-34 du code de l'urbanisme, **une procédure allégée** pourra être conduite.

SUR LES AVIS DES PPA :

Concernant la révision allégée n°5 :

La révision porte sur le reclassement d'une zone naturelle (ND) partiellement bâtie en zone urbaine mixte (UB) pour une surface de 0.31 ha.

La trajectoire du « zéro artificialisation nette » amènera la commune à limiter la consommation d'espaces et l'artificialisation des sols.

Il serait souhaitable d'examiner la pertinence d'étendre la zone UB sur les parties de parcelles non-bâties.

Révision allégée n°5

PPA	Remarque	Prise en compte	Intention de réponse	Document concerné
CDPENAF	Avis favorable	/		
DDT67	Ne concerne pas une surface importante Au regard de la trajectoire ZAN, des dents creuses disponibles et du périmètre de protection rapprochée de la source Felsenbrunnen, interrogation sur l'intérêt de reclasser la partie non bâtie à la zone UB	OUI	La CCPW propose de ne pas intégrer la parcelle 0227 à la zone UB et de la reclasser en zone N.	Zonage
Chambre d'agriculture	Pas d'impact sur les surfaces agricoles ou la fonctionnalité des espaces agricoles			

Concernant le projet de modification n°7 du PLUi :

- **La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale du Grand Est** observe que :

- Les divers reclassements ou déplacements de zones ont pour objectif de permettre le développement ou la pérennisation d'exploitations agricoles déjà implantées sur le territoire. Les secteurs constructibles mis en place sont généralement prévus en continuité d'autres secteurs agricoles constructibles pour réduire l'étalement des constructions ;

La modification n°7 du PLUi n'a pas de conséquences significatives sur l'environnement :

- du fait des faibles superficies concernées (les divers reclassements réduisent de moins de 1 ha la zone agricole inconstructible (A) au bénéfice de la zone constructible (AC)) ; la Communauté de Communes augmente même la zone naturelle (N) de 0.8 ha ;
- car les secteurs reclassés ou déplacés ne sont pas concernés par des zonages environnementaux remarquables.

- **La Commission Départementale Des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)**

Regrette que la notice de présentation de la modification n'analyse pas, même de manière succincte l'impact des évolutions sur l'environnement, notamment les zones humides

Rappelle qu'une démarche d' "évitement" des impacts sur l'environnement est à réaliser par la collectivité au stade de l'élaboration ou de la modification du document d'urbanisme

Demande la création d'un STECAL pour l'accueil de toute autre activité que celle agricole en secteur A en lieu et place d'un secteur A constructible (pension équestre)

La notice de présentation pourra être complétée avec les éléments de l'examen au cas par cas réalisé par la CCPW.

Intention de réponse de la CCPW :

La demande est prise en compte :

La pension équestre envisagée s'inscrit directement dans le prolongement de l'activité agricole sur laquelle elle s'appuie et peut donc à ce titre relever de l'activité agricole.

Si le projet devait prendre une autre ampleur, la CCPW pourra engager sur la base des caractéristiques précises du projet, une modification du PLUi pour délimiter le STECAL nécessaire.

- **La Direction Départementale du Territoire** constate que :

Le dossier ne comporte pas d'analyse de l'impact des évolutions envisagées sur l'environnement. Plusieurs secteurs figurent dans les cartes d'alerte ou de pré localisation de sites à enjeux environnementaux notamment des zones humides. Leur inscription en zone constructible ne devrait intervenir qu'après avoir caractérisé davantage les enjeux et démontré que la séquence ERC a été réalisée en s'écartant des zones dont le caractère humide serait avéré :

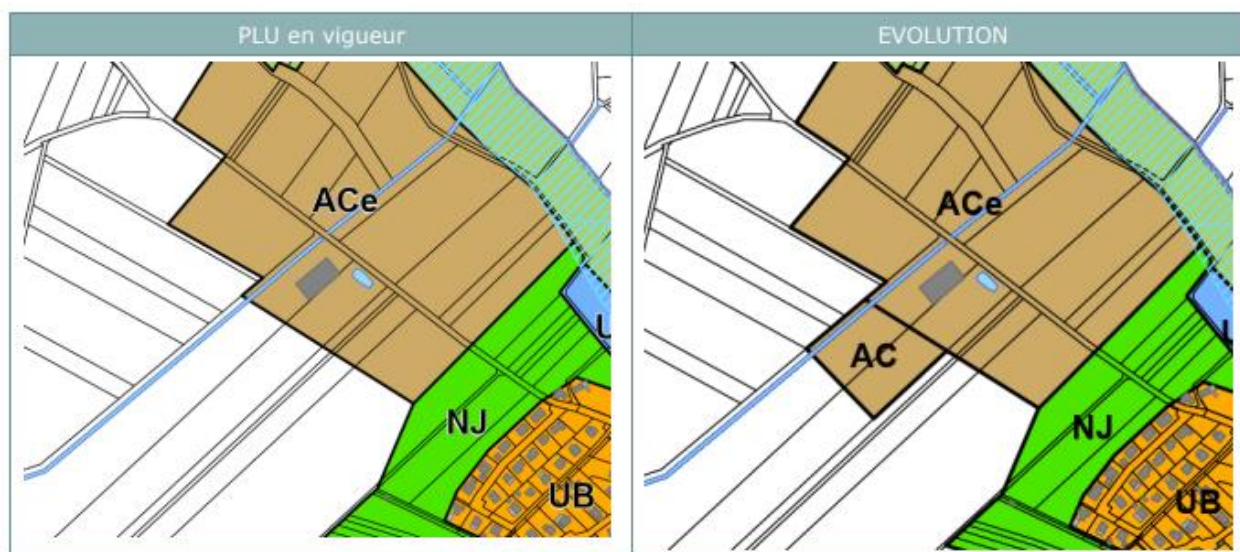
- **Secteur d'Ingolsheim : création d'une zone AC de 1.12 ha en continuité avec la zone ACe existante. Le site pressenti est dans un secteur humide en limite de cours d'eau.**

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

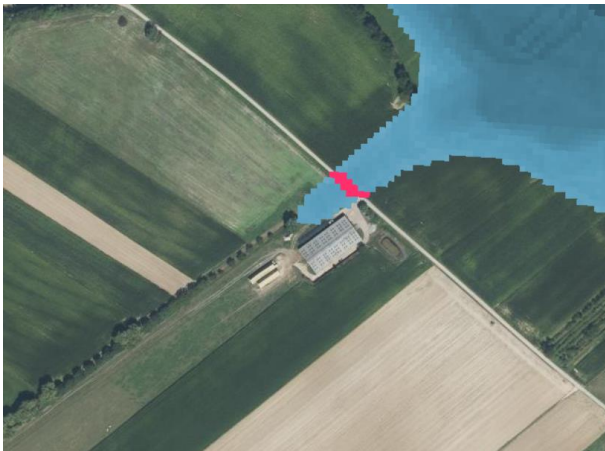


Dans une perspective de diversification et de développement des activités, la construction de bâtiments de stockage supplémentaires est nécessaire à l'exploitation en continuité du bâtiment existant.

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



Intention de réponse de la CCPW :

PPA	Remarque	Prise en compte	Intention de réponse	Document concerné
DDT67	<p><u>Secteur d'Ingolsheim</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Zone AC créée en secteur présumé humide en limite d'un cours d'eau, nécessitant la préservation de sa ripisylve - Zone ACe voisine suffisamment étendue pour permettre l'implantation d'autres bâtiments de stockage <p>Justifier de la nécessité agricole et le cas échéant procéder à la caractérisation du terrain au regard de la zone humide et mettre en œuvre la séquence ERC</p>		<p>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).</p>  <p>De plus le bâtiment envisagé doit pouvoir être implanté en continuité au bâtiment existant pour assurer une complémentarité.</p> <p>De plus le projet ne remet pas en cause le boisement en bordure du fossé.</p>	

Avis du commissaire enquêteur

Il s'agit là de l'extension de la zone ACe pour permettre la création d'un bâtiment de stockage (AC), qui doit se faire dans le prolongement du bâtiment existant soit loin de la zone humide et du boisement.



- **Secteur d'Oberhoffen-lès-Wissembourg : création d'une zone ACe de 0.22 ha, le site pressenti se situe en zone à dominante humide et est concerné par des espèces protégées (crapaud vert et sonneur à ventre jaune).**

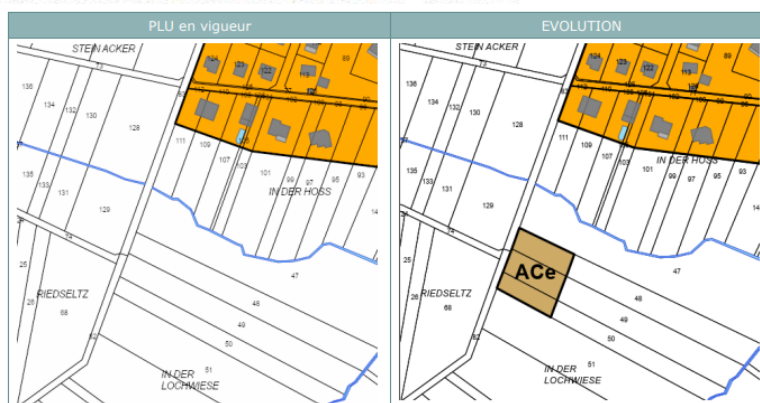
Une exploitation agricole assure, entre autres, une activité d'élevage (stabulation sous tunnel) au Sud du village.





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 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.



Intention de réponse de la CCPW :

PPA	Remarque	Prise en compte	Intention de réponse	Document concerné
	<p><u>Secteur d'Oberhoffen-lès-Wissembourg</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Plusieurs enjeux environnementaux : zone à dominante humide et espèces protégées (crapaud vert et sonneur à ventre jaune) <p>Caractériser la zone et démontrer l'évitement des sites à enjeux</p>		<p>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).</p>  <p>De plus le site se situe à plus de 4 mètres au-dessus de la limite de la zone identifiée comme potentiellement humide.</p> 	



Avis du commissaire enquêteur

*La création de cette zone ACe va permettre la mise aux normes de l'exploitation.
Elle permettra de régulariser l'installation en place aujourd'hui sur une zone agricole A.
Le secteur envisagé est éloigné, et à 4 m au-dessus des zones humides.*

○ **Secteur de Seebach :**

- Extension d'un secteur AC de 0.11 ha pour permettre le stockage de fruits et d'un lieu de vente directe à la ferme. Le zonage se situe dans une zone à dominante humide et possiblement en zone inondable.

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.



- Création d'une zone ACc (agrandissement d'un secteur AC de 0.56 ha et reclassement en secteur ACc pour permettre le développement d'une exploitation agricole existante (implantation d'un bâtiment de stockage de céréales et implantation d'une pension équestre). Le zonage se situe en zone à dominante humide.

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.



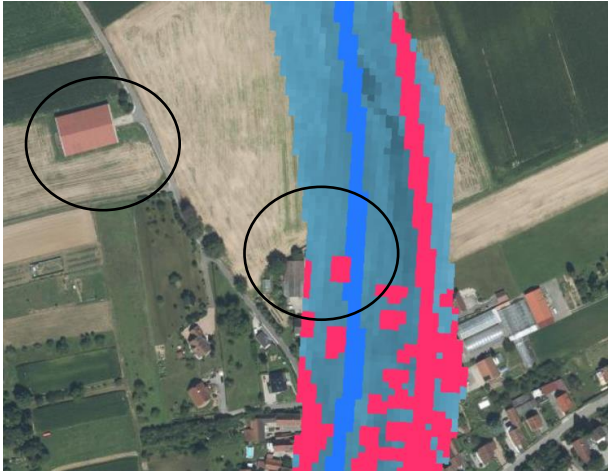
Ces projets nécessitent la construction de nouveaux bâtiments et de faire évoluer le classement du site pour y admettre l'accueil de chevaux.

La zone AC est donc étendue et reclassée en zone ACc qui admet des centres 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.





Intention de réponse de la CCPW :

PPA	Remarque	Prise en compte	Intention de réponse	Document concerné
	<p><u>Secteur de Seebach-Niederseebach</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Secteur ACc pour implanter un bâtiment de stockage et une pension équestre <p>Mentionner explicitement qu'il s'agit d'un STECAL au regard de l'activité de pension équestre envisagée</p> <p>Zone à dominante humide : caractériser la zone et mettre en œuvre la démarche ERC</p> <ul style="list-style-type: none"> Extension d'un secteur AC rue de la Source <p>Zone à dominante humide : caractériser la zone et mettre en œuvre la démarche ERC</p> <p>Secteur situé en zone inondable au regard d'études en cours et non encore notifiées</p>		<p>D'après la Cartographie de prélocalisation des zones humides – 2023 (SIG Réseau zones humides), seul le secteur de la rue de la Source, se situe à proximité immédiate d'une zone identifiée comme potentiellement humide.</p>  <p>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.</p> <p>La pension équestre envisagée s'inscrit directement dans le prolongement de l'activité agricole sur laquelle elle s'appuie et peut donc à ce titre relever de l'activité agricole.</p> <p>Si le projet devait prendre une autre ampleur, la CCPW pourra engager sur la base des caractéristiques précises du projet, une modification du PLUi pour délimiter le STECAL nécessaire.</p>	

Avis du commissaire enquêteur

L'extension de cette zone AC sur l'ensemble de la parcelle permettra la construction d'un nouvel hangar en lieu et place d'un bâtiment ancien.

La zone identifiée est à proximité immédiate d'une zone identifiée comme potentiellement humide ; le porteur du projet devra caractériser son site précisément et adaptera son projet dans le cadre d'une démarche ERC.

Dans le contexte d'une reprise d'exploitation, il est envisagé pour son développement la construction de nouveaux bâtiments ainsi que la création d'une pension équestre.

La zone AC est étendue et transformée en zone ACc pour accueillir des chevaux.

La pension équestre étant inscrite dans le prolongement direct de l'activité agricole sur laquelle elle s'appuie, elle peut relever du titre agricole.

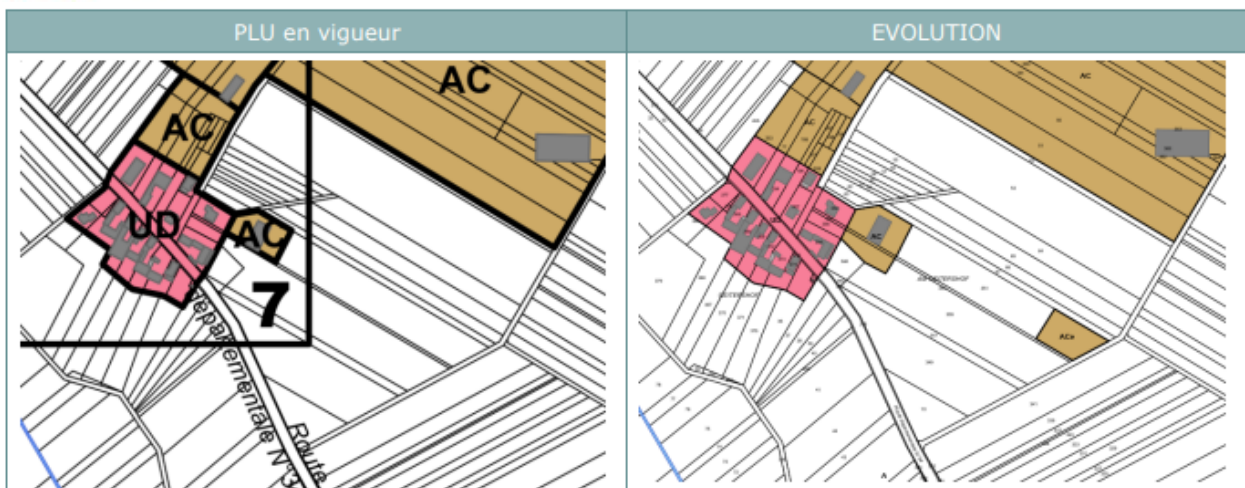
- **Secteur de Wissembourg – Geisterhof : agrandissement d'un secteur AC de 0.07 ha pour construire un bâtiment de stockage et création d'un secteur ACe de 0.15 ha pour développer une activité d'élevage canin en zone A. Ce dernier secteur engendre un mitage des zones AC.**

Au Geistershof, une exploitation agricole souhaite étendre son bâtiment de stockage et souhaite 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 permette 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.





Intention de réponse de la CCPW :

PPA	Remarque	Prise en compte	Intention de réponse	Document concerné
	<p><u>Secteur de Wissembourg – Geitershof</u> Secteur destiné au développement d'un élevage canin</p> <ul style="list-style-type: none">- Induit un mitage de l'espace agricole- Préconise de regrouper les zones AC et ACe tout en assurant les distances de réciprocités réglementaires		<p>Si la construction d'un hangar peut aisément s'inscrire en continuité bâtie du hameau du Geitershof, il est préférable que le projet d'élevage canin soit éloigné des habitations.</p> <p>Le secteur AC qui a été délimité à cet effet, s'inscrit le long d'un chemin rural où est déjà implantée une exploitation entre le hameau du Geitershof et ladite exploitation.</p>	

Avis du commissaire enquêteur

Les contraintes liées au projet d'élevage canin nécessitent la création d'une zone AC éloignée à 100 m des habitations les plus proches et de disposer des possibilités de raccordements aux réseaux publics.

- **Chambre d'agriculture**

Soutient les modifications :

Rappelle que le zonage agricole n'est qu'un préalable à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme, laquelle devra interroger la notion de nécessité agricole.

Considère que les enjeux environnementaux (en particulier les zones humides) sont à prendre en compte au stade de l'autorisation d'urbanisme – la mise en œuvre à ce stade de la séquence ERC permet d'adapter le projet – il s'agirait donc plus d'une information à porter à la connaissance des pétitionnaires.

Souligne la collaboration avec les services de la CCPW et souhaite qu'elle se poursuive en cas d'émergence d'autres projets.

- **CCI**

Pas d'observation particulière.

- **CEA**

Secteur de Wissembourg :

Rappel : aucun nouvel accès sur la RD3 ne pourra être créé.

- **PNRVN**

Avis favorable sans remarque particulière

- **Région Grand Est**

Accuse réception de la notification

Avis du commissaire enquêteur

Le zonage agricole n'est en effet qu'un préalable à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme qui nécessite de préciser le projet et d'engager des études et les frais afférents.

Il n'y a finalement que la demande de l'exploitation agricole à l'extrémité Nord de la rue de la source dans le secteur de Seebach qui est concernée par une zone potentiellement humide et qui devra pour son projet mettre en œuvre la séquence ERC.

SUR L'EVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT :

Concernant la modification n°7 du PLUi de la CCPW

Avis du commissaire enquêteur

Les dispositions applicables aux zones ACe et ACc sont modifiées :

- *Zone ACe permet l'accueil de constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles. la hauteur maximale de ces constructions est limitée à 7 m.*
- *Zone ACc permet d'accueillir des 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.*

Les modifications en termes de surface sont très faibles.

Concernant la révision allégée n°5 du PLUi de la CCPW

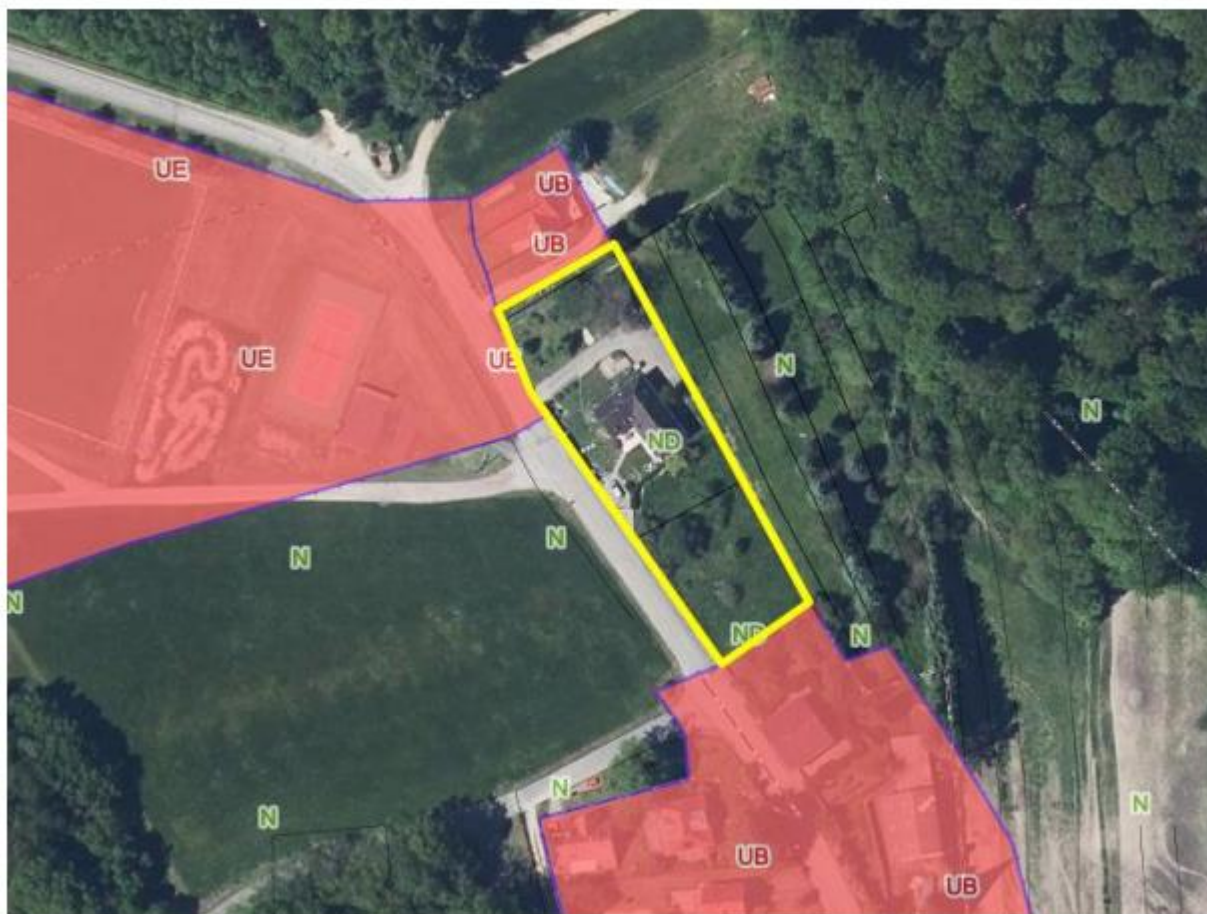
Avis du commissaire enquêteur

La modification de zonage de cette « dent creuse » représente une surface très limitée.

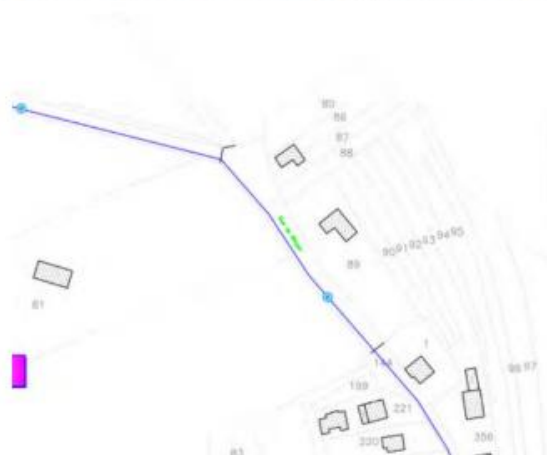
SUR LES INTERVENTIONS DU PUBLIC :

Concernant la Révision allégée n°5

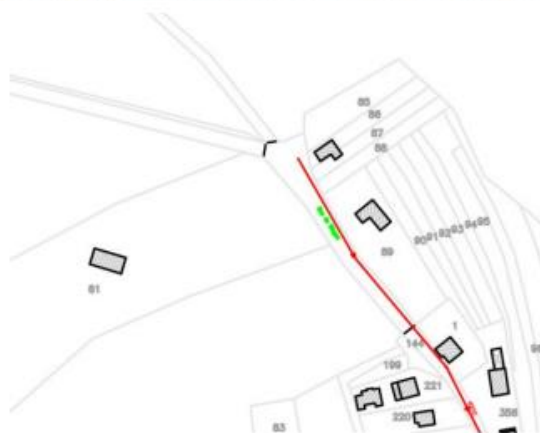
Le long de la rue de Wingen à Climbach la zone urbaine a, lors de l'élaboration du PLUi, été improprement interrompue au niveau d'une dent creuse d'ailleurs déjà partiellement bâtie et desservie par l'ensemble des réseaux.



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



Extrait du plan du réseau d'eau potable de Climbach



Extrait du plan du réseau d'assainissement de Climbach



La révision simplifiée a pour objet d'intégrer l'ensemble des parcelles situées au Nord de la rue de Wingen dans la zone UB. Cette évolution assurera une valorisation des réseaux existants en ouvrant des possibilités de densification du tissu bâti.

Les évolutions envisagées réduiront une zone naturelle et forestière (ND), une révision du PLUi s'impose donc. Cependant ces évolutions ne portent pas atteintes aux orientations du PADD et donc, en application de l'article L.153-34 du code de l'urbanisme, une procédure allégée pourra être conduite.

Intention de réponse de la CCPW :

PPA	Remarque	Prise en compte	Intention de réponse	Document concerné
3 <i>Véronique Kochert-Knaebel</i>	Demande que la parcelle 0227 ne soit pas intégrée à la zone UB au regard des modalités de raccordement au réseau d'assainissement de la parcelle 0226	OUI	La CCPW propose de ne pas intégrer 0227 à la zone UB et de la reclasser en zone N.	Zonage
4 <i>Thomas Kochert (maire par interim)</i>	Soutient que la parcelle 0227 n'est pas raccordable gravitairement au réseau d'assainissement.			

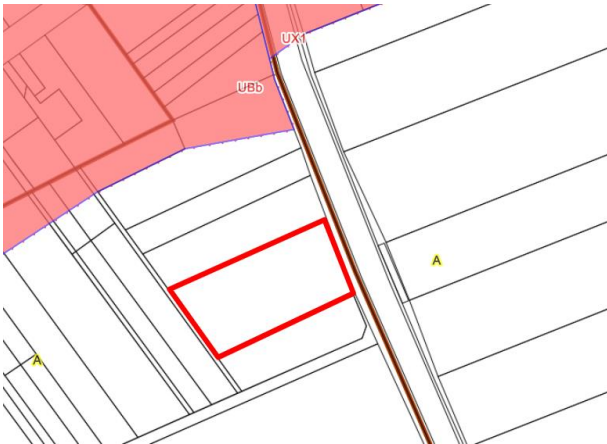
Avis du commissaire enquêteur

Cette modification est justifiée par une erreur du PLUi qui classe un terrain bâti en zone naturelle.

Les 2 demandes vont dans le même sens que celle de la DDT 67 qui souhaite que seul le zonage de la parcelle bâtie soit modifié.

En effet la parcelle non bâtie n'est pas raccordée au réseau d'assainissement.

Concernant la Modification n°7

Référence	Remarque	Prise en compte	Intention de réponse
1 (Seebach) <i>Jordan Wurth</i>	<p>Demande un réexamen du classement de la parcelle 306 au regard de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Situation technique de la parcelle : proximité des réseaux, topographie plane, pas de besoin de nouvelle voie - Caractère non agricole de la parcelle : parcelle non exploitée - Cohérence territoriale : en continuité d'un secteur équipé ou partiellement urbanisé, pas d'artificialisation significative 	NON	<p>La procédure de modification ne permet pas la réduction d'une zone agricole (article L.153-36 du Code de l'urbanisme).</p> <p>De plus,</p> <ul style="list-style-type: none"> - La parcelle est desservie par le réseau AEP mais n'est pas desservie par un réseau d'assainissement - La parcelle borde une route départementale et se situe en dehors des limites de l'agglomération : aucun nouvel accès individuel ne peut être créé sur les RD en dehors des agglomération (CEA) - Le SCOT impose de justifier les extensions urbaines et proscriit les extensions linéaires le long des routes existantes (DOO 1.3) - La parcelle est déclarée à la PAC comme jachère (RPG2024)

Avis du commissaire enquêteur

Le refus de modification du zonage est justifié ; l'enquête ne permet pas de réduction de la surface d'une zone agricole.

2 (Cleebourg) <i>Gilbert Rempp</i>	<p>Demande que l'emplacement réservé n°9 soit supprimé, l'atelier municipal ayant été construit à proximité du terrain de foot</p>	NON	<p>La suppression de l'ER ne conduira pas à une modification du classement du terrain, inscrit en zone UE par le PLU (terrain destiné à un équipement public)</p> <p>L'atelier municipal ayant effectivement été construit sur un autre site, l'emplacement réservé pourra être supprimé lors d'une évolution ultérieure du PLUi.</p>
--	--	-----	---

Avis du commissaire enquêteur

La modification n°7 du PLUi de la CCPW ne concerne que des modifications de zonage pour des parcelles agricoles. Cette demande est hors du périmètre de l'enquête.

L'intervention de M. Thomas Burger pour la ferme Burger SCEA (la ferme Burger SCEA est une exploitation arboricole spécialisée dans la production de pommes et de poires bios) concerne une demande de reclassement d'une parcelle agricole afin de pouvoir construire des hangars pour accueillir :


- des chambres froides supplémentaires,
- des espaces de stockage (emballage, palox),
- des espaces pour installer du matériel de traitement biologique post-récolte,
- un bâtiment de conditionnement, de picking et d'expédition de fruits.

En effet, l'exploitation s'est considérablement développée ces dernières années avec plus de 35 ha de vergers supplémentaires.

Cette demande n'avait pas été enregistrée dans le cadre de cette modification du PLUi car pas encore assez précisée.


Le projet est maintenant abouti et M. Burger demande d'intégrer sa demande au projet de modification n°7 du PLUi de la CCPW.

Intention de réponse de la CCPW :

Référence	Remarque	Prise en compte	Intention de réponse	Document concerné
5 (Steinseltz) <i>Ferme Burger SCEA</i>	<p>Demande de classement en zone AC d'un terrain de 0,75 ha sur les parcelles 0004, 0044, 0045 section 5 au lieudit In der Huettgasse à Steinseltz</p>  <ul style="list-style-type: none"> - Projet de construction de 3 bâtiments pour traiter (stockage et conditionnement) la production issue des vergers - Terrain situé en dehors du village : facilité d'accès pour les tracteurs et l'expédition 	NON	Compte tenu de l'importance du projet, la CCPW souhaite approfondir le projet avec l'exploitant afin de valider les conditions d'implantation au regard de la desserte par les réseaux et de l'intégration paysagère des bâtiments et étudier si une localisation en zone d'activités ne s'avérerait pas plus pertinente.	

Avis du commissaire enquêteur

J'espère qu'une solution et qu'un terrain adapté seront trouvés rapidement afin d'accompagner le développement du plus grand producteur de pommes et de poires bio d'Alsace.

Référence	Remarque	Prise en compte	Intention de réponse	Document concerné
6 (Seebach) <i>Cathy et Marc Sublon</i>	<p>Demandent que les parcelles 322, 324 et 98 section 10 soient reclassées en zone U ou AU en vue d'une valorisation patrimoniale</p> 	NON	<p>La procédure de modification ne permet pas la réduction d'une zone agricole (article L.153-36 du Code de l'urbanisme).</p> <p>Dans le cadre de la trajectoire ZAN, il conviendra de justifier à l'échelle de la CCPW et au regard de l'armature urbaine du SCOT, du besoin effectif de cette extension urbaine</p>	

Avis du commissaire enquêteur

Le projet de modification n°7 du PLUi ne permet pas de répondre positivement à cette demande.

7 (Altenstadt) <i>Damien Krebs</i>	Présentation du projet de hangar agricole			
---	---	--	--	--

Avis du commissaire enquêteur

Pas de commentaire.

1. Concernant le projet de révision simplifiée n°5 du PLUi de la CCPW :

La demande de la DDT67 est prise en compte par la CCPW. Seul le zonage de la parcelle constructible est modifié. Elle répond aussi, par la même, aux demandes de Monsieur le maire par intérim, Thomas Kochert, et de Madame Véronique Kochert-Knaebel, propriétaire de la parcelle bâtie.

Le commissaire enquêteur émet en conséquence un

AVIS FAVORABLE

Au projet de révision allégée n°5 du PLUi de la Communauté de Communes du Pays de Wissembourg.

2. Concernant la modification n°7 du PLUi de la CCPW :

La CCPW a précisé les projets concernés par la présence d'une zone identifiée comme potentiellement humide par la DDT. Seul un projet est concerné à Seebach. Le porteur du projet devra caractériser le site de construction précisément et adaptera son projet dans le cadre d'une démarche ERC.

Le projet de la ferme Burger de création de hangars permettant le stockage, la conservation et l'emballage de la production fruitière n'a pas été pris en compte par le projet de modification n°7. Le commissaire enquêteur souhaite qu'une solution rapide soit trouvée afin d'accompagner au mieux le développement de cette entreprise leader sur le marché de la production de pommes et poires bio en Alsace.

Les modifications ne concernent que de faibles surfaces, elles vont permettre aux exploitants de ces parcelles agricoles de développer ou de faire évoluer leurs activités en fonction de leurs besoins.

Le commissaire enquêteur émet en conséquence un

AVIS FAVORABLE

Au projet de modification n°7 du PLUi de la Communauté de Communes du Pays de Wissembourg.

Fait à Soufflenheim, le 12 décembre 2025

Jean-Yves MIGEOT
Commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'migeot', with a large, stylized flourish above it.