



# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL MODIFICATION SIMPLIFIEE N°5

Secteur de Drachenbronn-Birlenbach

## NOTICE DE PRESENTATION (Complément au Rapport de Présentation)

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire  
en date du 07/12/2020

A Wissembourg, le 08/12/2020  
M. Serge STRAPPAZON, le Président



**OTE INGÉNIERIE**  
des compétences au service de vos projets

[www.ote.fr](http://www.ote.fr)



**OTE INGÉNIERIE**  
des compétences au service de vos projets

[www.ote.fr](http://www.ote.fr)

**Siège social**

1 rue de la Lisière - BP 40110  
67403 ILLKIRCH Cedex - FRANCE  
Tél : 03 88 67 55 55

IND.	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION			APPROBATION		N° AFFAIRE : 20397	Page : 2/11
A	16/10/2020	Mise à disposition du public	OTE -	Léa DENTZ	L.D.				
B	07/12/2020	DCC - Approbation	OTE -	Léa DENTZ	L.D.				
<b>URB1</b>									
Document1									

## Sommaire

---

<b>1. Coordonnées de la collectivité compétente</b>	<b>4</b>
<b>2. Contexte général de la modification simplifiée</b>	<b>5</b>
2.1. Historique du document d'urbanisme	5
2.2. Présentation de l'objet de la modification simplifiée	5
2.3. Justification de la procédure	6
<b>3. Information du public</b>	<b>7</b>
<b>4. Modifications apportées au PLU</b>	<b>8</b>
4.1. Evolution du rapport de présentation	8
4.2. Modification du règlement de la zone UBa	9
<b>5. Incidences des modifications sur l'environnement</b>	<b>11</b>

## 1. Coordonnées de la collectivité compétente

---

### Communauté de communes du Pays de Wissembourg



4 quai du 24 novembre  
BP 80023  
67161 WISSEMBOURG Cedex



(03) 88 05 35 50



[infos@cc-pays-wissembourg.fr](mailto:infos@cc-pays-wissembourg.fr)

représentée par M. Serge STRAPPAZON, le Président

## 2. Contexte général de la modification simplifiée

### 2.1. Historique du document d'urbanisme

La Communauté de communes du Pays de Wissembourg dispose d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé par délibération du conseil communautaire le 7 octobre 2013.

Ce document a, depuis lors, fait l'objet de plusieurs évolutions rappelées dans le tableau joint au présent dossier.

### 2.2. Présentation de l'objet de la modification simplifiée

Dans le cadre du Contrat de Redynamisation de Site de Défense lié à la fermeture de la base militaire de Drachenbronn (BA901) et dans le prolongement de sa stratégie touristique engagée depuis 2014, la Communauté de communes du Pays de Wissembourg conduit, en partenariat avec des investisseurs privés, un projet touristique d'envergure visant à développer des activités ludo-pédagogiques de loisirs, d'accueil touristique, d'hébergement et de restauration auquel peuvent être associées des activités industrielles et artisanales complémentaires pour faire vivre le site tout au long de l'année.

Les objectifs de ce projet sont :

- de développer un équipement touristique structurant pour renforcer l'attractivité du territoire suite à la fermeture de la base de Drachenbronn ;
- d'associer à cet équipement des structures de loisirs complémentaires ;
- de valoriser les atouts touristiques du territoire : patrimoine militaire, milieux naturels, chemins de randonnée, ... ;
- de développer des capacités d'hébergement touristique sous diverses formes pour répondre aux attentes d'un public diversifié ;
- de valoriser l'offre de restauration locale et de la compléter ;
- d'assurer des aménagements respectueux de l'environnement.

Plusieurs procédures d'évolution du document d'urbanisme ont déjà été menées pour permettre l'implantation des structures touristiques sur des sites, militaires ou non, en périphérie de la base militaire elle-même.

La présente modification simplifiée a pour objet d'adapter le règlement des zones couvrant la cité des cadres (UBa). Il s'agit d'adapter les règles applicables aux toitures pour faciliter l'évolution de la base en station touristique de nouvelle génération et faciliter l'intégration des constructions dans le paysage.

## **2.3. Justification de la procédure**

Les évolutions envisagées n'ayant pas vocation à :

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

une procédure de révision du PLU ne s'impose donc pas.

Par ailleurs, en application de l'article L153-45 du Code de l'urbanisme, les évolutions ne conduiront pas non plus à :

- une majoration de plus de 20% des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- une diminution des possibilités de construire ;
- une réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

la modification peut être conduite selon une procédure simplifiée.

### 3. Information du public

---

Les modalités de la mise à disposition ont été précisées, par le Conseil communautaire dans une délibération du 30 juin 2015 :

- Mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée ;
- Mise à disposition d'un registre destiné aux observations de toute personne intéressée ;

pendant un mois en mairie de Drachenbronn-Birlenbach et au siège de la Communauté de communes aux heures et jours habituels d'ouverture.

A l'issue de la mise à disposition, le président présentera le bilan de la mise à disposition devant le Conseil communautaire, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

## **4. Modifications apportées au PLU**

---

### **4.1. Evolution du rapport de présentation**

La présente notice de présentation complète le rapport de présentation et sera donc annexée à ce dernier.



## **4.2. Modification du règlement de la zone UBa**

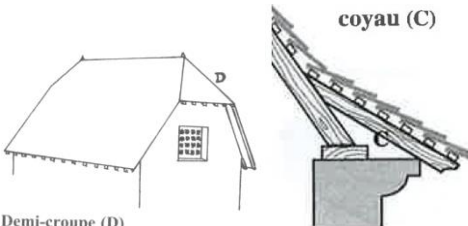
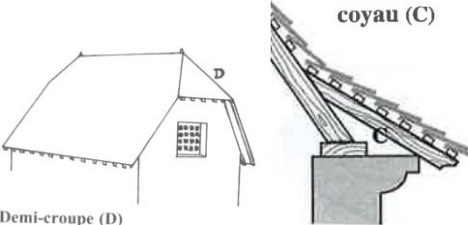
### **4.2.1. Objectifs et justification**

Dans le cadre de l'évolution de la cité des cadres de Drachenbronn vers une station d'accueil touristique, le porteur de projet souhaite intégrer les constructions dans le paysage. Les règles relatives aux toitures sont dans ce cadre un facteur limitant au développement du projet.

Les pentes des toitures seront dans le secteur UBa autorisées entre 0 et 52°C permettant de développer des constructions diversifiées et d'assurer leur intégration paysagère dans le site.

## 4.2.2. Modification apportée au plan de règlement

Le règlement du secteur de Drachenbronn-Birlenbach est modifié de la manière suivante :

PLU en vigueur	EVOLUTION
<p>[...]</p> <p><b>Titre II – Dispositions applicables aux zones urbaines</b></p> <p>[...]</p> <p><b>Chapitre 2 – Dispositions applicables aux zones UB</b></p> <p>[...]</p> <p>Article 11-UB - <u>Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</u></p>	
<p>[...]</p> <p>TOITURES</p> <p>2. Les toitures des constructions à usage d'habitation seront à deux pans qui présenteront une pente comprise entre 30 (trente) et 52° (cinquante-deux degrés). Cette disposition ne s'applique pas aux auvents et aux vérandas.</p> <p>3. Les toitures des constructions à usage agricole ou d'activité commerciale, artisanale ou industrielle présenteront une pente minimale de 20° (vingt degrés).</p> <p>4. Les toits plats -pente inférieure à 6° (six degrés) ou 10% (dix pour cent)- sont autorisés à condition d'être végétalisés.</p> <p>5. Des adaptations des pentes peuvent également être admises pour certains éléments du bâti, s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (demi-croupes, coyaux, auvents, appentis, lucarnes, pergolas, ...).</p>  <p>Demi-croupe (D)</p> <p>coyau (C)</p> <p>6. En cas d'extension d'un bâtiment présentant des pentes de toiture non-conformes, des pentes identiques à l'existant sont autorisées.</p> <p>[...]</p>	<p>[...]</p> <p>TOITURES</p> <p><b><u>Dans le secteur UBa :</u></b></p> <p><b>2. Les toitures des constructions présenteront une pente maximum de 52° (cinquante-deux degrés).</b></p> <p><b><u>Dans le reste de la zone :</u></b></p> <p>3. Les toitures des constructions à usage d'habitation seront à deux pans qui présenteront une pente comprise entre 30 (trente) et 52° (cinquante-deux degrés). Cette disposition ne s'applique pas aux auvents et aux vérandas.</p> <p>4. Les toitures des constructions à usage agricole ou d'activité commerciale, artisanale ou industrielle présenteront une pente minimale de 20° (vingt degrés).</p> <p>5. Les toits plats -pente inférieure à 6° (six degrés) ou 10% (dix pour cent)- sont autorisés à condition d'être végétalisés.</p> <p>6. Des adaptations des pentes peuvent également être admises pour certains éléments du bâti, s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (demi-croupes, coyaux, auvents, appentis, lucarnes, pergolas, ...).</p>  <p>Demi-croupe (D)</p> <p>coyau (C)</p> <p>7. En cas d'extension d'un bâtiment présentant des pentes de toiture non-conformes, des pentes identiques à l'existant sont autorisées.</p> <p>[...]</p>

## 5. Incidences des modifications sur l'environnement

---

Les modifications apportées au PLU permettront d'assurer une intégration paysagère des constructions dans le site, limitant ainsi l'impact paysager du projet de requalification de la cité des cadres dans son environnement.