

**Commune de WINTZENHEIM-  
KOCHERSBERG**  
Département du Bas-Rhin

---

# **PLAN LOCAL D'URBANISME**

## **Modification simplifiée n° 1**

### **1. Note de présentation**

---

**Dossier approuvé  
Novembre 2011**



Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé le 3 avril 2009. Il apparaît aujourd'hui que certaines dispositions s'opposent à la réalisation de certains projets, notamment en ce qui concerne les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable.

La loi n°2009-179 du 17 février 2009 modifiant l'article L. 123-13 du code de l'urbanisme a introduit la procédure de modification simplifiée des plans locaux d'urbanisme (PLU). Les modalités ont été précisées par décrets n°2009-722 du 18 juin 2009 et n°2009-1414 du 19 novembre 2009 introduisant les articles R. 123-20-1 et R. 123-20-2 dans le code de l'urbanisme. Ces articles précisent notamment que cette procédure de modification simplifiée peut être utilisée lorsqu'elle a pour objet de supprimer des règles qui auraient pour objet ou pour effet d'interdire l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable.

Cette procédure peut également être utilisée si elle ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable du PLU, si elle ne consiste pas à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou 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 si elle ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Les changements apportés au PLU n'entraînent pas ce genre d'atteinte, la commune de Wintzenheim-Kochersberg a donc décidé de mettre en oeuvre cette procédure de modification simplifiée.

L'objet de cette modification ne remet pas en cause l'économie générale du POS et ne porte sur aucun des points évoqués ci-dessus. Par conséquent, la procédure utilisée est justifiée au regard des dispositions législatives en vigueur.

La présente note de présentation a pour objet d'exposer le contenu de la modification simplifiée n°1 du PLU et d'en justifier les motivations. Elle est destinée à être annexée après approbation au rapport de présentation qu'elle complète et modifie.

## **A) - Objets de la modification simplifiée n°1 du PLU**

---

La présente modification simplifiée du PLU porte sur les éléments ci-dessous :

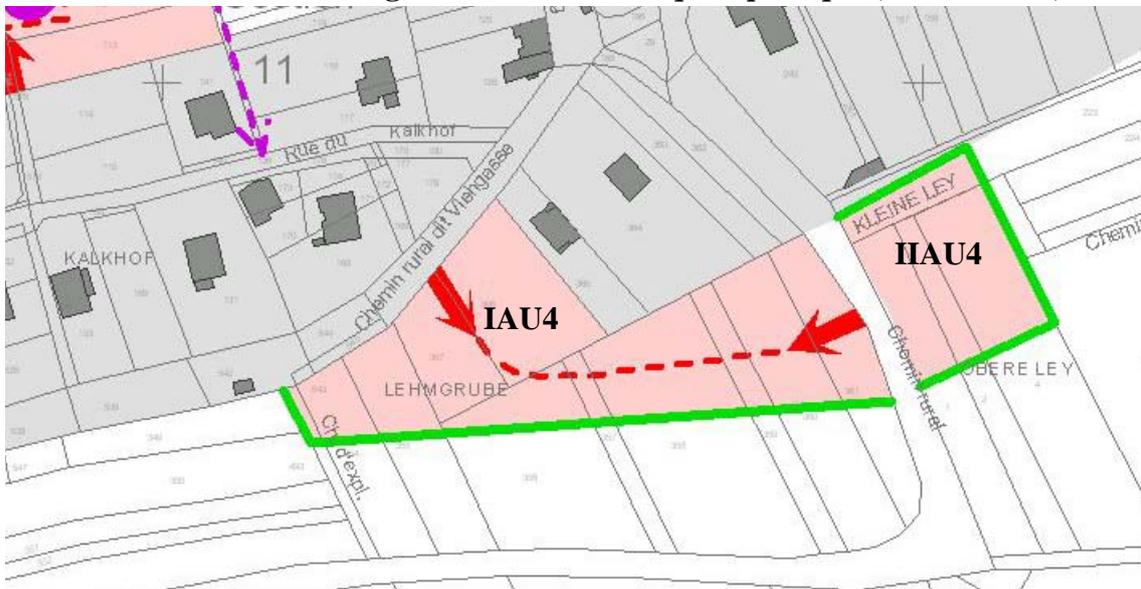
- la **rectification de deux erreurs matérielles** concernant le plan de zonage du PLU, à savoir :
  - la *mise en cohérence du périmètre de la zone IAU4 entre les orientations d'aménagement et le plan de zonage*,
  - l'*ajustement de la limite entre les zones IAU2 et IIAU1*,
- et **permettre l'installation de dispositifs employant des énergies renouvelables ainsi que les toitures végétalisées** dans les zones UA, UB, IAU et A.

### **1. Mise en cohérence du périmètre de la zone IAU4 entre les orientations d'aménagement et le plan de zonage**

Dans le cadre de l'élaboration du dossier de PLU, une erreur matérielle s'est produite à l'issue de l'enquête publique, au moment de la réalisation du dossier approuvé. Cette erreur vient du fait qu'à l'issue de l'enquête publique, la commune a décidé de répondre positivement à la requête formulée par un habitant d'étendre légèrement la zone IAU4 vers le Sud (en déplaçant la limite de zone Sud de 3 mètres vers le Sud) afin qu'elle soit réalisable. En contre partie, la municipalité a décidé

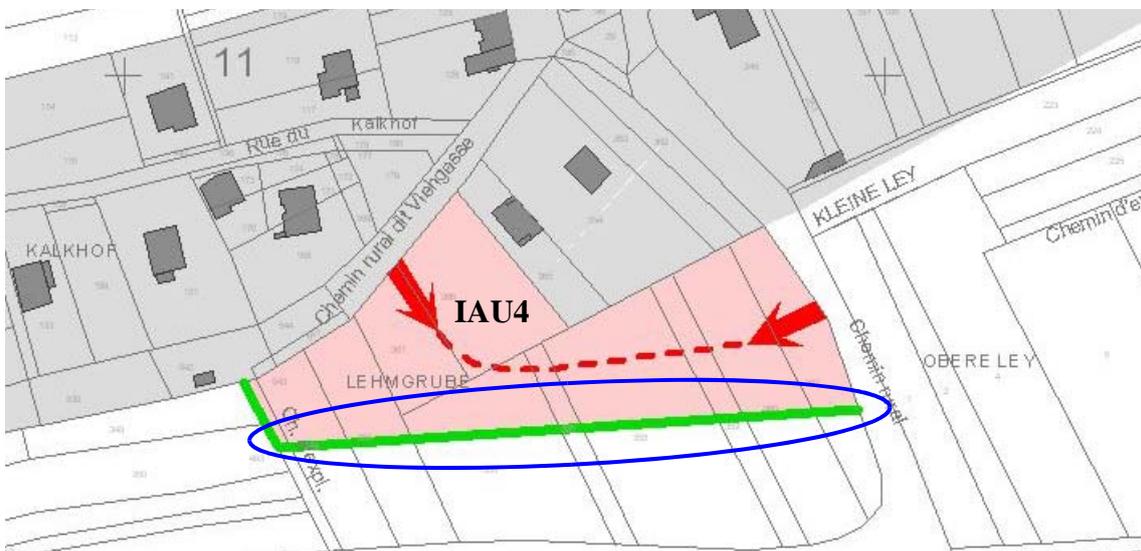
d'abandonner la zone IIAU4 figurant au dossier d'enquête publique (cf. schéma des orientations d'aménagement de la zone IAU4 du dossier d'enquête publique ci-dessous) afin de ne pas augmenter la superficie totale des secteurs à urbanisation future.

**Orientations d'aménagement : dossier d'enquête publique (octobre 2008)**

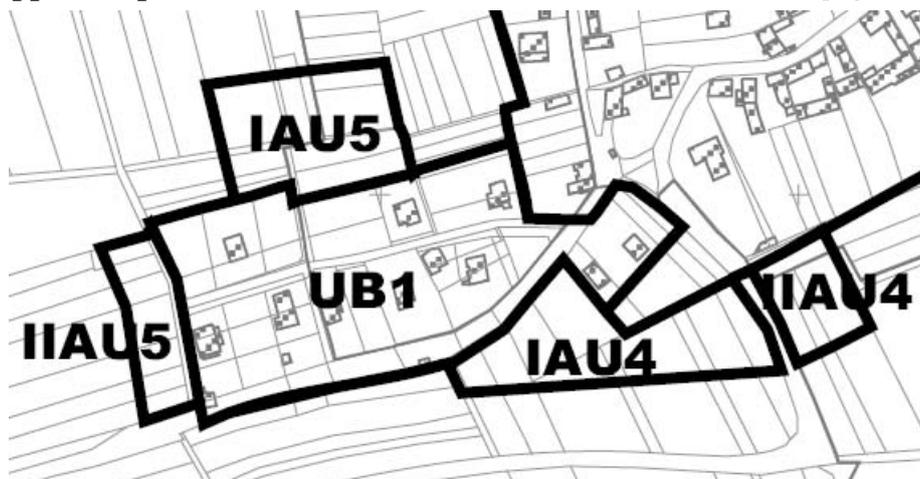


Cet ajustement de la limite de zone entre les dossiers d'enquête publique et d'approbation du PLU porte uniquement sur le plan de zonage et non sur les autres pièces du PLU qui l'intègrent déjà. Cette rectification a bien été reporté dans la pièce des orientations d'aménagement (cf. schéma des orientations d'aménagement de la zone IAU4 du dossier approuvé page suivante), dans le rapport de présentation sur les cartes de la vocation du sol aux pages 84 et 86 (cf. extrait de la carte de la vocation du sol du rapport de présentation des dossiers d'enquête publique et approuvé page 3 ci-après), sur les cartes illustratives du PADD aux pages 75 et 76 et dans le tableau des surfaces des zones à la page 122. Mais cette correction n'a pas été reportée sur le plan de zonage (cf. extrait du plan de zonage des dossiers d'enquête publique et approuvé page 4 ci-après).

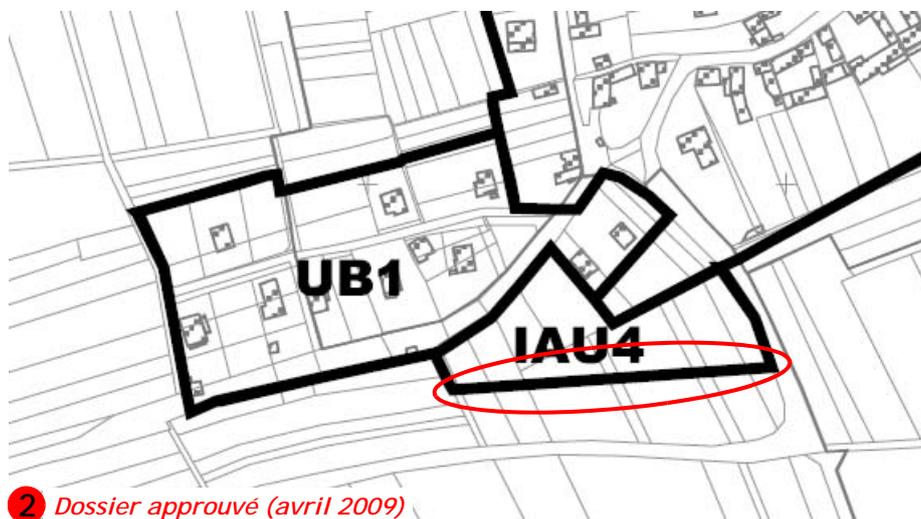
**Orientations d'aménagement : dossier approuvé (avril 2009)**



**Rapport de présentation : carte de la vocation du sol du PLU (page 86)**



**1** Dossier d'enquête publique (octobre 2008)

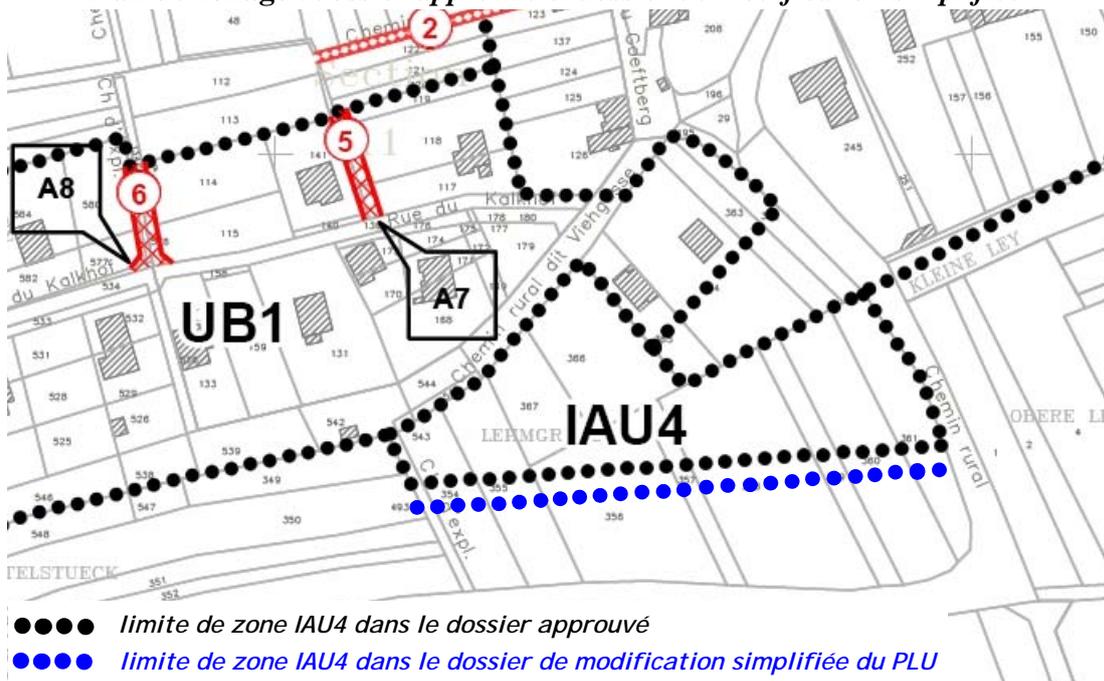


**2** Dossier approuvé (avril 2009)

Par conséquent dans le dossier du PLU approuvé, il en ressort que la limite de la zone IAU4 n'est pas identique entre le schéma des orientations d'aménagement et le plan de zonage car il a été omis de reporter sur ce dernier l'ajustement de la zone IAU4 (cf. extrait du plan de zonage page 4 ci-après).

Ainsi, la présente modification simplifiée porte sur l'harmonisation du plan de zonage conformément à la décision prise à l'issue de l'enquête publique, à savoir de rectifier légèrement la limite Sud de la zone IAU4 ce qui a déjà été pris en compte dans les orientations d'aménagement.

### Plan de zonage : dossier approuvé et dossier de modification simplifiée



Quant au tableau des superficies des zones figurant à la fin du rapport de présentation, il indique pour le secteur de zone IAU4 une surface de 0,54 ha dans le dossier d'enquête publique et une surface de 0,60 ha dans le dossier approuvé ce qui montre que l'ajustement de la limite Sud a bien été prise en compte dans le dossier approuvé.

Il est important de préciser que cette modification simplifiée ne consiste en aucun cas à agrandir une zone à urbanisation future au détriment de la zone naturelle mais uniquement à mettre en cohérence les orientations d'aménagement et le zonage du PLU conformément à la décision prise par la municipalité à l'issue de l'enquête publique.

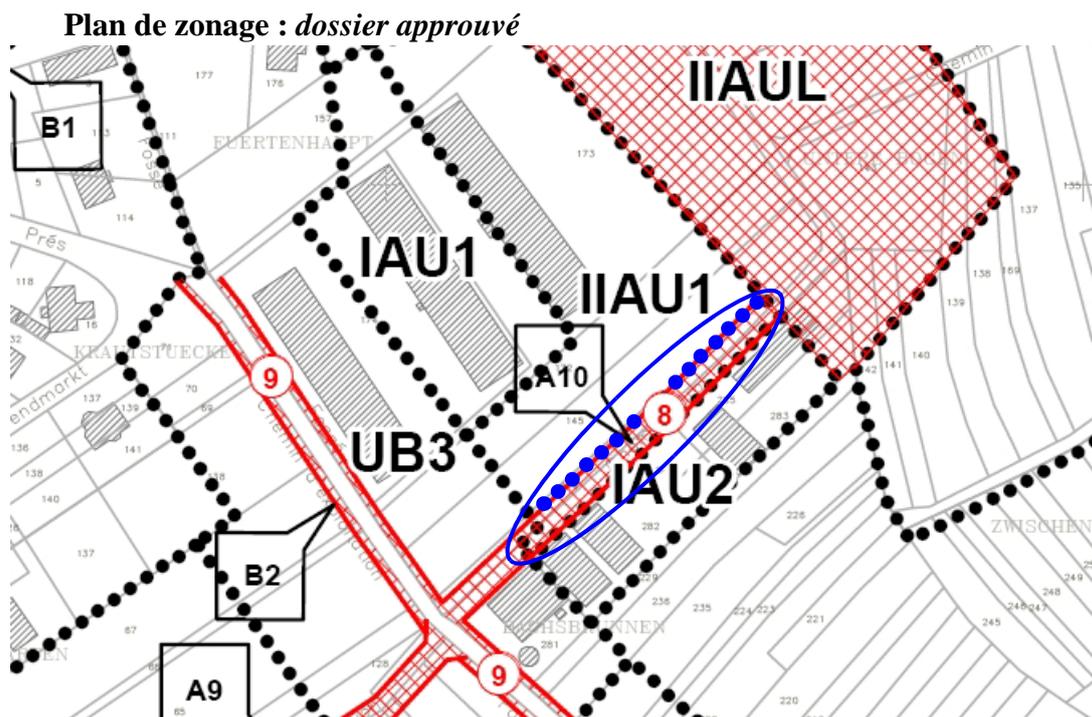
Néanmoins, le contenu du PLU approuvé n'est absolument pas touché par cette mauvaise manipulation des données numériques et des fichiers informatiques.

## 2. Ajustement de la limite entre les zones IAU2 et IIAU1

L'erreur matérielle vient du mauvais positionnement de la limite entre les zones IAU2 et IIAU1. En effet, cette dernière est positionnée de manière à inclure l'emplacement réservé A10 dans la réserve foncière inconstructible IIAU1 ne permettant ainsi pas l'urbanisation de la zone IAU2.

L'urbanisation de la zone IAU2 est liée à la réalisation de la voirie de desserte prévue en emplacement réservé A10. Ainsi, le tiers Ouest de l'ERA10 situé en zone UB3 est aménageable alors que les 3/4 Est de l'ERA10 ne sont pas réalisables.

Cette modification simplifiée a pour objet de repositionner légèrement la limite entre les zones IAU2 et IIAU1 en la recalant sur la limite Ouest de l'emplacement réservé A10 afin d'inclure ce dernier dans le périmètre de la zone IAU2 et par conséquent de permettre sa réalisation (cf. extrait du plan de zonage ci-après).



**3. Permettre l'installation de dispositifs employant des énergies renouvelables ainsi que les toitures végétalisées dans les zones UA, UB, IAU et A**

Il apparaît aujourd'hui que certaines dispositions s'opposent à la réalisation de certains projets, notamment en ce qui concerne les dispositifs de production d'énergies renouvelables et la réalisation de toitures végétalisées. Cette interdiction est contraire aux évolutions souhaitées par le Gouvernement en matière de construction, notamment en matière de développement des énergies renouvelables. En effet, l'un des procédés actuellement prisés pour garantir une isolation optimale et naturelle consiste à végétaliser les toits des constructions. Ceci ne peut être réalisé que sur des toits plats, dits «toits-terrasses».

La commune souhaite favoriser les dispositifs de production d'énergies renouvelables et autoriser les toitures-terrasses en supprimant les dispositions du PLU communal les interdisant.

Conformément aux possibilités offertes par l'article L.123-13 du code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée envisagée s'inscrit tout à fait dans le champ d'application correspondant consistant à « supprimer des règles qui auraient pour objet ou pour effet d'interdire l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ainsi que la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales, » tel que cela est expressément prévu à l'article R.123-20-1 f) du même code de l'urbanisme.

Les objectifs poursuivis par la modification simplifiée du PLU consistent à **permettre l'installation de systèmes individuels solaires thermiques ou photovoltaïques** ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergies renouvelables

ainsi que la **pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales** dans les zones UA, UB, IAU et A et de s'inscrire ainsi dans une logique de développement durable.

Cette modification simplifiée porte donc sur les articles 11 concernant l'aspect extérieur et applicables aux zones UA, UB, IAU et A.

Ces installations sont aujourd'hui interdites par le règlement puisque celui-ci stipule que les matériaux de couverture devront être de couleur terre cuite allant du rouge ou brun ou au noir pour les constructions pourvues de tuiles noires. Les panneaux solaires précités étant généralement de couleur noire, ils sont donc interdits. De plus, les toitures-terrasses sont également interdites dans ces zones car le règlement exige que les pentes des toitures des bâtiments à usage d'habitation doivent être comprises entre 45 et 52°.

Ainsi les dispositions relatives aux pentes des toitures des bâtiments à usage d'habitation et des vérandas aux articles 11.2.1 et 11.2.3 des zones UB, IAU et A, correspondant respectivement aux pentes des toitures et aux vérandas, sont supprimées.

Quant à l'actuel article 11.2.2. des zones UB, IAU et A, il sera renuméroté 11.2.1. (en raison de la suppression des alinéas 11.2.1. et 11.2.3.). Cet article correspondant aux dispositions relatives à la couleur des matériaux de couverture est maintenu pour les constructions à toits pentus. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas, aux dispositifs solaires thermiques ou photovoltaïques ou à tout autre dispositif de production d'énergies renouvelables, ainsi qu'aux toitures-terrasses qui pourront être végétalisées.

Dans le vieux village (zone UA), la réglementation des pentes des toitures est maintenue pour les constructions de 1<sup>er</sup> rang donnant sur le domaine public. L'objectif consiste à préserver la morphologie urbaine traditionnelle du village ancien, ceci étant une des orientations du PADD du PLU. Cependant, cette règle (pente des toitures) ne s'applique pas aux constructions de 2<sup>e</sup> rang non visibles du domaine public et aux annexes. Les toitures terrasses végétalisées sont donc autorisées.

## **B) - Impact sur l'environnement**

---

### **1. Mise en cohérence du périmètre de la zone IAU4 entre les orientations d'aménagement et le plan de zonage**

La rectification de cette erreur matérielle n'a aucun impact sur l'environnement car elle ne porte pas atteinte au PLU. Elle n'est pas considérée comme une augmentation de la superficie de la zone IAU4 au détriment de la zone naturelle N1 mais comme une erreur matérielle portant uniquement sur le plan de zonage et liée à une mauvaise manipulation des données numériques et des fichiers informatiques au moment de la réalisation du dossier approuvé.

## 2. Ajustement de la limite entre les zones IAU2 et IIAU1

La rectification de cette erreur matérielle n'a aucun impact sur l'environnement car elle ne porte pas atteinte au PLU. Elle ne consiste qu'en un léger repositionnement de la limite entre les zones IAU2 et IIAU1 et ne réduit aucune zone agricole ou naturelle.

## 3. Permettre l'installation de dispositifs employant des énergies renouvelables ainsi que les toitures végétalisées dans les zones UA, UB, IAU et A

L'autorisation d'installer des dispositifs de production d'énergies renouvelables (de types panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques) a pour effet de supprimer la pente des toitures et d'assouplir l'uniformité d'aspect tuiles rouges souhaité initialement dans le PLU pour les zones UB, IAU et A et ce, afin de soutenir des formes urbaines plus économes en énergie et de permettre la réalisation de toitures -terrasses végétalisées

L'observation des toitures existantes dans ces mêmes zones démontre qu'il existe déjà une grande variété de toitures que ce soit dans la forme ou dans la couleur des matériaux utilisés pour la couverture. En conséquence, la nouvelle disposition ne bouleversera pas la typologie des toitures existantes. L'incidence sur le paysage est donc mineur.

Concernant le village ancien (zone UA), ces dispositions ont été introduites principalement pour les constructions de second rang et pour les constructions annexes ou extensions telles que abris de jardins, garages, vérandas. Cependant, la forme des toitures reste règlementée pour les constructions visibles de la rue afin de préserver l'aspect général du centre ancien tout en permettant les toitures végétalisées sur les bâtiments annexes. Ainsi, l'incidence sur le paysage urbain du village traditionnel est mineur.

En outre, ces nouvelles dispositions donnent la possibilité d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, c'est pourquoi l'impact sur l'environnement de cette modification simplifiée est positif.

## C) - Pièces modifiées du PLU

---

Les changements apportés au Plan Local d'Urbanisme portent sur les pièces ci-dessous :

- les pages 63, 93, 94, 100, 104, 110, 111, 115, 116 et 122 du **rapport de présentation**,
- le **plan de zonage** n°1 au 1/2000<sup>e</sup> concernant la rectification de la limite de zone IAU4 et l'ajustement de celle entre les zones IAU2 et IIAU1,
- l'article 11 du **règlement** des zones UA (alinéas 2.1, 2.2, 2.3 et 2.4), UB (alinéas 2.1, 2.2 et 2.3), IAU (alinéas 2.1, 2.2 et 2.3) et A (alinéas 2.1, 2.2 et 2.3) du PLU (pages 14, 25, 26, 45, 46 et 62).

Ce qui justifie cette procédure de modification simplifiée qui porte uniquement sur la rectification de deux erreurs matérielles et sur l'assouplissement de règles concernant l'aspect extérieur et notamment les toitures.

Par conséquent :

- les pages 63, 93, 94, 100, 104, 110, 111, 115, 116 et 122 du rapport de présentation sont à substituer dans le dossier de PLU,
- le plan de zonage n°1 au 1/2000<sup>e</sup> est à substituer dans le dossier de PLU approuvé,
- les pages 14, 25, 26, 45, 46 et 62 du règlement sont à substituer dans le dossier de PLU.