



Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Révision allégée n°4

Secteur de HUNSPACH

NOTICE DE PRESENTATION (Complément au Rapport de Présentation)

REVISION ALLEGEE DU PLU APPROUVEE

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire
en date du 10/03/2025

A Wissembourg, le

M. Serge STRAPPAZON, le Président

OTE
INGÉNIERIE

— Construction &
environnement



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

IND	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION			APPROBATION		N° AFFAIRE : 23010288	Page :
A	13/11/2023	Notice V1	OTE - Léa DENTZ	<i>L.D.</i>			URB1	2/16	
B	21/03/2024	Notice V2	OTE - Léa DENTZ	<i>L.D.</i>					
C	08/04/2024	Cas par cas	OTE - Léa DENTZ	<i>L.D.</i>					
D	23/09/2024	Arrêt	OTE - Léa DENTZ	<i>L.D.</i>					
E	10/03/2025	Approbation	OTE - Léa DENTZ	<i>L.D.</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	6
3. Evolution du dossier de PLU	7
3.1. Evolution du rapport de présentation	7
3.2. Modification apportée au plan de règlement	12
3.3. Modification apportée au règlement	13

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

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 gare de Hunspach était une gare ferroviaire de la ligne de Vendenheim à Wissembourg, mise en service en 1855.



Vue aérienne de la gare de Hunspach en 2007 – source : Remonter le temps

A la fin des années 2000, la SNCF a réduit ses emprises en les limitant à un abri et un quai.



La société CJL Fermetures Clauss a repris au début des années 2010 les bâtiments et les abords de l'ancienne gare de Hunsbach pour y développer ses activités avec

- Dans un premier temps, un show-room et un premier hall de stockage ;
- Puis l'aménagement d'une aire de stockage extérieure sur les terrains remblayés entre la voie ferrée et la RD263.



Aujourd'hui la société souhaite poursuivre son développement en couvrant le stockage extérieur.

Lors de l'élaboration du PLUi, un secteur ND1 (locaux d'activités non raccordés au réseau d'assainissement mais qui peuvent être étendus) avait été délimité autour de la gare de Hunsbach pour permettre la valorisation de la friche ferroviaire et l'installation et le développement de l'entreprise CJL Fermetures Clauss.

Du fait des évolutions du Code de l'urbanisme et compte tenu des besoins de développement de la société CJL Fermetures Clauss, il n'est plus possible de considérer le site comme une construction isolée.

La révision allégée a donc pour objectif d'inscrire le site dans un secteur de zone urbaine réservé à l'accueil d'activités (UX) et de définir le règlement correspondant.

2.3. Justification de la procédure

Les évolutions envisagées ayant vocation à réduire une zone naturelle et forestière, une procédure de révision du PLU s'impose.

Dans l'orientation 1.5. du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, la Communauté de communes du Pays de Wissembourg a fixé l'objectif d'"assurer des capacités de développement aux entreprises installées sur le territoire".

Ainsi, dans la mesure où les évolutions du PLUi, prévues dans le cadre de la présente révision allégée, ne portent pas atteintes aux orientations du PADD, la révision peut, en application de l'article L.153-34 du Code de l'urbanisme être conduite dans le cadre d'une procédure allégée.

3. Evolution du dossier de PLUi

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 PLUi

La société CJL Fermetures Clauss souhaite implanter un hall de stockage dans le prolongement de ses bâtiments actuels afin de couvrir son stock actuellement entreposé à l'extérieur et le protéger des intempéries.

Pour permettre cette nouvelle construction, le site ne peut plus être considéré comme une construction isolée et un secteur de zone urbaine réservé à des activités économiques (UX) doit être délimité en remplacement du secteur ND1, prévu initialement pour permettre à la société CJL Fermetures Clauss de reprendre et valoriser le site de l'ancienne gare de Hunspach, à proximité immédiate de la RD263.

Pour rappel, l'emprise du site exploité par la société CJL s'inscrit sur des terrains historiquement exploités par les sociétés ferroviaires en gare de marchandise :



Photo aérienne du site – source Remonter le temps - 1928

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

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



Photo aérienne du site – source Remonter le temps - 1950

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



Photo aérienne du site – source Remonter le temps - 1970

La cour de marchandises inexploitée a été reconquise par la végétation



Photo aérienne du site – source Remonter le temps - 1975

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

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

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



Photo aérienne du site – source Remonter le temps - 1981

La RD 263 est en service.
Aucune modification n'a été apportée à l'emprise ferroviaire.

Photo aérienne du site – source Remonter le temps - 1990

Un parking a été aménagé autour de la gare.
L'arrière du bâtiment (au Sud) n'est pas modifié.



Photo aérienne du site – source Remonter le temps – 1999

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



Photo aérienne du site – source Remonter le temps – 2010

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



VUE HISTORIQUE 2015

SOURCE : REMONTER LE TEMPS, IGN. NOVEMBRE 2024 0 15 30 m



VUE HISTORIQUE 2021

SOURCE : REMONTER LE TEMPS, IGN. NOVEMBRE 2024 0 15 30 m

Photo aérienne du site – source ESRI – 2015

La société CJL a repris le site en 2011 et a construit un nouveau bâtiment dans le prolongement de la gare et aménagé une aire de service autour de ce bâtiment.

Les aménagements ont été réalisés au niveau du terrain naturel.

Photo aérienne du site – source IGN – 2021

L'aire de service a été étendue sur la plateforme ferroviaire. Cette extension s'est faite au niveau du terrain naturel.

Une roselière occupe le fossé qui recueille les eaux pluviales de la RD263 et forme un masque paysager entre la RD et le site.



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



Photo de l'interface entre le site CJL et la RD263

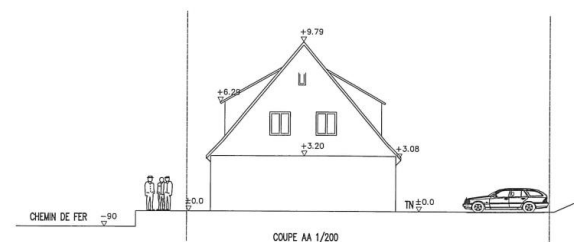
La délimitation du nouveau secteur UX est réalisée en prenant en compte l'emprise effective des terrains exploités par la société CJL Fermetures Claus, entre la voie ferrée Haguenu-Wissembourg et la RD263.



Projet de délimitation du secteur UX

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UX prennent en compte :

- Sa vocation, secteur réservé exclusivement à des activités économiques – les commerces doivent toutefois être directement liés à une activité industrielle ou artisanale présente sur le site ;
- Sa localisation à l'angle des routes départementales 263 et 249 avec un recul obligatoire de 15 mètres par rapport à l'axe des RD et l'interdiction d'aménager un accès sur la RD263 ;
- Une limitation de la hauteur pour éviter un impact visuel que pourrait induire des bâtiments beaucoup plus hauts et qui s'inscrit donc en cohérence avec la hauteur des constructions existantes (le bâtiment de la gare présente une hauteur de 9,79 m au faîtiage) ;



- L'absence de réseau d'assainissement qui impose donc un traitement des eaux usées par un assainissement autonome ;
- L'obligation de gérer les eaux pluviales à la parcelle.

3.1.2. Tableau des surfaces

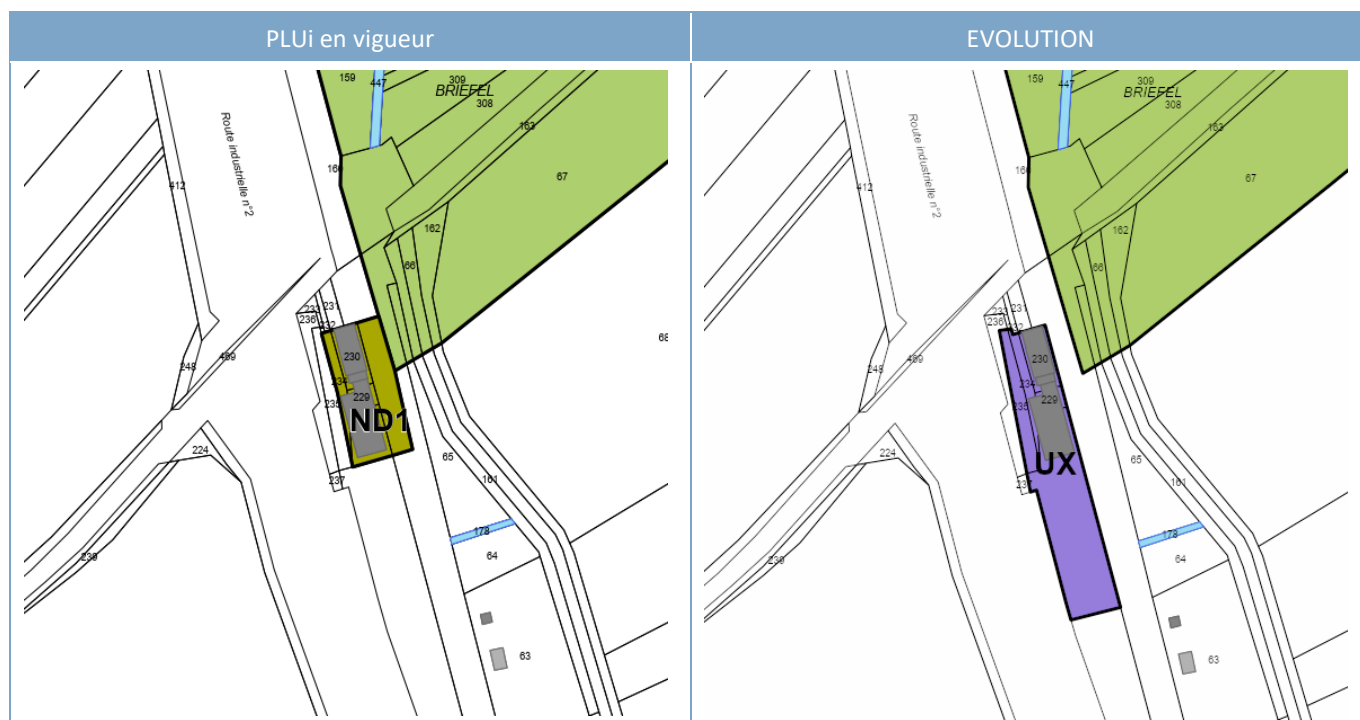
Les évolutions du PLUi concernent ainsi :

- La suppression du secteur ND1 au droit de la gare de Hunspach d'une superficie de 0,21 ha ;
- La délimitation d'un secteur UX d'une superficie de 0,38 ha ;

qui s'accompagnent de restitution et de prélèvement de surfaces sur la zone A, avec en bilan une réduction de la zone A de 0,17 ha. Il ne s'agit toutefois pas de surfaces exploitées mais d'emprises ferroviaires.

Le tableau des surfaces, modifié du fait des évolutions des plans de règlement, est annexé à la présente notice de présentation.

3.2. Modification apportée au plan de règlement



3.3. Modification apportée au règlement

REDACTION du PLU en vigueur	NOUVELLE REDACTION
<p>TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES</p> <p>[...]</p> <p>Article 2 - Division du territoire en zones</p>	
<p>[...]</p> <p>LES ZONES URBAINES</p> <p>Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.</p> <p>Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre U.</p> <p>Les secteurs auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - UA - UB - UD - UE - UJ 	<p>[...]</p> <p>LES ZONES URBAINES</p> <p>Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.</p> <p>Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre U.</p> <p>Les secteurs auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - UA - UB - UD - UE - UJ - UX
<p>TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</p> <p>[...]</p> <p>Chapitre 6 – Dispositions applicables au secteur UX</p>	
	<p>CARACTERE DU SECTEUR</p> <p>Le secteur UX est principalement destiné à l'implantation de constructions à usage d'activités artisanales, commerciales ou industrielles.</p> <p>Dans le secteur UX, la capacité des équipements publics existant permet d'admettre immédiatement des constructions.</p> <p><i>Extrait du rapport de présentation</i></p>
<p>Article 1-UX - Occupations et utilisations du sol interdites</p>	
	<ol style="list-style-type: none"> 1. Les constructions à usage d'habitation ; 2. Les constructions à usage agricole ; 3. Les étangs et les carrières ; 4. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ; 5. Le camping ;

REDACTION du PLU en vigueur	NOUVELLE REDACTION
Article 2-UX - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	
	<ol style="list-style-type: none"> 1. Les constructions à usage commercial à condition qu'elles soient liées à une activité industrielle ou artisanale implantée dans la zone ; 2. Le stockage et les dépôts de matériaux à condition d'être liés : <ul style="list-style-type: none"> • à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière* ; • ou à un chantier ; 3. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises ou à des fouilles archéologiques ; 4. En l'absence de raccordement au réseau d'assainissement collectif, les constructions et installations ne sont admises qu'à la condition qu'elles ne génèrent que des effluents domestiques.
Article 3-UX - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	
	<p><u>ACCES*</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès* à une voie* publique ou privée ouverte à la circulation. 2. Aucun accès sur la RD263 n'est autorisé. L'accès se fait exclusivement sur la RD249.
Article 4-UX - Conditions de desserte des terrains par les réseaux	
	<p><u>EAU POTABLE</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable. <p><u>ASSAINISSEMENT</u></p> <p><u>Eaux usées</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. 3. En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement autonome est admis en respect de la réglementation en vigueur mais le raccordement au réseau d'assainissement collectif sera obligatoire dès que ce dernier sera étendu pour desservir le secteur. <p><u>Eaux pluviales</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 4. Une gestion à la parcelle des eaux pluviales doit être assurée : réduction du ruissellement, infiltration, rétention. <p><u>RESEAUX SECS</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 5. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.
Article 5-UX - Superficie minimale des terrains constructibles	
	Non réglementé

REDACTION du PLU en vigueur	NOUVELLE REDACTION
Article 6-UX - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
	<ol style="list-style-type: none"> 1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport <ul style="list-style-type: none"> • aux voies*, publiques ou privées, ouvertes à la circulation, existantes, à modifier ou à créer ; • au nu de la façade* du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m (un mètre) de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies*. 2. Toute construction ou installation doit être édifiée en respectant un recul minimal de 15 m (quinze mètres) par rapport à l'axe des routes départementales ;
Article 7-UX - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
	<ol style="list-style-type: none"> 1. Le nu de la façade des constructions s'implante soit sur limite séparative, soit en respectant un recul minimal de 2 m (deux mètres). <p>EXCEPTIONS</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation* de la situation existante. 3. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0 (zéro) et 0,80 m (quatre-vingts centimètres) par rapport aux limites séparatives.
Article 8-UX - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	
	Non réglementé
Article 9-UX - Emprise au sol des constructions	
	Non réglementé

REDACTION du PLU en vigueur	NOUVELLE REDACTION
Article 10-UX - Hauteur des constructions	
	<p>1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.</p> <p>2. La hauteur maximale hors-tout des constructions est fixée à 10 m (dix mètres).</p> <p><u>CLOTURES</u></p> <p>3. La hauteur maximale des clôtures est de 2 m (deux mètres) mesurés à partir du niveau du terrain naturel.</p> <p><u>EXCEPTIONS</u></p> <p>4. Les règles du présent article ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> • aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ; • aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, tours de fabrication pour lesquels la hauteur n'est pas limitée ; • aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...) • aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation* de la situation existante.
Article 11-UX - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	
	<p>L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p>
Article 12-UX - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement	
	<p>Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.</p>
Article 13-UX - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations	
	<p>Non réglementé</p>
Article 14-UX - Coefficient d'occupation du sol	
	<p>Non réglementé</p>
Article 15-UX - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales	
	<p>Non réglementé</p>
Article 16-UX - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	
	<p>Non réglementé</p>