

Ville de Wintzenheim

PLAN LOCAL D'URBANISME
Modification simplifiée N°6

Dossier de mise à disposition du public



Sommaire

- Préambule – rappels règlementaires 5
- Généralités 8
- Éléments de cadrage réglementaire 9
- Point n°1 : augmentation des hauteurs des constructions dans la limite de 20% dans les zones UA et UB. 10
- Point n°2 : Création d'un sous-secteur UBe permettant une augmentation des hauteurs des constructions dans la limite de 50% en vue de la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux 14
- Point n°3 : Modifications des surfaces urbanisables inscrites dans les OAP 22
- Point n° 4 : La modification des hauteurs de clôtures dans les zones UB et UC 29

Préambule - Rappels réglementaires

Article L153-31 du code de l'urbanisme

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de 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.

Article L151-28 du code de l'urbanisme:

Le règlement du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu peut prévoir, dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article [L. 151-43](#) et sous réserve des dispositions de l'article [L. 151-29](#) :

- 1° Des secteurs situés dans les zones urbaines à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. Ce dépassement, fixé pour chaque secteur, ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. L'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante ;
- 2° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'[article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation](#) bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération ;
- 3° Dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. La limitation en hauteur des bâtiments ne peut avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'autre. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application de la majoration ;
- 4° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, définis à l'[article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation](#), bénéficie d'une majoration du volume constructible qui résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 30 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements intermédiaires et le nombre total de logements de l'opération.

Article L153-36 du code de l'urbanisme

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-37 du code de l'urbanisme

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-41 du code de l'urbanisme

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Article L153-45 du code de l'urbanisme

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Article L153-46 du code de l'urbanisme

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

Article L153-47 du code de l'urbanisme

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Article L153-48 du code de l'urbanisme

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

GENERALITES

La commune de Wintzenheim, est située dans le département du Haut-Rhin, à l'entrée de la vallée de Fecht. La commune fait partie de Colmar Agglomération et s'inscrit dans le cadre du statut de ville-couronne dans le du SCoT Colmar Rhin Vosges.

Cette cité viticole qui s'étend sur 18.97Km² est composé de plusieurs secteurs au fonctionnement urbain indépendants, dont La Forge à l'ouest et Logelbach qui forme une conurbation avec Colmar au nord. Les espaces urbanisés de Wettolsheim sont très proches du centre de Wintzenheim.

Malgré son dynamisme et ses atouts, notamment sa proximité avec Colmar et sa bonne desserte le long de la RD 1083, la commune compte 7535 habitants en 2015, avec une évolution démographique négative sur les périodes les plus récentes.

Dans l'attente de la finalisation de son nouveau plan local d'urbanisme, la commune souhaite apporter un certain nombre de modifications au plan local d'urbanisme en vigueur.

ELEMENTS DE CADRAGE REGLEMENTAIRE

Situation du document urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de WINTZENHEIM approuvé le 20 janvier 2005 a fait l'objet d'une révision simplifiée le 24 janvier 2008, le 3 septembre 2010, le 8 avril 2011 et le 29 juin 2012, et a été modifié le 7 décembre 2012, le 29 novembre 2013, le 22 mai 2015, le 20 novembre 2015, le 4 novembre 2016 et le 29 septembre 2017.

Ce dossier correspond à la modification simplifiée N°6 du plan local d'urbanisme de Wintzenheim.

L'objet de la modification simplifiée du PLU:

La présente modification simplifiée du PLU concerne quatre points :

1. L'augmentation des hauteurs des constructions dans la limite de 20% dans les zones UA et UB,
2. La Création d'un sous-secteur UBe permettant une augmentation des hauteurs des constructions dans la limite de 50% en vue de la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux,
3. La modification textuelle des surfaces urbanisables dans les OAP et le règlement,
4. La modification des hauteurs de clôtures sur rue dans les zones UB et UC.

Eléments du PLU à modifier

- Le règlement écrit
- Le zonage
- Le tableau des surfaces
- Les OAP

Eléments de compréhension

- Au sein des modifications liées au règlement écrit, les phrases en **rouge** sont supprimées dans la nouvelle version alors que les phrases en **vert** sont ajoutées.

Point n°1 : augmentation des hauteurs des constructions dans la limite de 20% dans les zones UA et UB.

Objectif et explication de la modification

L'objectif de la commune est de soutenir une nouvelle dynamique de l'habitat sans porter atteinte à l'économie générale du plan, et de préserver les caractéristiques des différents quartiers déjà urbanisés tout en favorisant la lutte contre l'étalement urbain, la densification des espaces urbanisés et la préservation des espaces agricoles et naturels.

La ville de Wintzenheim, qui jouit d'une attractivité territoriale toute particulière à proximité immédiate de Colmar et d'un rang de ville-couronne dans le SCoT, a connu une évolution négative de sa population ces dernières années. Pour contrer en partie ce phénomène, la commune souhaite favoriser l'optimisation du foncier bâti en permettant une augmentation des hauteurs des constructions dans la limite de 20% supplémentaire.

L'article 10.1 en zone UA et UB du plan local d'urbanisme actuel en complément des dispositions générales prévoit des hauteurs de:

- 7m en façade et
- une hauteur plafond de 12 m.

La modification envisagée portera les hauteurs à

- 7m+20% soit **8,4m** en façade
- 12m +20% soit **14,4m** de hauteur plafond

Les pièces du PLU à modifier sont:

- Le règlement

LE REGLEMENT

Rédaction actuelle de l'article 10.1 de la zone UA – page 12 du règlement

Article UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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.

- la hauteur maximale des façades (H1) est limitée à 7 mètres ;
- la hauteur plafond (H2) est fixée à 12 mètres.

Ces hauteurs sont fixées par rapport au niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction.

Rédaction nouvelle de l'article 10.1 de la zone UA page 12 du règlement

Article UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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.

- la hauteur maximale des façades (H1) est limitée à **8,4** mètres ;
- la hauteur plafond (H2) est fixée à **14,4** mètres.

Ces hauteurs sont fixées par rapport au niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction.

Rédaction actuelle de l'article 10.1 de la zone UB – page 22 du règlement

Article UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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.

- la hauteur maximale des façades (H1) est limitée à 7 mètres ;
- la hauteur plafond (H2) est fixée à 12 mètres.

Ces hauteurs sont fixées par rapport au niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction.

Rédaction modifiée de l'article 10.1 de la zone UB page 22 du règlement

Article UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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.

- la hauteur maximale des façades (H1) est limitée à **8,4** mètres ;
- la hauteur plafond (H2) est fixée à **14,4** mètres.

Ces hauteurs sont fixées par rapport au niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction.

LES JUSTIFICATIONS

Justification règlementaire du point de modification N°1

La modification envisagée:

- Ne porte pas atteinte, ni ne change les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
 - Les orientations du PADD de Wintzenheim précisent explicitement que « les nouvelles constructions et l'aménagement des constructions existantes doivent s'inscrire dans la volumétrie générale du bâti tant d'un point de vue des hauteurs que des formes et matériaux de toitures »[...] Les zones UA et UB étant des zones où les hauteurs de certains bâtiments existants dépassent déjà les hauteurs envisagées par la modification, la commune répond aux orientations du PADD et ne porte ni atteinte ni ne change le PADD.
- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
 - Aucun EBC, zone agricole ou naturelle n'est impactée par la modification du règlement qui concerne exclusivement les zones UA et UB.
- Ne réduit pas 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.
 - Aucune protection édictée n'est réduite. La modification envisagée n'est pas de nature à induire de graves risques de nuisances s'agissant d'une possibilité d'augmentation des hauteurs des constructions de 20%.
- Ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
 - La majoration des hauteurs de constructions est limitée à 20%, soit 7m augmenté à 8,4m et 12m augmenté à 14,4m et ce pour chaque zone concernée.
- Ne diminue pas les possibilités de construire ;
 - Les possibilités de construire après modification sont maintenues ou augmentées.
- Ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.
 - Aucune modification de zonage n'a été opérée.

Point n°2 : Création d'un sous-secteur UBe permettant une augmentation des hauteurs des constructions dans la limite de 50% en vue de la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux

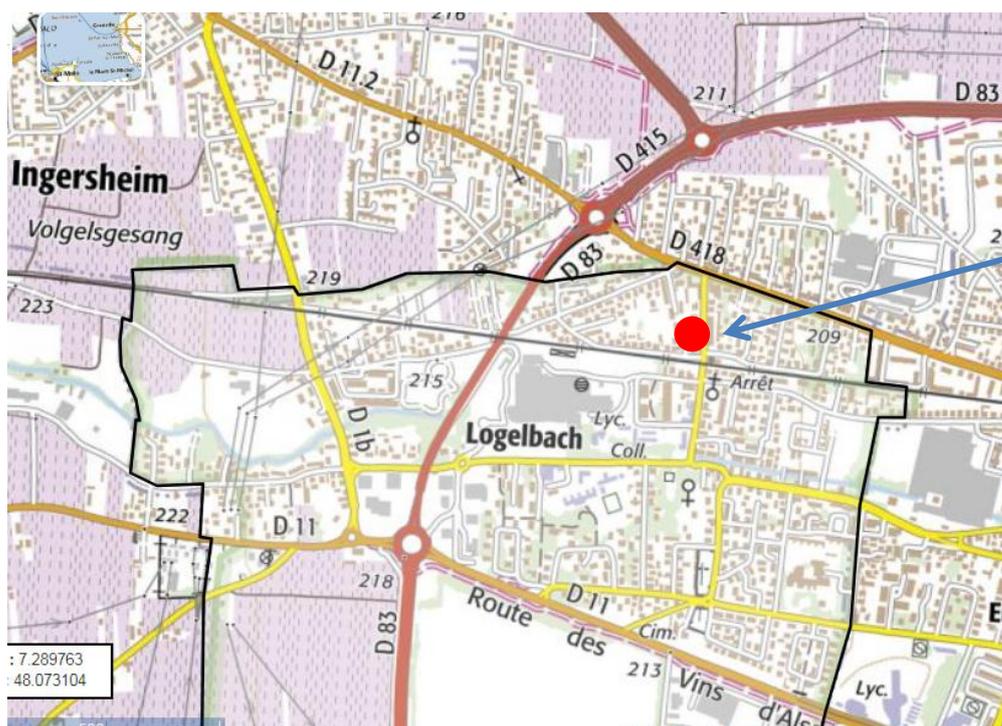
Objectif et explication de la modification

L'objectif de la commune est de soutenir une nouvelle dynamique d'habitat social de qualité sans porter atteinte à l'économie générale du plan, de préserver les caractéristiques des différents quartiers déjà urbanisés tout en favorisant la lutte contre l'étalement urbain, la densification des espaces urbanisés et la préservation des espaces agricoles et naturels.

La ville de Wintzenheim, depuis de nombreuses années souhaite développer des programmes de logements locatifs sociaux mais se heurte à une faible disponibilité foncière pour atteindre ses objectifs.

La bailleur social « Habitats de Haute-Alsace » prévoit néanmoins la construction de 24 logements sociaux rue Adolphe Hirn à Logelbach sur un terrain de 0,22Ha.

Le projet est implanté de manière centrale sur la parcelle, parallèlement à la rue Adolphe Hirn. Il est composé de deux édifices distincts, reliés par un socle partagé, autour duquel sont implantés à l'Est les espaces publics de circulation et stationnement, et à l'Ouest les jardins privés. Les deux bâtiments de logements sont connectés par un socle commun où s'articuleront les volumes d'entrées, les appartements donnant sur jardin, ainsi que les garages et les caves. Puis, deux étages courants de logements s'organiseront sur chacune des deux entités. Le bâtiment situé au Sud de la parcelle est destiné aux logements sociaux, tandis que le bâtiment au Nord de la parcelle est destiné aux logements seniors.



Situation du secteur UBe



Pour ce faire, et dans le respect de l'article L151-28 du code de l'urbanisme la ville de Wintzenheim souhaite:

- définir un nouveau secteur spécifique « UBe » dans lequel la hauteur des constructions favorisera le projet de logements sociaux.
- adapter le règlement et notamment porter les hauteurs pour le nouveau secteur UBe à créer à:
 - 7m+28,5% soit **9m** en façade
 - 12m +25% soit **15m** de hauteur plafond
- adapter le tableau des surfaces du PLU en conséquence

Les pièces du PLU à modifier sont:

- Le zonage
- Le règlement

LE REGLEMENT

Rédaction actuelle :

Il n'existe pas de rédaction spécifique au secteur UBe dans le règlement actuel du PLU actuel.

Rédaction modifiée des dispositions générales, page 3 du règlement:

2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles, zones naturelles et forestières :

Le P.L.U. de Wintzenheim définit :

- une zone urbaine UA ;
- une zone urbaine UB qui comprend les secteurs UBa, UBb, Ubc, Ubd et **Ube** ;
- une zone urbaine UC qui comprend le secteur UCa, UCb et UCp ;
- une zone urbaine UE qui se répartit en 3 secteurs : UEa, UEb et UEc ;
- une zone à urbaniser AU qui se répartit en 2 secteurs : AUc (avec un sous-secteur AUc1) et Aus
- une zone agricole A qui comprend le secteur Aa ;
- une zone naturelle et forestière N qui comprend les secteurs Na, Nb, Nc, Nd et Ne.

Rédaction nouvelle de l'article 2.13 de la zone UB page 19 du règlement:

Article 2.13. Dans le secteur UBe les hauteurs des constructions des programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux peuvent être majorées dans la limite précisée à l'article UB- 10 .

Rédaction nouvelle de l'article 10.6 de la zone UB page 23 du règlement

Article UB - 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.6. Dans le secteur **UBe** 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.

- la hauteur maximale des façades (H1) est limitée à **9** mètres ;
- la hauteur plafond (H2) est fixée à **15** mètres.

Ces hauteurs sont fixées par rapport au niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction.

LE ZONAGE

Zonage actuel de la zone UB et situation du projet, rue Adolphe Hirn à Logelbach



LES JUSTIFICATIONS

Justifications réglementaires du point de modification N°2

La modification envisagée:

- Ne porte pas atteinte, ni ne change les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
 - Les orientations du PADD de Wintzenheim font explicitement mention de la volonté de développement du secteur de Logelbach dans lequel s'inscrit le projet.
 - Les orientations du PADD de Wintzenheim précisent explicitement que « les nouvelles constructions et l'aménagement des constructions existantes doivent s'inscrire dans la volumétrie générale du bâti tant d'un point de vue des hauteurs que des formes et matériaux de toitures »[...] La zone UB étant une zone où les hauteurs de certains bâtiments existants dépassent déjà les hauteurs envisagées par la modification, la commune répond aux orientations du PADD.

Ainsi la modification ne porte ni atteinte ni ne change le PADD.
- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
 - Aucun EBC, zone agricole ou naturelle n'est impactée par la modification de la zone UB.
- Ne réduit pas 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.
 - Aucune protection édictée n'est réduite. La modification envisagée n'est pas de nature à induire de graves risques de nuisances s'agissant uniquement d'une possibilité d'augmentation des hauteurs des constructions.
- Ne majore pas de plus de 50 % les possibilités de construction résultant, dans un secteur, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
 - La majoration des hauteurs des constructions est limitée à 28,5%, soit 7m augmenté à 9m et 25% soit 12m augmenté à 15m et ce uniquement pour le secteur UBe.
- Ne diminue pas les possibilités de construire ;
 - Les possibilités de construire après modification sont maintenues ou augmentées.
- Ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.
 - La zone urbaine est maintenue, notamment la zone UB qui intègre un sous-secteur supplémentaire.

Point n°3 : Modifications des surfaces urbanisables inscrites dans les OAP

Objectif et explication de la modification

L'objectif de la commune est de soutenir une nouvelle dynamique de l'habitat sans porter atteinte à l'économie générale du plan, et de préserver les caractéristiques des différents quartiers déjà urbanisés tout en favorisant la lutte contre l'étalement urbain, la densification des espaces urbanisés et la préservation des espaces agricoles et naturels.

La ville de Wintzenheim, qui jouit d'une attractivité territoriale toute particulière à proximité immédiate de Colmar et d'un rang de ville-couronne dans le SCoT, a connu une évolution négative de sa population ces dernières années.

Pour contrer en partie ce phénomène, la commune souhaite encourager le développement de projets privés mais se heurte à une faible disponibilité foncière pour atteindre ses objectifs. De surcroît, les conditions d'urbanisation précisées dans les OAP renforcent les difficultés d'urbanisation des zones AUc.

En effet, les secteurs AUc destinés à une urbanisation groupée et listés dans les OAP, nécessitent tous à l'exception du secteur « Munsterweg I » des tranches d'urbanisation minimale de 0,75Ha sauf pour les espaces résiduels si leur superficie est inférieure à 0,75Ha. Ainsi, certaines opérations sont retardées voir annulées car les opérateurs ne parviennent pas à regrouper les surfaces nécessaires pour entamer un projet.

La ville de Wintzenheim souhaite:

- Modifier le règlement et les parties textuelles de l'OAP afin d'adapter les superficies minimales urbanisables pour les zones AUc en portant la superficie minimale de 0,75Ha à un minima de 0,25Ha pour chaque tranche d'urbanisation.
- Modifier le règlement de la zone AU- article 2.3 afin d'adapter les superficies minimales urbanisables pour les zones AUc en portant la superficie minimale de 0,75Ha à un minima de 0,25Ha pour chaque tranche d'urbanisation.
- Laisser en l'état tous les autres éléments de l'OAP.

Les pièces du PLU à modifier sont:

- Les OAP
- Le règlement

LES OAP

OAP – partie textuelle du plan local d'urbanisme page 1 et suivantes

1. Secteur AUc « Flachsland »

[...]

Ce secteur s'étend sur 7,6 hectares et son aménagement pourra donc s'effectuer en plusieurs tranches de 0,75 hectare ou sur des espaces résiduels inférieurs à 0,75 hectare. Compte tenu de la structure foncière existante, une réorganisation parcellaire préalable est à mettre en œuvre.

2. Le Secteur AUc « Kleb»

[...]

Ce secteur s'étend sur 3,1 hectares et son aménagement pourra donc s'effectuer en plusieurs tranches de 0,75 hectare ou sur des espaces résiduels inférieurs à 0,75 hectare. Compte tenu de la structure foncière existante, une réorganisation parcellaire préalable est à mettre en œuvre.

3. Le Secteur AUc « Rehland»

[...]

Ce secteur s'étend sur 2,2 hectares et son aménagement pourra donc s'effectuer en plusieurs tranches de 0,75 hectare ou sur des espaces résiduels inférieurs à 0,75 hectare. Compte tenu de la structure foncière existante, une réorganisation parcellaire préalable est à mettre en œuvre.

4. Le Secteur AUc « Krummacker»

[...]

Ce secteur s'étend sur 1,85 hectares et son aménagement pourra donc s'effectuer en plusieurs tranches de 0,75 hectare ou sur des espaces résiduels inférieurs à 0,75 hectare. Compte tenu de la structure foncière existante, une réorganisation parcellaire préalable est à mettre en œuvre.

6. Le Secteur AUc « Munsterweg 2»

[...]

Ce secteur s'étend sur 2,8 hectares et son aménagement pourra donc s'effectuer en plusieurs tranches de 0,75 hectare ou sur des espaces résiduels inférieurs à 0,75 hectare. Compte tenu de la structure foncière existante, une réorganisation parcellaire préalable est à mettre en œuvre.

6. Le Secteur AUc « La Forge»

[...]

Ce secteur s'étend sur 1,1 hectares et son aménagement pourra donc s'effectuer en plusieurs tranches de 0,75 hectare ou sur des espaces résiduels inférieurs à 0,75 hectare. Compte tenu de la structure foncière existante, une réorganisation parcellaire préalable est à mettre en œuvre.

OAP – partie textuelle du plan local d'urbanisme page 1 et suivantes

8. Secteur AUc « Neugesetz »

[...]

Ce secteur s'étend sur 6,1 hectares et son aménagement pourra donc s'effectuer en plusieurs tranches de 0,75 hectare ou sur des espaces résiduels inférieurs à 0,75 hectare. Compte tenu de la structure foncière existante, une réorganisation parcellaire préalable est à mettre en œuvre.

9. Le Secteur AUc « Herrenpfad »

[...]

Ce secteur s'étend sur 1,85 hectares et son aménagement pourra donc s'effectuer en plusieurs tranches de 0,75 hectare ou sur des espaces résiduels inférieurs à 0,75 hectare. Compte tenu de la structure foncière existante, une réorganisation parcellaire préalable est à mettre en œuvre.

OAP – partie textuelle modifiée du plan local d'urbanisme page 1 et suivantes

1. Secteur AUc « Flachsland »

[...]

Ce secteur s'étend sur 7,6 hectares et son aménagement pourra donc s'effectuer en plusieurs tranches de 0,25 hectare minimum ou sur des espaces résiduels inférieurs à 0,25 hectare. Compte tenu de la structure foncière existante, une réorganisation parcellaire préalable est à mettre en œuvre.

2. Le Secteur AUc « Kleb»

[...]

Ce secteur s'étend sur 3,1 hectares et son aménagement pourra donc s'effectuer en plusieurs tranches de 0,25 hectare minimum ou sur des espaces résiduels inférieurs à 0,25 hectare. Compte tenu de la structure foncière existante, une réorganisation parcellaire préalable est à mettre en œuvre.

3. Le Secteur AUc « Rehland»

[...]

Ce secteur s'étend sur 2,2 hectares et son aménagement pourra donc s'effectuer en plusieurs tranches de 0,25 hectare minimum ou sur des espaces résiduels inférieurs à 0,25 hectare. Compte tenu de la structure foncière existante, une réorganisation parcellaire préalable est à mettre en œuvre.

4. Le Secteur AUc « Krummacker»

[...]

Ce secteur s'étend sur 1,85 hectares et son aménagement pourra donc s'effectuer en plusieurs tranches de 0,25 hectare minimum ou sur des espaces résiduels inférieurs à 0,25 hectare. Compte tenu de la structure foncière existante, une réorganisation parcellaire préalable est à mettre en œuvre.

6. Le Secteur AUc « Munsterweg 2»

[...]

Ce secteur s'étend sur 2,8 hectares et son aménagement pourra donc s'effectuer en plusieurs tranches de 0,25 hectare minimum ou sur des espaces résiduels inférieurs à 0,25 hectare. Compte tenu de la structure foncière existante, une réorganisation parcellaire préalable est à mettre en œuvre.

6. Le Secteur AUc « La Forge»

[...]

Ce secteur s'étend sur 1,1 hectares et son aménagement pourra donc s'effectuer en plusieurs tranches de 0,25 hectare minimum ou sur des espaces résiduels inférieurs à 0,25 hectare. Compte tenu de la structure foncière existante, une réorganisation parcellaire préalable est à mettre en œuvre.

OAP – partie textuelle modifiée du plan local d'urbanisme page 1 et suivantes

8. Secteur AUc « Neugesetz »

[...]

Ce secteur s'étend sur 6,1 hectares et son aménagement pourra donc s'effectuer en plusieurs tranches de 0,25 hectare minimum ou sur des espaces résiduels inférieurs à 0,25 hectare. Compte tenu de la structure foncière existante, une réorganisation parcellaire préalable est à mettre en œuvre.

9. Le Secteur AUc « Herrenpfad »

[...]

Ce secteur s'étend sur 1,85 hectares et son aménagement pourra donc s'effectuer en plusieurs tranches de 0,25 hectare minimum ou sur des espaces résiduels inférieurs à 0,25 hectare. Compte tenu de la structure foncière existante, une réorganisation parcellaire préalable est à mettre en œuvre.

LE REGLEMENT

Rédaction actuelle de l'article AU2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières (page 45)

[...]

2.3. Dans les secteurs AUc et le sous-secteur AUc1, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone UC sont soumises aux conditions particulières suivantes :

- les terrains concernés doivent être contigus à des équipements publics existants ou financièrement programmés et viabilisés dans le cadre d'une opération d'équipement d'ensemble portant sur une superficie minimale de 0,75 ha, ou sur l'ensemble du secteur, ou sur les espaces résiduels inférieurs à 0,75 ha. Concernant les opérations portant exclusivement sur la création de logements locatifs sociaux ou d'équipements publics ou d'intérêt général, il n'est pas fixé de superficie minimale.

[...]

Rédaction modifiée de l'article AU2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières (page 45)

[...]

2.3. Dans les secteurs AUc et le sous-secteur AUc1, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone UC sont soumises aux conditions particulières suivantes :

- les terrains concernés doivent être contigus à des équipements publics existants ou financièrement programmés et viabilisés dans le cadre d'une opération d'équipement d'ensemble portant sur une superficie minimale de **0,25 ha**, ou sur l'ensemble du secteur, ou sur les espaces résiduels inférieurs à **0,25 ha**. Concernant les opérations portant exclusivement sur la création de logements locatifs sociaux ou d'équipements publics ou d'intérêt général, il n'est pas fixé de superficie minimale.

[...]

LES JUSTIFICATIONS

Justifications du point de modification N°3

La modification envisagée:

- Ne porte pas atteinte, ni ne change les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
 - Les orientations du PADD de Wintzenheim ne font pas explicitement ou implicitement mention des surfaces minimales à réunir pour débiter une opération d'aménagement. Ainsi la modification ne porte ni atteinte ni ne change le PADD.
- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
 - Aucun EBC, zone agricole ou naturelle n'est impactée par la modification des OAP ou du règlement.
- Ne réduit pas 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.
 - Aucune protection édictée n'est réduite. La modification envisagée n'est pas de nature à induire de graves risques de nuisances.
- Ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans un secteur, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
 - Les possibilités de construire après modification sont maintenues en l'état.
- Ne diminue pas les possibilités de construire ;
 - Les possibilités de construire après modification sont maintenues en l'état. La diminution de la superficie minimale nécessaire pour la mise en œuvre d'un projet n'a pas d'impact sur les possibilités de construire qui restent inchangées mais sur le calendrier de certaines opérations qui pourront débiter plus rapidement tout en respectant l'économie générale de chaque OAP.
- Ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.
 - Aucune modification n'est apportée au zonage.

Point n° 4 : La modification des hauteurs de clôtures dans les zones UB et UC

Objectif et explication de la modification

La ville de Wintzenheim, est très attentive à la qualité paysagère de son territoire qui fait sa richesse. Le règlement d'urbanisme prévoit notamment pour les zones urbaines des prescriptions spécifiques pour les bâtiments, matériaux, toitures, orientations des faîtages et clôtures.

La commune souhaite maintenir ces règles sur les aspects extérieurs des constructions et sur l'aménagement de leurs abords. Néanmoins la densification accrue, la réduction de la taille des terrains à bâtir et la promiscuité engendrée par un nouveau mode d'habitat nécessitent une adaptation des hauteurs de clôtures sur rue afin d'apporter aux habitants davantage de protection visuelle et d'intimité.

Pour ce faire la ville de Wintzenheim souhaite:

- Maintenir l'aspect général des clôtures,
- Modifier le règlement de l'article 11 des zones UB et UC relatif aux clôtures en portant:
 - leur hauteur totale sur rue à 1,80m au lieu de 1,50m
 - la hauteur sur rue des murs bahuts de 0,6m au lieu de 0,5m.

Les pièces du PLU à modifier sont:

- Le règlement

LE REGLEMENT

Rédaction actuelle de l'article 11.4 de la zone UB – page 24 du règlement

Article UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

[...]

11.4. Clôtures

Les clôtures sur doivent être de conception simple et ne pourront excéder 1,50 mètres de hauteur ; elles seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètres surmonté d'un dispositif à claire-voie. Les clôtures ne pourront pas dépasser 1,80 mètres de hauteur sur limite séparative. Ces règles peuvent être adaptées pour des raisons de sécurité ou de salubrité.

[...]

Rédaction modifiée de l'article 11.4 de la zone UB – page 24 du règlement

Article UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

[...]

11.4. Clôtures

Les clôtures sur **rue** doivent être de conception simple et ne pourront excéder **1,80** mètres de hauteur ; elles seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de **0,60** mètres surmonté d'un dispositif à claire-voie. Les clôtures ne pourront pas dépasser 1,80 mètres de hauteur sur limite séparative. Ces règles peuvent être adaptées pour des raisons de sécurité ou de salubrité.

[...]

Rédaction actuelle de l'article 11.4 de la zone UC – page 35 du règlement

Article UC 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

[...]

11.4. Clôtures

Les clôtures sur rue doivent être de conception simple et ne pourront excéder 1,50 mètre de hauteur ; elles seront constituées d'un dispositif à claire-voie surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètres. Les clôtures ne pourront pas 1,80 mètre de hauteur sur limite séparative. Ces règles peuvent être adaptées pour des raisons de sécurité ou de salubrité.

[...]

Rédaction modifiée de l'article 11.4 de la zone UC – page 35 du règlement

Article UC 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

[...]

11.4. Clôtures

Les clôtures sur rue doivent être de conception simple et ne pourront excéder **1,80** mètres de hauteur ; elles seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de **0,60** mètres surmonté d'un dispositif à claire-voie. Les clôtures ne pourront pas dépasser 1,80 mètres de hauteur sur limite séparative. Ces règles peuvent être adaptées pour des raisons de sécurité ou de salubrité.

[...]

LES JUSTIFICATIONS

Justifications règlementaires du point de modification N°4

La modification envisagée:

- Ne porte pas atteinte, ni ne change les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
 - Les orientations du PADD de Wintzenheim ne font pas explicitement ou implicitement mention de la question des hauteurs clôtures. Par ailleurs, l'aspect ou le mode constructif ne sont pas modifiés; ainsi la modification ne porte ni atteinte ni ne change le PADD.
- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
 - Aucun EBC, zone agricole ou naturelle n'est impactée par la modification de l'article 11 du règlement des zones UB et UC.
- Ne réduit pas 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.
 - Aucune protection édictée n'est réduite. La modification envisagée n'est pas de nature à induire de graves risques de nuisances s'agissant d'une augmentation des hauteurs de clôtures de 0,3m sur rue.
- Ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans un secteur, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
 - La modification proposée n'est pas concernée.
- Ne diminue pas les possibilités de construire ;
 - La modification proposée n'est pas concernée.
- Ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.
 - La modification proposée n'est pas concernée.



ubiko

urbanisme
assistance à maîtrise d'ouvrage
conseil
direction de projet

9 ru principale - 68570 SOULTZMATT-WINTZFELDEN
066 077 54 74
f.wisselmann@ubiko.fr