



Communauté de communes du Pays de Wissembourg

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Modification n°6

Secteurs de Drachenbronn-Birlenbach, Rott, Schleithal, Seebach-
Niederseebach, Steinseltz et Wissembourg-Altenstadt

NOTICE DE PRESENTATION (Complément au Rapport de Présentation)

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire
en date du 10/03/2025
A Wissembourg, le
M. Serge STRAPPAZON, le Président



IND	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION			APPROBATION		N° AFFAIRE : 23010288	Page :
A	07/05/2024	Notice V1	OTE -	Léa DENTZ	<i>ℒ.ℒ.</i>				2/49
B	24/06/2024	Notice V2	OTE -	Léa DENTZ	<i>ℒ.ℒ.</i>			URB1	
C	10/03/2025	Approbation	OTE -	Léa DENTZ	<i>ℒ.ℒ.</i>				
Document2									

Sommaire

1. Coordonnées de la collectivité compétente	4
2. Contexte général de la modification	5
2.1. Historique du document d'urbanisme	5
2.2. Présentation de l'objet de la modification et de l'enquête publique	5
2.3. Justification de la procédure	6
3. Modifications apportées au PLU	7
3.1. Evolution du rapport de présentation	7
3.2. Evolution des plans de règlement	24
3.3. Evolution du règlement écrit	31
3.4. Evolution des Orientations d'Aménagement et de Programmation	45

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 modification

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 et de l'enquête publique

La Communauté de communes du Pays de Wissembourg a engagé la présente procédure de modification en vue d'apporter différents ajustements au document d'urbanisme avec les objectifs suivants :

- Secteur de Drachenbronn-Birlenbach : faire évoluer le périmètre et l'OAP de la zone A Urbaniser à Drachenbronn ;
- Secteur de Rott : modifier les règles de recul des constructions à l'entrée Nord de Rott pour ne pas dénaturer les tissus bâtis existants ;
- Secteur de Schleithal :
 - Supprimer un emplacement réservé ;
 - Mettre le plan de règlement en cohérence avec les limites de la zone de développement pour les équipements publics ;
 - Faire évoluer le règlement de la zone UA pour favoriser l'évolution du bâti ancien ;
 - Réglementer l'implantation des panneaux photovoltaïques ;
- Secteur de Seebach :
 - Ajouter la rue des acacias à l'application du nuancier ;
- Secteur de Steinseltz :
 - Mettre le plan de règlement en cohérence avec l'occupation effective des terrains à l'Est du village ;
 - Corriger des erreurs dans le règlement et supprimer l'obligation de recul par rapport au ruisseau de l'Hausauerbach dans les zones qui ne sont pas concernées ;
 - Réglementer l'implantation des panneaux photovoltaïques ;
- Secteur de Wissembourg-Altenstadt :
 - En cohérence avec le programme Petite Ville de Demain (PVD) et la convention ORT (Opération de Revitalisation du Territoire) qui y est liée, préserver la vocation commerciale du centre-ville ;
 - Délimiter un emplacement réservé pour compléter les liaisons douces entre le centre-ville et la gare ;
 - Modifier les emplacements réservés à l'Ouest de la gare ;
 - Préserver la vocation de jardin de grands espaces dans le tissu bâti ;
 - Limiter l'artificialisation des sols dans les secteurs pavillonnaires ;
 - Faire évoluer les conditions de construction au Langenberg ;
 - Réglementer l'implantation des panneaux photovoltaïques ;
 - Favoriser la reconversion d'une friche en faisant évoluer le classement du terrain.

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.

En vertu des dispositions de l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme, les évolutions portant sur le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation, elles relèvent donc d'une procédure de modification du PLU ; compte-tenu de la nature des évolutions envisagées (majoration des possibilités de construire résultant de l'application des règles sur certains terrains), une procédure de modification simplifiée ne peut être envisagée.

3. Modifications apportées au PLU

3.1. Evolution du rapport de présentation

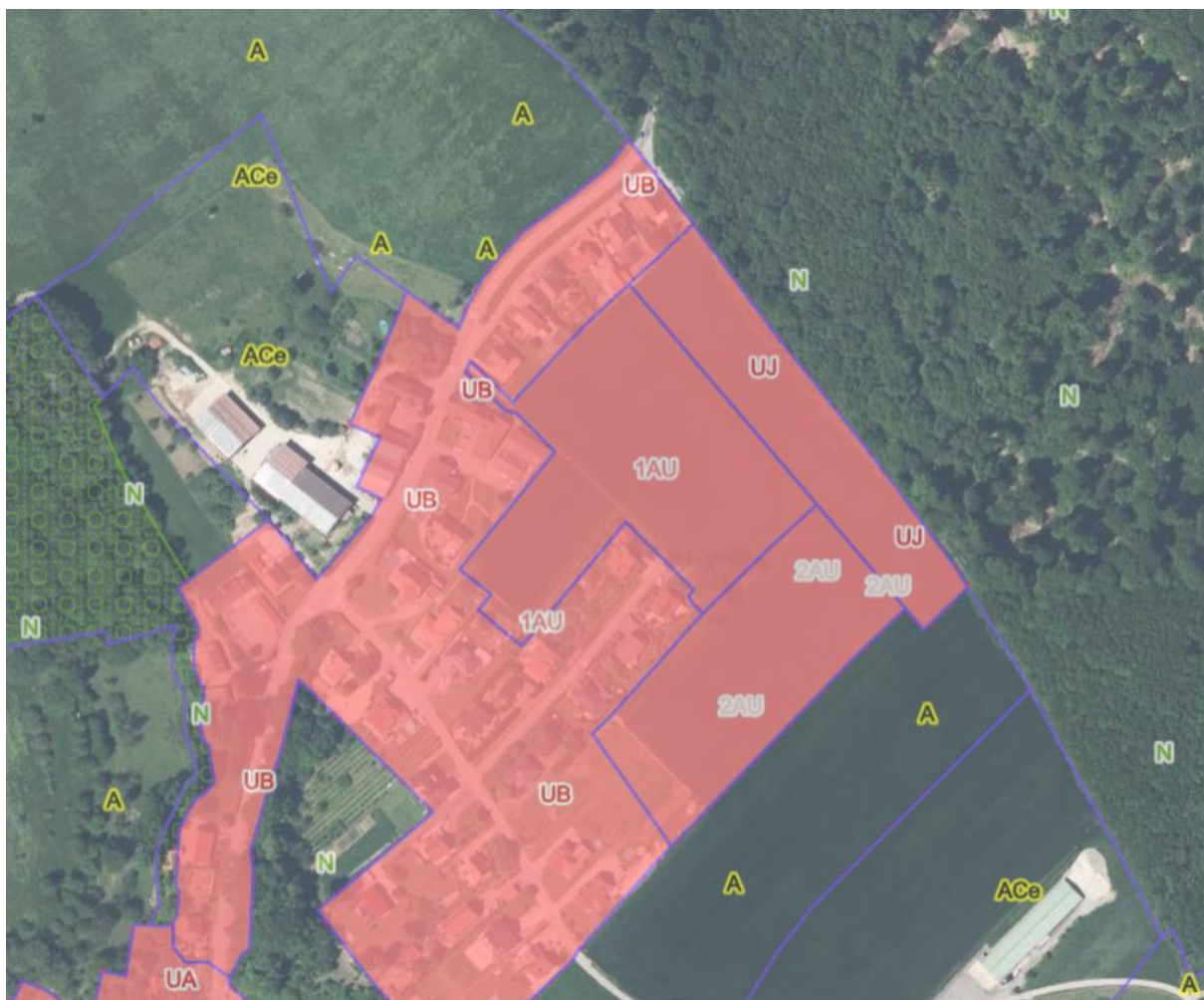
La présente notice de présentation complète le rapport de présentation et sera donc annexée à ce dernier.

Il intègre ainsi les justifications des évolutions du PLUi suivantes :

3.1.1. Justification des évolutions du PLUi

a) Secteur de Drachenbronn-Birlenbach – zones 1AU et 2AU

Lors de l'élaboration du PLUi, un secteur de développement a été délimité sur le ban communal de Drachenbronn-Birlenbach dans le prolongement au Nord du village de Drachenbronn (zone 1AU et 2AU).



Aujourd'hui la maîtrise foncière permet d'envisager l'aménagement de la zone 1AU et l'abandon de la zone 2AU, de la partie de la zone UJ qui assure la transition avec le massif boisé à l'arrière de la zone 2AU et de l'emplacement réservé qui devait permettre la desserte à partir de la rue Wolfschenkel.

Pour favoriser un aménagement cohérent et qualitatif de la zone,

- Les principes d'aménagement traduits dans les OAP doivent en conséquence être revus :
 - La desserte sera assurée par un prolongement de la rue de la forêt et un bouclage vers le chemin en bordure de forêt ;
 - Une liaison douce (piétonne et cyclable) est prévue, en lieu et place de la voirie, par le chemin existant vers la rue Louis-Philippe KAMM ;
 - Le bunker à cheval sur la zone 1AU et 2AU (parcelle 238) et support d'un boisement est totalement intégré à la zone 1AU pour préserver les possibilités de valorisation ;
 - La zone UJ est intégrée à l'OAP pour acter sa fonction de transition et de sécurité entre la forêt et les habitations eu égard aux risques liés à la forêt (chutes d'arbres, incendie, ...).
- Les prescriptions applicables à la zone doivent être adaptées :
 - Les constructions à destination agricoles ne sont plus admises ;
 - Les conditions d'aménagement des voiries et de raccordement aux réseaux existants sont précisées ;
 - Les conditions d'emprise au sol et de hauteurs des constructions sont définies.

b) Secteur de Rott – entrée Nord

L'entrée Nord de la Commune de Rott a été intégrée en zone UB avec l'obligation d'implanter la façade sur rue d'une construction principale entre 4 et 10 mètres par rapport à l'alignement.

Or le long de la rue principale (RD77), les constructions se sont historiquement implantées très en retrait de la voie (de 15 à 45 mètres) pour s'éloigner du trafic. La RD77 y supporte un trafic supérieur à 2 000 véhicules par jour.



Afin de ne pas dénaturer l'organisation du tissu bâti et permettre l'implantation de construction plus en retrait de la voie et ce tout en permettant une densification progressive de ce secteur de la commune, la bande d'implantation est remplacée par un recul minimal.

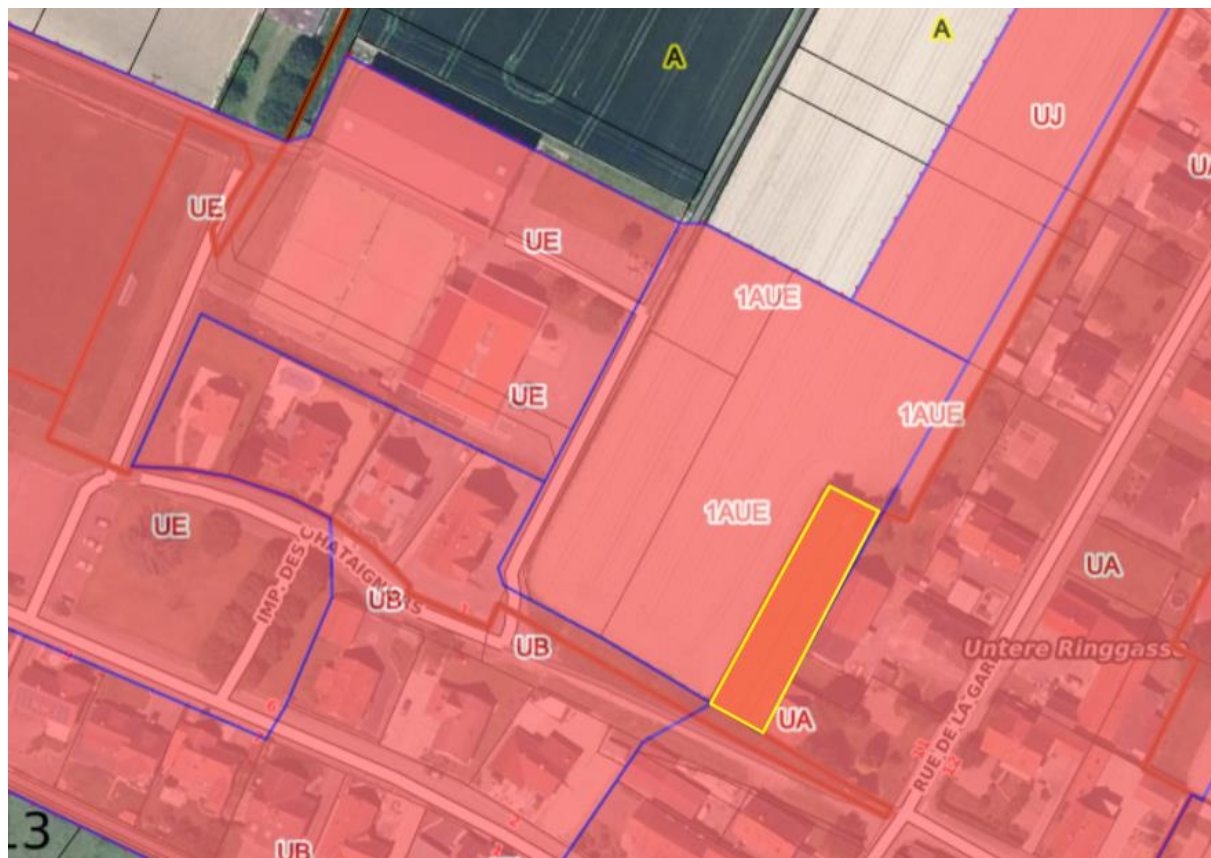
c) Secteur de Schleithal

Suppression d'un emplacement réservé

L'aménagement d'un accès et d'un parking pour permettre l'accès à l'Eglise à partir de la rue des Vergers est en cours et l'emplacement réservé n°83, inscrit au PLUi à cet effet, n'est plus nécessaire et est donc supprimé.

Evolution des limites de la zone de développement dédiée aux équipements publics

Lors de l'élaboration du PLUi, des possibilités de développement des équipements publics de la commune entre les terrains de tennis et la rue de la gare ont été prévus. Dans la délimitation de la zone correspondante, ont également été intégrés des fonds de parcelles correspondant à des jardins d'agrément que la commune ne souhaite pas retirer à leurs propriétaires.



Les parcelles correspondantes sont donc intégrées à la zone UA permettant ainsi de préserver une zone tampon entre la zone d'équipements et les habitations.

Modification des règles d'implantation en zone UA

Dans le centre ancien de Schleithal, le bâti traditionnel est organisé en U ou en L autour d'une cour avec une maison présentant pignon sur rue en front de rue et des dépendances qui encadrent la cour.



Pour préserver les caractéristiques urbaines de la rue principale, le règlement du secteur de Schleithal impose que les constructions principales à usage d'habitation présentent des toitures à pans avec une pente comprise entre 40 et 52° sur une profondeur de 20 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques.



Cette disposition a permis de favoriser le réinvestissement de certaines dépendances lorsqu'elles avaient perdu leur vocation agricole, avec des volumes de toiture moins imposants.



Exemple de grange réhabilitée en fond de cour avec suppression du toit en pente

Aujourd'hui dans le prolongement de l'objectif initial de réinvestissement dans le bâti ancien de la commune et facilité l'habitabilité des maisons, la commune souhaiterait pouvoir autoriser des extensions à toit plat dans le prolongement de la maison. Or celle-ci présente en général une profondeur inférieure à 20 mètres par rapport à l'alignement de la rue (majoritairement entre 12 et 18 mètres). La profondeur sur laquelle s'impose une toiture avec des pentes comprises entre 40 et 52° est donc ramenée à 12 mètres par rapport à la voie sur laquelle l'unité foncière prend son accès principal.

d) Secteur de Seebach

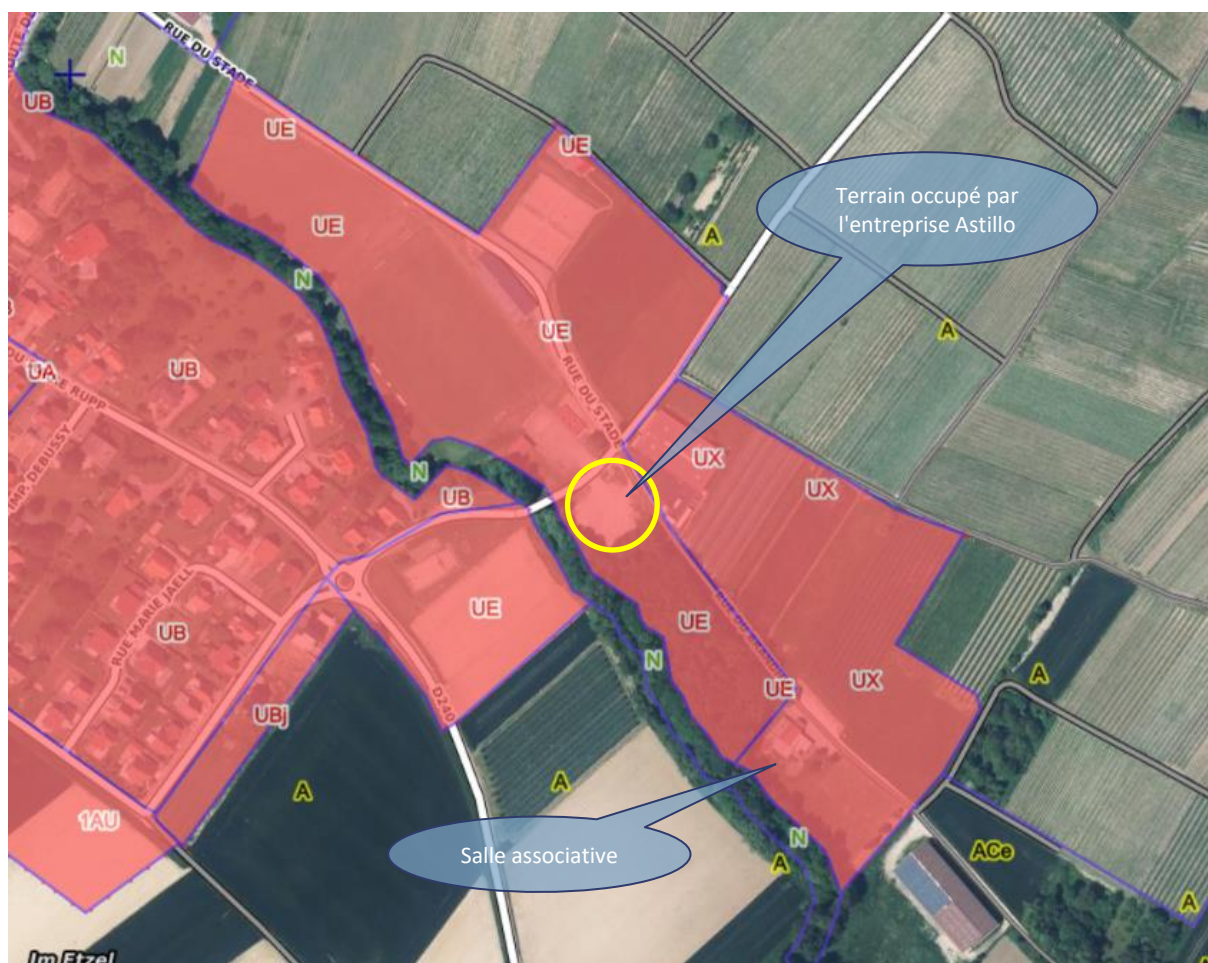
Pour préserver la qualité et l'harmonie de son cadre bâti, la commune de Seebach a mis en place un nuancier complet relatif aux différents éléments des façades. Ce nuancier est adapté en fonction des différents secteurs de la commune.

Dans cet outil annexé au règlement, la rue des acacias a été oublié dans l'application du nuancier, oubli qui peut être corrigé dans le cadre de la présente modification.

e) Secteur de Steinseltz

Evolution des limites de la zones d'activités et d'équipements à l'Est du village

A l'Est du village du Steinseltz, au Nord du Hausauerbach, cohabitent une activité artisanale (la société Astillo qui développe et produit des machines dans le domaine du traitement de surfaces dans les bâtiments) et des équipements publics, qui ont justifié la délimitation de secteurs UE et UX.



Toutefois la délimitation de ces zones n'a pas pris en compte l'occupation effective par ces activités. Ainsi :

- le terrain au Sud de la rue du stade et sur lequel l'entreprise Astillo souhaite développer ses activités est inscrit en zone UE et non UX ;
- une salle associative est inscrite en zone UX et non en zone UE.

Par ailleurs, la zone UE couvre des espaces boisés et la zone UX des espaces agricoles exploités, qu'il n'est pas prévu de distraire de leur vocation actuelle et qui peuvent être réintégrés respectivement à la zone N et à la zone A.

Modification du classement d'une maison existante

Entre le front bâti longeant la rue du Maire Rupp et la rue des jardins, un vaste espace de jardins a été délimité pour conserver la vocation d'agriculture familiale des terrains en permettant uniquement l'implantation de constructions de tailles limitées pour y abriter des outils, matériels ou stockages. Une maison existante a par erreur été intégrée à cette zone et est aujourd'hui limitée dans ses capacités d'évolution.



La présente procédure est l'occasion de l'intégrer à la zone UB voisine.

Corrections dans le règlement

Après plusieurs années de mise en œuvre, il est apparu quelques petites coquilles dans le règlement que la présente modification est l'occasion de rectifier :

- Le règlement des zones urbaines intègre un recul de 6 mètres par rapport aux berges du Hausauerbach alors que le ruisseau est bordé par une zone naturelle (N) de 10 mètres dans toute la traversée du village. La disposition du règlement est donc inutile et peut être supprimée ;
- L'article 13-UB fait référence par erreur à la zone UA concernant la surface de référence à laquelle s'applique la part d'espace perméable ;
- A l'article 13-1AU, la part d'espaces perméables exprimée en nombre et en lettres n'est pas cohérente et c'est une proportion de 30% qui doit s'appliquer.

f) Secteur de Wissembourg-Altenstadt

Préserver la vocation commerciale du centre-ville

La ville de Wissembourg est engagée dans le programme national "Petites villes de demain" qui vise à donner aux communes de moins de 20 000 habitants qui exercent des fonctions de centralités et présentent des signes de fragilité, les moyens de concrétiser leurs projets de territoires pour conforter leur statut de villes dynamiques, où il fait bon vivre et respectueuses de l'environnement.

La stratégie de revitalisation pour renforcer le rôle de centralité de Wissembourg comprend notamment l'objectif de relance économique et commerciale qui passe notamment par la préservation des surfaces commerciales du centre-ville.

La grande majorité de l'offre commerciale du centre-ville se concentre sur 2 rues qui forment une continuité.

L'offre commerciale du centre-ville



Légende :

- Alimentaire
- Equipement de la personne
- Equipement de la maison
- Hygiène, santé, beauté
- Culture et loisir
- Bazar, occasion, divers

Source : Observatoire du Commerce, CCI Alsace Eurométropole, 2021

Au sein même de cette concentration de commerces, environ une quinzaine de friches commerciales est aujourd'hui recensée avec le risque de les voir être converties en logements ; ce processus étant souvent irréversible contribuant pour partie à l'évasion des commerces vers la périphérie.

La requalification des commerces de centre-ville, l'attraction de nouveaux investisseurs et un juste équilibre commercial et en matière de services entre le centre-ville et sa périphérie sont des axes forts du projet de revitalisation de la commune, formalisé dans la convention ORT qui accompagne le programme PVD.



- D'une part, préserver la disponibilité des locaux commerciaux ou de services en rez-de-chaussée pour assurer une disponibilité foncière pour accueillir des projets économiques au centre-ville et donc interdire leur mutation vers le logement ;
- D'autre part, éviter l'exode commercial des petits commerces (moins de 300 m²) du centre-ville (secteur concerné par la convention ORT) vers la périphérie, en particulier les zones d'activités et commerciales et à ce titre interdire l'implantation de commerces de moins de 300 m² dans les zones UX.

Création d'un nouvel emplacement réservé

Par ailleurs, la Ville de Wissembourg conduit à long terme un ambitieux plan de rénovation du secteur gare. Ce quartier est une plateforme de communication essentielle dans les rapports habitat/travail et la vie scolaire du bassin de vie de Wissembourg, mais aussi dans la fréquentation touristique transfrontalière de ce centre-bourg.

Il est nécessaire de favoriser et renforcer les liaisons de transports et un fonctionnement multimodal (train, bus, covoiturage, cycliste, piéton), ceci afin de désengorger le centre-ville (à 5 mn à pied) et à proximité immédiate des accès aux transports collectifs (bus, train) desservant la ville, le département et la zone transfrontalière (réseaux de bus et trains allemands).

Pour compléter les liaisons douces entre le centre-ville et le secteur gare, la Ville souhaite aménager une liaison douce supplémentaire et inscrire pour ce faire un emplacement réservé sur un terrain idéalement situé et adapté à recevoir ce nouvel aménagement.



Evolution des emplacements réservés à l'Ouest de la gare

A l'Ouest de la gare, deux emplacements réservés sont inscrits au plan de règlement du secteur de Wissembourg-Altenstadt :

- L'ER212 pour assurer la reconversion d'une friche pour l'accueil d'une zone artisanale ;
- L'ER205 pour assurer la liaison entre la rue de l'Industrie et la rue de la Messagerie.

Les deux emplacements réservés sont au profit de la Ville de Wissembourg.

La délimitation de l'ER205 n'est aujourd'hui pas cohérente avec sa vocation puisqu'elle ne concerne que la partie Ouest des parcelles 105 et 51. La limite entre les deux emplacements réservés est donc revue et l'emplacement réservé ER205 est élargi pour permettre l'aménagement d'une voie tout en conservant un maximum d'arbres existants.

Par ailleurs, la compétence "aménagement de zones d'activités" relevant de l'intercommunalité, le bénéfice de l'emplacement réservé ER212 est transféré à la Communauté de communes du Pays de Wissembourg.

Préservation de la vocation de plusieurs grands jardins

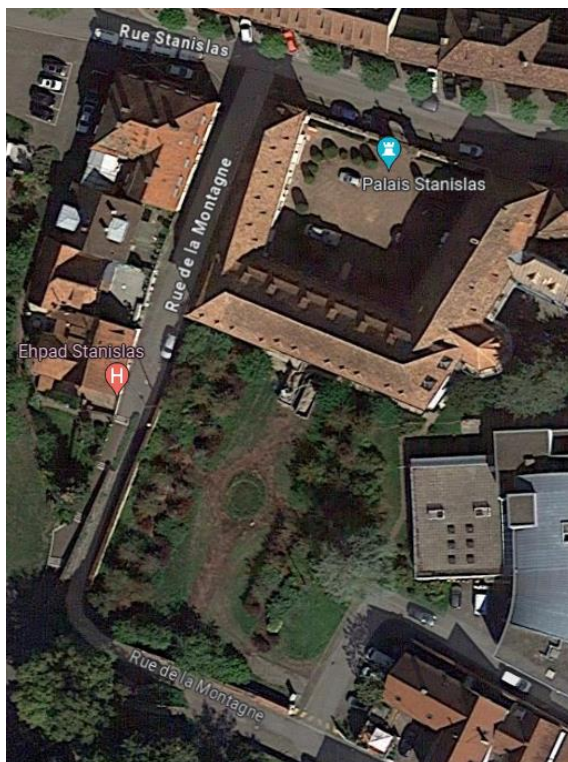
La Ville de Wissembourg compte dans son tissu bâti plusieurs grands jardins qualitatifs qui participent de la qualité de vie et contribuent à la préservation d'îlots de fraîcheur :



1 - Jardin du presbytère catholique



2 - Jardin Stanislas



3 - Jardin du Palais Stanislas



4 - Jardin à l'Ouest du centre-ville entre les rues du Milieu et du Marais



5 - Jardin à l'arrière de la résidence Abrapa (rue de la Pépinière)



Pour assurer la préservation de ces jardins, la Ville souhaite se doter d'un outil réglementaire à travers le PLUi en inscrivant ces espaces en espaces d'intérêt paysager ou écologique (article L.151-23 du Code de l'urbanisme).

Dans ces jardins sont toutefois admis :

- Les espaces d'agrément et les cheminements perméables ;
- Les accès aux constructions ;
- Les gloriettes ou abris de jardin de tailles limitées (emprise au sol inférieure ou égale à 10 m² et hauteur inférieure ou égale à 5 mètres).

Limiter l'artificialisation des sols dans les secteurs pavillonnaires

Dans un contexte de réduction des consommations d'espaces et d'artificialisation des sols, certains opérateurs cherchent à recycler le foncier existant et à optimiser son exploitation. Cette démarche, si elle est vertueuse en évitant les extensions urbaines, conduit, dans des secteurs historiquement pavillonnaires, à une dégradation du cadre de vie et une augmentation des espaces imperméabilisés.

Les principales conséquences environnementales de l'imperméabilisation des sols sont connues et concernent :

- Le cycle de l'eau : la diminution du couvert végétal et l'imperméabilisation des surfaces entraînent :
 - Une augmentation et une accélération des ruissellements pluviaux susceptibles d'aggraver les pics de crues ;
 - Une diminution de l'infiltration naturelle de l'eau dans le sol, donc des possibilités de réapprovisionnement des nappes phréatiques ;
 - Une diminution du pouvoir filtrant et épurateur des sols, susceptible d'aggraver le transfert des polluants vers les nappes et les cours d'eau ;
- La biodiversité : un seul gramme de sol contient quelques milliards de cellules bactériennes et des centaines de mètres de filaments de champignons. L'imperméabilisation des sols constitue une dégradation voire une destruction irréversible de cette biodiversité encore en grande partie méconnue ;
- Le climat : les sols stockent sous forme de matière organique morte environ 5 fois plus de carbone que la biomasse forestière et contribuent à la régulation des émissions de gaz à effet de serre. De plus la prédominance des surfaces minérales imperméables et sombres contribue à l'installation de microclimats artificiels caractérisés par une augmentation des températures en période estivale, également appelés "îlots de chaleur urbains".

En milieu urbain, l'imperméabilisation des sols agit comme un amplificateur des effets du réchauffement climatique, notamment en matière d'aggravation des ruissellements pluviaux et d'effet d'îlot de chaleur urbain.

Aujourd'hui le règlement qui s'applique aux secteurs pavillonnaires de Wissembourg (UB), lesquels peuvent être une source importante de recyclage foncier eu égard au vieillissement de la population qui y est installée, admet une emprise au sol de 60% de chaque unité foncière.

Afin de préserver des espaces de respiration entre les constructions (en particulier les jardins privés existants autour des maisons), l'emprise au sol sera davantage limitée (50%).

L'application combinée des règles d'emprise au sol réduite et de hauteur préserve de larges possibilités de densification. La nouvelle limitation de l'emprise au sol permet d'assurer une densification en cohérence avec l'occupation actuelle des tissus bâtis de la zone UB.

Rappelons que le règlement comprend par ailleurs une obligation de 20% d'espace de pleine terre par unité foncière.

Evolution des conditions de construction au Langenberg

En 2019, pour permettre la valorisation du château du Langenberg à Weiler en éco-lieu combinant une vocation d'habitation et d'accueil touristique ainsi qu'une valorisation agricole, le classement du site et les OAP relatives à l'aménagement de ce site avaient été modifiées pour acter la répartition des différentes vocations au sein du domaine d'une vingtaine tout en assurant la préservation des espaces qui présentent un intérêt écologique.

Le projet prévoit le logement des résidents permanents à l'intérieur du château aménagés en logements complétés par une douzaine de maisons à la périphérie immédiate. Il est prévu que ces maisons complémentaires soient construites en matériaux écologiques et présentent des toitures plates végétalisées, exigences qui ont été inscrites dans le règlement.

Or pendant la durée du chantier de rénovation du château et de constructions, les membres du collectif qui assure la gestion du domaine souhaitent habiter sur le site dans des habitats légers (roulottes, tiny-houses, mobil-homes, ...) qui pourront par la suite être valorisées pour l'accueil touristique.

Or ces constructions, qui auront dans un premier temps une destination de logement et dépassent pour certaines une emprise au sol de 25 m², ne bénéficient pas d'une toiture végétalisée et sont implantées à l'écart du chantier dans la zone destinée au camping.

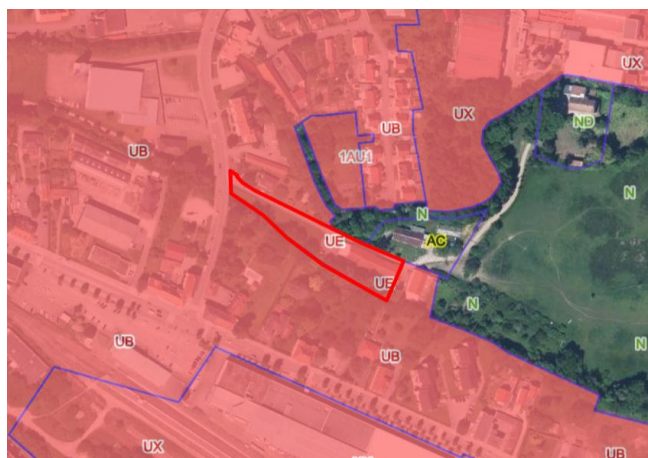
Il est donc prévu de :

- Faire évoluer l'emprise de la zone résidentielle en empiétant en partie sur la zone réservée au camping et ce tout en réduisant la zone résidentielle au Nord pour préserver les espaces boisés afin de privilégier une implantation des constructions dans les espaces non boisés ;



- Supprimer l'obligation de toitures végétalisées ;
afin de répondre aux besoins de la phase de chantier qui est susceptible de durer quelques années.

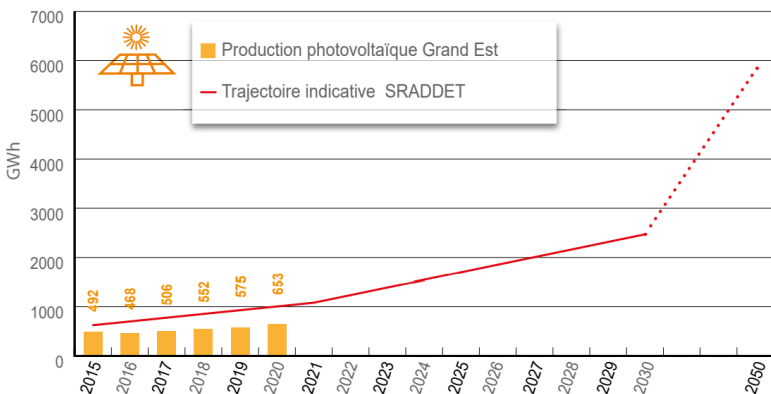
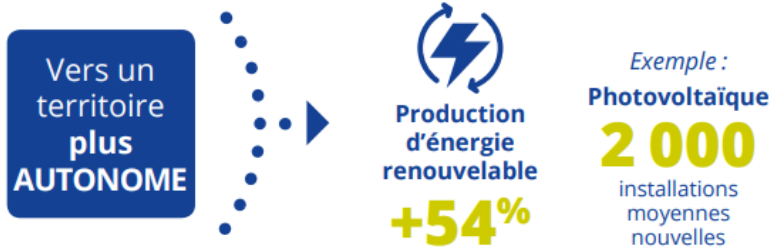
Reconversion d'une friche



Rue des prés, un ancien garage automobile a, lors de l'élaboration du PLUi, été classé en zone UE, zone destinée à accueillir des équipements publics, pour y implanter un centre technique communautaire. Ce projet n'est plus d'actualité, aussi pour favoriser la reconversion du site et résorber une friche, le site sera intégré à la zone UB voisine.

g) Encadrement de l'implantation des panneaux photovoltaïques (Schleithal, Steinseltz et Wissembourg-Altenstadt)

En réponse aux objectifs nationaux, régionaux et locaux de développement des énergies renouvelables, l'implantation de panneaux solaires photovoltaïques tend à se multiplier sur le territoire.

Objectifs nationaux	Multiplier par 4 la production d'énergie solaire photovoltaïque - Loi pour la Transition Écologique et la Croissance Verte (Loi n°2015-992 du 17 août 2015) : • réduire de 40 % les émissions de gaz à effet de serre d'ici à 2030 et de les diviser par quatre en 2050 ; • porter à 33% la part des énergies renouvelables dans la consommation énergétique finale en 2030 ; • diviser par deux la consommation d'énergie finale à horizon 2050 - Programmation Pluriannuelle de l'Énergie (décret du 21 avril 2020) : porter la capacité installée totale de production d'énergie solaire photovoltaïque à 44 GWc en 2028 (contre 10 GWc en 2020)
Objectifs régionaux	Multiplier par 10 la production d'énergie solaire photovoltaïque 
Objectifs locaux	Production d'électricité photovoltaïque : + 150 GWh d'ici 2030 (soit environ 150 000 m²) 

Dans ce contexte, les installations de conversion de l'énergie solaire sont susceptibles, par leur implantation principalement, d'engendrer des impacts sur le bâti existant et sur le paysage.

C'est pourquoi certaines communes du territoire souhaitent intégrer au règlement applicable à leur territoire des dispositions pour assurer une bonne intégration des panneaux, en particulier dans les centres anciens qui ne sont pas soumis à un contrôle des Architectes des Bâtiments de France.

Ces règles concernent :

- L'aspect des châssis et des panneaux ;
- L'organisation et l'implantation des panneaux sur les constructions.

Les communes qui ont souhaité réglementer l'implantation des panneaux solaires souhaitent interdire leur implantation en façade ou sur les balcons et privilégier une implantation raisonnée sur les toitures.

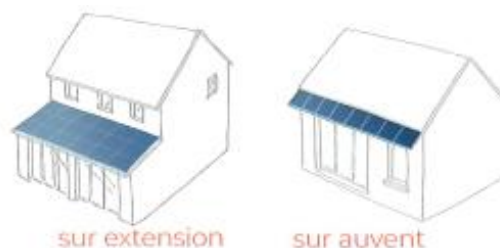
En effet, qu'il s'agisse d'espaces protégés, champêtres ou urbains, les toits forment une cinquième façade qui participe à l'harmonie et à la qualité du cadre de vie. Les projets solaires nécessitent une intégration sans fausse note dans cette harmonie, en particulier dans les centres anciens.

Les toitures des édifices permettent de les protéger des phénomènes climatiques comme la pluie ou les rayons lumineux. La toiture est un élément d'architecture qui s'inscrit dans un paysage authentique et participe à la qualité du cadre de vie. L'architecture comme la ville évoluent en fonction des nécessités, notamment aujourd'hui avec l'urgence climatique. Les dispositifs solaires peuvent être conciliables avec la préservation du patrimoine et des paysages. Pour cela, la technologie doit proposer des équipements en prenant en compte la qualité du domaine public.

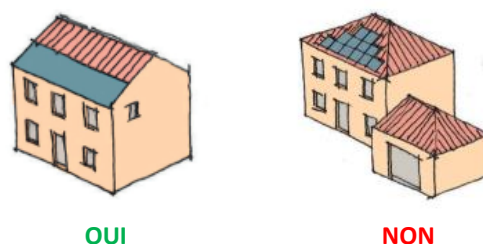
Les équipements de production d'énergie solaire doivent permettre une intégration en toiture sans marquer de rupture avec celle-ci. Les équipements solaires s'intègrent au bâti dans une logique de cohérence, en cherchant autant que possible à ne pas apparaître comme des éléments rapportés.

Pour ce faire, Schleithal a choisi d'intégrer les principes suivants au règlement des zones UA et UB :

- Recommander une implantation sur les toitures secondaires ;



- Imposer le respect de formes simples (rectangle) ;



- Imposer une couverture totale de la toiture ou une implantation au plus proche de la base du toit (près de la gouttière ou juste au-dessus du coyau) ;



- Utiliser des panneaux de couleur mate sans points de liaison brillants.

Wissembourg souhaite intégrer ces mêmes principes dans les règlements des zones UA, UB et UD.

La commune de Steinseltz a, pour sa part, souhaité imposer, en zone UA, le respect d'une forme géométrique simple en toiture.

3.1.2. Evolution du tableau des surfaces

Les évolutions du PLUi concernent ainsi :

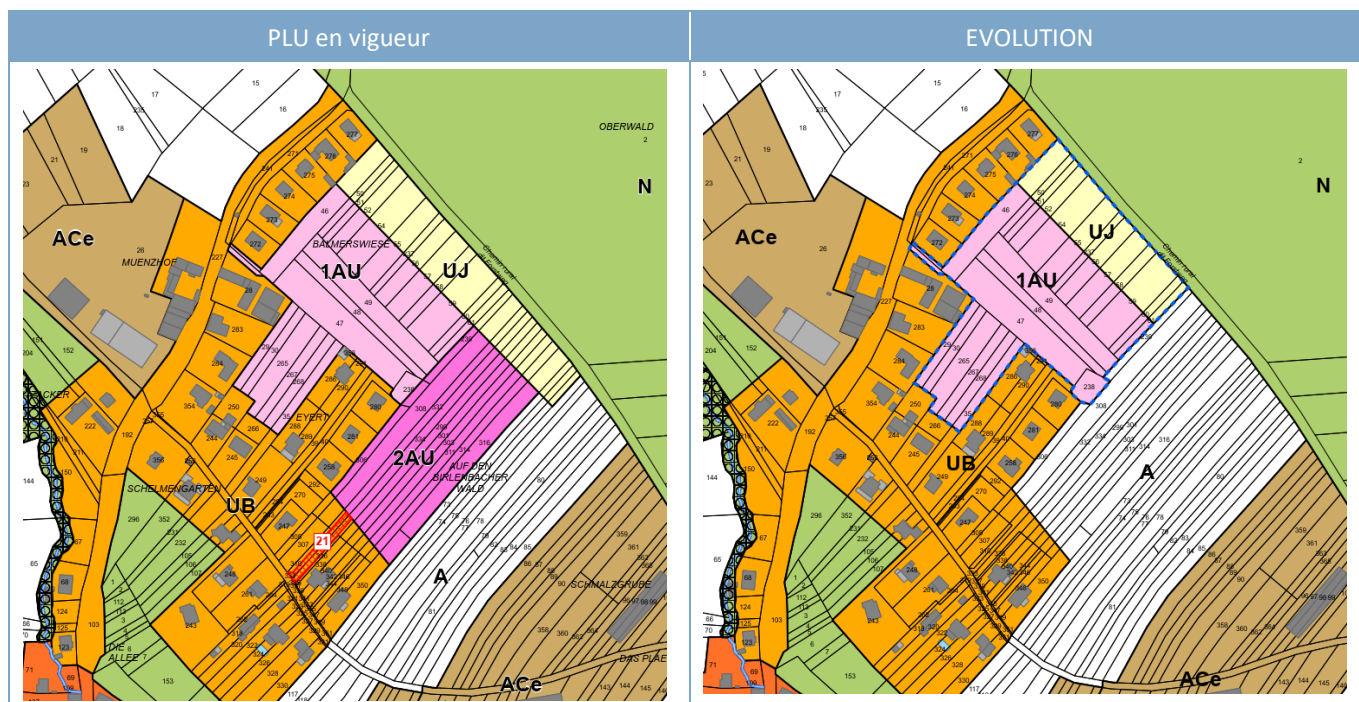
- A Drachenbronn-Birlenbach :
 - Réduction de la zone 2AU : -1,12 ha
 - Réduction de la zone UJ : -0,28 ha
 - Extension de la zone 1AU : +0,01 ha
 - Extension de la zone A : +1,39 ha
- A Schleithal :
 - Réduction de la zone 1AUE : -0,07 ha
 - Extension de la zone UJ : +0,07 ha
- A Steinseltz :
 - Extension de la zone UB : +0,08 ha
 - Réduction de la zone UJ : -0,08 ha
 - Réduction de la zone UX : -1,82 ha
 - Réduction de la zone UE : -0,34 ha
 - Extension de la zone A : +1,55 ha
 - Extension de la zone N : +0,61 ha
- A Wissembourg-Altenstadt :
 - Réduction de la zone UE : -0,39 ha
 - Extension de la zone UB : +0,39 ha

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

3.2. Evolution des plans de règlement

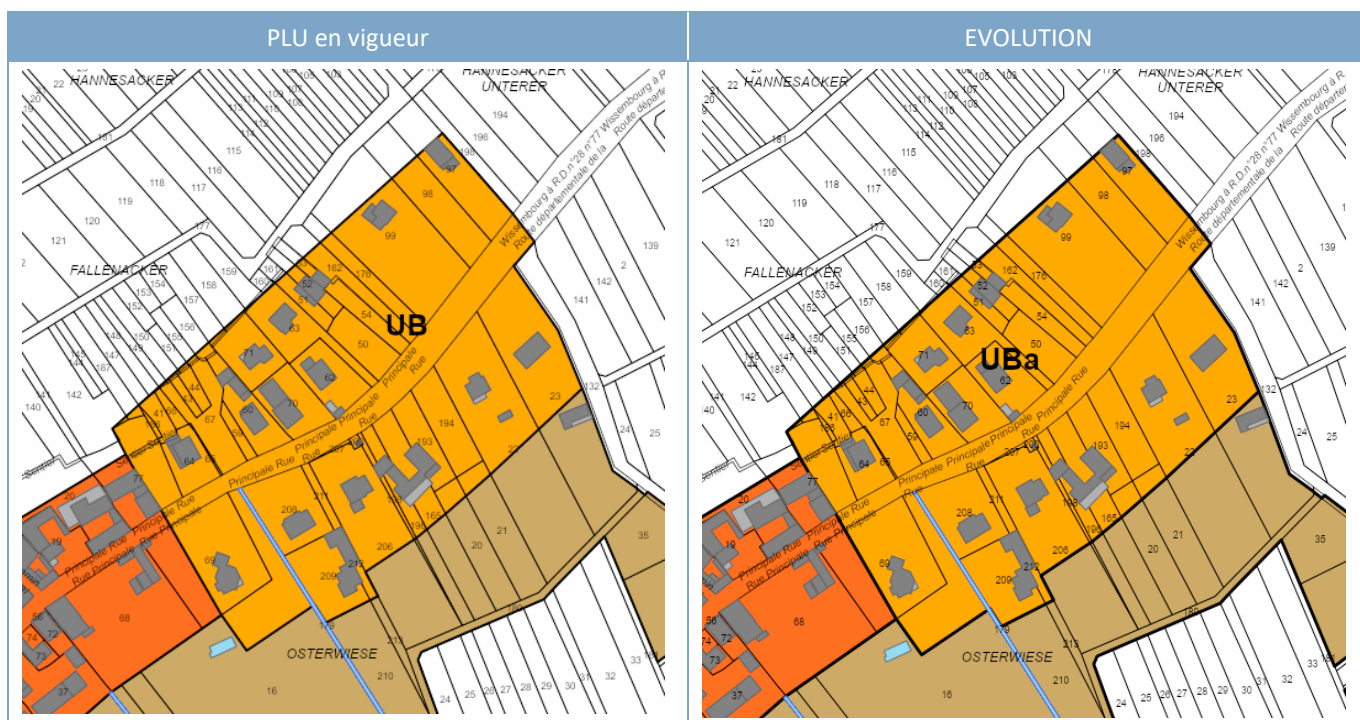
3.2.1. Secteur de Drachenbronn-Birlenbach

La zone 2AU à Drachenbronn est supprimée et intégrée à la zone A. La zone UJ est réduite pour correspondre à l'arrière de la zone 1AU et la parcelle 238 section 05 est intégralement intégrée à la zone 1AU. L'emplacement réservé 21 est supprimé.



3.2.2. Secteur de Rott

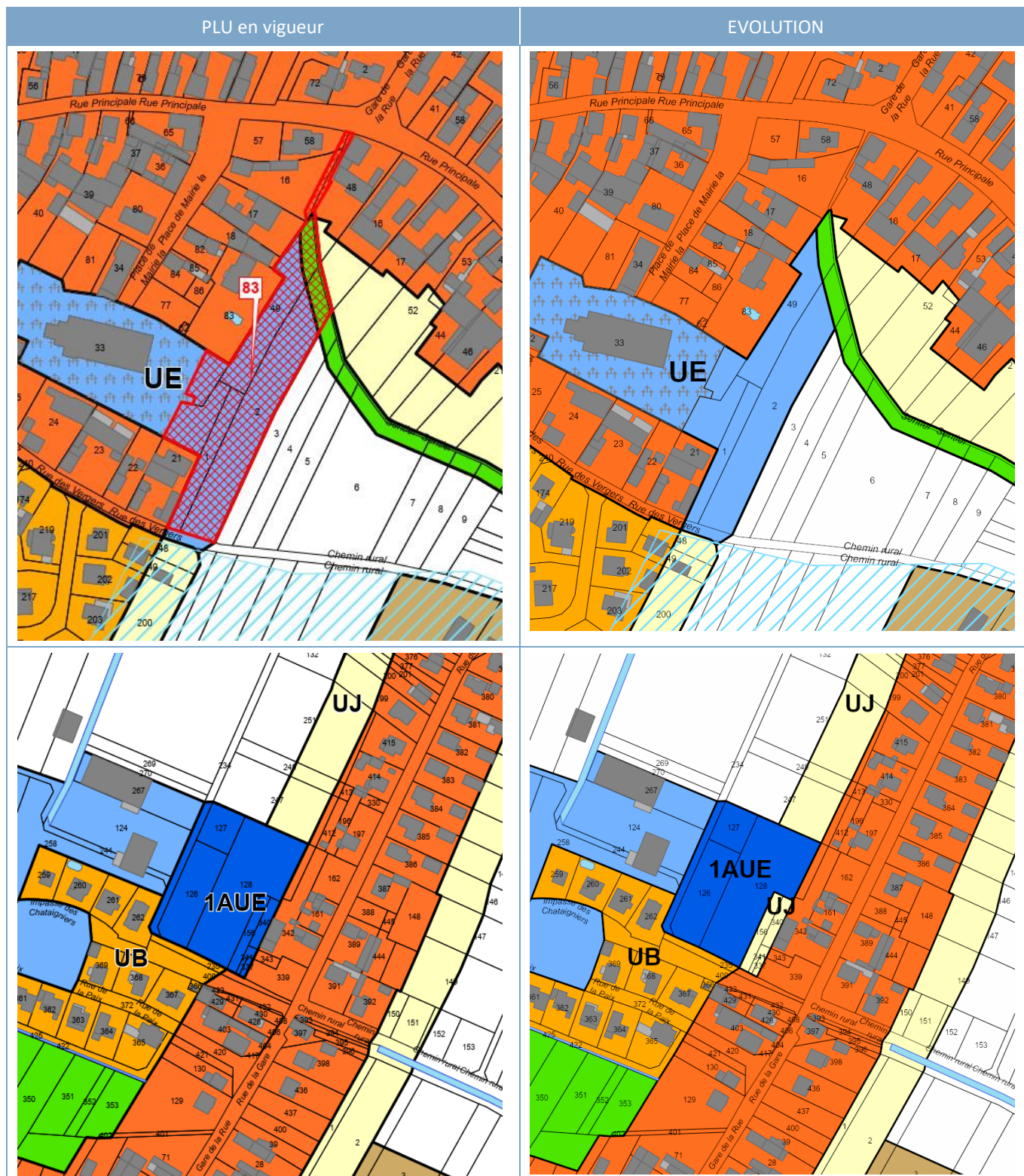
Le secteur UB à l'entrée Nord de la commune est inscrit dans un sous-secteur spécifique UBa.



3.2.3. Secteur de Schleithal

L'emplacement réservé n°83 est supprimé.

Les jardins à l'Est de la zone 1AUE (parcelles 156, 337, 341 et 340 section 13) sont reclassés en zone UJ.



3.2.4. Secteur de Steinseltz

La zone UX est étendue à la parcelle 25 section 10.

La parcelle 22 section 10 est reclassée en zone UE.

Les parcelles 23, 24, 272 et 286 section 10 sont déclassées en zone N.

Les parcelles 28, 29, 30, 31, 32, 33, 287, 34, 332, 331, 35 et 40 section 10 sont intégrées à la zone A.

La partie Nord de la parcelle 59 section 03 est intégrée à la zone UB.



3.2.5. Secteur de Wissembourg-Altenstadt

Un linéaire de préservation des locaux commerciaux est défini dans le centre-ville.

Un nouvel emplacement réservé (ER206) est délimité sur une largeur de 10 m en limite Ouest de la parcelle 12 section 15.

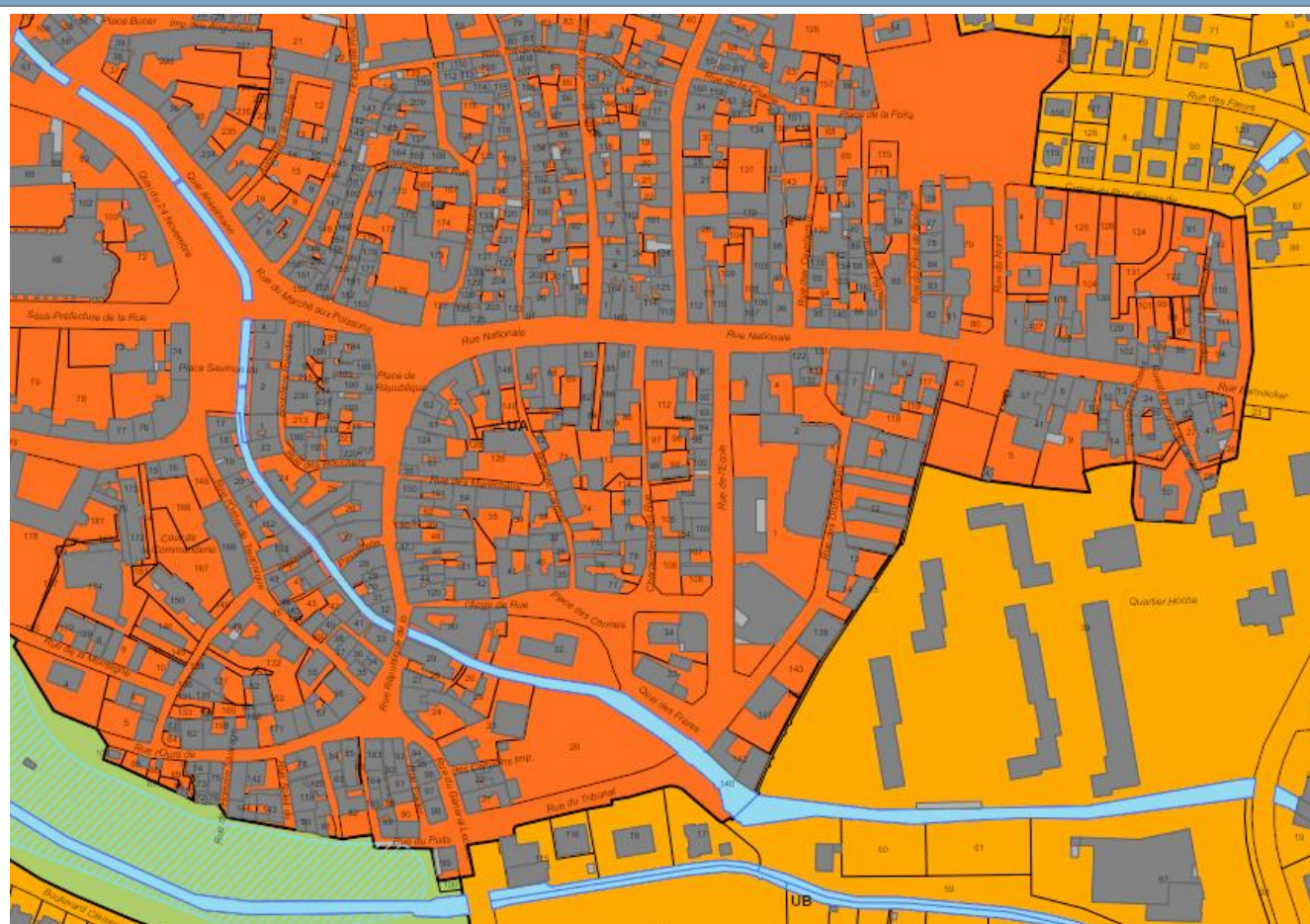
La zone UE rue des prés est supprimée et intégrée à la zone UB.

Les emplacements réservés 205 et 212 sont redélimités, l'ER205 étant élargi au Sud.

Les jardins sur les parcelles 78 section 28, 79 section 28, 93 section 27, 178 section 26, 98 et 142 section 16 sont couverts par une trame au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

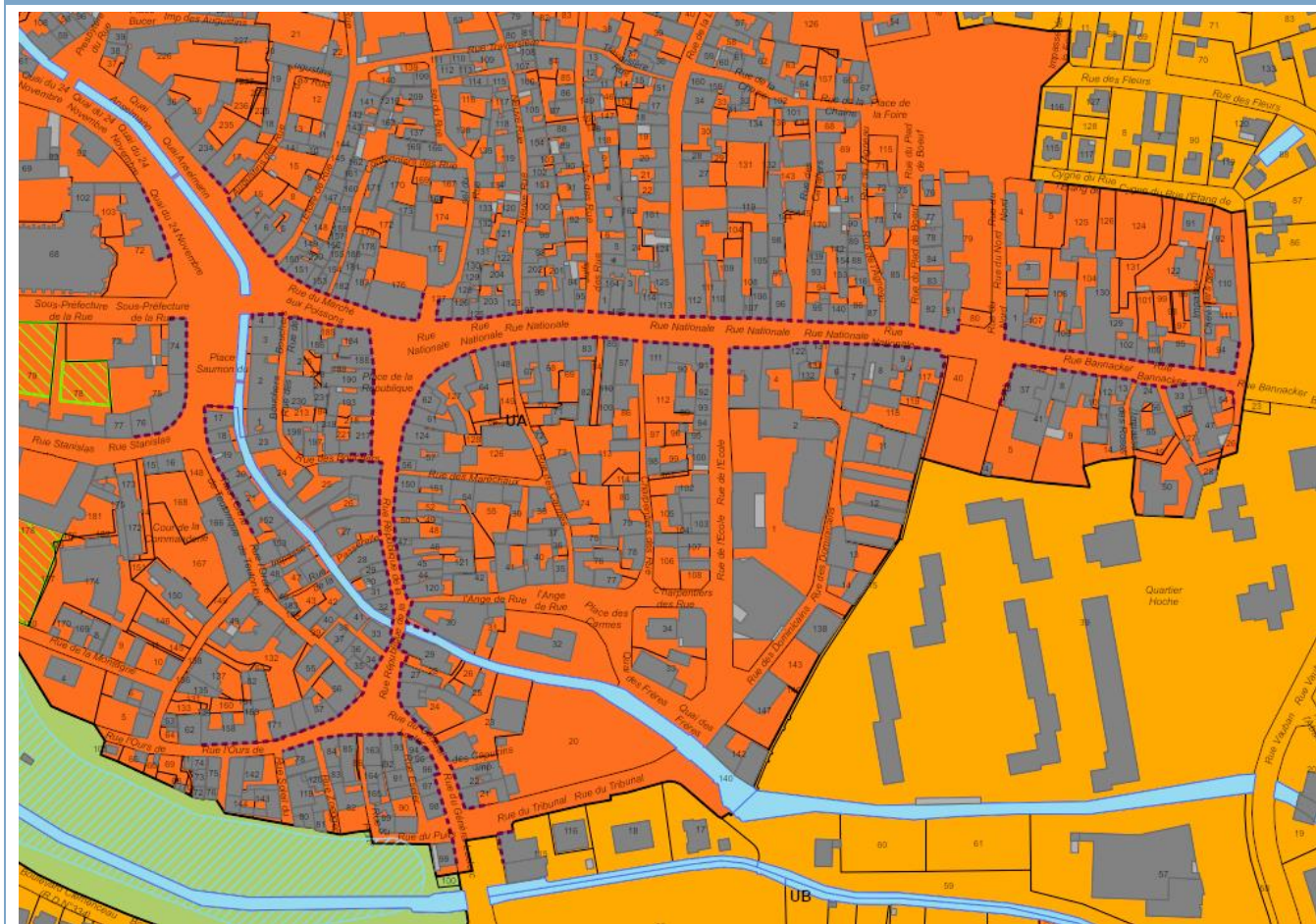
La zone 1AUT en limite Nord du ban communal est supprimée.

PLU en vigueur



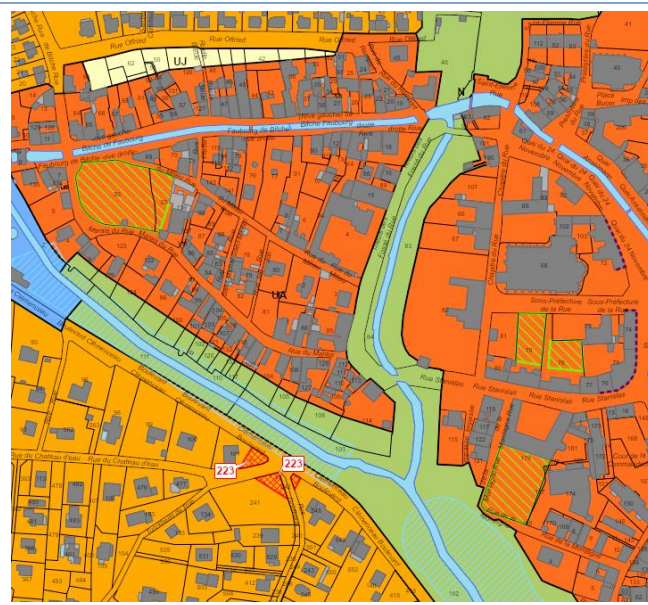
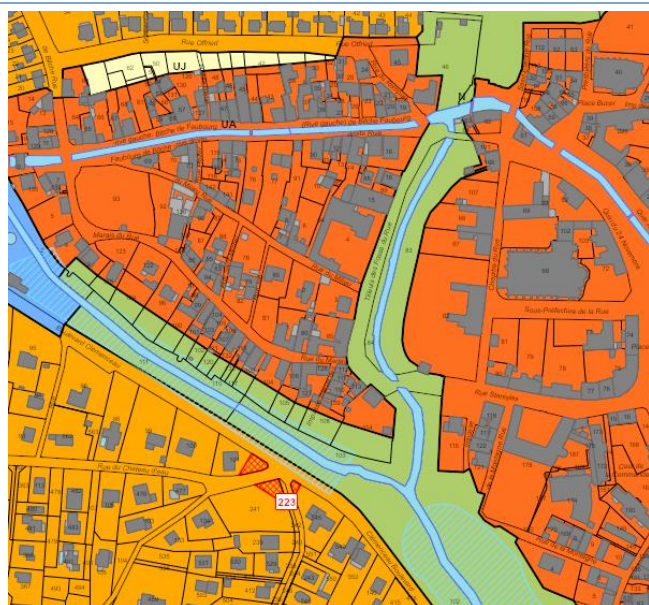
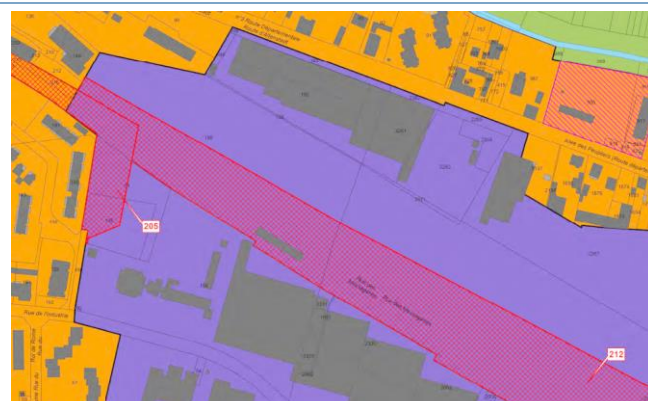
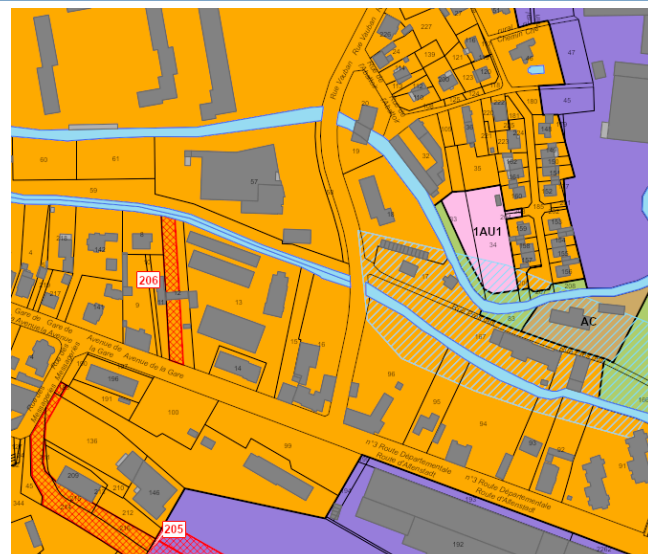
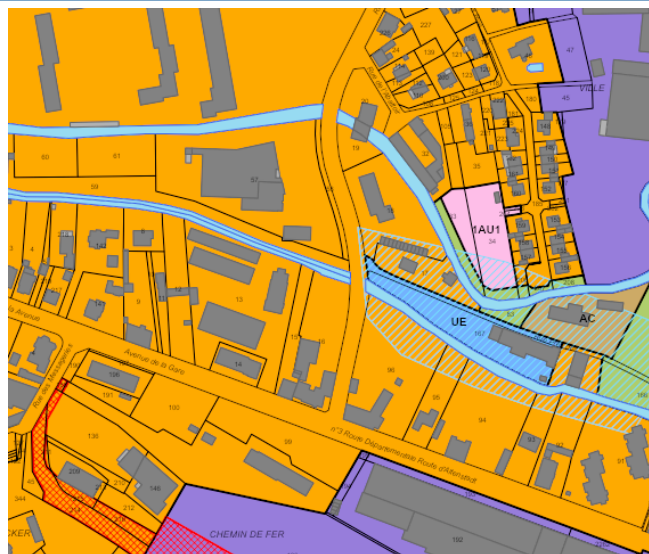
PLU en vigueur

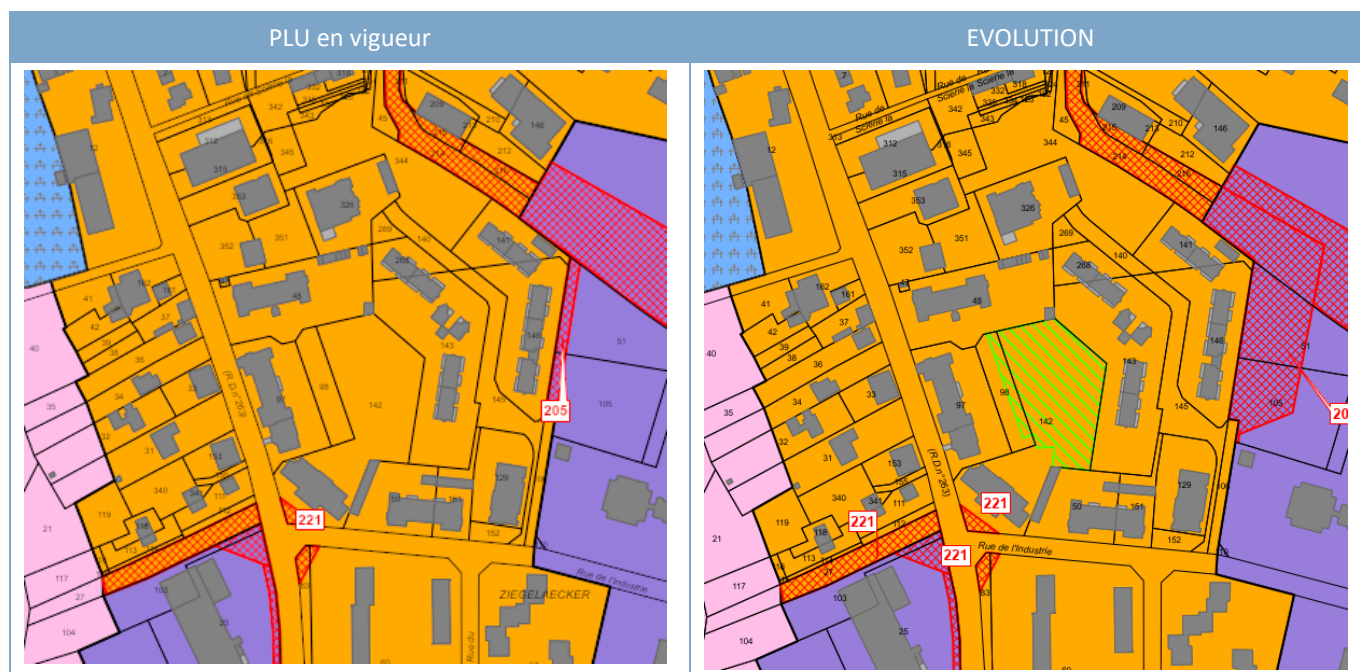
EVOLUTION



PLU en vigueur

EVOLUTION





3.3. Evolution du règlement écrit

3.3.1. Secteur de Drachenbronn-Birlenbach

REDACTION du PLU en vigueur	NOUVELLE REDACTION
[...] TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER Chapitre 1 - Dispositions applicables au secteur 1AU [...] Article 1-1AU – Occupations et utilisations du sol interdites	
1. Les carrières ; 2. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ; 3. Le camping ;	1. Les constructions et installations agricoles ; 2. Les carrières ; 3. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ; 4. Le camping ;

REDACTION du PLUi en vigueur	NOUVELLE REDACTION
Article 2-1AU – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	
1. Les constructions à vocation industrielle, artisanale ou commerciale à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitations ; 2. Les constructions et installations agricoles à condition qu'elles n'induisent ou n'aggravent pas de périmètre de réciprocité* ; 3. Les entrepôts à condition d'être liés à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière* ; 4. Le stockage et les dépôts de matériaux à condition d'être liés - à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière* ; - ou à un chantier ; 5. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises ou à des fouilles archéologiques. [...]	1. Les constructions à vocation industrielle, artisanale ou commerciale à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitations ; 2. Les entrepôts à condition d'être liés à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière* ; 3. Le stockage et les dépôts de matériaux à condition d'être liés - à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière* ; - ou à un chantier ; 4. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises ou à des fouilles archéologiques. [...]
Article 3-1AU – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	
[...] VOIRIE 3. Les voies* publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.	[...] VOIRIE 3. Les voies* publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir. 4. Les voies nouvelles, ouvertes à la circulation automobile, doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres. 5. Les voies nouvelles en impasse de plus de 40 m doivent être aménagées sur l'emprise ouverte à la circulation automobile afin de permettre à tout véhiculer de faire demi-tour.
Article 4-1AU – Conditions de desserte des terrains par les réseaux	
[...] ASSAINISSEMENT 2. Le réseau d'assainissement sera obligatoirement séparatif. [...] <u>Eaux pluviales</u> 5. Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. [...]	[...] ASSAINISSEMENT 2. Le réseau d'assainissement (unitaire ou séparatif) devra suivre les prescriptions du gestionnaire des réseaux d'eau et d'assainissement, conformément aux réglementations en vigueur. [...] <u>Eaux pluviales</u> 5. Le principe de base est l'infiltration sur la parcelle. Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales excédentaires dans ce réseau. [...]

REDACTION du PLUi en vigueur	NOUVELLE REDACTION
[...] Article 9-1AU – Emprise au sol	
Non réglementé	L'emprise au sol des constructions atteindra au maximum 60% (soixante pour cent) de la superficie de la partie de l'unité foncière intégrée aux secteurs 1AU. Lorsque l'unité foncière s'étend au-delà de la zone 1AU en zone UJ, l'emprise au sol des constructions peut être portée jusqu'à 80% (quatre-vingts pour cent) de la superficie de la partie de l'unité foncière intégrée aux secteurs 1AU.
Article 10-1AU – Hauteur maximale des constructions	
1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement. 2. La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 m (dix mètres) hors-tout. [...]	1. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement. 2. La hauteur maximale des constructions est fixée à : 10 m (dix mètres) hors-tout ; 7 m (sept mètres) au sommet de l'acrotère ou à l'égout principal de la toiture. [...]

3.3.2. Secteur de Rott

REDACTION du PLUi en vigueur	NOUVELLE REDACTION
TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES	
[...] Article 2 – Division du territoire en zones	
[...] LES ZONES URBAINES 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. Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre U. Les secteurs auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont : - UA - UB - UE - UJ - UT - UX [...]	[...] LES ZONES URBAINES 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. Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre U. Les secteurs auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont : - UA - UB avec un sous-secteur UBa - UE - UJ - UT - UX [...]

REDACTION du PLUi en vigueur	NOUVELLE REDACTION
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES [...]	
Chapitre 2 - Dispositions applicables au secteur UB	
<u>Caractère du secteur</u> Le secteur UB correspond aux extensions récentes du village, secteur principalement dévolu à l'habitation et certaines activités ainsi que leurs dépendances. Dans le secteur UB, la capacité des équipements publics existant permet d'admettre immédiatement des constructions. <i>Extrait du rapport de présentation</i>	<u>Caractère du secteur</u> Le secteur UB correspond aux extensions récentes du village, secteur principalement dévolu à l'habitation et certaines activités ainsi que leurs dépendances. Il comprend un sous-secteur UBa avec des règles spécifiques d'implantation par rapport aux voies. Dans le secteur UB, la capacité des équipements publics existant permet d'admettre immédiatement des constructions. <i>Extrait du rapport de présentation</i>
[...] Article 6-UB - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
[...] 3. La totalité de la façade sur rue d'une construction principale* s'implante en respectant un recul compris entre 4 (quatre) et 10 m (dix mètres) par rapport à l'alignement* ; SCHEMA 4. Les autres constructions de l'unité foncière s'implanteront en respectant un recul minimum de 4 m (quatre mètres) par rapport à l'alignement. [...]	[...] 3. Hors sous-secteur UBa, - La totalité de la façade sur rue d'une construction principale* s'implante en respectant un recul compris entre 4 (quatre) et 10 m (dix mètres) par rapport à l'alignement* ; SCHEMA - Les autres constructions de l'unité foncière s'implanteront en respectant un recul minimum de 4 m (quatre mètres) par rapport à l'alignement. 4. Dans le sous-secteur UBa, les constructions s'implanteront en respectant un recul minimum de 4 m (quatre mètres) par rapport à l'alignement. [...]

3.3.3. Secteur de Schleithal

REDACTION du PLUi en vigueur	NOUVELLE REDACTION
[...] TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES Chapitre 1 - Dispositions applicables au secteur UA [...] Article 11-UA – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	
[...] TOITURES 2. Sur une profondeur de 20 m (vingt mètres) par rapport à l'alignement* des voies* publiques, les toitures des constructions à usage d'habitation présenteront une pente comprise entre 40 (quarante) et 52° (cinquante-deux degrés). Cette disposition ne s'applique pas aux auvents et aux vérandas. 3. 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, ...). SCHEMA 4. A l'exception des vérandas et auvents, la couleur des toitures des constructions à usage d'habitation devra rappeler celle de la terre cuite rouge à brun. 5. En cas d'extension d'un bâtiment présentant des pentes ou une teinte de toiture non-conformes, des pentes ou une couleur identiques à l'existant sont autorisées. 6. L'intégration d'équipements de production d'énergie renouvelable est autorisée. [...]	[...] FACADES 2. L'implantation de panneaux solaires est interdite sur les façades ou sur les balcons. TOITURES 3. Sur une profondeur de 12 m (douze mètres) par rapport à l'alignement* de la voie* publique sur laquelle l'unité foncière prend son accès principal, les toitures des constructions à usage d'habitation présenteront une pente comprise entre 40 (quarante) et 52° (cinquante-deux degrés). Cette disposition ne s'applique pas aux auvents et aux vérandas. 4. 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, ...). SCHEMA 5. A l'exception des vérandas et auvents, la couleur des toitures des constructions à usage d'habitation devra rappeler celle de la terre cuite rouge à brun. 6. En cas d'extension d'un bâtiment présentant des pentes ou une teinte de toiture non-conformes, des pentes ou une couleur identiques à l'existant sont autorisées. 7. L'intégration d'équipements de production d'énergie renouvelable est autorisée. L'implantation de panneaux solaires sur les toitures en pente doit cependant respecter les dispositions suivantes : • Lorsque cela est possible, privilégier l'implantation sur une construction annexe ou une dépendance ; • Ils respectent la pente de la toiture sur laquelle ils sont implantés ; • Ils sont regroupés en un ou deux ensembles de formes géométriques simples présentant un maximum de 4 côtés (rectangle) ; • Lorsqu'ils ne couvrent pas l'intégralité de la toiture, ils sont implantés en partie basse du toit (plus proches de l'égout que du faitage) ; • Ils sont d'aspect mat, sans points de liaisons brillants. [...]

REDACTION du PLUi en vigueur	NOUVELLE REDACTION
[...] Chapitre 2 - Dispositions applicables au secteur UB [...] Article 11-UB – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords 1. 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. [...]	1. 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. FACADES 2. L'implantation de panneaux solaires est interdite sur les façades ou sur les balcons. TOITURES 3. L'implantation de panneaux solaires sur les toitures en pente doit respecter les dispositions suivantes : • Lorsque cela est possible, privilégier l'implantation sur une construction annexe ou une dépendance ; • Ils respectent la pente de la toiture sur laquelle ils sont implantés ; • Ils sont regroupés en un ou deux ensembles de formes géométriques simples présentant un maximum de 4 côtés (rectangle) ; • Lorsqu'ils ne couvrent pas l'intégralité de la toiture, ils sont implantés en partie basse du toit (plus proches de l'égout que du faîtage) ; • Ils sont d'aspect mat, sans points de liaisons brillants. [...]

3.3.4. Secteur de Seebach

La liste des rues du secteur UB dans lesquels s'applique le nuancier (en annexe du règlement) est modifiée de la manière suivante :

Zone UB (hors secteurs UBa et UBc)

A Seebach

Les secteurs UB(1) et UB(2) se définissent comme suit

(1) concerne la zone UB des rues	(2) concerne la zone UB des rues
des Eglises	de la Haute-Vienne
des Forgerons	des Mirabelles
Route de Hunsbach	des Pommiers
de la Source	Hoefel
Route de Wissembourg	des Saules
Route de Schleithal	impasse des Saules
de la Paix	du Château d'eau
des Romains	des Vergers
impasse des Romains	Chemin des prés
Route d'Aschbach	Schloessel
de Trimbach	Impasse des cerisiers
Louis-Philippe Kamm	des acacias

3.3.5. Secteur de Steinseltz

REDACTION du PLUi en vigueur	NOUVELLE REDACTION
[...] TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES Chapitre 1 - Dispositions applicables au secteur UA [...] Article 7-UA – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
[...] RECU PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU 3. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 m (six mètres) des berges de l'Hausauerbach. [...]	[...]

REDACTION du PLUi en vigueur	NOUVELLE REDACTION
[...] Article 11-UA – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	
[...] TOITURES [...] 6. L'intégration d'équipements de production d'énergie renouvelable est autorisée. [...]	[...] FACADES 2. L'implantation de panneaux solaires est interdite sur les façades ou sur les balcons. TOITURES [...] 7. L'intégration d'équipements de production d'énergie renouvelable est autorisée. Les panneaux solaires sur les toitures en pente doivent être regroupés en un ou deux ensembles de formes géométriques simples présentant un maximum de 4 côtés (rectangle) ; [...]
[...] Chapitre 2 - Dispositions applicables au secteur UB [...] Article 7-UB – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
[...] RECUL PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU 4. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 m (six mètres) des berges de l'Hausauerbach. [...]	[...]
Article 13-UB - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations	
30% (trente pour cent) au moins de la superficie de l'emprise de l'unité foncière* intégrée à la zone UA doit rester perméable à l'infiltration des eaux pluviales.	30% (trente pour cent) au moins de la superficie de l'emprise de l'unité foncière* intégrée à la zone UB doit rester perméable à l'infiltration des eaux pluviales.
[...] Chapitre 3 - Dispositions applicables au secteur UE [...] Article 7-UE – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
[...] RECUL PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU 2. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 m (six mètres) des berges de l'Hausauerbach. [...]	[...]

REDACTION du PLUi en vigueur	NOUVELLE REDACTION
[...] Chapitre 4 - Dispositions applicables au secteur UJ [...] Article 7-UJ – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
[...] RECUL PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU 2. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 m (six mètres) des berges de l'Hausauerbach.	[...]
[...] Chapitre 5 - Dispositions applicables au secteur Ux [...] Article 7-UX – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
[...] RECUL PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU 2. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 m (six mètres) des berges de l'Hausauerbach. [...]	[...]
[...] TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER Chapitre 1 - Dispositions applicables au secteur 1AU [...] Article 13-1AU – Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations	
20% (trente pour cent) au moins de la superficie de l'emprise de l'unité foncière* intégrée à la zone 1AU doit rester perméable à l'infiltration des eaux pluviales.	30% (trente pour cent) au moins de la superficie de l'emprise de l'unité foncière* intégrée à la zone 1AU doit rester perméable à l'infiltration des eaux pluviales.

3.3.6. Secteur de Wissembourg-Altenstadt

REDACTION du PLUi en vigueur	NOUVELLE REDACTION
[...] TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES Chapitre 1 - Dispositions applicables au secteur UA [...] Article 2-UA – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	
1. Les constructions à vocation industrielle, artisanale, commerciale ou d'entrepôts à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitations ; 2. Dans le secteur UA2 (par exception à l'alinéa 1 de l'article 1-UA), les constructions et installations agricoles à condition : • qu'elles soient implantées sur l'unité foncière* d'une exploitation agricole existante ; • qu'elles n'induisent pas, ou n'augmentent pas, de périmètre de réciprocité* ; 3. Le stockage et les dépôts de matériaux à condition d'être liés • à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière* ; • ou à un chantier ; 4. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises ou à des fouilles archéologiques.	1. Les constructions à vocation industrielle, artisanale, commerciale ou d'entrepôts à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitations ; 2. Dans le secteur UA2 (par exception à l'alinéa 1 de l'article 1-UA), les constructions et installations agricoles à condition : • qu'elles soient implantées sur l'unité foncière* d'une exploitation agricole existante ; • qu'elles n'induisent pas, ou n'augmentent pas, de périmètre de réciprocité* ; 3. Le long des linéaires commerciaux identifiés au règlement graphique, le changement de destination des locaux ayant façade sur rue en rez-de-chaussée de constructions existantes, relevant des sous-destinations "Artisanat et commerce de détail", "Restauration" ou "Activités de services accueillant une clientèle", est interdit vers la destination "Habitat" ; 4. Dans les secteurs repérés au règlement graphique par la trame "Espaces d'intérêt paysager ou écologique" au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, seuls sont admis : • les espaces d'agrément et les cheminements perméables ; • les accès aux constructions ; • les gloriettes ou abris de jardin à condition de ne pas excéder une emprise au sol de 10 m² et une hauteur hors-tout de 5 mètres ; 5. Le stockage et les dépôts de matériaux à condition d'être liés • à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière* ; • ou à un chantier ; 6. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises ou à des fouilles archéologiques.

REDACTION du PLUi en vigueur	NOUVELLE REDACTION
[...] Article 11-UA – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	
1. 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.	1. 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. FACADES 2. L'implantation de panneaux solaires est interdite sur les façades ou sur les balcons. TOITURES 3. L'implantation de panneaux solaires sur les toitures en pente doit respecter les dispositions suivantes : • Lorsque cela est possible, privilégier l'implantation sur une construction annexe ou une dépendance ; • Ils respectent la pente de la toiture sur laquelle ils sont implantés ; • Ils sont regroupés en un ou deux ensembles de formes géométriques simples présentant un maximum de 4 côtés (rectangle) ; • Lorsqu'ils ne couvrent pas l'intégralité de la toiture, ils sont implantés en partie basse du toit (plus proches de l'égout que du faitage) ; • Ils sont d'aspect mat, sans points de liaisons brillants.
[...] Chapitre 2 - Dispositions applicables au secteur UB [...] Article 2-UB – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	
1. Les constructions à vocation industrielle, artisanale, commerciale ou d'entrepôts à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitations ; 2. Les entrepôts à condition d'être liés à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière* ; 3. Le stockage et les dépôts de matériaux à condition d'être liés • à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière* ; • ou à un chantier ; 4. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises ou à des fouilles archéologiques.	1. Les constructions à vocation industrielle, artisanale, commerciale ou d'entrepôts à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitations ; 2. Les entrepôts à condition d'être liés à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière* ; 3. Dans les secteurs repérés au règlement graphique par la trame "Espaces d'intérêt paysager ou écologique" au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, seuls sont admis : • les espaces d'agrément et les cheminements perméables ; • les accès aux constructions ; • les gloriettes ou abris de jardin à condition de ne pas excéder une emprise au sol de 10 m² et une hauteur hors-tout de 5 mètres ; 4. Le stockage et les dépôts de matériaux à condition d'être liés • à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière* ; • ou à un chantier ; 5. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises ou à des fouilles archéologiques.

REDACTION du PLUi en vigueur	NOUVELLE REDACTION
[...] Article 9-UB – Emprise au sol des constructions	
1. L'emprise au sol* des constructions atteindra au maximum 60% (soixante pour cent) de la superficie de la partie de l'unité foncière* intégrée au secteur UB. 2. Lorsque l'unité foncière* présente une superficie inférieure ou égale à 600 m² (six cents mètres carrés), l'emprise au sol* des constructions peut être portée à 80% (quatre-vingt pour cent).	1. L'emprise au sol* des constructions atteindra au maximum 50% (cinquante pour cent) de la superficie de la partie de l'unité foncière* intégrée au secteur UB.
[...] Article 11-UB – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	
1. 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. RESPECT DU TERRAIN NATUREL 2. Les mouvements de terre formant ou accompagnant des terrasses surélevées ("taupinières") sont interdits dès lors qu'ils conduisent à modifier la pente naturelle du terrain. La construction devra s'inscrire dans la pente.	1. 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. RESPECT DU TERRAIN NATUREL 2. Les mouvements de terre formant ou accompagnant des terrasses surélevées ("taupinières") sont interdits dès lors qu'ils conduisent à modifier la pente naturelle du terrain. La construction devra s'inscrire dans la pente. FACADES 3. L'implantation de panneaux solaires est interdite sur les façades ou sur les balcons. TOITURES 4. L'implantation de panneaux solaires sur les toitures en pente doit respecter les dispositions suivantes : • Lorsque cela est possible, privilégier l'implantation sur une construction annexe ou une dépendance ; • Ils respectent la pente de la toiture sur laquelle ils sont implantés ; • Ils sont regroupés en un ou deux ensembles de formes géométriques simples présentant un maximum de 4 côtés (rectangle) ; • Lorsqu'ils ne couvrent pas l'intégralité de la toiture, ils sont implantés en partie basse du toit (plus proches de l'égout que du faitage) ; • Ils sont d'aspect mat, sans points de liaisons brillants.

REDACTION du PLUi en vigueur	NOUVELLE REDACTION
[...] Chapitre 3 - Dispositions applicables au secteur UD [...] Article 11-UD – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	
1. 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.	1. 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. FACADES 2. L'implantation de panneaux solaires est interdite sur les façades ou sur les balcons. TOITURES 3. L'implantation de panneaux solaires sur les toitures en pente doit respecter les dispositions suivantes : • Lorsque cela est possible, privilégier l'implantation sur une construction annexe ou une dépendance ; • Ils respectent la pente de la toiture sur laquelle ils sont implantés ; • Ils sont regroupés en un ou deux ensembles de formes géométriques simples présentant un maximum de 4 côtés (rectangle) ; • Lorsqu'ils ne couvrent pas l'intégralité de la toiture, ils sont implantés en partie basse du toit (plus proches de l'égout que du faitage) ; • Ils sont d'aspect mat, sans points de liaisons brillants.
[...] Chapitre 7 - Dispositions applicables au secteur UX [...] Article 2 UX – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	
1. Les constructions à usage d'habitation à condition : • qu'elles soient nécessaires aux personnels, dont la présence permanente sur place est directement liée et indispensable à une activité implantée dans la zone ; • qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activités ; • que leur surface de plancher n'excède pas 100 m² (cent mètres carrés) ; 2. Le stockage et les dépôts de matériaux à condition d'être liés • 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.	1. Les constructions à destination de commerces à condition de présenter une surface de plancher minimale de 300 m² ; 2. Les constructions à usage d'habitation à condition : • qu'elles soient nécessaires aux personnels, dont la présence permanente sur place est directement liée et indispensable à une activité implantée dans la zone ; • qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activités ; • que leur surface de plancher n'excède pas 100 m² (cent mètres carrés) ; 3. Le stockage et les dépôts de matériaux à condition d'être liés • à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière* ; • ou à un chantier ; 4. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises ou à des fouilles archéologiques.

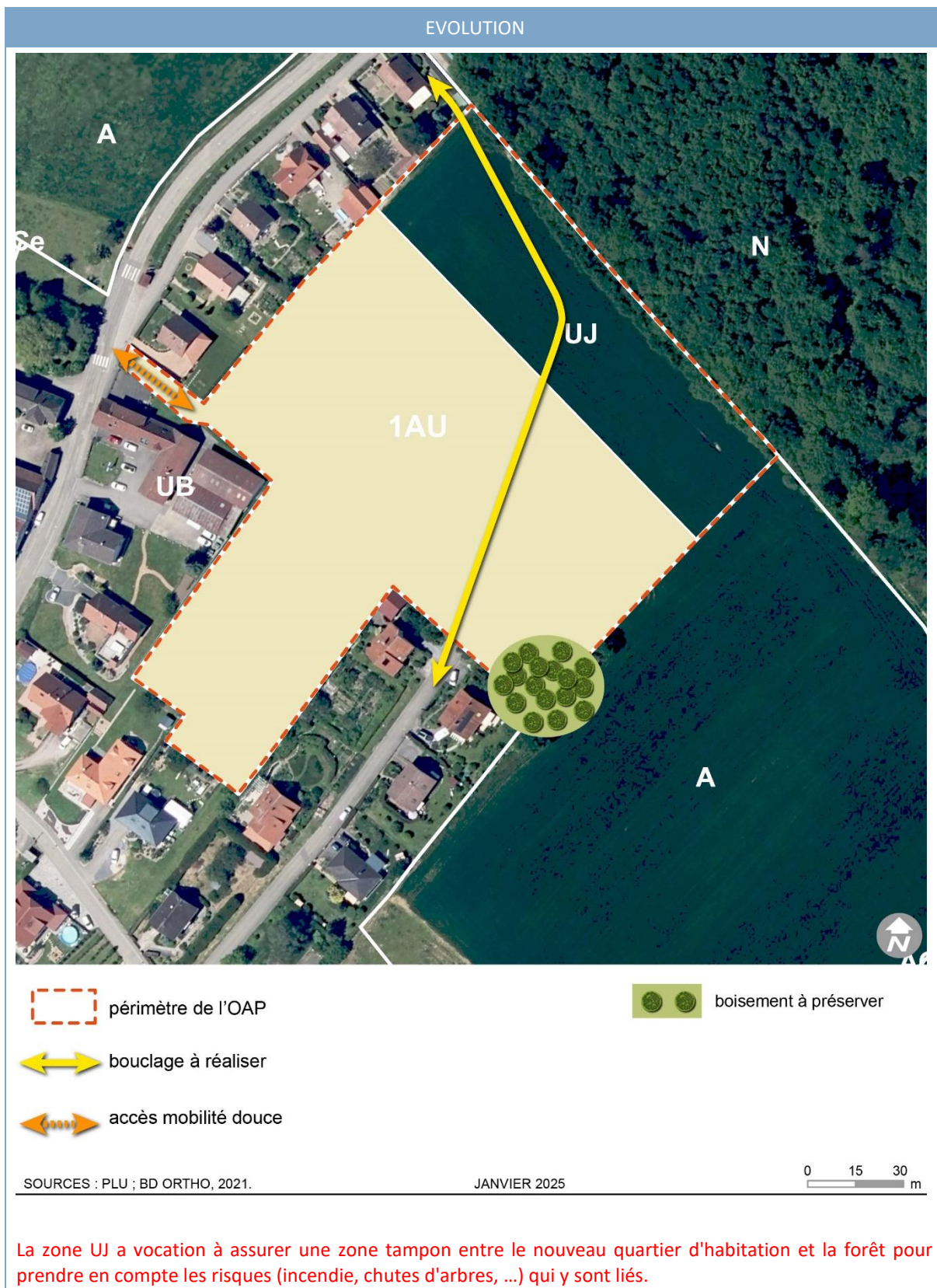
REDACTION du PLUi en vigueur	NOUVELLE REDACTION
[...] TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER Chapitre 3 - Dispositions applicables au secteur 1AUL [...] Article 11-1AUL - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords 1.—L'autorisation d'occupation du sol peut être 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 ; 2.— Les nouvelles constructions à destination d'habitation de plus de 25 m² d'emprise au sol auront des toitures végétalisées ;	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 ;

3.4. Evolution des Orientations d'Aménagement et de Programmation

3.4.1. Secteur de Drachenbronn-Birlenbach

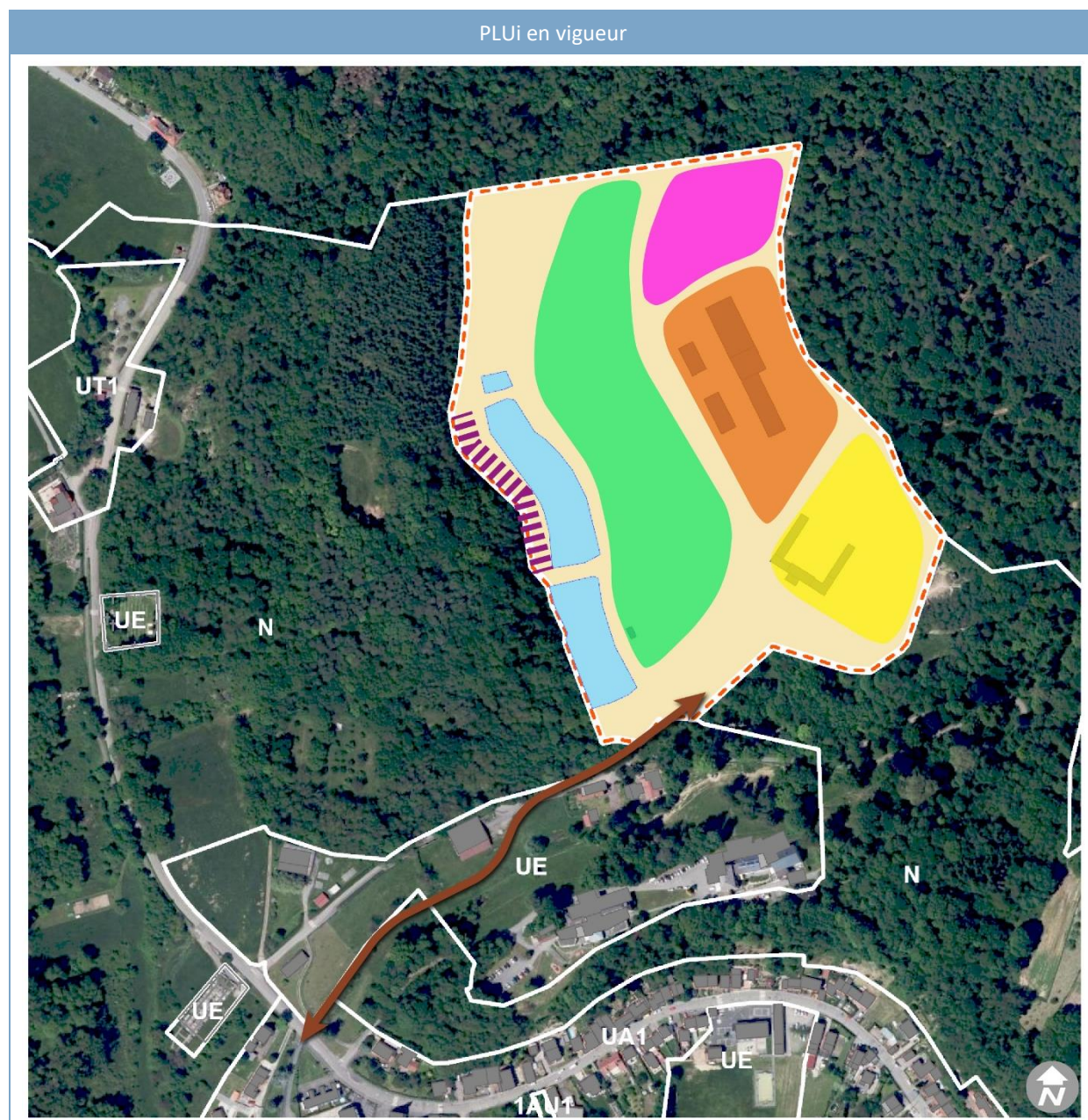
L'OAP relative au secteur 1AU de Drachenbronn est modifiée de la manière suivante :

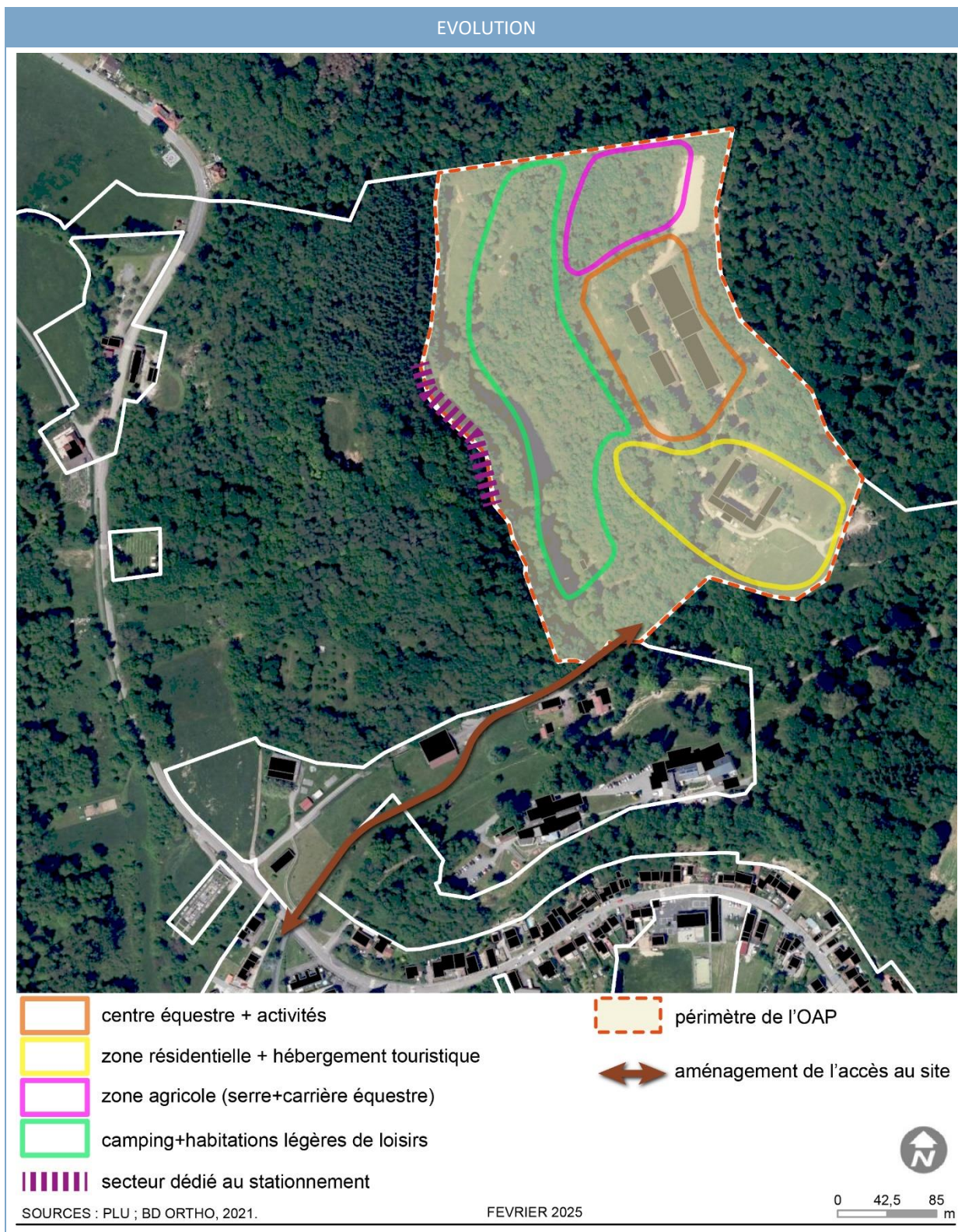




3.4.2. Secteur de Wissembourg-Altenstadt

L'OAP relative au secteur AUL à Weiler est modifiée de la manière suivante :





PLUi en vigueur	EVOLUTION
<u>REPARTITION DES ACTIVITES SUR LE SITE</u> - Les perspectives, avant et arrière, sur le château seront préservées ; - Les nouvelles constructions à vocation d'habitation s'intégreront au site ; - L'aménagement des espaces d'accueil touristique viseront à préserver les qualités environnementales du site : • - les milieux humides seront préservés ou reconstitués à proximité du site ; • - les arbres remarquables seront conservés ; - L'emprise au sol totale des hébergements touristiques n'excèdera pas 10% de la partie du site qui leur est dévolue ; - Des activités agricoles en permaculture seront développées sur le site ; - Les dépendances continueront à avoir une vocation équestre qui pourra être complétées avec des activités artisanales ; [...]	<u>REPARTITION DES ACTIVITES SUR LE SITE</u> - Les perspectives, avant et arrière, sur le château seront préservées ; - Les nouvelles constructions à vocation d'habitation s'intégreront au site et préserveront les arbres présents sur le site ; - L'aménagement des espaces d'accueil touristique viseront à préserver les qualités environnementales du site : • - les milieux humides seront préservés ou reconstitués à proximité du site ; • - les arbres remarquables seront conservés ; - L'emprise au sol totale des hébergements touristiques n'excèdera pas 10% de la partie du site qui leur est dévolue ; - Des activités agricoles en permaculture seront développées sur le site ; - Les dépendances continueront à avoir une vocation équestre qui pourra être complétées avec des activités artisanales ; [...]