



**ARRETE N°494/2021
PRESCRIVANT LA MODIFICATION N°3
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE WINTZENHEIM**

Le Maire de Wintzenheim,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 et suivants,

VU la loi du 7 janvier 1983 modifiée relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat, transférant aux communes les compétences d'urbanisme,

VU la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain modifiée,

VU la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové,

VU la délibération du 20 janvier 2005 approuvant le Plan Local d'Urbanisme et les délibérations du 24 janvier 2008, 3 septembre 2010, 8 avril 2011, 29 juin 2012 approuvant les révisions simplifiées n°1, 2, 3, 4 et 5,

VU les délibérations du 3 septembre 2010 et du 22 mai 2015 approuvant les modifications n°1 et n°2 du P.L.U. et les délibérations du 7 décembre 2012, 29 novembre 2013, du 20 novembre 2015 du 4 novembre 2016 et du 29 septembre 2017 et du 18 juin 2021 adoptant les modifications simplifiées n°1, 2, 3, 4, 5 et 6,

CONSIDERANT qu'il apparait nécessaire de procéder à la modification n°3 du PLU de la commune de Wintzenheim afin de procéder à des modifications :

- pour adapter certains secteurs aux nécessités de fonctionnement des équipements publics et d'intérêt général,
- pour assurer la réalisation d'aménagements cohérents dans les zones urbaines et à urbaniser,
- pour préciser ou modifier le règlement en conséquence,
- pour actualiser la liste des emplacements réservés,
- pour intégrer une exception au principe de réciprocité agricole dans la zone urbaine.

CONSIDERANT que l'ensemble des modifications apportées ne sont pas de nature à relever d'une révision dans la mesure où elles n'ont pas pour objet ou pour effet de :

- Changer le Projet d'Aménagement et de Développement Durable,
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,

- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser inscrite depuis plus de 9 ans,
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concertée,

ARRETE

Article 1 – En application des dispositions des articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme, une procédure de modification du PLU est engagée.

Article 2 – Le projet de modification n°3 aura pour objet les points suivants :

Concernant les secteurs d'extension future (Zones AUc) couverts par une Orientation d'Aménagement :

Les Orientations d'aménagement nécessitent d'être précisées dans la typologie de logements (dont les logements locatifs sociaux) afin de densifier les dents creuses en relation avec les aménagements principaux souhaités en termes de desserte de voirie et aussi de renforcer les outils visant la mixité sociale sur Wintzenheim-Centre.

Le règlement et le zonage de ces différents secteurs doit être également adapté en conséquence, en rendant la construction possible sans minimum de surface. La notion de « secteur de mixité sociale » est également intégrée dans les parties réglementaires.

Concernant la création d'une zone UD :

Un zonage spécifique aux équipements publics ou d'intérêt général est envisagée afin de permettre leur adaptation et les projets d'extension nécessaires à leur fonctionnement. Ces équipements, de par leur situation au centre de la ville participent pleinement au renforcement des fonctions urbaines et à l'attractivité de la commune. Il est donc nécessaire de pouvoir leur permettre, grâce à des mesures adaptées, de maintenir leur activité et de se développer.

Cela suppose que deux zonages spécifiques UD et UD1 couvrent les secteurs concernés dont le règlement intègre un cadre particulier à ces équipements.

Règlement :

Les hauteurs du gabarit permises en zone UA et UB sont à simplifier en harmonisant les hauteurs.

Au niveau du stationnement, il s'agit de permettre la création de car-port en limites du domaine public et en limite séparative si nécessaire, cet aménagement paraissant davantage pérenne pour garantir des emplacements pour le stationnement que des garages couverts dont l'usage change avec le temps. Cette adaptation serait effective sur les zones U et AU.

En secteur UEa (activités économiques), un assouplissement des conditions d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est prévu.

Emplacement réservé :

Les emplacements réservés relatifs au projet de la RD 83 doivent être actualisés en prenant en compte l'avancée du projet réalisée par la Communauté Européenne d'Alsace.

Certains emplacements réservés concernés par les OAP doivent être adaptés aux besoins en desserte. Enfin, d'autres emplacements réservés qui ont déjà été réalisés, sont également supprimés.

Périmètre de réciprocité :

Concernant les activités agricoles d'élevage, une bergerie est présente en zone urbaine (Zone UC) et génère un périmètre de non-constructibilité de 50 mètres. Le périmètre jouxte une parcelle à usage d'habitation. Compte-tenu de la présence d'habitations entre le projet et les bâtiments agricoles, et du caractère urbain de ce quartier, il est demandé de déroger au principe de réciprocité afin de permettre une occupation à vocation d'habitat.

Article 5 – Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en mairie durant un délai d'un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Wintzenheim, le 14 septembre 2021,

Le Maire,
Serge NICOLE

Télétransmis le : 16 septembre 2021
Affiché le : 16 septembre 2021