

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

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

ENQUETE PUBLIQUE
DU 3 AU 20 NOVEMBRE 2025



1 RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

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

SOMMAIRE

1. PREAMBULE - OBJET DE L'ENQUÊTE	7
1.1. Projet	7
1.2. Cadre juridique et réglementaire	8
1.3. Composition du dossier d'enquête publique	9
2. ACTES ADMINISTRATIFS	11
2.1. Désignation du commissaire enquêteur	11
2.2. Arrêté de M. Strappazon, président de la Communauté de Communes du Pays de Wissembourg prescrivant les modalités du déroulement de l'enquête	11
3. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	12
3.1. Préparation de l'enquête publique	12
3.2. L'enquête publique	16
3.3. Publicité	17
3.4. Pièces mises à disposition du public	22
3.5. Déroulement de l'enquête publique	22
3.6. Clôture de l'enquête et recueil des observations	23
4. BILAN ET ANALYSES	24
4.1. Dossier d'enquête	24
4.2. Observations du public	60
4.3. P.V. de synthèse et demande de mémoire en réponse	61
4.4. Mémoire en réponse	62

<p style="text-align: center;">PREMIERE PARTIE RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR</p>

Enquête publique relative à la modification n°7 et à la révision allégée n°5 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes du Pays de Wissembourg (CCPW).

Conformément à l'**Arrêté Intercommunal en date du 7 octobre 2025**, de Monsieur Serge STRAPPAZON, Président de la CCPW, prescrivant les modalités de la présente enquête ;

Je soussigné,

Jean-Yves MIGEOT,
Commissaire enquêteur,

désigné par la **décision n° E25000118/67 en date du 18 septembre 2025** par Madame la Vice-présidente du Tribunal Administratif de Strasbourg,

chargé de conduire l'enquête publique relative à la modification n°7 et à la révision allégée n°5 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes du Pays de Wissembourg (CCPW).

rapporte ce qui suit :

1. PREAMBULE - OBJET DE L'ENQUÊTE

1.1. Projet

La CCPW dispose d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) approuvé par délibération du Conseil Communautaire le 7 octobre 2013.

Ce document a fait l'objet de plusieurs évolutions.

Lors de différentes phases de concertations, consultations et enquêtes publiques qui ont accompagné les différentes évolutions du PLUi depuis son approbation, des demandes d'évolutions ont été à plusieurs reprises formulées par des exploitants agricoles. Elles n'ont pas toujours été prises en compte.

En collaboration avec la chambre d'agriculture, la CCPW a engagé une consultation de l'ensemble des exploitants du territoire afin de connaître leurs projets et leurs éventuels besoins en termes d'évolution du PLUi.

L'ensemble des retours ont été analysés et soumis aux élus afin de répondre à ces demandes, lorsque cela était possible, dans le cadre d'une procédure de modification du PLUi (en cohérence avec les orientations du PADD).

L'évolution n°7 vise donc exclusivement à faire évoluer les dispositions réglementaires relatives aux zones agricoles dans les secteurs de :

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

Les évolutions demandées n'ont pas vocation à :

- Changer les orientations définies par le PADD ;
- Réduire un espace boisé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans de sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC).

Une procédure de révision du PLUi ne s'impose donc pas.

En vertu des dispositions de l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme, les évolutions portant sur le règlement (zonage et règlement écrit), **la procédure relève d'une procédure de modification du PLUi** ;

Compte-tenu de la nature des évolutions envisagées (majoration des possibilités de construire résultant de l'application des règles sur certains terrains), une procédure de modification simplifiée ne peut être envisagée.

La révision n°5 du PLUi de la CCPW a pour objet d'intégrer l'ensemble des parcelles situées au Nord de la rue de Wingen à Climbach dans la zone UB et assurer ainsi une égalité de traitement de l'ensemble des propriétaires en ce qui concerne l'évolution des constructions. Cette évolution assurera une valorisation des réseaux existants en ouvrant des possibilités de densification du tissu bâti.

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

1.2. Cadre juridique et réglementaire

L'enquête publique sur le projet de modification et de révision allégée du PLUi est régie par les dispositions :

- du Code de l'urbanisme : art. L.153-12, L.153-34 et L.153-41,
- du Code de l'environnement : art. L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants,
- de l'arrêté de la Communauté de Communes du Pays de Wissembourg en date du 7 octobre 2025 portant ouverture d'une enquête publique relative à la modification n°7 et de la révision allégée n°5 du PLUi de la CCPW,

sur décision, en date du 18 septembre 2025, du Tribunal Administratif de Strasbourg désignant le commissaire enquêteur.

1.3. Composition du dossier d'enquête publique

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

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

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

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

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

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

Mot de passe : Ccpw@2025

Le dossier d'enquête comprend :

- **La notice d'enquête publique**
- **L'arrêté du Président de la Communauté de Communes du Pays de Wissembourg en date du 7 octobre 2025**
- **Le tableau de suivi des évolutions du PLUi**
- **Le dossier de révision allégée n°5**
 - Notice de présentation de la révision allégée
 - Les pièces du PLUi modifiées
 - L'avis conforme de la MRAE relatif à la non-nécessité de réaliser une évaluation environnementale
 - La délibération en date 25/09/2023 engageant la procédure de révision allégée n°5 du PLUi
 - La délibération en date du 23/09/2024 décidant de ne pas réaliser d'évaluation environnementale, tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision allégée n°5 du PLUi
 - Le compte rendu de la réunion d'examen conjoint
 - Les avis rendus sur le projet

- **Le dossier de modification n°7 du PLUi**
 - Notice de présentation de la modification
 - Les pièces du PLUi modifiées
 - L'avis conforme de la MRAE relatif à la non-nécessité de réaliser une évaluation environnementale de la modification n°7 du PLUi
 - La délibération en date du 29/09/2025 décidant de ne pas réaliser d'évaluation environnementale, tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision allégée n°7 du PLUi
 - Les avis rendus sur le projet
- **Le règlement**
- **Les plans du règlement au 1/2 000ème et au 1/5 000ème**
- **Les avis des personnes publiques associées et les personnes publiques consultées**

2. ACTES ADMINISTRATIFS

2.1. Désignation du commissaire enquêteur

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

Jean-Yves MIGEOT,

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

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

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

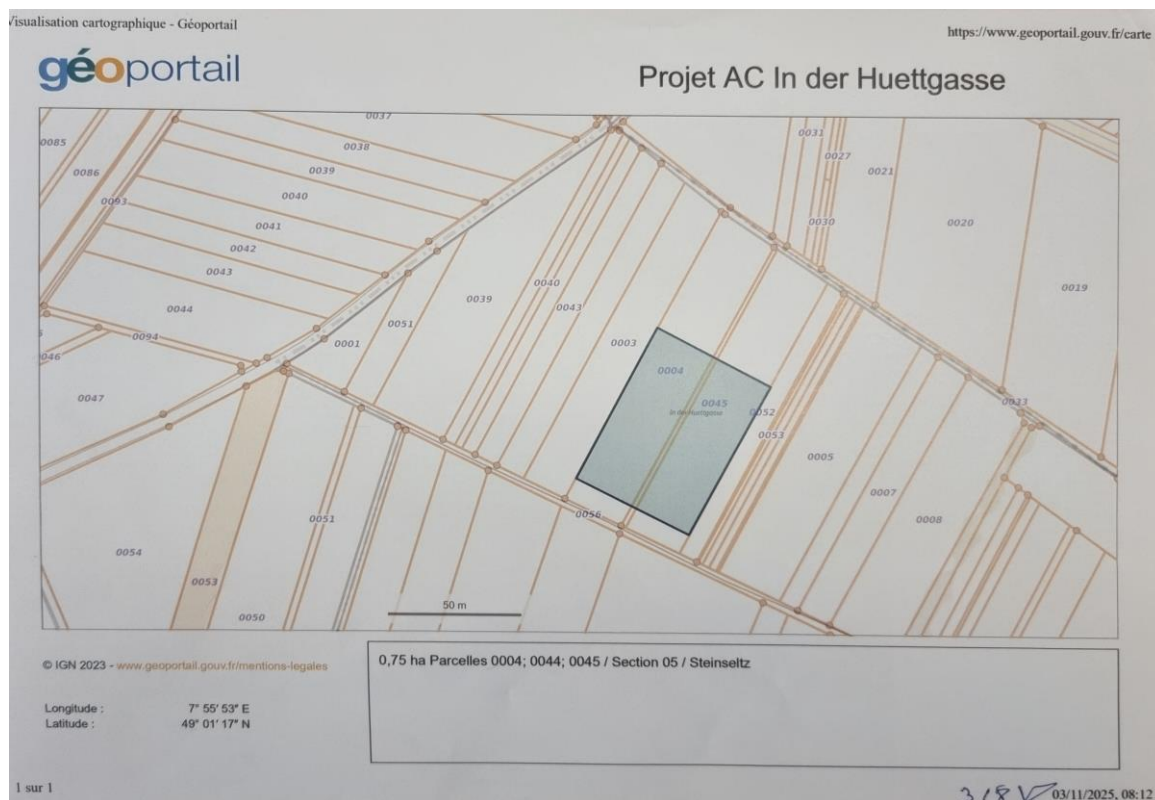
3. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

3.1. Préparation de l'enquête publique

- **17 septembre 2025 :**
Prise de contact avec le Tribunal Administratif
- **19 septembre 2025**
Réception de la décision du Tribunal Administratif
- **6 octobre 2025 :**
Réunion au siège de la Communauté de Communes du Pays de Wissembourg en présence de M. Serge STRAPPAZON, Président de la CCPW et de Mme Eloïse Lerch chargée de mission urbanisme et aménagement du territoire :
 - Remise du dossier d'enquête
 - Fixation des dates de permanence ;
 - Validation des Dossiers et registres d'enquête.
- **8 octobre 2025**
Réception de l'Arrêté du 7 octobre prescrivant l'enquête publique
- **Vendredi 17 octobre 2025 :**
Parutions dans les DNA et l'Est Agricole et Viticole de l'avis d'ouverture de l'enquête publique.
- **29 octobre 2025**
Visite des différents sites.
Vérification des affichages dans les mairies des communes concernées.
- **Vendredi 7 novembre 2025 :**
Secondes parutions dans les DNA et l'Est Agricole et Viticole de l'avis d'ouverture de l'enquête publique.

- **20 novembre 2025 :**

Visite du site d'implantation du projet de création d'un nouveau lieu pour le stockage, la conservation, le traitement biologique et l'emballage des fruits. L'installation actuelle a atteint ses limites avec l'agrandissement de la surface des vergers de la Ferme Burger SCEA.





Le site actuel devenu trop exigu pour le supplément de production.



Site envisagé pour la demande de modification de zonage afin de permettre la construction des nouveaux bâtiments.



Le site domine Wissembourg, il accueillait un verger dont les arbres étaient devenus trop vieux pour assurer une production rentable. Le nouveau verger (photo ci-dessus) commencera à produire l'année prochaine.

3.2. L'enquête publique

Organisation pratique de l'enquête publique :

- **Permanences :**

CC Pays de Wissembourg	03 novembre	10h-12h
Mairie de Drachenbronn	03 novembre	13h30-14h30
Mairie d'Oberhoffen-lès-Wissembourg	06 novembre	10h-12h
Mairie de Wissembourg	08 novembre	10h-12h
Mairie de Cleebourg	10 novembre	19-21h
Mairie de Seebach	13 novembre	14h30- 16h30
Mairie de Ingolsheim	13 novembre	17h-19h
Mairie de Climbach	19 novembre	15h-17h
CC Pays de Wissembourg	20 novembre	10h-12h

- **20 novembre 2025 :**
Récupération des registres d'enquête,
- **24 novembre 2025 :**
Transmission du P.V. de synthèse et de la demande de mémoire en réponse à la CCPW,
- **15 novembre – 10 décembre 2025 :**
Rédaction du rapport et des conclusions,
- **7 décembre 2025 :**
Réception du mémoire en réponse
- **10 décembre 2025 :**
Signature et dépôt du rapport au siège de la Communauté de Communes du Pays de Wissembourg et au tribunal administratif de Strasbourg.

3.3. Publicité

Conformément à l'**article 14** de l'arrêté municipal, un avis a été apposé, quinze jours avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci à :



Communauté de Communes de Wissembourg



Mairie d'Oberhoffen-les-Wissembourg



Mairie de Cleebourg



Mairie de Bremmelbach



Mairie de Drachenbronn



Mairie de Birlenbach



Mairie de Climbach



Mairie de Seebach



Mairie Altenstadt



Mairie d'Ingolsheim

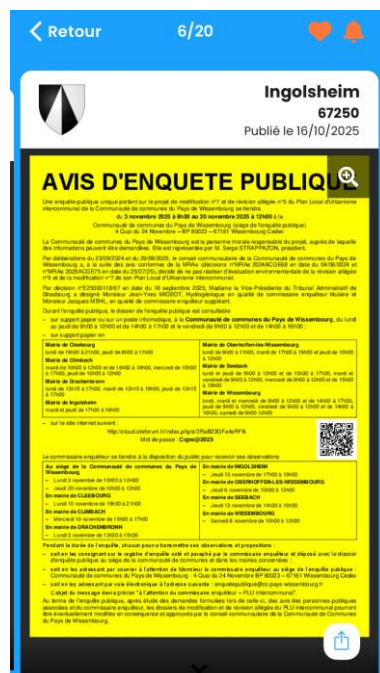
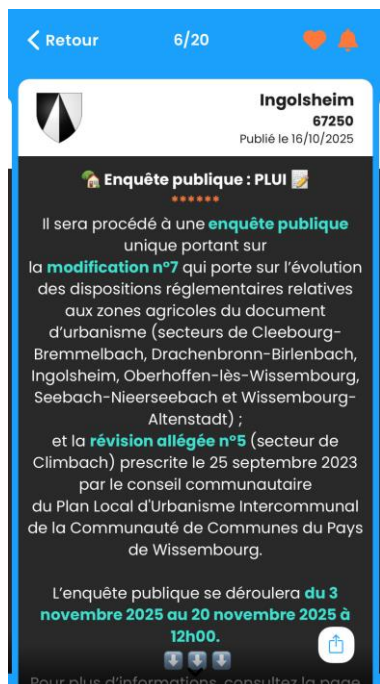


Mairie de Niederseebach



Mairie de Wissembourg

L'avis d'enquête publique a été également publié sur des panneaux lumineux :



Panneaux pockets Ingolsheim



Gare de Wissembourg



Panneau pocket Cleebourg

Ainsi que sur Facebook :

Publication 1 : le 31 octobre 2025

Seebach, ici on est bien
Publié par Actus Seebach · 31 octobre, 14:01 · 🌐

⚠️ [INFORMATION relative au PLUI] :
Il sera procédé à une ENQUETE PUBLIQUE unique du PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL portant sur : ... [En voir plus](#)

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE
Une enquête publique unique portant sur le projet de modification n°7 et de révision allégée n°5 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de communes du Pays de Wissembourg se tiendra
du 3 novembre 2025 à 14h00 au 20 novembre 2025 à 12h00 à la
Communauté de communes du Pays de Wissembourg (siège de l'enquête publique)
4 Quai du 24 Novembre - BP 80023 - 67103 Wissembourg Cedex

Seebach, ici on est bien
Public

⚠️ [INFORMATION relative au PLUI] :
Il sera procédé à une ENQUETE PUBLIQUE unique du PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL portant sur :
- la modification n°7 qui porte sur l'évolution des dispositions réglementaires relatives aux zones agricoles du document d'urbanisme (secteurs de Cleebourg-Bremmelbach, Drachenbronn-Birlenbach, Ingolsheim, Oberhoffen-lès-Wissembourg, Seebach-Nierseebach et Wissembourg-Altenstadt) ;
- et la révision allégée n°5 (secteur de Climbach) prescrite le 25 septembre 2023 par le conseil communautaire du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes du Pays de Wissembourg.
Cette enquête publique se déroulera
du 3 au 20 novembre 2025 à 12h00.
👉 Pour plus d'informations, consultez la page de l'enquête publique : <https://www.cc-pays-wissembourg.fr/Fr/Urbanisme/Enquete-publique-PLUI.html>

Seebach, ici on est bien
Public

publique : <https://www.cc-pays-wissembourg.fr/Fr/Urbanisme/Enquete-publique-PLUI.html>
👉 Durant cette période, le dossier papier de l'enquête publique est aussi consultable dans les mairies des communes concernées aux heures d'ouvertures
ET
👉 le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations, notamment :
📅 le jeudi 13 novembre 2025
🕒 de 14h30 à 16h30
📍 en Mairie de Seebach. 📍

Modifier Ajouter des photos/vidéos LIQU

Une enquête publique unique portant sur le projet de modification n°7 et de révision allégée n°5 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de communes du Pays de Wissembourg se tiendra
du 3 novembre 2025 à 14h00 au 20 novembre 2025 à 12h00 à la
Communauté de communes du Pays de Wissembourg (siège de l'enquête publique)
4 Quai du 24 Novembre - BP 80023 - 67103 Wissembourg Cedex

L'avis relatif à l'enquête publique susvisée a été inséré à la rubrique des annonces légales, dans deux journaux paraissant dans les départements du Bas-Rhin, quinze jours avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci :

Première publication	
Dernières Nouvelles d'Alsace	Vendredi 17 octobre 2025
L'Est Agricole et Viticole	Vendredi 17 octobre 2025
Seconde publication	
Dernières Nouvelles d'alsace	Vendredi 07 novembre 2025
L'Est Agricole et Viticole	Vendredi 07 novembre 2025

Le commissaire enquêteur a vérifié l'exécution de l'ensemble de ces dispositions.

3.4. Pièces mises à disposition du public

Pour son information, le public a pu disposer du 3 novembre au 20 novembre 2025 du **dossier d'enquête sur support papier mais également sur un poste informatique** aux différentes mairies concernées ainsi qu'au siège de la CCPW.

Il a pu être consulté aux heures habituelles d'ouverture des bureaux au public, ainsi que sur un site dédié conformément aux dispositions de l'article 5 de l'arrêté du 7 octobre 2025 du président de la CCPW.

De plus, les informations relatives à l'enquête ainsi que le dossier d'enquête publique étaient consultables sur le site internet de l'enquête à l'adresse suivante :

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

Mot de passe : Ccpw@2025

3.5. Déroulement de l'enquête publique

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

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

3.6. Clôture de l'enquête et recueil des observations

L'enquête publique s'est achevée le 20 novembre 2025 à 12h, heure de fermeture des bureaux de la CCPW et conformément à l'article 1 de l'arrêté municipal régissant les modalités du déroulement de l'enquête.

Les registres d'enquête ont été clos par le commissaire enquêteur le 20 novembre 2025 et récupéré par le commissaire enquêteur le jour même.

Il y a eu, dans le cadre de la présente enquête publique :

- Deux interventions au siège de la CCPW dont un courriel,
- Deux interventions à Climbach,
- Quatre interventions à Seebach,
- Pas d'interventions à Cleebourg, Drachenbronn et Ingolsheim,

Il n'y a pas eu de courriers envoyés, à l'intention du commissaire enquêteur, au siège de l'enquête.

4. BILAN ET ANALYSES

4.1. Dossier d'enquête

Il comprend :

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

Avis du commissaire enquêteur

Le dossier soumis à l'enquête publique est complet.

1. Note de présentation de la modification n°7

La CCPW dispose d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) approuvé par délibération du Conseil Communautaire le 7 octobre 2013.

Ce document a fait l'objet de plusieurs évolutions.

Lors de différentes phases de concertations, consultations et enquêtes publiques qui ont accompagné les différentes évolutions du PLUi depuis son approbation, des demandes d'évolutions du PLUi ont à plusieurs reprises été formulées par des exploitants agricoles et n'ont pas été toujours prises en compte.

En collaboration avec la chambre d'agriculture, la CCPW a engagé une consultation de l'ensemble des exploitants du territoire afin de connaître leurs projets et leurs éventuels besoins en termes d'évolution du PLUi.

L'ensemble des retours ont été analysés et soumis aux élus afin de répondre à ces demandes, lorsque cela était possible, dans le cadre d'une procédure de modification du PLUi (en cohérence avec les orientations du PADD)

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

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

Les évolutions demandées n'ont pas vocation à :

- Changer les orientations définies par le PADD ;
- Réduire un espace boisé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans de sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC).

Une procédure de révision du PLUi ne s'impose donc pas.

En vertu des dispositions de l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme, les évolutions portant sur le règlement (zonage et règlement écrit), **la procédure relève d'une procédure de modification du PLUI ;**

Compte-tenu de la nature des évolutions envisagées (majoration des possibilités de construire résultant de l'application des règles sur certains terrains), une procédure de modification simplifiée ne peut être envisagée.

Avis du commissaire enquêteur

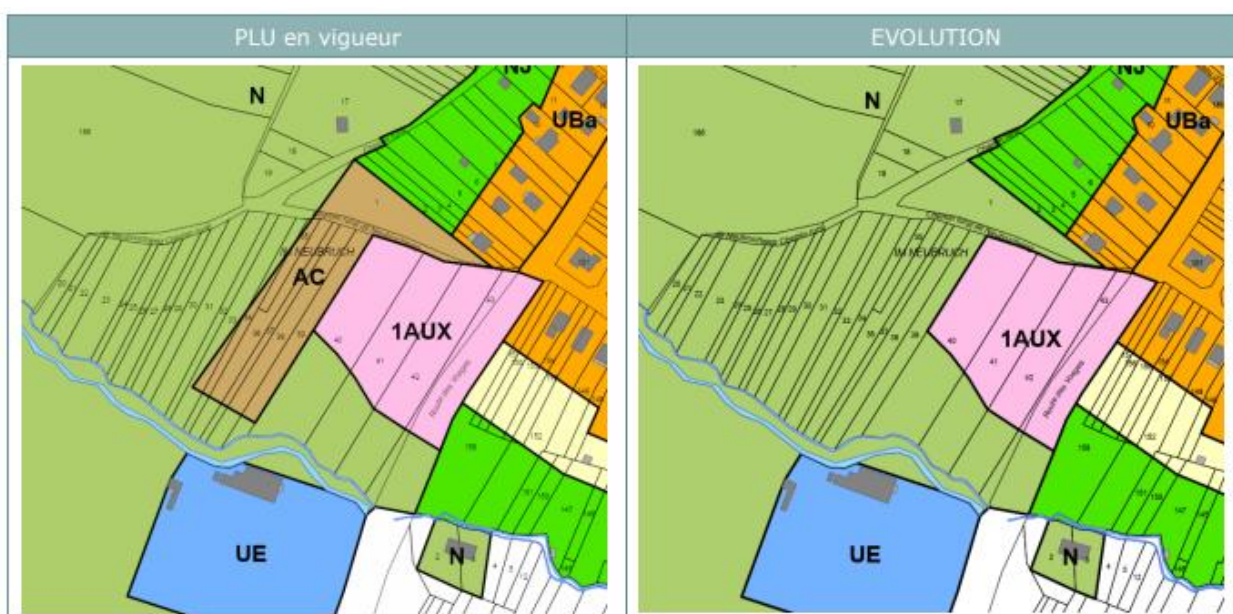
C'est bien une révision simplifiée du PLUi de la CCPW qui est nécessaire pour les modifications envisagées.

Secteur de Cleebourg-Bremmelbach

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



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



A Cleebourg-Bremmelbach :

- Réduction de la zone AC : -0,95 ha
- Extension de la zone N : +0,95 ha

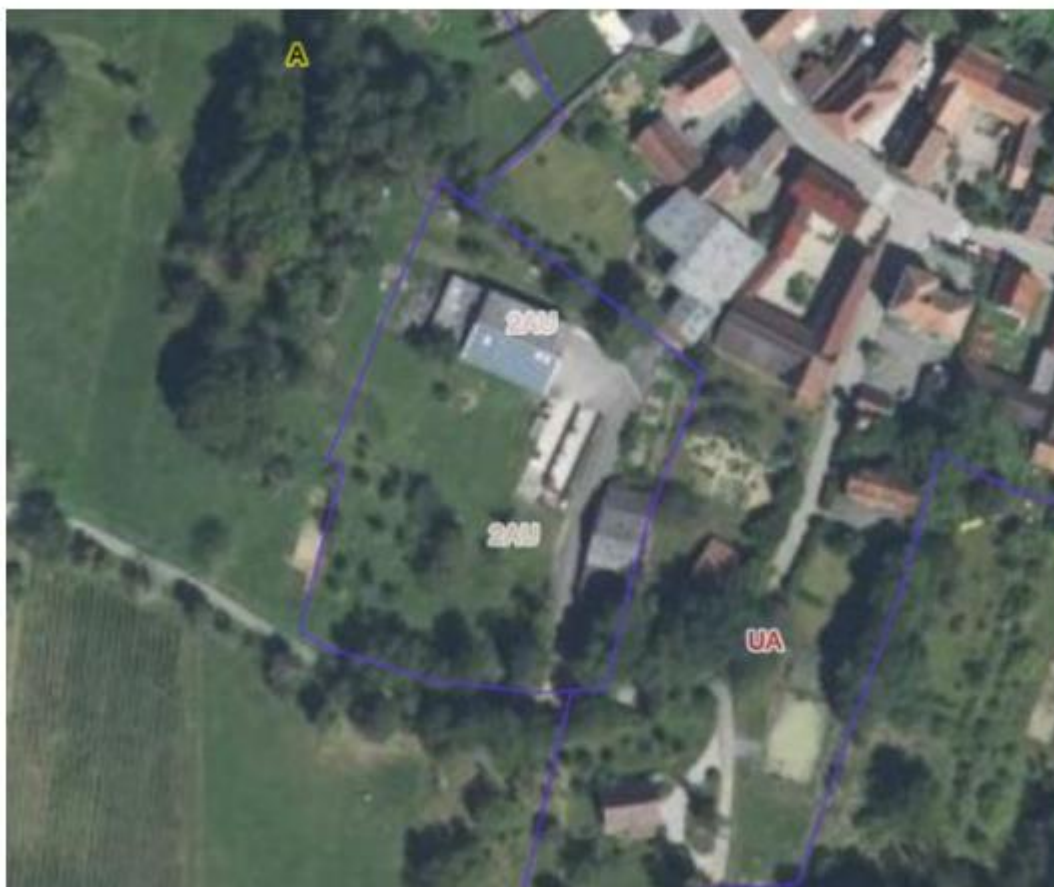


Avis du commissaire enquêteur

La modification de classification de la lisière la forestière de Zone Agricole Constructible (AC) en zone Naturelle (N) est pleinement justifiée.

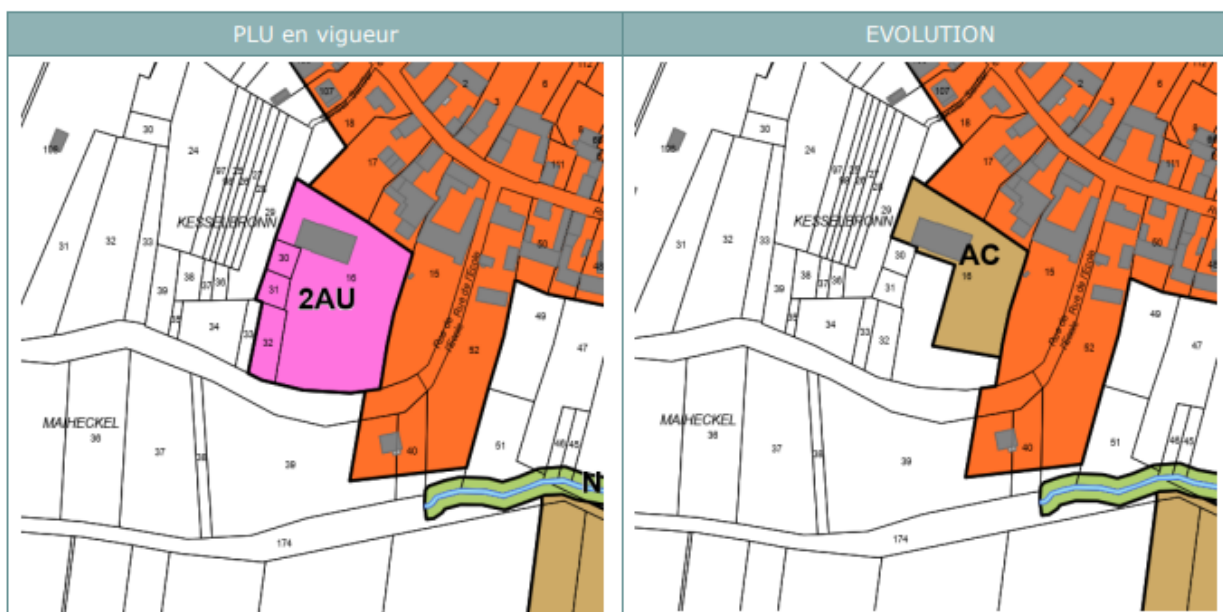
Secteur de Drachenbronn-Birlenbach

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



La commune ne prévoit plus de développement urbain à cet endroit, l'emprise des anciens silos est donc réintégrée à une zone agricole constructible afin de permettre l'implantation d'un nouveau hangar de stockage associé à une production d'énergie photovoltaïque.

L'emprise résiduelle occupée par des vergers est intégrée à la zone agricole inconstructible voisine.



A Drachenbronn-Birlenbach :

- Réduction de la zone 2AU : -0,68 ha
- Extension de la zone AC : +0,35 ha
- Extension de la zone A : +0,33 ha



Avis du commissaire enquêteur

L'abandon de cette zone classée 2AU permet la création d'une zone AC pour la création d'un nouveau hangar, le reste de la zone retrouve sa vocation Agricole (A).

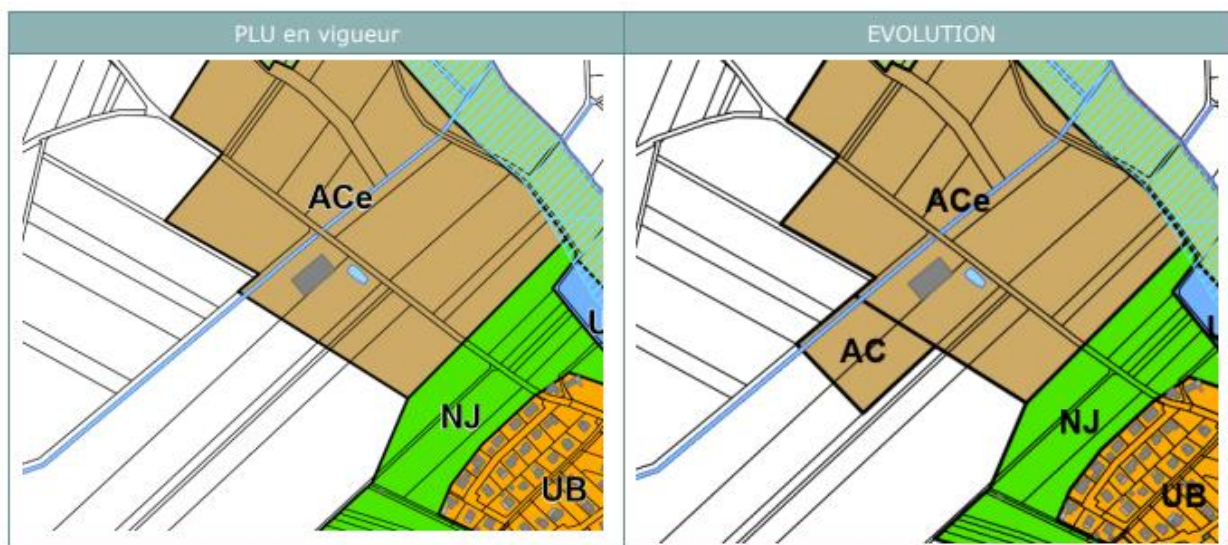
Secteur d'Ingolsheim

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



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

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



A Ingolsheim :

- Extension de la zone AC : +1,12 ha
- Réduction de la zone A : -1,12 ha



Avis du commissaire enquêteur

Il s'agit là de l'extension de la zone ACe pour permettre la création d'un bâtiment de stockage (AC).

Secteur d'Oberhoffen-lès-Wissembourg

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



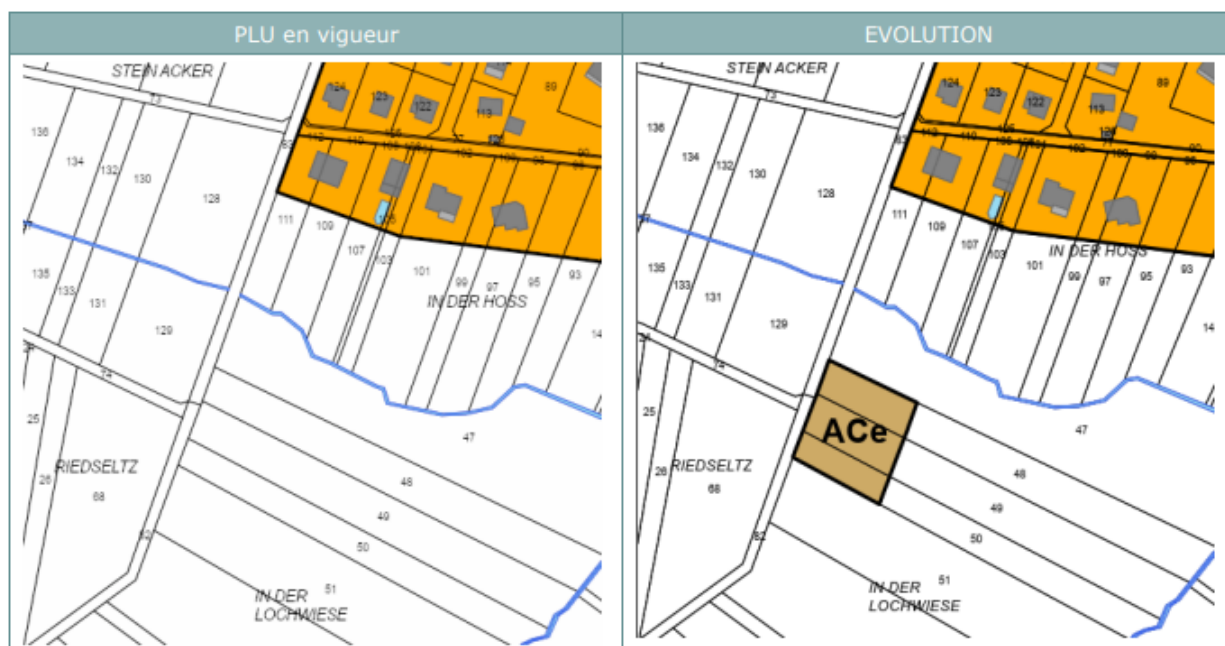
Afin de permettre la mise aux normes de l'exploitation, une zone ACE est délimitée sur la partie du terrain la moins contrainte par le dénivelé vers le Pfeiffersbergbach et la plus proche du chemin rural.

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

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

A Oberhoffen-lès-Wissembourg :

- Création d'une zone ACE : 0,22 ha
- Réduction de la zone A : -0,22 ha



Avis du commissaire enquêteur

*La création de cette zone ACe va permettre la mise aux normes de l'exploitation.
Elle permettra de régulariser l'installation en place aujourd'hui sur une zone agricole A.*

Secteur de Seebach - Niederseebach

Plusieurs projets nécessitent des évolutions des limites des zones agricoles :

Point 1

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



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

A Seebach :

- Réduction de la zone UE : -0,72 ha
- Réduction de la zone UJ : -0,05 ha
- Réduction de la zone N : -0,05 ha
- Réduction de la zone AC : -0,25 ha
- Extension de la zone ACc : +1,04 ha
- Extension de la zone A : +0,03 ha



Avis du commissaire enquêteur

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

Point 2

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



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

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



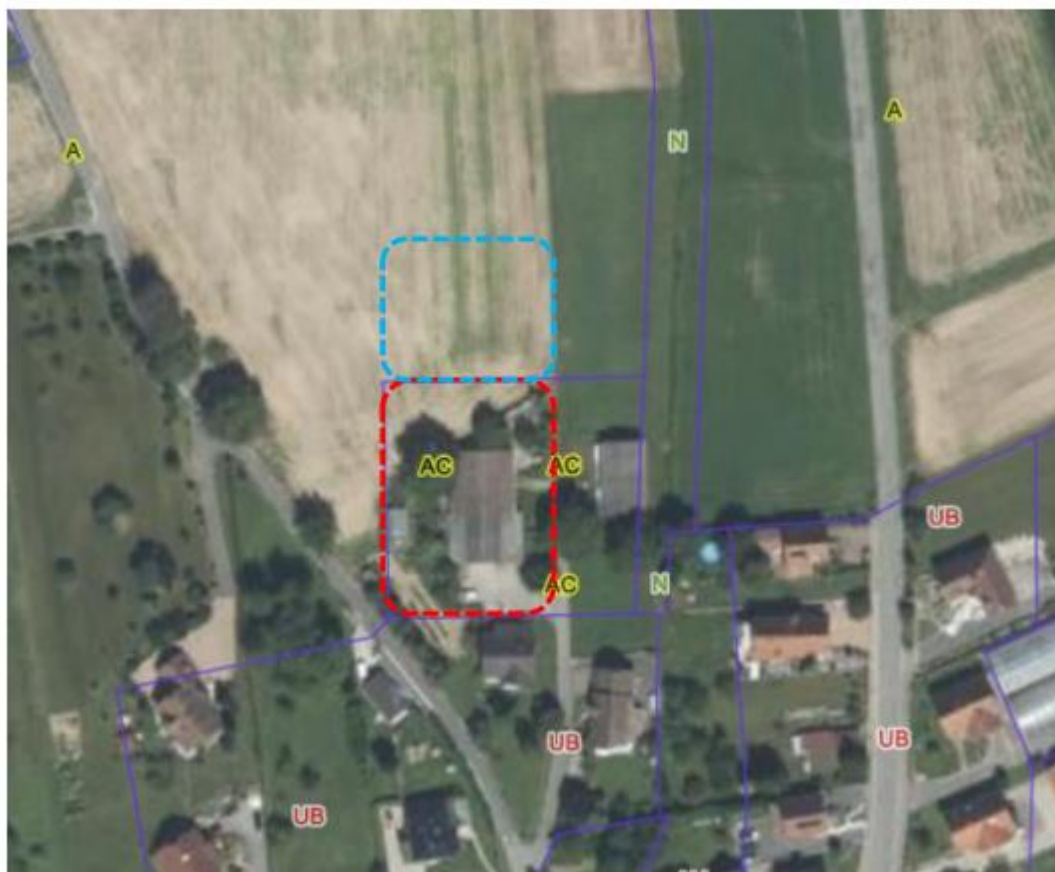


Avis du commissaire enquêteur

Dans le contexte d'une reprise d'exploitation, il est envisagé pour son développement la construction de nouveaux bâtiments ainsi que la création d'une pension équestre. La zone AC est étendue et transformée en zone ACc pour accueillir des chevaux.

Point 3

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



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





Avis du commissaire enquêteur

L'extension de cette zone AC va permettre d'accompagner le développement de cette exploitation de vergers fruitiers avec la création d'un bâtiment permettant le stockage ainsi que la vente directe.

Point 4

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



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





Avis du commissaire enquêteur

La réduction de la surface utilisée comme parc d'accueil et de stationnement (zone UE) lors d'événements importants permettra de redonner sa vocation agricole à 0.72 ha.

Point 5

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



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





Avis du commissaire enquêteur

Ici, il s'agit simplement de la relocalisation d'une extension de la zone ACc prévue au PLUi afin de limiter l'étalement du site.

Secteur de Wissembourg- Altenstadt

Plusieurs projets nécessitent des évolutions des limites des zones agricoles :

Point 1

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

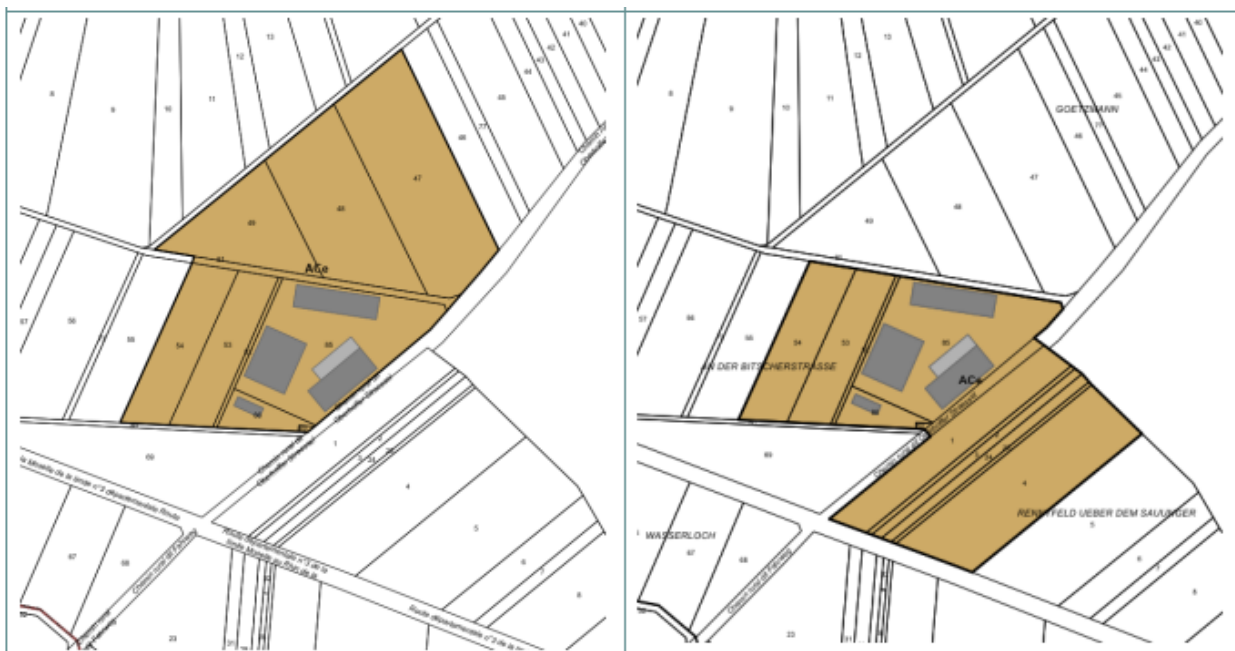


Elle souhaite poursuivre la diversification de ses activités avec le développement d'un élevage de poules pondeuses qui nécessite la construction d'un poulailler.

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

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

- A Wissembourg-Altenstadt :
 - Réduction de la zone ACe : -0,29 ha
 - Réduction de la zone N : -0,14 ha
 - Extension de la zone AC : +0,28 ha
 - Extension de la zone A : +0,15 ha

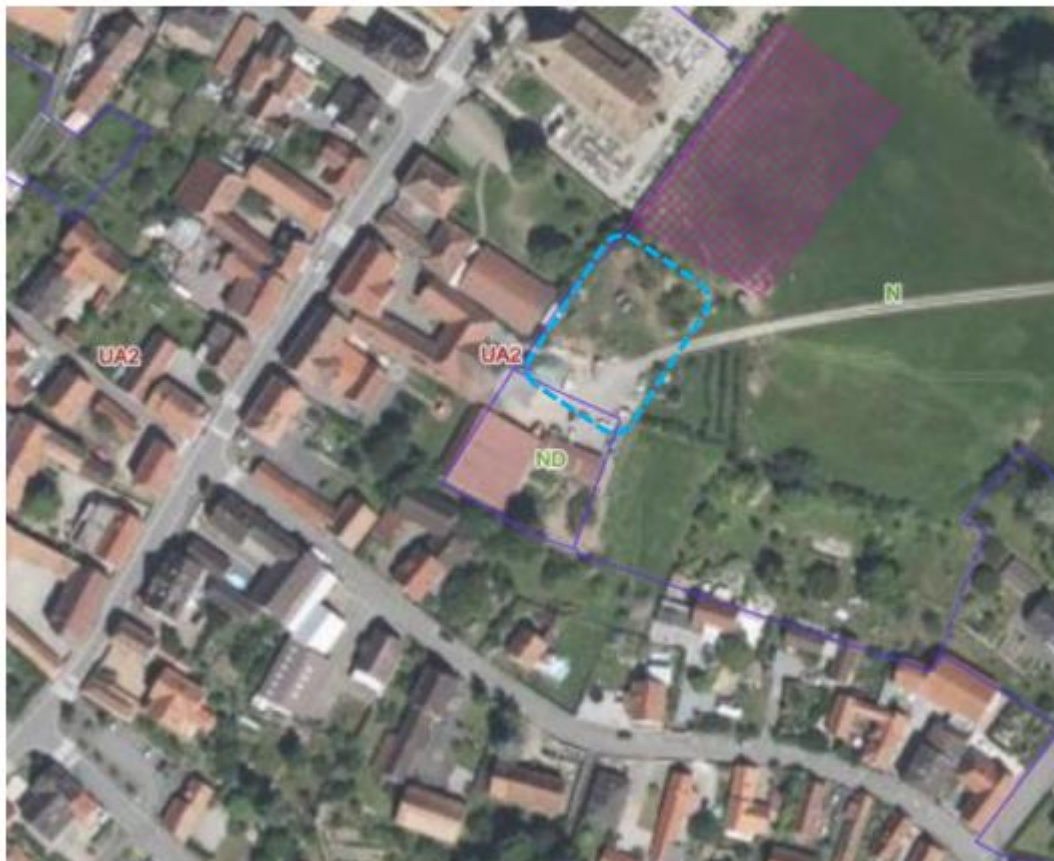


Avis du commissaire enquêteur

*Cette modification va permettre la création d'un poulailler.
Cette installation doit être réglementairement séparée du reste de l'exploitation pour des raisons sanitaires.*

Point 2

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



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





Avis du commissaire enquêteur

L'extension de cette zone AC à l'arrière de l'exploitation permettra la construction d'un hangar pour abriter du matériel agricole.

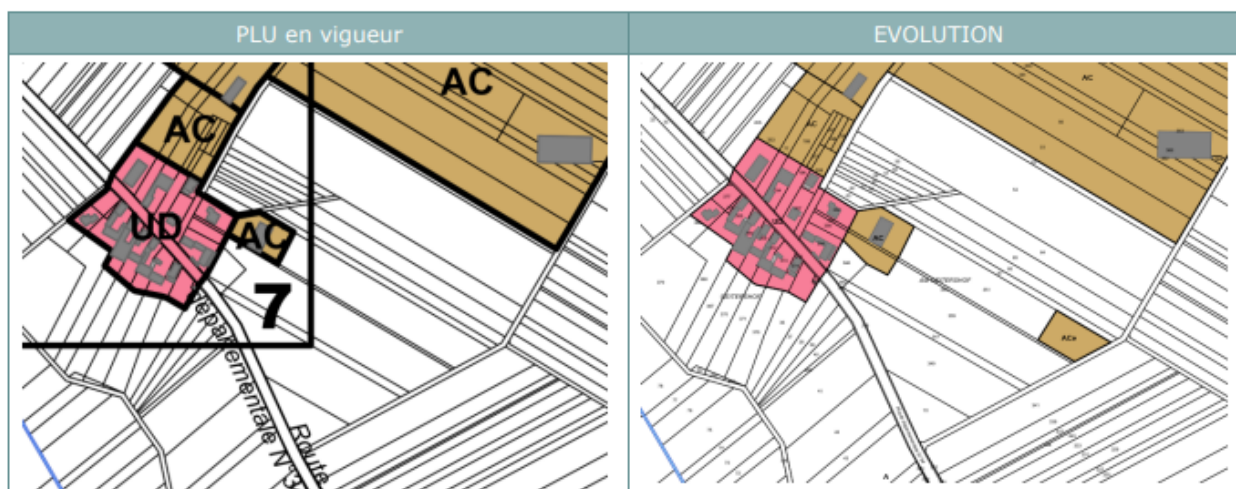
Point 3

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



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

Les règles de réciprocité applicables à l'élevage canin nécessitent d'éloigner les installations correspondantes des habitations du hameau. Une localisation à proximité du chemin rural au Sud permette le respect de la distance d'éloignement de 100 mètres par rapport aux habitations et de bénéficier d'un raccordement aisé aux réseaux qui sont présents au droit du chemin perpendiculaire à la RD734.





Avis du commissaire enquêteur

L'extension de la zone classée AC permettra de créer une extension au bâtiment agricole existant.

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

Evolution du règlement écrit :

Secteur Oberhoffen-lès-Wissembourg :

Des dispositions applicables au secteur **ACe** sont ajoutées :

REDACTION du PLU en vigueur	NOUVELLE REDACTION
Titre I – DISPOSITIONS GENERALES [...] Article 2 – Division du territoire en zones	
[...] <u>LES ZONES AGRICOLES</u> [...] Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement sont : <ul style="list-style-type: none"> - A [...]	[...] <u>LES ZONES AGRICOLES</u> [...] Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement sont : <ul style="list-style-type: none"> - A - ACe [...]
[...] Titre IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	
<u>CARACTERE DE LA ZONE</u> La zone A correspond à des secteurs protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.	<u>CARACTERE DE LA ZONE</u> La zone A correspond à des secteurs protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend un secteur ACe destiné à accueillir les installations et constructions agricoles y compris les bâtiments d'élevage.
[...] Article 2-A - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	
Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol sont admis dans la zone à condition d'être nécessaires : <ul style="list-style-type: none"> - soit aux services publics ou d'intérêt général ; - soit à la construction et à l'exploitation des réseaux et voies* ; - soit à la réalisation des voies* ou accès* desservant les zones urbaines ou à urbaniser. 	<u>DANS TOUTE LA ZONE</u> 1 Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol sont admis dans la zone à condition d'être nécessaires : <ul style="list-style-type: none"> • soit aux services publics ou d'intérêt général ; • soit à la construction et à l'exploitation des réseaux et voies* ; • soit à la réalisation des voies* ou accès* desservant les zones urbaines ou à urbaniser. <u>DANS LE SECTEUR ACe</u> 2 Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ;
[...] Article 10-A – Hauteur maximale des constructions	
Non-réglémenté	1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement. 2. Dans le secteur ACe, la hauteur maximale des constructions est fixée à 7 m (sept mètres) hors-tout. 3. Dans le reste de la zone A, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3,50 m (trois mètres et cinquante centimètres) hors-tout.
[...]	

- Secteur de Seebach-Niederseebach :

Les dispositions **ACc** sont modifiées :

REDACTION du PLU en vigueur	NOUVELLE REDACTION
[...] Titre IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	
<p><u>CARACTERE DE LA ZONE</u></p> <p>La zone A correspond à des secteurs protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.</p> <p>Elle comprend</p> <ul style="list-style-type: none"> - un secteur AC destiné à accueillir les installations et constructions agricoles à l'exception des bâtiments d'élevage ; - un secteur ACc destiné à accueillir les installations et constructions liées à un centre équestre ; - un secteur ACe destiné à accueillir les installations et constructions agricoles y compris les bâtiments d'élevage ; - un secteur ACh destiné à accueillir les installations et constructions à vocation horticole ; - un secteur ACs destiné à accueillir exclusivement des serres agricoles. 	<p><u>CARACTERE DE LA ZONE</u></p> <p>La zone A correspond à des secteurs protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.</p> <p>Elle comprend</p> <ul style="list-style-type: none"> - un secteur AC destiné à accueillir les installations et constructions agricoles à l'exception des bâtiments d'élevage ; - un secteur ACc destiné à accueillir les installations et constructions liées à un centre équestre ou une pension équestre dans le prolongement d'une activité agricole ; - un secteur ACe destiné à accueillir les installations et constructions agricoles y compris les bâtiments d'élevage ; - un secteur ACh destiné à accueillir les installations et constructions à vocation horticole ; - un secteur ACs destiné à accueillir exclusivement des serres agricoles.
[...] Article 2-A - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	
<p>[...] <u>DANS LE SECTEUR AC</u></p> <p>6. Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, à condition de ne pas abriter d'activité d'élevage ;</p> <p><u>DANS LE SECTEUR ACc</u></p> <p>7. Les constructions et installations nécessaires à l'activité d'un centre équestre ;</p> <p>8. Une construction à usage d'habitation par exploitation à condition qu'elle permette le logement de fonction pour les personnes dont la présence continue sur le lieu de l'exploitation est nécessaire à l'activité du centre équestre ;</p> <p>9. Les constructions et installations induites par les activités commerciales et touristiques à condition d'être liées au centre équestre existant dans la zone.</p> <p>[...]</p>	<p>[...] <u>DANS LE SECTEUR AC ET LE SECTEUR ACc</u></p> <p>6. Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, à condition de ne pas abriter d'activité d'élevage ;</p> <p><u>DANS LE SECTEUR ACc</u></p> <p>7. Les constructions et installations nécessaires à l'activité d'un centre équestre, ou d'une pension équestre dans le prolongement de l'activité d'une exploitation agricole ;</p> <p>8. Une construction à usage d'habitation par exploitation à condition qu'elle permette le logement de fonction pour les personnes dont la présence continue sur le lieu de l'exploitation est nécessaire à l'activité du centre équestre ;</p> <p>9. Les constructions et installations induites par les activités commerciales et touristiques à condition d'être liées au centre équestre existant dans la zone.</p> <p>[...]</p>
[...] Article 2-A - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	
<p>[...] <u>DANS LE SECTEUR AC</u></p> <p>6. Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, à condition de ne pas abriter d'activité d'élevage ;</p> <p><u>DANS LE SECTEUR ACc</u></p> <p>7. Les constructions et installations nécessaires à l'activité d'un centre équestre ;</p> <p>8. Une construction à usage d'habitation par exploitation à condition qu'elle permette le logement de fonction pour les personnes dont la présence continue sur le lieu de l'exploitation est nécessaire à l'activité du centre équestre ;</p> <p>9. Les constructions et installations induites par les activités commerciales et touristiques à condition d'être liées au centre équestre existant dans la zone.</p> <p>[...]</p>	<p>[...] <u>DANS LE SECTEUR AC ET LE SECTEUR ACc</u></p> <p>6. Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, à condition de ne pas abriter d'activité d'élevage ;</p> <p><u>DANS LE SECTEUR ACc</u></p> <p>7. Les constructions et installations nécessaires à l'activité d'un centre équestre, ou d'une pension équestre dans le prolongement de l'activité d'une exploitation agricole ;</p> <p>8. Une construction à usage d'habitation par exploitation à condition qu'elle permette le logement de fonction pour les personnes dont la présence continue sur le lieu de l'exploitation est nécessaire à l'activité du centre équestre ;</p> <p>9. Les constructions et installations induites par les activités commerciales et touristiques à condition d'être liées au centre équestre existant dans la zone.</p> <p>[...]</p>
[...]	

Avis du commissaire enquêteur

Les dispositions applicables aux zones ACe et ACc sont modifiées :

- Zone Ace permet l'accueil de constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles. la hauteur maximale de ces constructions est limitée à 7 m.
- Zone ACc permet d'accueillir des constructions et installations nécessaires à l'activité d'un centre équestre ou d'une pension équestre dans le prolongement de l'activité d'une exploitation agricole.

Tableau des surfaces de zones :

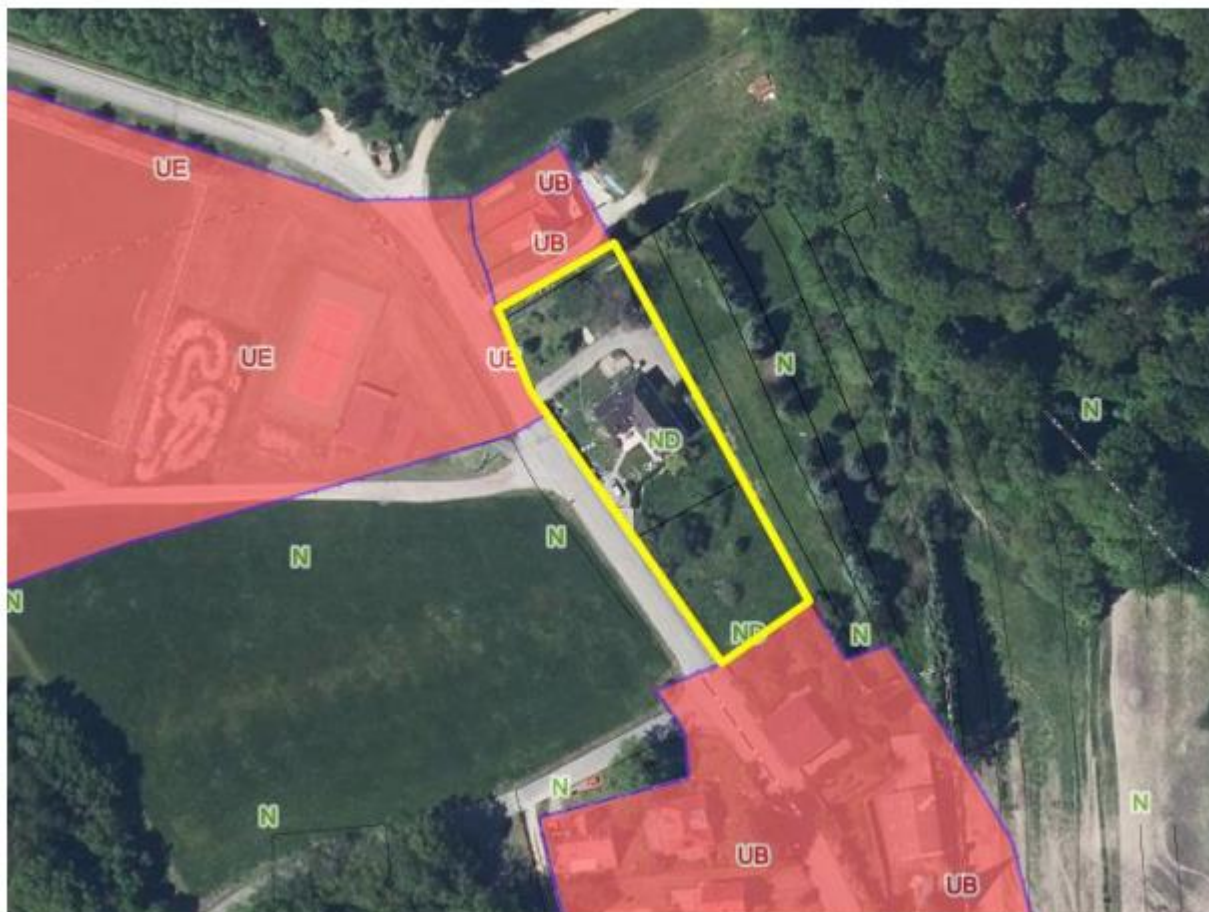
	Ciebourg- Brennelbach	Climbach	Drachenborn- Birlenbach	Hungach	Ingoldheim	Oberhofen-lès- Wissembourg	Riedeltz	Rott	Schlenthal	Seebach- Niederseebach	Steinseltz	Wissembourg	TOTAL CCPW
ZONES URBAINES													
UA	26,59	12,76	18,44	15,35	10,91	3,56	26,51	11,24	53,14	34,93	13,45	69,70	296,58
UB	11,17	11,07	25,89	10,73	4,52	16,50	32,58	12,53	11,91	45,07	27,04	177,08	386,10
UD				0,41						1,72		7,64	9,77
UE	2,64	6,42	8,63	5,66	0,97		5,92	2,44	6,70	10,07	5,35	67,23	122,02
UJ	2,71		0,92	2,59				0,86	22,93	28,69	2,91	4,73	66,34
UM			10,94										10,94
UT	0,09		0,72					2,16					6,62
UX				0,38		0,30	0,25	2,16	1,23	6,35	1,65	172,08	184,40
Total zones U	43,20	30,25	65,54	35,12	16,40	20,36	65,26	31,39	95,90	126,82	50,40	502,12	1082,77
ZONES A URBANISER													
1AU	2,35	1,23	2,81	2,58	1,55	1,74	6,70		4,06		1,35	22,28	46,65
1AUE									0,60				0,60
1AUL												11,06	11,06
1AUT			5,57									2,30	7,87
1AUX	1,21											16,32	17,53
2AU	0,81		1,08		0,87	0,29			3,57	6,80	3,50	12,07	28,99
2AUT								2,70					2,70
2AUX												0,44	0,44
Total zone 1AU	3,56	1,23	8,38	2,58	1,55	1,74	6,70	0	4,67	0	1,35	51,95	83,72
Total zones 2AU	0,81	0	1,08	0	0,87	0,29	0	2,70	3,57	6,80	3,50	12,51	32,13
Total zones AU	4,38	1,23	9,46	2,58	2,42	2,03	6,70	2,70	8,23	6,80	4,84	64,47	115,85
ZONES AGRICOLES													
A	531,45	96,19	401,60	347,05	313,55	192,82	762,81	221,90	673,49	1332,30	326,14	1177,48	6376,77
AC	1,39	0,65	2,20		10,71		9,94	6,17	38,29	14,32	14,93	12,39	110,98
ACe	1,73		10,53	33,55	13,78	0,23	39,55		82,30	11,00	8,74	16,26	217,65
ACH	0,36									0,35			0,71
ACc			2,41							4,64		2,21	9,26
ACs										3,68			3,68
ACx												5,66	5,66
Total zones A	534,92	96,84	416,74	380,60	338,03	193,04	812,29	228,07	794,08	1366,29	349,82	1213,99	6724,70
ZONES NATURELLES ET FORESTIERES													
N	466,82	576,33	113,05	117,94	57,05	87,74	103,94	60,61	9,04	222,01	143,58	2704,69	4662,81
NA				0,25			0,40	0,55					1,20
NC							11,37					26,24	37,61
ND	0,10	1,59	1,73	4,67	0,91			0,18				2,10	11,27
NJ	4,24	4,47		1,77	13,04				6,04		0,46	3,11	33,13
NM			98,73										98,73
NN		8,99										282,39	291,32
NT	7,03	0,51	7,43	5,15	18,24		1,13					23,96	63,46
NV												2,06	2,06
Total zones N	478,19	591,82	220,94	129,80	89,25	87,74	116,84	61,34	15,08	222,01	144,04	3044,55	5201,58
TOTAL GENERAL	1060,70	720,15	712,68	548,09	446,10	303,16	1001,10	323,50	913,29	1721,93	549,11	4825,12	13124,92

Avis du commissaire enquêteur

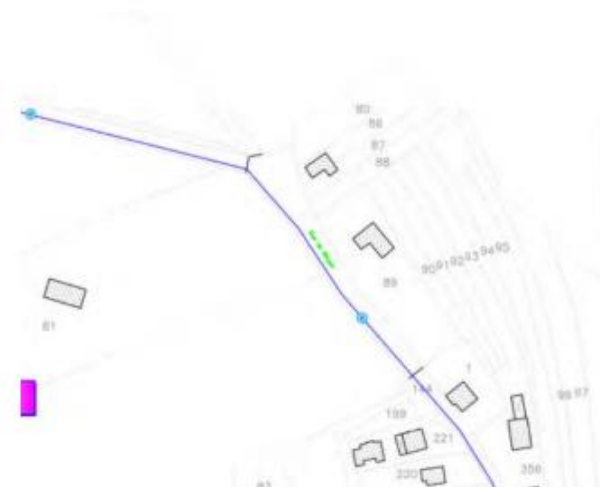
Les modifications en termes de surface sont très faibles.

2. Note de présentation de la révision allégée n°5

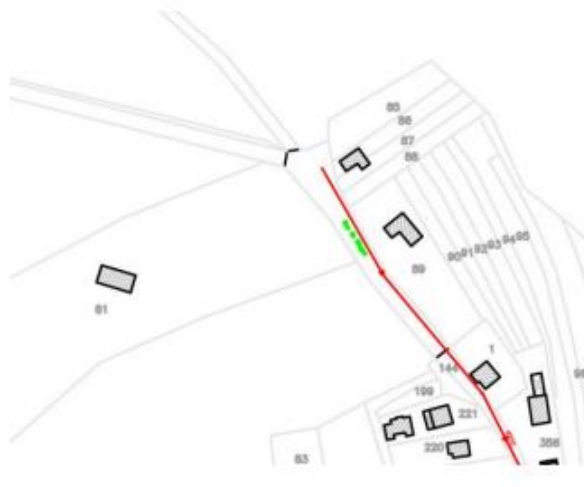
Le long de la rue de Wingen à Climbach la zone urbaine a, lors de l'élaboration du PLUi, été improprement interrompue au niveau d'une dent creuse d'ailleurs déjà partiellement bâtie et desservie par l'ensemble des réseaux.



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



Extrait du plan du réseau d'eau potable de Climbach



Extrait du plan du réseau d'assainissement de Climbach



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

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

Avis du commissaire enquêteur

Cette modification est justifiée par une erreur du PLUi qui classe une dent creuse en zone naturelle. L'ensemble des parcelles qui bordent la rue de Wingen sera classé en zone UB.

	Oberbourg- Brennebach	Climbach	Drachenbronn- Brennebach	Hungsbach	Ingolsheim	Oberhoffen-les- Wissembourg	Riedseltz	Rott	Schleitthal	Seebach- Niedersbach	Steinseltz	Wissembourg	TOTAL CCPW
ZONES URBAINES													
UA	26,58	12,76	18,44	15,35	10,91	3,56	26,51	11,24	53,14	34,93	13,45	69,70	296,57
UB	11,17	11,38	25,89	10,73	4,52	16,50	32,58	12,53	11,91	45,07	26,80	176,70	385,79
UD				0,41						1,72		7,64	9,77
UE	2,64	6,42	8,63	5,66	0,97		5,92	2,44	6,70	10,79	5,68	67,61	123,46
UJ	2,71		1,20	2,59				0,86	22,54	28,74	2,99	5,04	66,68
UM			10,94										10,94
UT								2,16				3,66	6,62
UX	0,09		0,72			0,30	0,25	2,16	1,23	6,35	5,44	172,08	187,81
Total zones U	43,20	30,57	65,82	34,74	16,40	20,36	65,26	31,33	95,51	127,59	54,37	502,43	1087,63
ZONES A URBANISER													
1AU	2,35	1,23	2,79	2,58	1,55	1,74	6,70		4,06		1,35	22,28	46,64
1AUE									0,68				0,68
1AUL												11,06	11,06
1AUL			5,57									2,30	7,87
1AUX	1,21											16,32	17,53
2AU	0,81		2,88		0,87	0,29			3,57	6,80	3,50	12,07	30,78
2AUT								2,70					2,70
2AUX												0,44	0,44
Total zone 1AU	3,56	1,23	8,37	2,58	1,55	1,74	6,70	0	4,74	0	1,35	51,95	83,78
Total zones 2AU	0,81	0	2,88	0	0,87	0,29	0	2,70	3,57	6,80	3,50	12,51	33,93
Total zones AU	4,38	1,23	11,25	2,58	2,42	2,03	6,70	2,70	8,30	6,80	4,84	64,47	117,71

Avis du commissaire enquêteur

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

3. Avis des personnes publiques associées et des personnes publiques consultées

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

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

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

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

En conséquence, la modification n°7 du PLUi du Pays de Wissembourg n'est pas susceptible d'avoir d'incidence notable sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale par la personne publique responsable de la CCPW.

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

Concernant le projet de modification n°7 :

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

- Secteur d'Ingolsheim : création d'une zone AC de 1.12 ha en continuité avec la zone ACe existante. Le site pressenti est dans un secteur humide en limite de cours d'eau.
- Secteur d'Oberhoffen-lès-Wissembourg : création d'une zone ACe de 0.22 ha, le site pressenti se situe en zone à dominante humide et est concerné par des espèces protégées (crapaud vert et sonneur à ventre jaune).

○ Secteur de Seebach :

- Création d'une zone ACc (agrandissement d'un secteur AC de 0.56 ha et reclassement en secteur ACc pour permettre le développement d'une exploitation agricole existante (implantation d'un bâtiment de stockage de céréales et implantation d'une pension équestre). Le zonage se situe en zone à dominante humide
- Extension d'un secteur AC de 0.11 ha pour permettre le stockage de fruits et d'un lieu de vente directe à la ferme. Le zonage se situe dans une zone à dominante humide et possiblement en zone inondable.

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

Un secteur autorisant les centres ou pensions équestre sans élevage ne relève pas du régime juridique d'une exploitation agricole et ne peut être autorisé que sous forme de STECAL (art. L.151-13 du code de l'urbanisme).

Concernant la révision allégée n°5 :

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

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

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

• **La Chambre d'Agriculture d'Alsace**

La Chambre d'Agriculture Alsace soutient ces modifications, elle souhaite que soit rendu possible une évolution du zonage pour chaque nouveau projet dès lors que les sites en question ne présentent pas de contraintes fortes les rendant inadaptés au développement agricole.

Il s'agit de projets d'évolution qui ne seront pas tous menés à leur terme et l'existence d'un zonage n'est qu'un préalable à l'autorisation d'urbanisme. Cette dernière devra interroger la notion de nécessité agricole, la pertinence et le dimensionnement seront donc évalués précisément.

Les activités équestres sont considérées comme agricoles au sens juridique. Le sous-secteur ACc permet d'acter la possibilité de développer des activités commerciales ou touristiques liées à l'activité équestre. La pension équestre est analysée au cas par cas et peut-être considérée comme agricole lorsqu'elle a pour support une exploitation agricole économiquement viable.

Les secteurs concernés ne présentent pas d'enjeux environnementaux particuliers ; certains sont concernés partiellement par des zonages de vigilance liés aux zones humides. Ces enjeux sont également pris en compte au stade de l'autorisation d'urbanisme en déclinant la séquence éviter-réduire-compenser. Il est important que ces dispositions soient un facteur d'information aux futurs pétitionnaires à ce stade.

- **Le Parc Naturel Régional des Vosges du Nord** émet un avis favorable à la modification n°7 du PLUi du Pays de Wissembourg concernant les zones incluses dans le périmètre classé du Parc.
- **La CCI Alsace Eurométropole** n'a aucune observation à formuler pour le projet de modification n°7 du PLUi du Pays de Wissembourg.
- **La Collectivité européenne d'Alsace** souhaite rappeler que pour le secteur de Wissembourg-Altenstadt aucun nouvel accès sur la RD3 ne sera créé.
- **La Région Grand-Est** n'a pas de compétence concernant le PLUi du Pays de Wissembourg.
- **Le Conseil de la CCPW** décide à l'unanimité de ne pas réaliser d'évaluation environnementale pour la modification n°7 du PLUi.
- **La commune de Climbach** : l'intégration du terrain en zone urbaine apparaît comme une évidence pour permettre aux propriétaires d'implanter une nouvelle construction.
- **La Commission Départementale Des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)**, concernant le reclassement d'une zone ND de 0.31 ha située à Climbach et, partiellement bâtie, en zone UB afin d'assurer l'égalité de traitement des propriétaires et de valoriser les réseaux existant en ouvrant des possibilités de densification du tissu bâti. La commission considère que ce projet augmente les surfaces urbaines constructibles de façon linéaire sans que la trajectoire ZAN de la commune ne soit explicitée. Elle regrette que le projet n'apporte pas de justification sur les besoins en logements et les possibilités de construire dans le tissu urbain existant. Elle note que les parcelles avaient été classées en zone naturelle en raison de l'absence de raccordement au réseau d'assainissement ce qui n'est plus le cas. En outre, le site n'est pas concerné par des zonages environnementaux remarquables ni des milieux sensibles. La commission émet un avis favorable à l'unanimité sur le projet

4.2. Observations du public

Le public a pu s'exprimer et formuler ses observations et remarques sans difficultés.

Pour son information, le public a pu disposer du 3 novembre au 20 novembre 2025 du **dossier d'enquête sur support papier mais également sur un poste informatique** aux mairies de Cleebourg, Climbach, Drachenbronn, Ingolsheim, Oberhoffen-lès-Wissembourg, Seebach, Wissembourg ainsi qu'au siège de la CCPW à Wissembourg, siège de l'enquête où il a pu être consulté aux heures habituelles d'ouverture des bureaux au public, ainsi que sur un site dédié de la CCPW conformément aux dispositions de l'article 9 de l'arrêté municipal du 9 octobre 2019.

Il était également consultable sur le site dédié de la CCPW :

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

Mot de passe : Ccpw@2025

Les observations ont pu être formulées sur les différents registre d'enquête, envoyées par courriel sur le site dédié de la CCPW ou adressées à l'attention du commissaire enquêteur au siège de l'enquête, la CCPW.

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

Registre d'enquête	Nombre d'intervention	Intervenants
Cleebourg	0	-
Climbach	2	Propriétaire terrain bâti concerné M. le Maire
Drachembronn	0	-
Ingolsheim	0	-
Oberhoffen-lès-W.	0	-
Seebach	5	M. et Mme Sublon Damien Krebs Daniel Becker Francis Messmer Jordan Wurth
Wissembourg	0	-
CC Pays de Wissembourg	2	Thomas Burger Gilbert Rempp

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

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

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

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

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

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

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

4.3. P.V. de synthèse et demande de mémoire en réponse

Le commissaire enquêteur a transmis à M. STAPPAZON le P.V. de synthèse ainsi qu'une demande de mémoire en réponse le 24 novembre 2025.

Les questions du commissaire enquêteur sont les suivantes :

- Pourriez-vous répondre à l'ensemble des interventions du public ; est-ce que le projet de la ferme Burger SCEA peut être intégré à la présente révision ?
- Comment comptez-vous répondre aux demandes de la Direction Départementale du Territoire concernant les contraintes environnementales de certains secteurs concernés par la modification n°7 ?
- Quel est votre avis concernant le problème de la pension équestre ?
- Enfin concernant le projet de la révision allégée n°5, l'assainissement de la parcelle bâtie est assuré par un branchement long spécifiquement dimensionné pour cette parcelle ; la DDT s'interroge sur la pertinence de rendre constructible une parcelle non bâtie classée en zone naturelle ?

4.4. Mémoire en réponse

Le commissaire enquêteur a réceptionné le mémoire en réponse de la Communauté de Communes du Pays de Wissembourg le 5 décembre 2025.

Révision allégée n°5

- Avis des PPA**

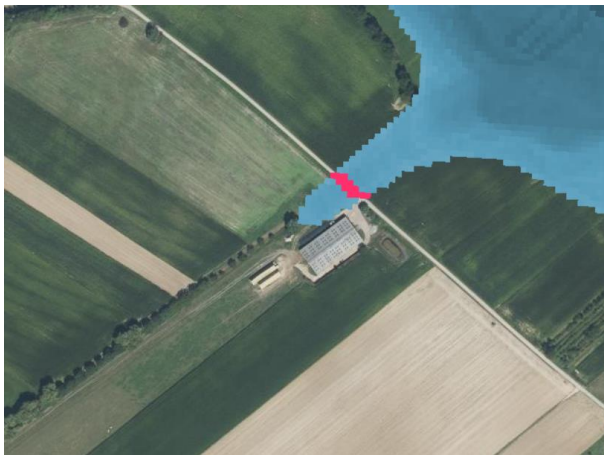
PPA	Remarque	Prise en compte	Intention de réponse	Document concerné
CDPENAF	Avis favorable	/		
DDT67	Ne concerne pas une surface importante Au regard de la trajectoire ZAN, des dents creuses disponibles et du périmètre de protection rapprochée de la source Felsenbrunnen, interrogation sur l'intérêt de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


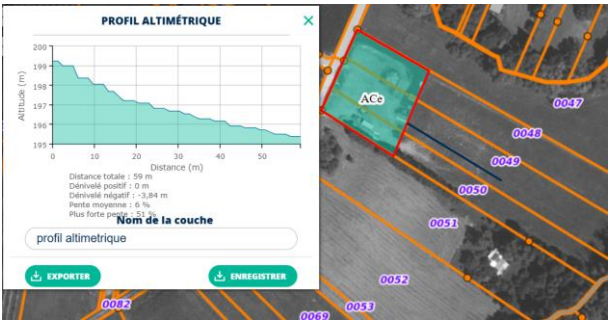
- Observations de l'enquête publique**


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

Modification n°7

• Avis des PPA

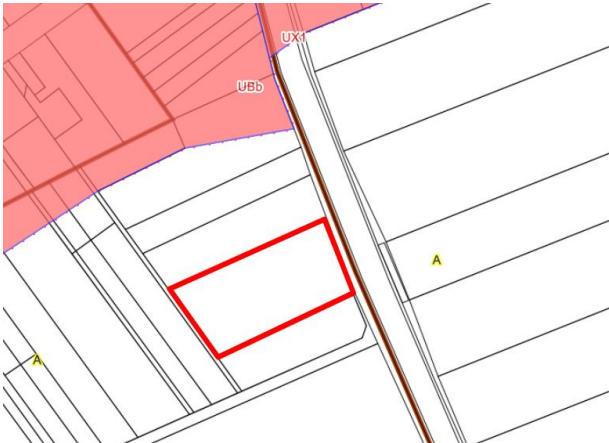
PPA	Remarque	Prise en compte	Intention de réponse	Document concerné
CDPENAF	<ul style="list-style-type: none"> - Regrette que la notice de présentation de la modification n'analyse pas, même de manière succincte l'impact des évolutions sur l'environnement, notamment les zones humides - Rappelle qu'une démarche d'"éviterment" des impacts sur l'environnement est à réaliser par la collectivité au stade de l'élaboration ou de la modification du document d'urbanisme - Demande la création d'un STECAL pour l'accueil de toute autre activité que celle agricole en secteur A en lieu et place d'un secteur A constructible (pension équestre) 	OUI	<p>La notice de présentation pourra être complétée avec les éléments de l'examen au cas par cas réalisé par la CCPW.</p> <p>La pension équestre envisagée s'inscrit directement dans le prolongement de l'activité agricole sur laquelle elle s'appuie et peut donc à ce titre relever de l'activité agricole.</p> <p>Si le projet devait prendre une autre ampleur, la CCPW pourra engager sur la base des caractéristiques précises du projet, une modification du PLUi pour délimiter le STECAL nécessaire.</p>	
DDT67	<p><u>Secteur d'Ingolsheim</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Zone AC créée en secteur présumé humide en limite d'un cours d'eau, nécessitant la préservation de sa ripisylve - Zone ACe voisine suffisamment étendue pour permettre l'implantation d'autres bâtiments de stockage <p>Justifier de la nécessité agricole et le cas échéant procéder à la caractérisation du terrain au regard de la zone humide et mettre en œuvre la séquence ERC</p>		<p>Le secteur concerné par l'extension de la zone AC se situe en dehors des secteurs identifiés par la Cartographie de prélocalisation des zones humides – 2023 (SIG Réseau zones humides).</p>  <p>De plus le bâtiment envisagé doit pouvoir être implanté en continuité au bâtiment existant pour assurer une complémentarité.</p> <p>De plus le projet ne remet pas en cause le boisement en bordure du fossé.</p>	



PPA	Remarque	Prise en compte	Intention de réponse	Document concerné
	<p><u>Secteur d'Oberhoffen-lès-Wissembourg</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Plusieurs enjeux environnementaux : zone à dominante humide et espèces protégées (crapaud vert et sonneur à ventre jaune) <p>Caractériser la zone et démontrer l'évitement des sites à enjeux</p>		<p>Le secteur concerné par l'extension de la zone AC se situe en dehors des secteurs identifiés par la Cartographie de prélocalisation des zones humides – 2023 (SIG Réseau zones humides).</p>  <p>De plus le site se situe à plus de 4 mètres au-dessus de la limite de la zone identifiée comme potentiellement humide.</p> 	

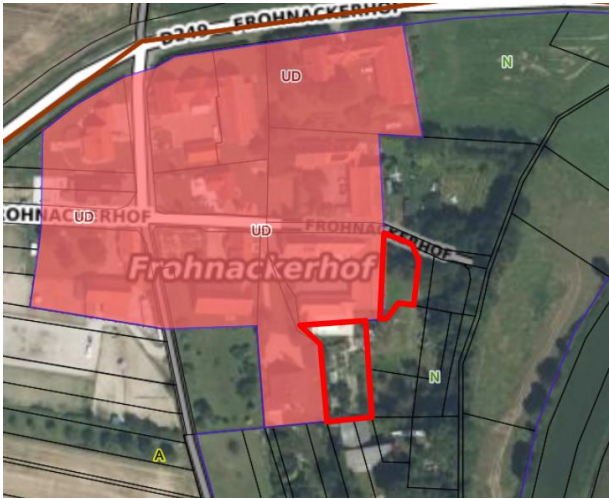

PPA	Remarque	Prise en compte	Intention de réponse	Document concerné
	<p><u>Secteur de Seebach-Niederseebach</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Secteur ACc pour implanter un bâtiment de stockage et une pension équestre Mentionner explicitement qu'il s'agit d'un STECAL au regard de l'activité de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

PPA	Remarque	Prise en compte	Intention de réponse	Document concerné
	<p><u>Secteur de Wissembourg – Geitershof</u> Secteur destiné au développement d'un élevage canin</p> <ul style="list-style-type: none"> - Induit un mitage de l'espace agricole - Préconise de regrouper les zones AC et ACe tout en assurant les distances de réciprocités réglementaires 		<p>Si la construction d'un hangar peut aisément s'inscrire en continuité bâtie du hameau du Geitershof, il est préférable que le projet d'élevage canin soit éloigné des habitations.</p> <p>Le secteur AC qui a été délimité à cet effet, s'inscrit le long d'un chemin rural où est déjà implantée une exploitation entre le hameau du Geitershof et ladite exploitation.</p>	
Chambre d'agriculture	<p>Soutient les modifications</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rappelle que le zonage agricole n'est qu'un préalable à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme, laquelle devra interroger la notion de nécessité agricole - Considère que les enjeux environnementaux (en particulier les zones humides) sont à prendre en compte au stade de l'autorisation d'urbanisme – la mise en œuvre à ce stade de la séquence ERC permet d'adapter le projet – il s'agirait donc plus d'une information à porter à la connaissance des pétitionnaires - Souligne la collaboration avec les services de la CCPW et souhaite qu'elle se poursuive en cas d'émergence d'autres projets. 			
CCI	Pas d'observation particulière			
CEA	<p><u>Secteur de Wissembourg (point 1)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Rappelle qu'aucun nouvel accès sur la RD3 ne pourra être créé 			
PNRVN	Avis favorable sans remarque particulière			
Région Grand Est	Accuse réception de la notification			

• Observations de l'enquête publique

Référence	Remarque	Prise en compte	Intention de réponse
1 (Seebach <i>Jordan Wurth</i>)	<p>Demande un réexamen du classement de passerelle 306 au regard de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Situation technique de la parcelle : proximité des réseaux, topographie plane, pas de besoin de nouvelle voie - Caractère non agricole de la parcelle : parcelle non exploitée - Cohérence territoriale : en continuité d'un secteur équipé ou partiellement urbanisé, pas d'artificialisation significative 	NON	<p>La procédure de modification ne permet pas la réduction d'une zone agricole (article L.153-36 du Code de l'urbanisme).</p> <p>De plus,</p> <ul style="list-style-type: none"> - La parcelle est desservie par le réseau AEP mais n'est pas desservie par un réseau d'assainissement - La parcelle borde une route départementale et se situe en dehors des limites de l'agglomération : aucun nouvel accès individuel ne peut être créé sur les RD en dehors des agglomération (CEA) - Le SCOT impose de justifier les extensions urbaines et proscrit les extensions linéaires le long des routes existantes (DOO 1.3) - La parcelle est déclarée à la PAC comme jachère (RPG2024)
2 (Cleebourg) <i>Gilbert Rempp</i>	<p>Demande que l'emplacement réservé n°9 soit supprimé, l'atelier municipal ayant été construit à proximité du terrain de foot</p>	NON	<p>La suppression de l'ER ne conduira pas à une modification du classement du terrain, inscrit en zone UE par le PLU (terrain destiné à un équipement public)</p> <p>L'atelier municipal ayant effectivement été construit sur un autre site, l'emplacement réservé pourra être supprimé lors d'une évolution ultérieure du PLUi.</p>

Référence	Remarque	Prise en compte	Intention de réponse
<p>5 (Steinseltz)</p> <p><i>Ferme Burger SCEA</i></p>	<p>Demande de classement en zone AC d'un terrain de 0,75 ha sur les parcelles 0004, 0044, 0045 section 5 au lieu-dit In der Huettgasse à Steinseltz</p>  <ul style="list-style-type: none"> - Projet de construction de 3 bâtiments pour traiter (stockage et conditionnement) la production issue des vergers - Terrain situé en dehors du village : facilité d'accès pour les tracteurs et l'expédition 	NON	<p>Compte tenu de l'importance du projet, la CCPW souhaite approfondir le projet avec l'exploitant afin de valider les conditions d'implantation au regard de la desserte par les réseaux et de l'intégration paysagère des bâtiments et étudier si une localisation en zone d'activités ne s'avérerait pas plus pertinente.</p>
<p>6 (Seebach)</p> <p><i>Cathy et Marc Sublon</i></p>	<p>Demandent que les parcelles 322, 324 et 98 section 10 soient reclassées en zone U ou AU en vue d'une valorisation patrimoniale</p> 	NON	<p>La procédure de modification ne permet pas la réduction d'une zone agricole (article L.153-36 du Code de l'urbanisme).</p> <p>Dans le cadre de la trajectoire ZAN, il conviendra de justifier à l'échelle de la CCPW et au regard de l'armature urbaine du SCOT, du besoin effectif de cette extension urbaine</p>
<p>7 (Altenstadt)</p> <p><i>Damien Krebs</i></p>	Présentation du projet de hangar agricole		

Référence	Remarque	Prise en compte	Intention de réponse
8 (Seebach Frohnackerhof) <i>Daniel Becker</i>	<p>Demande le reclassement du jardin à l'arrière de la construction en zone UD</p> 	NON	<p>La procédure de modification ne permet pas la réduction d'une zone naturelle (article L.153-36 du Code de l'urbanisme).</p> <p>Au titre du SCOT, l'extension des villages doit être une exception.</p>
9 (Seebach) <i>Francis Messmer</i>	<p>Demande l'extension de la zone Urbaine au Sud de la rue des Romains</p> 	NON	<p>La procédure de modification ne permet pas la réduction d'une zone agricole (article L.153-36 du Code de l'urbanisme).</p> <p>De plus,</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le terrain n'est pas desservi par les réseaux (la maison au Nord de la rue des Romains bénéficie d'un branchement long au réseau AEP et absence de réseau d'assainissement) - Terrain déjà classé en zone A au PLU communal - Le SCOT impose de justifier les extensions urbaines et proscrit les extensions linéaires le long des routes existantes (DOO 1.3)

Fait à Soufflemheim, le 30 novembre 2025

Jean-Yves MIGEOT
Commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Migeot', is written over a horizontal line. The signature is stylized with a large 'J' and a long horizontal stroke extending to the right.