

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

REVISION ALLEGEE N°3 Secteur de Wissembourg-Altenstadt

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



OTE INGÉNIERIE
des compétences au service de vos projets

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 : 22010015	Page :
A	01/03/2022	Cas par cas	OTE - Léa DENTZ	<i>LD</i>		URB3
B	27/06/2022	RA3 arrêt	OTE - Léa DENTZ	<i>LD</i>		
C	27/02/2023	RA3 approbation	OTE - Léa DENTZ	<i>LD</i>		
Document2						

Sommaire

1. Coordonnées du maître d'ouvrage	4
2. Contexte général de la révision allégée	5
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	7
3. Evolution du dossier de PLU	8
3.1. Evolution du rapport de présentation	8
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

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

La Communauté de communes du Pays de Wissembourg compte sur son territoire une communauté mennonite, communauté religieuse protestante issue du courant anabaptiste du 16^{ème} siècle.

Cette communauté dispose de locaux sur le ban communal de Wissembourg, dans le hameau du Geisberg.

Les locaux accueillent les activités de deux associations :

- EEMG (Eglise Evangélique Mennonite du Geisberg), association à vocation culturelle ;
- ECLORE, association à vocation culturelle, qui gère notamment le mouvement de jeunesse "Flambeaux et Claires flammes"¹ reconnu par l'Etat par l'agrément "Jeunesse et Education populaire".



Locaux culturels au premier plan



Locaux accueillant les activités culturelles, sociales et humanitaires

Les deux associations portent des missions d'intérêt général en :

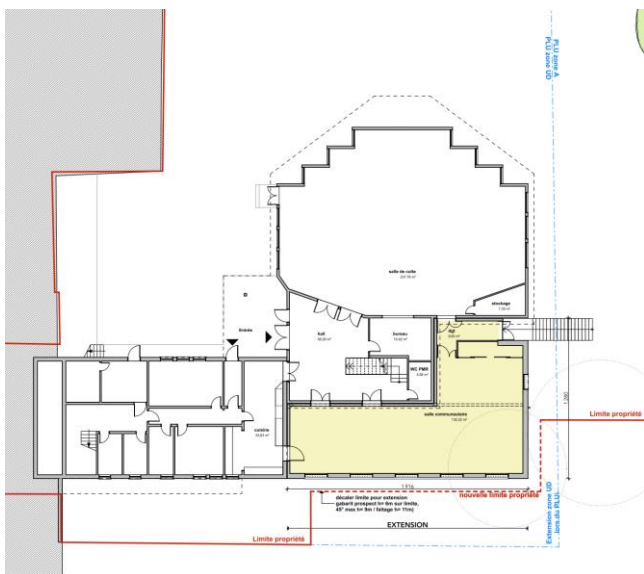
- Participant à des actions sociales d'urgence et de prévention, notamment l'accueil de réfugiés ou la préparation de colis humanitaires ;
- Mettant en œuvre des activités socio-éducatives, culturelles et de loisirs par le biais des chorales, de concerts et d'accueil de loisirs pour les jeunes (Flambeaux et Claires flammes) ;
- Développant l'accueil des membres et amis dans le cadre de rencontres visant l'épanouissement de la personne et le développement de relations (repas, expositions, concerts, fabrication et/ou expo-ventes d'objets artisanaux issus du commerce équitable, ...).

¹ Le Mouvement des Flambeaux et des Claires flammes de France propose une pédagogie scout, porteuse d'une éthique chrétienne. Ce mouvement veut contribuer à la croissance et au développement global des jeunes dans les différentes dimensions de leur personne : physique, intellectuelle, émotionnelle, sociale et spirituelle.

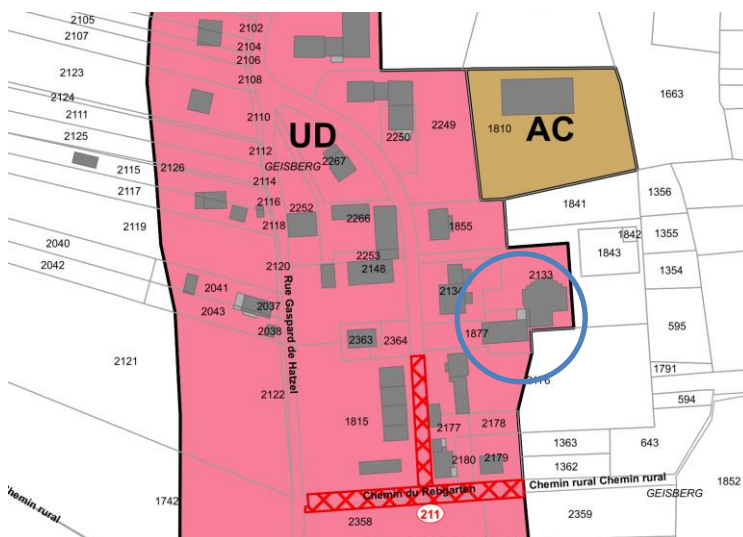
Ces activités à caractère social, humanitaire et culturel nécessitent des surfaces de plus en plus importantes. De plus, les surfaces de restauration pour des repas de fêtes ou pour des activités pratiques sont quasi inexistantes dans les locaux actuels.

Les assemblées générales des deux associations ont donc décidé d'étudier la possibilité d'optimiser et d'étendre les installations sans modifier fondamentalement les fonctions actuelles. Ainsi le projet d'extension prend en compte deux facteurs essentiels : la proximité de la cuisine et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite. Le nouvel espace polyvalent à construire devrait s'étendre sur environ 150 m² pour disposer d'une capacité d'accueil de 80 à 90 personnes.

Les études ont montrés que l'extension s'implanterait idéalement à l'arrière de la salle de culte dans le prolongement des espaces culturels.



Les locaux de la communauté mennonite sont inscrits en zone UD dans le plan de secteur de Wissembourg-Altenstadt (secteur 12) du PLUi, mais la limite de la zone s'inscrit directement à l'arrière des bâtiments.



Pour permettre l'extension du bâtiment nécessaire aux activités d'intérêt général des deux associations, il est donc nécessaire d'étendre la zone UD.

2.3. Justification de la procédure

Les évolutions envisagées ayant vocation à réduire une zone agricole (A) au profit d'une zone urbaine (UD), 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

La communauté mennonite souhaite par l'intermédiaire des deux associations qui gèrent les locaux du Geisberg étendre le bâtiment pour développer ses activités culturelles, sociales et humanitaires.

Les études de projet ont montré que la localisation pertinente de l'extension s'inscrit à l'arrière des bâtiments actuels mais le terrain d'emprise n'est aujourd'hui pas entièrement compris dans la zone constructible (UD). Une extension de 0,02 ha de cette zone est donc nécessaire.

A noter que le ban communal de Wissembourg-Altenstadt présente un potentiel radon² de 2 (potentiel faible avec des facteurs géologiques facilitant le transfert du radon vers les bâtiments).

²

DEFINITIONS

Le radon est un gaz radioactif issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents naturellement dans le sol et les roches. En se désintégrant, il forme des descendants solides, eux-mêmes radioactifs. Ces descendants peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation.

Le radon est présent partout : dans l'air, le sol, l'eau. Le risque pour la santé résulte toutefois pour l'essentiel de sa présence dans l'air. La concentration en radon dans l'air est variable d'un lieu à l'autre. Dans l'air extérieur, le radon se dilue rapidement et sa concentration moyenne reste généralement faible : le plus souvent inférieure à une dizaine de Bq/m³. Dans des lieux confinés tels que les grottes, les mines souterraines mais aussi les bâtiments en général, et les habitations en particulier, il peut s'accumuler et atteindre des concentrations élevées atteignant parfois plusieurs milliers de Bq/m³.

À partir de la connaissance de la géologie de la France, l'IRSN a établi une carte du potentiel radon des sols. Elle permet de déterminer les communes sur lesquelles la présence de radon à des concentrations élevées dans les bâtiments est la plus probable. Elle classe les communes en 3 catégories :

- Catégorie 1

Les communes à potentiel radon de catégorie 1 sont celles localisées sur les formations géologiques présentant les teneurs en uranium les plus faibles. Ces formations correspondent notamment aux formations calcaires, sableuses et argileuses constitutives des grands bassins sédimentaires (bassin parisien, bassin aquitain) et à des formations volcaniques basaltiques (massif central, Polynésie française, Antilles...).

Sur ces formations, une grande majorité de bâtiments présente des concentrations en radon faibles.

- Catégorie 2

Les communes à potentiel radon de catégorie 2 sont celles localisées sur des formations géologiques présentant des teneurs en uranium faibles mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.

Les communes concernées sont notamment celles recoupées par des failles importantes ou dont le sous-sol abrite des ouvrages miniers souterrains... Ces conditions géologiques particulières peuvent localement faciliter le transport du radon depuis la roche jusqu'à la surface du sol et ainsi augmenter la probabilité de concentrations élevées dans les bâtiments.

- Catégorie 3

Les communes à potentiel radon de catégorie 3 sont celles qui, sur au moins une partie de leur superficie, présentent des formations géologiques dont les teneurs en uranium sont estimées plus élevées comparativement aux autres formations. Les formations concernées sont notamment celles constitutives de massifs granitiques (massif armoricain, massif central, Guyane française...), certaines formations volcaniques (massif central, Polynésie française, Mayotte...) mais également certains grés et schistes noirs.

Sur ces formations plus riches en uranium, la proportion des bâtiments présentant des concentrations en radon élevées est plus importante que dans le reste du territoire.

L'établissement recevant du public, objet de la présente révision allégée, fait a priori partie des établissements visés par l'article D.1333-32 du Code de la santé publique pour lesquels des modalités de gestion du risque lié au radon dans les lieux ouverts au public sont fixées par l'arrêté ministériel du 26 février 2019.

En application de cet arrêté, il conviendrait, dès la conception, de mettre en place les mesures permettant de prévenir toute accumulation éventuelle de radon dans le bâtiment :

- Prévoir des fenêtres qui pourront être ouvertes régulièrement en l'absence d'autre système de ventilation ;
- En cas d'installation d'une ventilation permanente, prévoir une vérification régulière de son état, afin de supprimer les éventuels dysfonctionnements (obturation d'entrée ou de sortie d'air, encrassement, défaillance de ventilateurs, ...).
- S'assurer que le dimensionnement de la ventilation du bâtiment est suffisant ;
- Réaliser des étanchements de l'enveloppe du bâtiment en contact avec le terrain ainsi que des voies de transfert entre les sous-sols et les parties occupées du bâtiment (portes, sols, murs, entrée de canalisation, ...)
- Si un soubassement (vide sanitaire, cave, dallage sur terre-plein) est prévu, assurer une ventilation ou une extraction de l'air de celui-ci, naturellement ou mécaniquement.

Pour les constructions neuves, l'Organisation Mondiale de la Santé recommande de ne pas dépasser une concentration en radon de plus de 100 Bq/m³.

Par ailleurs, si l'établissement est amené à accueillir des événements avec diffusion de musique amplifiée, la prévention des nuisances sonores vis-à-vis des habitants voisins doit également être prise en compte dans la conception du bâtiment :

- Mise en place d'un traitement paysager ;
- Ne pas orienter les ouvertures principales et le parvis vers les zones habitées ;
- Bien choisir les matériaux, ...

Il est également rappelé concernant le projet que, s'il est prévu qu'il accueille des événements avec diffusion de musique amplifiées, les articles R.571-25 à R571-30 du Code de l'environnement relatifs à la lutte contre le bruit et aux prescriptions applicables aux établissements ou locaux recevant du public et diffusant à titre habituel de la musique amplifiée (à l'exclusion des salles dont l'activité est réservée à l'enseignement de la musique et de la danse) exigent, entre autres, de la part des exploitants, qu'une étude de l'impact des nuisances sonores occasionnées par l'activité soit réalisée et définisse les moyens à mettre en œuvre en vue d'assurer la protection de l'audition du personnel et de la clientèle de l'établissement, ainsi que la préservation de la tranquillité du voisinage. Cette étude d'impact doit être transmise aux services de l'Agence Régionale de Santé.

3.1.2. Tableau des surfaces

La révision allégée porte sur l'intégration de 0,02 ha supplémentaire à la zone UD par réduction de la zone agricole à Wissembourg-Altenstadt.

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

Plan de secteur de Wissembourg-Altenstadt (12)

