



Communauté de communes du Pays de Wissembourg

# Plan Local d'Urbanisme intercommunal

## Révision allégée n°6

Secteur de STEINSELTZ

### 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	22/04/2024	Notice V1	OTE - Léa DENTZ	<i>L.D.</i>			<b>URB1</b>	2/13	
B	23/09/2024	Arrêt	OTE - Léa DENTZ	<i>L.D.</i>					
c	10/03/2025	Approbation	OTE - Léa DENTZ	<i>L.D.</i>					
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	7
<b>3. Evolution du dossier de PLU</b>	<b>8</b>
3.1. Evolution du rapport de présentation	8
3.2. Modification apportée au plan de règlement	11
3.3. Modification apportée au règlement	11

## 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, 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 commune de Steinseltz compte sur son territoire un hameau, le Schafbusch, qui s'est développé autour d'une exploitation agricole, en partie haute de la vallée, au Nord-Est du village.



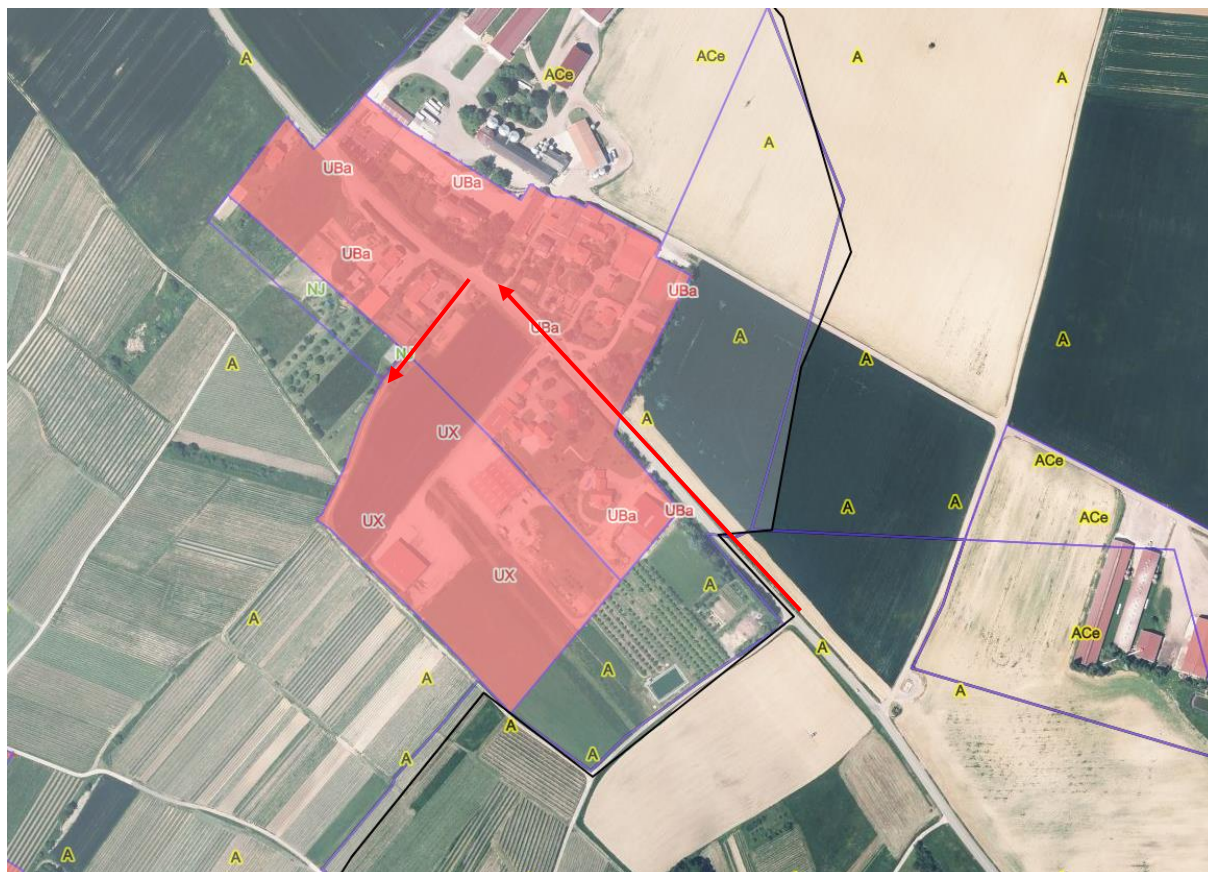
S'y sont notamment implantées plusieurs entreprises :

- La société Sport et Jardin (aujourd'hui Hege Sols sportifs) a été créée en 1991. Elle est spécialisée dans la création, la rénovation et la restructuration de pelouses sportives telles que les terrains de foot, parcours de golf et hippodromes. Sa clientèle est historiquement dans le Grand Est, la région parisienne ainsi que la Suisse et l'Allemagne. Elle emploie aujourd'hui 5 personnes ;
- La société Hege Application a été créée en décembre 2018. Elle est spécialisée dans la conception de matériel spécifique à l'entretien et au désherbage mécanique (sans produits chimiques) des pelouses sportives et parcours hippiques. Elle est constituée d'une équipe de 6 personnes avec un chiffre d'affaires en constante augmentation ;
- La société Hege Alternative a pour vocation le développement de l'activité de création de terrain de sport, en partenariat avec Hege Sols Sportif.

Celles-ci souhaitent poursuivre leur développement, lequel passe par la construction de nouveaux locaux.

Lors de l'élaboration du PLU communal de Steinseltz puis de l'élaboration du PLUi, un secteur spécifique (UX) avait été délimité au niveau du Schafbusch pour permettre le développement des activités présentes.

Toutefois le positionnement de la zone UX, à l'arrière de la zone UBa, conduit à faire transiter à travers le hameau, le trafic de desserte lié aux activités et arrivant de la RD263 par la RD264.



Le développement des entreprises induira également une augmentation du flux de véhicules, qui pourra être source de nuisances pour les habitations présentes.

Afin de se développer en assurant une bonne accessibilité, ces entreprises souhaitent déplacer et étendre leurs locaux sur des terrains situés en entrée du hameau, actuellement classés en zone A (parcelle 73) et préserver la vocation agricole à l'arrière du front bâti.

Cette évolution constitue également une opportunité pour :

- Adapter les zones constructibles dans ce hameau en cohérence avec les besoins des entreprises et au regard des orientations du SCOTAN sur le développement de l'habitat dans les hameaux ;
- Assurer une meilleure intégration paysagère des constructions.

### 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 les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, la Communauté de communes du Pays de Wissembourg a fixé plusieurs objectifs vis-à-vis desquels les évolutions envisagées s'inscrivent en totale cohérence :

- Orientation 1.5 qui vise à conforter et renforcer le tissu économique notamment en assurant des capacités de développement aux entreprises installées sur le territoire ;
- Orientation 3.3 qui vise à sécuriser les déplacements automobiles notamment en prenant en compte la sécurité des déplacements dans la localisation des secteurs d'extension et leur aménagement ;
- Orientation 2.1 qui vise à préserver le patrimoine architectural et urbain du territoire notamment en adaptant les évolutions des "annexes" et des hameaux en tenant compte des formes bâties environnantes ;
- Orientation 1.4 qui vise à diversifier les typologies de logement afin d'économiser l'espace et notamment de privilégier le renouvellement urbain en encourageant la requalification des friches urbaines et de limiter la consommation foncière à l'extérieur de l'enveloppe bâtie ;
- Orientation 4.5 qui vise à préserver les qualités paysagères du territoire notamment en assurant une intégration paysagère du bâti dans la topographie, en veillant à la bonne intégration paysagère des nouvelles opérations réalisées en entrée de village et en limitant le mitage agricole.

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

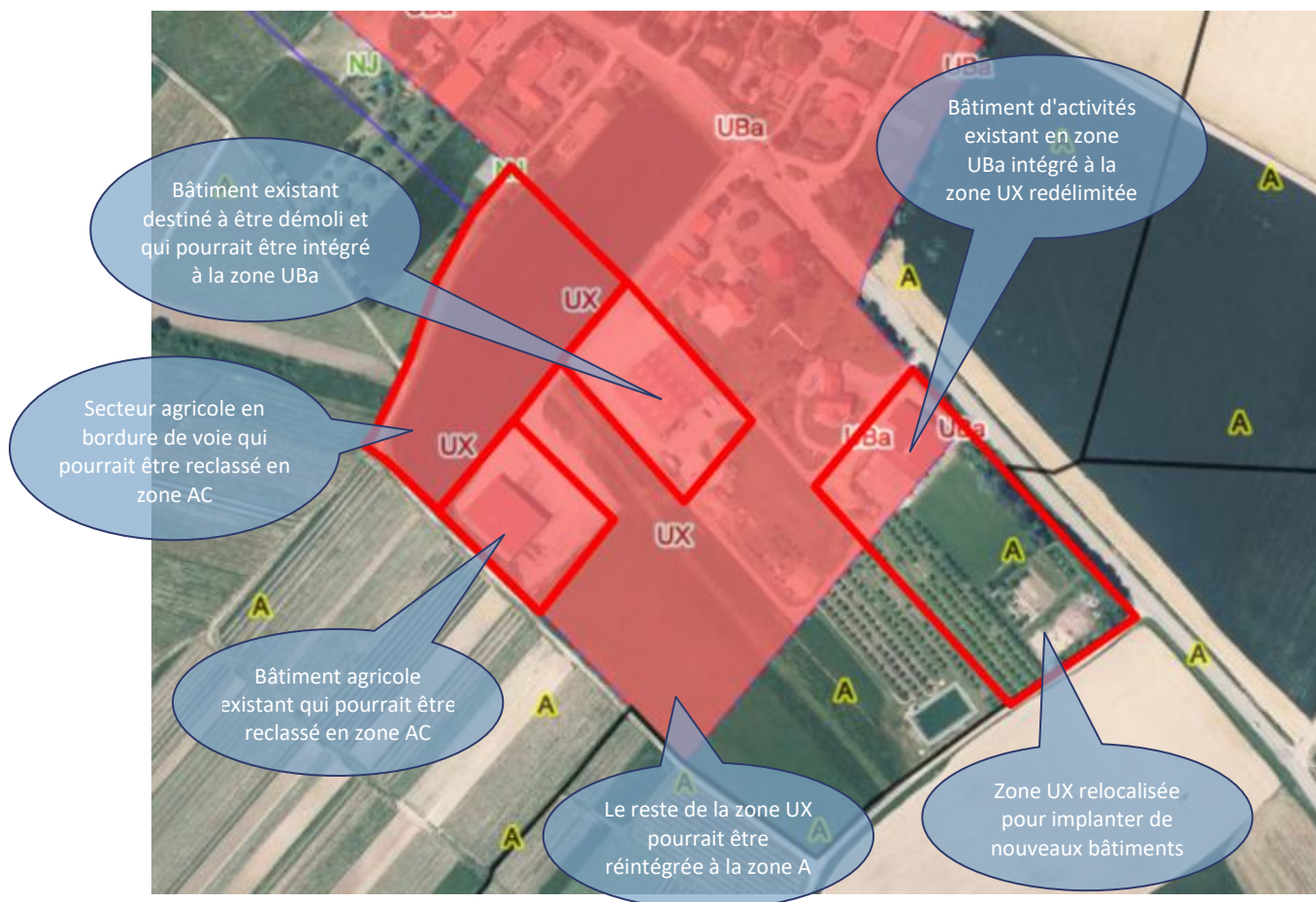
La présente notice de présentation complète le rapport de présentation et sera donc annexée à ce dernier.

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

Une zone réservée au développement des activités présentes aux Schafbusch, hameau à l'origine agricole entre Steinseltz et Wissembourg, a été délimitée au PLUi, dans le prolongement du PLU communal qui le précédait. Cette zone s'étend sur une superficie de 2,96 ha et est positionnée à l'arrière de zone UBa réservée à l'habitat et son développement.

L'accès à la zone UX s'effectue par un chemin perpendiculaire à la RD264 et nécessite de traverser les parties habitées du Schafbusch.

Les entreprises implantées dans la zone induisent d'ores et déjà un trafic significatif : jusqu'à 10 camions par jour auxquels s'ajoutent plusieurs véhicules légers. Elles prévoient de développer leurs activités, ce qui induira une augmentation du flux de véhicules. Elles souhaitent donc pouvoir bénéficier d'un accès direct vers la RD264 en amont du hameau et ont proposé de repositionner leurs possibilités de développement dans le prolongement du bâtiment d'activités existant dans la zone UBa le long de la RD264.





Le schéma proposé relocalise les activités à l'Est du hameau en continuité d'un bâtiment existant, en dehors des zones d'habitation. Celles-ci ne sont plus traversées par les poids lourds liés aux activités permettant une amélioration sécuritaire et une diminution des nuisances sonores.

L'enveloppe urbaine continue classée en UBa le long de la voie départementale est déconnectée de la zone UX qui fonctionnera en autonomie à partir de la RD264 limitant les nuisances de voisinage et valorisant les zones d'habitat existantes. Le bâtiment qui existe dans la zone UX au contact de la zone UBa est, à la suite de la relocalisation de la zone UX, destiné à être démoli et son emprise peut être intégrée à la zone UBa. A noter que ce bâtiment n'a abrité que du matériel et ne peut pas être source d'une quelconque pollution.

La partie Sud des terrains, jusqu'ici à vocation artisanale ou industrielle est restituée en zone agricole en continuité des terres agricoles voisines : l'impact sur le grand paysage sera réduit même si le bâtiment agricole existant reste en place et pourrait être complété avec des bâtiments agricoles supplémentaires en bordure de chemin.



*Vue à partir du village de Steinseltz en direction du Schafbusch, seul le bâtiment agricole existant est perceptible – la relocalisation de la zone UX évitera des émergences de nouveaux bâtiments*

La position de la zone d'activités en amont du hameau et à l'arrière de la haie existante qui borde la RD264 limitera l'impact visuel des bâtiments artisanaux à construire. Le maintien de la frange paysagère participera à la préservation de la biodiversité.



*La zone d'activités prendra place à l'arrière des trames arbustives existantes le long de la RD*

A noter que si les photos aériennes font encore apparaître un verger en partie sur la zone de relocalisation de la zone UX, celui-ci se limite désormais à une rangée d'arbres, les autres ayant été arrachées à la demande des services de l'Etat dans le cadre de la lutte contre le virus de la Sharka. La relocalisation de la zone UX n'induit pas de suppression d'arbres fruitiers sur la zone.

La proportion globale des zones constructibles est diminuée au profit des zones agricoles :

- la présente modification diminue la surface à vocation d'activité de 1,96 ha au profit en particulier des terres agricoles sur une surface de 1,80 ha (dont 1,19 ha en zone agricole constructible) : l'impact sur l'artificialisation future des sols sera limité aux zones UX et aux éventuels bâtiments agricoles complémentaires ;
- la zone UBa est étendue mais l'extension ne concerne que des terrains déjà artificialisés sur lesquels est implanté un bâtiment d'activités destiné à être démoli.

Le zone UX redélimitée bénéficie d'ores et déjà des équipements d'infrastructure (raccordements électrique, téléphonique, eau potable, exutoire pour l'assainissement autonome).

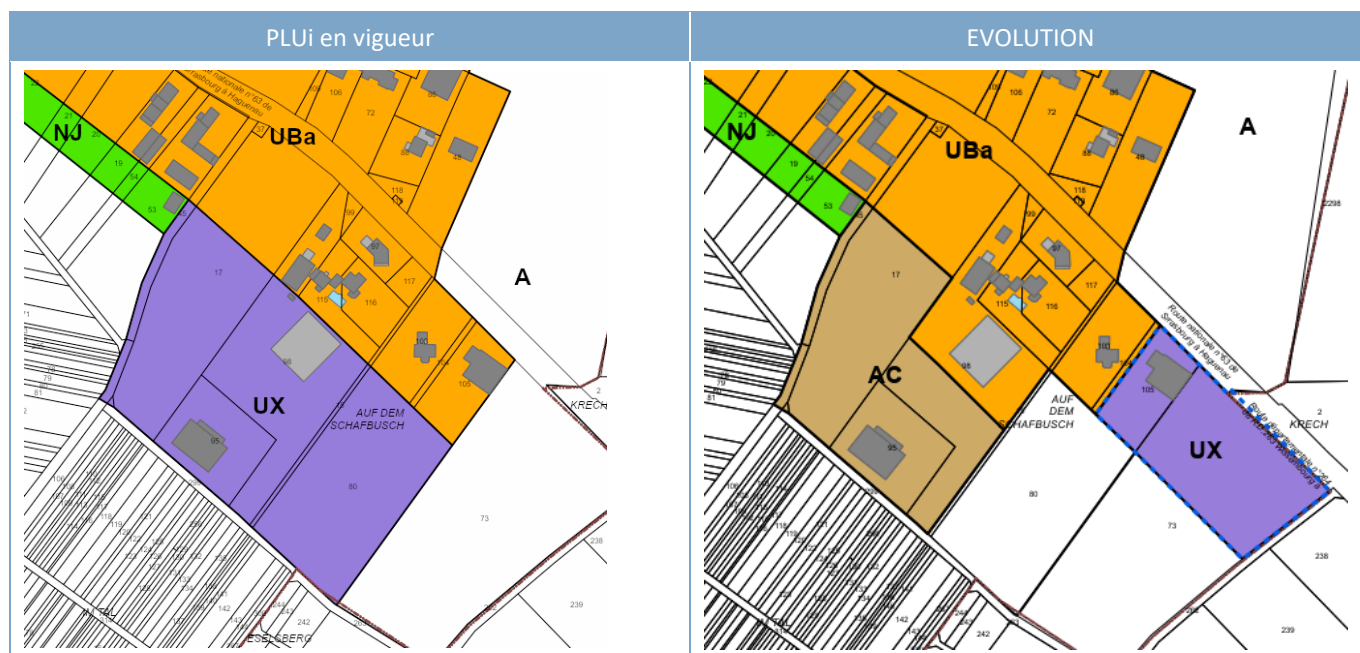
### 3.1.2. Tableau des surfaces

Les évolutions du PLUi concernent ainsi :

- La redéfinition de la zone UX au Schafbusch en prélevant 0,24 ha sur la zone UBa (bâtiment d'activités existant) et 0,74 ha sur la zone A ;
- Une petite extension de la zone UBa résultant de l'intégration du foncier du bâtiment destiné à être démoli (0,40 ha) et du reclassement d'un bâtiment d'activités existants en zone UX (0,24 ha) ;
- La création d'un nouveau secteur AC pour couvrir un bâtiment agricole existant et les terrains le long du chemin qui pourrait accueillir de nouveaux bâtiments agricoles d'une emprise de 1,19 ha ;
- Une extension globale de la zone agricole sur 0,61 ha résultant du reclassement d'environ 1,35 ha de zone UX en zone A et du prélèvement de 0,74 ha pour la nouvelle zone UX.

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



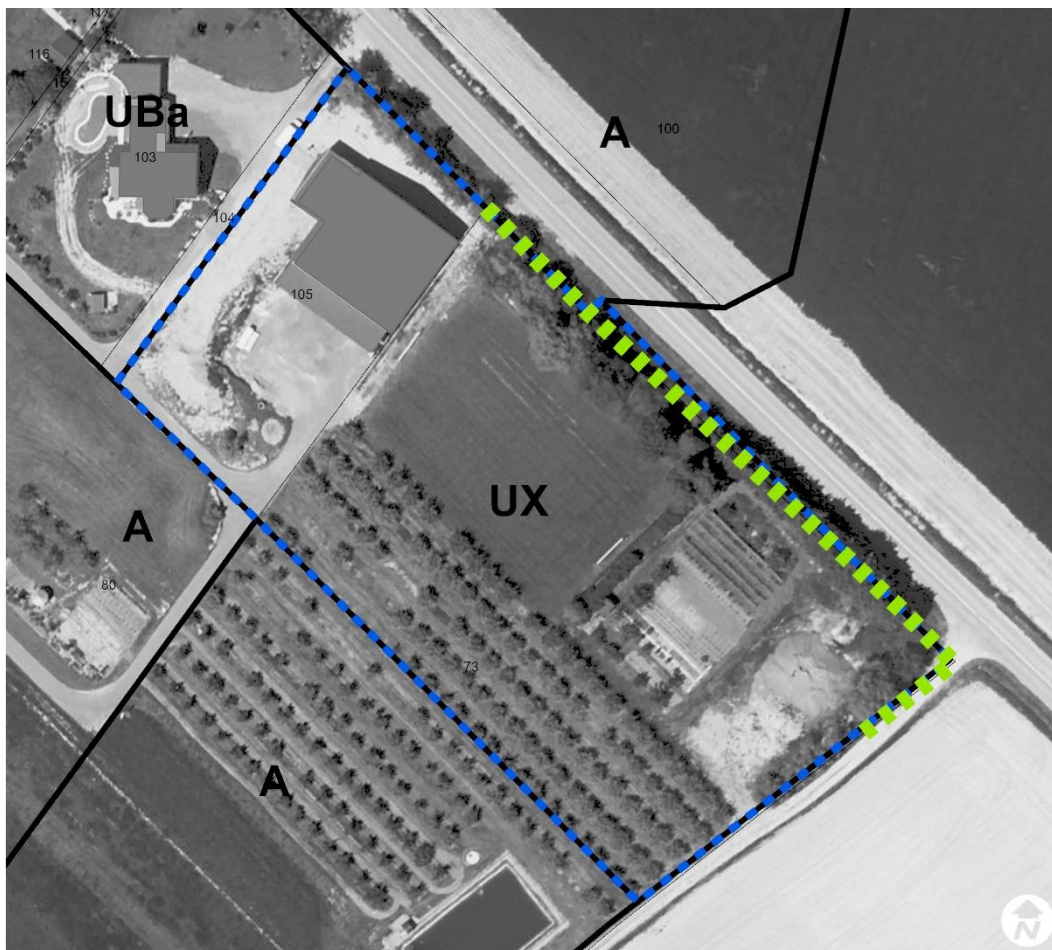
### 3.3. Modification apportée au règlement

REDACTION du PLU en vigueur	NOUVELLE REDACTION
<p>[...]</p> <p><b>TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b></p> <p>[...]</p> <p><b>Chapitre 5 – Dispositions applicables au secteur UX</b></p> <p>[...]</p> <p>Article 2-UX – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p>	<p>[...]</p>
<p>[...]</p> <p>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.</p>	<p>[...]</p> <p>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.</p> <p>4. L'aménagement de la zone UX le long de la RD264 au Schafbusch doit respecter l'OAP relative à ce secteur.</p>
<p>Article 3-UX – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public</p> <p><b>ACCES*</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès* à une voie* publique ou privée ouverte à la circulation.</li> <li>2. Le nombre des accès* sur les voies* publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies*, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès* soit établi sur la voie* où la gêne pour la circulation sera la moindre.</li> </ol> <p>[...]</p>	<p><b>ACCES*</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès* à une voie* publique ou privée ouverte à la circulation.</li> <li>2. Le nombre des accès* sur les voies* publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies*, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès* soit établi sur la voie* où la gêne pour la circulation sera la moindre.</li> <li>3. La création d'un nouvel accès direct sur la RD264 est interdite.</li> </ol> <p>[...]</p>

REDACTION du PLU en vigueur	NOUVELLE REDACTION
[...] Article 6-UX – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	
[...] 3. Toute construction ou installation doit être édifiée en respectant un recul minimal de 3 m (trois mètres) par rapport à l'alignement* des voies* ; [...]	[...] 3. Toute construction ou installation doit être édifiée en respectant un recul minimal de 3 m (trois mètres) par rapport à l'alignement* des voies* ; 4 Le long de la RD264, toute construction ou installation doit être édifiée en respectant un recul minimal de 8 m (huit mètres) par rapport à l'alignement ;

### 3.4. Modification apportée aux OAP

Une OAP relative à la zone UX est ajoutée pour conserver la trame végétalisée le long de la RD264 en entrée du hameau du Schafbusch.



■ ■ ■ haie à préserver ou reconstituer

□ □ □ périmètre comportant des orientations d'aménagement et programmation (OAP)

SOURCE : BD ORTHO 2020, IGN.

AVRIL 2024



Elle précise que

- L'accès à la zone doit être aménagé à partir des accès existants sur la RD ;
- La fonctionnalité agricole du chemin au Sud de la zone doit être maintenue.