

Ville de Wintzenheim

PLAN LOCAL D'URBANISME
Modification simplifiée N°6

Exposé des motifs

*Approbation de la Modification simplifiée N°6 du plan local
d'urbanisme de Wintzenheim
vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du*



Sommaire

■	Préambule – rappels règlementaires	5
■	Généralités	8
■	Exposé des motifs	9

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.

EXPOSE DES MOTIFS

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 trois 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 des hauteurs de clôtures sur rue dans les zones UB et UC.

Éléments du PLU à modifier

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



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