

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE WISSEMBOURG



Enquête publique unique

ayant pour objet la modification et la révision allégée sur plusieurs secteurs (M6, RA4, RA6) du PLUi du Pays de Wissembourg

Décision n° E24000067/67 DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE STRASBOURG
Arrêté du PRÉSIDENT DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DU PAYS DE WISSEMBOURG du 3 octobre 2024

Première partie :
RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Yves Jeunesse, commissaire enquêteur
octobre - novembre 2024

TABLE DES MATIÈRES

TABLE DES MATIÈRES	1
PREMIERE PARTIE RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	3
1 GÉNÉRALITÉS.....	3
1.1 CADRE DES PROJETS	3
1.2 L'OBJET DE L'ENQUETE	4
1.3 LE CADRE JURIDIQUE ET ADMINISTRATIF.....	4
1.3.1 <i>Le PLUi actuellement en vigueur</i>	5
1.3.2 <i>Évolutions du PLUi projetées – justification des procédures</i>	5
1.3.3 <i>Anonymisation des données personnelles</i>	5
1.3.4 <i>Terme de l'enquête publique,</i>	6
1.4 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	6
1.5 PREPARATION DE L'ARRETE D'OUVERTURE DE L'ENQUETE.....	6
1.6 CONCERTATIONS PREALABLES.....	7
1.7 ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....	7
1.8 VISITE DES LIEUX.....	7
1.9 PUBLICITE DE L'ENQUETE.....	8
1.9.1 <i>Publicité réglementaire</i>	8
1.9.2 <i>Publicité complémentaire</i>	8
2 PRÉSENTATION SUCCINCTE DES PROJETS.....	8
2.1 MODIFICATION N°6 CONCERNANT LES COMMUNES DE DACHENBRONN-BIRLENBACH, ROTT, SCHLEITHAL, SEEBACH, STEINSELTZ ET WISSEMBOURG.....	8
2.1.1 <i>Composition du dossier</i>	8
2.1.2 <i>Drachenbronn-Birlenbach (Secteur 03)</i>	9
2.1.3 <i>Rott (Secteur 08)</i>	10
2.1.4 <i>Schleithal (Secteur 09):</i>	11
2.1.5 <i>Seebach (Secteur 10)</i>	13
2.1.6 <i>Steinseltz (Secteur 11):</i>	13
2.1.7 <i>Wissembourg-Altenstadt (Secteur 12) :</i>	14
2.2 REVISION ALLEGEE N°4 RELATIVE A LA COMMUNE DE HUNSPACH (SECTEUR 04)	16
2.2.1 <i>Objet de la révision allégée</i>	16
2.2.2 <i>Composition du dossier</i>	17
2.3 REVISION ALLEGEE N°6 RELATIVE A LA COMMUNE DE STEINSELTZ (SECTEUR 11)	18
2.3.1 <i>Objet de la révision allégée</i>	18
2.3.2 <i>Composition du dossier</i>	18
3 DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	20
3.1 PERMANENCES.....	20
3.2 COMPTABILISATION DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	20
3.3 CLOTURE DE L'ENQUETE	20
4 ANALYSE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET CONSULTÉES.....	21
4.1 AVIS DES PPA CONCERNANT L'ENSEMBLE DE L'ENQUETE	21
4.1.1 <i>Avis de la MR Ae</i>	21
4.1.2 <i>Avis de l'État - ARS</i>	21
4.2 AVIS DES PPA RELATIFS A LA MODIFICATION N°6 CONCERNANT LES COMMUNES DE DACHENBRONN-BIRLENBACH, ROTT, SCHLEITHAL, SEEBACH, STEINSELTZ ET WISSEMBOURG.....	21
4.2.1 <i>Avis de la Collectivité Européenne d'Alsace (CEA)</i>	21
4.2.2 <i>Avis de la CCI Alsace Eurométropole</i>	22
4.2.3 <i>Avis de l'État - Direction départementale des territoires</i>	22
4.3 AVIS DES PPA RELATIFS A LA REVISION ALLEGEE N°4 CONCERNANT LA COMMUNE DE HUNSPACH.....	25
4.3.1 <i>Avis de la MR Ae</i>	25
4.3.2 <i>Réunion d'examen conjoint Avis de l'État - direction départementale des territoires et ARS</i>	26

4.3.3	Réunion d'examen conjoint - Avis de la CCI Alsace-Eurométropole	26
4.3.4	Réunion d'examen conjoint - Avis du parc des Vosges du Nord, de la Collectivité Européenne d'Alsace, de la commune de Hunsbach et de la chambre d'agriculture	27
4.3.5	Avis de l'État - direction départementale des territoires	27
4.3.6	Avis de l'agence régionale de santé (ARS)	31
4.3.7	Avis de la CDPENAF	31
4.4	AVIS DES PPA RELATIFS A LA REVISION ALLEGEE N°6 CONCERNANT LA COMMUNE DE STEINSELTZ	31
4.4.1	Avis de la MRAe	31
4.4.2	Réunion d'examen conjoint Avis de la direction départementale des territoires.....	32
4.4.3	Réunion d'examen conjoint - Avis de la chambre d'agriculture (excusée à la réunion)	32
4.4.4	Réunion d'examen conjoint - Avis de la Collectivité Européenne d'Alsace et de la CCI	33
4.4.5	Avis de l'État - direction départementale des territoires	33
4.4.6	Avis de l'agence régionale de santé (ARS)	33
4.4.7	Avis de la CDPENAF	34
5	ANALYSE DES AVIS ET OBSERVATIONS DU PUBLIC	35
5.1	QUESTION SUR LES PANNEAUX SOLAIRES.....	35
5.2	QUESTION SUR LA SEPARATION ENTRE LES COMMERCERS ET L'HABITAT A WISSEMBOURG.....	36
	DEUXIEME PARTIE AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	1
1.	RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE.....	2
2.	AVIS SUR L'ENQUÊTE	2
2.1.	AVIS SUR L'ORGANISATION ET LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	2
2.2.	AVIS SUR LE DOSSIER	3
2.3.	LES AVIS DES PPA ET LES REPONSES DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES	3
2.3.1.	Avis des PPA concernant l'ensemble de l'enquête unique	4
2.3.2.	Avis des PPA concernant la modification n° 6.....	5
2.3.3.	Avis des PPA concernant la révision allégée n°4	7
2.3.4.	Avis des PPA concernant la révision allégée n°6	8
2.4.	LA PARTICIPATION DU PUBLIC	9
2.4.1.	Les panneaux solaires	9
3.	AVIS ET CONCLUSIONS SUR LES PROJETS	10
3.1.	MODIFICATION N°6	10
3.1.1.	Drachenbronn-Birlenbach	10
3.1.2.	Rott	10
3.1.3.	Schleithal.....	10
3.1.4.	Seebach	11
3.1.5.	Steinseltz	11
3.1.6.	Wissembourg-Altenstadt	11
3.2.	REVISION ALLEGEE N°4	13
3.3.	REVISION ALLEGEE N°6	13
4.	CONCLUSION	14
	TROISIEME PARTIE ANNEXES	1
1	ARRÊTÉ DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES PRESCRIVANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	2
6	PUBLICITÉ RÉGLEMENTAIRE.....	6
7	PUBLICITÉ COMPLÉMENTAIRE	19
8	AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES	26
	(CDPENAF) -RA6.....	54
9	AVIS DU PUBLIC.....	55
	REGISTRE HUNSPACH	62
10	PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE ET MÉMOIRE EN RÉPONSE.....	63

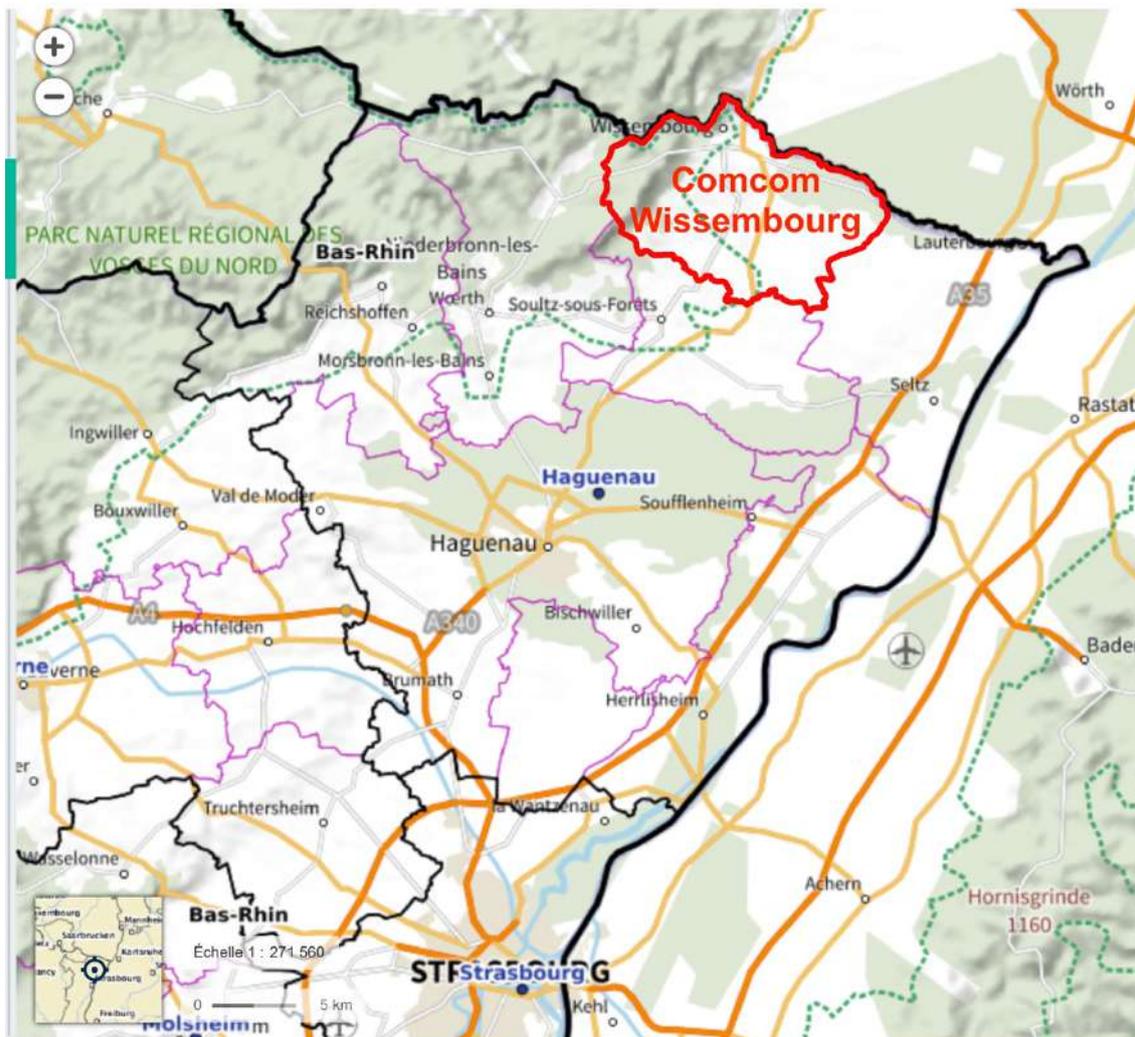
PREMIÈRE PARTIE

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1 GÉNÉRALITÉS

1.1 Cadre des projets

La Communauté de communes du pays de Wissembourg est située à l'extrême nord de l'Alsace. Elle est frontalière avec l'Allemagne (Land Rhénanie-Palatinat).



Données cartographiques : © IGN +

La Communauté de communes du pays de Wissembourg se situe en région Grand Est, dans la Collectivité européenne d'Alsace, département du Bas-Rhin. Elle fait partie de l'arrondissement de Haguenau-Wissembourg. Elle forme, avec les intercommunalités voisines, le pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) de l'Alsace du Nord et se trouve à l'est du parc naturel régional des Vosges du Nord.

Le territoire de l'intercommunalité s'étend sur 131 km² et accueille environ 16 000 habitants, soit une densité moyenne de population de 120 habitants/km² répartis en 12 communes et 4 communes associées. La présente enquête concerne six de ces communes.

Wissembourg et les villages de l'intercommunalité ont conservé leur caractère authentique. Le développement du tourisme est une préoccupation forte de la Communauté de communes. Elle bénéficie dans ce domaine, de la proximité de l'Allemagne. Le label « Les Plus Beaux Villages de France » accordé à Hunspach, le fort de Schoenenbourg (ligne Maginot), la reconversion de l'ancienne base aérienne de Drachenbronn constituent des points d'intérêt remarquables. La promotion touristique de ce territoire est notamment assurée par un office de tourisme intercommunautaire, l'Alsace verte, dont la compétence couvre également les communautés de communes voisines : Niederbronn-les-Bains, Sauer-Pechelbronn, Outre-Forêt.

1.2 L'objet de l'enquête

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle de la Communauté de communes, traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme et fixe en conséquence les règles d'aménagement et d'utilisation des sols (articles L.123-1 et suivants du Code de l'urbanisme).

Un PLUi en cours de validité peut évoluer pour s'adapter aux besoins de l'intercommunalité ou au contexte réglementaire. Il existe plusieurs procédures d'évolution, notamment la révision allégée et la modification, qui sont mises en œuvre dans le présent dossier.

L'objet d'une enquête publique pour les révisions ou modifications d'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) est d'informer les citoyens des projets d'évolutions des documents d'urbanisme. L'enquête permet également de recueillir l'avis, les observations et propositions du public sur les projets ainsi que de prendre en compte des intérêts de tiers lors de l'élaboration de la décision du conseil communautaire.

La présente enquête publique concerne des évolutions urbanistiques touchant sept communes sur les douze composant la Communauté de communes :

- La modification n°6 concernant les documents d'urbanisme des communes de Dachenbronn-Birlenbach, Rott, Schleithal, Seebach, Steinseltz et Wissembourg ;
- La révision allégée n°4 relative à la commune de Hunspach ;
- La révision allégée n°6 relative à la commune de Steinseltz.

La révision allégée n° 5 a été retirée de l'enquête, la mairie de Climbach s'étant déclarée dans l'incapacité d'accueillir une permanence pendant la durée de l'enquête.

1.3 Le cadre juridique et administratif

Une enquête publique sur un projet de plan local d'urbanisme est régie principalement par les dispositions du Code de l'urbanisme et par celles du Code de l'environnement (articles L. 123-1 à L. 123-19 et R. 123-1 à R 123-46 du Code de l'environnement et Articles R153-2 à R153-10 du Code de l'urbanisme).

L'article L123-9 du Code de l'environnement précise que, par dérogation à la durée normale d'une enquête publique (30 jours au moins), la durée de l'enquête peut être réduite à quinze jours pour un projet, plan ou programme ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale.

1.3.1 Le PLUi actuellement en vigueur

Le PLUi du pays de Wissembourg date d'octobre 2013. Il a fait l'objet de plusieurs évolutions. (5 modifications simplifiées, 5 modifications de droit commun, trois révisions allégées, 4 déclarations de projet emportant mise en compatibilité du PLUi, 3 mises à jour des annexes).

Les dernières retouches au PLUi datent de 2022.

1.3.2 Évolutions du PLUi projetées – justification des procédures

1.3.2.1 La procédure de modification

La procédure de modification d'un PLUi est décrite aux articles L153-36 à L153-44 du Code de l'urbanisme. Elle est indiquée principalement lorsque les évolutions envisagées ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ne réduisent pas une protection contre des risques de nuisance, contre la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels...

La procédure de modification est applicable au projet de modification n° 6 du PLUi de la Communauté de communes du pays de Wissembourg, faisant l'objet de la présente enquête.

1.3.2.2 La procédure de révision « allégée »

Les procédures de révision sont définies par les articles L153-31 à L153-33 du Code de l'urbanisme.

Lorsque les évolutions envisagées du PLU ont vocation à réduire une zone naturelle et forestière, une procédure de révision s'impose. Cependant, si les évolutions du PLUi prévues s'inscrivent dans le cadre des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), la révision peut être conduite dans le cadre d'une procédure de révision dite « allégée », bien que ce terme ne figure pas dans le Code de l'urbanisme. Cette procédure est parfois appelée « révision avec examen conjoint » (Article L153-34 du CU).

Les projets de révisions allégées n° 4 et 6 du PLUi de la Communauté de communes du pays de Wissembourg s'inscrivent dans ce cadre.

1.3.3 Anonymisation des données personnelles

Il ressort de l'application du Règlement Général de Protection des Données (RGPD) et des avis de la Commission d'Accès aux Documents administratifs (CADA), que les documents comportant des données à caractère personnel ne peuvent être publiés en ligne que s'ils ont fait l'objet d'un traitement permettant de rendre impossible l'identification des personnes concernées.

Concernant la numérisation et la mise en ligne des registres papier des enquêtes publiques, la CADA (notamment Conseil 20180485) estime que les données à caractère personnel y figurant ne peuvent être publiées que si elles ont fait l'objet d'un traitement permettant de rendre impossible l'identification des personnes. La commission en conclut que, « *en l'état des textes en vigueur, sauf à obtenir l'accord préalable des personnes intéressées, il vous appartient, avant toute publication en ligne des registres d'enquête publique, de procéder à l'occultation des données à caractère personnel y figurant* ».

Les données personnelles des contributeurs individuels à la présente enquête seront donc masquées avant publication.

1.3.4 Terme de l'enquête publique,

Au terme de l'enquête publique, le commissaire enquêteur transmet son rapport, ses conclusions et son avis au président de la Communauté de communes. Les projets de révisions et de modifications du PLUi, éventuellement amendés, doivent alors être approuvés par le conseil communautaire pour être intégrés dans les textes du PLUi.

1.4 Désignation du commissaire enquêteur

Par décision N° E24000067/67 du 26 juillet 2024 le magistrat désigné du tribunal administratif de Strasbourg, Thomas GROS, a désigné Yves JEUNESSE, demeurant 2 rue du Pasteur Gérold à Strasbourg en qualité de commissaire enquêteur pour « *l'enquête publique ayant pour objet la modification et la révision allégée sur plusieurs secteurs (M6, RA4, RA5, RA6) du PLUi du Pays de Wissembourg* ».

1.5 Préparation de l'arrêté d'ouverture de l'enquête

Une réunion préparatoire à l'enquête a été organisée le 26 août 2024 au siège de la Communauté de communes du pays de Wissembourg. Étaient présents M. Serge STRAPPAZON, président, Mme Éloïse LERCH, chargée de mission urbanisme, ainsi que le commissaire-enquêteur. Les motivations et objectifs de toutes les modifications et révisions projetées ont été présentés au commissaire enquêteur, commune par commune.

Les modalités suivantes, relatives à l'enquête publique ont été définies :

- Le siège de l'enquête qui se déroulera pendant dix-neuf jours du 28 octobre à 8h00 au 15 novembre à 12h00 est établi au siège de la Communauté de communes du Pays de Wissembourg ;
- Un exemplaire du dossier d'enquête sur support papier sera tenu à la disposition du public au siège de l'enquête ainsi que dans les mairies de toutes les communes concernées, aux horaires habituels d'ouverture des bureaux ;
- Un poste informatique ouvert au public au siège de la Communauté de communes du Pays de Wissembourg permettra la consultation de la version numérique du dossier ;
- Le dossier pourra être consulté sur un site internet dédié : « <http://cloud.oteforum.fr/index.php/s/29jNo8SyzjYi9dY> » avec un mot de passe indiqué dans l'arrêté ;
- Des permanences du commissaire enquêteur ont été fixées à des horaires devant répondre au mieux aux disponibilités du public (en journée, en soirée, un samedi). Pour limiter les déplacements du commissaire enquêteur, plusieurs permanences ont été groupées à deux par demi-journée.
- Les permanences se tiendront :
 - En mairie de SCHLEITHAL, lundi 28 octobre de 8h00 à 10h00 (ouverture de l'enquête),
 - En mairie de HUNSPACH mardi 29 octobre de 14h30 à 16h30,
 - En mairie de STEINSELTZ, mardi 29 octobre de 17h00 à 19h00,
 - En mairie de DRACHENBRONN, mardi 5 novembre de 13h15 à 15h15,
 - En mairie de WISSEMBOURG, samedi 9 novembre de 10h00 à 12h00,
 - En mairie de ROTT, mardi 12 novembre de 17h00 à 19h00,

- Au siège de la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE WISSEMBOURG, les lundi 28 octobre de 10h30 à 12h30 et vendredi 15 novembre de 10h00 à 12h00 (clôture de l'enquête) ;
- Pendant la durée de l'enquête, le public pourra faire part de ses observations :
 - En les consignnant sur les registres ouverts dans les mairies et au siège de la Communauté de communes ;
 - Par courrier adressé au commissaire-enquêteur ;
 - Par courrier électronique adressé à l'adresse dédiée : « enquetepublique@cc-pays-wissembourg.fr ». Cette adresse sera fonctionnelle pendant la durée de l'enquête publique.

L'arrêté de la Communauté de communes prescrivant l'enquête publique unique et reprenant les éléments ci-dessus est daté du 3 octobre 2024. Il est signé par M. Serge STRAPPAZON, président de la Communauté de communes (voir 3^e partie - annexes p. 1).

À l'ouverture de l'enquête, le commissaire enquêteur a vérifié l'effectivité de la mise en place des dispositions permettant la communication entre le public et le commissaire enquêteur.

1.6 Concertations préalables

Conformément aux articles L103-1 à L103-6 du Code de l'urbanisme, les procédures de révisions allégées du PLUi ont fait l'objet d'une concertation préalable avec les habitants.

Les modalités et le déroulement des concertations concernant les révisions allégées n° 4 et 6 sont citées dans les délibérations du 23 septembre 2024. Ces concertations ont eu lieu du 26 septembre 2023 au 6 septembre 2024.

Le conseil municipal s'est positionné par rapport à l'unique demande formulée (révision allégée n° 6) et en a tenu compte lors de l'élaboration du dossier présenté à l'enquête publique.

1.7 Évaluation environnementale

Les révisions allégées n°4 et 6 ainsi que la modification n°6 du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays de Wissembourg ont été soumis à la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).

Il ressort de l'étude de ces projets que la modification n° 6 et les révisions allégées n° 4 et 6 au PLUi ne sont pas susceptibles d'avoir des incidences notables 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. Il n'est donc pas nécessaire de les soumettre à évaluation environnementale. (Avis MRAe_2024ACGE68 et 2024ACGE95).

Se fondant sur cet avis, le conseil communautaire décide de ne pas réaliser d'évaluations environnementales de la modification n° 6 et des révisions allégées n° 4 et 6 du PLUi (Délibérations du 23/09/2024).

1.8 Visite des lieux

Le commissaire enquêteur a visité les lieux concernés par les modifications ou révisions mises à l'enquête, guidé par Mme Éloïse LERCH, chargée de mission urbanisme de la Communauté de communes.

1.9 Publicité de l'enquête

1.9.1 Publicité réglementaire

La Communauté de communes a fait publier les avis d'enquête dans deux journaux régionaux dans les délais requis (plus de 2 semaines avant et dans les 8 premiers jours de l'enquête) :

- Les Dernières Nouvelles d'Alsace des 11 octobre et 1^{er} novembre 2024 (voir 3^e partie -annexes p. 6 et p. 8),
- L'Est Agricole et Viticole des 11 octobre et 1^{er} novembre 2024 (voir 3^e partie -annexes p. 7 et p. 9).

Par ailleurs l'avis d'enquête a été affiché sur les panneaux d'affichage extérieurs des mairies concernées. Il est resté en place pendant toute la durée de l'enquête (voir un exemplaire de l'affiche (Schleithal) et les certificats d'affichage en annexe p. 10 et suivantes).

Cet affichage a été vérifié par le commissaire enquêteur lors des permanences.

1.9.2 Publicité complémentaire

La publicité réglementaire a été complétée par l'affichage sur le tableau lumineux de Wissembourg et la mise en place de liens informatiques (voir 3^{ème} partie -annexes p. 19 et suivantes)

- Sur la page Facebook de la Communauté de communes,
- Sur la page Facebook de Rott
- Sur le site internet de Steinseltz,
- Sur le site internet de Wissembourg
- Sur le site internet de Drachenbronn,
- Sur le « panneau pocket » de Hunspach.

2 PRÉSENTATION SUCCINCTE DES PROJETS

Les dossiers d'enquête publique consultables par le public en mairies et au siège de la Communauté de communes comportent une « notice d'enquête publique » présentant l'ensemble de l'opération, un tableau de suivi des évolutions du PLUi et trois sous-dossiers relatifs respectivement à la modification n°6, à la révision allégée n°4 et à la révision allégée n°6. Leurs contenus sont détaillés ci-dessous avec la présentation des projets.

2.1 Modification n°6 concernant les communes de Dachenbronn-Birlenbach, Rott, Schleithal, Seebach, Steinseltz et Wissembourg

Le projet de modification faisant l'objet de la présente procédure apporte différents ajustements aux documents d'urbanisme existant dans six communes de la Communauté de communes. Le détail des projets est résumé ci-dessous, commune par commune.

2.1.1 Composition du dossier

- Une notice de présentation comprenant le détail des évolutions proposées au règlement du PLUi, commune par commune ainsi que les modifications aux plans, règlement écrit, OAP et tableau des surfaces ;
- Le tableau des surfaces ;

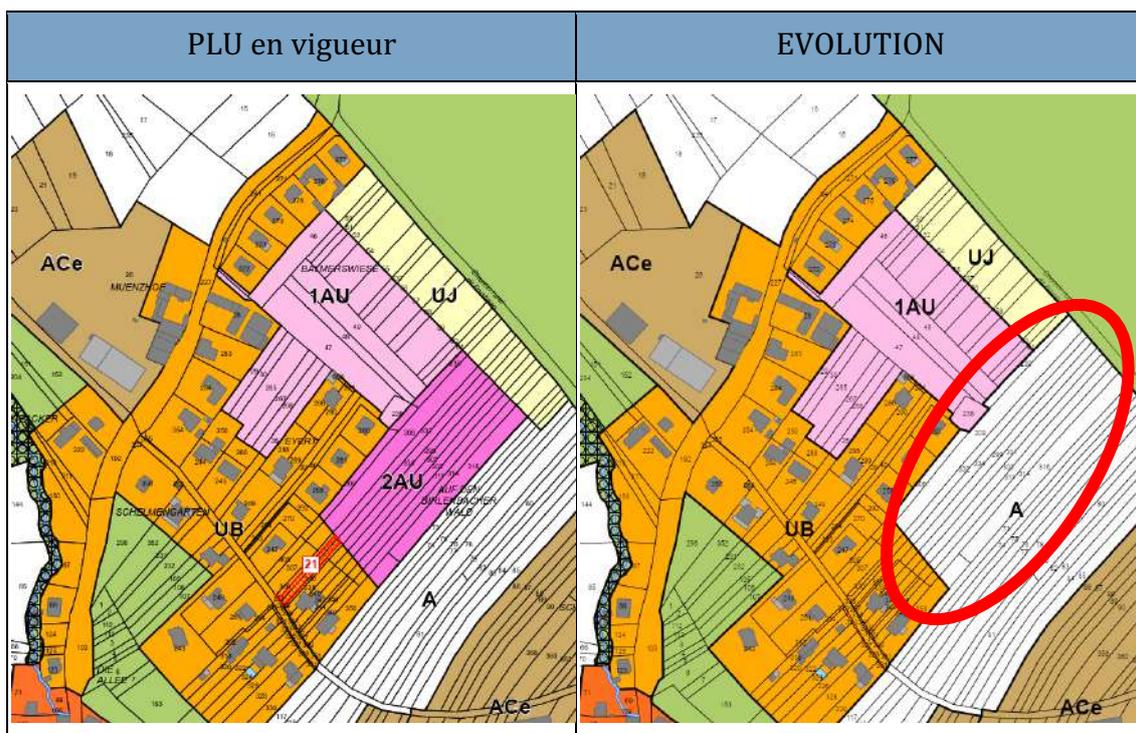
- Les OAP des secteurs 03 (Drachenbronn – Birlenbach) et 12 (Wissembourg – Altenstadt), susceptibles d’être modifiées ;
- Les règlements des secteurs 03 (Drachenbronn – Birlenbach), 08 (Rott), 09 (Schleithal), 10 (Seebach), et 11 (Steinseltz) susceptibles d’être modifiées ;
- Les zonages du secteur 03 au 1/5000^e et au 1/2000^e ;
- Les zonages du secteur 08 au 1/5000^e et au 1/2000^e ;
- Les zonages du secteur 09 au 1/5000^e et au 1/2000^e ;
- Les zonages du secteur 11 au 1/5000^e et au 1/2000^e ;
- Les zonages du secteur 12 (5 planches) ;
- L’avis de la MRAe attestant qu’il n’est pas nécessaire de soumettre le projet à évaluation environnementale ;
- L’extrait du procès-verbal des délibérations du conseil de Communauté en date du 13 septembre 2024 décidant de ne pas réaliser d’évaluation environnementale ;
- L’avis de l’État – Direction départementale des territoires.

2.1.2 Drachenbronn-Birlenbach (Secteur 03)

Le projet concernant Drachenbronn-Birlenbach vise à faire évoluer le périmètre et l’OAP des zones AU au Nord du village de Drachenbronn

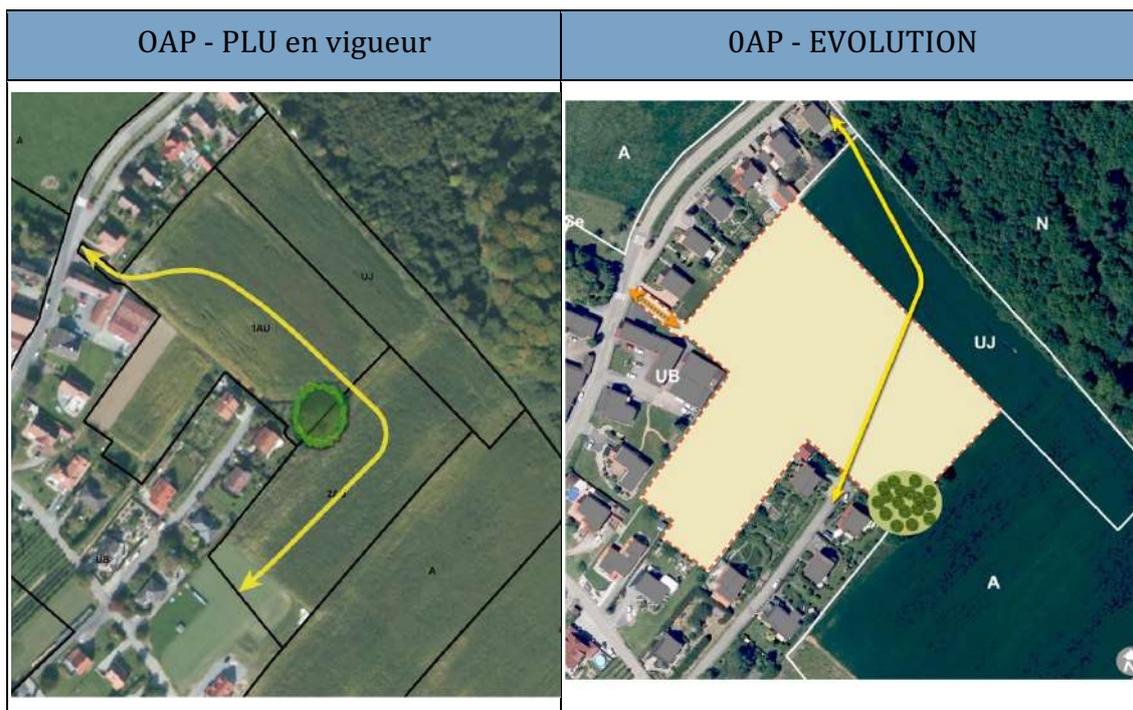
L’évolution foncière du secteur permet la suppression de la zone 2-AU et de la partie de la zone UJ attenante ainsi que de la zone réservée n°21 qui desservait la zone supprimée. Ces terrains sont reclassés en zone agricole.

Le bunker à cheval sur la zone 1-AU et 2-AU (parcelle 238) et support d’un boisement est totalement intégré à la zone 1-AU.



Les prescriptions applicables à la zone doivent être adaptées. Ainsi, les constructions agricoles ne sont plus admises, l’aménagement des voiries et les raccordements aux réseaux sont précisés, les conditions d’emprise au sol et de hauteur des constructions sont définies.

Les principes d'aménagement traduits dans les OAP doivent être revus. La desserte sera assurée par un nouvel itinéraire, une liaison piétonne et cycliste est prévue et le bunker est intégré dans la zone 1-AU.



Les documents d'urbanisme à modifier :

- Le rapport explicatif à annexer au rapport de présentation du PLUi ;
- OAP du secteur Drachenbronn-Birlenbach afférente à la zone 1-AU : modification du périmètre, révision des différentes dessertes et indication d'un boisement à préserver ;
- Les plans et le règlement de la zone 1-AU, notamment : interdiction des constructions et installations agricoles, gabarit des voiries, desserte par les réseaux et limitation de l'emprise au sol et de la hauteur des constructions ;
- Le tableau des surfaces.

2.1.3 Rott (Secteur 08)

Le projet vise à remplacer la règle de recul des constructions à l'entrée Nord de Rott en instituant un recul minimal de 4 mètres en remplacement d'une bande d'implantation de 4 à 10m. La nouvelle disposition respecte les implantations existantes dont certaines se trouvent distantes de 15 à 45 mètres de la route départementale.

Un sous-secteur spécifique UBa est créé, tenant compte de la nouvelle règle de recul applicable dans le secteur concerné.

Les documents d'urbanisme à modifier :

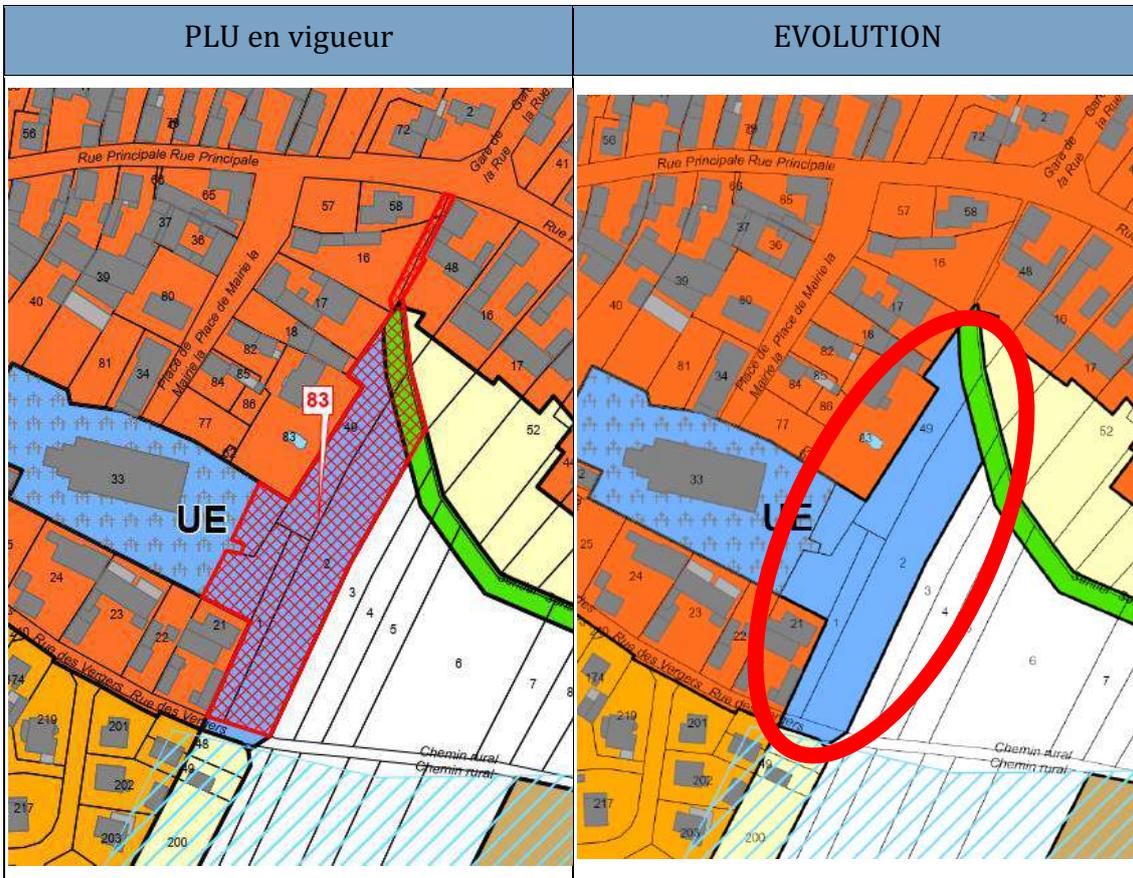
- Le rapport explicatif à annexer au rapport de présentation du PLUi ;
- Les plans et le règlement de la zone UB : article 6-UB, création d'un sous-secteur UBa avec des règles spécifiques d'implantation par rapport aux voies.

2.1.4 Schleithal (Secteur 09):

Les projets concernant Schleithal poursuivent quatre objectifs :

2.1.4.1 *Suppression d'un emplacement réservé*

L'emplacement réservé n°83 avait été prévu afin de créer un parking et un accès à l'église à partir de la rue des Vergers. Cet aménagement est réalisé et l'emplacement réservé n'a donc plus lieu d'être.

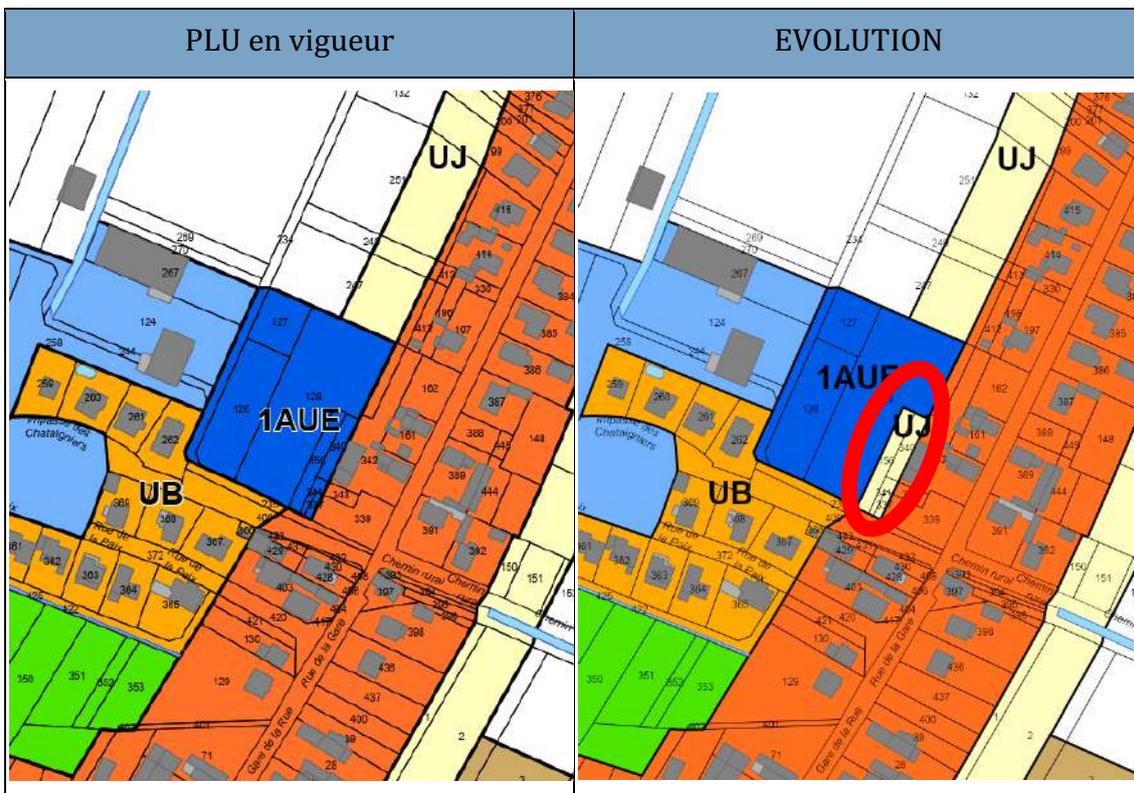


2.1.4.2 *Évolution des limites de la zone de développement dédiée aux équipements publics*

Le projet vise à reclasser en zone UJ des parcelles classées en AU

Lors de l'établissement du PLUi, des jardins d'agrément en fond de parcelles ont été intégrés dans une zone 1AUE destinée au développement d'équipements publics. La commune ne souhaite pas retirer ces terrains à leurs propriétaires.

Les parcelles correspondantes sont classées à la zone UJ. Cette bande constituera une zone tampon entre les équipements et les habitations.



2.1.4.3 Modification des règles d'implantation en zone UA

Le projet vise à autoriser des extensions à toit plat.

Dans les rues du centre ancien de Schleithal, les maisons d'habitation présentent un pignon sur rue munis des toitures à pans, avec des pentes comprises entre 40 et 52°, perpendiculaires à la rue. Le règlement actuel impose que cette configuration soit respectée sur une profondeur de 20 mètres par rapport à l'alignement de la rue. Le projet propose de réduire cette profondeur à 12 mètres

Cette disposition permettra de favoriser l'aménagement d'anciennes dépendances ayant perdu leur vocation agricole, avec des volumes de toiture moins imposants.

2.1.4.4 Réglementation relative aux panneaux photovoltaïques

Le projet institue une réglementation sur l'implantation de panneaux photovoltaïques en zones urbaines UA et UB : interdiction des panneaux en façades ou sur les balcons et prescription de formes géométriques rectangulaires, implantation préférentielle sur bâtiments secondaires ou en partie basse des toitures.

Les documents d'urbanisme à modifier :

- Le rapport explicatif à annexer au rapport de présentation du PLUi ;
- Les plans et règlements concernant les zones UA : Article 11-UA relatif aux pentes des toitures ;
- Les plans et règlements concernant les zones UA et UB : Articles 11-UA et 11-UB pour les panneaux solaires ;
- Le tableau des surfaces.

2.1.5 Seebach (Secteur 10)

Le projet concernant Seebach complète la liste de rues dans lesquelles les couleurs des bâtiments sont soumises à l'application d'un nuancier défini. La rue des acacias avait été oubliée lors de la définition du secteur concerné. Cet oubli est corrigé à l'occasion de la présente modification.

Les documents d'urbanisme à modifier :

- Le rapport explicatif à annexer au rapport de présentation du PLUi ;
- Le règlement concernant la zone UB(2) pour l'ajout d'une rue.

2.1.6 Steinseltz (Secteur 11):

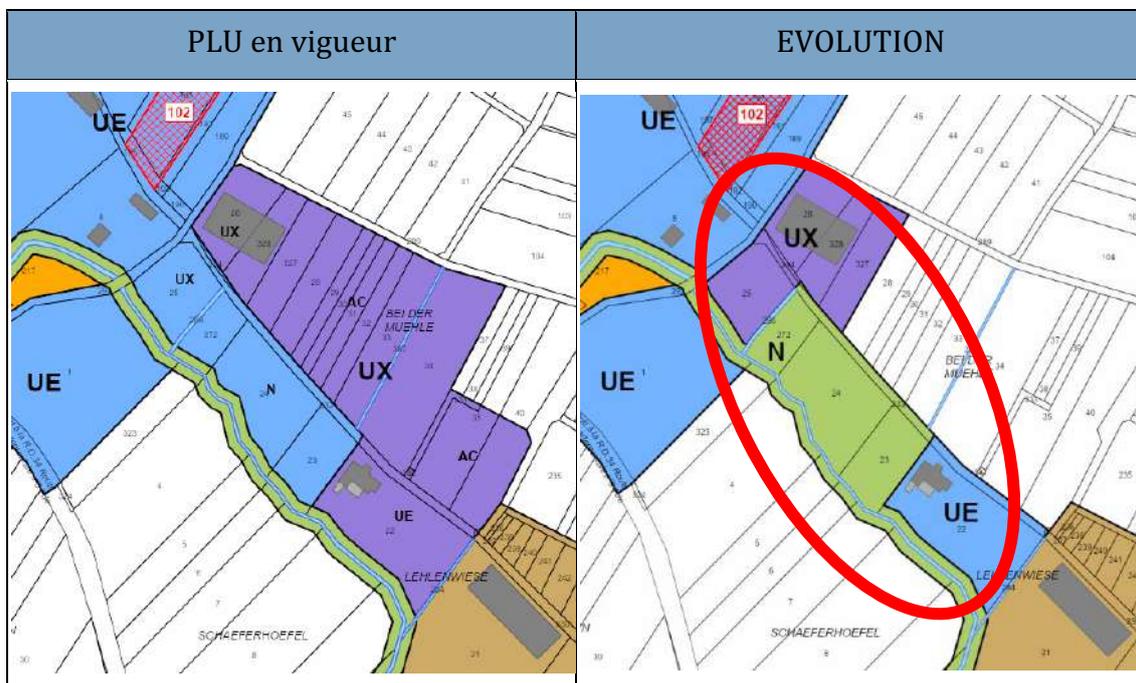
Le projet concernant Steinseltz poursuit quatre objectifs Trois d'entre eux rectifient des dispositions erronées dans le PLUi en vigueur.

2.1.6.1 *Reclassement de terrains selon leur occupation effective*

Le projet vise à mettre le plan de règlement en cohérence avec l'occupation effective de terrains à l'est du village.

La délimitation des zones UE (équipements collectifs à vocation scolaire, culturelle, sportive, de loisirs ou de services publics ou d'intérêt général) et UX (constructions à usage d'activités artisanales, commerciales ou industrielles) n'a pas pris en compte l'occupation effective des terrains. Ainsi le terrain au Sud de la rue du stade et sur lequel l'entreprise Astillo souhaite développer ses activités est inscrit en zone UE et non UX et une salle associative est inscrite en zone UX et non en zone UE.

Par ailleurs, la zone UE couvre des espaces boisés et la zone UX des espaces agricoles exploités, à conserver en l'état et qui peuvent être réintégrés respectivement à la zone N et à la zone A.



2.1.6.2 *Modification du classement d'une maison existante*

Ce projet consiste à retirer une maison existante d'une zone UJ (jardins) à laquelle elle avait été intégrée par erreur. Ce classement limitait les possibilités d'évolution de la propriété. Celle-ci est intégrée à la zone UB voisine.

2.1.6.3 *Corrections dans le règlement*

Le règlement des zones urbaines impose un recul de 6 mètres par rapport aux berges du Hausauerbach alors que le ruisseau est bordé par une zone naturelle (N) de 10 mètres. Cette disposition est donc inutile et doit être supprimée.

L'article 13-UB fait référence par erreur à la zone UA concernant la surface de référence à laquelle s'applique la part d'espace perméable.

A l'article 13-1AU, la part d'espaces perméables exprimée en nombre et en lettres n'est pas cohérente. C'est une proportion de 30% qui doit s'appliquer.

2.1.6.4 *Règlementation relative aux panneaux photovoltaïques*

Le projet institue une réglementation sur l'implantation de panneaux photovoltaïques en zone urbaine UA et UB : interdiction des panneaux en façades ou sur les balcons et prescription d'une forme rectangulaire des panneaux en toiture.

Les documents d'urbanisme à modifier :

- Le rapport explicatif à annexer au rapport de présentation du PLUi ;
- Les plans et règlements : Article 7-UA, 7-UB, 7-UE, 7-UJ et 7-UX pour la suppression du recul par rapport aux cours d'eau ;
- Les plans et règlements : Article 11-UA pour les panneaux solaires ;
- Les plans et règlements : Articles 13-UB et 1-AU pour la correction de deux erreurs d'écritures ;
- Le tableau des surfaces.

2.1.7 Wissembourg-Altenstadt (Secteur 12) :

2.1.7.1 *Préservation la vocation commerciale du centre-ville*

Dans la perspective du maintien d'une dynamique de centralité, la ville de Wissembourg cherche à préserver et à renforcer l'offre économique et commerciale du centre-ville. Dans les rues commerçantes de la ville, des friches commerciales risquent d'être converties en logements, contribuant pour partie au transfert des commerces vers la périphérie.

La ville est engagée dans le programme « Petites Villes de Demain (PVD) » et dans une « Opération de Revitalisation de Territoire(ORT) ». Les efforts s'orientent vers la préservation des locaux commerciaux en rez-de-chaussée et l'interdiction de leur mutation vers le logement ainsi que vers l'interdiction de petites surfaces commerciales en périphérie (zones UX).

2.1.7.2 *Création d'un nouvel emplacement réservé*

Une liaison douce supplémentaire est souhaitée entre le centre-ville et le secteur gare. Pour ce faire un emplacement réservé sur un terrain adapté à recevoir ce nouvel aménagement est projeté (ER n°206)

2.1.7.3 *Évolution des emplacements réservés à l'Ouest de la gare*
A l'Ouest de la gare, deux emplacements réservés sont prévus au profit de la Ville de Wissembourg.

- L'ER212 pour assurer la reconversion d'une friche pour l'accueil d'une zone artisanale. La compétence "aménagement de zones d'activités" relevant de l'intercommunalité, le bénéfice de cet emplacement réservé est transféré à la communauté de communes du Pays de Wissembourg.
- L'ER205 pour assurer la liaison entre la rue de l'Industrie et la rue de la Messagerie. Cet emplacement réservé est élargi pour permettre l'aménagement d'une voie tout en conservant un maximum d'arbres existants.

2.1.7.4 *Préservation de la vocation de plusieurs grands jardins*

la Ville souhaite se doter d'un outil réglementaire pour préserver cinq grands jardins identifiés au sein de la zone urbaine comme « éléments remarquables du paysage » : le jardin du presbytère catholique, le jardin Stanislas, le jardin du palais Stanislas, celui compris entre la rue du Marais et la rue du Milieu, ainsi que celui compris entre la rue de la Pépinière et la rue du Général Abel Douay. Le projet vise à inscrire au PLUi, ces jardins comme espaces d'intérêt paysager ou écologique (article L.151-23 du Code de l'urbanisme). Dans ces jardins sont toutefois admis des cheminements perméables, des accès aux constructions ainsi que des gloriettes ou abris de jardin de tailles limitées.

2.1.7.5 *Limitation de l'artificialisation des sols dans les secteurs pavillonnaires*

Le projet prévoit de limiter l'artificialisation des sols en secteurs pavillonnaires en exigeant une emprise des constructions au sol plus restreinte en zone urbaine UB (celle-ci passe de 60 % maximum à 50 % maximum). Cette mesure s'inscrit dans une perspective de préservation des espaces de respiration entre les constructions, en particulier des jardins privés existants autour des maisons.

2.1.7.6 *Évolution des conditions de construction au Langenberg*

La valorisation agricole et touristique du domaine du Langenberg et de son château comme écolieu à Weiler est mise en œuvre par un collectif franco-allemand d'une quarantaine de personnes, dont la moitié environ réside sur place en permanence.

Ce secteur dispose d'une classification spécifique au PLUi (1AUL).

Plusieurs logements ont été réhabilités dans le château, d'autres ont été aménagés à l'extérieur. Il s'agit d'habitations légères atypiques (tiny-house, maisons en paille, yourte, dôme...) installées pour la durée du chantier et qui pourraient ultérieurement accueillir des touristes. Plusieurs d'entre elles ne respectent pas le règlement qui impose des toitures végétalisées et de faibles emprises au sol. (Ces dispositions du règlement avaient été préconisées par les initiateurs de l'écolieu).

Il est prévu, pour répondre aux besoins de la phase de chantier susceptible de durer quelques années, de déplacer légèrement la zone définie dans l'OAP comme camping et de supprimer l'obligation des toitures végétalisées.

2.1.7.7 *Reconversion d'une friche*

Le projet tient compte de l'abandon du projet de centre technique communautaire, rue des Prés. Le site sera intégré à la zone UB voisine pour résorber cette friche.

2.1.7.8 *Réglementer l'implantation des panneaux photovoltaïques*

Le projet institue une réglementation relative à l'implantation de panneaux photovoltaïques en zones urbaines UA, UB et UD : interdiction des panneaux en façades ou sur les balcons et encadrement des formes, dispositions, implantations, aspect des panneaux en toiture.

Les documents d'urbanisme à modifier :

- Le rapport explicatif à annexer au rapport de présentation du PLUi ;
- Les plans et règlements : Article 2-UA et 2-UB limitation des transferts vers l'habitat de locaux commerciaux et réglementation des « espaces d'intérêt paysager et écologique » ;
- Les plans et règlements : Articles 11-UA, 11-UB et 11-UD pour les panneaux solaires ;
- Les plans et règlements : Article 9-UB pour la limitation de l'emprise au sol ;
- Les plans et règlements : Article 11-UB pour le respect du terrain naturel ;
- Les plans et règlements : Article 11-1AUL pour la dispense de toitures végétalisées ;
- OAP du secteur AUL pour l'aménagement du secteur ;
- Le tableau des surfaces.

2.2 Révision allégée n°4 relative à la commune de Hunspach (secteur 04)

2.2.1 Objet de la révision allégée

Le projet de révision allégée n°4 consiste, à permettre le développement d'une entreprise sur une ancienne friche ferroviaire.

Lors de l'élaboration du PLUi, un secteur ND1 (locaux d'activités non raccordées au réseau d'assainissement mais qui peuvent être étendus) avait été délimité autour de l'ancienne gare de Hunspach pour permettre la valorisation de la friche ferroviaire et l'installation et le développement de l'entreprise CJL Fermetures Clauss. Au fil du temps l'entreprise s'est développée et souhaite poursuivre son extension en couvrant des espaces de stockage.

Pour accompagner ce développement, il est proposé de créer une nouvelle zone UX ainsi désignée: zone urbaine principalement destinée à l'implantation de constructions à usage d'activités artisanales, commerciales ou industrielles à l'accueil d'activités.



2.2.2 Composition du dossier

- Une notice de présentation comprenant le détail des évolutions proposées au règlement du PLUi ;
- Les règlements graphiques au 1/5000^e et au 1/2000^e ;
- Le tableau des surfaces ;
- L'extrait du procès-verbal des délibérations du conseil de Communauté en date du 25 septembre 2023 prescrivant la révision allégée n°4 ;
- L'avis de la MRAe attestant qu'il n'est pas nécessaire de soumettre le projet à évaluation environnementale.
- L'extrait du procès-verbal des délibérations du conseil de Communauté en date du 23 septembre 2024 décidant de ne pas réaliser d'évaluation environnementale et arrêtant le projet de révision allégée ;
- Le compte-rendu de la réunion d'examen conjoint du 1^{er} octobre 2024 ;
- L'avis de l'État - DDT (ajouté au dossier le 30 octobre 2024) ;
- L'avis de l'ARS (ajouté au dossier le 30 octobre 2024) ;
- L'avis de la CDPENAF (ajouté au dossier le dernier jour de l'enquête

Les documents d'urbanisme à modifier

- Le rapport explicatif à annexer au rapport de présentation du PLUi
- Règlement - Titre II auquel est ajouté un chapitre 6 : *Dispositions applicables au secteur UX*. Ce nouveau chapitre comprend 16 articles : 1-UX à 16-UX
- Plans de zonage règlement du secteur 04 – Hunspach
- Tableau des surfaces

2.3 Révision allégée n°6 relative à la commune de Steinseltz (secteur 11)

2.3.1 Objet de la révision allégée

Le projet de révision allégée n°6 a été arrêté par le conseil de Communauté le 23 septembre 2024. Il consiste, dans le hameau du Schafbusch à déplacer la zone d'activités prévue par le PLUi en vigueur afin d'éviter le trafic de desserte de cette zone au sein de la zone résidentielle.

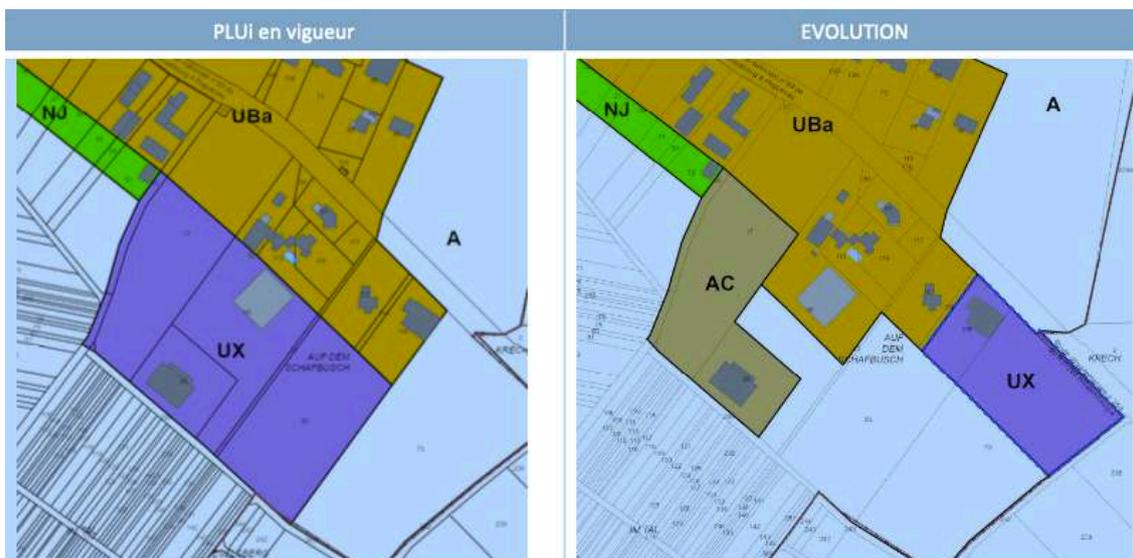
Les entreprises implantées sur place souhaitent pouvoir bénéficier d'un accès direct vers la RD264 en amont du hameau.

Le schéma proposé relocalise les activités à l'est du hameau en continuité d'un bâtiment existant, en dehors des zones d'habitation. Celles-ci ne sont plus traversées par les poids lourds, permettant une amélioration de la sécurité et une diminution des nuisances sonores. L'enveloppe urbaine continue classée en UBa le long de la voie départementale est déconnectée de la zone UX qui fonctionnera en autonomie à partir de la RD264 limitant les nuisances de voisinage et valorisant les zones d'habitat existantes.

La partie sud des terrains, jusqu'ici à vocation artisanale ou industrielle est restituée en zone agricole en continuité des terres agricoles voisines. Des parcelles comportant un bâtiment agricole ou susceptibles d'en accueillir sont classées en AC.

Ces dispositions se trouvent en cohérence avec les besoins des entreprises et au regard des orientations du SCOTAN sur le développement de l'habitat dans les hameaux.

Une OAP relative à la zone UX est ajoutée pour conserver la trame végétalisée le long de la RD264 en entrée du hameau du Schafbusch.



2.3.2 Composition du dossier

- Une notice de présentation ;
- Les plans de règlement graphique au 1/5000^e et au 1/5000^e ;
- Le règlement du PLUi, secteur de Steinseltz ;
- L'extrait du procès-verbal des délibérations du conseil de Communauté en date du 25 septembre 2023 prescrivant la révision allégée n°6 ;

- L'avis de la MRAe attestant qu'il n'est pas nécessaire de soumettre le projet à évaluation environnementale.
- L'extrait du procès-verbal des délibérations du conseil de Communauté en date du 23 septembre 2024 décidant de ne pas réaliser d'évaluation environnementale et arrêtant le projet de révision allégée ;
- Le compte-rendu de la réunion d'examen conjoint du 1^{er} octobre 2024 ;
- L'avis de l'État - DDT (ajouté au dossier le 30 octobre 2024) ;
- L'avis de l'ARS (ajouté au dossier le 30 octobre 2024) ;
- L'avis de la CDPENAF (ajouté au dossier le dernier jour de l'enquête).

Les documents d'urbanisme à modifier

- Le rapport explicatif à annexer au rapport de présentation du PLUi ;
- Règlement – Article 2-UX pour le respect de l'OAP su secteur ;
- Règlement – Article 3-UX pour l'interdiction d'un nouvel accès ;
- Règlement – Article 6-UX instaurant un recul minimal ;
- Plans de zonage correspondants ;
- OAP pour la conservation d'une haie longeant le secteur UX ;
- Tableau des surfaces.

3 DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Un dossier d'enquête complet et un registre ont été tenus à la disposition du public dans les mairies concernées et au siège de l'intercommunalité pendant toute la durée de l'enquête. Un poste informatique dédié permettait la consultation du dossier. L'adresse mail est restée opérationnelle pendant la durée de l'enquête.

Avant l'enquête, les pages des registres ont été cotées et paraphées par le commissaire enquêteur. Chaque pièce des dossiers a également été paraphée.

3.1 Permanences

Les sept permanences prévues à l'arrêté d'ouverture de l'enquête se sont tenues aux heures prévues dans les mairies concernées et au siège de la Communauté de communes du Pays de Wissembourg. Lors de toutes les permanences le commissaire enquêteur a pu bénéficier de locaux adaptés comportant notamment une table pour un déploiement et une lecture aisée des plans et cartes.

- Permanence à Schleithal (28/10/2024 de 8h à 10h) : aucune visite.
- Permanence à la Communauté de communes de Wissembourg (28/10/2024 de 10h30 à 12h30) : aucune visite.
- Permanence à Hunsbach (29/10/2024 de 14h30 à 16h30) : visite du maire, M. Bertrand WAHL. Aucune visite pour l'enquête.
- Permanence à Steinseltz (29/10/2024 de 17h à 19h) : visite du maire, M. Christophe HECKY. Deux visites pour l'enquête, une contribution inscrite au registre (RA6.ST-R1) concernant la révision allégée n° 6.
- Permanence à Drachenbronn (5/11/2024 de 13h15 à 15h15) : visite du maire, M. Pierre KOEPF. Aucune visite pour l'enquête.
- Permanence à la mairie de Wissembourg (9/11/2024 de 10h à 12h) : visite du maire, Mme Sandra FISCHER-JUNCK. Aucune visite pour l'enquête.
- Permanence à Rott (12/11/2024 de 17h à 19h) : visite du maire, M. Claude STROHL. Aucune visite pour l'enquête.
- Permanence à la Communauté de communes de Wissembourg (15/11/2024 de 10h à 12h) : Aucune visite pour l'enquête.

3.2 Comptabilisation des observations du public

Pendant la durée de l'enquête publique, une seule personne a porté une remarque dans l'un des registres ouverts dans les mairies et au siège de la Communauté de communes (Steinseltz). Il s'agit d'une simple remarque attestant du passage de son auteur à la permanence.

Aucune autre contribution, courriel, lettre, remarque dans un registre, n'est parvenue au commissaire enquêteur.

3.3 Clôture de l'enquête

À l'issue de la dernière permanence, le commissaire enquêteur a clos les registres. Les questions posées par les avis des personnes publiques associées ainsi que celles du commissaire enquêteur ont été collationnées dans un procès-verbal de synthèse remis en mains propres au maître de l'ouvrage dans les délais prévus par la réglementation, le 21 novembre 2024. Le mémoire en réponse a été envoyé par mail au commissaire enquêteur le 29 novembre (voir 3^{ème} partie - Annexes p. 63).

4 ANALYSE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET CONSULTÉES

Le texte intégral des avis des personnes publiques associées figure en troisième partie du présent rapport – Annexes pages 26 à 45.

4.1 Avis des PPA concernant l'ensemble de l'enquête

4.1.1 Avis de la MRAe

(voir 3^{ème} partie - annexe p. 26)

Après étude des informations fournies par la Communauté de communes du Pays de Wissembourg, la MRAe conclut que les révisions allégées n°4, 5 et 6 ainsi que la modification n°6 du PLUi ne sont pas susceptibles d'avoir des incidences notables 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. Il n'est donc pas nécessaire soumettre ces projets à évaluation environnementale.

4.1.2 Avis de l'État - ARS

(voir 3^{ème} partie - annexe p. 46, § 4)

Le quatrième paragraphe du courrier de l'ARS dépasse le strict cadre des modifications et révisions simplifiées soumises à la présente enquête et concerne l'ensemble des zones UX et 1-AUX du PLUi. Il demande que le règlement écrit de ces zones encadre voire exclue explicitement l'installation éventuelle d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, notamment des établissements de la petite enfance ou accueillant des enfants ou des adolescents.

Réponse de la Communauté de communes

Dans un souci de mixité fonctionnelle, la CCPW ne souhaite pas interdire systématiquement les établissements d'enseignement, de santé ou d'action sociale dans les zones d'activités. En revanche et bien évidemment, elle est prête à prendre les dispositions réglementaires adaptées en cas de source de pollution avérée incompatible avec la proximité de ces équipements.

Commentaire du commissaire-enquêteur

Le commissaire prend acte de la prise en compte dans le futur, de nuisances susceptibles d'impacter des installations destinées à des enfants ou à des activités sanitaires ou sociales.

4.2 Avis des PPA relatifs à la modification n°6 concernant les communes de Dachenbronn-Birlenbach, Rott, Schleithal, Seebach, Steinseltz et Wissembourg

4.2.1 Avis de la Collectivité Européenne d'Alsace (CEA)

(voir 3^{ème} partie - annexe p. 30)

La CEA ne formule aucune observation de fond. Elle relève cependant des rectifications à effectuer : sur le point « Évolution des emplacements réservés à l'Ouest de la gare » notamment sur l'emplacement réservé 221 qui n'est que partiellement visible et qu'il faudrait faire apparaître dans son intégralité. De plus, dans la notice, il est question de l'emplacement réservé n°212 et sur le plan 3.2.5 de l'« Évolution des plans de règlement », il est annoté emplacement réservé n°221.

Réponse de la Communauté de communes

La notice de présentation a été corrigée pour l'enquête publique.

4.2.2 Avis de la CCI Alsace Eurométropole

(voir 3^{ème} partie - annexe p. 31)

4.2.2.1 Secteur de Steinseltz

La CCI salue la démarche « pertinente et vertueuse d'un point de vue environnemental » de l'évolution de la zone d'activités et d'équipements à l'est du village.

4.2.2.2 Secteur de Wissembourg-Altenstadt

La CCI approuve l'interdiction de la transformation des commerces en pied d'immeuble en logements, ainsi que la mesure visant à interdire l'implantation de commerces de moins de 300m² dans les zones UX. Toutefois, elle pointe l'absence de la traduction réglementaire correspondante dans les zones UX.

Par ailleurs, la CCI recommande la différenciation des zones d'activités selon leurs destinations : industrielle, artisanale ou commerciale. Ainsi elle souhaite que les zones à vocation industrielle n'acceptent pas les usages commerciaux et résidentiels. Dans cet esprit elle préconise des mesures interdisant toute implantation de commerces dans les zones industrielles.

Concernant le site du Langenberg, la CCI approuve la modification envisagée, permettant notamment la réutilisation ultérieure des habitations de chantier pour l'accueil touristique

Réponse de la Communauté de communes

Le règlement de Wissembourg sera complété pour conditionner les implantations commerciales en zone UX à une surface de plancher minimale de 300 m².

La différenciation des zones d'activités n'a pas, historiquement, été mise en œuvre dans leur aménagement. Toutefois et naturellement les activités commerciales se sont regroupées dans des secteurs particuliers mais elles s'articulent toujours dans ces secteurs avec des activités industrielles ou artisanales.

La Communauté de communes ne souhaite pas réglementairement spécialiser ses zones d'activités pour y conserver une certaine mixité d'activités.

Commentaire du commissaire-enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de l'ajout apporté au règlement de la zone UX.

Le choix de différencier les secteurs industriels et commerciaux ou le fait de privilégier une mixité des implantations relève de l'initiative de la Communauté de communes. La préférence est donnée en l'occurrence à la mixité, favorisant notamment l'aspect commercial de certains établissements artisanaux.

4.2.3 Avis de l'État - Direction départementale des territoires

(voir 3^{ème} partie - annexe p. 33)

La DDT formule un avis favorable au projet de modification n^o 6 du PLUI, à l'exception du point relatif à l'emprise au sol des bâtiments dans les secteurs 1-AU et UJ du secteur de Drachenbronn-Birlenbach, développé ci-dessous.

La DDT émet les observations résumées ci-dessous :

4.2.3.1 Secteur de Drachenbronn - Birlenbach

La DDT estime que le bouclage choisi dans l'OAP relative à la zone 1-AU pourrait engendrer un morcellement de la zone UJ, son tracé divisant la zone de jardins et pouvant affecter le fonctionnement à venir des jardins avec les futures habitations prévues en 1-AU. Elle préconise d'inclure la zone UJ dans l'OAP pour poser des orientations plus fortes en matière d'insertion paysagère et environnementale, et notamment de transition avec la forêt limitrophe.

La DDT pointe une illégalité à corriger. La disposition du règlement écrit de la zone 1-AU réglemente l'emprise au sol des constructions dans une zone couverte par deux zonages distincts (1-AU et UJ). Le règlement écrit de la zone 1-AU ne peut pas réglementer la zone UJ.

La cartographie page 46 de la notice de présentation fait l'objet d'une erreur matérielle, la zone UJ n'y figurant pas réduite.

Réponse de la Communauté de communes concernant la zone UJ

La zone UJ sera intégrée à l'OAP avec l'affichage d'une vocation de transition avec l'espace forestier limitrophe, destiné notamment à assurer une bande de sécurité entre la forêt et les habitations par rapport aux risques liés à la forêt (chutes d'arbres, incendie, ...).

Réponse de la Communauté de communes concernant une illégalité à corriger

Le règlement sera modifié pour limiter l'emprise au sol uniquement dans la zone 1AU. Une disposition spécifique pourra être prévue pour les terrains qui se prolongent en zone UJ.

Réponse de la Communauté de communes concernant une erreur à rectifier

La cartographie sera remplacée.

Commentaire du commissaire-enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte des corrections apportées au projet à la suite des remarques de la DDT.

4.2.3.2 Secteur de Steinseltz

La DDT relève une erreur page 27 de la notice de présentation, concernant le zonage en vigueur.

Réponse de la Communauté de communes

La cartographie sera remplacée.

Commentaire du commissaire-enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la correction apportées au projet à la suite de la remarque de la DDT.

4.2.3.3 Secteur de Wissembourg-Altenstadt

La DDT approuve les mesures proposées en vue de la préservation de la vocation commerciale du centre-ville.

La DDT critique la diminution de l'emprise au sol maximale des constructions en zone UB, justifiée par la limitation de l'artificialisation des sols dans les secteurs pavillonnaires. Elle estime que cette diminution de l'emprise au sol constructible à la parcelle amoindrira les capacités de densification sur la commune, ce qui entre en

contradiction avec les objectifs en matière d'habitat et de densité définis par le SCOTAN. Cela peut également venir en contradiction avec le volet habitat du PLUI et de l'OAP habitat qui veut privilégier le potentiel de logements réalisables en renouvellement urbain et sur du foncier en dents creuses. Elle estime que les règles visant à limiter l'emprise au sol devraient, a minima, s'accompagner de coefficient de pleine terre, ou d'outils de préservation d'espaces de jardin.

Concernant le site du Langenberg, la DDT estime que la notice de présentation pourrait être plus explicite sur l'impact de cette modification sur les espaces boisés. Par ailleurs, elle souhaite que soit précisé le nombre d'hébergements touristiques programmé sur la zone.

La DDT salue l'évolution d'une friche d'un ancien garage automobile vers un zonage mixte. Elle demande toutefois de s'assurer de l'absence de pollution des sols, ou de compatibilité entre le site et l'usage futur.

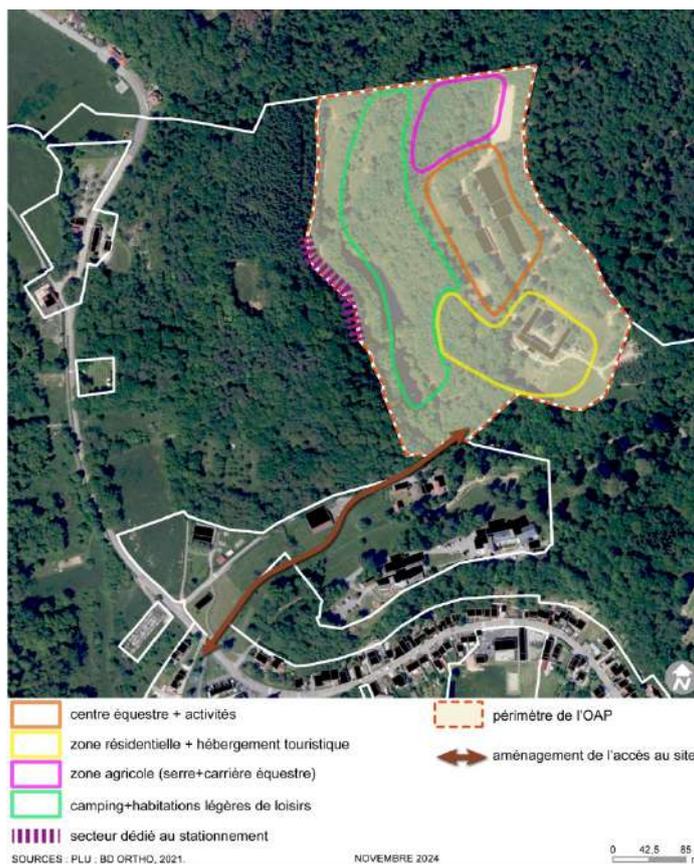
Réponse de la Communauté de communes sur l'urbanisme en centre ville

L'application combinée des règles d'emprise au sol et de hauteur préserve de larges possibilités de densification. Une limitation plus importante de l'emprise au sol permet d'assurer une densification en cohérence avec l'occupation actuelle des tissus bâtis de la zone UB.

Le règlement comprend par ailleurs déjà une obligation de 20% d'espace de pleine terre par unité foncière.

Réponse de la Communauté de communes sur le site du Langenberg

L'évolution de l'OAP permet d'une part de préserver les espaces boisés à l'arrière du château du Langenberg et de privilégier une implantation dans les espaces non boisés.



L'OAP sera par ailleurs complétée avec l'objectif de conserver les arbres existants lors de l'implantation de nouvelles constructions, en particulier pour les hébergements touristiques qui s'inscriront au milieu des arbres.

Le nombre d'hébergements touristiques prévus au moment de la reprise du site était de 40 unités sous formes de tiny-house, roulottes, tentes, ... et le collectif qui gère le site ne prévoit pas que ce nombre puisse être atteint à court ou moyen terme.

Réponse de la Communauté sur une pollution éventuelle d'une friche

Il appartiendra au propriétaire du site de s'assurer de l'absence de pollution des sols. Cette obligation sera rappelée dans les autorisations d'urbanisme qui seront sollicitées.

Commentaire du commissaire-enquêteur

• **Concernant l'urbanisme en centre-ville**, le règlement répond déjà à l'observation concernant le coefficient de pleine terre. Par ailleurs, la potentialité de logements réalisables en renouvellement urbain et sur du foncier en dents creuses reste maintenue.

• **Concernant le Langenberg**, le commissaire enquêteur prend acte des retouches apportées à l'OAP visant la préservation des boisements. Par ailleurs, en réponse à l'observation concernant le nombre de logements touristiques prévus au Langenberg, la Communauté de commune indique que le nombre de quarante logements envisagés ne sera pas atteint dans un avenir prévisible.

• **Concernant la friche d'un ancien garage**, la Communauté de communes indique que des autorisations d'urbanisme futures imposeront au propriétaire d'effectuer un diagnostic de pollution des sols.

4.2.3.4 Panneaux photovoltaïques dans les secteurs de Schleithal, Steinseltz et Wissembourg-Altenstadt

Concernant les dispositions envisagées pour l'implantation des panneaux photovoltaïques, la DDT note que les objectifs nationaux évoqués dans la notice de présentation ne sont pas à jour, la Stratégie Nationale Bas Carbone ayant été révisée en 2018-2019 et visant la neutralité carbone en 2050 notamment.

4.3 Avis des PPA relatifs à la révision allégée n°4 concernant la commune de Hunspach

4.3.1 Avis de la MRAe

(voir 3^{ème} partie - annexe p. 26)

Après description du projet, la MRAe observe que le projet correspond à l'activité exercée dans la zone. Il a pour objectif de pérenniser l'existence d'une entreprise ayant réutilisé le site d'une friche ferroviaire.

Le règlement encadre les occupations et utilisations du sol pour n'autoriser que les constructions liées à une activité déjà implantées dans la zone et pour n'autoriser que les stockages et dépôts de matériaux liés à l'activité existante.

Le site de projet est déjà artificialisé et n'est pas concerné par des zonages environnementaux remarquables ni par des milieux sensibles

4.3.2 Réunion d'examen conjoint Avis de l'État - direction départementale des territoires et ARS

(voir 3^{ème} partie - annexe p. 35)

La DDT regrette qu'il n'y ait pas eu d'études au moment de l'extension de la entreprise pour vérifier qu'il n'y a pas eu de destruction de zone humide et que la séquence ERC a bien été respectée. En cas de nouvelle extension cette démarche devra être respectée.

La DDT suggère de prévoir des dispositions réglementaires pour assurer l'insertion paysagère (plantation d'une haie ou d'arbres le long de la RD) pour se conformer aux mesures du PADD du PLUi et du SCOTAN relatives aux entrées de ville.

L'ARS demande que le règlement précise que seules les installations n'induisant que des effluents domestiques puissent s'installer dans un secteur non desservi par un réseau d'assainissement.

Les réponses de la Communauté de communes à ces observations figurent ci-dessous, (page 27) en réponse aux courriers adressés par la DDT et l'ARS

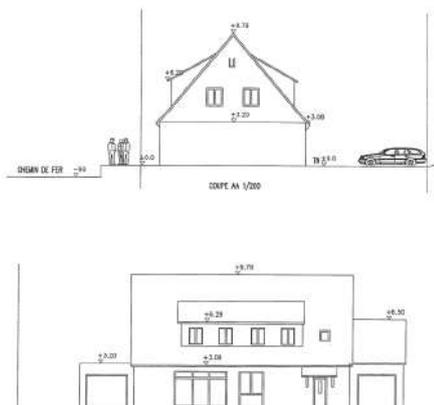
4.3.3 Réunion d'examen conjoint - Avis de la CCI Alsace-Eurométropole

La CCI approuve le projet permettant le développement des entreprises implantées sur le territoire. Elle salue également les dispositions introduites par le règlement de la nouvelle zone UX.

Elle s'interroge toutefois sur la limitation de la hauteur à 10mètres. Les motivations de cette mesure pourraient être précisées dans la notice de présentation.

Réponse de la Communauté de communes

La limitation de la hauteur dans la nouvelle zone UX de Hunspach est directement liée à l'impact visuel que pourraient avoir des bâtiments plus hauts et s'inscrit en cohérence avec la hauteur des constructions existantes (le bâtiment de la gare présente une hauteur de 9,79 m au faîtière).



Commentaire du commissaire enquêteur

La limitation de hauteur choisie est guidée par des considérations d'aspect, en cohérence avec l'existant. Par ailleurs, le commissaire enquêteur s'est entretenu avec l'exploitante de l'entreprise qui a confirmé que la hauteur prévue était suffisante pour l'activité de stockage prévue sur cet espace.

4.3.4 Réunion d'examen conjoint - Avis du parc des Vosges du Nord, de la Collectivité Européenne d'Alsace, de la commune de Hunsbach et de la chambre d'agriculture

Ces organismes sont favorables à cette procédure de révision allégée ou n'ont pas de remarques à formuler.

4.3.5 Avis de l'État - direction départementale des territoires

(voir 3^{ème} partie - annexe p. 46)

L'avis de l'État est parvenu au maître de l'ouvrage en date du 30 octobre 2024. Il a été transmis immédiatement au commissaire enquêteur et a été joint le même jour aux dossiers d'enquête déposés dans toutes les communes concernées par l'enquête. Il formule un avis « favorable avec observations ».

Concernant la révision allégée n°4, le courrier confirme les observations notées dans le compte-rendu de l'examen conjoint (voir ci-dessus « Réunion d'examen conjoint Avis de l'État - direction départementale des territoires et ARS »), notamment l'installation d'une haie ou d'une rangée d'arbres le long de la RD. Il demande en outre que l'historique du remblai ferroviaire d'assise du projet d'extension soit documentée afin de confirmer la faible valeur écologique du site.

Réponse de la Communauté de communes concernant la plantation d'une haie ou d'arbres

L'emprise disponible ne permet pas l'implantation d'une haie le long de la clôture dans la zone UX.



Par ailleurs, le fossé qui draine les eaux pluviales de la RD a été colonisé par une roselière qui assure une trame paysagère le long de la route.

Réponse de la Communauté de communes concernant la zone UX



Photo aérienne du site – source Remonter le temps – 1928

La gare de Hunspach existe déjà et se prolonge au Sud par une vaste plateforme terrassée qui accueille le stockage de marchandises.

Les voies de services et les cours de marchandises étaient en général constituées de scories et autres remblais de mauvaise qualité.



Photo aérienne du site – source Remonter le temps – 1950

La cour de marchandise n'est plus exploitée mais apparaît toujours.



Photo aérienne du site – source Remonter le temps – 1970

La cour de marchandises inexploitée a été reconquise par la végétation.



Photo aérienne du site – source Remonter le temps – 1975

La création de la RD263 s'est accompagnée de l'aménagement d'un fossé pour collecter les eaux pluviales.

La gare, le chemin qui longe la plateforme ferroviaire à l'Ouest et les emprises entre le chemin et la voie ferrée (sur lesquels s'inscrit le site CJL) n'ont pas été modifiés.

Le bâtiment annexe qui était implanté à l'Ouest du chemin a été démoli.



Photo aérienne du site – source Remonter le temps – 1981
La RD 263 est en service.
Aucune modification n'a été apportée à l'emprise ferroviaire.



Photo aérienne du site – source Remonter le temps – 1990
Un parking a été aménagé autour de la gare.
L'arrière du bâtiment (au Sud) n'est pas modifié.



Photo-aérienne du site – source Remonter le temps – 1999

L'échangeur sur la RD263 a été aménagé et l'arrière de la gare a sans doute servi pour le dépôt de matériaux.



Photo-aérienne du site – source Remonter le temps – 2010

La plateforme ferroviaire n'est pas modifiée et un chemin la traverse du Nord au Sud jusqu'à la limite de l'emprise qu'occupe aujourd'hui la société CJL.



Photo-aérienne du site – source ESRI – 2015

La société CJL a repris le site en 2011 et a construit un nouveau bâtiment dans le prolongement de la gare et aménagé une aire de service autour de ce bâtiment. Les aménagements ont été réalisés au niveau du terrain naturel.



Photo-aérienne du site – source IGN – 2021

L'aire de service a été étendue sur la plateforme ferroviaire. Cette extension s'est faite au niveau du terrain naturel. Une roselière occupe le fossé qui recueille les eaux pluviales de la RD263.



Photo de la limite Sud du site – source Google avril 2023

Commentaire du commissaire enquêteur

En réponse à la demande d'historique du remblai ferroviaire, concerné par le projet de zone UX, la Communauté de communes produit une série de photos aériennes du terrain de 1928 à 2021 qui témoigne de l'ancienneté de ce remblai. Il s'agit d'un support constitué essentiellement de scories.

4.3.6 Avis de l'agence régionale de santé (ARS)

(voir 3ème partie - annexe p. 49)

L'avis de l'ARS est parvenu au maître de l'ouvrage en date du 30 octobre 2024. Il a été transmis immédiatement au commissaire enquêteur et a été joint le même jour aux dossiers d'enquête déposés dans toutes les communes concernées par l'enquête.

Le courrier de l'ARS confirme les termes du compte-rendu d'examen conjoint (voir ci-dessus « Réunion d'examen conjoint Avis de l'État - direction départementale des territoires et ARS »). Il insiste sur l'obligation que les installations prévues ne produisent que des effluents domestiques, traités dans un assainissement non collectif.

Réponse de la Communauté de communes

Le règlement sera complété en ce sens.

4.3.7 Avis de la CDPENAF

En marge de la réunion d'examen conjoint qui s'est tenue le 1^{er} octobre, les services de l'État ont annoncé aux représentants de la Communauté de communes que la commission départementale de préservation des espace naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) allait s'autosaisir des dossiers de révisions allégée.

L'avis de cette commission est parvenu au maître de l'ouvrage le dernier jour de l'enquête.

La commission émet un avis favorable sur ce projet.

4.4 Avis des PPA relatifs à la révision allégée n°6 concernant la commune de Steinseltz

4.4.1 Avis de la MRAe

Après description du projet, la MRAe observe que les reclassements proposés placent la zone d'activités en entrée de hameau, le long de la route, limitant ainsi les nuisances de voisinage et sécurisant le trafic dans le hameau.

La zone de reclassement n'est pas concernée par des zonages environnementaux remarquables ni par des milieux sensibles et les différents reclassements permettent d'agrandir la zone agricole.

La préservation de la haie actuelle le long de la RD 264, exigée par l'OAP, doit permettre de limiter l'impact visuel des futurs bâtiments d'activités et de maintenir son écosystème et sa biodiversité installés.

4.4.2 Réunion d'examen conjoint Avis de la direction départementale des territoires

(voir 3^{ème} partie - annexe p. 39)

La DDT approuve le projet mais note qu'une extension linéaire le long d'une voie n'est pas à privilégier et qu'un renouvellement de la partie du verger impactée par le projet pourrait être prévu.

L'ARS regrette que le dossier n'apporte pas d'information sur les caractéristiques du site d'activité reclassé en zone UBa, notamment en termes de pollution des sols.

Voir la réponse de la Communauté de communes ci-dessous page 33

4.4.3 Réunion d'examen conjoint - Avis de la chambre d'agriculture (excusée à la réunion)

La chambre d'agriculture approuve le retour de terrains à l'activité agricole.

Elle attire l'attention sur l'accès aux constructions futures et le maintien de la fonctionnalité agricole du chemin situé au Sud du secteur concerné. Elle propose d'inscrire cette destination dans l'OAP pour une prise en compte dans les aménagements futurs.

Elle propose également le reclassement en AC de la parcelle située entre la zone UBa et AC (morceau de la parcelle 0098).



Réponse de la Communauté de communes

Les OAP seront complétées pour préciser la nécessité d'assurer la desserte agricole.

La zone AC sera étendue à l'ensemble de la parcelle 98.

Commentaire du commissaire enquêteur

La Communauté de commune fait siennes les propositions de la chambre d'agriculture concernant ces terrains.

4.4.4 Réunion d'examen conjoint - Avis de la Collectivité Européenne d'Alsace et de la CCI

Ces organismes sont favorables à cette procédure de révision allégée ou n'ont pas de remarques à formuler.

4.4.5 Avis de l'État - direction départementale des territoires

(voir 3ème partie - annexe p. 46)

L'avis de l'État est parvenu au maître de l'ouvrage en date du 30 octobre 2024. Il a été transmis immédiatement au commissaire enquêteur et a été joint le même jour aux dossiers d'enquête déposés dans toutes les communes concernées par l'enquête. Ce courrier de la DDT précise et complète l'avis de l'État rapporté dans le compte-rendu de l'examen conjoint concernant cette révision allégée (voir ci-dessus § 4.4.2).

Il émet un avis réservé sur le projet de révision allégée n°6 du PLUI. Il relève que le nouveau secteur UX impacte une zone de vergers ayant vocation à être préservés, voire restaurés.

La DDT note également que la nouvelle configuration des terrains tend à « étirer » le hameau, alors que le SCOTAN précise, pour les villages, « de ne pas s'étendre linéairement le long des routes existantes, mais de privilégier les développements en profondeur ».

La réponse de la Communauté de communes figure à la suite de l'avis de l'ARS

4.4.6 Avis de l'agence régionale de santé (ARS)

(voir 3ème partie - annexe p. 49)

L'avis de l'ARS est parvenu au maître de l'ouvrage le 30 octobre 2024. Il a été transmis immédiatement au commissaire enquêteur et a été joint le même jour aux dossiers d'enquête déposés dans toutes les communes concernées par l'enquête.

Le courrier développe et complète l'avis de l'État consigné dans le compte-rendu d'examen conjoint cité au paragraphe 4.4.2. Il évoque d'éventuelles pollutions antérieures du site et demande que celui-ci fasse l'objet d'un zonage spécifique, distinct de la zone UBa. Le règlement correspondant à ce zonage spécifique devra indiquer les conditions d'ouverture à l'urbanisation pour un usage d'habitation, en précisant explicitement l'obligation de réaliser une étude de sol, telle que celle prévue par les articles R556-1 et R556-2 du code de l'environnement, et de produire une attestation, telle que celle prévue par l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme (document établi par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués, et attestant que les mesures de gestion de la pollution au regard du nouvel usage du terrain projeté ont été prises en compte dans la conception du projet).

Réponse de la Communauté de communes sur les deux avis de l'État

Concernant d'éventuelles pollutions des sols : Le bâtiment reclassé en zone UBa était un hangar destiné depuis sa construction au stockage de matériel agricole. Il n'est donc pas susceptible d'avoir induit des pollutions du sol.

Concernant la réserve sur les vergers : A noter que la notice de présentation de la RA6 sera complétée avec des informations complémentaires concernant la suppression du verger qui apparaît sur les photos aériennes et qui a été arraché en août 2019 à la demande des services de l'État dans le cadre de la lutte contre le virus de la Sharka.

Commentaire du commissaire enquêteur

La notice de présentation donne tous les arguments en faveur de la restructuration du secteur. Celle-ci présentera l'avantage important d'éviter le passage dans les secteurs urbanisés, des véhicules, camions ou voitures en lien avec les équipements établis sur la zone.

Le risque de pollution des sols évoqué dans l'avis de l'État est inexistant, compte tenu de l'utilisation antérieure de cet espace.

Le verger faisant l'objet d'une réserve n'existe plus. Il a été arraché à la demande des services de l'État en 2019 pour des raisons sanitaires.

4.4.7 Avis de la CDPENAF

En marge de la réunion d'examen conjoint qui s'est tenue le 1^{er} octobre, les services de l'État ont annoncé aux représentants de la Communauté de communes que la commission départementale de préservation des espace naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) allait s'autosaisir des dossiers de révisions allégée.

L'avis de cette commission est parvenu au maître de l'ouvrage le dernier jour de l'enquête.

La commission émet une réserve demandant l'intégration à la zone AC d'une parcelle de 0,2ha située entre les zones AC et UBa. Cet avis est également émis par la chambre d'agriculture.

Réponse de la Communauté de communes

La zone AC sera étendue à l'ensemble de la parcelle 98.

Commentaire du commissaire enquêteur

La Communauté de communes répond favorablement à cette réserve, également émise par la chambre d'agriculture.

5 ANALYSE DES AVIS ET OBSERVATIONS DU PUBLIC

Dès lors qu'aucune observation du public n'a été portée à la connaissance du commissaire-enquêteur, il appartient à celui-ci d'envisager les questions que cette enquête aurait pu susciter de la part du public.

La nature des mesures envisagées dans ces projets ainsi que la qualité et l'exhaustivité des dossiers d'enquête laissent peu de place à des interrogations concernant ce projet. Les révisions allégées 4 et 6 n'appellent aucune question de la part du commissaire enquêteur. Concernant la modification n°6 deux questions peuvent être posées :

5.1 Question sur les panneaux solaires

La réglementation proposée pour les communes de Schleithal, Steinseltz et Wissembourg impose une forme rectangulaire aux panneaux, excluant de fait des dispositions « en escalier » telles que celle figurant sur la photo ci-dessous (Schleithal en face de la mairie). Des dispositions particulières sont-elles envisageables pour une adaptation à des toitures elles-mêmes non rectangulaires ?



Réponse de la Communauté de communes

Qu'il s'agisse d'espaces protégés, champêtres ou urbains, les toits forment une cinquième façade qui participe à l'harmonie et à la qualité du cadre de vie. Les projets solaires nécessitent une intégration sans fausse note dans cette harmonie, en particulier dans les centres anciens.

Les toitures des édifices permettent de les protéger des phénomènes climatiques comme la pluie ou les rayons lumineux. La toiture est un élément d'architecture qui s'inscrit dans un paysage authentique et participe à la qualité du cadre de vie. L'architecture comme la ville évoluent en fonction des nécessités, notamment aujourd'hui avec l'urgence climatique. Les dispositifs solaires peuvent être conciliables

avec la préservation du patrimoine et des paysages. Pour cela, la technologie doit proposer des équipements en prenant en compte la qualité du domaine public.

Les équipements de production d'énergie solaire doivent permettre une intégration en toiture sans marquer de rupture avec celle-ci. Les équipements solaires s'intègrent au bâti dans une logique de cohérence, en cherchant autant que possible à ne pas apparaître comme des éléments rapportés. En conséquence, il n'est pas prévu de dispositions particulières pour des toitures qui ne seraient pas elles-mêmes rectangulaires.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le maître de l'ouvrage confirme sa volonté de réduire autant qu'il se peut, l'impact visuel des panneaux solaires en toitures. Les nouvelles dispositions ne permettront plus des implantations de panneaux solaires de formes complexes telles qu'elles existent actuellement dans les localités concernées.

5.2 Question sur la séparation entre les commerçers et l'habitat à Wissembourg

Les propositions courageuses visant à préserver la vocation commerciale du centre de Wissembourg, à renforcer les circulations douces et à préserver la nature en ville sont à saluer.

Dans le centre commercial de Wissembourg, de nombreuses maisons comportent un commerce en rez-de-chaussée et l'habitation du commerçant dans les étages. Certains commerces sont en activité, d'autres sont fermés, voire en friche. Comment ces situations sont-elles prises en compte dans l'évolution des partages entre les locaux d'activités commerciales et l'habitat dans le centre-ville ?

Réponse de la Communauté de communes

Dans le cadre du dispositif Petite Ville de Demain, la Ville de Wissembourg a mis en place un dispositif de soutien à la rénovation des locaux vacants qui est particulièrement fléché vers la séparation physique des logements associés à des locaux commerciaux.

Commentaire du commissaire enquêteur

Les commerces en rez-de-chaussée dans le centre-ville de Wissembourg seront disjointes de l'habitat dans les étages lorsque les exploitants ne sont pas logés sur place. Un soutien spécifique devra permettre de résoudre ces situations.

FIN DE LA PREMIÈRE PARTIE : RAPPORT D'ENQUÊTE

Les avis et conclusions du commissaire enquêteur figurent en 2^e partie.

Strasbourg, le 11 décembre 2024



Yves Jeunesse, commissaire enquêteur

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE WISSEMBOURG



Enquête publique unique

ayant pour objet la modification et la révision allégée sur plusieurs secteurs (M6, RA4, RA6) du PLUi du Pays de Wissembourg

Décision n° E24000067/67 DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE STRASBOURG
Arrêté du PRÉSIDENT DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DU PAYS DE WISSEMBOURG du 3 octobre 2024

Deuxième partie :
AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVÉES
Troisième partie :
ANNEXES

Yves Jeunesse, commissaire enquêteur
octobre - novembre 2024

DEUXIÈME PARTIE

AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

DEUXIEME PARTIE AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	1
1. RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE.....	2
2. AVIS SUR L'ENQUÊTE	2
2.1. AVIS SUR L'ORGANISATION ET LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	2
2.2. AVIS SUR LE DOSSIER	3
2.3. LES AVIS DES PPA ET LES REPONSES DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES	3
2.3.1. <i>Avis des PPA concernant l'ensemble de l'enquête unique</i>	4
2.3.2. <i>Avis des PPA concernant la modification n° 6</i>	5
2.3.3. <i>Avis des PPA concernant la révision allégée n°4</i>	7
2.3.4. <i>Avis des PPA concernant la révision allégée n°6</i>	8
2.4. LA PARTICIPATION DU PUBLIC	9
2.4.1. <i>Les panneaux solaires</i>	9
3. AVIS ET CONCLUSIONS SUR LES PROJETS	10
3.1. MODIFICATION N°6	10
3.1.1. <i>Drachenbronn-Birlenbach</i>	10
3.1.2. <i>Rott</i>	10
3.1.3. <i>Schleithal</i>	10
3.1.4. <i>Seebach</i>	11
3.1.5. <i>Steinseltz</i>	11
3.1.6. <i>Wissembourg-Altenstadt</i>	11
3.2. REVISION ALLEGEE N°4	13
3.3. REVISION ALLEGEE N°6	13
4. CONCLUSION	14

1. RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE

L'enquête publique faisant l'objet du présent rapport concerne des évolutions à apporter au PLUi du Pays de Wissembourg décidées par son conseil communautaire le 23 septembre 2024 :

- Modification n°6 apportant des aménagements du PLUI pour tenir compte de l'évolution de situations locales ou permettant la réalisation de projets urbains dans six communes (Dachenbronn-Birlenbach, Rott, Schleithal, Seebach, Steinseltz et Wissembourg) ;
- Révision allégée n°4 créant une zone industrielle localisée dans la commune de Hunsbach ;
- Révision allégée n°6 réorganisant la répartition des secteurs agricoles et d'activités sur le hameau du Schafbusch dans la commune de Schleithal.

L'enquête publique a été précédée d'une consultation de la population.

Les projets ont été soumis à la mission régionale d'autorité environnementale qui estime qu'il n'est pas nécessaire de les soumettre à évaluation environnementale. En conséquence, le conseil de Communauté a décidé de ne pas soumettre les projets à évaluation environnementale. Il résulte de cette décision que la durée de l'enquête publique peut être réduite à 15 jours au lieu de 30.

À l'issue de l'enquête le conseil de Communauté aura à se prononcer sur la prise en considération des avis des personnes publiques associées, du public et du commissaire enquêteur pour procéder à des amendements éventuels au projet de PLU mis à l'enquête. Le PLU ainsi revu devra être approuvé par le conseil de Communauté.

2. AVIS SUR L'ENQUÊTE

2.1. Avis sur l'organisation et le déroulement de l'enquête

La préparation de l'enquête a fait l'objet d'une concertation entre l'organisateur de l'enquête et le commissaire enquêteur pour la fixation des dates de l'enquête et des permanences.

Conformément à la possibilité offerte par l'article L123-9 du Code de l'environnement pour un projet ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale, la durée de l'enquête a été réduite à dix-neuf jours.

La publicité réglementaire par affichages et insertions dans la presse a été complétée par la mise en place d'un lien informatique sur le site web des communes de Wissembourg, Steinseltz et de Drachenbronn, sur les pages Facebook de la Communauté de communes, et de Rott ainsi que sur le « panneau pocket » de Hunsbach et l'affichage sur le tableau lumineux de Wissembourg.

Sept permanences de deux heures auraient permis d'accueillir le public. Il apparaît que le public n'a manifesté aucun intérêt pour ces consultations.

Avis sur l'enquête : L'enquête s'est déroulée sans difficulté du 28 octobre au 15 novembre 2024.

2.2. Avis sur le dossier

Pendant la durée de l'enquête, des dossiers complets sur support papier ont été tenus à disposition du public dans les mairies concernées. Ces documents étaient également consultable sur un poste informatique dédié, au siège de la Communauté de communes. De plus, le dossier a été publié en intégralité sur un site internet accessible au public.

Les dossiers d'enquête publique consultables par le public en mairies et au siège de la Communauté de communes comportent une « notice d'enquête publique » présentant l'ensemble de l'opération, un tableau de suivi des évolutions du PLUi et trois sous-dossiers relatifs respectivement à la modification n°6, à la révision allégée n°4 et à la révision allégée n°6.

Quelques éléments doivent être corrigés dans les documents concernant la modification n° 6. Ils ont été signalés à la Communauté de communes qui procèdera aux rectifications :

- Correction d'une erreur de frappe concernant la numérotation de l'emplacement réservé n°212 sur le plan de règlement de Wissembourg, ;
- Inscription dans le règlement de Wissembourg de la limitation à 300 m2 des locaux commerciaux en zone UX ;
- Correction d'une illégalité : Dissociation des zones 1-AU et UJ dans le règlement écrit de Drachenbronn-Birlenbach pour la règlementation de l'emprise au sol ;
- Correction des dimensions de la zone UJ sur la cartographie de la notice de présentation concernant Drachenbronn-Birlenbach ;
- Correction du zonage en vigueur sur la notice de présentation, p. 27 concernant Steinseltz.

Avis sur le dossier : J'estime que le dossier comprend tous les éléments utiles à la compréhension des motifs, du contexte des projets et des détails des dispositions envisagées par les modifications et révisions allégées.

Les corrections de quelques erreurs matérielles seront mises en œuvre par la Communauté de communes.

2.3. Les avis des PPA et les réponses de la Communauté de communes

Les avis des personnes publiques associées : Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), État-Direction Départementale des Territoires (DDT), État-Agence Régionale de Santé (ARS), Collectivité Européenne d'Alsace (CEA), Chambre de Commerce et d'Industrie Alsace-Métropole (CCI), Parc des Vosges du Nord, Chambre d'Agriculture, Commission Départementale de préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) ont été communiqués à la Communauté de communes.

L'avis de la CDPENAF concernant les révisions allégées n°4 et 6, annoncé au maître de l'ouvrage quelques jours avant l'ouverture de l'enquête publique, lui est parvenu le jour de la clôture de l'enquête. Cet avis n'apporte pas d'élément susceptible d'influer sur la perception des projets par le public. Il est favorable à la révision allégée n°4 et émet une réserve sur la révision allégée n° 6 qui reprend une proposition émise par la Chambre d'Agriculture. **Dans ces conditions j'estime que**

cet avis tardif n'est pas de nature à nécessiter une prolongation de la durée de l'enquête publique.

Les avis des PPA sont majoritairement favorables aux options retenues pour la modification n° 6 et les révisions simplifiées n° 4 et 6 du PLUi. Néanmoins plusieurs réserves, observations et recommandations importantes sont formulées et ont donné lieu à des réponses de la Communauté de communes.

Elles sont **résumées** ci-dessous, accompagnées, le cas échéant, des réponses de la Communauté de communes.

Mes avis ne portent pas sur les avis des PPA mais sur leur prise en compte par la Communauté de communes.

2.3.1. Avis des PPA concernant l'ensemble de l'enquête unique

2.3.1.1. Avis de la MRAe

La MRAe estime que les révisions allégées n°4, 5 et 6 ainsi que la modification n°6 du PLUi ne sont pas susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine. Il n'est donc pas nécessaire soumettre ces projets à évaluation environnementale.

Suite à cet avis, la Communauté de communes décide de ne pas soumettre les projets à évaluation environnementale. En conséquence de cette décision et conformément à la réglementation, la durée de l'enquête publique a été réduite à 19 jours.

Je prends acte des conséquences de la décision de la MRAe : absence d'évaluation environnementale par la Communauté de communes et réduction de la durée de l'enquête.

2.3.1.2. Avis de l'État - ARS

L'avis de l'ARS dépasse le strict cadre des modifications et révisions simplifiées soumises à la présente enquête et concerne l'ensemble des zones UX et 1-AUX du PLUi. Il demande que le règlement écrit de ces zones encadre voire exclue explicitement l'installation éventuelle d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, notamment des établissements de la petite enfance ou accueillant des enfants ou des adolescents.

Dans un souci de mixité fonctionnelle, la Communauté de communes ne souhaite pas interdire systématiquement les établissements d'enseignement, de santé ou d'action sociale dans les zones d'activités. En revanche et bien évidemment, elle est prête à prendre les dispositions réglementaires adaptées en cas de source de pollution avérée incompatible avec la proximité de ces équipements.

J'estime que la décision de ne pas interdire a priori l'installation d'établissements de santé ou d'éducation dans les zones d'activités ménage des possibilités de diversification dans ces zones. Une attention particulière devra cependant s'appliquer à des autorisations de tels équipements dans l'avenir, en rapport avec d'éventuelles sources de pollutions dans le voisinage.

2.3.2. Avis des PPA concernant la modification n° 6

2.3.2.1. Avis de la Collectivité Européenne d'Alsace

La CEA ne formule aucune observation de fond. Elle signale quelques corrections à apporter à la notice de présentation.

La notice de présentation a été corrigée pour l'enquête publique.

2.3.2.2. Avis de la CCI Alsace Eurométropole

La CCI salue la démarche « pertinente et vertueuse d'un point de vue environnemental » de l'évolution de la zone d'activités et d'équipements à l'est du village de Steinseltz.

Concernant Wissembourg, la CCI approuve l'interdiction de la transformation des commerces en pied d'immeuble en logements, ainsi que la mesure visant à interdire l'implantation de commerces de moins de 300m² dans les zones UX.

Par ailleurs, la CCI encourage la différenciation des zones d'activités selon leurs destinations : industrielle, artisanale ou commerciale. Elle préconise des mesures interdisant toute implantation de commerces dans les zones industrielles.

La Communauté de communes note que la différenciation des zones d'activités n'a pas, historiquement, été mise en œuvre dans leur aménagement. Toutefois et naturellement les activités commerciales se sont regroupées dans des secteurs particuliers mais elles s'articulent toujours dans ces secteurs avec des activités industrielles ou artisanales.

Concernant le site du Langenberg, la CCI approuve la modification envisagée, permettant notamment la réutilisation ultérieure des habitations de chantier pour l'accueil touristique.

J'estime que la différenciation obligatoire des entreprises selon leurs destinations, industrielle, artisanale ou commerciale dans des secteurs affectés des zones d'activités n'améliorerait pas le fonctionnement de ces zones. Le choix de la Communauté de communes d'une certaine mixité me semble pertinent, d'autant que des entreprises industrielles ou artisanales sont susceptibles de mener parallèlement une activité commerciale liée.

2.3.2.3. Avis de l'État - Direction départementale des territoires

La DDT formule un avis favorable au projet de modification n° 6 du PLUI, à l'exception de quelques corrections à apporter au dossier (voir ci-dessus « 2.2).

La DDT estime que le bouclage choisi dans l'OAP relative à la zone 1-AU de Drachenbronn-Birlenbach pourrait engendrer un morcellement de la zone UJ. Elle préconise d'inclure la zone UJ dans l'OAP pour poser des orientations plus fortes en matière d'insertion paysagère et environnementale, et notamment de transition avec la forêt limitrophe.

La Communauté de communes intégrera la zone UJ à l'OAP avec l'affichage d'une vocation de transition avec l'espace forestier limitrophe.

La DDT approuve les mesures proposées en vue de la préservation de la vocation commerciale du centre-ville de Wissembourg mais critique la diminution de l'emprise au sol maximale des constructions en zone UB. Elle estime que cette

diminution de l'emprise au sol constructible à la parcelle amoindrira les capacités de densification sur la commune.

La Communauté de communes estime que l'application combinée des règles d'emprise au sol et de hauteur préserve de larges possibilités de densification. Une limitation plus importante de l'emprise au sol permet d'assurer une densification en cohérence avec l'occupation actuelle des tissus bâtis de la zone UB.

La DDT estime que les règles visant à limiter l'emprise au sol devraient, a minima, s'accompagner de coefficient de pleine terre, ou d'outils de préservation d'espaces de jardin.

La Communauté de communes précise que le règlement comprend déjà une obligation de 20% d'espace de pleine terre par unité foncière.

Concernant le site du Langenberg, la DDT estime que la notice de présentation pourrait être plus explicite sur l'impact de cette modification sur les espaces boisés. Par ailleurs, elle souhaite que soit précisé le nombre d'hébergements touristiques programmé sur la zone.

La Communauté de communes précise que l'évolution de l'OAP permet d'une part de préserver les espaces boisés à l'arrière du château du Langenberg et de privilégier une implantation dans les espaces non boisés.

L'OAP sera par ailleurs complétée avec l'objectif de conserver les arbres existants lors de l'implantation de nouvelles constructions, en particulier pour les hébergements touristiques qui s'inscriront au milieu des arbres.

Le nombre d'hébergements touristiques prévus au moment de la reprise du site était de 40 unités sous formes de tiny-house, roulottes, tentes, ... et le collectif qui gère le site ne prévoit pas que ce nombre puisse être atteint à court ou moyen terme.

La DDT salue l'évolution d'une friche d'un ancien garage automobile vers un zonage mixte. Elle demande toutefois de s'assurer de l'absence de pollution des sols, ou de compatibilité entre le site et l'usage futur.

La Communauté de communes indique qu'il appartiendra au propriétaire du site de s'assurer de l'absence de pollution des sols. Cette obligation sera rappelée dans les autorisations d'urbanisme qui seront sollicitées.

L'avis de la DDT à la modification n° 6 est favorable, à l'exception de l'illégalité à corriger évoquée ci-dessus (§2.2 -Avis sur le dossier).

Je prends acte de ce que la Communauté de communes suivra les observations formulées, en particulier l'ajout de la zone UJ à l'OAP de Drachenbronn-Birlenbach et l'intégration à l'OAP de l'objectif de conserver les arbres existants.

La diminution de l'emprise au sol constructible en zone UB vise à préserver des espaces de respiration entre les constructions, en particulier les jardins privés existants autour des maisons. J'estime que cette disposition se justifie également par la cohérence avec le tissu bâti existant. À noter par ailleurs que de nombreuses possibilités de densification existent dans le tissu urbain.

2.3.3. Avis des PPA concernant la révision allégée n°4

2.3.3.1. Avis du parc des Vosges du Nord, de la CEA, de la chambre d'Agriculture et de la commune de Hunspach et de la CDPENAF

Ces organismes sont favorables au projet ou n'ont pas d'observations à formuler.

2.3.3.2. Avis de la MRAe

L'avis de la MRAe est favorable au projet. Il encadre les utilisations du sol pour n'autoriser que les activités de stockage déjà exercés sur cet espace. Le site n'est pas concerné par des zonages environnementaux ni par des milieux sensibles.

2.3.3.3. Avis de la CCI

La CCI approuve le projet de développement de l'entreprise sur le territoire et s'interroge sur la limitation de hauteur des bâtiments à 10 mètres.

La Communauté de communes répond que la limitation de hauteur est déterminée par des considérations d'impact visuel et de cohérence avec l'existant.

La hauteur des bâtiments est justifiée par des considérations esthétiques. L'exploitante du site, contactée à mon initiative, m'a fait savoir que la hauteur retenue était compatible avec l'espace de stockage prévu.

2.3.3.4. Avis de l'État - DDT

La DDT formule un « avis favorable avec observations ». Elle propose l'installation d'une haie ou d'une rangée d'arbres le long de la RD.

La Communauté de commune répond, photos à l'appui, que l'emprise disponible dans la zone concernée ne permet pas l'implantation d'une haie le long de la clôture. Elle indique que le fossé qui draine les eaux pluviales de la RD a été colonisé par une roselière qui assure une trame paysagère le long de la route.

La DDT demande que l'historique du remblai ferroviaire d'assise du projet soit documentée afin d'évaluer la valeur écologique du site.

En réponse à cette demande, la Communauté de communes produit une série de photos aériennes du terrain de 1928 à 2021 qui témoigne de l'ancienneté de ce remblai ferroviaire.

Je prends acte des réponses de la Communauté de communes concernant l'impossibilité de l'implantation d'un écran végétal en bordure de route et concernant l'ancienneté de la friche ferroviaire d'assise de l'entreprise.

La faible valeur écologique du lieu (scories compactées) m'a été confirmée par le maire de Hunspach.

2.3.3.5. Avis de l'État - ARS

L'ARS insiste sur l'obligation que les installations prévues ne produisent que des effluents domestiques traités dans un assainissement non collectif.

La Communauté de commune complètera le règlement en ce sens.

2.3.4. Avis des PPA concernant la révision allégée n°6

2.3.4.1. Avis de la MRAe, de la CEA et de la CCI

Ces organismes ne formulent pas d'objection formelle au projet.

2.3.4.2. Avis de l'État - DDT et ARS

La DDT note que le projet tend à étirer le hameau le long de la route départementale alors que la doctrine en la matière est de privilégier les développements en profondeur.

La DDT émet une réserve concernant l'impact sur une zone de vergers existants sur le terrain.

L'ARS s'inquiète d'éventuelles pollutions antérieures d'une parcelle intégrée à la zone UBa

La Communauté de communes justifie son choix de restructuration de la zone le long de la route par la desserte des équipements agricoles et commerciaux qui y sont implantés.

La Communauté de communes indique que le verger figurant sur les photos aériennes du terrain n'existe plus. Il a dû être arraché à la demande des services de l'État en août 2019 dans le cadre de la lutte contre le virus de la shakra.

Enfin, le risque de pollution antérieure du terrain intégré à la zone UBa est inexistant, le seul bâtiment sur la zone est un hangar destiné, depuis sa construction, au stockage de matériel agricole.

Concernant l'implantation de la zone UX le long de la route départementale, je considère que la disposition proposée présentera l'avantage d'éviter le passage par les secteurs urbanisés des véhicules, camions ou voitures accédant aux équipements établis sur la zone. D'importantes nuisances pour les riverains sont ainsi évitées.

Concernant le verger (arraché à la demande de l'État pour raisons sanitaires), et le risque de pollution antérieure d'une partie de la zone (sans objet), je prends acte des réponses apportées par la Communauté de communes.

2.3.4.3. Avis de la chambre d'agriculture et de la CDPENAF

La chambre d'agriculture approuve le retour de terrains à l'activité agricole.

Elle attire l'attention sur l'accès aux constructions futures et le maintien de la fonctionnalité agricole du chemin situé au Sud du secteur concerné.

Elle propose également le reclassement en AC de la parcelle située entre la zone UBa et AC (morceau de la parcelle 0098). Cette même exigence est formulée par la CDPENAF.

Les OAP intégreront la nécessité de préserver la desserte agricole pour une prise en compte dans les aménagements futurs.

La parcelle visée par la chambre d'Agriculture et la CDPENAF sera jointe à la zone AC voisine.

Je note que la nouvelle organisation de l'espace permet le retour en zone agricole de près de deux hectares de terrain.

Concernant la préservation de la desserte agricole par un ajout aux OAP et la retouche du périmètre de la zone pour intégrer une parcelle isolée à la zone AC, je prends acte des réponses de la Communauté de communes.

2.4. La participation du public

La participation du public a été quasi inexistante pour cette enquête publique. Un seul « avis de passage » a été notifié dans un registre. Aucune observation, lettre ou mail ne m'est parvenu. Il est vrai qu'à l'exception des dispositions visant à préserver l'animation commerciale du centre de Wissembourg, les propositions mises à l'enquête pour la modification n°6 et les révisions allégées n° 4 et 6 portaient sur des points techniques peu susceptibles de mobiliser des foules.

Dès lors qu'aucune observation du public n'a été portée à la connaissance du commissaire-enquêteur, il appartient à celui-ci d'envisager les questions que cette enquête aurait pu susciter de la part du public. À ce titre j'ai posé deux questions au maître de l'ouvrage

2.4.1. Les panneaux solaires

La réglementation proposée pour les communes de Schleithal, Steinseltz et Wissembourg impose une forme rectangulaire aux panneaux, excluant de fait des dispositions « en escalier » telles que celle figurant sur la photo ci-contre (Schleithal en face de la mairie). Des dispositions particulières sont-elles envisageables pour une adaptation à des toitures elles-mêmes non rectangulaires ?



Après ses considérations sur les aspects fonctionnels et esthétiques des toitures, la Communauté de communes conclut : *Les équipements de production d'énergie solaire doivent permettre une intégration en toiture sans marquer de rupture avec celle-ci. Les équipements solaires s'intègrent au bâti dans une logique de cohérence, en cherchant autant que possible à ne pas apparaître comme des éléments rapportés. En conséquence, il n'est pas prévu de dispositions particulières pour des toitures qui ne seraient pas elles-mêmes rectangulaires.*

La réponse apportée par la Communauté de communes ne permettra plus l'implantation des panneaux tels qu'ils figurent sur l'illustration ci-dessus. Les conditions prévues (forme rectangulaire et en bas de toiture) ne permettraient d'ailleurs plus l'installation de panneaux solaires sur la toiture prise en exemple. Je recommande à la Communauté de communes de revoir ces conditions en y apportant une certaine souplesse permettant a minima un examen au cas par cas des implantations problématiques sur des toitures non rectangulaires.

3. AVIS ET CONCLUSIONS SUR LES PROJETS

3.1. Modification n°6

La modification n°6 du PLUi du pays de Wissembourg apporte des ajustements aux documents d'urbanisme dans six communes de l'intercommunalité.

3.1.1. Drachenbronn-Birlenbach

J'estime que ce projet vise à faire évoluer favorablement le périmètre et l'OAP des zones AU au Nord du village de Drachenbronn pour tenir compte de l'évolution foncière du secteur. Il reclasse en zone agricole une partie de zone à urbaniser et les jardins attenants.

Des observations émises par la DDT seront prises en compte, notamment pour clarifier le règlement écrit et instaurer un espace de transition entre la forêt et les habitations

Conclusion partielle : AVIS FAVORABLE

au projet concernant DRACHENBRONN-BIRLENBACH dans la modification n°6 au PLUI de la Communauté de communes du pays de Wissembourg

3.1.2. Rott

J'estime que les dispositions proposées, visant à élargir les règles de recul des constructions par rapport à la rue, à l'entrée Nord de Rott, s'inscrivent en cohérence avec les implantations immobilières existantes, souvent très éloignées de la chaussée.

Conclusion partielle : AVIS FAVORABLE

au projet concernant ROTT dans la modification n°6 au PLUI de la Communauté de communes du pays de Wissembourg

3.1.3. Schleithal

Mon avis porte sur les quatre projets concernant la commune de Schleithal :

- La suppression d'un emplacement réservé devenu sans objet à la suite de la réalisation des travaux pour lesquels il était prévu est légitime.
- J'estime que le reclassement en jardins d'une partie de la zone affectée à des équipements publics est justifié, dès lors que la commune n'en a pas l'utilité et ne pas les retirer à leurs propriétaires.
- J'estime que la réduction de la profondeur par rapport à la rue, des immeubles soumis à des toitures en pente (40 à 52°), passant de 20 à 12 mètres ne dénaturera pas l'esthétique des rues concernées. Elle permettra le réinvestissement de dépendances dans les cours avec des volumes de toitures plus réduits.
- Je salue le souci de limiter l'impact esthétique des panneaux solaires sur le paysage. Cependant, l'obligation de ne mettre en œuvre que des panneaux rectangulaires quelle que soit la forme des toitures, risque parfois de rendre impossibles ces équipements.

Conclusion partielle : AVIS FAVORABLE

aux projets concernant SCHLEITHAL dans la modification n°6 au PLUI de la Communauté de communes du pays de Wissembourg.

Je recommande d'assouplir la réglementation relative à la forme des panneaux solaires en fonction de la configuration des toitures concernées.

3.1.4. Seebach

Le point unique du projet concernant Seebach consiste à réparer l'oubli d'une rue dans la liste des rues soumises au nuancier des façades.

Conclusion partielle : AVIS FAVORABLE

au projet concernant SEEBACH dans la modification n°6 au PLUI de la Communauté de communes du pays de Wissembourg.

3.1.5. Steinseltz

Mon avis porte sur les quatre projets concernant la commune de Steinseltz. Il s'agit de rectifications ou de correction des documents d'urbanisme en vigueur.

- J'approuve la mise en cohérence du règlement graphique avec l'occupation effective des terrains occupés par l'entreprise Castillo et la salle associative à l'Est du village. La diminution de 1,82 ha de surfaces économiques, est compensée par la réintégration de ces espaces aux zones naturelles et agricoles.
- J'approuve l'intégration à la zone urbaine d'une maison isolée classée par erreur en espace de jardins,
- J'approuve la correction d'erreurs dans le règlement écrit : suppression de l'obligation de recul par rapport au ruisseau de l'Hausauerbach dans les zones qui ne sont pas concernées, remplacement de la référence à la zone UA par UB dans l'article 13-UB et correction de la cohésion entre la valeur exprimée en chiffres et en lettres : 30% (trente pour cent) dans l'article 13-AU.
- Je salue le souci de limiter l'impact esthétique des panneaux solaires sur le paysage. Cependant, l'obligation de ne mettre en œuvre que des panneaux rectangulaires quelle que soit la forme des toitures, risque parfois de rendre impossibles ces équipements.

Conclusion partielle : AVIS FAVORABLE

aux projets concernant STEINSELTZ dans la modification n°6 au PLUI de la Communauté de communes du pays de Wissembourg.

Je recommande d'assouplir la réglementation relative à la forme des panneaux solaires en fonction de la configuration des toitures concernées.

3.1.6. Wissembourg-Altenstadt

Mon avis porte sur les sept projets concernant la commune de Wissembourg-Altenstadt.

- J'estime que La stratégie de revitalisation du centre-ville de Wissembourg s'inscrivant dans le programme national « Petites villes de demain » est pertinente. Elle comprend notamment la relance économique et commerciale par la préservation des surfaces commerciales. Deux leviers sont mis en œuvre : d'une part préserver la disponibilité des locaux commerciaux ou de services en rez-de-chaussée dans les rues commerçantes et interdire leur mutation vers l'habitat, d'autre part interdire l'implantation en périphérie de commerces de moins de 300m². La traduction réglementaire de ces mesures sera intégrée au règlement du

PLUi. Des mesures sont prises pour accompagner la séparation entre les locaux commerciaux et l'habitat, souvent imbriqués dans certaines maisons du centre-ville.

- Pour compléter les liaisons douces entre le centre-ville et le secteur gare, la Ville souhaite aménager une liaison douce supplémentaire. J'estime que ce projet et sa matérialisation par un emplacement réservé au PLUi sont cohérents avec le plan de rénovation du secteur gare et la promotion des alternatives à la voiture visant à désengorger le centre-ville.

- A l'Ouest de la gare, deux emplacements réservés sont inscrits au plan de règlement du secteur de Wissembourg- Altenstadt : J'approuve le transfert de l'emplacement réservé 212 devant accueillir une zone artisanale, à la Communauté de communes du Pays de Wissembourg dont relève cette compétence. J'approuve également l'élargissement de l'emplacement réservé 205 destiné à l'élargissement d'une voie tout en conservant un maximum d'arbres existants.

- J'estime que l'inscription en « espaces d'intérêt paysager ou écologique » de plusieurs grands jardins est de nature à assurer la préservation de ces beaux espaces. Il s'agit notamment du jardin du presbytère catholique, du jardin Stanislas, du jardin du Palais Stanislas, du jardin situé entre les rues du Milieu et du Marais, du jardin rue de la Pépinière (arrière de la résidence ABRAPA).

- Dans la perspective de limitation de l'artificialisation des sols et pour éviter le recyclage foncier en secteur pavillonnaire, le projet prévoit de limiter à 50% l'emprise au sol des constructions. J'estime que cette disposition permettra de préserver des espaces de jardins privatifs entre les constructions.

- Le projet d'évolution des conditions de construction au Langenberg vise à tenir compte dans les règles d'urbanisme, de l'évolution des modes d'occupation du site. J'estime que les possibilités offertes par les dispositions envisagées : extension de l'emprise résidentielle sur le camping et préservation des espaces boisés au nord permettent l'hébergement en habitats légers, des résidents travaillant sur le chantier de restauration du château. Il est prévu que ces logements soient affectés ultérieurement au tourisme. J'approuve également la suppression de l'obligation de toitures végétalisées.

- Je salue le souci de limiter l'impact esthétique des panneaux solaires sur le paysage. Cependant, l'obligation de ne mettre en œuvre que des panneaux rectangulaires quelle que soit la forme des toitures, risque de rendre parfois ces équipements impossibles.

- J'estime que le reclassement du site d'un ancien garage automobile en zone urbaine rue des prés permettra la résorption d'une friche. Il appartiendra au propriétaire du site de s'assurer de l'absence de pollution des sols. Cette obligation sera rappelée dans les futures autorisations d'urbanisme qui seront sollicitées.

Conclusion partielle : AVIS FAVORABLE

aux projets concernant WISSEMBOURG-ALTENSTADT dans la modification n°6 au PLUI de la Communauté de communes du pays de Wissembourg.

Je recommande d'assouplir la réglementation relative à la forme des panneaux solaires en fonction de la configuration des toitures concernées.

3.2. Révision allégée n°4

Cette révision allégée doit permettre la couverture des espaces de stockage d'une entreprise implantée à la place de l'ancienne gare de Hunsbach sur des terrains en remblais ferroviaire.

Le règlement de cette nouvelle zone autorise des activités commerciales ou de stockage dans la mesure où elles sont directement liées à l'activité industrielle ou artisanale existant sur place. Il tient compte de la situation particulière du lieu pour la réalisation de l'assainissement non relié au réseau.

Après entretiens avec le maire, M. WAHL, et avec l'exploitante de l'entreprise, Mme CLAUSS, il apparaît que l'entreprise est entièrement implantée sur de l'ancien remblais ferroviaire (essentiellement scories) ayant supporté des rails de chemin de fer et n'empiète pas sur la zone humide voisine.

J'estime que la création du secteur UX pour cette extension répond aux besoins de l'entreprise existante et encadre les activités autorisées sur le site. Il ne porte pas atteinte à l'écologie du lieu.

Conclusion sur la révision allégée n°4 : AVIS FAVORABLE

3.3. Révision allégée n°6

Cette révision allégée réorganise la répartition des secteurs agricoles (A) et d'activités (UX) sur le hameau du Schafbusch.

Dans le PLUi en vigueur la zone d'activités se trouve à l'arrière de la zone urbaine. Son accès oblige les véhicules à transiter à travers le hameau.

Pour accompagner le développement des entreprises implantées sur le lieu et l'augmentation de la circulation qui en résulte, il est devenu nécessaire de ménager un accès direct des véhicules, sans traverser la zone d'habitations.

La zone d'activités est repositionnée le long de la route départementale. Le projet prévoit la création d'un accès unique par la route.

La préservation d'une haie le long de la route limitera l'impact visuel des bâtiments industriels en entrée de village. Par ailleurs, une partie conséquente de la zone d'activités (plus de 1ha) est reclassée en zone agricole (A et AC).

J'estime que la disposition proposée est fonctionnellement intéressante et écologiquement vertueuse.

Conclusion sur la révision allégée n°6 : AVIS FAVORABLE

4. CONCLUSION

Au terme de l'enquête publique unique relative à la modification n°6 et aux révisions allégées n°4 et 6 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de communes du Pays de Wissembourg,

- Après étude du dossier et visites des lieux,
- Après tenue de huit permanences d'accueil du public,
- Après rédaction d'un procès-verbal de synthèse des observations et prise en compte du mémoire en réponse du maître de l'ouvrage,
- Après avoir exprimé mes avis sur l'enquête et sur les projets,

Je conclus que les dispositions projetées permettent une adaptation du PLUi à l'évolution de situations locales ou accompagnent la réalisation de projets urbains sans conséquences significatives sur l'environnement.

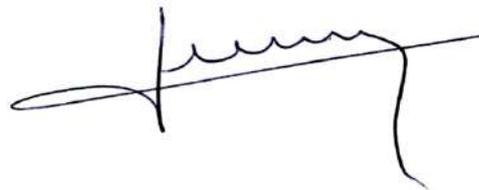
Dans ces conditions, j'émet

UN AVIS FAVORABLE

à la modification n° 6 et aux révisions allégées n° 4 et 6 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de communes du Pays de Wissembourg,

FIN DE LA DEUXIÈME PARTIE : AVIS ET CONCLUSIONS

Strasbourg, le 11 décembre 2024

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Yves Jeunesse', written over a horizontal line.

Yves Jeunesse, commissaire enquêteur

TROISIÈME PARTIE

ANNEXES

TROISIEME PARTIE ANNEXES	1
1 ARRETÉ DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES PRESCRIVANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE	2
6 PUBLICITÉ RÉGLEMENTAIRE	6
6.1 DNA 11/10/2024.....	6
6.2 EST AGRICOLE ET VITICOLE 11/10/2024	7
6.3 DNA 01/11/2024.....	8
6.4 EST AGRICOLE ET VITICOLE 01/11/2024	9
6.5 AFFICHAGE - CERTIFICATS D’AFFICHAGE	10
7 PUBLICITÉ COMPLÉMENTAIRE	19
7.1 SITE INTERNET COMMUNAUTE DE COMMUNES	19
7.2 FACEBOOK COMMUNAUTE DE COMMUNES	20
7.3 FACEBOOK ROTT	21
7.4 SITE INTERNET STEINSELTZ	22
7.5 SITE INTERNET DE WISSEMBOURG.....	23
7.6 SITE INTERNET DRACHENBRONN	24
7.7 PANNEAU POCKET HUNSPACH.....	24
7.8 PANNEAU LUMINEUX WISSEMBOURG	25
8 AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES	26
8.1 MISSION REGIONALE D’AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (MRAE).....	26
8.2 COLLECTIVITE EUROPEENNE D’ALSACE (CEA)	30
8.3 CCI ALSACE EUROMETROPOLE	31
8.4 ÉTAT – SOUS-PREFET – DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES (DDT).....	33
8.5 REUNION D’EXAMEN CONJOINT REVISION ALLEE N°4	35
8.6 REUNION D’EXAMEN CONJOINT REVISION ALLEE N°6	39
8.7 PARC NATUREL REGIONAL DES VOSGES DU NORD	45
8.8 ÉTAT - DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES.....	46
8.9 AGENCE REGIONALE DE SANTE (ARS)	49
8.10 COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (CDPENAF) -RA4	53
1.1 COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (CDPENAF) -RA6	54
9 AVIS DU PUBLIC	55
9.1 REGISTRE COMMUNAUTE DE COMMUNES.....	55
9.2 REGISTRE DRACHENBRONN.....	56
9.3 REGISTRE ROTT	57
9.4 REGISTRE SCHLEITHAL.....	58
9.5 REGISTRE SEEBACH	59
9.6 REGISTRE STEINSELTZ	60
9.7 REGISTRE WISSEMBOURG	61
9.8 REGISTRE HUNSPACH	62
10 PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE ET MÉMOIRE EN RÉPONSE	63

1 ARRETÉ DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES PRESCRIVANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DU BAS-RHIN

2 Urbanisme
2.1 Document d'urbanisme

COMMUNAUTE DE COMMUNES
DU PAYS DE WISSEMBOURG

ARRETE du 3 octobre 2024

Prescrivant une enquête publique unique portant sur les projets de modification n°6, de révision allégée n°4 et de révision allégée n°6 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes du Pays de Wissembourg ;

Le Président,

Vu le code de l'environnement et notamment les articles L123-1 et suivants, R123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article L153-41, et les articles L153-34 et R153-12 ;

Vu la délibération du 25 septembre 2023 du conseil communautaire de la Communauté de Communes du Pays de Wissembourg prescrivant et définissant les modalités de concertation de la révision allégée n°4 du PLUi ;

Vu la délibération du 23 septembre 2024 du conseil communautaire de la Communauté de Communes du Pays de Wissembourg décidant de ne pas réaliser d'évaluation environnementale, tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision allégée n°4 du PLUi ;

Vu la délibération du 25 septembre 2023 du conseil communautaire de la Communauté de Communes du Pays de Wissembourg prescrivant et définissant les modalités de concertation de la révision allégée n°6 du PLUi ;

Vu la délibération du 23 septembre 2024 du conseil communautaire de la Communauté de Communes du Pays de Wissembourg décidant de ne pas réaliser d'évaluation environnementale, tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision allégée n°6 du PLUi ;

Vu la délibération du 23 septembre 2024 du conseil communautaire de la Communauté de Communes du Pays de Wissembourg décidant de ne pas réaliser d'évaluation environnementale du projet de modification n°6 du PLUi ;

Vu la décision en date du 26 juillet 2024 de Monsieur le Président du tribunal administratif de Strasbourg désignant désignant Monsieur Yves JEUNESSE, Directeur de centre pédagogique retraité, en qualité de commissaire enquêteur ;

Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique ;

ARRETE

Article 1.

Il sera procédé à une enquête publique unique portant sur

- la modification n°6 qui porte sur différents ajustements du document d'urbanisme (secteurs de Drachenbronn-Birlenbach, Rott, Schleithal, Seebach-Niederseebach, Steinseltz et Wissembourg-Altenstadt) ;
- la révision allégée n° 4 (secteur de Hunspach) prescrite le 25 septembre 2023 par le conseil communautaire ;
- la révision allégée n°6 (secteur de Steinseltz) prescrite le 25 septembre 2023 par le conseil communautaire

du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes du Pays de Wissembourg pour une durée 19 jours consécutifs, du 28 octobre 2024 à 8h00 au 15 novembre 2024 à 12h00.

Article 2.

Par délibérations du 23/09/2024, le conseil communautaire de la Communauté de communes du Pays de Wissembourg a, à la suite des avis conformes de la MRAe (décisions n°MRAe 2024ACGE95 en date du 07/08/2024 et n°MRAe 2024ACGE68 en date du 04/06/2024), décidé de ne pas réaliser d'évaluation environnementale de la modification n°6 et des révisions allégées n°4 et 6 de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Article 3.

Au terme de l'enquête publique, après étude des demandes formulées lors de celle-ci, des avis des personnes publiques associées et du commissaire enquêteur, les dossiers de modification et de révisions allégées du PLU intercommunal pourront être éventuellement modifiés en conséquence et approuvés par le conseil communautaire de la Communauté de Communes du Pays de Wissembourg.

Article 4.

Par décision n°E24000067/67 en date du 26 juillet 2024, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg a désigné Monsieur Yves JEUNESSE, Directeur de centre pédagogique retraité en qualité de commissaire enquêteur titulaire et M. Bertrand PIMMEL, en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Article 5.

Les dossiers de modification et de révisions allégées du PLU intercommunal et les pièces qui les accompagnent, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, ouvert, coté et paraphé par le commissaire enquêteur seront déposés dans les mairies concernées pendant 19 jours consécutifs, du 28 octobre 2024 à 8h00 au 15 novembre 2024 à 12h00, aux jours et heures habituels d'ouverture du siège de la communauté de communes et des mairies concernées par les évolutions du PLUi :

- **Communauté de Communes du Pays de Wissembourg :**
du lundi au jeudi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00 et le vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00, siège de l'enquête publique ;
- **mairie de Drachenbronn :**
lundi de 13h15 à 17h00, mardi de 13h15 à 18h00, jeudi de 13h15 à 17h00
- **mairie de Hunsbach :**
mardi de 9h00 à 11h00 et de 14h00 à 18h00 et vendredi de 9h00 à 11h00 et de 14h00 à 17h00
- **mairie de Rott :**
mardi de 17h00 à 19h00, jeudi de 14h00 à 16h00 et vendredi de 10h00 à 12h00,
- **mairie de Schleithal :**
lundi et jeudi de 8h00 à 10h00 et de 16h00 à 18h00, mercredi de 8h00 à 10h00, vendredi de 8h00 à 10h00 et de 14h00 à 17h00
- **mairie de Seebach :**
lundi et jeudi de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h30, mardi et vendredi de 9h00 à 12h00, mercredi de 9h00 à 12h00 et de 15h00 à 19h00
- **mairie de Steinseltz**
mardi de 15h00 à 19h00, mercredi de 9h00 à 12h30, vendredi de 10h00 à 12h45
- **mairie de Wissembourg :**
lundi, mardi et mercredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h30, jeudi de 9h00 à 12h00, vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h30, samedi de 9h00-12h00

Le public pourra prendre connaissance du dossier dans les mairies ainsi qu'à l'adresse internet suivante :

<http://cloud.oteforum.fr/index.php/s/29jNo8SyzJYi9dY>

Mot de passe : ccpw_M6_RA4-6

Un ordinateur sera également mis à disposition avec une version numérique du dossier au siège de la Communauté de Communes du Pays de Wissembourg.

Le public pourra consigner ses observations sur les registres d'enquête ou les adresser par écrit à l'adresse suivante :

Communauté de Communes du Pays de Wissembourg – Monsieur Yves JEUNESSE
commissaire enquêteur – PLU intercommunal
4 Quai du 24 Novembre – BP 80023 – 67161 Wissembourg Cedex

et par mail à enquetepublique@cc-pays-wissembourg.fr en précisant à l'attention du commissaire enquêteur – PLU intercommunal.

Le lien vers le dossier d'enquête publique ainsi que l'ensemble des observations émises pendant l'enquête publique seront mis en ligne sur le site de la Communauté de Communes du Pays de Wissembourg : www.cc-pays-wissembourg.fr

Article 6.

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations :

– **Au siège de la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE WISSEMBOURG**

Lundi 28 octobre de 10h30 à 12h30

Vendredi 15 novembre de 10h00 à 12h00

– **En mairie de DRACHENBRONN**

Mardi 5 novembre de 13h15 à 15h15

– **En mairie de HUNSPACH**

Mardi 29 octobre de 14h30 à 16h30

– **En mairie de ROTT**

Mardi 12 novembre de 17h00 à 19h00

– **En mairie de SCHLEITHAL**

Lundi 28 octobre de 8h00 à 10h00

– **En mairie de STEINSELTZ**

Mardi 29 octobre de 17h00 à 19h00

– **En mairie de WISSEMBOURG**

Samedi 9 novembre de 10h00 à 12h00

Article 7.

Le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur durant un an, à la Communauté de Communes du Pays de Wissembourg aux jours et heures habituels d'ouverture.

Il sera également consultable durant un an sur le site internet de la communauté de communes :

www.cc-pays-wissembourg.fr

Article 8.

La Communauté de Communes du Pays de Wissembourg dont les coordonnées suivent est la personne morale responsable des projets, auprès de laquelle des informations peuvent être demandées. Elle est représentée par Monsieur Serge STRAPPAZON, Président.

Communauté de Communes du Pays de Wissembourg, 4 quai du 24 Novembre –

BP 80023 – 67161 Wissembourg Cedex

Tél : 03 88 05 35 50 infos@cc-pays-wissembourg.fr

Fait à Wissembourg, le 3 octobre 2024

Le Président, Serge STRAPPAZON



6 PUBLICITÉ RÉGLEMENTAIRE

6.1 DNA 11/10/2024

DNA Dernières
Nouvelles
d'Alsace

Justificatif de Parution

N° d'annonce: DNA-430810800

Nous soussignés, Les Dernières Nouvelles d'Alsace représenté par son directeur général, Laurent COURONNE, déclarons avoir publié le texte intégral d'annonce légale ci-dessous :

Date de mise en ligne : 01/11/2024

Support de parution : Dernières Nouvelles d'Alsace

Département de parution : Bas-Rhin

**COMMUNAUTÉ DE
COMMUNES DU PAYS DE
WISSEMBOURG**

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Une enquête publique portant sur la **modification n°6** (ajustements relatifs aux secteurs de Drachenbrunn-Birkenbach, Rott, Schleitthal, Seebach-Niedersiebenbrunn, Steinseltz et Wissembourg-Altenstaut), la **révision allégée n°4** (secteur de Hunsbach) et la **révision allégée n°6** (secteur de Stansbach) du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes du Pays de Wissembourg se tiendra

Au siège de la Communauté de communes du Pays de Wissembourg (siège de l'enquête publique)
En maires de Drachenbrunn, Hunsbach, Rott, Schleitthal, Seebach, Steinseltz et Wissembourg.

La Communauté de communes du Pays de Wissembourg est la personne morale responsable du projet, auprès de laquelle des informations peuvent être demandées. Elle est représentée par M. Serge STAVENHAGEN, Président. Par délibération du 23/09/2024, le conseil communautaire de la Communauté de communes du Pays de Wissembourg a, à la suite des avis conformes de la MIAA (décisions n°MRAE 2024AJ03E95 en date du 07/08/2024 et n°MRAE 2024K02E98 en date du 04/09/2024), décidé de ne pas réaliser d'évaluation environnementale de la modification n°6 et des révisions allégées n°4 et 6 de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Par décision n°C2400067/697 en date du 20 juillet 2024, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg a désigné Monsieur Yves JELNESSE, Directeur de centre pédagogique interiel en qualité de commissaire enquêteur titulaire et M. Bertrand PAMMEL, en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Les dossiers de modification et de révisions allégées du PLU intercommunal et les pièces qui les accompagnent, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillet non mobiles, ouvert, coté et paréché par le commissaire enquêteur seront disponibles au siège de la Communauté de communes et dans les mairies concernées par les évolutions du PLU, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le public pourra prendre connaissance du dossier dans les mairies ainsi qu'à l'adresse internet suivante : <http://www.donations.fr/index.php?c=25946&SyzJVt8vY> - Mot de passe : cc-pays-WISSEMBOURG

Un ordinateur sera également mis à disposition ainsi qu'une version numérisée du dossier au siège de la Communauté de Communes du Pays de Wissembourg.

Le public pourra consigner ses observations sur les registres d'enquête ou les adresser par écrit à l'adresse suivante :
Communauté de Communes du Pays de Wissembourg - Monsieur Yves JELNESSE commissaire enquêteur - PLU intercommunal
4 Quai du 24 Novembre - BP 80029 - 67161 Wissembourg Cedex
et par mail à enquete@cc-pays-wissembourg.fr en précisant à l'attention du commissaire enquêteur - PLU intercommunal.

Le ten vers le dossier d'enquête publique ainsi que l'ensemble des observations émises pendant l'enquête publique seront mis en ligne sur le site de la Communauté de Communes du Pays de Wissembourg : www.cc-pays-wissembourg.fr

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations.

Au siège de la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE WISSEMBOURG

Lundi 28 octobre de 10h30 à 12h30
En mairie de DRACHENBRUNN
Mardi 5 novembre de 12h15 à 12h15
En mairie de HUNSPACH
Mardi 26 octobre de 14h30 à 16h30
En mairie de ROTT
Mardi 12 novembre de 17h00 à 19h00
En mairie de SCHLEITTHAL
Lundi 28 octobre de 9h00 à 10h00
En mairie de STEINSELTZ
Mardi 26 octobre de 17h00 à 19h00
En mairie de WISSEMBOURG
Samedi 2 novembre de 10h00 à 12h00

Au terme de l'enquête publique, après étude des demandes formulées lors de celle-ci, des avis des personnes publiques associées et du commissaire enquêteur, les dossiers de modification et de révisions allégées du PLU intercommunal pourront être éventuellement modifiés en conséquence et approuvés par le conseil communautaire de la Communauté de Communes du Pays de Wissembourg.

Le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur devant un an à la Communauté de Communes du Pays de Wissembourg aux jours et heures habituels d'ouverture. Il sera également consultable durant un an sur le site internet de la communauté de communes : www.cc-pays-wissembourg.fr

430810800

Lien de l'annonce : <https://www.eurolegales.com/Annonce/Information/Bas-Rhin/AVIS-D-ENQUETE-PUBLIQUE-modification-n-6-revision-allegee-n-4-revision-allegee-n-6-LEDD.html>

6.2 Est Agricole et Viticole 11/10/2024



Annonces légales

DIVERS

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Une enquête publique portant sur la **modification n°6** (ajustements relatifs aux secteurs de Drachenbronn Birlenbach, Rott, Schleithal, Seebach-Niederseebach, Steinseltz et Wissembourg-Altenstadt), la **révision allégée n°4** (secteur de Hunsbach) et la **révision allégée n°6** (secteur de Steinseltz) du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays de Wissembourg se tiendra

du 28 octobre 2024 à 8h00 au 15 novembre 2024 à 12h00

Au siège de la Communauté de communes du Pays de Wissembourg
(siège de l'enquête publique)

En mairies de Drachenbronn, Hunsbach, Rott, Schleithal, Seebach, Steinseltz et Wissembourg.

La Communauté de communes du Pays de Wissembourg est la personne morale responsable du projet, auprès de laquelle des informations peuvent être demandées. Elle est représentée par M. Serge STRAPPAZON, Président.

Par délibérations du 23/09/2024, le conseil communautaire de la Communauté de communes du Pays de Wissembourg a, à la suite des avis conformes de la MRAe (décisions n°MRAe 2024ACGE95 en date du 07/08/2024 et n°MRAe 2024ACGE68 en date du 04/06/2024), décidé de ne pas réaliser d'évaluation environnementale de la modification n°6 et des révisions allégées n°4 et 6 de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Par décision n°E24000067/67 en date du 26 juillet 2024, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg a désigné Monsieur Yves JEUNESSE, Directeur de centre pédagogique retraité en qualité de commissaire enquêteur titulaire et M. Bertrand PIMMEL, en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Les dossiers de modification et de révisions allégées du PLU intercommunal et les pièces qui les accompagnent, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, ouvert, coté et paraphé par le commissaire enquêteur seront disponibles au siège de la Communauté de communes et dans les mairies concernées par les évolutions du PLU, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le public pourra prendre connaissance du dossier dans les mairies ainsi qu'à l'adresse internet suivante :

<http://cloud.oteforum.fr/index.php/s/29No8SyzjYi9dY>

Mot de passe: ccpw_M6_RA4-6

Un ordinateur sera également mis à disposition avec une version numérique du dossier au siège de la Communauté de Communes du Pays de Wissembourg.

Le public pourra consigner ses observations sur les registres d'enquête ou les adresser par écrit à l'adresse suivante :

Communauté de Communes du Pays de Wissembourg
Monsieur Yves JEUNESSE commissaire enquêteur - PLU intercommunal

4 Quai du 24 Novembre - BP 80023 - 67161 Wissembourg Cedex
et par mail à enqueteublique@cc-pays-wissembourg.fr en précisant à l'attention du commissaire enquêteur PLU intercommunal.

Le lien vers le dossier d'enquête publique ainsi que l'ensemble des observations émises pendant l'enquête publique seront mis en ligne sur le site de la Communauté de Communes du Pays de Wissembourg : www.ccpays-wissembourg.fr

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations :

Au siège de la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE WISSEMBOURG

Lundi 28 octobre de 10h30 à 12h30

Vendredi 15 novembre de 10h00 à 12h00

En mairie de DRACHENBRONN

Mardi 5 novembre de 13h15 à 15h15

En mairie de HUNSPACH

Mardi 29 octobre de 14h30 à 16h30

En mairie de ROTT

Mardi 12 novembre de 17h00 à 19h00

En mairie de SCHLEITHAL

Lundi 28 octobre de 8h00 à 10h00

En mairie de STEINSELTZ

Mardi 29 octobre de 17h00 à 19h00

En mairie de WISSEMBOURG

Samedi 9 novembre de 10h00 à 12h00

Au terme de l'enquête publique, après étude des demandes formulées lors de celle-ci, des avis des personnes publiques associées et du commissaire enquêteur, les dossiers de modification et de révisions allégées du PLU intercommunal pourront être éventuellement modifiés en conséquence et approuvés par le conseil communautaire de la Communauté de Communes du Pays de Wissembourg.

Le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur durant un an, à la Communauté de Communes du Pays de Wissembourg aux jours et heures habituels d'ouverture.

Il sera également consultable durant un an sur le site internet de la communauté de communes :

www.cc-pays-wissembourg.fr

Justificatif de Parution

N° d'annonce: DNA-430789900

Nous soussignés, Les Dernières Nouvelles d'Alsace représenté par son directeur général, Laurent COURONNE, déclarons avoir publié le texte intégral d'annonce légale ci-dessous :

Date de mise en ligne : 11/10/2024

Support de parution : Dernières Nouvelles d'Alsace

Département de parution : Bas-Rhin

**COMMUNAUTE DE
COMMUNES DU PAYS DE
WISSEMBOURG**

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Une enquête publique portant sur la **modification n°6** (ajustements relatifs aux secteurs de Drachenbronn-Brirenbach, Rott, Schleitthal, Seebach-Niederseebach, Steinseltz et Wissembourg-Allenstotz) la **révision allégee n°4** (secteur de Hunsbach) et la **révision allégee n°6** (secteur de Steinseltz) du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays de Wissembourg se tiendra

du 28 octobre 2024 à 8h00 au 15 novembre 2024 à 12h00

Au siège de la Communauté de communes du Pays de Wissembourg (siège de l'enquête publique)
En maires de Drachenbronn, Hunsbach, Rott, Schleitthal, Seebach, Steinseltz et Wissembourg.

La Communauté de communes du Pays de Wissembourg est la personne morale responsable du projet, auprès de laquelle des informations peuvent être demandées. Elle est représentée par M. Serge STRAPPAZON, Président.

Par délibérations du 23/08/2024, le conseil communautaire de la Communauté de communes du Pays de Wissembourg a, à la suite des avis conformes de la MRAd (décisions n°MRAd 2024ACGE68 en date du 07/08/2024 et n°MRAd 2024ACGE68 en date du 04/08/2024), décidé de ne pas réaliser d'évaluation environnementale de la modification n°6 et des révisions alléegées n°4 et 6 de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Par décision n°E2400067/67 en date du 26 juillet 2024, Monsieur Yves JELINSE, Directeur de centre pédagogique retraité en qualité de commissaire enquêteur titulaire et M. Bertrand PIMMEL, en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Les dossiers de modification et de révisions alléegées du PLU intercommunal et les pièces qui les accompagnent, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, ouvert, coté et paraphé par le commissaire enquêteur seront disponibles au siège de la Communauté de communes et dans les mairies concernées par les évolutions du PLU, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le public pourra prendre connaissance du dossier dans les mairies ainsi qu'à l'adresse internet suivante :
<http://cloud.oteforum.fr/index.php/s/29No85yzJY9dY> - Mot de passe :
ccdw_M6_RA4-6

Un ordinateur sera également mis à disposition avec une version numérique du dossier au siège de la Communauté de Communes du Pays de Wissembourg.

Le public pourra consigner ses observations sur les registres d'enquête ou les adresser par écrit à l'adresse suivante :
Communauté de Communes du Pays de Wissembourg - Monsieur Yves JELINSE, commissaire enquêteur - PLU intercommunal
4 Quai du 24 Novembre - BP 80023 - 57161 Wissembourg Cedex
et par mail à enquete publique@cc-pays-wissembourg.fr en précisant à l'attention du commissaire enquêteur - PLU intercommunal.

Le lien vers le dossier d'enquête publique ainsi que l'ensemble des observations émises pendant l'enquête publique seront mis en ligne sur le site de la Communauté de Communes du Pays de Wissembourg :
www.cc-pays-wissembourg.fr

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations :

Au siège de la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE WISSEMBOURG
Lundi 28 octobre de 10h30 à 12h30
Vendredi 15 novembre de 10h00 à 12h00

En mairie de DRACHENBRONN
Mardi 5 novembre de 13h15 à 15h15

En mairie de HUNSPACH
Mardi 29 octobre de 14h30 à 16h30

En mairie de ROTT
Mardi 12 novembre de 17h00 à 19h00

En mairie de SCHLEITTHAL
Lundi 28 octobre de 8h00 à 10h00

En mairie de STEINSELTZ
Mardi 29 octobre de 17h00 à 19h00

En mairie de WISSEMBOURG
Samedi 9 novembre de 10h00 à 12h00

Au terme de l'enquête publique, après étude des demandes formulées lors de celle-ci, des avis des personnes publiques associées et du commissaire enquêteur, les dossiers de modification et de révisions alléegées du PLU intercommunal pourront être éventuellement modifiés en conséquence et approuvés par le conseil communautaire de la Communauté de Communes du Pays de Wissembourg.

Le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur durant un an, à la Communauté de Communes du Pays de Wissembourg aux jours et heures habituels d'ouverture.
Il sera également consultable durant un an sur le site internet de la communauté de communes : www.cc-pays-wissembourg.fr

430789900

Lien de l'annonce : <https://www.eurolegales.com/Annonce/Information/Bas-Rhin/AVIS-D-ENQUETE-PUBLIQUE-modification-n-6-revision-allegee-n-4-revision-allegee-n-6.html>

6.4 Est Agricole et Viticole 01/11/2024

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Une enquête publique portant sur la **modification n°6** (ajustements relatifs aux secteurs de Drachenbronn Birlenbach, Rott, Schleithal, Seebach-Niederseebach, Steinseltz et Wissembourg-Altenstadt), la **révision allégée n°4** (secteur de Hunsbach) et la **révision allégée n°6** (secteur de Steinseltz) du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays de Wissembourg se tiendra

du 28 octobre 2024 à 8h00 au 15 novembre 2024 à 12h00

Au siège de la Communauté de communes du Pays de Wissembourg
(siège de l'enquête publique)

En mairies de Drachenbronn, Hunsbach, Rott, Schleithal, Seebach, Steinseltz et Wissembourg.

La Communauté de communes du Pays de Wissembourg est la personne morale responsable du projet, auprès de laquelle des informations peuvent être demandées. Elle est représentée par M. Serge STRAPPAZON, Président.

Par délibérations du 23/09/2024, le conseil communautaire de la Communauté de communes du Pays de Wissembourg a, à la suite des avis conformes de la MRAe (décisions n°MRAe 2024ACGE95 en date du 07/08/2024 et n°MRAe 2024ACGE68 en date du 04/06/2024), décidé de ne pas réaliser d'évaluation environnementale de la modification n°6 et des révisions allégées n°4 et 6 de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Par décision n°E24000067/67 en date du 26 juillet 2024, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg a désigné Monsieur Yves JEUNESSE, Directeur de centre pédagogique retraité en qualité de commissaire enquêteur titulaire et M. Bertrand PIMMEL, en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Les dossiers de modification et de révisions allégées du PLU intercommunal et les pièces qui les accompagnent, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, ouvert, coté et paraphé par le commissaire enquêteur seront disponibles au siège de la Communauté de communes et dans les mairies concernées par les évolutions du PLU, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le public pourra prendre connaissance du dossier dans les mairies ainsi qu'à l'adresse internet suivante :

<http://cloud.oteforum.fr/index.php/s/29JNo8SyzJYf9dY>
Mot de passe: ccpw_M6_RA4-6

Un ordinateur sera également mis à disposition avec une version numérique du dossier au siège de la Communauté de Communes du Pays de Wissembourg.

Le public pourra consigner ses observations sur les registres d'enquête ou les adresser par écrit à l'adresse suivante :

Communauté de Communes du Pays de Wissembourg
Monsieur Yves JEUNESSE commissaire enquêteur - PLU intercommunal
4 Quai du 24 Novembre - BP 80023 - 67161 Wissembourg Cedex

et par mail à enquetepublique@cc-pays-wissembourg.fr en précisant à l'attention du commissaire enquêteur PLU intercommunal.

Le lien vers le dossier d'enquête publique ainsi que l'ensemble des observations émises pendant l'enquête publique seront mis en ligne sur le site de la Communauté de Communes du Pays de Wissembourg : www.ccpays-wissembourg.fr

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations :

Au siège de la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE WISSEMBOURG

Lundi 28 octobre de 10h30 à 12h30

Vendredi 15 novembre de 10h00 à 12h00

En mairie de DRACHENBRONN

Mardi 5 novembre de 13h15 à 15h15

En mairie de HUNSPACH

Mardi 29 octobre de 14h30 à 16h30

En mairie de ROTT

Mardi 12 novembre de 17h00 à 19h00

En mairie de SCHLEITHAL

Lundi 28 octobre de 8h00 à 10h00

En mairie de STEINSELTZ

Mardi 29 octobre de 17h00 à 19h00

En mairie de WISSEMBOURG

Samedi 9 novembre de 10h00 à 12h00

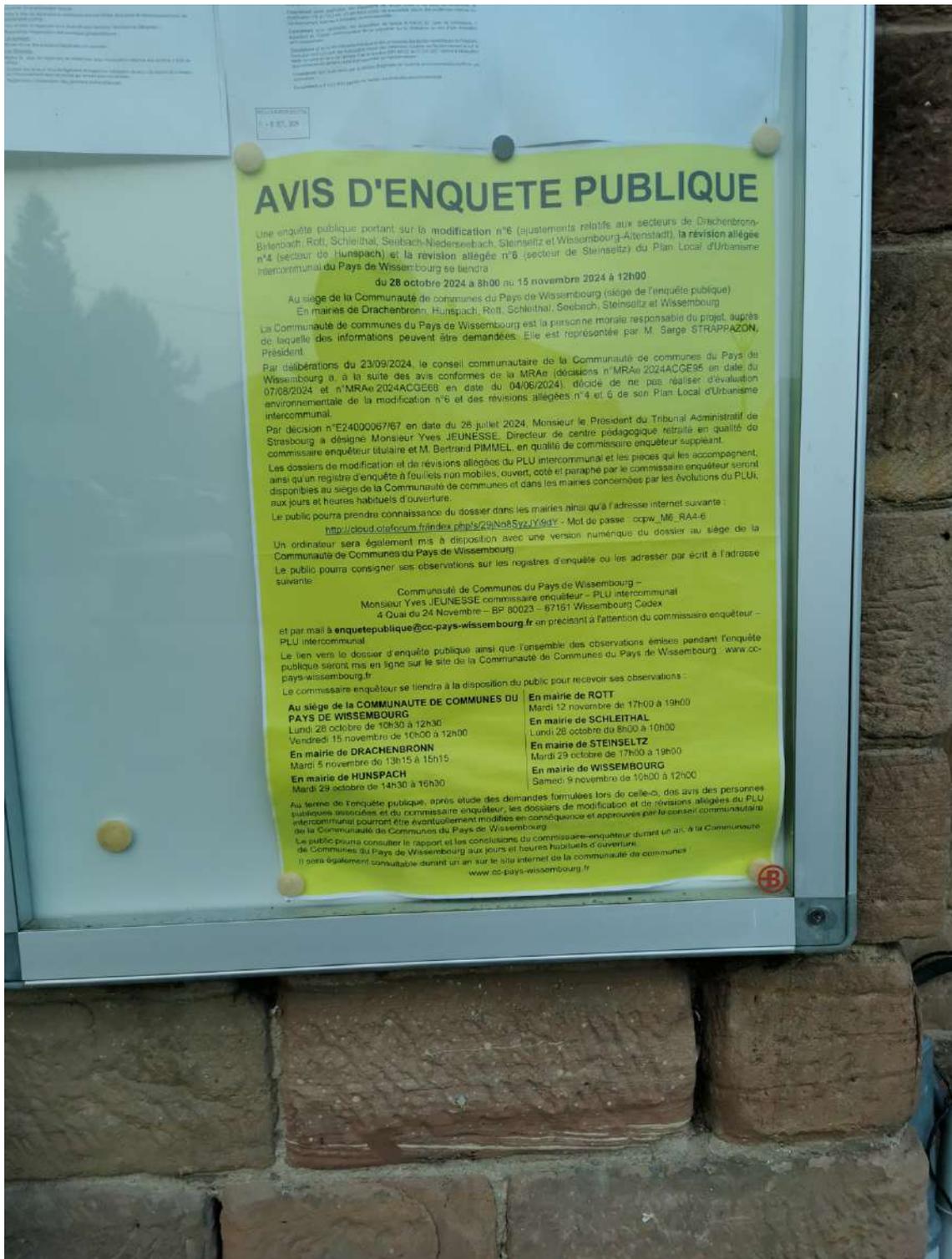
Au terme de l'enquête publique, après étude des demandes formulées lors de celle-ci, des avis des personnes publiques associées et du commissaire enquêteur, les dossiers de modification et de révisions allégées du PLU intercommunal pourront être éventuellement modifiés en conséquence et approuvés par le conseil communautaire de la Communauté de Communes du Pays de Wissembourg.

Le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur durant un an, à la Communauté de Communes du Pays de Wissembourg aux jours et heures habituels d'ouverture.

Il sera également consultable durant un an sur le site internet de la communauté de communes :

www.cc-pays-wissembourg.fr

6.5 Affichage - certificats d'affichage



Schleithal

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

**Modification n°6
Révision Allégée n°4
Révision Allégée n°6**

PLAN LOCAL D’URBANISME INTERCOMMUNAL AVIS D’ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

Je soussigné Serge STRAPPAZON

Président de la Communauté de Communes du Pays de Wissembourg

certifie avoir fait afficher à la Communauté de Communes du Pays de Wissembourg et par tout autre moyen de communication, à savoir :

- le site internet de la Communauté de Communes : www.cc-pays-wissembourg.fr
- la page Facebook de la Communauté de Communes

pendant la période du 07 octobre 2024 au 15 novembre 2024 inclus

l’avis au public concernant l’enquête publique de la modification n°6, de la révision allégée n°4 et de la révision allégée n°6 du Plan Local d’Urbanisme Intercommunal.

Fait à Wissembourg

le 18 novembre 2024

Le Président, Serge STRAPPAZON



CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Modification n°6
Révision Allégée n°4
Révision Allégée n°6

PLAN LOCAL D’URBANISME INTERCOMMUNAL

AVIS D’ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

Je soussigné(e).....*Sandra FISCHER-JUNCK*.....

Maire de la Commune de*Wissembourg*.....

certifie avoir fait afficher à la mairie de*Wissembourg - Altstadt - Weiden*.....

et par tout autre moyen de communication, à savoir :

.....
.....
.....

pendant la période du.....*06/10/2024*.....au.....*15/11/2024*..... inclus,

l’avis au public concernant l’enquête publique de la modification n°6, de la révision allégée n°4 et de la révision allégée n°6 du Plan Local d’Urbanisme Intercommunal.

Fait à*Wissembourg*.....

le*19.11.2024*.....

Le Maire, ..*Mme. FISCHER-JUNCK*.....
(cachet et signature)



Sandra Fischer-Junck

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

**DELIBERATION – URBANISME
MODIFICATION N°6 DU PLU – SECTEURS DE DRACHENBRONN-
BIRLENBACH, ROTT, SCHLEITHAL, SEEBACH-NIEDERSEEBACH,
STEINSELTZ et WISSEMBOURG-ALTENSTADT
DECISION DE NE PAS REALISER D’EVALUATION ENVIRONNEMENTALE,
BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRET**

Je soussigné.....*M. MICHEL LOM*.....

Maire de la commune de*SEEBACH*.....

certifie avoir fait afficher à la commune de*SEEBACH*.....

pendant la période du*11/10/2024*..... au*28/11/2024*..... inclus,

la délibération du Conseil Communautaire du 23/09/2024 concernant la modification n°6 – secteurs de Drachenbronn/Birlenbach, Rott, Schleithal, Seebach/Niederseebach, Steinseltz et Wissembourg/Altenstadt – décision de ne pas réaliser d’évaluation environnementale.

Fait à*SEEBACH*.....

le*28/11/2024*.....

Le Maire,.....
(cachet et signature)



Le Maire,
[Signature]
Michel LOM

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Modification n°6
Révision Allégée n°4
Révision Allégée n°6

PLAN LOCAL D’URBANISME INTERCOMMUNAL

AVIS D’ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

Je soussigné(e) Christophe HECKY.....

Maire de la Commune de Steinseltz.....

certifie avoir fait afficher à la mairie de Steinseltz.....

et par tout autre moyen de communication, à savoir :

site internet de la commune.....

pendant la période du 09/10/24..... au 15/11/24..... inclus,

l’avis au public concernant l’enquête publique de la modification n°6, de la révision allégée n°4 et de la révision allégée n°6 du Plan Local d’Urbanisme Intercommunal.

Fait à Steinseltz.....

le 15/11/24.....

Le Maire, Christophe HECKY..
(cachet et signature)



CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Modification n°6
Révision Allégée n°4
Révision Allégée n°6

**PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE**

Je soussigné(e)..... Claude STOLL

Maire de la Commune de ROTT

certifie avoir fait afficher à la mairie de ROTT

et par tout autre moyen de communication, à savoir :

..... affichage, entretiens et diffusion numérique sur
..... le compte Facebook de la commune

pendant la période du 08 OCT. 2024 au 15 NOV. 2024 inclus,

l'avis au public concernant l'enquête publique de la modification n°6, de la révision allégée n°4 et de la révision allégée n°6 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Fait à ROTT

le 16 NOV. 2024

Le Maire, ... Claude STOLL ...
(cachet et signature)



CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Modification n°6
Révision Allégée n°4
Révision Allégée n°6

PLAN LOCAL D’URBANISME INTERCOMMUNAL

AVIS D’ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

Je soussigné(e) Pierre KOEFF.....

Maire de la Commune de DRACHENBRONN-BIRLENBACH.....

certifie avoir fait afficher ~~aux~~ mairies de Drachenbronn et de Birlenbach.....

et par tout autre moyen de communication, à savoir :

.....
.....
.....

pendant la période du 9 octobre 2024 au 15 novembre 2024 inclus,

l’avis au public concernant l’enquête publique de la modification n°6, de la révision allégée n°4 et de la révision allégée n°6 du Plan Local d’Urbanisme Intercommunal.

Fait à Drachenbronn-Birlenbach

le 18 novembre 2024.....

Le Maire.....

(cach)



CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Modification n°6
Révision Allégée n°4
Révision Allégée n°6

PLAN LOCAL D’URBANISME INTERCOMMUNAL

AVIS D’ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

Je soussigné(e).....Bertrand WAHL.....

Maire de la Commune deHUNSPACH.....

certifie avoir fait afficher à la mairie deHUNSPACH.....

et par tout autre moyen de communication, à savoir :

.....
.....
.....

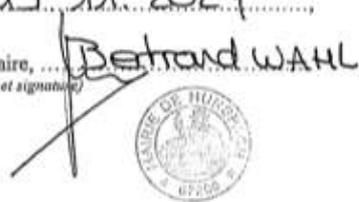
pendant la période du.....09/10/24..... au.....15/11/24..... inclus,

l’avis au public concernant l’enquête publique de la modification n°6, de la révision allégée n°4 et de la révision allégée n°6 du Plan Local d’Urbanisme Intercommunal.

Fait àHunspach.....

le19.11.2024.....

Le Maire,Bertrand WAHL
(cachet et signature)



CERTIFICAT D’AFFICHAGE

**Modification n°6
Révision Allégée n°4
Révision Allégée n°6**

PLAN LOCAL D’URBANISME INTERCOMMUNAL

AVIS D’ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

Je soussigné(e)..... Madame la Maire
..... Chantal SCHMITT.....

Maire de la Commune de Schleithal.....

certifie avoir fait afficher à la mairie de Schleithal.....

et par tout autre moyen de communication, à savoir :

.....
.....
.....

pendant la période du 08.10.2024..... au 15.11.2024..... inclus,

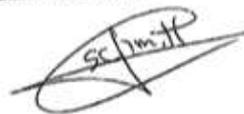
l’avis au public concernant l’enquête publique de la modification n°6, de la révision allégée n°4 et de la révision allégée n°6 du Plan Local d’Urbanisme Intercommunal.

Fait à Schleithal.....

le 28.11.2024.....

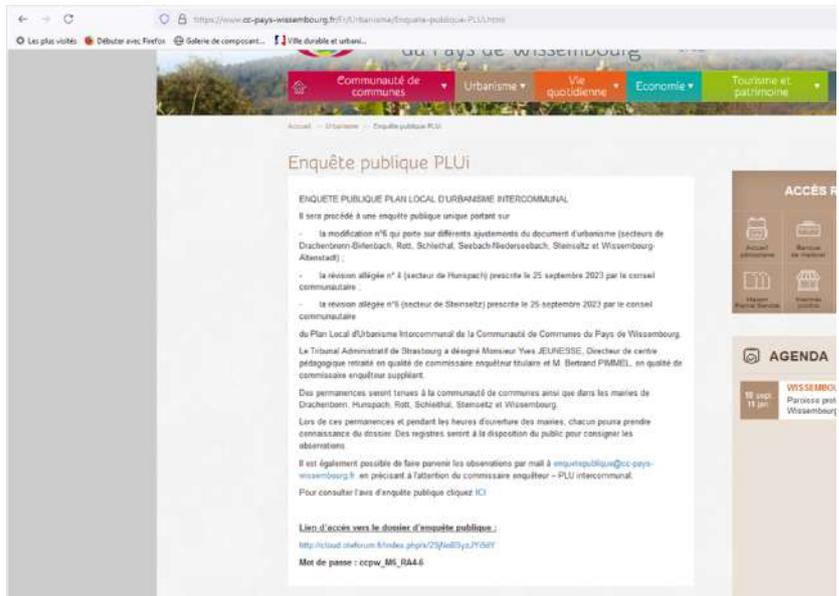
Le Maire,
(cachet et signature)

Madame la Maire
Chantal SCHMITT



7 PUBLICITÉ COMPLÉMENTAIRE

7.1 Site internet Communauté de communes



7.2 Facebook Communauté de communes



Communauté de Communes du ... 14 oct. · 🌐

ENQUETE PUBLIQUE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL... Voir plus

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Une enquête publique portant sur la modification n°6 (ajustements relatifs aux secteurs de Drachenbronn-Birfenbach, Rott, Schleithal, Seebach-Niederseebach, Steinseltz et Wissembourg-Altenstadt), la révision allégée n°4 (secteur de Hunsbach) et la révision allégée n°6 (secteur de Steinseltz) du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays de Wissembourg se tiendra

du 28 octobre 2024 à 8h00 au 15 novembre 2024 à 12h00

Au siège de la Communauté de communes du Pays de Wissembourg (siège de l'enquête publique)
En mairies de Drachenbronn, Hunsbach, Rott, Schleithal, Seebach, Steinseltz et Wissembourg.

La Communauté de communes du Pays de Wissembourg est la personne morale responsable du projet, auprès de laquelle des informations peuvent être demandées. Elle est représentée par M. Serge STRAPPAZON, Président.

Par délibérations du 23/09/2024, le conseil communautaire de la Communauté de communes du Pays de Wissembourg a, à la suite des avis conformes de la MRAe (décisions n°MRAe 2024ACGE95 en date du 07/08/2024 et n°MRAe 2024ACGE68 en date du 04/06/2024), décidé de ne pas réaliser d'évaluation environnementale de la modification n°6 et des révisions allégées n°4 et 6 de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Par décision n°E24000067/67 en date du 26 juillet 2024, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg a désigné Monsieur Yves JEUNESSE, Directeur de centre pédagogique retraité en qualité de commissaire enquêteur titulaire et M. Bertrand PIMMEL, en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Les dossiers de modification et de révisions allégées du PLU intercommunal et les pièces qui les accompagnent, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, ouvert, coté et paraphé par le commissaire enquêteur seront disponibles au siège de la Communauté de communes et dans les mairies concernées par les évolutions du PLU, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le public pourra prendre connaissance du dossier dans les mairies ainsi qu'à l'adresse internet suivante :

<http://cloud.oteforum.fr/index.php/s/29iNo8SyzjY9dY> - Mot de passe : ccpw_M6_RA4-6

Un ordinateur sera également mis à disposition avec une version numérique du dossier au siège de la Communauté de Communes du Pays de Wissembourg.

Le public pourra consigner ses observations sur les registres d'enquête ou les adresser par écrit à l'adresse suivante :

Communauté de Communes du Pays de Wissembourg –
Monsieur Yves JEUNESSE commissaire enquêteur – PLU intercommunal
4 Quai du 24 Novembre – BP 80023 – 67161 Wissembourg Cedex

et par mail à enquetepublique@cc-pays-wissembourg.fr en précisant à l'attention du commissaire enquêteur – PLU intercommunal.

Le lien vers le dossier d'enquête publique ainsi que l'ensemble des observations émises pendant l'enquête publique seront mis en ligne sur le site de la Communauté de Communes du Pays de Wissembourg : www.cc-pays-wissembourg.fr

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations :

Au siège de la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE WISSEMBOURG Lundi 28 octobre de 10h30 à 12h30 Vendredi 15 novembre de 10h00 à 12h00	En mairie de ROTT Mardi 12 novembre de 17h00 à 19h00
En mairie de DRACHENBRONN Mardi 5 novembre de 13h15 à 15h15	En mairie de SCHLEITHAL Lundi 28 octobre de 8h00 à 10h00
En mairie de HUNSPACH Mardi 29 octobre de 14h30 à 16h30	En mairie de STEINSELTZ Mardi 29 octobre de 17h00 à 19h00
	En mairie de WISSEMBOURG Samedi 9 novembre de 10h00 à 12h00

Au terme de l'enquête publique, après étude des demandes formulées lors de celle-ci, des avis des personnes publiques associées et du commissaire enquêteur, les dossiers de modification et de révisions allégées du PLU intercommunal pourront être éventuellement modifiés en conséquence et approuvés par le conseil communautaire de la Communauté de Communes du Pays de Wissembourg.

Le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur durant un an, à la Communauté de Communes du Pays de Wissembourg aux jours et heures habituels d'ouverture.

7.3 Facebook Rott

Orange F 17:06     96%

facebook  

 **Commune de ROTT** 
À l'instant · 

 **Enquête publique :**
en mairie de Rott le mardi 12 novembre
de 17h à 19h.

AVIS PUBLICITAIRES

Une enquête publique portant sur la modification n°6 (ajustements relatifs aux secteurs de Drachenbronn-Birlentach, Rott, Schleithal, Seebach-Niederseebach, Steinseltz et Wissembourg-Altenstadt), la révision alléguée n°4 (secteur de Hunsbach) et la révision alléguée n°8 (secteur de Steinseltz) du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays de Wissembourg se tiendra

du 28 octobre 2024 à 8h00 au 15 novembre 2024 à 12h00

Au siège de la Communauté de communes du Pays de Wissembourg (siège de l'enquête publique)
En mairies de Drachenbronn, Hunsbach, Rott, Schleithal, Seebach, Steinseltz et Wissembourg.

La Communauté de communes du Pays de Wissembourg est la personne morale responsable du projet, auprès de laquelle des informations peuvent être demandées. Elle est représentée par M. Serge STRAPPAZON, Président.

Par délibérations du 23/09/2024, le conseil communautaire de la Communauté de communes du Pays de Wissembourg a, à la suite des avis conformes de la MRAe (décisions n°MRAe 2024ACGE95 en date du 07/09/2024 et n°MRAe 2024ACGE68 en date du 04/06/2024), décidé de ne pas réaliser d'évaluation environnementale de la modification n°6 et des révisions alléguées n°4 et 8 de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Par décision n°E24000067/67 en date du 26 juillet 2024, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg a désigné Monsieur Yves JEUNESSE, Directeur de centre pédagogique retraité en qualité de commissaire enquêteur titulaire et M. Bertrand PIMMEL, en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Les dossiers de modification et de révisions alléguées du PLU intercommunal et les pièces qui les accompagnent, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, ouvert, coté et paraphé par le commissaire enquêteur seront disponibles au siège de la Communauté de communes et dans les mairies concernées par les évolutions du PLU, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le public pourra prendre connaissance du dossier dans les mairies ainsi qu'à l'adresse internet suivante :
<http://cloud.cteforum.fr/index.php/s/29htu8SycYj8dY> - Mot de passe : ccpw_M6_RA4-6

Un ordinateur sera également mis à disposition avec une version numérique du dossier au siège de la Communauté de Communes du Pays de Wissembourg.

Le public pourra consigner ses observations sur les registres d'enquête ou les adresser par écrit à l'adresse suivante :

Communauté de Communes du Pays de Wissembourg -
Monsieur Yves JEUNESSE commissaire enquêteur - PLU intercommunal
4 Quai du 24 Novembre - BP 80023 - 67161 Wissembourg Cedex

et par mail à enquetepublique@cc-pays-wissembourg.fr en précisant à l'attention du commissaire enquêteur - PLU intercommunal.

Le lien vers le dossier d'enquête publique ainsi que l'ensemble des observations émises pendant l'enquête publique seront mis en ligne sur le site de la Communauté de Communes du Pays de Wissembourg : www.cc-pays-wissembourg.fr

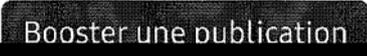
Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations :

Au siège de la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE WISSEBOURG	En mairie de ROTT
Lundi 28 octobre de 10h30 à 12h30	Mardi 12 novembre de 17h00 à 19h00
Vendredi 15 novembre de 10h00 à 12h00	En mairie de SCHLEITHAL
En mairie de DRACHENBRONN	Lundi 28 octobre de 8h00 à 10h00
Mardi 5 novembre de 13h15 à 15h15	En mairie de STEINSELTZ
En mairie de HUNSCHACH	Mardi 29 octobre de 17h00 à 19h00
Mardi 29 octobre de 14h30 à 16h30	En mairie de WISSEBOURG
	Samedi 9 novembre de 15h00 à 12h00

Au terme de l'enquête publique, après étude des demandes formulées lors de celle-ci, des avis des personnes publiques associées et du commissaire enquêteur, les dossiers de modification et de révisions alléguées du PLU intercommunal pourront être éventuellement modifiés en conséquence et approuvés par le conseil communautaire de la Communauté de Communes du Pays de Wissembourg.

Le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur durant un an, à la Communauté de Communes du Pays de Wissembourg aux jours et heures habituels d'ouverture.

.....

Voir les  **Booster une publication**

7.4 Site internet Steinseltz

Accueil -> Votre commune -> Actualités

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE - RÉVISION ALLÉGÉE N°6 DU PLUI

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Une enquête publique portant sur la modification n°6 (ajustements relatifs aux secteurs de Drachenbronn-Bierenbach, Rott, Schleithal, Seebach-Niederseebach, Steinseltz et Wissembourg-Attenstadt), la révision allégée n°4 (secteur de Hunsbach) et la révision allégée n°6 (secteur de Steinseltz) du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays de Wissembourg se tiendra

du 28 octobre 2024 à 8h00 au 15 novembre 2024 à 12h00

Au siège de la Communauté de communes du Pays de Wissembourg (siège de l'enquête publique)
En mairies de Drachenbronn, Hunsbach, Rott, Schleithal, Seebach, Steinseltz et Wissembourg.

La Communauté de communes du Pays de Wissembourg est la personne morale responsable du projet, auprès de laquelle des informations peuvent être demandées. Elle est représentée par M. Serge STRAPPAZON, Président.

Par délibérations du 23/09/2024, le conseil communautaire de la Communauté de communes du Pays de Wissembourg a, à la suite des avis conformes de la MRÆ (décisions n°MRÆ 2024ACGE95 en date du 07/08/2024 et n°MRÆ 2024ACGE68 en date du 04/06/2024) décidé de ne pas réaliser d'évaluation environnementale de la modification n°6 et des révisions allégées n°4 et 6 de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Par décision n°E2400067/67 en date du 26 juillet 2024, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg a désigné Monsieur Yves JEUNESSE, Directeur de centre pédagogique retraité en qualité de commissaire enquêteur titulaire et M. Bertrand PIMMEL, en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Les dossiers de modification et de révisions allégées du PLU intercommunal et les pièces qui les accompagnent, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, ouvert, coté et paraphé par le commissaire enquêteur seront disponibles au siège de la Communauté de communes et dans les mairies concernées par les évolutions du PLU, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le public pourra prendre connaissance du dossier dans les mairies ainsi qu'à l'adresse internet suivante : <http://cloud.oleforum.fr/index.php/929No8Syz/YRdY> - Mot de passe : ccpw_M6_RA4-6

Un ordinateur sera également mis à disposition avec une version numérique du dossier au siège de la Communauté de Communes du Pays de Wissembourg.

Le public pourra consigner ses observations sur les registres d'enquête ou les adresser par écrit à l'adresse suivante :

Communauté de Communes du Pays de Wissembourg –
Monsieur Yves JEUNESSE commissaire enquêteur – PLU intercommunal
4 Quai du 24 Novembre – BP 80023 – 67161 Wissembourg Cedex

et par mail à enquetespublique@cc-pays-wissembourg.fr en précisant à l'attention du commissaire enquêteur – PLU intercommunal.

Le lien vers le dossier d'enquête publique ainsi que l'ensemble des observations émises pendant l'enquête publique seront mis en ligne sur le site de la Communauté de Communes du Pays de Wissembourg : www.cc-pays-wissembourg.fr

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations :

Au siège de la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE WISSEMBOURG	En mairie de ROTT
Lundi 28 octobre de 10h30 à 12h30	Mardi 12 novembre de 17h00 à 19h00
Vendredi 15 novembre de 10h00 à 12h00	En mairie de SCHLEITHAL
En mairie de DRACHENBRONN	Lundi 28 octobre de 8h00 à 10h00
Mardi 5 novembre de 13h15 à 15h15	En mairie de STEINSELTZ
En mairie de HUNSPACH	Mardi 29 octobre de 17h00 à 19h00
Mardi 20 octobre de 14h30 à 16h30	En mairie de WISSEMBOURG
	Samedi 9 novembre de 10h00 à 12h00

Au terme de l'enquête publique, après étude des demandes formulées lors de celle-ci, des avis des personnes publiques associées et du commissaire enquêteur, les dossiers de modification et de révisions allégées du PLU intercommunal pourront être éventuellement modifiés en conséquence et approuvés par le conseil communautaire de la Communauté de Communes du Pays de Wissembourg.

Le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur durant un an, à la Communauté de Communes du Pays de Wissembourg aux jours et heures habituels d'ouverture.

Il sera également consultable durant un an sur le site internet de la communauté de communes : www.cc-pays-wissembourg.fr

VOIR AUSSI

VOTRE COMMUNE

- PLAN DE LA COMMUNE
- PRÉSENTATION
- HISTOIRE
- PATRIMOINE
- LA COMMUNE EN IMAGES
- ACTUALITÉS
- VIE ÉCONOMIQUE
- FORÊT
- CHASSE
- AFR

ACTUALITÉS

TOUT VOIR >

RECENSEMENT MILITAIRE

Lire la suite

AGENDA

TOUT VOIR >

20 août
16 déc

Chasse - Battues

7.5 Site internet de Wissembourg

546&locale=fr_FR

Communauté de Communes du Pays de Wissembourg
14 octobre · 🌐

ENQUETE PUBLIQUE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
Il sera procédé prochainement à une enquête publique unique portant sur

- la modification n°6 concernant différents ajustements du document d'urbanisme (secteurs de Drachenbronn-Birlenbach, Rott, Schléthal, Seebach-Niederseebach, Steinseltz et Wissembourg-Altenstadt);
- la révision alléguée n° 4 (secteur de Hunsbach) prescrite le 25 septembre 2023 par le conseil communautaire;
- la révision alléguée n°6 (secteur de Steinseltz) prescrite le 25 septembre 2023 par le conseil communautaire

du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes du Pays de Wissembourg.

L'enquête publique se déroulera du 28 octobre 2024 à 8h00 jusqu'au 15 novembre 2024 à 12h00.

Plus d'infos
👉 <https://www.cc-pays-wissembourg.fr/.../Enquete-publique...>
#urbanisme #enquetepublique

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Une enquête publique portant sur la modification n°6 (ajustements relatifs aux secteurs de Drachenbronn-Birlenbach, Rott, Schléthal, Seebach-Niederseebach, Steinseltz et Wissembourg-Altenstadt), la révision alléguée n°4 (secteur de Hunsbach) et la révision alléguée n°6 (secteur de Steinseltz) du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pays de Wissembourg se tiendra
du 28 octobre 2024 à 8h00 au 15 novembre 2024 à 12h00

16546&locale=fr_FR

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Une enquête publique portant sur la modification n°6 (ajustements relatifs aux secteurs de Drachenbronn-Birlenbach, Rott, Schléthal, Seebach-Niederseebach, Steinseltz et Wissembourg-Altenstadt), la révision alléguée n°4 (secteur de Hunsbach) et la révision alléguée n°6 (secteur de Steinseltz) du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pays de Wissembourg se tiendra
du 28 octobre 2024 à 8h00 au 15 novembre 2024 à 12h00

Au siège de la Communauté de communes du Pays de Wissembourg (siège de l'enquête publique)
En l'honneur de Drachenbronn, Hirsbach, Rott, Schléthal, Seebach, Steinseltz et Wissembourg

La Communauté de communes du Pays de Wissembourg est la personne morale responsable du projet, agréée en qualité des informations peuvent être demandées. Elle est représentée par M. Serge STRAPPAZON, Président.

Par délibération du 23/09/2024, le conseil communautaire de la Communauté de communes du Pays de Wissembourg a, à la suite des avis conformes de la MRM (séances n°1884-2024-0020 en date du 07/08/2024 et n°1884-2024-0025 en date du 04/08/2024), adopté ce plan local d'urbanisme intercommunal, environnementale de la modification n°6 et des révisions alléguées n°4 et n°6 de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Par décision n°E240000767 en date du 20 juillet 2024, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg a désigné Monsieur Yves ZELINGER, Directeur de centre développe retraité en qualité de commissaire enquêteur titulaire et M. Bertrand PAMEL, en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Les dossiers de modification et de révisions alléguées du PLU intercommunal et les pièces qui les accompagnent, ainsi qu'un livret d'explication à destination des citoyens, sont à disposition sur le commissaire enquêteur seront disponibles au siège de la Communauté de communes et dans les mairies concernées par les évolutions du PLU, les jours et heures indiqués ci-dessous.

Le public pourra prendre connaissance du dossier dans les mairies ainsi qu'à l'adresse internet suivante :
<https://www.cc-pays-wissembourg.fr/.../Enquete-publique...> - Mot de passe : ccw_M5_R44-6

Un ordinateur sera également mis à disposition avec une version numérique du dossier au siège de la Communauté de Communes du Pays de Wissembourg.

Le public pourra consigner ses observations sur les registres disponibles ou les adresser par écrit à l'adresse suivante :

Communauté de Communes du Pays de Wissembourg
Monsieur Yves ZELINGER commissaire enquêteur – PLU Intercommunal
4 Cite du 24 Novembre – BP 8023 – 67161 Wissembourg Cedex

et par mail à enquete@cc-pays-wissembourg.fr en précisant à l'attention du commissaire enquêteur – PLU intercommunal.

Le lien vers le dossier d'enquête publique ainsi que l'ensemble des observations énoncées pendant l'enquête publique seront mis en ligne sur le site de la Communauté de Communes du Pays de Wissembourg : www.cc-pays-wissembourg.fr.

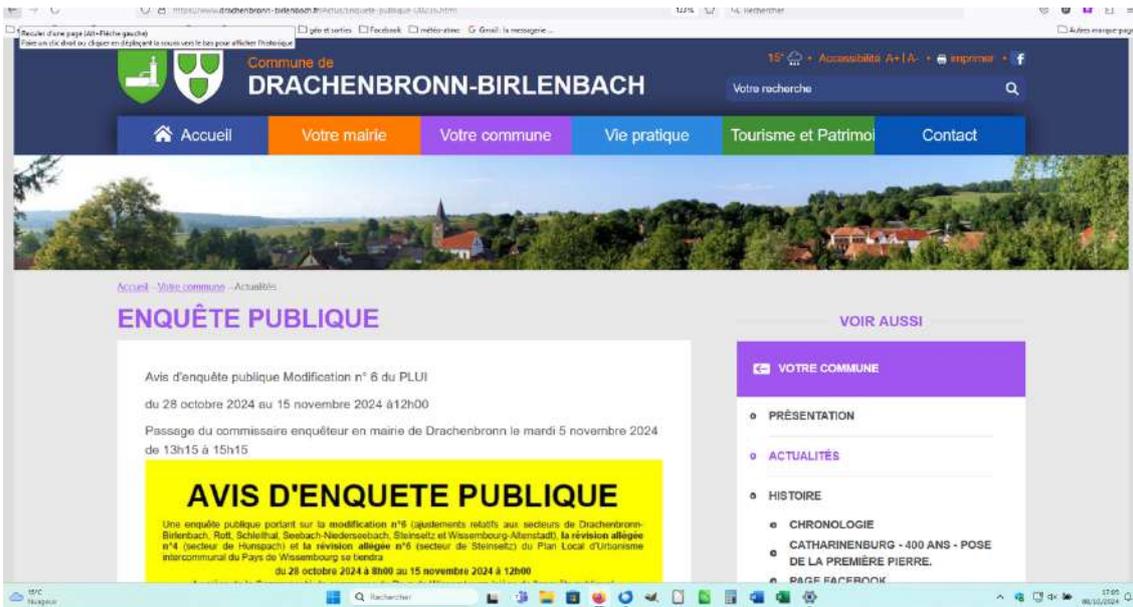
Le commissaire enquêteur se rendra à la disposition du public pour recevoir ses observations :

Au siège de la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE WISSEMBOURG	En mairie de ROTT
Lundi 04 octobre de 10h00 à 12h00	Mardi 12 novembre de 17h00 à 19h00
Vendredi 15 novembre de 10h00 à 12h00	En mairie de SCHLETHAL
En mairie de DRACHENBRONN	Lundi 28 octobre de 8h00 à 10h00
Mardi 5 novembre de 13h15 à 15h15	En mairie de STEINSELTZ
En mairie de HUNSCHACH	Mardi 29 octobre de 17h00 à 19h00
Mardi 29 octobre de 14h00 à 16h00	En mairie de WISSEMBOURG
	Samedi 11 novembre de 10h00 à 12h00

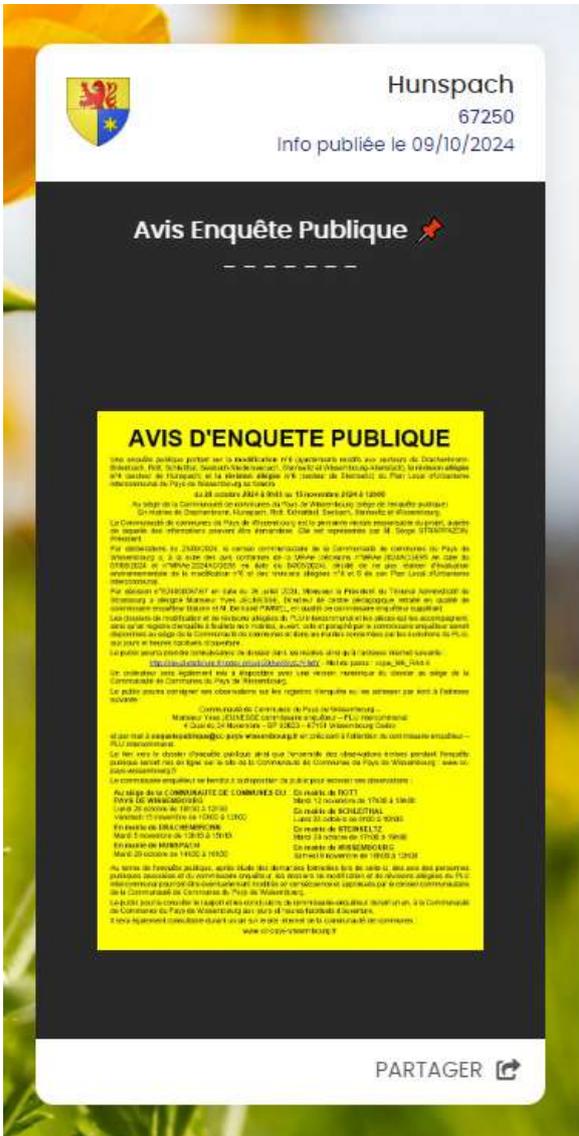
Au terme de l'enquête publique, après étude des observations formulées lors de celle-ci, des avis des commissaires enquêteurs titulaires et du commissaire enquêteur suppléant, les dossiers de modification et de révisions alléguées du PLU

10°C Ventoux

7.6 Site internet Drachenbronn



7.7 Panneau pocket Hunsbach



7.8 Panneau lumineux Wissembourg



8 AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

8.1 Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe)



Mission régionale d'autorité environnementale
Grand Est

**Avis conforme rendu en application du deuxième alinéa
de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme pour
les révisions allégées n°4, 5 et 6 du Plan local d'urbanisme
intercommunal (PLUi) du Pays de Wissembourg (67)**

n°MRAe 2024ACGE68

La Mission régionale d'autorité environnementale Grand Est

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article R.104-33 deuxième alinéa ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 modifié portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 11 ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu les arrêtés ministériels des 11 mars et 23 novembre 2021, du 28 novembre 2022 ainsi que du 19 juillet 2023, portant nomination des membres des Missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD) ;

Vu l'arrêté ministériel du 19 juillet 2023 portant désignation du président de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Grand Est ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe Grand Est, et notamment son article 6, relatif à l'intérim de son président ;

Vu la décision délibérée de la MRAe Grand Est du 20 juillet 2023 fixant les critères de collégialité pour les dossiers ;

Vu les demandes d'avis conformes réceptionnées les 7 et 12 juin 2024 et déposées par la communauté de communes du Pays de Wissembourg (67), compétente en la matière, relatives aux révisions allégées n°4, 5 et 6 du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays de Wissembourg, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du code de l'urbanisme ;

Après une consultation des membres de la MRAe par un « tour collégial » et par délégation, son président a rendu l'avis qui suit ;

Considérant les projets de révisions allégées n°4, 5 et 6 du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays de Wissembourg concernant les communes de Hunsbach, Climbach et Steinseltz (1 670 habitants pour les trois communes, INSEE 2020) ;

Révision allégée n°4

Considérant le projet de révision allégée n°4 du PLUi du Pays de Wissembourg qui consiste, dans la commune de Hunsbach (624 habitants en 2020), à permettre le développement d'une entreprise sur une ancienne friche ferroviaire ;

Considérant que, pour permettre la réalisation de ce projet, sont reclassés en zone urbaine à vocation d'activités UX :

- 0,21 hectare (ha) de terrains classés en zone naturelle ND1 (correspondant à un secteur pouvant être étendu, occupé par des constructions non raccordables au réseau d'assainissement) sur lesquels la société CJL Fermetures Clauss dispose actuellement d'un showroom et d'un premier hall de stockage dans les bâtiments et sur les abords de l'ancienne gare ;
- 0,17 ha de terrains classés en zone agricole A, situés dans le prolongement du précédent secteur, afin de construire un hangar permettant de couvrir le stock actuellement entreposé à l'extérieur ;

Considérant que :

- le plan de zonage est modifié pour faire apparaître le nouveau secteur UX, d'une superficie de 0,38 ha ; le tableau des surfaces est également modifié en conséquence ;
- le règlement est complété pour intégrer un secteur UX, destiné principalement à l'implantation de constructions à usage d'activités artisanales, commerciales ou industrielles ;

Observant que :

- le reclassement induit par le projet a pour objectif de pérenniser l'existence d'une entreprise ayant réutilisé les bâtiments d'une friche ferroviaire ; il correspond à l'activité exercée dans la zone ;
- le règlement encadre les occupations et utilisations du sol pour n'autoriser que les constructions liées à une activité déjà implantée dans la zone et pour n'autoriser que les stockages et dépôts de matériaux liés à une activité existante située dans la même unité foncière ou liés à un chantier ;
- le site de projet est déjà artificialisé et n'est pas concerné par des zonages environnementaux remarquables ni par des milieux sensibles ;

Révision allégée n°5

Considérant le projet de révision allégée n°5 du PLUi du Pays de Wissembourg qui consiste, dans la commune de Climbach (444 habitants en 2020), à reclasser en zone urbaine UB deux parcelles, d'une superficie totale de 0,31 ha, actuellement classées en zone naturelle ND, zone comportant des constructions existantes non raccordables au réseau d'assainissement et dans laquelle de nouvelles constructions ne sont pas envisagées ;

Considérant que :

- lesdites parcelles sont qualifiées de « dents creuses » par le projet et sont maintenant raccordées au réseau d'assainissement communal ;
- le plan de zonage et le tableau des surfaces sont modifiés conformément à la présente révision allégée ;

Observant que le secteur reclassé, de superficie restreinte :

- est actuellement occupé par une habitation, reliée au réseau d'assainissement, et par un jardin d'agrément ;
- peut être qualifié de « dent creuse » du fait de sa position entre deux secteurs bâtis classés en zone UB, le long de la rue de Wingen ;
- n'est pas concerné par des zonages environnementaux remarquables ni par des milieux sensibles ;

Révision allégée n°6

Considérant le projet de révision allégée n°6 du PLUi du Pays de Wissembourg qui consiste, dans le hameau du Schafbusch, à l'est du bourg de Steinseltz, à déplacer la zone d'activités prévue par le PLUi en vigueur afin d'éviter le trafic de desserte de cette zone au sein de la zone résidentielle ;

Considérant que le projet procède aux différents reclassements de parcelles ci-après pour aboutir à cet objectif :

- reclassement en zone UX, le long de la Route départementale (RD) 264, de :
 - la parcelle cadastrée 105, d'une superficie de 0,24 ha, actuellement en zone urbaine UBa, comportant un bâtiment d'activités ;
 - 0,74 ha de la parcelle cadastrée 73, actuellement classée en zone agricole A ;
- reclassement en zone UBa : de 0,40 ha de la parcelle cadastrée 98, comportant un bâtiment d'activités destiné à être démoli, actuellement classée en zone UX ;
- reclassement en zone agricole constructible AC : de la parcelle cadastrée 96, d'une superficie de 0,35 ha, comportant une activité agricole, actuellement classée en zone UX ;
- reclassement en zone agricole A des parcelles 17 et 80 ainsi que d'une partie de la parcelle 98, actuellement classées en zone UX, pour une superficie totale d'environ 1,45 ha ;

Considérant que :

- le plan de zonage est modifié pour faire apparaître le reclassement des parcelles proposé ci-dessus ; le tableau des surfaces est également modifié en conséquence ;

- une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est ajoutée pour matérialiser la haie à préserver ou à reconstituer le long de la RD 264 ;
- le règlement de la zone UX est complété pour indiquer que :
 - l'aménagement de la zone UX le long de la RD 264 au Schafbusch doit respecter l'OAP relative à ce secteur ;
 - la création d'un nouvel accès direct sur la RD 264 est interdite ;
 - toute construction ou installation doit être édifiée en respectant un recul minimal de 8 mètres par rapport à l'alignement des voies ;

Observant que :

- le dossier justifie ces reclassements essentiellement par le fait que placer la zone d'activités en entrée de hameau, le long de la route, permettrait de limiter les nuisances de voisinage et de sécuriser le trafic dans le hameau (10 camions sont actuellement comptabilisés chaque jour avant le développement souhaité des entreprises existantes) ;
- la zone de reclassement n'est pas concernée par des zonages environnementaux remarquables ni par des milieux sensibles ;
- ces différents reclassements permettent d'agrandir d'un peu plus de 1 ha la zone agricole par rapport à la zone urbaine du PLUi en vigueur ;
- la préservation de la haie actuelle le long de la RD 264, exigée par l'OAP, doit permettre de limiter l'impact visuel des futurs bâtiments d'activités et de maintenir son écosystème et sa biodiversité installés ;

AVIS CONFORME

Au vu de l'ensemble des informations fournies par la communauté de communes du Pays de Wissembourg (67), des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente demande d'avis :

- **les révisions allégées n°4, 5 et 6 du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays de Wissembourg ne sont pas susceptibles d'avoir des incidences notables 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 ;
- **et il n'est pas nécessaire de les soumettre à évaluation environnementale** par la personne publique responsable, la communauté de communes du Pays de Wissembourg ;

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme la communauté de communes du Pays de Wissembourg rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public par voie électronique.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de la MRAe Grand Est.

Fait à Metz, le 4 juin 2024

Le président de la Mission régionale d'autorité
environnementale,
par délégation,

Jean-Philippe MORETAU

8.2 Collectivité européenne d'Alsace (CEA)

Eloise Lerch

De: 67 BAL Urbanisme - PPA <urbanisme.ppa@alsace.eu>
Envoyé: vendredi 9 août 2024 09:33
À: Eloise Lerch
Objet: Avis CeA - PLUi WISSEMBOURG - Modification n°6

Indicateur de suivi: Assurer un suivi
État de l'indicateur: Terminé

Bonjour,

Je vous remercie de nous avoir fait parvenir le dossier de modification n°6 du PLUi du Pays de Wissembourg.

Après instruction dudit dossier, aucune observation de fond n'est à formuler.

Néanmoins, nous nous interrogeons sur le point « Evolution des emplacements réservés à l'Ouest de la gare » ; notamment sur l'emplacement réservé 221 qui n'est que partiellement visible et qu'il faudrait faire apparaître dans son intégralité. De plus, dans la notice, il est question de l'emplacement réservé n°212 et sur le plan 3.2.5 de l'« Evolution des plans de règlement », il est annoté emplacement réservé n°221.



Bien à vous,

Caroline FEIG

Instructrice – Mission PPA
Direction Aménagement, Contractualisation et Ingénierie

Collectivité européenne d'Alsace

Tél : 03 88 76 64 49
caroline.feig2@alsace.eu
www.alsace.eu



8.3 CCI Alsace Eurométropole



Monsieur le Président
Communauté de Communes
du Pays de Wissembourg
4 quai du 24 Novembre,
67160 WISSEMBOURG

Dossier suivi par :
Romane HAUSWALD
Chargée de missions
Direction Attractivité et Développement des Territoires
Tél : +33 7 61 72 83 06
Courriel : r.hauswald@alsace.cci.fr

Strasbourg, le 14 août 2024

Objet : Avis CCI Alsace Eurométropole
Projet de modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Monsieur le Président,

Par courrier réceptionné le 20 juillet 2024, vous avez sollicité l'avis de la CCI Alsace Eurométropole sur le projet de modification n°6 du PLUi de la Communauté de communes du Pays de Wissembourg, portant sur les secteurs de Drachenbronn-Birlenbach, Rott, Schleithal, Seebach, Niederseebach, Steinseltz et Wissembourg-Altenstadt.

Nous notons avec intérêt votre engagement pour favoriser l'attractivité économique de votre territoire et vous remercions.

L'examen du dossier, transmis dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées, nous amène à formuler des observations développées dans le document joint au présent courrier.

Restant à votre disposition pour tout échange complémentaire, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Directeur Attractivité et Développement
des Territoires
CCI Alsace Eurométropole

Olivier SCHMITT

PJ : Avis CCIAE

8 rue du 17 Novembre - BP 1088
68051 Mulhouse Cedex
T. 03 90 20 67 68

14 rue de La Haye - Schiltigheim
Adresse postale : CS 10066
67012 Strasbourg Cedex
T. 03 90 20 67 68

www.alsace-eurometropole.cci.fr

1 place de la Gare - CS 40007
68001 Colmar Cedex
T. 03 90 20 67 68

OBSERVATIONS DE LA CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE SUR LA MODIFICATION N°6 DU PLUi DU PAYS DE WISSEMBOURG

SECTEUR DE STEINSELTZ

EVOLUTION DES LIMITES DE LA ZONES D'ACTIVITES ET D'EQUIPEMENTS A L'EST DU VILLAGE

L'évolution vise à corriger le plan de zonage du PLUi pour se conformer à la vocation effective des parcelles. Cette évolution facilitera le développement futur des activités de l'entreprise Astillo en transformant la partie de la zone UE, cible de son expansion, en zone UX. La CCI Alsace Eurométropole soutient cette démarche.

L'évolution envisagée entraîne, par ailleurs, une diminution de 1,82 ha de surfaces économiques, ce que nous ne pouvons, à première vue, que regretter. Cependant, cette perte est légitimée par la réintégration de ces espaces aux zones naturelles et agricoles, vocations actuelles des parcelles. La démarche est ainsi pertinente et vertueuse d'un point de vue environnemental.

SECTEUR DE WISSEMBOURG-ALTENSTADT

PRESERVER LA VOCATION COMMERCIALE DU CENTRE-VILLE

La CCI Alsace Eurométropole soutient la mesure visant à interdire la transformation des locaux commerciaux situés en pied d'immeuble en logements, ainsi que la mesure visant à interdire l'implantation de commerces de moins de 300m² dans les zones UX afin d'éviter l'exode des commerces de centre-ville vers la périphérie. Ces démarches sont perçues comme bénéfiques pour l'attractivité du territoire. Toutefois, nous n'avons pas trouvé la traduction réglementaire correspondante, interdisant l'implantation de commerces de moins de 300m² dans les zones UX.

D'autre part, nous encourageons les collectivités à spécifier le zonage des ZAE en termes de zone industrielle, zone artisanale ou zone commerciale, afin de pouvoir préciser les orientations réglementaires. En effet, nous apprécions que les zones à vocation industrielle soient confortées dans leur destination et n'acceptent pas les usages commerciaux et résidentiels. Ainsi, nous irions même au-delà de la mesure visant à interdire les commerces de moins de 300m² dans certaines zones d'activités, en interdisant toute implantation de commerces dans les zones industrielles spécifiquement.

EVOLUTION DES CONDITIONS DE CONSTRUCTION AU LANGENBERG

Cette modification permet de multiplier les usages d'un même bâtiment par la réutilisation et la revalorisation des habitations de chantier pour l'accueil touristique à terme. Cela paraît tout à fait pertinent et vertueux pour la CCI Alsace Eurométropole.

8.4 État – Sous-préfet – Direction départementale des territoires (DDT)



Direction départementale
des territoires

Affaire suivie par :
Charlotte LESOURD
Tél : 03 88 88 91 05
courriel : charlotte.lesourd@bas-rhin.gouv.fr

Haguenau, le 24 septembre 2024

Le Sous-Préfet de l'arrondissement
de Haguenau-Wissembourg

VU
Le Président

à

Monsieur le Président de la
Communauté de Communes du
Pays de Wissembourg
04 quai du 24 novembre
67160 Wissembourg

Objet : Modification n°6 - Avis de l'État au titre des personnes publiques associées (L 153-34 du CU) - Plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes du Pays de Wissembourg.

En date du 11 juillet 2024, vous m'avez notifié

le projet de modification n°6 du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) de la communauté de communes du Pays de Wissembourg pour avis, au titre de la consultation des personnes publiques associées.

Le projet de modification n°6 appelle des observations de ma part concernant les points suivants :

1) Secteur de Drachenbronn-Birlenbach (Point 3.1.1 – a) de la notice de présentation)

Ce point de modification consiste en la suppression de la zone 2AU au nord du village, la diminution de la zone UJ, et l'évolution du règlement écrit de la zone 1AU et de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) idoine. La zone 1AU est également élargie afin d'englober la totalité d'un bunker à cheval sur les zones 1AU et 2AU.

Le bouclage choisi dans l'OAP relative à la zone 1AU interroge au regard du morcellement de la zone UJ qu'il pourrait engendrer. Le tracé de celui-ci vient en effet diviser la zone de jardins en deux morceaux. Ce choix d'aménagement questionne sur le fonctionnement à venir des jardins avec les futures habitations prévues en 1AU. Par ailleurs, la zone UJ n'étant à ce jour pas aménagée, il pourrait être pertinent de l'inclure dans l'OAP. Cela pourrait également permettre de poser des orientations plus fortes en matière d'insertion paysagère et environnementale, et notamment de transition avec la forêt limitrophe.

Le règlement écrit de la zone 1AU prévoit que « L'emprise au sol des constructions atteindra au maximum 60 % de la superficie de la partie de l'unité foncière intégrée aux secteurs 1AU et UJ ». Cette règle ne peut pas s'appliquer à une unité foncière couverte par deux zonages distincts (ici 1AU et UJ). Le règlement écrit de la zone 1AU ne peut pas réglementer la zone UJ. La règle d'emprise au sol présente, telle que rédigée, une illégalité, et doit être revue.

La cartographie page 46 de la notice de présentation fait l'objet d'une erreur matérielle, la zone UJ n'y figurant pas réduite.

Direction départementale des territoires
171 - 03 88 88 91 05
07060 Haguenau
14, rue de Maréchal Juin - BP 61005 - 67030 Wissembourg Cedex

1/4/24

2) Secteur de Steinseltz (Point 3.1.1 – e) de la notice de présentation)

Ce point de modification vient notamment modifier les périmètres des zones UE et UX afin de mieux correspondre aux usages réels de la zone. Une partie de la zone UX est également reclassée en zone N.

Page 27 de la notice de présentation, le zonage en vigueur présenté est erroné. Cette erreur nuit à la bonne compréhension de la modification.

3) Secteur de Wissembourg-Altenstadt (Point 3.1.1 – f) de la notice de présentation)

Le point de modification relatif à la préservation de la vocation commerciale du centre-ville est positif et accompagne favorablement le programme « petites villes de demain » et la convention ORT. Les actions d'attractivité commerciale se voient ainsi renforcées par ce linéaire de préservation des locaux commerciaux ou de services en rez-de-chaussée, défini en centre-ville.

Cependant, le secteur de Wissembourg-Altenstadt fait l'objet de différentes autres évolutions. L'une d'entre elle consiste en la diminution de l'emprise au sol maximale des constructions en zone UB de 60 % à 50 %. Le dossier justifie cette évolution par la limitation de l'artificialisation des sols dans les secteurs pavillonnaires.

Wissembourg se situe dans le niveau haut de l'armature urbaine définie par le schéma de cohérence territoriale de l'Alsace du Nord (SCOTAN). Les agglomérations y sont le lieu privilégié du développement résidentiel. Cette diminution de l'emprise au sol constructible à la parcelle amoindrit les capacités de densification sur la commune, ce qui entre en contradiction avec les objectifs en matière d'habitat et de densité définis par le SCOTAN pour ce niveau d'armature urbaine. Cela peut également venir en contradiction avec le volet habitat du PLUI et de l'OAP habitat qui veut privilégier le potentiel de logements réalisables en renouvellement urbain et sur du foncier en dents creuses.

En outre, les règles visant à limiter l'emprise au sol devraient, a minima, s'accompagner de coefficient de pleine terre, ou d'outils de préservation d'espaces de jardin (L.151-17 et 18 et L.151-23 du CU). Le dossier comporte d'ailleurs un point visant à préserver la vocation de plusieurs grands jardins.

La modification n°6 vient également faire évoluer les orientations d'aménagement et de programmation du site du Langenberg, en modifiant l'emprise de la zone à vocation résidentielle. La notice de présentation pourrait être plus explicite sur l'impact de cette modification sur les espaces boisés qu'elle viendrait impacter. Par ailleurs, il conviendrait de préciser le nombre d'hébergements touristiques programmé sur la zone.

Enfin, le point f) fait évoluer le zonage UE d'une friche d'un ancien garage automobile vers un zonage mixte (UB). La perspective de réutilisation de friche pour un usage mixte doit être salué positivement. Toutefois, il conviendra de s'assurer de l'absence de pollution des sols, ou de compatibilité entre le site et l'usage futur.

4) Secteurs de Schleithal, Steinseltz et Wissembourg-Altenstadt

Ce point de modification vient encadrer l'implantation des panneaux photovoltaïques dans ces zones. Les objectifs nationaux évoqués dans la notice de présentation ne sont pas à jour, la Stratégie Nationale Bas-Carbone ayant été révisée en 2018-2019 et visant la neutralité carbone en 2050 notamment.

En l'état, j'émet un avis favorable sur les points b) à g) du projet de modification n°6 du PLUI, et un avis réservé sur le point a) en raison du point d'illegalité soulevé. Je vous remercie de bien vouloir prendre en compte les observations formulées ci-avant.

Le présent avis est à insérer dans le dossier d'enquête publique.

*Perlu et cela évalue par
en police.*

Le Sous-Préfet,

Stéphane CHIPPONI

8.5 Réunion d'examen conjoint révision allégée n°4



Compte-rendu de la réunion d'examen conjoint du 01/10/2024

Prénom NOM	Organisme	Fonction
Personnes présentes		
M. Serge STRAPPAZON	Communauté de communes du Pays de Wissembourg	Président
M. Pierre GILLMING	Commune de Climbach	Maire
M. Bertrand WAHL	Commune de Hunsbach	Maire
	Parc Naturel Régional des Vosges du Nord	Vice-Président
Mme Olivia NORIE	DDT du Bas-Rhin - SUA	Référente territoriale Alsace du Nord
Mme Charlotte LESOURD	DDT du Bas-Rhin - SUA	Chargée d'études planification urbaine - Alsace du Nord
M. Thierry TOUITOU	Collectivité Européenne d'Alsace	Chargé de mission Aménagement et urbanisme
Mme Romane HAUSWALD	Chambre de commerce et d'industrie Alsace Eurométropole	Chargée de mission Attractivité et développement des territoires
Mme Eloïse LERCH	Communauté de communes du Pays de Wissembourg	Chargée de mission urbanisme, aménagement du territoire
Mme Léa DENTZ	OTE Ingénierie	Directrice technique Urbanisme et environnement
Personnes excusées		
M. Alexandre TREIBER	Chambre d'agriculture d'Alsace	Responsable d'équipe Foncier, Urbanisme et Infrastructures - Service Gestion du Territoire
Mme Evelyne ISINGER	Région Grand Est	Conseillère régionale
Mme Elsa GRANDEMANGE	PETR d'Alsace du Nord (SCOTAN)	Chargée de mission aménagement et urbanisme
Ordre du jour		
- Examen conjoint de la révision allégée n°4 du PLUi du Pays de Wissembourg		

1. Présentation du projet

Rappel du contexte et des procédures engagées

Le PLUi a été approuvé le 7 octobre 2013. Il a fait depuis l'objet de

- 6 modifications simplifiées ;
- 5 modifications ;
- 5 déclarations de projets emportant mise en compatibilité du PLUi ;
- 3 révisions allégées ;
- 5 arrêtés de mise à jour des annexes.

4 nouvelles procédures ont été engagées :

- Modification n°6 pour apporter des différents ajustements au document d'urbanisme (secteurs de Drachenbronn-Birlenbach, Rott, Schleithal, Seebach-Niederseebach, Steinseltz et Wissembourg-Altenstadt) :
 - Dossier notifié aux PPA le 11 juillet 2024
 - Exonérée d'évaluation environnementale par décision n°MRAe 2024ACGE95 du 7 août 2024
- 3 révisions allégées :
 - RA4 : intégration du site occupé par la société CJL Fermetures Clauss en réhabilitation de la friche de la gare de Hunsbach dans un secteur UX ;
 - RA5 : intégration d'une dent creuse (le long de la rue de Wingen) aujourd'hui desservie par les réseaux dans la zone UB à Climbach ;
 - RA6 : réorganisation de la zone UX du Schafbusch à Steinseltz pour permettre aux entreprises locales de se développer en optimisant le foncier et préservant la qualité de vie des habitants voisins.

Présentation de la révision allégée n°4

- Prescrite par délibération du 25 septembre 2023
- Exonérée d'évaluation environnementale par décision n°MRAe 2024ACGE68 du 4 juin 2024
- Décision de ne pas réaliser d'évaluation environnementale, bilan de la concertation et arrêt du projet par délibération du 23 septembre 2024
 - Aucune remarque dans le cadre de la concertation
- Secteur concerné : Hunsbach - ancienne gare

L'ancienne gare de Hunsbach, désaffectée par la SNCF, a été rachetée par la société CJL Fermetures Clauss pour développer ses activités. Un redimensionnement et une extension du secteur ND1 correspondant ont été envisagés lors de la modification n°5. Les services de l'Etat avaient demandé que le site soit reclassé en zone UX dans le cadre d'une procédure de révision allégée après vérification qu'il n'est pas concerné par une zone humide.

Objectif de la RA4

Délimiter un secteur UX en l'adaptant aux emprises exploitées par la société CJL Fermetures Clauss sur d'anciennes emprises ferroviaires en remblais entre la voie ferrée et la RD

Evolutions du PLUi

- Suppression du secteur ND1 : -0,21 ha
- Création d'un secteur UX : +0,38 ha et définition des dispositions réglementaires applicables
- Prélèvement de 0,17 ha de zone A correspondant à des emprises ferroviaires



2. Remarques des personnes publiques présentes en réunion

Direction Départementale des Territoires

Il s'agit d'une entreprise déjà implantée et donc d'une régularisation.
S'agissant d'un site localisé en zone à dominante humide, il est regrettable qu'il n'y ait pas eu des études au moment de l'extension de la plateforme occupée par l'entreprise pour vérifier qu'il n'y a pas eu de destruction de zone humide et que la séquence ERC a bien été respectée. L'entreprise a-t-elle des volontés d'extension par la suite, auquel cas cette démarche devra bien être respectée.
La DDT signale que le STECAL rendait possible l'extension de l'entreprise et qu'un reclassement en zone UX n'était pas forcément nécessaire mais prend acte des échanges antérieurs.

Il pourrait être intéressant de prévoir des dispositions réglementaires pour assurer l'insertion paysagère (plantation d'une haie le long de la RD ou d'arbres sur la partie non occupée du terrain) en réponse à l'axe 4 du PADD du PLUi et des orientations du SCOTAN relatives aux entrées de ville.

L'ARS demande que le règlement précise que seules les installations n'induisant que des effluents domestiques puissent s'installer dans un secteur non desservi par un réseau d'assainissement.

CCI Alsace Eurométropole

La CCI salue la démarche qui vise à permettre le développement des entreprises implantées sur le territoire. Elle salue également les dispositions du règlement de la zone UX en particulier l'obligation de lier le commerce à une activité industrielle ou artisanale ou la possibilité d'un assainissement autonome pour un secteur non desservi par le réseau. Elle s'interroge toutefois dans un contexte de densification nécessaire sur la limitation de la hauteur. S'il s'agit d'une volonté liée à l'intégration paysagère, il pourrait être intéressant de le préciser dans la notice de présentation.

Parc de Vosges du Nord

Pas de remarque

Collectivité Européenne d'Alsace

Pas de remarque au regard des éléments suivants :

- Favorable au développement de l'activité présente ;
- Respect du recul par rapport à la RD et interdiction de nouvel accès sur la RD.

Commune de Hunsbach

La commune est intéressée par la présence et d'un développement d'une activité qui a permis d'assurer le renouvellement d'une friche.

3. Remarques des personnes excusées

Chambre d'agriculture d'Alsace

La révision allégée n°4 vise à reclasser un secteur de zone ND en zone UX pour le développement d'une entreprise implantée sur le secteur et à étendre cette zone UX (0.38 ha au total). Cette évolution n'a aucun impact sur les surfaces agricoles ou la fonctionnalité des espaces agricoles alentours, le secteur n'ayant pas ou plus de vocation agricole depuis longtemps (ancienne gare et délaissés ferroviaires).

La Chambre d'Agriculture n'a pas de remarques particulières concernant cette procédure.

Fait à Illkirch, 01/10/2024,

Léa DENTZ
Associée – Directrice technique Urbanisme et Environnement



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

8.6 Réunion d'examen conjoint révision allégée n°6



Compte-rendu de la réunion d'examen conjoint du 01/10/2024

Prénom NOM	Organisme	Fonction
Personnes présentes		
M. Serge STRAPPAZON	Communauté de communes du Pays de Wissembourg	Président
M. Pierre GILLMING	Commune de Climbach	Maire
M. Bertrand WAHL	Commune de Hunsbach	Maire
	Parc Naturel Régional des Vosges du Nord	Vice-Président
Mme Olivia NORIE	DDT du Bas-Rhin - SUA	Référente territoriale Alsace du Nord
Mme Charlotte LESOURD	DDT du Bas-Rhin - SUA	Chargée d'études planification urbaine - Alsace du Nord
M. Thierry TOUITOU	Collectivité Européenne d'Alsace	Chargé de mission Aménagement et urbanisme
Mme Romane HAUSWALD	Chambre de commerce et d'industrie Alsace Eurométropole	Chargée de mission Attractivité et développement des territoires
Mme Eloïse LERCH	Communauté de communes du Pays de Wissembourg	Chargée de mission urbanisme, aménagement du territoire
Mme Léa DENTZ	OTE Ingénierie	Directrice technique Urbanisme et environnement
Personnes excusées		
M. Alexandre TREIBER	Chambre d'agriculture d'Alsace	Responsable d'équipe Foncier, Urbanisme et Infrastructures - Service Gestion du Territoire
Mme Evelyne ISINGER	Région Grand Est	Conseillère régionale
Mme Elsa GRANDEMANGE	PETR d'Alsace du Nord (SCOTAN)	Chargée de mission aménagement et urbanisme
Ordre du jour		
- Examen conjoint de la révision allégée n°6 du PLUi du Pays de Wissembourg		

1. Présentation du projet

Rappel du contexte et des procédures engagées

Le PLUi a été approuvé le 7 octobre 2013. Il a fait depuis l'objet de

- 6 modifications simplifiées ;
- 5 modifications ;
- 5 déclarations de projets emportant mise en compatibilité du PLUi ;
- 3 révisions allégées ;
- 5 arrêtés de mise à jour des annexes.

4 nouvelles procédures ont été engagées :

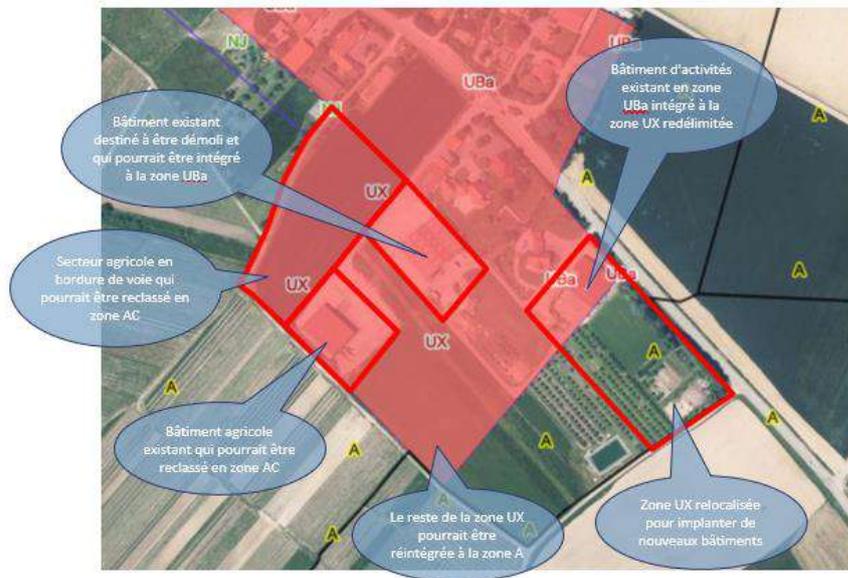
- Modification n°6 pour apporter des différents ajustements au document d'urbanisme (secteurs de Drachenbronn-Birlenbach, Rott, Schleithal, Seebach-Niederseebach, Steinseltz et Wissembourg-Altenstadt) :
 - Dossier notifié aux PPA le 11 juillet 2024
 - Exonérée d'évaluation environnementale par décision n°MRAe 2024ACGE95 du 7 août 2024
- 3 révisions allégées :
 - RA4 : intégration du site occupé par la société CJL Fermetures Clauss en réhabilitation de la friche de la gare de Hunsbach dans un secteur UX ;
 - RA5 : intégration d'une dent creuse (le long de la rue de Wingen) aujourd'hui desservie par les réseaux dans la zone UB à Climbach ;
 - RA6 : réorganisation de la zone UX du Schafbusch à Steinseltz pour permettre aux entreprises locales de se développer en optimisant le foncier et préservant la qualité de vie des habitants voisins.

Présentation de la révision allégée n°6

- Prescrite par délibération du 25 septembre 2023
- Exonérée d'évaluation environnementale par décision n°MRAe 2024ACGE68 du 4 juin 2024
- Décision de ne pas réaliser d'évaluation environnementale, bilan de la concertation et arrêt du projet par délibération du 23 septembre 2024
 - Une demande dans le cadre de la concertation : maintien d'une possibilité d'implanter un bâtiment agricole en bordure du chemin (secteur actuellement en zone UX)
- Secteur concerné : Steinseltz (Schafbusch)

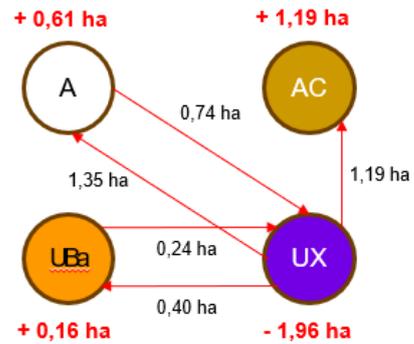
Objectif de la RA6

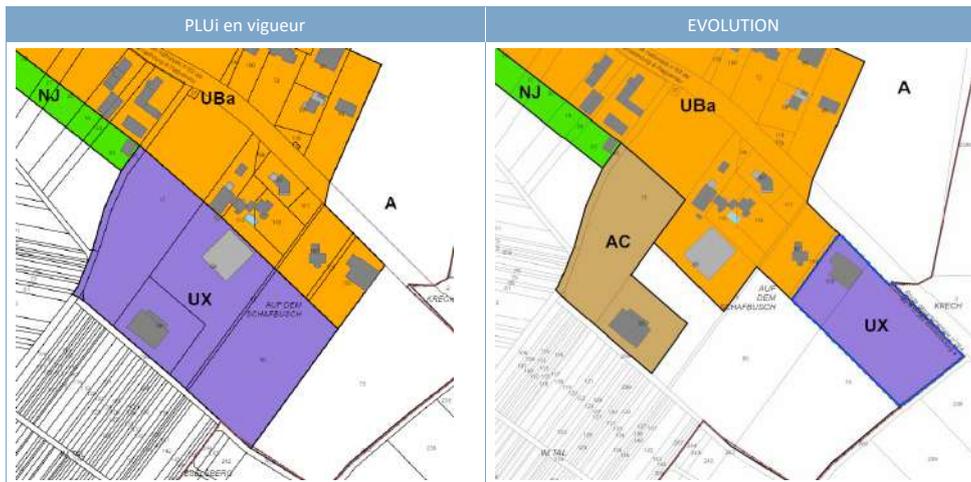
Redimensionner la zone UX au Schafbusch pour permettre le développement des entreprises locales en limitant les nuisances pour les riverains



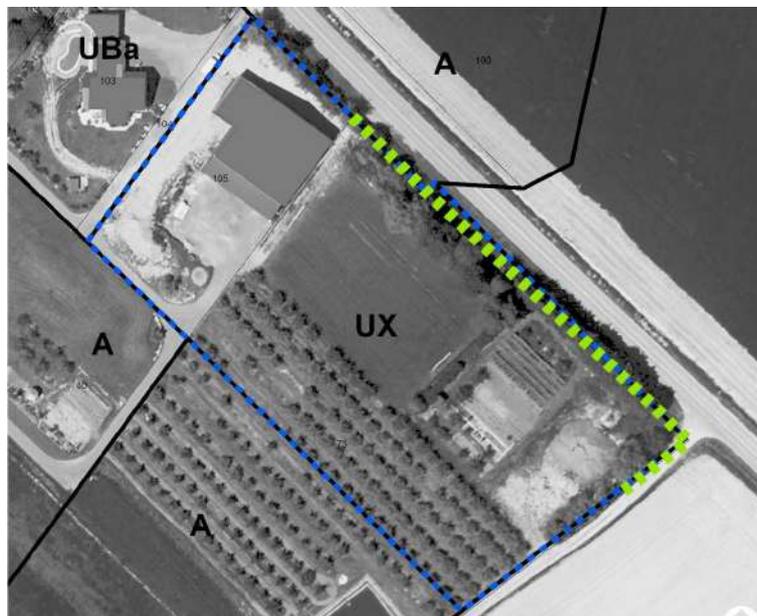
Evolutions du PLUi

- Redéfinition de la zone UX
- Extension limitée de la zone UBa
- Création d'un nouveau secteur AC





- Modification du règlement :
 - Interdiction d'un nouvel accès sur la RD264
 - Recul de 8 m par rapport à l'alignement de la RD264
- Définition d'une OAP



2. Remarques des personnes publiques présentes en réunion

Direction Départementale des Territoires

Le projet est plutôt vertueux en termes de consommation d'espace d'un point de vue surfacique même si la zone AC peut conduire potentiellement à de l'artificialisation des sols. Il est rappelé que les constructions agricoles ne sont pas prises en compte jusqu'en 2031 dans le calcul de la consommation d'espace.

La DDT note deux points de vigilance sur le projet :

- Au regard des orientations du SCOTAN, une extension linéaire le long d'une voie n'est pas à privilégier ;
- Concernant l'atteinte aux vergers qui doivent être préservés dans le cadre du SCOTAN, il pourrait être prévu d'assurer un renouvellement de la partie du verger impactée par le projet.

L'ARS regrette que le dossier n'apporte pas d'information sur les caractéristiques du site d'activité reclassé en zone UBa, notamment en termes de pollution des sols.

CCI Alsace Eurométropole

La CCI appuie favorablement ce projet mais note la perte de zone UX.
La société Hege sports et jardins est devenue Hege sols sportifs.

Collectivité Européenne d'Alsace

Pas de remarque

Salue le recul par rapport à la RD et l'absence de nouvel accès

La reconstitution d'un verger de compensation pourrait être un plus pour accompagner le projet.

Parc des Vosges du Nord

Steinseltz n'est pas membre du Parc. Il ne se prononce donc pas.

3. Remarques des personnes excusées

Chambre d'agriculture d'Alsace

La révision allégée n°6 vise à réorganiser les possibilités de constructions sur la zone du Schafbusch, en relocalisant la zone UX le long de la RD plutôt qu'à l'arrière de la zone UBa, en la réduisant et en reclassant une partie des terrains anciennement concernés en zone AC (bâtiment agricole existant).

Cette évolution a un impact positif en termes de surfaces agricoles puisque la zone nouvellement délimitée est réduite et la parcelle anciennement classée en UX peut être "rendue" à l'activité agricole. La partie de parcelle concernée par la nouvelle zone UX n'a en outre plus de vocation agricole depuis une vingtaine d'années.

La chambre d'agriculture attire l'attention sur la question de l'accès aux futures constructions et le maintien de la fonctionnalité agricole du chemin situé au Sud du secteur concerné (qui constitue déjà un accès à la zone et au bassin de rétention d'eau à proximité). Cet enjeu pourrait d'ailleurs être inscrit dans l'OAP pour une parfaite connaissance et prise en compte dans les aménagements futurs.

Concernant le reclassement en AC, la chambre d'agriculture suggère qu'indépendamment du découpage cadastral (qui ne doit pas guider les choix en termes d'aménagement), l'ensemble de la parcelle 0098, hors partie reclassée en UBa, soit classée en AC. Cela éviterait la création de délaissés dans les zonages, et il semble plus pertinent, en cas de projet futur, d'inciter à des échanges fonciers pour permettre une extension des constructions sur cette parcelle plutôt que sur d'autres parcelles encore productives."

Fait à Illkirch, 01/10/2024,

Léa DENTZ
Associée – Directrice technique Urbanisme et Environnement



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

8.8 État - Direction départementale des territoires



**PRÉFET
DU BAS-RHIN**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Affaire suivie par :
Olivia NORIE / Sylvère UHLRICH
Tél : 03 88 88 92 13
courriel : olivia.norie@bas-rhin.gouv.fr ;
sylvere.uhlrich@bas-rhin.gouv.fr

Haguenau, le 29 octobre 2024.

Le Sous-Préfet de l'arrondissement
de Haguenau-Wissembourg

à

Monsieur le Président de la
Communauté de Communes du
Pays de Wissembourg
04 quai du 24 novembre
67160 Wissembourg

**Objet : Révisions allégées n°4 / 5 / 6 - Avis de l'État au titre des personnes publiques associées (L 153-34 du CU)
- Plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes du Pays de Wissembourg.
PJ : avis de l'Agence régionale de la santé**

En date du 30 septembre 2024, vous m'avez communiqué, pour avis au titre de la consultation des personnes publiques associées, les projets arrêtés de révision allégée n°4, 5 et 6 du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes du Pays de Wissembourg.

Les révisions allégées n°4, 5 et 6 appellent des observations de ma part concernant les points suivants :

1) La révision allégée n°4 – Secteur de Hunspach :

La révision allégée porte sur le reclassement d'un secteur de zone naturelle comportant des constructions existantes (zone ND1 / STECAL) ainsi que d'une partie de zone agricole (A), vers une zone de constructions à usage d'activités artisanales, commerciales ou industrielles (zone UX), sur une superficie de 0,38 hectare.

Le zonage préexistant avait permis l'implantation d'une entreprise installée depuis les années 2010 dans les bâtiments et abords de l'ancienne gare de Hunspach. Il ne permettait toutefois pas l'extension de cette activité. La création du nouveau secteur UX vise à permettre le développement de l'activité, par régularisation d'une extension réalisée dans les années 2020, qui a consisté à aménager des aires de stockage extérieures imperméabilisées sur 1430 m², sur une zone classée agricole. Les règles édictées sur la zone permettront par ailleurs la couverture de ces zones de stockage.

La nouvelle zone est délimitée sur un secteur géographique de zone à dominante humide, qui implique la présomption de présence de zone humide. Il appartient ainsi au PLU de préciser, dans le cas où l'imperméabilisation aurait porté sur une zone à caractère humide, les mesures compensatoires prévues au titre du document d'urbanisme. Les échanges en réunion d'examen conjoint ont évoqué la faible valeur

Direction départementale des territoires
Tél : 03 88 88 81 00
www.bas-rhin.gouv.fr
Cité administrative Gaspard, 14, rue du Maréchal Juin CS 20010 67084 Strasbourg Cedex

1 sur 2

écologique du site du fait du remblai de la SNCF (friche ferroviaire), il conviendra par conséquent d'étayer le dossier sur l'histoire du remblai en question.

Compte tenu du caractère isolé des constructions, et de l'absence de réseaux pour desservir les constructions, le maintien du site en STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) aurait permis le développement de l'activité, moyennant un ajustement de l'emprise au sol autorisée. Le reclassement en zonage UX a néanmoins été retenu. En l'absence de desserte par un réseau public collectif d'assainissement, il conviendra de spécifier à l'article 4 du projet de règlement, que seules les activités produisant des effluents domestiques pourront s'implanter.

Le projet de règlement UX ne régit pas la nouvelle zone en matière d'insertion du projet dans son environnement (cf Article 13 du projet de règlement de la zone UX). Pourtant, la présente procédure est l'occasion d'améliorer l'existant, en termes d'insertion paysagère et environnementale, par la plantation d'un écran végétal au Sud de la zone et/ou le long de la RD (au sud de la parcelle 237). L'ajout de dispositions en la matière serait judicieux, d'autant que l'entreprise se situe au sein d'une zone naturelle, réserve de biosphère des Vosges du Nord et se situe à proximité d'un corridor écologique régional (SRCE).

2) La révision allégée n°5 – Secteur de Climbach :

La révision allégée n°5 porte sur le reclassement d'une zone naturelle (ND), partiellement bâtie, en zone urbaine mixte (UB), sur une surface de 0,31 ha. Une partie de la zone naturelle se voit donc ouverte à l'urbanisation.

Dans l'exercice à venir de déclinaison de la trajectoire du « zéro artificialisation nette » (ZAN), la collectivité sera amenée à limiter la consommation d'espaces et l'artificialisation des sols. Cet exercice appellera un inventaire des espaces naturels, agricoles et forestiers en zones urbaines et à urbaniser (U et AU) afin d'éclairer les choix de la collectivité.

En opportunité, il serait donc souhaitable d'examiner la pertinence d'étendre la zone UB sur les parties de parcelles non bâties qui constituent aujourd'hui encore des espaces naturels ou agricoles. Le reclassement en zone UB pourrait en effet se limiter aux espaces déjà consommés et occupés par du bâti existant.

3) La révision allégée n°6 – Secteur de Steinseltz :

Le projet consiste à revoir les zonages du hameau du Schafbusch à Steinseltz, afin de proposer une meilleure adéquation avec l'occupation des sols effective ou planifiée. La révision allégée conduit ainsi à reclasser un bâtiment agricole en zone agricole constructible (AC) au lieu de zone à caractère économique UX, à reclasser des terres cultivées précédemment occupées par un verger en zone agricole, et à planifier l'extension de l'activité dans le prolongement de sites existants, par soustraction d'une zone A désormais zonée UX.

En terme quantitatif, le bilan des reclassements de zones (agricole vers urbaine ou urbaine vers agricole constructible ou inconstructible) est globalement à l'avantage de la zone agricole. Le projet n'impacte pas de surfaces concernées par des appellations d'origine protégées (AOC viticoles). En revanche, le nouveau secteur UX objet de la procédure impacte une zone de vergers. En cela, la révision allégée ne va pas dans le sens fixé à l'axe 4 du PADD du PLUi de la CC du Pays de Wissembourg, qui entend valoriser les éléments remarquables du paysage, tels que les vergers, ni du SCOTAN, qui indique que : « les ceintures de vergers sont une des caractéristiques du paysage de l'Alsace du Nord [...] à ce titre, elles devront être confortées et préservées, et ce avec d'autant plus d'intensité qu'elles seront situées dans le Parc naturel des Vosges du Nord ou les secteurs de piémont. ». Par ailleurs le SCOTAN ajoute que « le rôle paysager des vergers ceinturant les villages et les villes devra être préservé, voire, lorsque c'est possible, restauré. »

Il apparaît qu'une grande partie des vergers du secteur ont été détruits depuis l'élaboration du PLUi. Cette révision allégée aurait pour effet, en l'état, d'autoriser les constructions sur les derniers vergers restés en place. La révision allégée aurait, à l'inverse, pu constituer une opportunité pour introduire davantage de protection au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme afin de préserver les éléments arborés du site, qu'il s'agisse des vergers ou des alignements préexistants le long de la route.

Enfin, si la réorganisation du secteur a pour conséquence de préserver la vocation agricole de la zone en second rang, derrière le front bâti résidentiel, elle tend à « étirer » le hameau, alors que le SCOTAN précise, pour les villages, « de ne pas s'étendre linéairement le long des routes existantes, mais de privilégier les développements en profondeur » (cf pages 9 et 27 du DOO). En termes de perception patrimoniale, l'UDAP préconise également d'interdire le stockage le long de la RD 264, de conserver la halle existante le long de la RD et de réglementer l'aspect extérieur des constructions (teinte façades et couvertures, clôtures).

Par ailleurs, le projet entend reclasser une partie de la zone urbaine économique (UX) existante en zone urbaine mixte (UB). Or, le dossier n'apporte aucune information sur la compatibilité de l'état actuel de l'ancien site d'activité économique avec les futurs usages autorisés par le règlement applicable au secteur de zone UBa, secteur où l'habitat est autorisé (cf avis de l'ARS en annexe de l'avis de l'État). Enfin, la notice de présentation ne développe pas davantage (cf : Avis RAS), les projections démographiques et le besoin en logement sur la commune. Or, cette procédure de révision allégée a pour conséquence d'augmenter les surfaces urbaines mixtes constructibles.

En l'état, j'émet un avis favorable avec observations sur les projets de révision allégée n°4 et 5, et réservé sur le projet de révision allégée n°6 du PLUi et vous remercie de bien vouloir prendre en compte les observations formulées ci-avant. Les remarques de l'ARS, que vous trouverez en pièce jointe de ce courrier, devront également être prises en compte.

Le présent avis est à insérer dans le dossier d'enquête publique.

Pour le Sous-Préfet de Haguenau-Wissembourg
et par délégation
Le Sous-Préfet de Saverne,

Loïc LUISSETTO



8.9 Agence régionale de santé (ARS)



Délégation Territoriale du Bas-Rhin

Service émetteur :
Veille et Sécurité sanitaires et environnementales

Affaire suivie par :
Alain SCHMITT

Courriel :
ars-grandest-dt67-vsse@ars.sante.fr
Tél : 03 88 76 82 38

Le Délégué Territorial du Bas-Rhin

A

Monsieur le Directeur Départemental des
Territoires
Service Aménagement Durable des Territoires
Atelier des Référents Territoriaux
14, rue du Maréchal Juin
B.P.61003
67070 STRASBOURG Cedex

Vos réf : V/courriel du 21 mai 2024

Nos réf : DT67/VSSE/AS/2024D/05 n°6554

Objet : PLUi du Pays de Wissembourg – Révisions allégées n° 4, 5 et 6

Par courriel daté du 21 mai 2024 vous m'avez transmis les projets de révisions allégées n° 4, 5 et 6 du PLUi du Pays de Wissembourg.

L'analyse des documents transmis appelle les observations suivantes.

1- Révision allégée n° 4.

L'objet de la présente révision allégée porte sur la création d'une zone UX sur le territoire de la commune de HUNSPACH.

L'absence de réseau collectif d'assainissement impose le recours à des systèmes d'assainissement non collectif.

Les systèmes d'assainissement non collectif, au sens de l'arrêté du 07/09/2009, ne sont techniquement prévus que pour traiter les effluents domestiques et en aucun cas les non domestiques (même prétraités).

Aussi, l'article 4 du règlement écrit devra préciser que seules les installations produisant des effluents domestiques pourront s'implanter dans un secteur non desservi par un réseau public collectif d'assainissement.

2- Révision allégée n°5.

L'objet de la présente révision allégée porte sur l'intégration de parcelles improprement classées en zone ND, déjà en partie urbanisée, dans la zone UB présente de part et d'autre du secteur concerné, sur le territoire de la commune de CLIMBACH.

Le secteur concerné, à l'identique de la zone UB précitée, est intégrée dans la zone B du périmètre de protection rapprochée de la source Felsenbrunnen, du SIEA de la région de Riedseltz, déclarée d'utilité publique par arrêté préfectoral du 07/06/2000.

Aussi, il conviendra de mettre à profit cette révision allégée pour vérifier que le règlement écrit de la zone UB mentionne bien l'existence de la servitude précitée, et au besoin procéder au rajout de cette information dans le règlement.

3- Révision allégée n° 6.

L'objet de la présente révision allégée porte sur l'extension d'un secteur de zone UX, et le reclassement en zone UBa d'une parcelle historiquement en zone UX, comportant un ancien bâtiment d'activité. Le bâtiment concerné est destiné à être démolé.

Bien que les anciens sites ayant accueilli des activités ne soient pas systématiquement pollués, ils peuvent néanmoins faire l'objet de diverses pollutions engendrées par les activités qu'ils ont accueillies au fil des ans (processus de fabrication, rejets, déversements accidentels...). D'autres sources peuvent également être à l'origine des sols pollués (apport de terres contaminées...).

La conservation de la mémoire d'un site pollué ou susceptible de l'être et l'information des opérateurs et aménageurs sont également nécessaires pour éviter qu'un site, actuellement sans impact, ne le devienne par suite de travaux ou de nouveaux usages inappropriés.

A ce stade, le dossier n'apporte aucune information sur la compatibilité de l'état actuel de cet ancien site d'activité avec les futurs usages autorisés par le règlement applicable au secteur de zone UBa.

Afin de conserver d'une part la mémoire de ce site, et d'autre part de définir les conditions des changements d'usage à intervenir, le secteur concerné nécessite de faire l'objet d'un zonage spécifique, et ne peut être intégré en l'état à la zone UBa.

Le règlement correspondant à ce zonage spécifique devra indiquer les conditions d'ouverture à l'urbanisation pour un usage d'habitation, en précisant explicitement l'obligation de réaliser une étude de sol, telle que celle prévue par les articles R556-1 et R556-2 du code de l'environnement, et de produire une attestation, telle que celle prévue par l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme (document établi par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués, et attestant que les mesures de gestion de la pollution au regard du nouvel usage du terrain projeté ont été prises en compte dans la conception du projet).

Aussi, en l'état, mes services ne sont pas en mesure de se prononcer favorablement pour ce projet de modification allégée.

4- Concernant l'ensemble des zones UX et IAUX.

Je relève par ailleurs, concernant le règlement écrit des zones UX et IAUX et l'implantation d'établissements accueillant des enfants ou des adolescents, que le règlement du PLUi n'est pas explicite concernant les possibilités d'implantation de cette catégorie d'établissement dans les zones UX et IAUX : ni la destination « Equipements d'intérêts collectifs et services publics » ni la sous-destination « Etablissements de Santé et d'action Sociale » correspondant à ce type d'usage ne sont mentionnés dans les articles 1 (Occupations et utilisations du sol interdites) et 2 (Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières) des zones UX et IAUX.

Au regard de l'augmentation du nombre de projets de petites structures de type micro-crèches demandant à s'installer en zones d'activités dans le département, et de la population sensible que sont les jeunes enfants, **il apparaît important que le règlement écrit du PLUi soit révisé de façon à encadrer l'installation de ce type d'activités et à favoriser leur implantation dans des secteurs où ils seront peu exposés aux diverses pollutions** (privilégier les zones à vocation d'habitations ou d'équipements, ou éventuellement les zones destinées aux activités tertiaires de type bureaux, plutôt que dans des secteurs destinés aux activités industrielles ou artisanales).

Dans ce cadre, il est rappelé que :

- les établissements de type crèche ou micro-crèches ne correspondent pas à un commerce ou service au regard du code de l'urbanisme, mais à la destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics », sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale », qui recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance.
- de par sa vocation, ce type d'établissements accueille des enfants et ces derniers constituent une population beaucoup plus vulnérables aux différentes pollutions (aux polluants présents dans l'air en raison de leurs poumons qui ne sont pas complètement formés, mais aussi aux polluants pouvant être présents sur les sols, car les enfants en bas âge peuvent avoir des comportements spécifiques conduisant à absorber plus de poussières ou de terres que les adultes).
- les risques liés à la pollution des sols, en cas d'implantation sur un site ayant préalablement accueilli des activités
- que les nuisances et pollutions pouvant être générées par les activités autorisés en zone UX peuvent s'avérer non compatibles avec le voisinage d'établissement accueillant des enfants,
- que la destination principale de ce type de zone (implantation d'activités artisanales ou industrielles) ne permet pas de garantir que les activités industrielles ou artisanales, préexistantes ou qui s'implanteront, soient compatibles avec le voisinage d'établissements sensibles.

L'implantation de ce type d'établissement en zone d'activités est donc fortement déconseillée considérant d'une part la destination principale de ce type de zone (implantation d'activités artisanales ou industrielles) qui ne permet pas de garantir que les activités industrielles ou artisanales, préexistantes ou qui s'implanteront, soient compatibles avec le voisinage d'une micro-crèche, et d'autre part la question d'une éventuelle pollution des sols liée aux activités précédentes, qui constitue un problème à prendre en compte avant toute installation sur un ancien site d'activités.

Il est également rappelé qu'autoriser l'implantation d'établissement accueillant des populations sensibles en zone d'activités artisanales ou industrielles peut également constituer à termes une contrainte supplémentaire à prendre en compte pour les entreprises voisines dans le cadre de leur installation, de leur fonctionnement ou de leur développement éventuel.

Les populations sensibles doivent en effet être prises en compte lors des dépôts ou actualisations de dossier de demande d'autorisation d'exploiter des installations classées pour la protection de l'environnement, en particulier dans les Evaluation Quantitatives des Risques Sanitaires intégrées à ces dossiers.

Certains des paramètres de calculs de risques sanitaires et certaines valeurs toxicologiques de référence applicables aux enfants sont plus contraignants que ceux applicables à une population adulte, et pourraient donc conduire à des niveaux de risques non conformes pour cette catégorie de population et s'avérer bloquant pour l'implantation ou l'extension de certaines activités.

Mes services encouragent donc la collectivité à intégrer une approche préventive en excluant explicitement les « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » (correspondant aux crèches, micro-crèches, MAM, écoles, accueil périscolaire, ...) dans les zones dédiées aux activités artisanales et industrielles.

Dans le cas de zones d'activités accueillant déjà des établissements de ce type dans certains secteurs, ou ayant des projets spécifiques, le règlement écrit pourrait également être adapté par exemple :

- En interdisant explicitement dans certains secteurs l'implantation de nouveaux « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » (en particulier ceux accueillant des activités industrielles ou artisanales potentiellement polluantes) ;

- Et pour les secteurs où les collectivités souhaiteraient maintenir cette possibilité ou tenir compte de l'existant, en engageant une évolution du règlement écrit et graphique de leur document d'urbanisme, visant à la fois à interdire explicitement l'implantation de ce type d'établissement en zone UX et IAUX, et à autoriser explicitement, le cas échéant, ce type d'établissements sensibles dans des secteurs préalablement identifiés par la/les commune(s) (via un zonage ou sous-zonage distinct par exemple), et où pourraient alors être autorisés sous conditions ce type d'établissements sensibles ainsi que des activités compatibles avec ces derniers (bureaux, commerces,...). Cela suppose alors, dans de tels secteurs, que soient encadrés précisément les autres types d'activités autorisées ou non (exemple : n'autoriser que les activités de type bureaux/commerces/services, interdiction des activités industrielles ou artisanales, interdiction des ICPE, ...), et ce afin de s'assurer de la compatibilité des activités qui s'implanteront dans ce secteur avec la présence d'établissements sensibles.

8.10 Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) - RA4

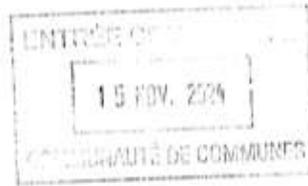


VU
Le Président

Direction départementale
des territoires

Affaire suivie par : Léa GOSSOT
Tél : 07 86 48 90 64
Mél : ddt-cdpnaf67@bas-rhin.gouv.fr

Strasbourg, le 12/11/24



Le préfet du Bas-Rhin

à

M. le président de la
communauté de communes du
Pays de Wissembourg

Objet : Avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du Bas-Rhin sur la révision allégée N°4 du PLUI de la communauté de communes du Pays de Wissembourg

La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du Bas-Rhin a statué, en application des dispositions de l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, lors de sa séance du 05 novembre 2024, sur le projet de révision allégée N°4 du PLUI que vous lui avez soumis.

Le projet consiste, sur le secteur de l'ancienne gare de Hunspach, à reclasser une zone ND1 de 0,21 ha et une zone agricole de 0,17 ha en une zone UX de 0,38 ha, afin de permettre à l'entreprise CJL Fermetures Clauss la couverture de son espace de stockage extérieur.

La CDPENAF constate que l'entreprise CJL Fermetures Clauss a procédé à deux extensions en 2019 et 2020, de respectivement 630 m² et 1430 m², non autorisées par le règlement du STECAL et en dehors du périmètre défini.

Elle note, par ailleurs, que l'aménagement de la zone de stockage a eu pour conséquence de réduire une zone à dominante humide, sans que l'impact sur la fonctionnalité environnementale du site n'ait pu être caractérisé, et le cas échéant compensé (séquence ERC).

Toutefois, le terrain d'emprise étant déjà artificialisé et le projet n'engendrant pas de consommation agricole ou naturelle supplémentaire, et après délibération, la commission émet un **avis favorable à l'unanimité** sur ce projet.

Le président de la commission départementale
de la préservation des espaces naturels,
agricoles et forestiers du Bas-Rhin,

Renaud LAHEURTE

Direction départementale des territoires
Tél : 03 88 66 91 00
www.bas-rhin.gouv.fr
14 rue du Maréchal Juin - CS 50015 - 67084 Strasbourg Cedex

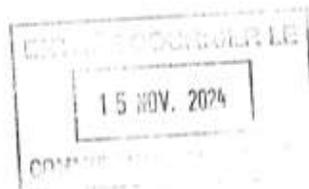
1.1 Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) - RA6



Direction départementale
des territoires

Affaire suivie par : Léa GOSSOT
Tél : 07 86 48 90 84
Mél : ddt-cdpnaf67@bas-rhin.gouv.fr

Strasbourg, le 14/11/24



Le préfet du Bas-Rhin

à

M. le président de la
communauté de communes du
Pays de Wissembourg

Objet : Avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du Bas-Rhin sur la révision allégée N°6 du PLUI de la communauté de communes du Pays de Wissembourg

La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du Bas-Rhin a statué, en application des dispositions de l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, lors de sa séance du 05 novembre 2024, sur le projet de révision allégée N°6 du PLUI que vous lui avez soumis.

Le projet consiste à revoir l'aménagement du hameau du Schafbusch à Steinseltz afin de permettre la réorganisation de plusieurs entreprises pour des raisons de sécurité de circulation et de nuisances liées au trafic routier engendré par leurs activités. Il s'agit, plus précisément, de déplacer la zone UX en prélevant 0,24 ha sur la zone UBa et 0,74 ha sur la zone A, d'étendre la zone UBa de 0,26 ha pour y intégrer un bâtiment destiné à être démolit, de créer un secteur Ac intégrant un bâtiment agricole existant et d'étendre la zone A de 1,35 ha en lieu et place de la zone UX.

La CDPENAF constate que le bilan surfacique de l'opération de réaménagement est positif pour les espaces agricoles (+0,61 ha en A et +1,19 ha en Ac). Néanmoins, la commission relève l'insuffisance de la justification du réaménagement par des enjeux de circulation qui ne sont pas explicités dans la notice de présentation.

La CDPENAF constate également que la réorganisation conduit à classer en zone A une surface de petite dimension (0,2 ha) entre les zones Ac et UBa. Elle s'interroge sur la possibilité réelle de conversion agricole de cette surface compactée par le passage d'engins. Elle suggère que cette zone accueille prioritairement de futures constructions agricoles, permettant ainsi de préserver la surface cultivée classée en Ac.

La CDPENAF souligne enfin la présence de vergers sur la parcelle reclassée UX. Or, le SCOTAN et le PADD du PLUI de la communauté de communes de Wissembourg ont pour objectif la préservation et la reconstitution des vergers, qu'ils soient historiques ou productifs.

Direction départementale des territoires
TA - 07 86 48 90 84
www.bas-rhin.gouv.fr

9 AVIS DU PUBLIC

9.1 Registre Communauté de communes

PREMIÈRE JOURNÉE

Registre ouvert le le 28/10/2024 à 8h heures

Observations de M^{me}

Permanence le 28/10/2024 de 10h30 à 12h30.
Aucune visite

Yves JEUNESSE
Commissaire enquêteur

Permanence le 15/11/2024 de 10h à 12h
Aucune visite

Registre clos le 15/11/2024 à midi
Aucune observation

Yves JEUNESSE
Commissaire enquêteur

Com com
Registre cla le 15/11/2024 à 12h00
Aucune observation

Yves JEUNESSE
Commissaire enquêteur

** Pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent registre ou adressez-vous directement au commissaire-enquêteur.

9.2 Registre Drachenbronn

PREMIÈRE JOURNÉE

Registre ouvert le 28/10/2024 à 8h - heures

Observations de M^{me}

Terrain ouvert le 5/11/2024 de 13h 15 à 15h 15

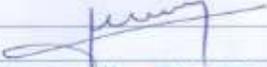
Aucune visite


Yves JEUNESSE
Commissaire enquêteur

Drachenbronn

Registre clos le 15/11/2024 à 12h

Aucune observation


Yves JEUNESSE
Commissaire enquêteur

* Pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent registre ou adressez-les directement au commissaire-enquêteur.

9.3 Registre Rott

REGISTRE ROTT
travaux de démolition

PREMIÈRE JOURNÉE

Registre ouvert le 28/10/2024 à 8h00 heures

Observations de M^{lle}
Permanence le 12/11/2024 de 17h à 19h
Aucune visite

[Signature]
Yves JEUNESSE
Commissaire enquêteur

Rott
Registre clos le 24/11/2024 à 12h00
Aucune observation

[Signature]
Yves JEUNESSE
Commissaire enquêteur

* Pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent registre ou adressez-vous directement au commissaire-enquêteur.

9.4 Registre Schleithal

30030336.0001
N° de dossier administratif

PREMIÈRE JOURNÉE

Registre ouvert le 28/10/2024 à 8 heures

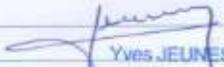
Observations de M^{lle}

Permanence du 28/10/2024 de 8h à 10h.
Aucune visite


Yves JEUNESSE
Commissaire enquêteur

Schleithal
Registre clos le 15/11/2024 à 12h

Aucune observation


Yves JEUNESSE
Commissaire enquêteur

*) Pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent registre ou adressez-les directement au commissaire-enquêteur.

9.5 Registre Seebach

REGISTRE
N° d'ordre administratif :

PREMIÈRE JOURNÉE

Registre ouvert le 28/10/2024 à 8h heures

Observations de M^{lle} Seebach

Registre clos le 15/11/2024

Aucune observation


Yves JEUNESSE
Commissaire enquêteur

*) Pour prendre en considération vos remarques, cochez les sur le présent registre ou adressez-les directement au commissaire enquêteur.

9.6 Registre Steinseltz

REGISTRE

PREMIÈRE JOURNÉE

Registre ouvert le 29/10/2024 à 8h heures

Observations de M^{lle}

Demande le 29/10/2024 de 17h à 19h

Vérifier l'existence du secteur AC tel qu'il apparaît dans le dossier d'enquête.

[REDACTED]

9 visites, 1 observation

Yves JEUNESSE
Commissaire enquêteur

Steinseltz.

Registre clos le 15/11/2024 à 12h00

1 observation

Yves JEUNESSE
Commissaire enquêteur

11 Pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent registre ou adressez-vous directement au commissaire-enquêteur.

9.7 Registre Wissembourg

PREMIÈRE JOURNÉE

Registre ouvert le 28/10/2024 à 8h00 heures

Observations de M^{lle}

Permanence le 9/11/2024 de 10h à 12h.
Aucune visite

Yves JEUNESSE
Commissaire enquêteur

Wissembourg Mairie
Registre clos le 15/11/2024 à 12h00

Aucune observation

Yves JEUNESSE
Commissaire enquêteur

10 Pour prendre en considération vos remarques, souignez-les sur le présent registre et adressez-vous directement au commissaire-enquêteur.

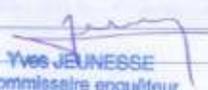
9.8 Registre Hunspach

PREMIÈRE JOURNÉE

Registre ouvert le 28/10/2024 à 8 heures

Observations de M^{lle} Permanence le 29/10/2024 de 14h30 à 16h30

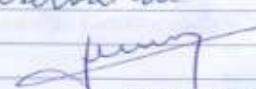
Aucune visite


Yves JEUNESSE
Commissaire enquêteur

Hunspach

Registre clos le 15/11/2024

Aucune observation


Yves JEUNESSE
Commissaire enquêteur

* Ne pas prendre en considération vos remarques, consignez les sur le présent registre et adressez-les directement au commissaire enquêteur.

10 PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE ET MÉMOIRE EN RÉPONSE

ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°6, REVISION ALLEGEE N° 4 REVISION ALLEGEE N°6 DU PLUI DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE WISSEMBOURG

Mémoire en réponse au PV de synthèse

Les réponses de la CCPW sont intégrées en rouge directement à la suite des remarques synthétisées par M. JEUNESSE.

1 Présentation sommaire de l'objet de l'enquête

L'enquête publique faisant l'objet du présent procès-verbal concerne des projets d'évolutions à apporter au du PLUi du Pays de Wissembourg décidés par son conseil communautaire le 23 septembre 2024

- Modification n°6 portant sur six communes (Dachenbronn-Birlenbach, Rott, Schleithal, Seebach, Steinseltz et Wissembourg)
- Révision allégée n°4 concernant la commune de Hunsbach
- Révision allégée n°6 du concernant la commune de Schleithal

L'enquête publique a été précédée d'une consultation de la population.

Les projets ont été soumis à la mission régionale d'autorité environnementale qui estime qu'il n'est pas nécessaire de les soumettre à évaluation environnementale. En conséquence, le conseil de communauté a décidé de ne pas soumettre les projets à évaluation environnementale. Il résulte de cette décision que la durée de l'enquête publique peut être réduite à 15 jours au lieu de 30.

À l'issue de l'enquête, le conseil communautaire aura à se prononcer sur la prise en considération des avis des personnes publiques associées, du public et du commissaire enquêteur pour procéder à des amendements éventuels au projet de PLUi mis à l'enquête. Le PLUi ainsi revu devra être approuvé par le conseil communautaire.

2 Résumé du déroulement de l'enquête

La préparation de l'enquête a fait l'objet d'une concertation entre les organisateurs de l'enquête et le commissaire enquêteur pour la fixation des dates de l'enquête et des permanences.

L'enquête s'est déroulée sans difficulté du 28 octobre au 15 novembre 2024.

Sept permanences de deux heures ont permis d'accueillir le public. Il apparaît que le public n'a manifesté qu'un intérêt très modéré pour cette consultation.

La publicité réglementaire a été complétée par la mise en place d'un lien informatique sur le site web de la communauté de communes, des communes de Steinseltz et de Drachenbronn, sur le « panneau pocket » de Hunsbach et l'affichage sur le tableau lumineux de Wissembourg.

3 Les observations du public

- Deux personnes se sont présentées lors des permanences.
- Une remarque a été inscrite dans un registre sans que soit formulé d'avis.
- Aucun document (papier ou électronique) n'a été adressé au commissaire enquêteur.

Dès lors qu'aucune observation du public n'a été portée à la connaissance du commissaire-enquêteur, il appartient à celui-ci d'envisager les questions que cette enquête aurait pu susciter de la part du public.

La nature des mesures envisagées dans ces projets ainsi que la qualité et l'exhaustivité des dossiers d'enquête laissent peu de place à des interrogations concernant ce projet.

3.1 Modification n°6

3.1.1 Drachenbronn, Rott, Schleithal et Steinseltz

Les modifications proposées apportent des corrections ou des adaptations au PLUi visant à mettre en cohérence des situations du terrain avec le document d'urbanisme. Ces dispositions n'appellent aucune observation de ma part.

3.1.2 Les panneaux solaires

La réglementation proposée pour les communes de Schleithal, Steinseltz et Wissembourg impose une forme rectangulaire aux panneaux, excluant de fait des dispositions « en escalier » telles que celle figurant sur la photo ci-dessous (Schleithal en face de la mairie). Des dispositions particulières sont-elles envisageables pour une adaptation à des toitures elles-mêmes non rectangulaires ?



Qu'il s'agisse d'espaces protégés, champêtres ou urbains, les toits forment une cinquième façade qui participe à l'harmonie et à la qualité du cadre de vie. Les projets solaires nécessitent une intégration sans fausse note dans cette harmonie, en particulier dans les centres anciens.

Les toitures des édifices permettent de les protéger des phénomènes climatiques comme la pluie ou les rayons lumineux. La toiture est un élément d'architecture qui s'inscrit dans un paysage authentique et participe à la qualité du cadre de vie. L'architecture comme la ville évoluent en fonction des nécessités, notamment aujourd'hui avec l'urgence climatique. Les dispositifs solaires peuvent être conciliables avec la préservation du patrimoine et des paysages. Pour cela, la technologie doit proposer des équipements en prenant en compte la qualité du domaine public.

Les équipements de production d'énergie solaire doivent permettre une intégration en toiture sans marquer de rupture avec celle-ci. Les équipements solaires s'intègrent au bâti dans une logique de cohérence, en cherchant autant que possible à ne pas apparaître comme des éléments rapportés. En conséquence, il n'est pas prévu de dispositions particulières pour des toitures qui ne seraient pas elles-mêmes rectangulaires.

3.1.3 Wissembourg

Les propositions courageuses visant à préserver la vocation commerciale du centre de Wissembourg, à renforcer les circulations douces et à préserver la nature en ville sont à saluer.

Dans le centre commercial de Wissembourg, de nombreuses maisons comportent un commerce en rez de chaussée et l'habitation du commerçant dans les étages. Certains commerces sont en activité, d'autres sont fermés, voire en friche. Comment ces situations sont-elles prises en compte dans l'évolution des partages entre les locaux d'activités commerciales et l'habitat dans le centre-ville ?

Dans le cadre du dispositif Petite Ville de Demain, la Ville de Wissembourg a mis en place un dispositif de soutien à la rénovation des locaux vacants qui est particulièrement fléché vers la séparation physique des logements associés à des locaux commerciaux.

3.2 Révisions allégées n° 4 et 6

Ces projets n'appellent aucune question de ma part.

4 Les avis des personnes publiques associées

Les avis des personnes publiques associées ont été transmis au maître de l'ouvrage avant ou pendant l'enquête.

L'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers qui s'était auto-saisie est parvenu au maître de l'ouvrage le dernier jour de l'enquête. Malgré cette transmission tardive, l'avis n'apporte aucun élément pouvant nécessiter une prolongation de l'enquête.

Les avis sont majoritairement favorables aux options retenues pour les évolutions du PLUi. Néanmoins plusieurs réserves et observations importantes sont formulées et la communauté de communes devra se positionner sur leur prise en compte.

Les remarques principales sont les suivantes :

4.1 Avis de la Collectivité Européenne d'Alsace (CEA)

Modification n°6 : La CEA ne formule aucune objection de fond. Elle indique quelques corrections à effectuer dans le dossier d'enquête : « Évolution des emplacements réservés à l'Ouest de la gare » notamment sur l'emplacement réservé 221 qui n'est que partiellement visible et qu'il faudrait faire apparaître dans son intégralité. De plus, dans la notice, il est question de l'emplacement réservé n°212 et sur le plan 3.2.5 de l'« Évolution des plans de règlement », il est annoté emplacement réservé n°221.

La notice de présentation a été corrigée pour l'enquête publique.

4.2 Avis de la CCI Alsace Eurométropole

Modification n°6 : La CCI pointe l'absence de la traduction réglementaire de l'interdiction d'implantation de commerces de moins de 300m² dans les zones UX.

Par ailleurs, elle recommande la différenciation des zones d'activités selon leurs destinations : industrielle, artisanale ou commerciale.

Révision allégée n°4 : La CCI s'interroge sur la limitation de la hauteur des bâtiments à 10 mètres dans la nouvelle zone UX.

Le règlement de Wissembourg sera complété pour conditionner les implantations commerciales en zone UX à une surface de plancher minimale de 300 m².

La différenciation des zones d'activités n'a pas, historiquement, été mise en œuvre dans leur aménagement. Toutefois et naturellement les activités commerciales se sont regroupées dans des secteurs particuliers mais elles s'articulent toujours dans ces secteurs avec des activités industrielles ou artisanales.

La Communauté de communes ne souhaite pas réglementairement spécialiser ses zones d'activités pour y conserver une certaine mixité d'activités.

La limitation de la hauteur dans la nouvelle zone UX de Hunsbach est directement liée à l'impact visuel que pourrait avoir des bâtiments plus haut et s'inscrit en cohérence avec la hauteur des constructions existantes (le bâtiment de la gare présente une hauteur de 9,79 m au faîtage).



4.3 Avis de l'État - Direction départementale des territoires

Modification n°6 - Drachenbronn-Birlenbach : La DDT préconise d'inclure la zone UJ dans l'OAP.

La zone UJ sera intégrée à l'OAP avec l'affichage d'une vocation de transition avec l'espace forestier limitrophe, destinée notamment à assurer une bande de sécurité entre la forêt et les habitations par rapport aux risques liés à la forêt (chutes d'arbres, incendie, ...).

Elle signale une illégalité à corriger. La disposition du règlement écrit de la zone IAU réglemente l'emprise au sol des constructions dans une zone couverte par deux zonages distincts (1-AU et UJ). Le règlement écrit de la zone 1-AU ne peut pas réglementer la zone UJ.

Le règlement sera modifié pour limiter l'emprise au sol uniquement dans la zone 1AU. Une disposition spécifique pourra être prévue pour les terrains qui se prolongent en zone UJ.

Elle remarque que la cartographie page 46 de la notice de présentation fait l'objet d'une erreur matérielle, la zone UJ n'y figurant pas réduite.

La cartographie sera remplacée.

Modification n°6 - Steinseltz : La DDT relève une erreur page 27 de la notice de présentation, concernant le zonage en vigueur.

La cartographie sera remplacée.

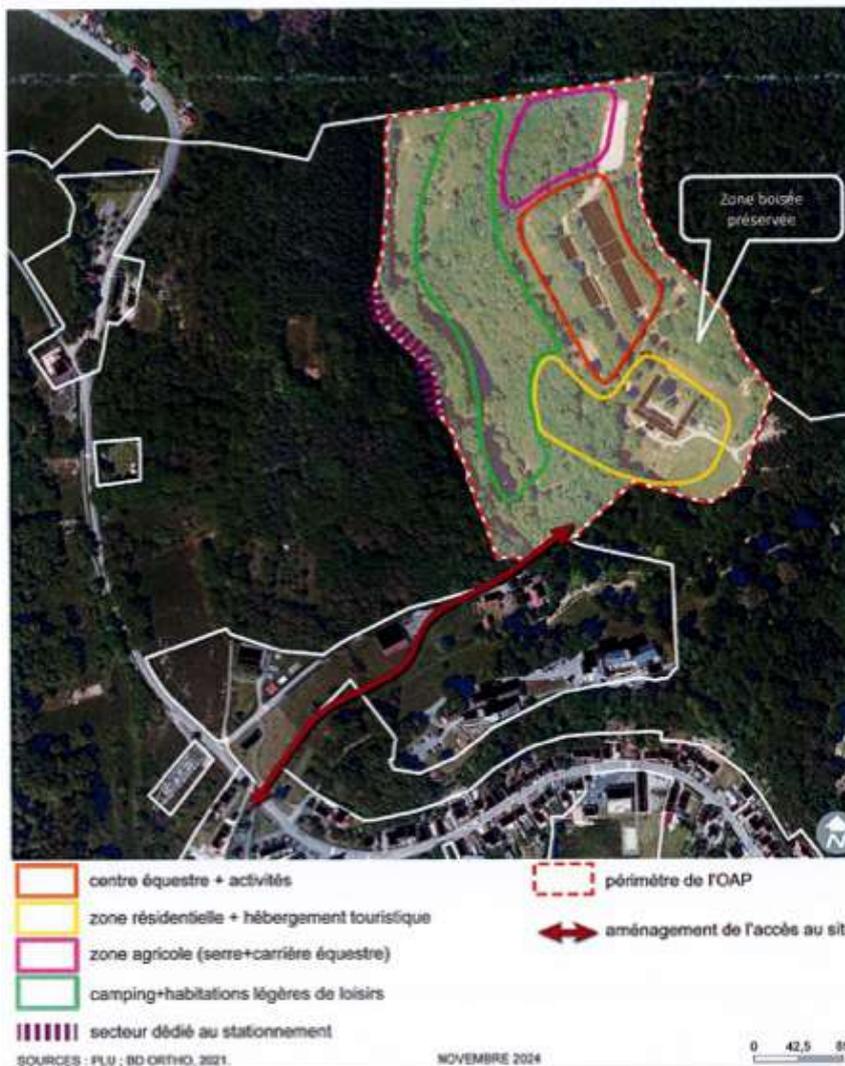
Modification n°6 - Wissembourg-Altenstadt : La DDT estime que la diminution de l'emprise au sol constructible à la parcelle amoindrira les capacités de densification sur la commune, en contradiction avec les objectifs de densification du SCOTAN et l'OAP voulant privilégier le renouvellement urbain et en dents creuses. Elle estime que les règles visant à limiter l'emprise au sol devraient, a minima, s'accompagner de coefficient de pleine terre, ou d'outils de préservation d'espaces de jardin.

L'application combinée des règles d'emprise au sol et de hauteur préserve de larges possibilités de densification. Une limitation plus importante de l'emprise au sol permet d'assurer une densification en cohérence avec l'occupation actuelle des tissus bâtis de la zone UB.

Le règlement comprend par ailleurs déjà une obligation de 20% d'espace de pleine terre par unité foncière.

Concernant le site du Langenberg, la DDT estime que la notice de présentation pourrait être plus explicite sur l'impact de cette modification sur les espaces boisés. Par ailleurs, elle souhaite que soit précisé le nombre d'hébergements touristiques programmés sur la zone.

L'évolution de l'OAP permet d'une part de préserver les espaces boisés à l'arrière du château du Langenberg et de privilégier une implantation dans les espaces non boisés.



L'OAP sera par ailleurs complétée avec l'objectif de conserver les arbres existants lors de l'implantation de nouvelles constructions, en particulier pour les hébergements touristiques qui s'inscriront au milieu des arbres.

Le nombre d'hébergements touristiques prévus au moment de la reprise du site était de 40 unités sous formes de tiny-house, roulottes, tentes, ... et le collectif qui gère le site ne prévoit pas que ce nombre puisse être atteint à court ou moyen terme.

Pour l'évolution d'une friche d'un ancien garage automobile vers un zonage mixte, la DDT demande de s'assurer de l'absence de pollution des sols, et de la compatibilité entre le site et l'usage futur.

Il appartiendra au propriétaire du site de s'assurer de l'absence de pollution des sols. Cette obligation sera rappelée dans les autorisations d'urbanisme qui seront sollicitées.

Révision allégée n°4 :

La DDT suggère de prévoir des dispositions réglementaires pour assurer l'insertion paysagère (plantation d'une haie ou d'arbres le long de la RD).

L'emprise disponible ne permet pas l'implantation d'une haie le long de la clôture dans la zone UX.



Par ailleurs, le fossé qui draine les eaux pluviales de la RD a été colonisé par une roselière qui assure une trame paysagère le long de la route.

Elle demande que l'historique du remblai ferroviaire d'assise du projet d'extension soit documentée afin de confirmer la faible valeur écologique du site.



Photo aérienne du site – source Remonter le temps - 1928

La gare de Hunsbach existe déjà et se prolonge au Sud par une vaste plateforme terrassée qui accueille le stockage de marchandises.

Les voies de services et les cours de marchandises étaient en général constituées de scories et autres remblais de mauvaise qualité.

Photo aérienne du site – source Remonter le temps - 1950

La cour de marchandise n'est plus exploitée mais apparaît toujours.



Photo aérienne du site – source Remonter le temps - 1970

La cour de marchandises inexploitée a été reconquise par la végétation



Photo aérienne du site – source Remonter le temps - 1975

La création de la RD263 s'est accompagnée de l'aménagement d'un fossé pour collecter les eaux pluviales.

La gare, le chemin qui longe la plateforme ferroviaire à l'Ouest et les emprises entre le chemin et la voie ferrée (sur lesquels s'inscrit le site CJL) n'ont pas été modifiés.

Le bâtiment annexe qui était implanté à l'Ouest du chemin a été démoli.



Photo aérienne du site – source Remonter le temps - 1981

La RD 263 est en service.

Aucune modification n'a été apportée à l'emprise ferroviaire.



Photo aérienne du site – source Remonter le temps - 1990

Un parking a été aménagé autour de la gare.

L'arrière du bâtiment (au Sud) n'est pas modifié.



Photo aérienne du site – source Remonter le temps - 1999

L'échangeur sur la RD263 a été aménagé et l'arrière de la gare a sans doute servi pour le dépôt de matériaux.



Photo aérienne du site – source Remonter le temps - 2010

La plateforme ferroviaire n'est pas modifiée et un chemin la traverse du Nord au Sud jusqu'à la limite de l'emprise qu'occupe aujourd'hui la société CJL.



Photo aérienne du site – source ESRI – 2015

La société CJL a repris le site en 2011 et a construit un nouveau bâtiment dans le prolongement de la gare et aménagé une aire de service autour de ce bâtiment.

Les aménagements ont été réalisés au niveau du terrain naturel.



Photo aérienne du site – source IGN – 2021

L'aire de service a été étendue sur la plateforme ferroviaire. Cette extension s'est faite au niveau du terrain naturel.

Une roselière occupe le fossé qui recueille les eaux pluviales de la RD263



Photo de la limite Sud du site – source Google avril 2023

4.4 Avis de l'État - ARS

Révision allégée n°4 : L'ARS demande que le règlement précise que seules les installations n'induisant que des effluents domestiques puissent s'installer dans ce secteur non desservi par un réseau d'assainissement.

Le règlement sera complété en ce sens.

Révision alléguée n°6 : L'ARS regrette que le dossier n'apporte pas d'information sur les caractéristiques du site reclassé en zone UBa, notamment en termes de pollution des sols. Il évoque d'éventuelles pollutions antérieures du site et demande que celui-ci fasse l'objet d'un zonage spécifique, distinct de la zone UBa. Le règlement correspondant à ce zonage spécifique devra indiquer les conditions d'ouverture à l'urbanisation pour un usage d'habitation, en précisant explicitement l'obligation de réaliser une étude de sol, et de produire une attestation attestant que les mesures de gestion de la pollution au regard du nouvel usage du terrain projeté ont été prises en compte dans la conception du projet.

Le bâtiment reclassé en zone UBa était un hangar destiné depuis sa construction au stockage de matériel agricole. Il n'est donc pas susceptible d'avoir induit des pollutions du sol.

Avis sur l'ensemble des zones UX et 1-AUX : Le quatrième paragraphe du courrier de l'ARS dépasse le strict cadre des modifications et révisions simplifiées soumises à la présente enquête et concerne l'ensemble des zones UX et 1AUX du PLUi. Il demande que le règlement écrit de ces zones encadre voire exclue explicitement l'installation éventuelle d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, notamment des établissements de la petite enfance ou accueillant des enfants ou des adolescents.

Dans un souci de mixité fonctionnelle, la CCPW ne souhaite pas interdire systématiquement les établissements d'enseignement, de santé ou d'action sociale dans les zones d'activités. En revanche et bien évidemment, elle est prête à prendre les dispositions réglementaires adaptées en cas de source de pollution avérée incompatible avec la proximité de ces équipements.

4.5 Avis de la chambre d'agriculture

Révision alléguée n°6 : La chambre d'agriculture attire l'attention sur l'accès aux constructions futures et le maintien de la fonctionnalité agricole du chemin situé au Sud du secteur concerné. Elle propose d'inscrire cette destination dans l'OAP pour une prise en compte dans les aménagements futurs. Elle propose également le reclassement en AC de la parcelle située entre la zone UBa et AC.

Les OAP seront complétées pour préciser la nécessité d'assurer la desserte agricole. La zone AC sera étendue à l'ensemble de la parcelle 98.

4.6 Avis de la CDPENAF

Révision alléguée n° 6 : La commission émet une réserve demandant l'intégration à la zone AC d'une parcelle de 0,2ha située entre les zones AC et UBa. Cet avis est également émis par la chambre d'agriculture.

La zone AC sera étendue à l'ensemble de la parcelle 98.

A noter que la notice de présentation de la RA6 sera complétée avec des informations complémentaires concernant la suppression du verger qui apparaît sur les photos aériennes et qui a été arraché en août 2019 à la demande des services de l'Etat dans le cadre de la lutte contre le virus de la Sharka.

Fait à Wissembourg le 29 novembre 2024

Le Président, Serge STRAPPAZON

