

**PLAN LOCAL D'URBANISME  
INTERCOMMUNAL**

**REVISION ALLEGEE N°2**  
Secteurs de Drachenbronn-Birlenbach et Ingolsheim

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

**REVISION ALLEGEE DU PLUi APPROUVEE**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire  
en date du 27/02/2023

A Wissembourg, le .....  
M. Serge STRAPPAZON, le Président





**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 : 22010015	Page :
A	01/03/2022	Cas par cas	OTE - Léa DENTZ	LD		<b>URB2</b>
B	27/06/2022	RA2 arrêt	OTE - Léa DENTZ	LD		
C	27/02/2023	RA2 approbation	OTE - Léa DENTZ	LD		
Document2						

## Sommaire

<b>1. Coordonnées du maître d'ouvrage</b>	<b>4</b>
<b>2. Contexte général de la révision allégée</b>	<b>5</b>
2.1. Historique du document d'urbanisme	5
2.2. Présentation de l'objet de la révision allégée et de l'enquête publique	5
2.3. Justification de la procédure	6
<b>3. Evolution du dossier de PLU</b>	<b>7</b>
3.1. Evolution du rapport de présentation	7
3.2. Modification apportée aux plans de règlement	10

## 1. Coordonnées du maître d'ouvrage

---

### 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, Président

## 2. Contexte général de la révision allégée

### 2.1. Historique du document d'urbanisme

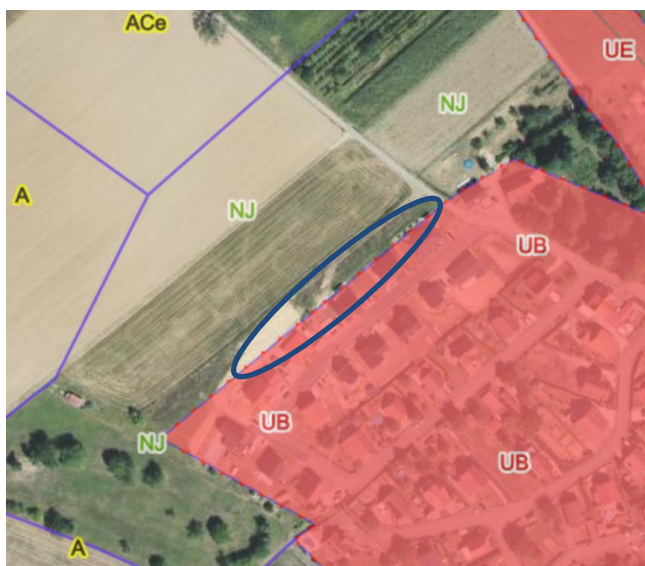
La Communauté de communes du Pays de Wissembourg dispose d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé par délibération du conseil communautaire le 7 octobre 2013.

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

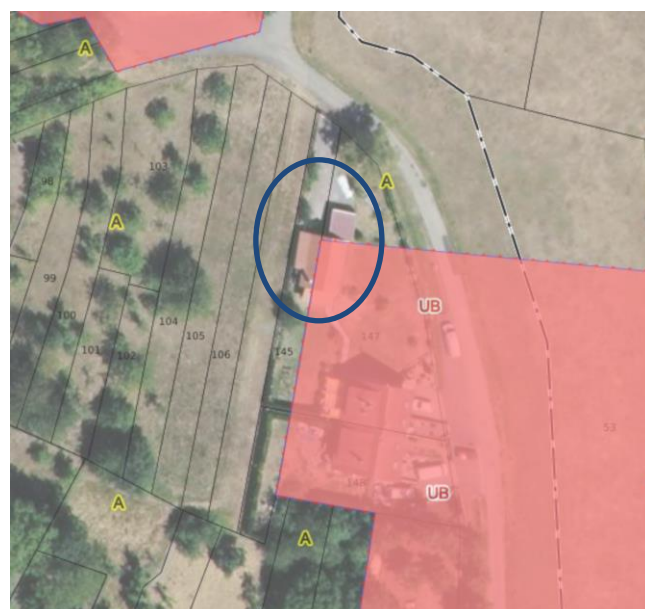
### 2.2. Présentation de l'objet de la révision allégée et de l'enquête publique

L'élaboration ou la révision des documents d'urbanisme conduit en général à revoir les limites de la zone constructible par rapport au document en vigueur préalablement. Cette délimitation prend en compte les constructions existantes, la capacité des réseaux et en général les autorisations d'urbanisme déjà délivrées. Malheureusement, comme celles-ci n'apparaissent pas sur les fonds de plan cadastraux, il arrive que certaines ne soient pas prises en compte.

Ainsi, sous le régime des documents communaux respectifs, antérieurs au PLUi, un permis d'aménager a autorisé, à **Ingolsheim**, la création d'une nouvelle tranche de lotissement au Nord-Ouest du village (en zone UB) et à **Birlenbach**, commune associée à **Drachenbronn**, un permis de construire a autorisé la construction d'une habitation à l'extrémité de la rue du cimetière. Le PLUi (et le PLU de Drachenbronn-Birlenbach précédemment) n'a pas repris exactement les limites des anciens documents d'urbanisme et ces opérations se trouvent en partie en dehors des zones constructibles (UB), ce qui pose aujourd'hui des problèmes aux propriétaires lorsqu'ils souhaitent faire évoluer leurs constructions (annexes, transformations, ...).



*Lotissement d'Ingolsheim*



*Maison d'habitation de Birlenbach*

La présente révision allégée vise donc à réintégrer ces opérations dûment autorisées en zone constructible et permettre aux constructions d'évoluer en respectant les dispositions réglementaires du PLUi.

### 2.3. Justification de la procédure

Les évolutions envisagées ayant vocation à réduire une zone agricole (A) à Drachenbronn-Birlenbach ou une zone naturelle et forestière (NJ) à Ingolsheim, une procédure de révision du PLU s'impose.

En revanche, dans la mesure où ces évolutions ne portent pas atteintes aux orientations du PADD, la révision peut, en application de l'article L153-34 du Code de l'urbanisme être conduite dans le cadre d'une procédure allégée.

## 3. Evolution du dossier de PLU

---

### 3.1. Evolution du rapport de présentation

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

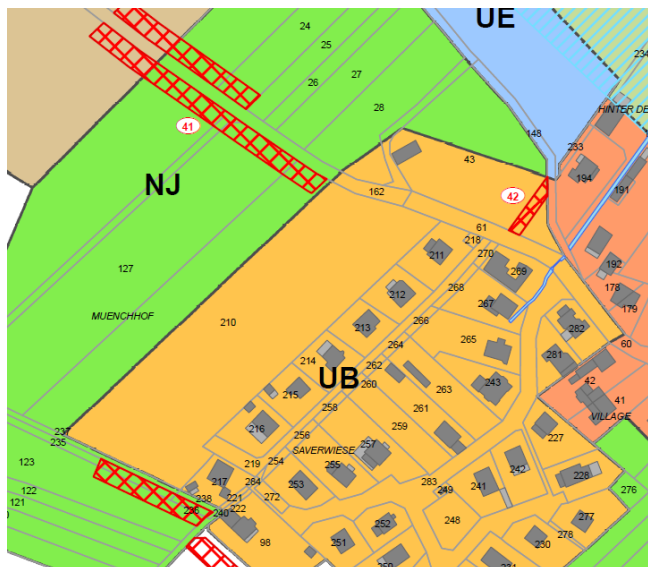
#### 3.1.1. Justification des évolutions apportées au PLU

L'élaboration ou la révision des documents d'urbanisme conduit en général à revoir les limites de la zone constructible par rapport au document en vigueur préalablement. Cette délimitation prend en compte les constructions existantes, la capacité des réseaux et en général les autorisations d'urbanisme déjà délivrées. Malheureusement, comme celles-ci n'apparaissent pas sur les fonds de plan cadastraux, il arrive que certaines ne soient pas prises en compte.

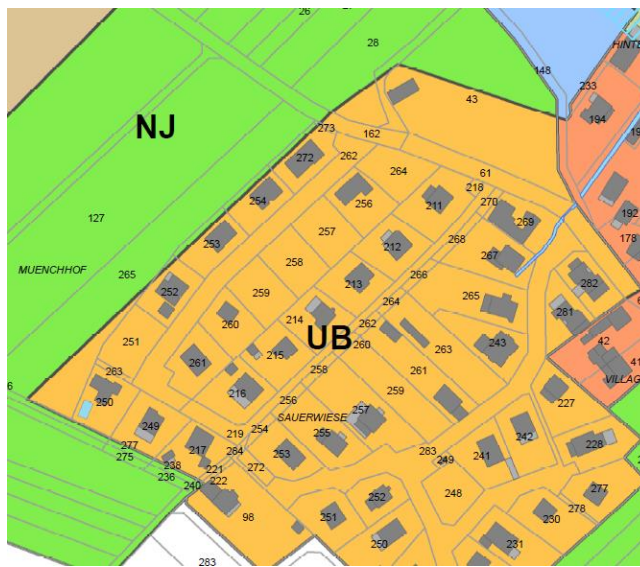
Lors de l'élaboration du PLUi, les limites des zones urbaines ont été ajustées en prenant notamment en compte les limites parcellaires et les constructions figurant sur les fonds de plans cadastraux disponibles à ce moment-là. Or certaines évolutions parcellaires et certaines constructions n'avaient pas été immédiatement reportées sur les fonds de plan cadastraux.

A **Ingolsheim**, un permis d'aménager (PA 067 221 10 N0001) a autorisé la création d'une nouvelle tranche de lotissement au Nord-Ouest du village (en zone UB) et les constructions y ont été progressivement autorisées pendant l'élaboration du PLUi. Ces autorisations ont été délivrées sur la base du PLU communal qui avait été approuvé par la Communauté de communes du Pays de Wissembourg le 4 juillet 2011.

Lors de la délimitation de la zone UB à laquelle ce lotissement a été intégré dans le cadre du PLUi, la limite Nord-Ouest de l'opération n'a, en l'absence de report sur le fond de plan cadastral du nouveau découpage parcellaire, pas été reprise au droit de la limite du lotissement, conduisant à ce que certaines parties des lots se situent en dehors de la zone urbaine et soient donc devenues inconstructibles. A l'inverse une partie de la parcelle 265 qui a vocation à assurer une trame verte périphérique au village en restant inconstructible a été intégrée en zone UB.



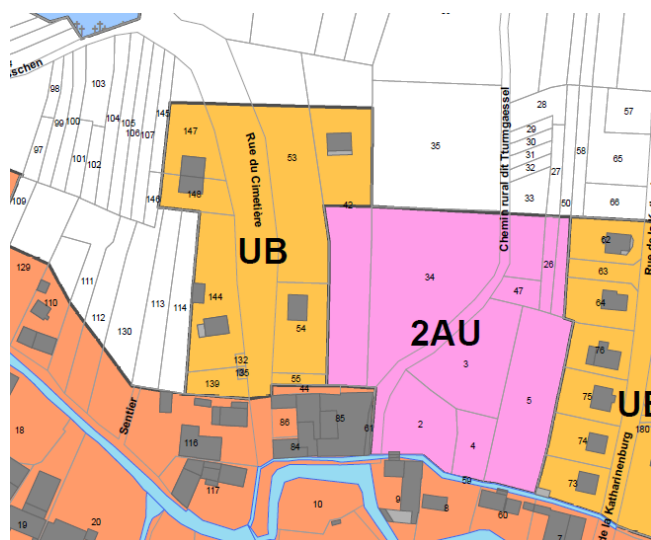
Avant mise à jour du cadastre



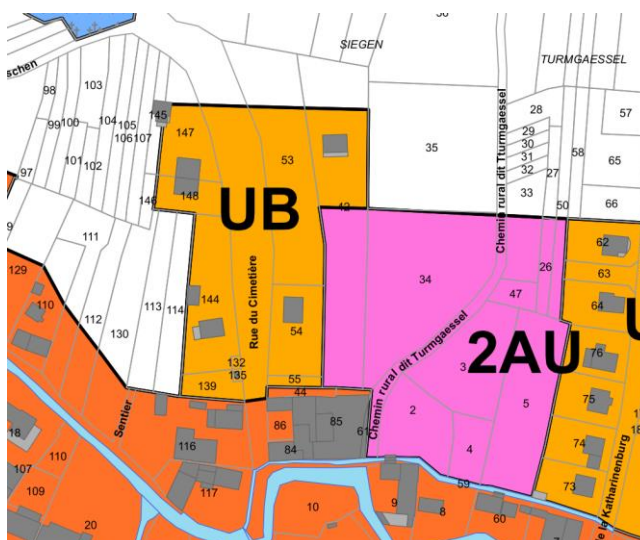
Après mise à jour du cadastre

L'évolution du PLUi vise donc à recalser la limite de la zone UB sur la limite effective du lotissement.

A **Birlenbach**, une maison d'habitation à l'extrémité de la rue Nord de la rue du cimetière n'apparaissait pas sur le fond de plan cadastral. Cette construction a été édiée sur les parcelles 145 et 147 section 6 et se situe ainsi en partie en dehors de la zone constructible.



Avant mise à jour du cadastre



Après mise à jour du cadastre

L'évolution du PLUi vise donc à intégrer l'ensemble de la partie de l'unité foncière qui est occupée par la construction en zone UB.



### 3.1.2. Tableau des surfaces

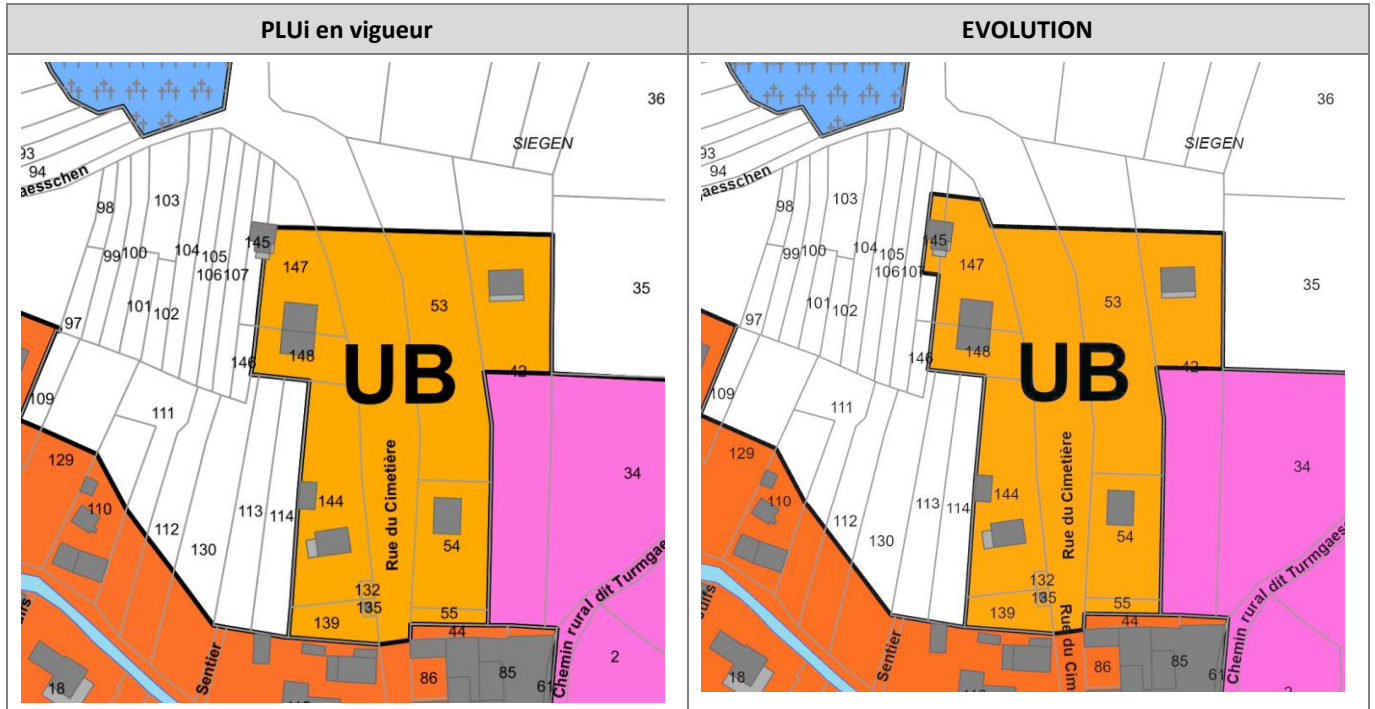
La révision allégée porte sur

- l'intégration de 0,02 ha supplémentaire à la zone UB par réduction de la zone agricole à Drachenbronn-Birlenbach ;
- l'extension de 0,03 ha de la zone UB sur la zone NJ et la réduction de 0,07 ha de la zone UB au profit de la zone NJ, soit une extension globale de 0,04 ha de la zone NJ à Ingolsheim.

Le tableau des surfaces modifié du fait des évolutions des plans de règlement issues de la modification n°5, des révisions allégées n°2 et 3 et des déclarations de projet n°4 et 5 est annexé au rapport de présentation.

### 3.2. Modification apportée aux plans de règlement

#### 3.2.1. Plan de secteur de Drachenbronn-Birlenbach (03)



#### 3.2.2. Plan de secteur d'Ingolsheim (05)

