

Ville de Wintzenheim

PLAN LOCAL D'URBANISME
Modification simplifiée N°6

Note de présentation

*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

- Introduction 5
- Point n°1 : augmentation des hauteurs des constructions dans la limite de 20% dans les zones UA et UB. 6
- 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 10
- Point n° 3 : La modification des hauteurs de clôtures dans les zones UB et UC 16

INTRODUCTION

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 et portant notamment sur :

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.

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 porte les hauteurs à :

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

Les pièces modifiées du PLU sont:

- Le règlement

LE REGLEMENT

Rédaction ancienne 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 ancienne 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 :

- 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

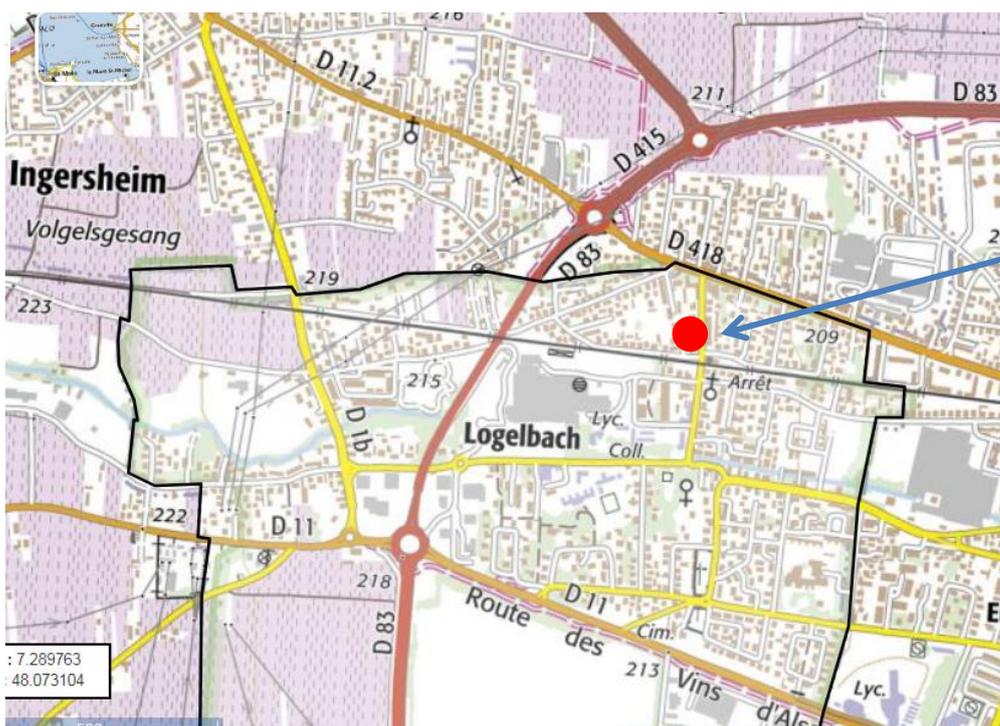
Objectif et explication de la modification

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 définit:

- un nouveau secteur spécifique « UBe » dans lequel la hauteur des constructions favorisera le projet de logements sociaux.
- adapte 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
- adapte le tableau des surfaces du PLU en conséquence

Les pièces modifiées du PLU sont:

- Le zonage
- Le règlement

LE REGLEMENT

Rédaction ancienne :

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

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



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.

Zonage modifié et création du secteur UBe, rue Adolphe Hirn à Logelbach



LES JUSTIFICATIONS

Justifications réglementaires du point de modification N°2

La modification :

- 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 : 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:

- Maintient l'aspect général des clôtures,
- Modifie 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 modifiées du PLU sont:

- Le règlement

LE REGLEMENT

Rédaction ancienne 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 nouvelle 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 ancienne 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 nouvelle 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°3

La modification:

- 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