# PLAN LOCAL d'URBANISME

*Modification approuvée*

Wintzenheim

## 1. Note de présentation

Valant rapport de présentation complémentaire

**Modification n°3**

**Approuvée par délibération du Conseil Municipal du 12 mai 2022.**

**Le Maire**

ALSACE Collectivité européenne

DAUHR ATD Alsace

**Mai 2022**

# Sommaire


**1. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE ..... 1**

**2. CONTEXTE DE LA PROCEDURE ..... 1**

**3. CONTENU DE LA MODIFICATION ..... 2**

**3.1. INTEGRATION AU REGLEMENT D'UNE ZONE UD D'EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET DE SERVICES PUBLICS ..... 2**
**3.2. EVOLUTION DES CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES SECTEURS D'EXTENSION FUTURE ..... 4**
**3.3. MODIFICATIONS CONCERNANT DES EMPLACEMENTS RESERVES. ..... 7**
3.3.1. ACTUALISATION DE L'EMPRISE DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°22 DESTINE A L'ELARGISSEMENT ET A L'AMENAGEMENT DE LA RD83. 7
3.3.2. MODIFICATION DE LA DESTINATION ET DU PERIMETRE DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°16 ..... 7
3.3.3. SUPPRESSION D'EMPLACEMENTS RESERVES ..... 7
3.3.4. CREATION D'UN NOUVEL EMPLACEMENT RESERVE N°6 ..... 8
**3.4. EVOLUTION DE CERTAINES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES CONCERNANT LES ZONES URBAINES ET A URBANISER 9**
3.4.1. AUGMENTATION DE LA HAUTEUR MAXIMALE AUTORISEE EN ZONE UB ..... 9
3.4.2. ASSOUPLISSEMENT DES CONDITIONS D'IMPLANTATION DES BATIMENTS EN SECTEUR UEA ..... 10
3.4.3. EVOLUTION DES CONDITIONS D'IMPLANTATION DES CARPORTS ..... 11
**3.5. ACTUALISATION DU PERIMETRE DE RECIPROCITE AGRICOLE DANS LA ZONE URBAINE UC. ..... 19**

**4. ASPECTS ENVIRONNEMENTAUX ET PRISE EN COMPTE DES RISQUES ..... 22**

**4.1. PROTECTIONS ENVIRONNEMENTALES ET MILIEUX REMARQUABLES ..... 22**
**4.2. RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES ..... 29**

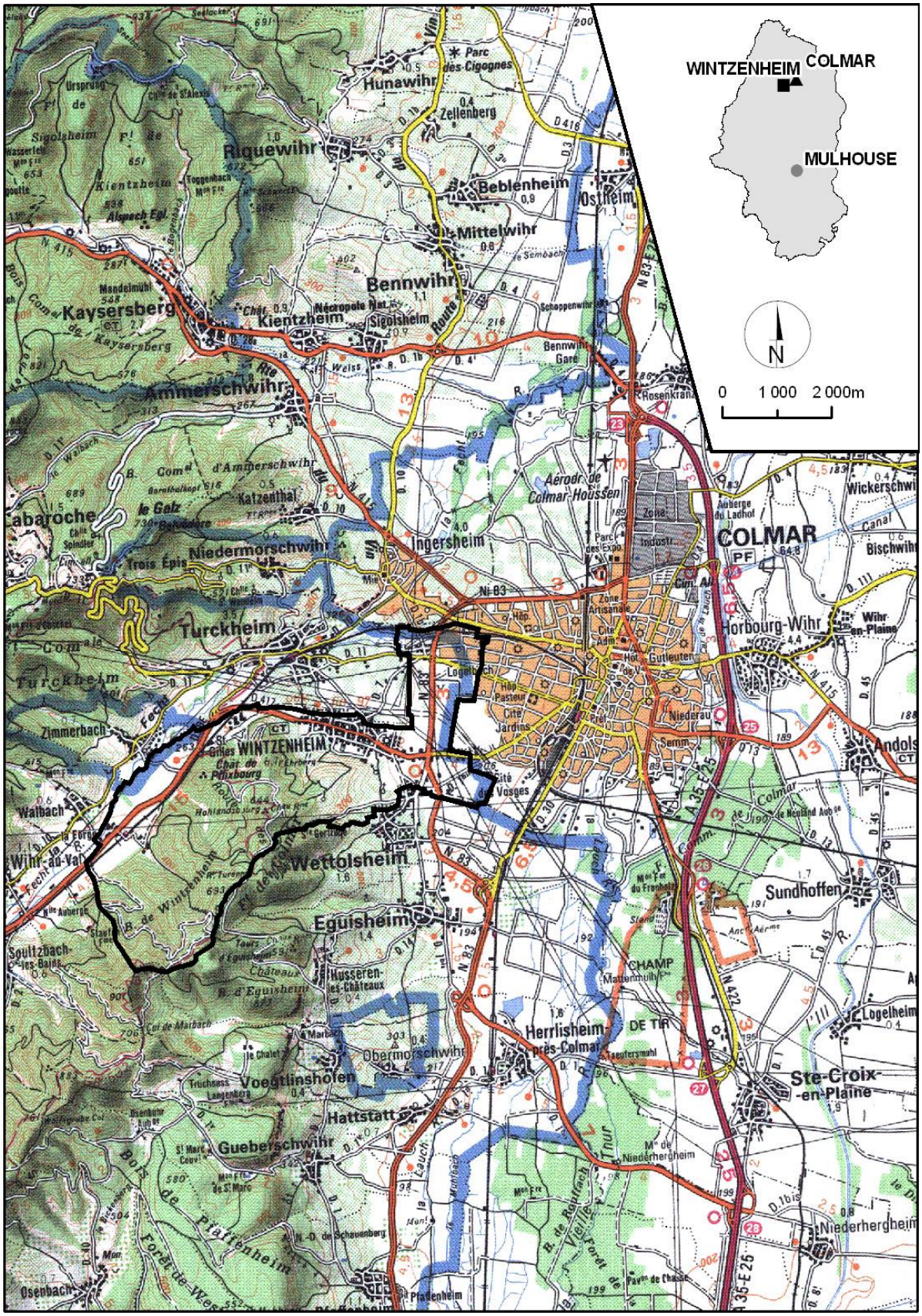
**5. INCIDENCES PREVISIBLES SUR LES SITES ET L'ENVIRONNEMENT ET MESURES PRISES POUR LEUR PRESERVATION ET LEUR MISE EN VALEUR ..... 32**

**6. JUSTIFICATION AVEC LES NORMES SUPRA-COMMUNALES ..... 33**

**7. RESPECT ET PRISE EN COMPTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE ..... 33**

**8. LA PROCEDURE ADOPTEE ..... 34**

**9. COMPLEMENTS APPORTES SUITE AUX AVIS EMIS PAR LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET APRES ENQUETE PUBLIQUE ..... 34**




Sources : SCAN 100 (c) IGN France 2002 BD-CARTO (c) IGN France 1996 - Réalisation ADAUHR/TD-Décembre 2009

# 1. Présentation générale de la commune

La commune de Wintzenheim est située dans le département du Haut-Rhin. Chef-lieu de canton situé dans l'arrondissement de Colmar, elle est intégrée à Colmar Agglomération.
Cité viticole du piémont oriental du massif vosgien située au débouché de la vallée de la Fecht, le tissu urbain de Wintzenheim est lié à la ville de Colmar par l'intermédiaire du quartier du Logelbach et par la route de Colmar.

Le territoire de Wintzenheim est également limitrophe avec les communes d'Eguisheim, Ingersheim, Turckheim, Voegtlinshoffen, Walbach, Wettolsheim, Wihr-au-Val et Zimmerbach.
Sa population officielle s'élève à 7 642 habitants (données INSEE 2018), et sa superficie est de 1 897 hectares. Sur le périmètre de l'agglomération, Wintzenheim représente la ville la plus peuplée après Colmar.

Wintzenheim, ville dynamique, offre à ses habitants des espaces de qualité et tire des atouts de sa proximité avec Colmar et de sa bonne connexion au territoire Alsacien via notamment la RD83, axe Nord/Sud majeur.

La commune de Wintzenheim possède une topographie plane dans sa partie Est avec une altitude moyenne de 230 m. A l'ouest se situe le piémont vosgien, sur lequel est planté le vignoble jusqu'à environ 380 m d'altitude. Les parties sud et ouest, plus montagneuses, marquent l'entrée de la vallée de la Fecht avec des pentes relativement fortes. Le point culminant de la commune, situé à l'extrême sud du ban, non loin du Stauffen, s'élève à 827 m d'altitude.

# 2. Contexte de la procédure

La commune de WINTZENHEIM est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé par délibération du Conseil Municipal du 20 janvier 2005. Ce document a fait l'objet de cinq procédures de révision simplifiée approuvées en 2008, 2010, 2011 et 2012.
Deux procédures de modification ont également été approuvées en 2010 et 2015.
Six procédures de modification simplifiée ont été approuvées en 2012, 2013, 2015, 2016, 2017 et 2021.
Enfin, une mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique, a été validée en 2014.

Le Conseil Municipal a souhaité engager une nouvelle procédure de modification de son P.L.U. afin de traiter les points suivants :

- Intégration au règlement d'une zone UD d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- Actualisation des conditions d'ouverture à l'urbanisation des secteurs d'extension future.
- Modifications et actualisations concernant des emplacements réservés.
- Evolution de dispositions réglementaires spécifiques concernant les zones urbaines et à urbaniser
- Actualisation du périmètre de réciprocité agricole dans la zone urbaine UC.

# 3. Contenu de la modification

## 3.1. Intégration au règlement d'une zone UD d'équipements d'intérêt collectif et de services publics

Dans ce premier chapitre, la commune souhaite mettre en avant la vocation spécifique d'un certain nombre de sites accueillant des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Sont identifiés dans ce cadre là, les périmètres suivants déjà urbanisés :

- Les écoles :
  - Ecole primaire : Ecoles maternelles arc-en-ciel/les nénuphars, écoles élémentaires dame blanche/les cèdres.
  - Collège J. Prévert,
  - Lycée agricole,
  - Ecole privée Mathias Grünewald.
- Les équipements parascolaires : périscolaire, centre spécialisé Caroline Binder…
- Les ateliers municipaux.
- Le pôle sportif et le COSEC.
- La caserne des pompiers.

Ces équipements permettent un rayonnement au-delà des limites du ban communal et participent de fait pleinement à conforter et à renforcer les fonctions urbaines et l'attractivité de la commune.
On peut rajouter à la liste précédente le site qui aura vocation à accueillir la nouvelle gendarmerie.

Il s'agit de périmètres cohérents pouvant être délimités de façon claire et précise, dans lesquels il apparait justifié de définir des dispositions réglementaires spécifiques adaptées aux besoins de ces équipements dans le contextes local.
L'objectif de ce chapitre est la prise en compte effective de ce type de secteur spécialisé, présentant des caractéristiques particulières et nécessitant d'être individualisé par rapport aux zones urbaines traditionnelles.
Il s'agit ainsi de regrouper tous les périmètres concernés au sein d'une zone, avec affectation spécifique, et d'harmoniser les dispositions réglementaires applicables.

A cet effet, une zone UD est créée destinée à « *des équipements d'intérêt collectif et de services publics* ».
Un sous-secteur UD1, prévoyant des dispositions simplifiées relatives aux implantations par rapport aux voies ou limites séparatives, vient compléter cette nouvelle zone. Ce sous-secteur concerne le site de la future gendarmerie, ainsi que le périmètre intégrant le collège Prévert, les écoles dame blanche et arc-en-ciel, la caserne des pompiers et le COSEC. Ces dispositions peuvent ainsi répondre à des éventuels besoins particuliers liés aux caractéristiques fonctionnelles des projets ou à la sécurité.
La zone UD s'inscrit pleinement dans le cadre des orientations du PADD visant à conforter la diversité des fonctions urbaines, renforcer les centralités, développer certains équipements …

*Modifications apportées aux documents*

- ***Les plans de zonage*** n° 3a. (zones agricoles et naturelles), n° 3b. (partie ville) et n° 3c. (partie Logelbach) sont actualisés avec intégration des différents périmètres concernés par les caractéristiques de la zone UD et du secteur UD1, ce qui entraîne une évolution dans l'affectation des sites impactées. Concernant particulièrement le périmètre du lycée agricole de Wintzenheim, situé à l'ouest de la ville, et initialement défini comme un secteur spécifique UBa, l'évolution de l'affectation vers la zone UD, entraîne la suppression définitive du secteur évoqué.

- ***Le règlement*** prend en compte la création de la zone d'équipements d'intérêt collectif et de services publics UD et du secteur spécifique UD1 et intègre les nouvelles dispositions réglementaires s'y rapportant. Par ailleurs, compte tenu des évolutions d'affectation prévues, le secteur UBa portant uniquement sur le périmètre du lycée agricole, ainsi que les dispositions initialement applicables à celui-ci, sont supprimés en conséquence.

  D'une manière générale, les articles réglementant l'usage du sol et les destinations des constructions sont rédigés de façon à interdire les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas compatibles avec la vocation de sites d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

  L'article UD 3 concernant la desserte des terrains par les voies est notamment rédigé de manière à ce que les voies publiques ou privées aient des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Cet article prend des dispositions en matière de desserte et d'accès qui garantissent une bonne gestion des circulations.

  L'article UD 4 concerne les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement. Cet article prend des dispositions garantissant la sécurité et la salubrité publique, notamment par l'obligation de raccordement aux réseaux publics.

  L'article UD 6, concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies, impose un recul d'au moins 4 mètres. En secteur UD 1, compte tenu de la configuration des constructions existantes ou de la nature des projets à développer, il n'est pas demandé de condition d'implantation particulière.

  L'article UD 7, concerne l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. En secteur UD 1, il n'est pas fixé de conditions particulières d'implantation par rapport aux limites séparatives compte tenu des contextes locaux (périmètre contigüe avec des voies publiques notamment).

  L'article UD 10 fixe la hauteur maximale des constructions. Compte tenu du caractère public des opérations et des besoins particuliers, il est décidé de ne réglementer qu'une hauteur maximale (hauteur plafond - H2) fixée à 15 mètres. Cette disposition fixe un cadre général de nature à favoriser l'intégration des bâtiments dans le tissu urbain et l'adaptation de l'architecture aux besoins particuliers d'équipements publics tels qu'un service d'accueil périscolaire ou une gendarmerie. Aussi, les prescriptions de l'article UD 11 du règlement (aspect extérieur des constructions) visent à traiter au mieux les constructions et extensions futures.

  L'article UD 12 concernant les stationnements ne prévoit aucune disposition particulière compte tenu des capacités déjà existantes sur les différents sites. Cette disposition contribue à limiter la consommation foncière au niveau local. En cohérence avec cette disposition, l'annexe concernant les normes minimales de stationnement est actualisée.

  L'article UD 13 fixe de dispositions favorisant une bonne intégration de l'ensemble dans le paysage.

## 3.2. Evolution des conditions d'ouverture à l'urbanisation des secteurs d'extension future

La commune souhaite faire évoluer un certain nombre de dispositions applicables dans le cadre des secteurs d'extension future à vocation d'habitat (AUc) de façon à encadrer au mieux les conditions d'urbanisation des sites concernés et améliorer ainsi les réponses apportées en terme de maîtrise de la consommation foncière, de mixité urbaine, de production de logements locatifs sociaux…

L'objectif précédent s'applique également aux espaces urbains encore mobilisables pour la construction, sur le site de l'ancienne usine JAZ (secteurs UBd).

Concernant l'ancien site Velcorex (secteur UBc), initialement couvert par une OAP, le réaménagement du périmètre est aujourd'hui finalisé. Ainsi, le maintien de l'OAP correspondante ne se justifie plus. Celle-ci est donc supprimée dans le cadre de la présente modification. De plus, afin de conserver une cohérence entre l'ensemble des dispositions applicables à ce secteur, l'article UB 2.7. du règlement faisant référence à l'OAP supprimée ci-dessus et à la nécessité de « *prévoir une opération globale portant sur la totalité de l'emprise*», est également supprimé.

A noter que, compte tenu de l'inscription du présent point dans une procédure de modification du PLU en vigueur, il s'avère important de conserver les périmètres préalables, sauf en cas de constat d'urbanisation effective. Le présent chapitre met également en avant le fait que les évolutions envisagées ne sont pas de nature à remettre en cause les orientations correspondantes présentées dans le PADD initial.

Les principaux thèmes nécessitant une évolution des dispositions sont les suivants :

- **Organisation générale :** il s'agit ici de revoir la configuration générale attendue sur les différents sites d'extension. Cette actualisation porte essentiellement sur les conditions de desserte, le phasage, l'intégration paysagère…
  Il sera également important de renforcer les conditions visant à prendre en compte certaines spécificités existantes en périphérie des secteurs d'extension (périmètres viticoles, voies…). Ainsi, des dispositions particulières sont également définies dans les OAP.
  Concernant le périmètre JAZ, afin d'améliorer la cohérence dans l'aménagement des lieux, il est décidé de ne conserver qu'une seule affectation sur l'ensemble du site. Ainsi, la partie à l'ouest, aujourd'hui classée en secteur UCb est reversée en UBd.

- **Densité minimale :** Conformément aux dispositions du schéma de cohérence territoriale (SCoT) Colmar-Rhin-Vosges, qui affecte à Wintzenheim le statut de ville couronne au sein de l'armature urbaine, les secteurs d'extension devront justifier de façon globale, de la production minimale de 40 logements/hectare. Donc, il sera nécessaire d'augmenter les hauteurs et de permettre une emprise au sol plus importante afin de répondre à cet objectif. Cette mesure va dans le sens de la maîtrise de la consommation foncière…

- **Surfaces minimales pour l'ouverture à l'urbanisation** : la commune a fait le constat au cours des années passées que des projets d'urbanisation n'ont pu se réaliser faute de capacité à répondre à la condition du règlement du PLU qui spécifie que « *les terrains concernés par une ouverture à l'urbanisation devront porter sur une superficie minimale de 0,75 ha, ou sur l'ensemble du secteur… ».* La difficulté à débloquer l'emprise minimale requise s'explique notamment par le morcellement du parcellaire, par la présence de l'activité viticole…
  Il s'agit donc de lever ce frein à travers la présente modification tout en mettant en avant un certain nombre de critères de nature à éviter des opérations dispersées et non coordonnées : en cas d'opération ne portant que sur une partie de secteur, les voiries et réseaux devront être calibrés de façon à permettre une poursuite harmonieuse de l'urbanisation du site avec une inscription de l'obligation de respecter l'organisation spatiale

définie concernant l'implantation des différents types de logements produits (habitat, intermédiaire et collectif), ainsi que la nécessité de prévoir un pourcentage de logements collectifs par opération.
Ces dispositions permettront d'imposer une cohérence urbaine concernant les nouveaux projets, et d'atteindre la densité demandée par le SCoT. En effet, les différentes typologies d'habitat mobilisées traduisent des densité permettant d'atteindre 40 logements à l'hectare.

- **Répartition des types d'habitat** : les OAP mettent notamment en avant la nécessité de prévoir des opérations destinées à permettre une production d'habitat individuel, intermédiaire et collectif de façon à apporter des réponses à l'ensemble des besoins en habitat sur la commune. Les différents types d'habitat sont répartis spatialement sur la majorité des sites présentant un potentiel d'extension ou de réhabilitation.

- **Mixité sociale et ventilation des logements locatifs sociaux :** la commune est concernée par l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) et doit à ce titre justifier d'un minimum de 20% de logements sociaux par rapport à l'ensemble des résidences principales. La collectivité est ainsi inscrite dans un processus de rattrapage de son retard en logement social.
Il s'agit ici de renforcer le dispositif existant dans les zone AUc en imposant la production de logement locatif social quelles que soient les caractéristiques du nouveau projet.
L'obligation de création de ce type de logements dans les secteurs d'extension AUc situés dans la partie « Wintzenheim bourg » permet également d'équilibrer son implantation sur la totalité des zones urbaines, et de renforcer la mixité urbaine.
Conformément au code de l'urbanisme, la possibilité est donnée au PLU, à travers ses dispositions réglementaires, « *de délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale* »
Cette possibilité était déjà mobilisé dans le PLU initial, sans pour autant que le dispositif ait été déployé de façon complète. La présente modification introduit une identification spatiale des secteurs concernés et leur affecte réglementairement le titre de « secteurs de mixité sociale ».

*Modifications apportées aux documents*

- ***Le plan de zonage*** n°3b. est actualisé de façon à présenter le potentiel d'extension existant sur chaque secteur AUc. De façon générale, le périmètre de ces secteurs n'évolue que très peu. A noter cependant, la suppression du sous-secteur AUc1 initialement destiné à la réalisation d'un pôle sportif. En effet, cet équipement a déjà été réalisé. Concernant le secteur du « Kleb », la partie nord du secteur AUc a été reversée en zone urbaine UC de façon à prendre en compte l'urbanisation effective de cette partie.
Afin d'accompagner l'actualisation des conditions d'aménagement, des emplacements réservés, définis dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs AUc, sont également modifiés ou supprimés. Le chapitre n°3.3 relatif à l'évolution de certains emplacements réservés, vient compléter cette partie.
Concernant le site JAZ (secteurs UBd et UCb), il est décidé, par souci de cohérence, de reverser le périmètre UCb dans le secteur UBd. Seul ce dernier apparaitra désormais sur le périmètre du site. Ainsi, l'harmonisation des conditions d'aménagement du site permettra une homogénéisation de l'urbanisation.
De plus, un document graphique n°3e est créé afin de présenter les différents secteurs de mixité sociale qui ont été définis.

- **Le règlement** de la zone AUc a été actualisé concernant les conditions permettant l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur ou partie de secteur : suppression de la notion de superficie minimale demandée, renvoi vers le dispositif OAP, introduction de la nécessité de respecter, en cas d'opération ne portant que sur une partie d'un secteur, les principes d'aménagement viaire.
Les documents réglementaires (écrit et graphique) introduisent également la notion de « secteur de mixité sociale » conformément à l'article L151-15 du code de l'urbanisme. A

noter que le règlement présentait déjà des dispositions de cet ordre. Celle-ci ont cependant été actualisées selon les besoins.
Concernant ce type de dispositif, il est noté que la référence à des « secteurs de mixité sociale » a été reprise pour l'ensemble des zones urbaines à vocation principale d'habitat.
Concernant le site JAZ, le règlement prend en compte la suppression du secteur UCb. Le règlement a également été actualisé en le rendant davantage cohérent avec le contenu des OAP.
Concernant l'ancien site Velcorex (secteur UBc), compte tenu de l'urbanisation effective de l'emprise concernée, l'article UB 2.7. a été supprimé.
Enfin, compte-tenu de la réalisation du projet d'équipement sportif, les références et dispositions concernant le secteur AUc1 ont été supprimées.

- ***Les orientations d'aménagement et de programmation*** sont modifiées par la mise en place d'un certain nombre de prescriptions écrites et graphiques. Ces compléments apportés permettent de renforcer la vocation et la portée de ce document. Il s'inscrit ainsi à part entière dans le cadre de la stratégie d'aménagement de la commune en mettant en avant la nécessité de respecter un certain nombre de prescriptions concernant les densités urbaines, la mixité sociale, la répartition des logements et leur type, les conditions de desserte, le traitement des fronts urbains…
  Conformément à la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser, correspondant aux objectifs définis pour la commune lors de l'établissement du programme local de l'habitat (PLH) de Colmar Agglomération, a été intégré dans les OAP.
  Concernant les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques, les OAP proposent deux dispositions de nature à prendre en compte cette thématique.
  Par ailleurs, la commune a mandaté un bureau d'étude pour établir un diagnostic sur la trame verte et bleue portant sur les secteurs concernés par une OAP. Cette étude a conclu pour l'ensemble des OAP que les « enjeux inhérents à la trame verte et bleue sont négligeables ou très faibles ».

  Comme expliqué en introduction de ce chapitre, le réaménagement de l'ancien site Velcorex ayant été finalisé, il convient de supprimer l'OAP correspondante.
  Concernant les OAP du site JAZ, les modifications effectuées (accès et circulations, vocations et emplacements des sous-espaces) s'expliquent notamment par la volonté de la commune d'intégrer dans le PLU les évolution du projet porté par le propriétaire du site.
  Le bâtiment qui devait être réhabilité dans le cadre d'une procédure « ANAH » avait vocation à accueillir les Compagnons du Devoir. Or, ils ont abandonné le projet d'installation, et en conséquence, le projet de réhabilitation n'avait plus lieu d'être.
  Par ailleurs, il semblait plus pertinent de resituer les logements individuels le long du quartier résidentiel déjà existant à l'est du site. A l'inverse, les collectifs pouvaient se positionner à côté des ateliers municipaux. Des accès adaptés au site viennent également compléter le dispositif urbain.
  Il est enfin noté que le périmètre nécessitant des études pour la dépollution, apparaissant dans l'OAP du projet de modification, ne correspondait pas à l'emprise de l'OAP initiale. Il s'agissait d'une erreur de report cartographique. La modification approuvée intègre à nouveau le périmètre du PLU initial.

- A noter que dans le cadre de ***l'actualisation des dispositions qui seront applicables au périmètre de l'ancien site JAZ***, la commune a souhaité intégrer l'arrêté préfectoral n°991270 du 15 juin 1999, instituant une servitude d'utilité publique sur le site de l'ancienne usine JAZ à Wintzenheim. Ce document fixe des dispositions particulières à mettre en œuvre dans le cadre d'affouillement des sols, de démolition de bâtiments et de travaux concernant les descentes d'eaux pluviales.

Ainsi, l'arrêté précédent est intégré en annexe de la présente modification. De plus, la référence aux dispositions de cet arrêté est également introduite dans les orientations d'aménagement et de programmation applicables au site JAZ.

## 3.3. Modifications concernant des emplacements réservés.

### 3.3.1. Actualisation de l'emprise de l'emplacement réservé n°22 destiné à l'élargissement et à l'aménagement de la RD83.

Cet emplacement réservé est destiné à l'élargissement et à l'aménagement de la RD83, qui s'inscrit comme l'axe routier majeur irriguant l'ouest du ban communal selon un tracé nord/sud. Cet emplacement réservé est inscrit depuis le PLU approuvé en 2005, au bénéfice du Conseil Départemental du Haut-Rhin aujourd'hui dénommé Collectivité Européenne d'Alsace.
La commune souhaite, dans le cadre de la présente procédure, intégrer le périmètre actualisé de l'ER **n°22**. ~~transmis en 2017 par la collectivité départementale compétente à l'occasion de la révision du PLU.~~

*Modifications apportées aux documents*

Les plans n° 3a. (zones agricoles et naturelles), n° 3b. (partie ville) et n° 3c. (partie Logelbach) sont actualisés, avec la suppression de l'ancienne emprise de l'emplacement réservé n°22 et son remplacement par le périmètre actualisé.
Pour chaque plan, la liste des emplacements réservés est également actualisée : le bénéficiaire de l'emplacement réservé n°22 est désormais la Collectivité européenne d'Alsace.

### 3.3.2. Modification de la destination et du périmètre de l'emplacement réservé n°16

L'emplacement réservé **n°16** était initialement destiné à permettre un accès à la zone AUc « Krummaker » depuis la rue du Maréchal Joffre.
Cette option a depuis été remplacée par un projet visant à permettre la création de places de stationnement supplémentaires à proximité du cimetière. Ainsi, la présent modification prend en compte le changement de destination de cet emplacement réservé, ainsi que l'évolution du périmètre concerné.

*Le plan de zonage correspondant est modifié en conséquence.*

### 3.3.3. Suppression d'emplacements réservés

Il a déjà été expliqué dans un chapitre précédent comment les actualisations concernant l'aménagement de certains secteurs AUc avaient nécessité de revoir des emplacements réservés destinés à venir compléter ces aménagements.
Ainsi, il a été constaté que les emplacements réservés **n° 6** et **n°14** devaient être supprimés afin de prendre en compte les situations suivantes :

- Emplacement réservé **n°6,** initialement destiné à permettre une jonction entre la rue du Maréchal Joffre et la rue du Dr Schweitzer. Cet ER s'inscrivait dans le cadre de l'aménagement du secteur AUc « Rehland ».
  La configuration envisagée ne correspond plus aujourd'hui aux options d'aménagement du secteur, redéfinies dans le cadre de la présente procédure. Il convient ainsi de supprimer cet ER.

- Emplacement réservé **n°14**, initialement destiné à l'aménagement de la rue du Cerf.
  Cette voie a depuis été calibrée selon les besoins locaux (8 mètres). L'ER correspondant n'est plus justifié.

L'emplacement réservé **n°1**, initialement destiné à permettre la création d'un équipement municipal, est supprimé compte tenu de l'abandon dudit projet.

L'emplacement réservé **n°10** était initialement destiné à permettre la liaison rue de l'Argilière/rue de Feldkirch. Cette voie ayant été réalisée dans le cadre de l'urbanisation de la partie Nord de la zone AUc correspondante, il y a lieu de supprimer cet emplacement réservé.

Le périmètre de l'emplacement réservé **n°27**, ayant vocation à permettre l'aménagement du carrefour RD11/RD1bis, est revu à la baisse de façon à prendre en compte la réalisation effective d'un rond point dans cette partie.

Les emplacements **n°28** et **n°29,** étaient initialement destinés à permettre et organiser l'accès à la zone commerciale du Logelbach. Cette question ayant depuis été traitée par des aménagements adaptés, il y a lieu de supprimer ces deux emplacements réservés.

*Six emplacements réservés sont ainsi supprimés du plan de zonage. La liste des emplacements réservés est actualisée en conséquence. L'ER n°27 est quant à lui supprimé pour partie.*

### 3.3.4. Création d'un nouvel emplacement réservé n°6

Le chapitre précédent a permis de justifier la nécessité de supprimer l'emplacement réservé **n°6** initial. Compte tenu de cette décision, il convient cependant, afin d'assurer la desserte du secteur AUc « Rehland » depuis la rue du Maréchal Joffre, de prévoir un nouvel emplacement réservé, qui reprendra le même numéro 6 compte tenu de la vocation similaire à l'initial.

*Un nouvel ER n°6 est ainsi intégré dans le plan de zonage. La liste des emplacements réservés est également actualisée en conséquence.*

## 3.4. Evolution de certaines dispositions réglementaires spécifiques concernant les zones urbaines et à urbaniser

### 3.4.1. Augmentation de la hauteur maximale autorisée en zone UB

La précédente procédure de modification du PLU en vigueur avait notamment mis en avant la volonté communale de poursuivre le soutien de la dynamique locale de l'habitat dans le cadre d'une densification adaptée des sites urbains existants. A ce titre, de façon à favoriser une densification du tissu bâti existants, les hauteurs maximales autorisées pour les bâtiments en zone UB, avaient été relevées à hauteur de 20% (8,40 mètres pour la hauteur façade et 14,40 mètres pour la hauteur plafond).
Il est décidé dans le cadre de la présente procédure de venir compléter cette démarche par la définition de deux nouveaux seuils plus cohérents et facilement applicables dans le cadre de l'instruction des nouveaux projets. A cet effet, il est décidé de fixer à 9 mètres la hauteur maximale des façades et à 15 mètres la hauteur plafond maximale, selon les définitions correspondantes présentées dans le glossaire du règlement.

| | |
|---|---|
| ***PLU initial*** | **UB 10.** (Hauteur maximale des constructions) :<br><br>**10.1.** La hauteur maximale des constructions est délimitée par un gabarit enveloppe, défini par une hauteur maximale de façade (H1) et une hauteur plafond des constructions (H2) correspondant au sommet du couronnement hors équipements techniques indispensables.<br>- la hauteur maximale des façades (H1) est limitée à 8,4 mètres ;<br>- la hauteur plafond (H2) est fixée à 14,4 mètres.<br>Ces hauteurs sont fixées par rapport au niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction.<br>… |
| ***PLU modifié - 2021*** | **UB 10.** (Hauteur maximale des constructions) :<br><br>**10.1.** La hauteur maximale des constructions est délimitée par un gabarit enveloppe, défini par une hauteur maximale de façade (H1) et une hauteur plafond des constructions (H2) correspondant au sommet du couronnement hors équipements techniques indispensables.<br>- la hauteur maximale des façades (H1) est limitée à *9 mètres* ;<br>- la hauteur plafond (H2) est fixée à *15 mètres.*<br>Ces hauteurs sont fixées par rapport au niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction.<br>… |

En complément de la modification ci-dessus , il n'apparait plus utile de conserver le secteur UBe, créé dans le cadre de la précédente procédure de modification simplifiée, afin de permettre sous condition les hauteurs maximales, aujourd'hui applicables à l'ensemble de la zone UB et des secteurs correspondants. Il est donc cohérent de supprimer toute référence à ce secteur. Les pièces du PLU (rapport de présentation, plan de zonage n°3c., règlement) sont donc actualisées en conséquence.

### 3.4.2. Assouplissement des conditions d'implantation des bâtiments en secteur UEa

Le présent chapitre met en avant la volonté de la commune d'apporter des assouplissements concernant les 'articles UE7 et UE8 qui fixent respectivement les dispositions concernant l'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives, et les obligations régissant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
Dans le secteur UEa (vocation artisanale et industrielle - zone d'activités de l'Europe notamment), est intégrée la possibilité pour les bâtiments de venir s'implanter librement par rapport aux limites séparatives. De plus, il n'est pas imposé de conditions concernant la distance entre deux bâtiments sur une même propriété.
Ces options permettront de densifier le tissu économique existant, sur un territoire sur lequel les possibilités d'extension pour des activités économiques sont fortement restreintes.
Ces options apportent, de façon limitée mais concrète, une réponse à des projets de développement en densification. Le choix est fait de limiter ces possibilités au secteur UEa car, contrairement aux autres secteurs d'activités, ces options apparaissent ici peu impactantes compte tenu notamment du faible nombre de bâtiments à vocation d'habitat implantés en périphérie de ce secteur. Les contraintes pour le voisinage seront donc dans ce cas très limitées.

*Modification apportée aux document*

Afin de prendre en compte l'objectif présenté ci-dessus, le règlement écrit de la zone UE évolue de la façon suivante :

| | |
|---|---|
| ***PLU initial*** | **UE 7**. (Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) :<br><br>**7.1.** La distance comptée de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, est au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans être inférieure à 4 mètres.<br><br>Toutefois, les constructions existantes implantées à une distance moindre des limites séparatives, peuvent être aménagées et reconstruites sur les emprises initiales.<br><br>De plus, les ouvrages et installations nécessaires à l'accès aux parkings souterrains sont exemptés des règles de recul par rapport aux limites séparatives.<br>… |
| ***PLU modifié - 2021*** | **UE 7. (**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) :<br><br>**7.1.** *Sauf en secteur UEa,* la distance comptée de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, est au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans être inférieure à 4 mètres.<br><br>Toutefois, les constructions existantes implantées à une distance moindre des limites séparatives, peuvent être aménagées et reconstruites sur les emprises initiales.<br><br>De plus, les ouvrages et installations nécessaires à l'accès aux parkings souterrains sont exemptés des règles de recul par rapport aux limites séparatives.<br><br>**7.2**. *En secteur UEa, les constructions pourront être implantées sur limites séparatives ou en recul.*<br>… |

| | |
|---|---|
| ***PLU initial*** | **UE 8**. (Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété) :<br><br>**8.1.** La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres de manière à ce que soit assuré l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.<br><br>**8.2.** En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.<br>Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade. |
| ***PLU modifié - 2021*** | **UE 8. (**Implantation des constructions les une par rapport aux autres sur une même propriété) :<br><br>*Sauf en secteur UEa :*<br><br>**8.1.** La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres de manière à ce que soit assuré l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.<br><br>**8.2.** En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.<br>Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade. |

### 3.4.3. Evolution des conditions d'implantation des carports

Concernant les conditions d'implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6) et par rapport au limites séparatives (article 7), le présent chapitre intègre des dispositions particulières concernant les carports, véritables abris permettant le stationnement de véhicules tout en les protégeant des aléas climatiques.

La commune souhaite assouplir les conditions d'implantation d'un type de construction, peu impactant sur les formes urbaines produites compte tenu des caractéristiques propres (petits gabarits, ouvertures sur les côtés, aspect extérieur…), mais qui s'avère aujourd'hui largement utilisé concernant le stationnement automobile.

Il s'agit d'affranchir ces constructions des règles « classiques » définies pour les zones urbaines (UA, UB et UC) et les zones d'urbanisation future à vocation d'habitat (AUc), en autorisant notamment leur implantation sur limites et facilitant ainsi les conditions d'accès au stationnement sur les propriétés.

En complément des modifications précédentes, il est également précisé que les carports ne sont pas concernés par les dispositions concernant l'aspect extérieur des constructions, dans les zones urbaines et à urbaniser.

*Modifications apportées aux documents*

Afin de prendre en compte l'objectif présenté ci-dessus, le règlement écrit des zones UA, UB, UC et AU évolue de la façon suivante :

| | |
|---|---|
| ***PLU initial*** | **UA 6.** (Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) :<br><br>**6.2.** De plus, le long des sections de rues indiquées au règlement, document graphique n° 3.2 b, sous «*Alignement obligatoire» :*<br><br>**6.2.1.** Les constructions principales doivent être implantées …<br><br>**6.2.2.** D'autres implantations peuvent néanmoins être autorisées dans les cas suivants :<br>- si d'une part, la largeur de façade du terrain donnant sur la rue est inférieure à 6 mètres ;<br>- ou si la longueur cumulée des façades des constructions principales déjà édifiées sur l'alignement obligatoire est au moins égale aux deux tiers de la longueur du coté du terrain concernée par cet alignement ;<br>- ou pour des constructions légères à usage d'abris ;<br>- ou pour l'extension de constructions existantes. |
| ***PLU modifié - 2021*** | **UA 6.** (Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) :<br><br>**6.2.** De plus, le long des sections de rues indiquées au règlement, document graphique n° 3.2 b, sous «*Alignement obligatoire» :*<br><br>**6.2.1.** Les constructions principales doivent être implantées …<br><br>**6.2.2.** D'autres implantations peuvent néanmoins être autorisées dans les cas suivants :<br>- si d'une part, la largeur de façade du terrain donnant sur la rue est inférieure à 6 mètres ;<br>- ou si la longueur cumulée des façades des constructions principales déjà édifiées sur l'alignement obligatoire est au moins égale aux deux tiers de la longueur du coté du terrain concernée par cet alignement ;<br>- ou pour des constructions légères à usage d'abris *(carports…)* ;<br>- ou pour l'extension de constructions existantes. |

| | |
|---|---|
| ***PLU initial*** | **UA 7.** (Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) :<br><br>…<br><br>**7.4.** Les abris de jardin ne dépassant pas 10 m² d'emprise au sol sont exemptés des règles de recul par rapport aux limites séparatives.<br><br>… |
| ***PLU modifié - 2021*** | **UA 7.** (Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) :<br><br>…<br><br>**7.4.** Les abris de jardin ne dépassant pas 10 m² d'emprise au sol, *ainsi que les carports, sont* exemptés des règles de recul par rapport aux limites séparatives.<br>**…** |

| | |
|---|---|
| ***PLU initial*** | **UB 6.** (Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) :<br><br>**6.1.** Sauf indications contraires reportées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies.<br><br>**6.2** Toutefois, dans les sections de rues où les constructions sont érigées à un alignement architectural clairement défini par les façades des immeubles avoisinants, les constructions peuvent être établies à cet alignement à condition que la distance par rapport à l'axe de la voie soit au moins égale à 4 mètres |
| ***PLU modifié - 2021*** | **UB 6.** (Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) :<br><br>**6.1.** Sauf indications contraires reportées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies.<br><br>**6.2** Toutefois, dans les sections de rues où les constructions sont érigées à un alignement architectural clairement défini par les façades des immeubles avoisinants, les constructions peuvent être établies à cet alignement à condition que la distance par rapport à l'axe de la voie soit au moins égale à 4 mètres.<br><br>***6.3.*** *Les carports sont exemptés des règles de recul par rapport à l'alignement des voies.* |

| | |
|---|---|
| ***PLU initial*** | **UB 7.** (Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) :<br><br>…<br><br>**7.4.** Les abris de jardin ne dépassant pas 10 m² d'emprise au sol sont exemptés des règles de recul par rapport aux limites séparatives.<br>… |
| ***PLU modifié - 2021*** | **UB 7.** (Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) :<br><br>…<br><br>**7.4.** Les abris de jardin ne dépassant pas 10 m² d'emprise au sol, *ainsi que les carports,* sont exemptés des règles de recul par rapport aux limites séparatives.<br>**…** |
| ***PLU initial*** | **UC 6.** (Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) :<br><br>Sauf indications contraires reportées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies ; toutefois :<br><br>- …<br><br>- dans le secteur UCp, les carports peuvent être implantés en deçà de la distance de 4 mètres par rapport à l'alignement de la voie ;<br>- … |
| ***PLU modifié - 2021*** | **UC 6.** (Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) :<br><br>Sauf indications contraires reportées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies ; toutefois :<br><br>- … |

| | |
|---|---|
| | - les carports peuvent être implantés en deçà de la distance de 4 mètres par rapport à l'alignement de la voie ;<br>- … |

| | |
|---|---|
| ***PLU initial*** | **UC 7.** (Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) :<br><br>…<br><br>***7.6.*** Les abris de jardin ne dépassant pas 10 m² d'emprise au sol sont exemptés des règles de recul par rapport aux limites séparatives.<br><br>… |
| ***PLU modifié - 2021*** | **UC 7.** (Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) :<br><br>…<br><br>***7.6.*** Les abris de jardin ne dépassant pas 10 m² d'emprise au sol, *ainsi que les carports*, sont exemptés des règles de recul par rapport aux limites séparatives.<br>… |

| | |
|---|---|
| ***PLU initial*** | **AU 6.** (Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) :<br><br>Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies. Toutefois :<br><br>- l'aménagement d'escaliers et d'auvents ouverts est autorisé dans la limite de 5 m² de surface de plancher en-deçà de la distance de 4 mètres ;<br><br>- dans les sections de rues où les constructions sont érigées à un alignement architectural clairement défini par les façades des immeubles avoisinants, les constructions peuvent être établies à cet alignement à condition que la distance par rapport à l'axe de la voie soit au moins égale à 4 mètres ; |
| ***PLU modifié - 2021*** | **AU 6.** (Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) :<br><br>Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies. Toutefois :<br><br>- l'aménagement d'escaliers et d'auvents ouverts est autorisé dans la limite de 5 m² de surface de plancher en-deçà de la distance de 4 mètres ;<br><br>- dans les sections de rues où les constructions sont érigées à un alignement architectural clairement défini par les façades des immeubles avoisinants, les constructions peuvent être établies à cet alignement à condition que la distance par rapport à l'axe de la voie soit au moins égale à 4 mètres ;<br><br>- *Les carports sont exemptés des règles de recul par rapport à l'alignement des voies* |

| | |
|---|---|
| ***PLU initial*** | **AU 7.** (Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) :<br><br>**…**<br><br>**7.6.** Les abris de jardin ne dépassant pas 10 m² d'emprise au sol sont exemptés des règles de recul par rapport aux limites séparatives.<br>… |

| | |
|---|---|
| ***PLU modifié - 2021*** | **AU 7.** (Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) :<br><br>…<br><br>**7.6.** Les abris de jardin ne dépassant pas 10 m² d'emprise au sol, *ainsi que les carports*, sont exemptés des règles de recul par rapport aux limites séparatives.<br>**…** |

| | |
|---|---|
| ***PLU initial*** | **UA 11. (Aspect extérieur des constructions et aménagement de leur abord)** :<br><br>**…**<br><br>**11.3. Toitures**<br><br>Les toitures des constructions doivent être recouvertes de tuiles plates, de teintes rouge terre cuite à brun. Les constructions présentant une toiture plate (ou à très faible pente), ainsi que les abris de jardin ne dépassant pas 10 m² d'emprise au sol sont exemptés de la règle précédente.<br><br>La pente des toitures des bâtiments d'habitation et de leurs annexes doit être comprise entre 30° et 45°.<br>La pente des toitures des bâtiments à usage d'activités ne pourra être inférieure à 30°.<br><br>Des pentes différentes pourront néanmoins être admises pour les éléments architecturaux d'accompagnement, s'insérant dans la volumétrie générale des toitures, pour des constructions ne dépassant pas 40 m² d'emprise ainsi que pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes.<br><br>Il n'est pas fixé de règles concernant les toitures pour les constructions publiques ainsi que pour les bâtiments à usage d'activités agricoles et viticoles.<br>… |
| ***PLU modifié - 2021*** | **UA 11. (Aspect extérieur des constructions et aménagement de leur abord)** :<br><br>**…**<br><br>**11.3. Toitures**<br><br>Les toitures des constructions doivent être recouvertes de tuiles plates, de teintes rouge terre cuite à brun. Les constructions présentant une toiture plate (ou à très faible pente), ainsi que les abris de jardin ne dépassant pas 10 m² d'emprise au sol sont exemptés de la règle précédente.<br><br>La pente des toitures des bâtiments d'habitation et de leurs annexes doit être comprise entre 30° et 45°.<br>La pente des toitures des bâtiments à usage d'activités ne pourra être inférieure à 30°.<br><br>Des pentes différentes pourront néanmoins être admises pour les éléments architecturaux d'accompagnement, s'insérant dans la volumétrie générale des toitures, pour des constructions ne dépassant pas 40 m² d'emprise ainsi que pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes.<br><br>Il n'est pas fixé de règles concernant les toitures *des carports*, des constructions publiques, et des bâtiments à usage d'activités agricoles et viticoles.<br>… |

| | |
|---|---|
| ***PLU initial*** | **UB 11. (Aspect extérieur des constructions et aménagement de leur abord)** :<br>**…**<br><br>**11.3. Toitures**<br><br>La pente, la nature et la couleur des toitures doivent être en harmonie avec celles des toitures environnantes.<br><br>Quelque soit le cas, il n'est pas fixé de pente de toiture particulière pour les équipements publics ou d'intérêt général, ainsi que pour les bâtiments à usage agricoles et viticoles.<br><br>Dans le secteur UBc, la réalisation d'attiques est autorisée sur les bâtiments à toit plat.<br>… |
| ***PLU modifié - 2021*** | **UB 11. (Aspect extérieur des constructions et aménagement de leur abord)** :<br>**…**<br><br>**11.3. Toitures**<br><br>La pente, la nature et la couleur des toitures doivent être en harmonie avec celles des toitures environnantes.<br><br>Quelque soit le cas, il n'est pas fixé de pente de toiture particulière *pour les carports,* pour les équipements publics ou d'intérêt général, ainsi que pour les bâtiments à usage agricoles et viticoles.<br><br>Dans le secteur UBc, la réalisation d'attiques est autorisée sur les bâtiments à toit plat.<br>**…** |

| | |
|---|---|
| ***PLU initial*** | **UC 11. (Aspect extérieur des constructions et aménagement de leur abord)** :<br>**…**<br><br>**11.3. Toitures**<br><br>Les toitures des constructions doivent être recouvertes de tuiles, de teintes rouge terre cuite à brun. Les constructions présentant une toiture plate (ou à très faible pente) ainsi que les abris de jardin ne dépassant pas 10 m² d'emprise au sol sont exemptées de cette règle.<br><br>La pente des toitures des bâtiments d'habitation et de leurs annexes doit être comprise entre 30° et 45°.<br><br>Les toitures des bâtiments à usage d'activités économiques, agricoles et viticoles, ainsi que des équipements publics ou d'intérêt général, sont exemptées des dispositions présentées dans le cadre du présent chapitre UC 11.3.<br><br>Des pentes différentes pourront néanmoins être admises pour les éléments architecturaux d'accompagnement, s'insérant dans la volumétrie générale des toitures, pour des constructions ne dépassant pas 40 m² d'emprise ainsi que pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes.<br><br>Dans le secteur UCp, les toits plats ou à faible pente sont autorisés pour les carports et les annexes.<br>… |

| | |
|---|---|
| ***PLU modifié - 2021*** | **UC 11. (Aspect extérieur des constructions et aménagement de leur abord)** :<br>**…**<br><br>**11.3. Toitures**<br><br>Les toitures des constructions doivent être recouvertes de tuiles, de teintes rouge terre cuite à brun. Les constructions présentant une toiture plate (ou à très faible pente) ainsi que les abris de jardin ne dépassant pas 10 m² d'emprise au sol sont exemptées de cette règle.<br><br>La pente des toitures des bâtiments d'habitation et de leurs annexes doit être comprise entre 30° et 45°.<br><br>Les toitures des bâtiments à usage d'activités économiques, agricoles et viticoles, des équipements publics ou d'intérêt général, *et des carports* sont exemptées des dispositions présentées dans le cadre du présent chapitre UC 11.3.<br><br>Des pentes différentes pourront néanmoins être admises pour les éléments architecturaux d'accompagnement, s'insérant dans la volumétrie générale des toitures, pour des constructions ne dépassant pas 40 m² d'emprise ainsi que pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes.<br><br>Dans le secteur UCp, les toits plats ou à faible pente sont autorisés pour ~~*les carports et*~~ les annexes.<br>… |

| | |
|---|---|
| ***PLU initial*** | **AU 11. (Aspect extérieur des constructions et aménagement de leur abord)** :<br>**…**<br><br>**11.3. Toitures**<br><br>Les toitures des constructions doivent être recouvertes de tuiles, de teintes rouge terre cuite à brun. Les constructions présentant une toiture plate (ou à très faible pente) ainsi que les abris de jardin ne dépassant pas 10 m² d'emprise au sol sont exemptées de cette règle.<br><br>La pente des toitures des bâtiments d'habitation et de leurs annexes doit être comprise entre 30° et 45°.<br><br>Les toitures des bâtiments à usage d'activités économiques, agricoles et viticoles, ainsi que des équipements publics ou d'intérêt général, sont exemptées des dispositions présentées dans le cadre du présent chapitre AU 11.3.<br><br>Des pentes différentes pourront néanmoins être admises pour les éléments architecturaux d'accompagnement, s'insérant dans la volumétrie générale des toitures, pour des constructions ne dépassant pas 40 m² d'emprise ainsi que pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes.<br>… |
| ***PLU modifié - 2021*** | **AU 11. (Aspect extérieur des constructions et aménagement de leur abord)** :<br>**…**<br><br>**11.3. Toitures**<br><br>Les toitures des constructions doivent être recouvertes de tuiles, de teintes rouge terre cuite à brun. Les constructions présentant une toiture plate (ou à très faible pente) ainsi que les abris de jardin ne dépassant pas 10 m² d'emprise au sol sont exemptées de cette règle.<br><br>La pente des toitures des bâtiments d'habitation et de leurs annexes doit être |

| | |
|---|---|
| | comprise entre 30° et 45°.<br><br>Les toitures des bâtiments à usage d'activités économiques, agricoles et viticoles, des équipements publics ou d'intérêt général, *et des carports* sont exemptées des dispositions présentées dans le cadre du présent chapitre AU 11.3.<br><br>Des pentes différentes pourront néanmoins être admises pour les éléments architecturaux d'accompagnement, s'insérant dans la volumétrie générale des toitures, pour des constructions ne dépassant pas 40 m² d'emprise ainsi que pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes.<br>**…** |

### 3.5. Actualisation du périmètre de réciprocité agricole dans la zone urbaine UC.

Le principe de réciprocité des règles de recul a pour but d'éviter une remise en cause des sites d'implantation ou de développement des exploitations agricoles (bâtiments d'élevage en particulier) par un rapprochement de l'urbanisation. Ce principe a été introduit en 1999 à l'article L.111-3 du Code Rural et modifié à plusieurs reprises.
Au titre des règlementations sanitaires, certains bâtiments agricoles sont soumis à des conditions de distance pour leur implantation par rapport notamment aux habitations ou immeubles habituellement occupés par des tiers. Les distances à respecter sont celles définies par les règlements sanitaires départementaux (RSD) ou par la réglementation sur les installations classées (ICPE).
Le principe de réciprocité impose le respect des mêmes distances pour les tiers vis-à-vis des constructions agricoles. Néanmoins, l'article L.111-3 prévoit des cas d'exception. Ainsi, notamment, peut être fixée une dérogation « au cas par cas » après avis de la chambre d'agriculture. Dans ce cas, pour toute construction et tout changement de destination à usage non agricole, une distance d'éloignement inférieure pourra être autorisée.
De plus, l'article précédent prévoit également la possibilité, dans les parties actuellement urbanisées des communes, de fixer des règles d'éloignement différentes que celles imposées par le principe de réciprocité. C'est cette dernière possibilité qui est mobilisée dans le cadre du présent chapitre.

A Wintzenheim, il existe quatre établissements concernés par le règlement sanitaire départemental (périmètre de réciprocité de 50 m autour des bâtiments impactés).
Un de ces établissements est situé en zone urbaine UC, dans la rue Clémenceau. Il s'agit d'un élevage d'ovins. Compte tenu de cette localisation en zone urbaine, l'existence d'un périmètre de réciprocité impacte les capacités d'évolution du tissu bâti proche. Or, l'importance de cette exploitation ne justifie plus le gel de l'urbanisation. De plus, si l'unité foncière est assez étendue, l'activité d'élevage générant le périmètre de réciprocité est concentrée sur un seul bâtiment (en rouge).

*Elevage ovin - rue Clémenceau*
*Extrait du « Diagnostic agricole du PLU » - Chambre d'Agriculture Alsace - 2018*

Afin de faire évoluer cette situation, la commune avait, dans un premier temps, mis en avant la volonté de définir dans le cadre de la procédure de modification, une possibilité de dérogation au principe de réciprocité portant sur l'installation agricole présentée ci-dessus, sans fixer toutefois d'emprise particulière concernée par cette dérogation.
Dans le cadre de la consultation des services associés, il a été demandé à la commune de définir concrètement la règle d'éloignement différente qui sera applicable.

Notamment, la Chambre d'Agriculture Alsace, dans son avis sur le projet, s'est positionnée dans ce cas, de façon favorable sur une réduction du périmètre de non constructibilité à 25 mètres.

La commune souhaite accéder à ces demandes en réduisant à 25 mètres le périmètre de réciprocité portant sur l'exploitation agricole évoquée.

*Elevage ovin - rue Clémenceau : périmètre de réciprocité modifié*

Dans le cadre de la justification de cette réduction de périmètre, il est expliqué que celui-ci touche aujourd'hui un certain nombre de parcelles privées, mais également une parcelle communale, pouvant accueillir des constructions à usage de logements (individuels ou collectifs). La parcelle communale évoquée est actuellement occupée par une ancienne salle de sport vétuste qui pourrait faire l'objet d'un changement de destination à usage d'habitat. Il reste ainsi dans cette partie un potentiel de densification non négligeable à valoriser.
Le bâtiment d'élevage est implanté sur site de longue date. Il est entouré de nombreuses constructions à usage d'habitation pour certaines relativement anciennes également.
Concernant la parcelle communale, il existe déjà des constructions de tiers (qui plus est à usage d'habitation) entre celle-ci et le bâtiment d'élevage.

La présente modification actualise les documents correspondants en conséquence :

Plans de zonage n°3a et n°3b :

L'établissement agricole concerné, situé en zone UC, est localisé sur les deux plans de zonages évoqués qui intègrent également le report du nouveau périmètre de réciprocité qui a été défini (25 mètres).

Règlement de la zone UC :

Afin de prendre en compte l'objectif présenté ci-dessus, le règlement écrit de la zone évolue de la façon suivante :

| | |
|---|---|
| ***PLU initial*** | **UC 1**. (Occupations et utilisations du sol interdites) :<br><br>…<br><br>**1.6.** Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme. |
| ***PLU modifié - 2021*** | **UC 1.** (Occupations et utilisations du sol interdites) :<br><br>…<br><br>**1.6.** Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre de |

| | |
|---|---|
| | l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.<br><br>**1.7.** *A l'intérieur du périmètre de réciprocité agricole (25 mètres autour du bâtiment agricole concerné) reporté aux plans de zonage n°3a et n°3b, toute construction occupée par des tiers autres que l'exploitant.*<br>*Cette disposition s'applique sous réserve d'une modification ultérieure liée à l'évolution de l'exploitation agricole.* |

| | |
|---|---|
| ***PLU initial*** | **UC 2**. (Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières) :<br><br>**Sont admis :**<br><br>…<br><br>**2.8.** Sauf en secteur UCp, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction de plusieurs bâtiments, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, chaque lot est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme. |
| ***PLU modifié - 2021*** | **UC 2.** (Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières) :<br><br>**Sont admis :**<br><br>…<br><br>**2.8.** Sauf en secteur UCp, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction de plusieurs bâtiments, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, chaque lot est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme.<br><br>**2.9.** *A l'intérieur du périmètre de réciprocité agricole (25 mètres autour du bâtiment agricole concerné) reporté aux plans de zonage n°3a et n°3b :*<br><br>– *l'extension des bâtiments agricoles existants à condition de ne pas augmenter les nuisances pour le voisinage ;*<br>– *les constructions à usage d'habitation et leurs annexes si elles sont exclusivement destinées au logement de l'exploitant ;*<br>– *les hangars agricoles à usage exclusif de stockage s'ils sont liés et nécessaires à l'exploitation agricole existante ;*<br>– *les travaux d'extension et les travaux de rénovation des constructions existantes à usage d'habitation occupés par des tiers.*<br><br>*Cette disposition s'applique sous réserve d'une modification ultérieure liée à l'évolution de l'exploitation agricole.* |

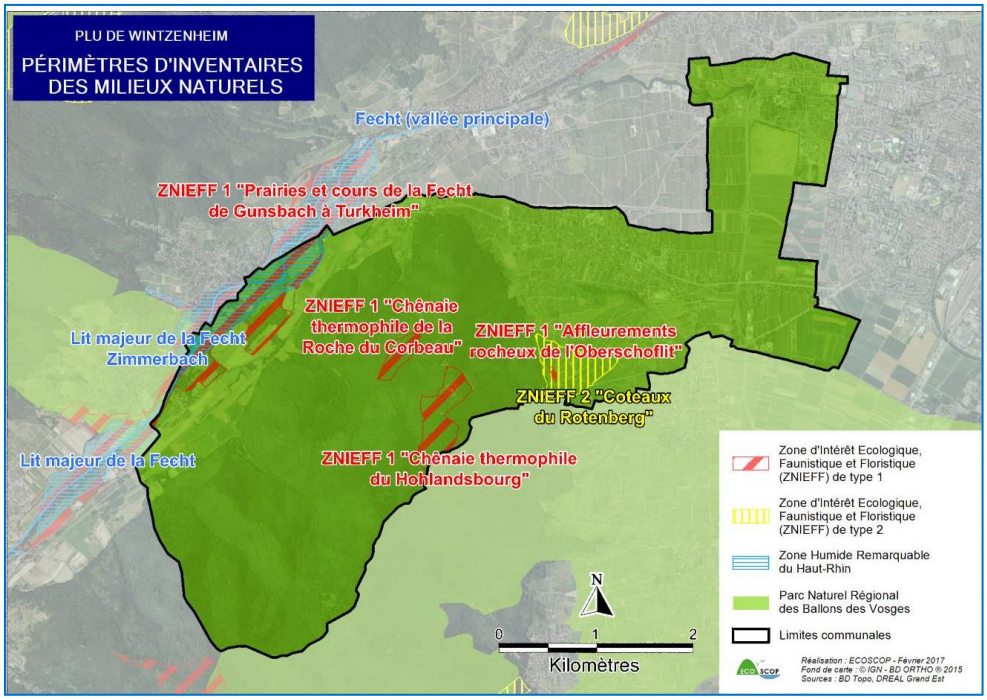
# 4. Aspects environnementaux et prise en compte des risques

Le territoire communal est concerné par les différents périmètres suivants :

## 4.1. Protections environnementales et milieux remarquables

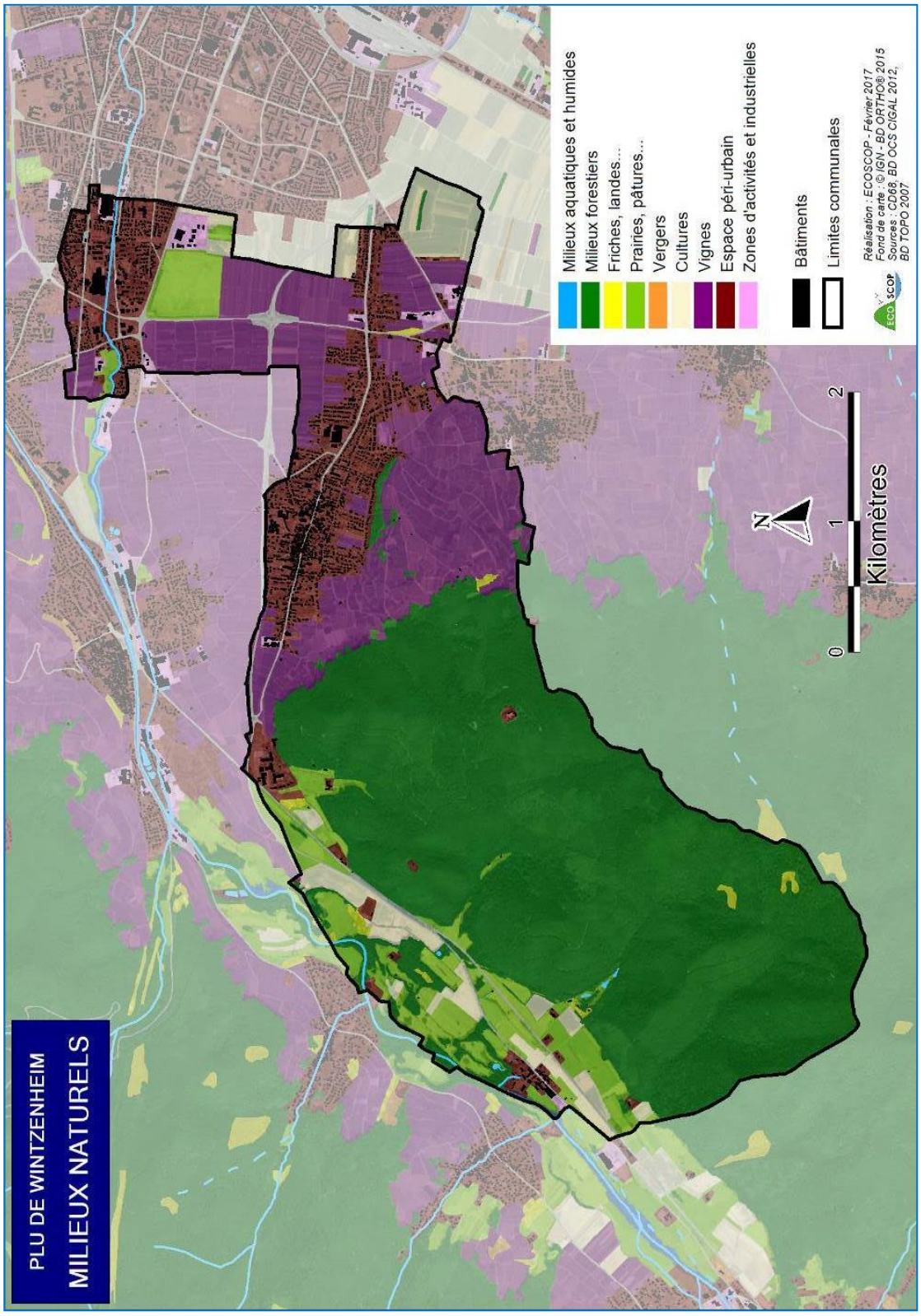
**<u>Périmètres d'inventaires et protection du patrimoine remarquable :</u>**

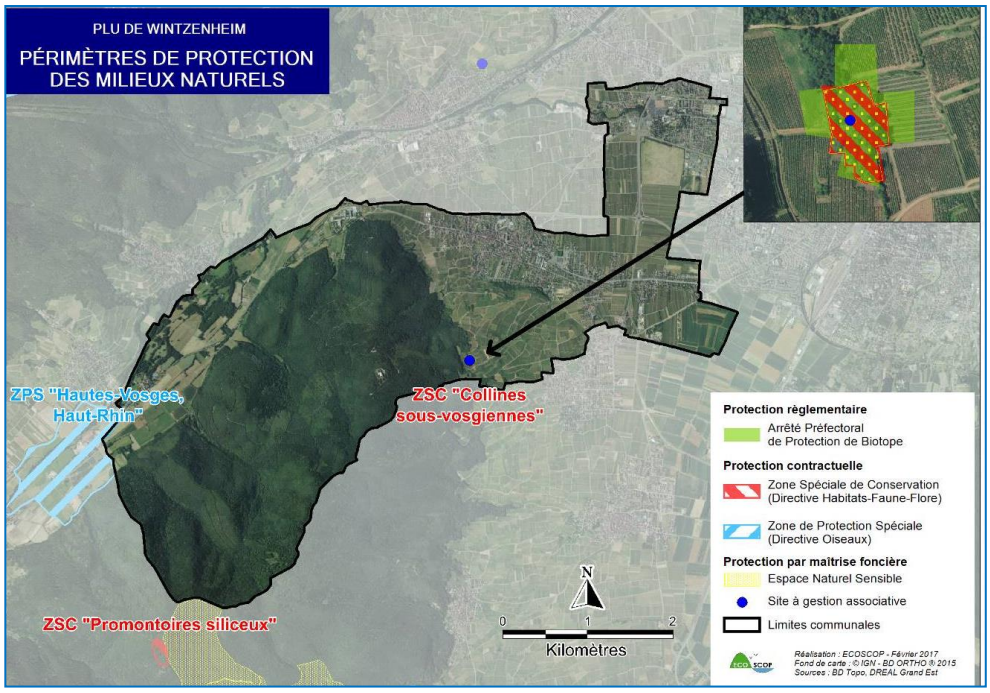
Le ban communal de Wintzenheim est concerné par 3 périmètres de protection : la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) « Collines sous-vosgiennes » (FR4211807), l'Espace Naturel Sensible situé en haut du coteau viticole et l'Arrêté Préfectoral de Protection du Biotope situé sur le même site. La commune est également concernée par 7 périmètres d'inventaires : 4 ZNIEFF de type 1, 1 ZNIEFF de type 2 et 2 Zones humides remarquables du Haut-Rhin.




Le territoire de Wintzenheim comprend un site Natura 2000, à savoir la ZSC « Collines sous-vosgiennes » (FR4201806). Ce site s'étend sur une superficie de 470 ha comprenant 12 communes, et se décompose en 5 secteurs : le secteur « sud », le secteur de Wintzenheim, le secteur du Florimont, le secteur du Mont de Sigolsheim et le secteur du Grasberg. Il s'étend dans la zone de piémont, sous l'abri des hauts sommets vosgiens, conférant des conditions stationnelles les plus chaudes et les plus sèches d'Alsace.

Les collines sous-vosgiennes calcaires haut-rhinoises abritent 7 habitats et 3 espèces d'intérêt communautaire. Elles sont majoritairement recouvertes de pelouses thermoxérophiles à orchidées, entrecoupées de landes sèches et de maigres forêts.


PLU DE WINTZENHEIM
MILIEUX NATURELS
Milieux aquatiques et humides
Milieux forestiers
Friches, landes...
Prairies, pâtures...
Vergers
Cultures
Vignes
Espace péri-urbain
Zones d'activités et industrielles
Bâtiments
Limites communales
Réalisation : ECOSCOP - Février 2017
Fond de carte : © IGN - BD ORTHO® 2015
Sources : CD68, BD OCS CIGAL 2012,
BD TOPO 2007
N
0
1
2
Kilomètres




Le site abrite plus de 200 ha de pelouses sèches calcaires à orchidées dont la diversité structurale (dalles rocheuses à sédum, végétation rase, ourlets et bosquets) permet le développement de 500 espèces végétales, dont près de 15 % sont protégées en Alsace.

Le site dispose par ailleurs d'une large palette de hêtraies d'intérêt communautaire, sur près de 150 ha.

## Milieux naturels et semi-naturels :

### Cours d'eau et plans d'eau

Les cours d'eau sont des milieux offrant un habitat à la faune et la flore (poissons, oiseaux, amphibiens, insectes, végétation, etc.). Il existe 2 cours d'eau principaux sur le territoire communal, à savoir la Fecht et le Logelbach. La rivière de la Fecht est située le long de la limite nord-ouest de la commune.. Elle est relativement artificialisée et présente de nombreux aménagements tout au long de son cours (enrochement des berges, seuils…).

La Fecht, sur le territoire de Wintzenheim possède une ripisylve de bonne qualité, relativement dense et continue. C'est un cours d'eau d'intérêt pour le Martin-pêcheur d'Europe et est classée comme axe d'importance pour la migration des poissons amphihalins.

Le cours d'eau artificialisé du Logelbach est bordé par une ripisylve à son entrée ouest dans le territoire. Il devient ensuite souterrain pour traverser le quartier du Logelbach. De fait, sa ripisylve est discontinue et les berges de ce cours d'eau sont nettement artificielles (enrochement).

7 étangs sont présents sur le banc communal, notamment dans le secteur du vallon de l'Aspachthal, au nord-est du hameau de La Forge et au lieu-dit Kuhlager.

### Espaces boisés

La moitié de la commune est couverte par des milieux forestiers ou pré-forestiers (960 ha soit 50,6 % du ban). Ces milieux, qui correspondent à la forêt domaniale de Wilsbach et à la forêt communale de Wintzenheim, présentent une mosaïque d'essences d'arbres assez diversifiée dans leurs compositions. Les essences majoritaires sont essentiellement représentées par des plantations de Sapin ou d'Epicéa purs, de Châtaigniers purs, de feuillus purs en îlots et des mélanges de conifères et feuillus, dont l'abondance relative est variable.

Les milieux forestiers représentent un intérêt pour un certain nombre d'espèces d'oiseaux, presque exclusivement inféodés à ces milieux et notamment aux secteurs de sénescence, tels que le Pic noir et le Pic mar, la Bondrée apivore... Les boisements constituent un refuge pour de nombreux oiseaux, insectes et mammifères (cervidés, Blaireau européen, Ecureuil roux, Martre des Pins, etc.).

**Autres espaces**

A Wintzenheim, un réseau de haies est localisé dans la partie nord-ouest du ban, à proximité du hameau de La Forge**,** où des haies arborescentes établissent des connexions entre la ripisylve de la Fecht et les bosquets intégrés aux espaces prairiaux. Plus ponctuellement, quelques haies arbustives à arborescentes parsèment le vignoble sur le territoire.

Les lisières forestières constituent la limite entre 2 milieux : l'un forestier et l'autre plus ouvert. Ce sont des écotones soumis à des conditions climatiques et écologiques propres. Ce sont donc des éléments écologiques et paysagers d'intérêt, liés aux réservoirs de biodiversités que sont les boisements. Ils servent notamment de corridors écologiques pour plusieurs groupes d'espèces comme les reptiles, les insectes et les mammifères. Les lisières présentes sur le territoire de Wintzenheim sont en général nettes, en particulier celles en transition avec l'espace viticole et les milieux prairiaux de la vallée de la Fecht, et ne présentent pas un écotone très diversifié et stratifié.

Les prairies sont des milieux herbacés mis en valeur par les pratiques agricoles et pastorales (fauche ou pâturage). Leur composition et leur structure résultent de plusieurs facteurs : composition du sol, degré d'hydromorphie, altitude, type d'exploitation, intensification et fertilisation.

Elles représentent 8,1 % du territoire communal (soit 158,3 ha). Elles sont majoritairement localisées dans la vallée de la Fecht. A noter que celles bordant la Fecht possèdent un caractère humide.

L'intérêt écologique de ces milieux est surtout fonction du type de gestion mis en place. En effet, plus la fauche ou le pâturage est intensif, moins la diversité floristique pourra s'exprimer. Les milieux qui résultent de ces pratiques sont alors plus ou moins banalisés.

Les prairies accueillent une faune caractéristique des milieux ouverts (Lièvre d'Europe, Tarier pâtre, Petite Tortue, etc.). Accompagnées de structures arborées (arbres isolés, haies, lisières forestières), ces prairies constituent des terrains de chasse pour de nombreuses espèces d'oiseaux (chiroptères, Pie-grièche écorcheur et Alouette lulu entre autres). Elles accueillent également des orthoptères comme le Criquet des pâtures ou encore la Grande Sauterelle verte et plusieurs papillons diurnes.

A Wintzenheim, les espaces de friches et landes sont dispersés sur l'ensemble du ban et couvrent une surface de 11 ha environ, soit 0,6 % du ban. Ils sont soit insérés dans le milieu forestier (landes), soit au sein du milieu ouvert (friches herbacées). Dans l'espace péri-urbain, certaines parcelles délaissées entre les rangs de vigne sont également enfrichées.

Avec environ 92 ha, les cultures annuelles représentent environ 5 % de la superficie communale. Largement dominés par les cultures céréalières, ils présentent peu d'intérêt en matière de faune et de flore, du fait de pratiques très intensives (grand parcellaire, traitements, faible diversification des cultures, etc.). Certaines espèces peuvent néanmoins y trouver des conditions favorables (avifaune : Milan noir, Buse variable, Alouette des champs, etc. ; micromammifères, Lièvre, Chevreuil, etc.), mais dans l'ensemble ces milieux sont pauvres en espèces

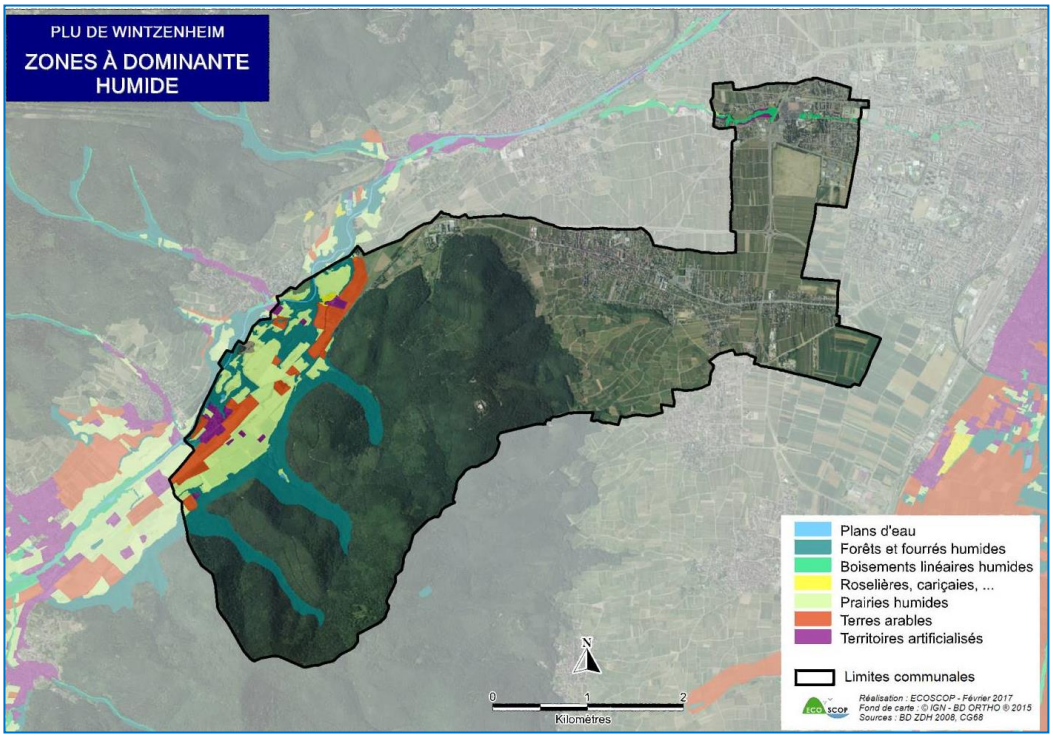
## Les zones humides

La prise en compte des zones humides constituent aujourd'hui un enjeu majeur. Les zones humides sont considérées comme des milieux particulièrement sensibles et menacés. Il s'agit d'espaces qui cumulent des intérêts plurifonctionnels en termes d'équilibre des bassins versants (soutien à l'étiage, atténuation des niveaux de crues), de qualité de l'eau (rôle de filtre) et de richesse biologique (forte biodiversité). Ces secteurs assurent aussi des fonctions récréatives et paysagères.

La Base de données des Zones à Dominante Humide CIGAL (BdZDH-CIGAL, 2008) constitue une cartographie d'alerte et de signalement des zones humides en Alsace, devant servir d'appui à l'inventaire des zones humides tel que prévu dans le SDAGE.

Sur la commune de Wintzenheim, sont concernés par les zones humides :

- L'espace alluvial associé à la Fecht (ripisylve, prairies humides, cultures…) ;
- Les vallons humides du massif forestier du Staufen ;
- Le Logelbach et sa ripisylve.



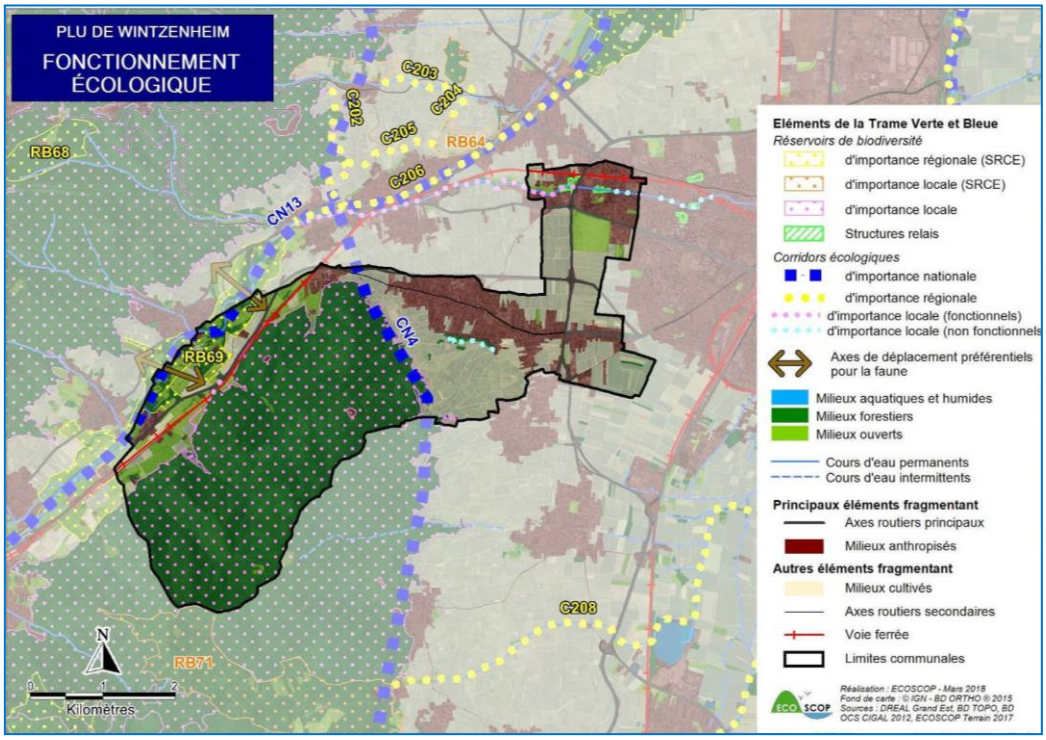

Les zones humides de la commune couvrent 300 ha soit 15,8 % du ban, qui se situent surtout dans la vallée alluviale de la Fecht, dans les vallons de la forêt communale de Wintzenheim (dont l'Aspachthal et le Wilsbachgraben) et sur les abords du Logelbach.

Les milieux intégrés aux Zones à Dominante Humides sont principalement des forêts et des fourrés humides (environ 136 ha dont la ripisylve de la Fecht, soit 45 % des zones humides) et de prairies humides (environ 96 ha, soit 32 % des zones humides).

## Le réseau écologique :

A l'échelle régionale, la commune de Wintzenheim est inscrite à l'interface entre la plaine alsacienne et le massif vosgien. Elle inclut un réservoir de biodiversité d'importance régionale (Basse vallée de la Fecht) et est traversée par 2 corridors d'importance nationale vallée de la Fecht et Piémont vosgien et collines sous-vosgiennes). En ce qui concerne la qualité de sa Trame verte, celle-ci est bien pourvue dans sa partie ouest avec un réseau de haies situé dans la vallée alluviale de la Fecht et les versants boisés du Massif vosgien.

En revanche, la partie est de la commune ; principalement occupée par le vignoble et les cultures, possède une trame verte beaucoup plus lâche qui ne forme pas de réseau (quelques haies disparates non connectés entre elles). En dehors de la Fecht et de ses milieux humides attenants, le ban communal est relativement pauvre en Trame bleue.




La proximité de la ville de Colmar limite les enjeux en termes de continuité écologique au niveau de la plaine. En revanche, dans la vallée de la Fecht, les enjeux pour la TVB sont importants puisqu'il s'agit d'un carrefour où se concentrent corridors et réservoirs, importants aussi bien à l'échelle locale que nationale.

Globalement, Wintzenheim présente un fonctionnement écologique assez satisfaisant qu'il convient de préserver, notamment par la conservation des réservoirs locaux et régionaux (forêt communale, la Fecht) et des divers éléments naturels isolés du secteur viticole et péri-urbain (bosquets, haies…).

**Le terroir viticole :**

A Wintzenheim, les parcelles de vignes se distribuent majoritairement sur les versants du piémont vosgiens, dans la partie ouest du territoire, et sur la plaine à l'est. Quelques parcelles de vignes sont également enclavées au sein du tissu bâti du bourg de Wintzenheim.

Les aires d'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) bénéficient d'une protection générale contre toute opération d'aménagement, d'urbanisme, d'équipement, de construction, d'exploitation du sol ou du sous-sol, ou d'implantation de toute activité économique de nature à porter atteinte à l'aire géographique ou aux conditions de production, à la qualité ou à l'image du produit d'appellation. Toute dérogation, par une autorité publique, est soumise à une procédure de consultation préalable obligatoire, directe ou indirecte, de l'Institut National de l'Origine et de la qualité (INAO).

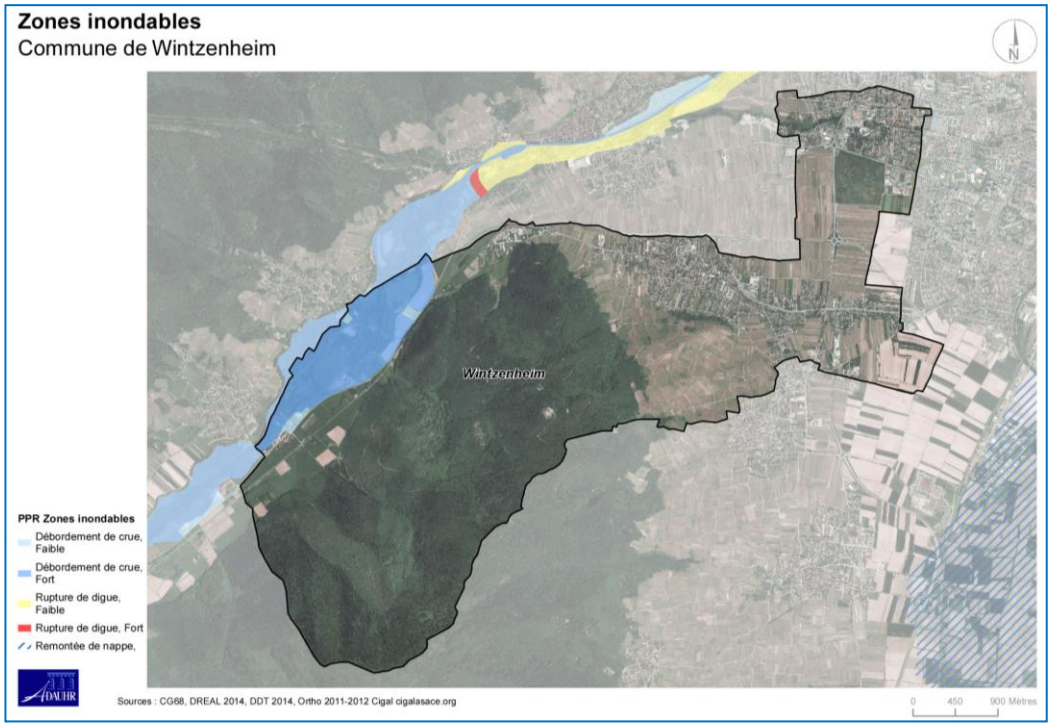
*Le périmètre de l'aire AOC locale concerne environ 404,6 ha, soit 21 % du ban communal et comprend notamment les coteaux du Hengst au Rotenberg, et la Plaine d'Alsace au niveau des lieux-dits Neufeld et Kohlweg, à l'extrême est du ban communal.*

## 4.2. Risques naturels et technologiques

**Risque d'inondation et coulées de boue :**

La commune de Wintzenheim a fait l'objet de plusieurs arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle. Elle est recensée dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) qui liste les communes du Haut-Rhin soumises aux risques d'inondations et de coulées de boue.

La commune est concernée par le Plan de Prévention des **Risques inondation** (PPRi) de la Fecht approuvé par arrêté préfectoral le 14 mars 2008. Elle est soumise à un risque d'inondation en cas de crue centennale sur les abords de la Fecht. Les inondations répertoriées sur Wintzenheim ont eu lieu essentiellement en période hivernale et printanière suite à des pluies abondantes liées à de violents orages.



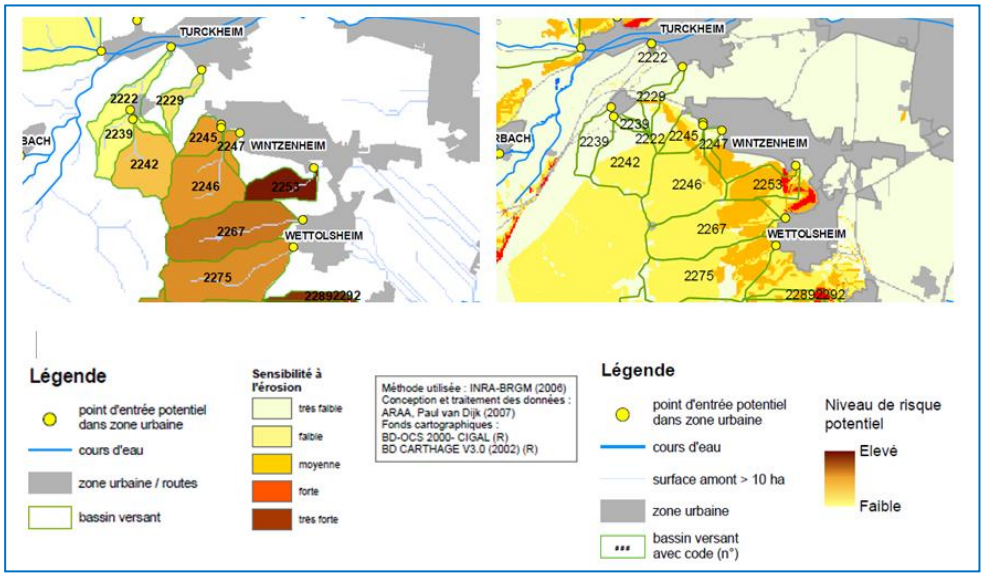

Les cartes de sensibilité potentielle à **l'érosion des sols et du risque potentiel de coulées d'eaux boueuses** en Alsace, indiquent pour la commune de Wintzenheim les éléments suivants :

- Une sensibilité à l'érosion hydrique faible sur l'espace couvert par la forêt, moyenne sur le vignoble, et forte au pied du vignoble,

- Un risque potentiel de coulées de boues élevé dans le vignoble. Le risque est plus modéré sur le flanc Est des montagnes vosgiennes. Il est faible dans le secteur du lycée agricole.

Le contexte topographique et la couverture viticole du Piémont vosgien constituent des facteurs naturels au déclenchement des coulées de boue. Cinq évènements importants sont survenus durant ces 30 dernières années. Les vignes de la commune présentent un enherbement satisfaisant qui limite le risque de déclenchement de coulées de boues.

La présente modification n'entraine pas d'enjeux particuliers.




*Sensibilité à l'érosion et risque de coulées de boues*

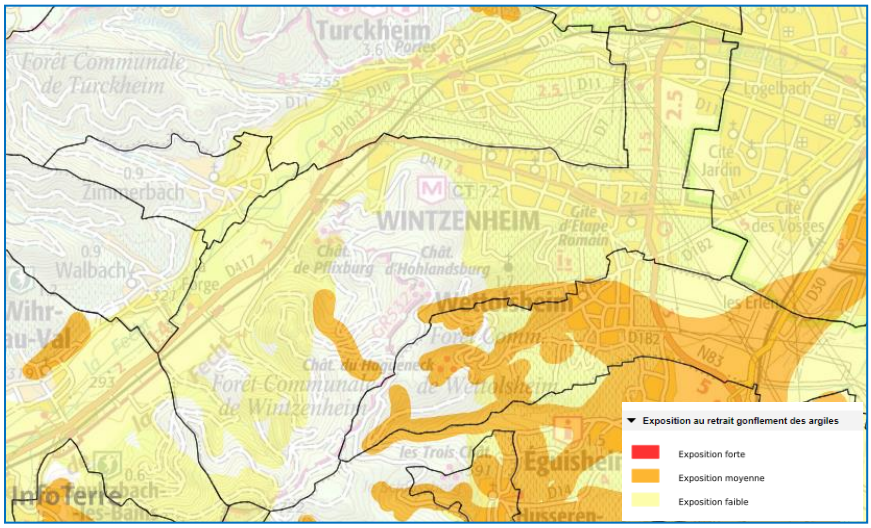
## Risque sismique :

La commune, classée en zone de sismicité 3, est concernée par les décrets, n° 2010-1254 du 22/10/2010 relatif à la prévention du risque sismique et n° 2010-1255 du 22/10/2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français qui sont applicables depuis le 1er mai 2011. Les constructions et installations sont donc soumises aux règles parasismiques applicables aux nouveaux et anciens bâtiments.

Il n'y a pas d'enjeu particulier concernant la modification du PLU.

## Phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux :

Les phénomènes de retrait-gonflement sont dus pour l'essentiel à des variations de volume de formations argileuses sous l'effet de l'évolution de leur teneur en eau. Ces variations de volume se traduisent par des mouvements différentiels de terrain susceptibles de provoquer des désordres au niveau du bâti.




La loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018, a rendu obligatoire à compter du 1er janvier 2020, afin de sécuriser les constructions, l'établissement d'une étude géotechnique dans les zones exposées à des niveaux d'aléa moyen ou fort, d'une part pour les ventes de terrains à bâtir, et d'autre part pour les contrats de construction d'immeubles ne comprenant pas plus de deux logements.

Par ailleurs, depuis le 1er janvier 2020, une nouvelle cartographie requalifie les zones d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain. Concernant la commune de Wintzenheim, il apparait que celle-ci est exposée à un aléa faible ou moyen, pour certaines parties au Sud.

Tout nouveau projet de construction devra respecter les dispositions particulières applicables à chaque niveau de risque.

**Risque industriel et technologique :**

Une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) est recensée sur la commune, à savoir l'entreprise Bräcker spécialisée dans la construction de machines pour le domaine textile, non SEVESO et soumise à un régime d'autorisation. Cette structure est localisé en entrée de ville, à l'Ouest.
Quatre sites d'élevage sont soumis au respect du Règlement Sanitaire Départemental. De ce fait, un périmètre de réciprocité de 50 mètres est généré.

La présente modification prend en compte la situation précédente et présente dans un de ces objectifs, après confirmation de l'avis favorable de la Chambre d'Agriculture Alsace, l'intégration d'une exception au périmètre de réciprocité généré par la bergerie localisée sur la rue Clemenceau.

**Pollution des sols :**

Trois sites BASOL sont répertoriés sur la commune :

- L'ancienne usine JAZ, dont le site est divisé en 3 parties. La première partie a été dépolluée et est occupé par un supermarché. D'autres activités existent sur les parties Nord et Est du site.

- La société GRAVE ECO a déposé des lots mensuels de mâchefers classés V (valorisable), M (maturation) et S (stockage) provenant de l'usine d'incinération de Sausheim sur le site de la société GRAVE-ECO à Wintzenheim, afin de remblayer une partie de l'excavation.
  Le site est à l'arrêt et les remblais ont été retirés en 2005. Une pollution au cuivre et au zinc est identifiée mais les taux relevés ne dépassent pas les limites de qualité.

- Une ancienne gravière de la commune a servie, entre 1965 et 1970, de décharge pour les résidus de fabrication du lindane, produits par l'usine PCUK. Les déchets sont recouverts en 1985 puis leur confinement est amélioré en 2008 et 2009. Depuis 2000, une surveillance régulière de la qualité des eaux souterraines du site et de ses alentours a été confiée à l'ADEME. Pour ce faire, des campagnes de prélèvements sont menées au niveau d'un réseau constitué d'une vingtaine de forages répartis en aval du site. Compte tenu des enjeux relevés ces dernières années, et des répercussions sur la nappe phréatique, une procédure de dépollution du site est en cours.

## 5. Incidences prévisibles sur les sites et l'environnement et mesures prises pour leur préservation et leur mise en valeur

| | Consommation foncière | Périmètres de protection environnementale spécifique et continuités écologiques | Périmètres agricoles et naturels | Paysages | Risques et nuisances |
|---|---|---|---|---|---|
| **1. Création d'une zone UD et d'un secteur UD1, d'équipements d'intérêt collectif et de services publics** | Prise en compte des spécificités et besoins d'évolution des sites accueillant déjà des équipements d'intérêt collectif. Harmonisation des règles avec création d'une zone + un secteur spécifique. Amélioration de la cohérence globale du tissu urbain.<br><br>**Incidence positive.** | **Pas d'incidence.** | **Pas d'incidence.** | Il s'agit pour la quasi-totalité de sites déjà urbanisés. Les modifications apportées s'inscrivent dans le cadre des configurations urbaines existantes.<br><br>**Pas d'incidence.** | **Pas d'incidence.** |
| **2. Actualisation des conditions d'ouverture à l'urbanisation des secteurs d'extension** | Pas d'évolution des périmètres d'urbanisation (sauf prise en compte de l'urbanisation effective d'une partie du secteur AUc). Amélioration des conditions d'urbanisation des sites : phasage, densités minimales, mixité…<br><br>**Incidence positive sur la maîtrise de la consommation foncière. Optimisation du foncier disponible.** | **Pas d'incidence.** | Sur certains sites, obligation dans le cadre des OAP de prévoir une transition entre secteur d'urbanisation et périmètre viticole.<br><br>**Incidence positive.** | Adaptation de la densité et des volumes créés à la trame bâtie existante en périphérie.<br><br>**Incidence positive.** | Dans le secteur JAZ, mise en avant de la nécessité de traiter l'éventuelle pollution des sols, dans le cadre de tout projet d'aménagement.<br><br>**Incidence positive.** |

| | Consommation foncière | Périmètres de protection environnementale spécifique et continuités écologiques | Périmètres agricoles et naturels | Paysages | Risques et nuisances |
|---|---|---|---|---|---|
| **3. Modifications concernant les emplacements réservés** | Le total « surfaces des ER » a été revu à la baisse : moins de consommation prévue du foncier agricole.<br><br>**Incidence positive** | **Pas d'incidence.** | Les ER impactent moins les surfaces agricoles.<br><br>**Incidence positive.** | Diminution de l'impact des aménagements routiers envisagés.<br><br>**Incidence positive.** | **Pas d'incidence.** |
| **4. Evolution des dispositions réglementaires concernant les zones urbaines et à urbaniser** | Dispositions de nature à permettre une densification ponctuelle de certaines zones urbaines.<br><br>**Incidence positive** | **Pas d'incidence.** | **Pas d'incidence.** | **Pas d'incidence.** | **Pas d'incidence.** |
| **5. Actualisation du périmètre de réciprocité agricole dans la zone urbaine UC** | Evolution des possibilités d'urbanisation des terrains en périphérie de l'établissement agricole.<br><br>**Incidence positive.** | **Pas d'incidence.** | **Pas d'incidence.** | **Pas d'incidence.** | Périmètre de réciprocité agricole revu à la baisse compte tenu du contexte urbain du site.<br><br>**Pas d'incidence.** |

## 6. Justification avec les normes supra-communales

Les modifications apportées dans le cadre de la présente procédure sont compatibles avec l'ensemble des documents supra-communaux applicables au territoire étudié, notamment avec le SCoT Colmar Rhin Vosges approuvé le 14 décembre 2016 et amendé le 19 décembre 2017.

## 7. Respect et prise en compte des servitudes d'utilité publique

Les modifications contenues dans le présent dossier ne sont pas incompatibles avec les servitudes d'utilité publique jointes au dossier de PLU approuvé.

## 8. La procédure adoptée

Les changements présentés respectent les dispositions de l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme.

En effet, ces changements ne modifient pas les orientations définies par le PADD, ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et ne comportent pas d'évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.
De plus, ces changements ne concernent pas l'ouverture d'une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives, et ne créent pas des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concertée.

## 9. Compléments apportés suite aux avis émis par les personnes publiques associées et après enquête publique

Suite à ces deux phases, des modifications ont été apportées aux documents présentés à l'enquête publique.

**Les points ayant évolués suite à la consultation des personnes publiques associées :**

- **Dénomination de la vocation du nouveau secteur UD** : de façon à répondre à une demande formulée, la dénomination « équipements publics ou d'intérêt général » est remplacée par l'expression « équipements d'intérêt collectif et de services publics ».

- **Prise en compte dans les OAP des dispositions de la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets** : de façon à répondre aux attendus de cette loi concernant les OAP (échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation, continuités écologiques), le document correspondant est complété en conséquence. De plus, l'étude réalisée dans ce cadre là, dénommée « diagnostic trame verte et bleue (TVB)», concluant qu'aucun des secteur concernés par une OAP ne joue un rôle significatif au niveau des continuités écologiques existantes, est intégrée en annexe de la présente modification.

- **OAP JAZ** : rectification d'une erreur de report cartographique concernant le périmètre concerné par une dépollution des sols. Le périmètre de l'OAP initiale, est ainsi réintégré.
  Actualisation d'un texte relatif aux dispositions à mettre en œuvre dans le cadre de la gestion des sites et sols pollués.

- **Justification diverses intégrées dans la présente note de présentation** : un certain nombre de chapitres existants ont été complétés de façon à mieux expliquer certaines options prises dans le cadre de la modification (suppression du seuil minimal de 0,75 ha en zone d'urbanisation future, suppression de dispositions réglementaires concernant le secteur UBc, modification de l'OAP du secteur JAZ, modification du périmètre de réciprocité agricole).

- **Annexion de la servitude d'utilité publique relative au site pollué PCUK** : suite à une demande de l'Etat, la commune inclue dans le cadre de la présente procédure de modification du PLU, la servitude d'utilité publique correspondante. En conséquence l'arrêté préfectoral du 8 octobre 2020, instituant cette procédure, est annexé au dossier de modification.

- **Actualisation de l'emplacement réservé n°22** : Cet ER est destiné à permettre l'élargissement et l'aménagement de la RD 83, axe routier majeur traversant le territoire communal du nord au sud. Dans le cadre de la consultation des services, la Collectivité européenne d'Alsace, bénéficiaire de l'ER, a fourni à la commune un périmètre actualisé concernant ce dernier. Le tracé transmis a fait l'objet de réunions de travail entre la commune et les services compétents et élus de la CEA. Cette étape a abouti à la prise en compte par la commune d'un périmètre actualisé de l'ER n°22 avant approbation de la procédure de modification.
  Concernant le plan de zonage n°3a, il a été remarqué que l'Etat apparaissait comme le bénéficiaire de cet ER dans la liste correspondante. Celle-ci est actualisée de façon à bien inscrire que le nouveau bénéficiaire est la CEA.

- **Réduction du périmètre de réciprocité agricole concernant la bergerie située le long de la rue Clémenceau** : Suite à l'avis de la Chambre d'Agriculture, ce périmètre de réciprocité est fixé à 25 mètres compte tenu de la situation locale. En conséquence, les plans de zonage correspondants sont complétés par la matérialisation du périmètre considéré. Le règlement de la zone A est également actualisé avec introduction aux articles UC1 et UC2 de dispositions particulières applicables à ce nouveau périmètre.

**Les points ayant évolués suite à l'enquête publique :**

- **Cartographie de localisation des secteurs d'OAP** : Le commissaire enquêteur avait demandé à la commune de rajouter au dossier mis à l'enquête publique un document cartographique permettant de localiser aisément les différents secteurs intégrant une orientation d'aménagement et de programmation (OAP). Afin de faciliter la compréhension du dossier approuvé, ce document est également reporté dans le document OAP.

- **OAP JAZ – déplacement du principe de voie de desserte principale permettant l'accès au secteur d'urbanisation au nord/ouest** : la remarque concernant la nécessité d'améliorer la sécurité de l'accès au périmètre dédié à de futurs logements collectifs depuis la rue René Schmitt, est prise en compte. Ainsi, le principe de voirie interne de desserte principale à créer, est décalé vers la partie plus à l'est de façon à s'éloigner du rond point existant et atténuer ainsi les risques de collision.

- **Prise en compte de la modification de certains noms de rue :** de façon à intégrer les nouveaux noms donnés par la commune à certaines voies existantes, les documents graphiques correspondants sont modifiés en conséquence.

- **Intégration de documents graphiques présentant les numéros des parcelles** : suite à une observation émises lors de la consultation des documents en mairie, il a été demandé de fournir dans le cadre du dossier approuvé des documents cartographiques permettant de localiser les parcelles par leur numéro. Deux nouveaux plans n°3g et n°3h sont ainsi intégrés au dossier.

- **Rectification ponctuelle** : dans le cadre des demandes et observations lors de l'enquête publique, il a été constaté que, concernant le secteur AUc du site dénommé « Kleb », une « erreur de crayon » s'était glissée lors de l'actualisation du périmètre initial, visant à prendre en compte les constructions réalisées depuis. De façon à rectifier cette erreur, les plans de zonage correspondants sont rectifiés en conséquence.

ALSACE
Collectivité européenne

DAUHR
ATD
Alsace