



Commune de WINTZENHEIM- KOCHERSBERG

Département du Bas-Rhin

22, rue de l'Eglise
67 370 Wintzenheim-Kochersberg
Tel/Fax : 03.88.69.91.30
Courriel : mairie.wintzenheimkochersberg@wanadoo.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n° 2

1. Note de présentation

Dossier approuvé
Février 2013

Dossier approuvé par une délibération
n° 2013/04 du 02/01/2013

Certifié par le Maire, Alain NORTH



5 RUE HANNONG - 67000 STRASBOURG
TEL. 03 88 15 02 30 - FAX. 03 88 21 02 75
info@caue67.com - www.caue67.com

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Wintzenheim-Kochersberg a été adopté par une délibération du conseil municipal en date du 3 avril 2009. Il a également fait l'objet d'une modification simplifiée régie par les articles L. 123-13 et R. 123-20-1 et R. 123-20-2 du code de l'urbanisme. Cette modification a été approuvée par une délibération n° 2011/44 du conseil municipal en date du 11 novembre 2011.

Il apparaît aujourd'hui que certaines dispositions du règlement et des orientations particulières d'aménagement ne sont pas adaptées aux réalités de terrain de la commune et sont souvent difficiles à mettre en œuvre lors de projets de constructions.

Il est donc profité de ces modifications pour mettre en place des emplacements réservés supplémentaires et pour en modifier des existants.

L'article L. 123-13 du code de l'urbanisme encadre la procédure de modification. Celle-ci peut être utilisée à condition qu'elle ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du Plan Local d'Urbanisme ; qu'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 et des milieux naturels. Enfin, une modification du PLU est envisageable si elle ne comporte pas de graves risques de nuisances.

Les changements envisagés par la commune n'entraînent pas ce genre d'atteinte. Cette procédure de modification a donc été choisie pour apporter ces changements.

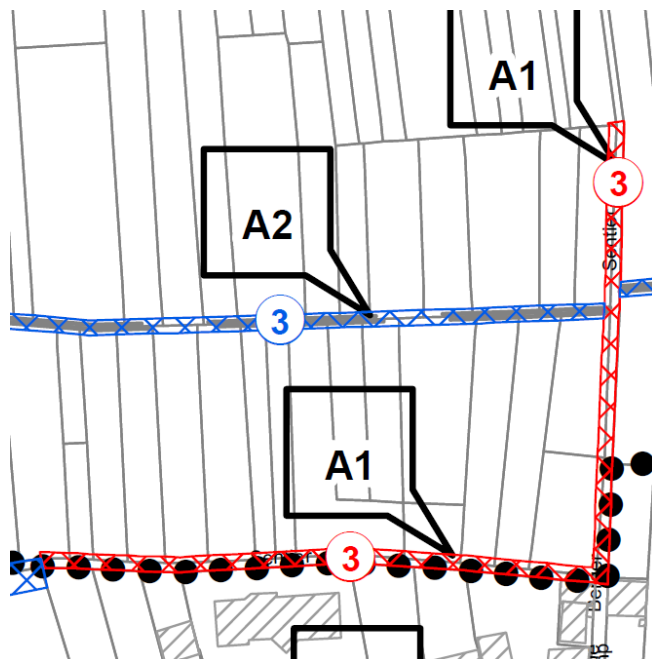
Les différents objets de cette modification n'apportent pas atteinte à l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme et ne portent sur aucun des points évoqués ci-dessus.

La présente note de présentation a pour objet d'exposer le contenu de la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme 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 du Plan Local d'Urbanisme

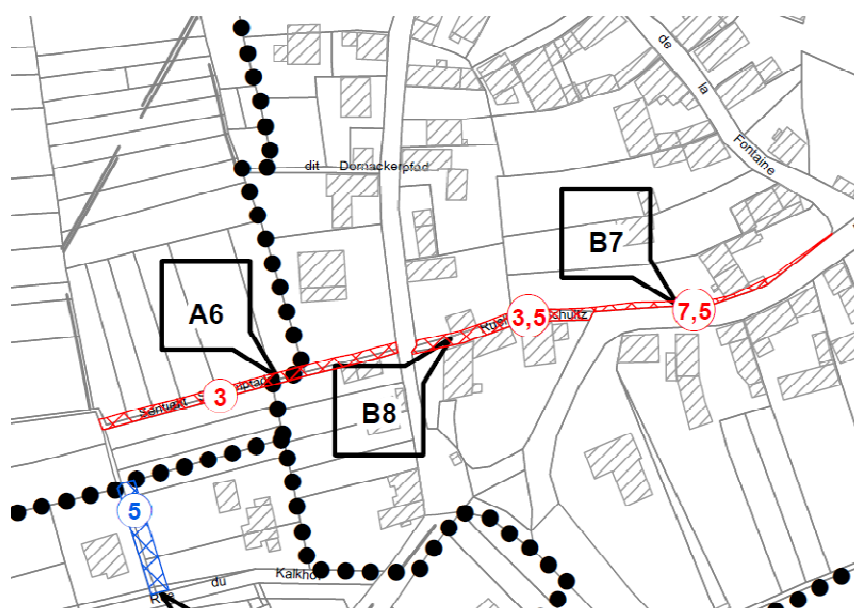
1. Mise en place et modification d'emplacements réservés (ER)

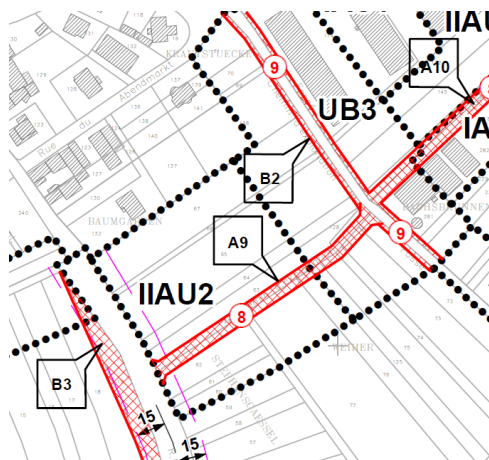
a) Créations de voiries



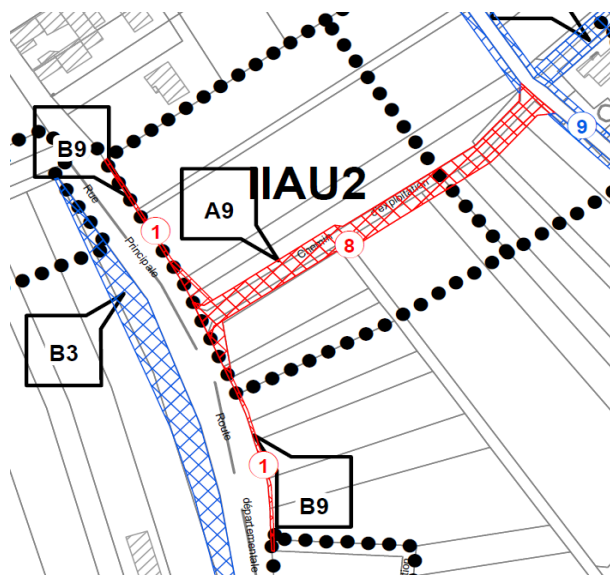
Modification de l'ER A1 : cheminement piéton-cyclable de 3 mètres d'emprise (et non plus 2 mètres) desservant les parcelles du nord-ouest de la commune (bénéficiaire : commune).

Modification de l'ER A6 : cheminement piéton-cyclable de 3 mètres d'emprise (et non plus 2 mètres) reliant la rue du Goettberg à un secteur de projets inscrit au PADD (bénéficiaire : commune)





Emplacement réservé A9 dans le dossier approuvé en avril 2009



Proposition de modification du tracé de l'ER A9 – dossier mis à disposition du public – octobre 2012

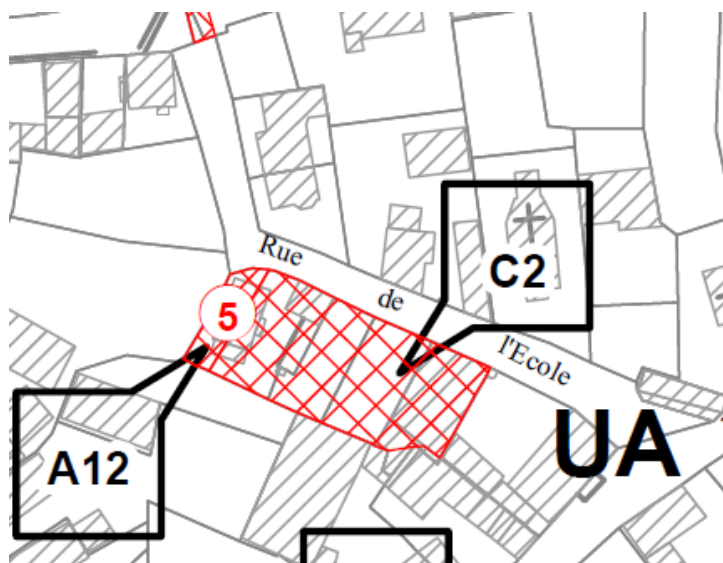
Modification de l'ER A9 afin de le placer de part et d'autre du chemin d'exploitation et pas seulement au sud du chemin afin de ne pas pénaliser qu'un seul propriétaire.

Création de l'ER A11 et A12 :

- **A11** : création d'un cheminement piéton-cyclable de 3 mètres d'emprise reliant la zone IAU3 au cœur du village dans un souci de développement des déplacements doux (bénéficiaire : commune)

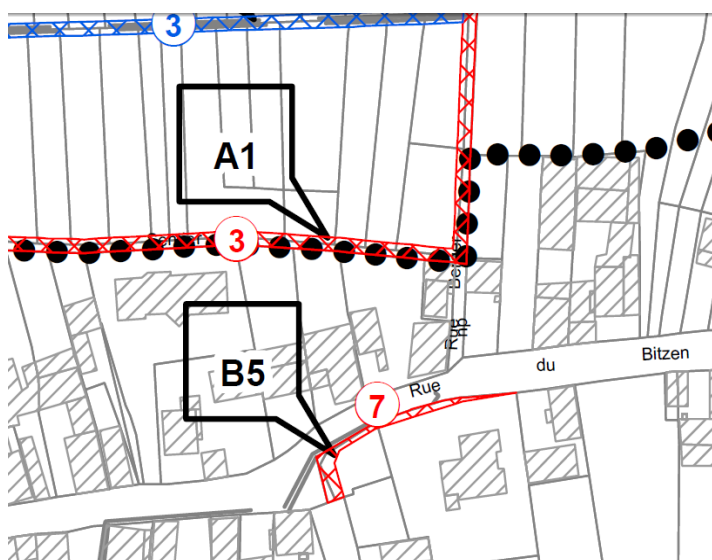


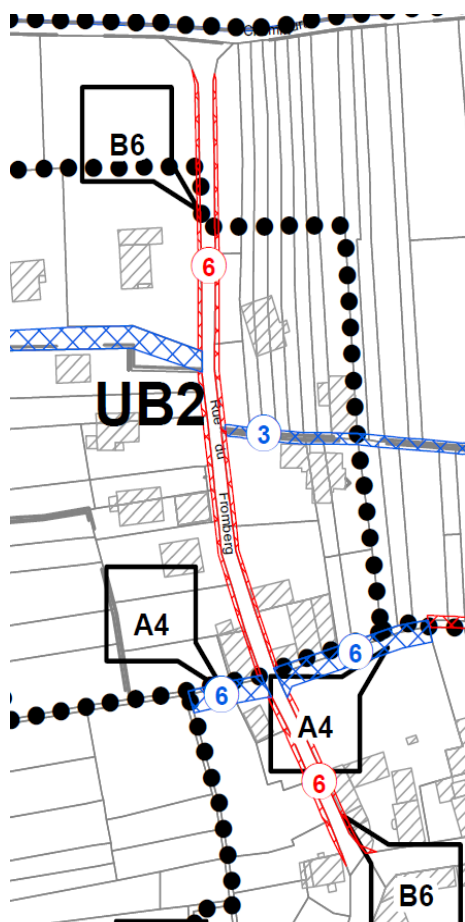
- **A12** : création d'un accès de 5 mètres d'emprise pour désenclaver les parcelles n'ayant pas accès à la rue de l'Ecole du fait de l'existence de l'ER C2 (bénéficiaire : commune)



b) Elargissement de voiries

Création de l'ER B5 : élargissement à 7 mètres d'emprise de l'intersection entre la rue de l'Ecole et la rue du Bitzen pour raisons de sécurité. En effet, la configuration actuelle ne permet pas d'avoir de visibilité sur les voitures arrivant de la rue du Bitzen lorsque l'on est rue de l'Ecole en automobile. (bénéficiaire : commune).



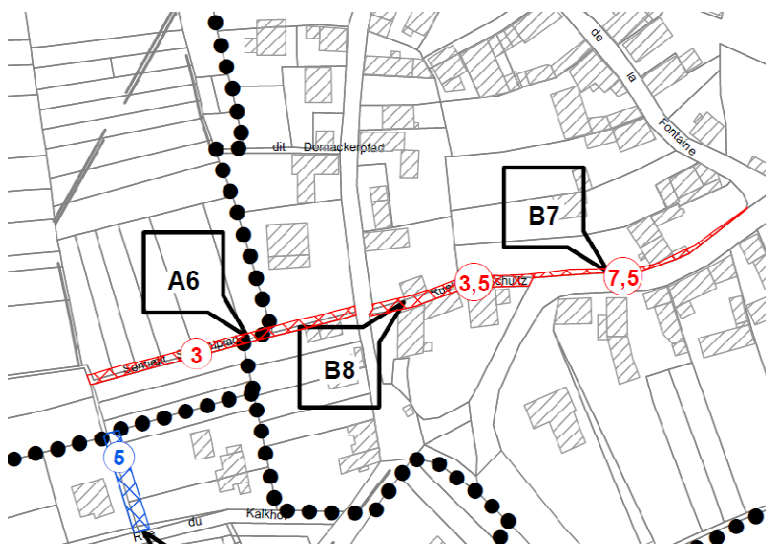


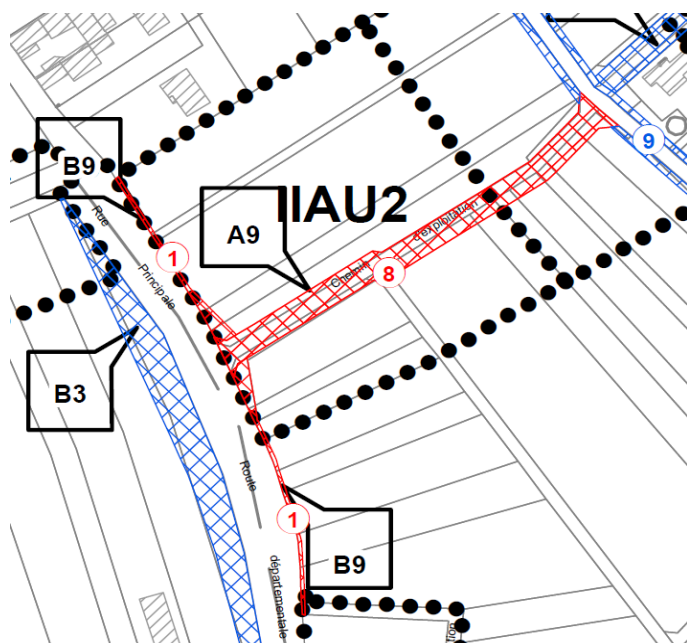
Création de l'ER B6 : élargissement de la rue du Fromberg et de son prolongement à 6 mètres pour permettre la mise en place de trottoirs réglementaires, avec élargissement de l'intersection entre la rue du Fromberg et la rue du Bitzen pour permettre une plus grande visibilité (bénéficiaire : commune)

Création de l'ER B7 : élargissement de la rue de l'Eglise à 7,50 mètres pour permettre la mise en place de trottoirs réglementaires.

Création de l'ER B8 : élargissement de la ruelle Schultz à 3,50 mètres pour le développement du déplacement piéton

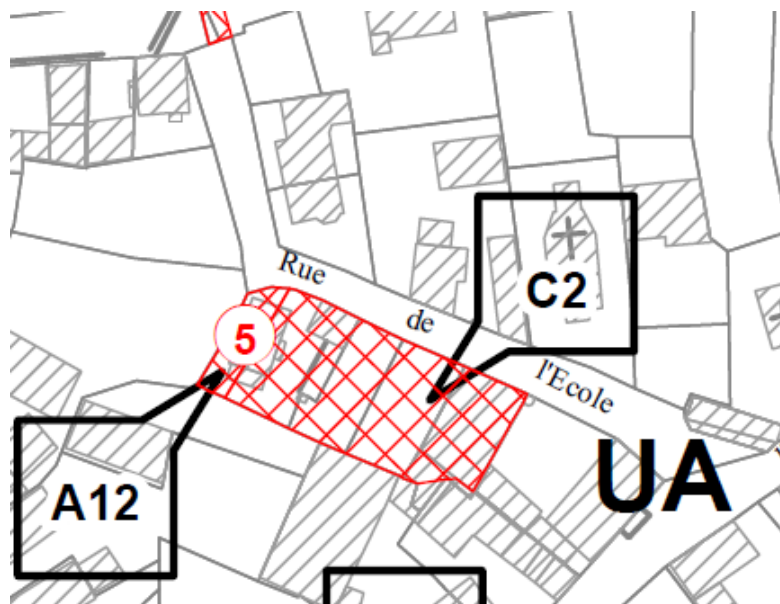
(bénéficiaire : commune).





Création de l'**ER B9** : élargissement de 1 mètre de la route départementale 228 pour permettre un cheminement piéton jusqu'au cimetière ; élargissement de l'intersection de la rue Principale avec le chemin d'exploitation pour permettre une meilleure visibilité une fois que le chemin d'exploitation sera une route ouverte à la circulation automobile (bénéficiaire : commune)

c) Ouvrage public, d'intérêt général ou espace vert



Création de l'ER C2 :
emprise réservée à
l'extension du bâtiment et
équipements communaux
rue de l'Ecole : le bâtiment
mairie-école et la cour de
l'école jouxtant ces terrains
(bénéficiaire : commune)

2. Modification de dispositions du règlement du PLU

Différentes dispositions du règlement sont modifiées mais à la marge (zone UA, UL et IAU). Elles permettent essentiellement de prendre en compte dans ce règlement l'existant, la réalité des terrains et certaines normes supérieures qui ne peuvent être respectées en l'état actuel.

Zone IAU

Donner la possibilité de **construire en limite séparative** en zone IAU3 permet de densifier l'habitat et de respecter les normes fixées par le Schéma de Cohérence Territoriale de la Région Strasbourgeoise en terme d'habitat. **Réduire la largeur minimale de la voirie entre alignements de 8 à 6 mètres** permet de réduire la vitesse des véhicules ainsi que de faire une économie de foncier pour privilégier par ailleurs les cheminements piétons (voir point 3. ci-dessous).

Certaines modifications sont proposées pour prendre en compte, en terme de construction, les pratiques antérieures à l'approbation du PLU en avril 2009 et donner un ensemble plus cohérent.

Zone UA

La modification apportée à l'article 6 de la zone UA permet de prendre en compte les pratiques antérieures. La suppression de la mention de l'ordonnancement de fait fait disparaître des sujets à interprétation car il existe des rues où cet ordonnancement de fait n'est pas clair. En effet, il existe autant de maisons implantées à l'alignement que de maisons construites avec un recul entre 2 et 5 mètres, voire plus pour des maisons anciennes (rue du Bitzen). C'est le cas de maisons plus récentes, notamment, édifiées avant l'approbation du PLU.

La proposition de modification laisse la possibilité de construire à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Faire disparaître cette obligation de pignon donnant sur le domaine public est également une volonté de prendre en compte une réalité : de nombreuses maisons anciennes du cœur du village n'ont pas de pignon donnant sur le domaine public. Les constructions nouvelles détournent le dispositif en mettant en place une petite avancée au dessus des portes d'entrée.

Dossier approuvé en avril 2009 :

Article 6 UA - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Dispositions générales

- 1.1. Lorsqu'il existe un ordonnancement de fait des constructions existantes, les constructions nouvelles doivent être édifiées en respectant cet ordonnancement. La façade principale des constructions nouvelles devra suivre cet ordonnancement de

fait.

- 1.2. En l'absence d'ordonnancement de fait, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.
- 1.3. Les constructions de 1^{er} rang doivent obligatoirement avoir un pignon donnant sur le domaine public.
- 1.4. La reconstruction des bâtiments repérés au plan de zonage par le symbole graphique "bâtiments soumis à dispositions particulières" doit respecter l'implantation et la volumétrie initiales en respectant les normes de hauteur actuelles pour être habitables.

Modification proposée :

Article 6 UA - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Dispositions générales

- 1.1. Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.
- 1.2. Lorsque les constructions ne sont pas implantées à l'alignement, un recul compris entre 2 et 5 mètres est obligatoire par rapport à l'alignement de toute voie ou emprise publique existante, à modifier ou à créer et ouverte à la circulation automobile.
- 1.3. Les parties laissées libres devront être aménagées, traitées en surface non imperméabilisée et comprendre une place de stationnement non clôturée.

L'alinéa 1.4 qui avait été instauré en avril 2009 dans le PLU est supprimé. En effet, le symbole graphique dont il est question n'a jamais été reporté dans le document final approuvé par la délibération du conseil municipal en date du 3 avril 2009. Il n'y a donc pas lieu de garder ce paragraphe.

Puis, certaines dispositions disparaissent soit parce qu'elles sont l'objet d'une erreur matérielle (répétition du même alinéa à l'article 3 des zones IAU – alinéas 1.5 et 1.7) soit parce qu'elles ne sont techniquement pas respectables.

Zone IAU

Dossier approuvé en avril 2009

Article 3 IAU - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées - Accès aux voies ouvertes au public

1. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

(...)

- 1.6. Les rampes d'accès éventuelles doivent comprendre une plate-forme de 5 mètres au moins à compter de la limite du domaine public, avec une déclivité inférieure à 10%.

Cet alinéa prévoit une plate-forme qui doit être au moins de 5 mètres à compter de la limite du domaine public. Or, en zone IAU, les maisons doivent être construites avec un recul entre 2 et 5 mètre par rapport à l'alignement de toute voie ou emprise publique existante. Il y a donc une contradiction entre ces deux dispositions. La commune propose de supprimer cette obligation de plate-forme qui peut s'avérer difficile à mettre en place sur des terrains à forte déclivité par exemple.

Enfin, le choix a été fait de modifier les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone UL. En effet, cette zone étant destinée à recevoir les équipements communaux, sportifs ou de loisirs, il ne semble pas nécessaire à l'équipe municipale de maintenir une obligation de prospect dans cette zone. Cet article étant utile dans des zones d'habitation pour des raisons de voisinage ne l'est pas nécessairement dans une zone UL où les conflits de voisinage sont quasi-inexistants. Le maintien des paragraphes 1 et 2 n'est donc pas justifié.

Dossier approuvé en avril 2009

Article 7 UL - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. ~~Implantation avec prospects~~

~~La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces points ($L \leq h/2$) sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.~~

2. ~~Travaux de transformation~~

~~Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont~~

~~sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.~~

3. Dispositions particulières

~~Les postes de transformation électrique pourront être implantés en retrait des limites séparatives, à une distance de l'alignement inférieure à 0,80 mètre, et ce, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation de la zone.~~

Proposition de modification

Article 7 UL - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives.

Après enquête publique, une erreur matérielle est apparue dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme tel qu'il avait été approuvé le 3 avril 2009. Pour les zones UA, UB, UL et IAU, article 4 alinéa 2.2 relatif aux eaux pluviales, le règlement prévoit ce qui suit :

« En cas de raccordement au réseau public d'assainissement une limitation de débit est imposée. Le débit maximum admissible en instantané est fixé à 50 litres par seconde et par hectare. La définition de sa valeur dépend des contraintes de l'exutoire. »

L'annexe sanitaire prévoit 10 litres par seconde et non 50. Il y a donc substitution du « 50 litres » par « 10 litres ».

3. Modification des orientations particulières d'aménagement du secteur sud à l'ouest de la RD 228 comprenant la zone IAU3 et de la zone IIAU2

La commune de Wintzenheim-Kochersberg a commencé à réfléchir à un projet d'ensemble pour cette zone avec l'aide du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement du Bas-Rhin.

La commune est détentrice de 80 % de la surface. La majorité des autres propriétaires souhaitent voir leur terrain viabilisé dans les prochains temps. Lors de la rédaction du Plan Local d'Urbanisme pour sa première approbation, aucune réflexion n'avait été menée sur un projet d'ensemble.

Le projet actuel a amené la commune à réfléchir sur les thèmes suivants : densification, économie foncière, mise en place de logements aidés ou de logements pour des primo-accédants, développements de déplacements doux, constructions peu énergivores,... conformément au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (pages 2 et 3).

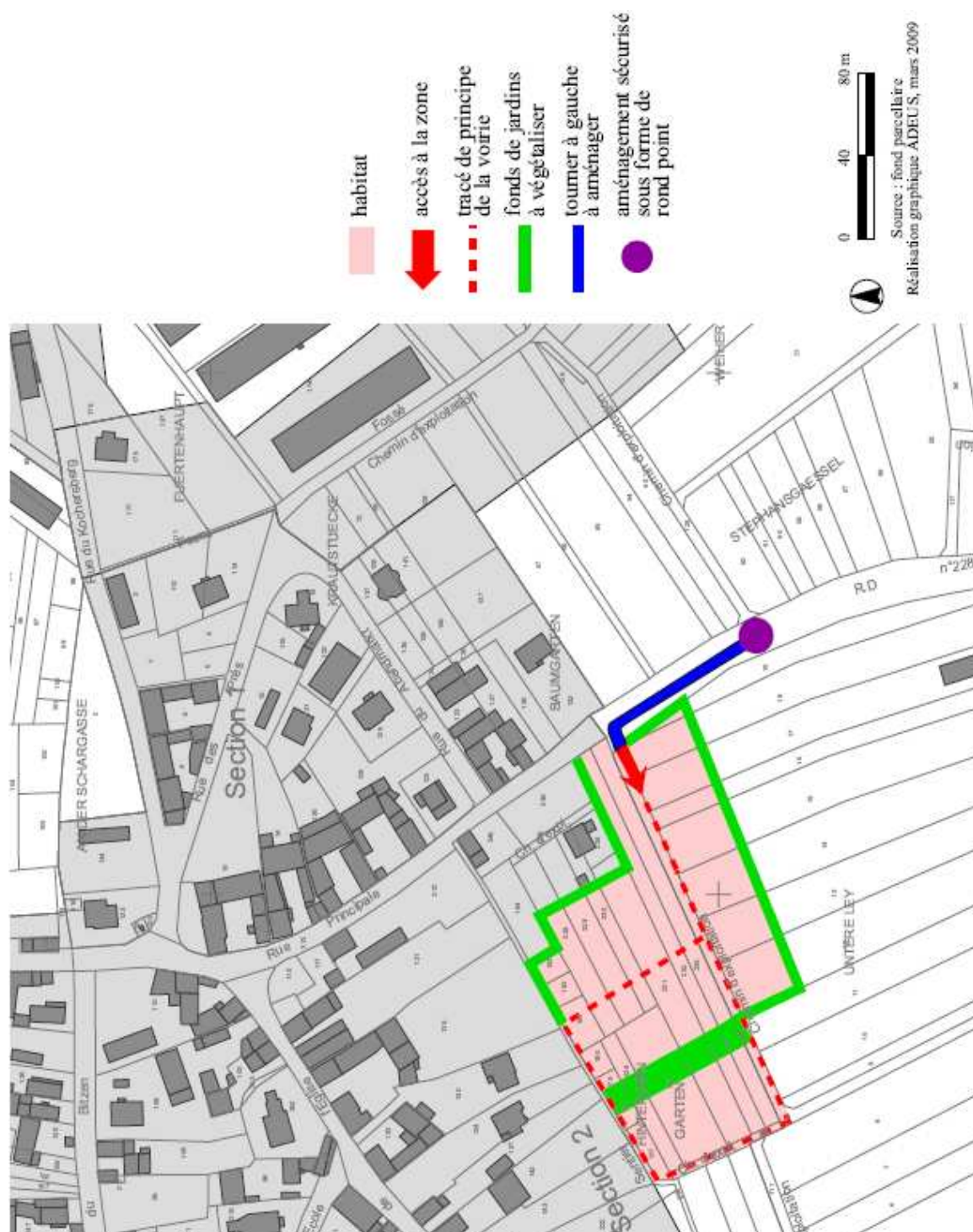
Le schéma tel qu'il avait été imaginé à l'époque ne permet pas à ce jour de prendre en compte toutes ces thématiques.

En effet, les fonds de jardin végétalisés tels qu'ils sont placés ne permettent pas d'avoir des petites parcelles, orientées nord-sud pour un meilleur ensoleillement, avec des constructions en bande ou jumelées. De plus, le dénivelé de cette zone n'avait pas été pris en compte lors de l'élaboration de ce schéma.

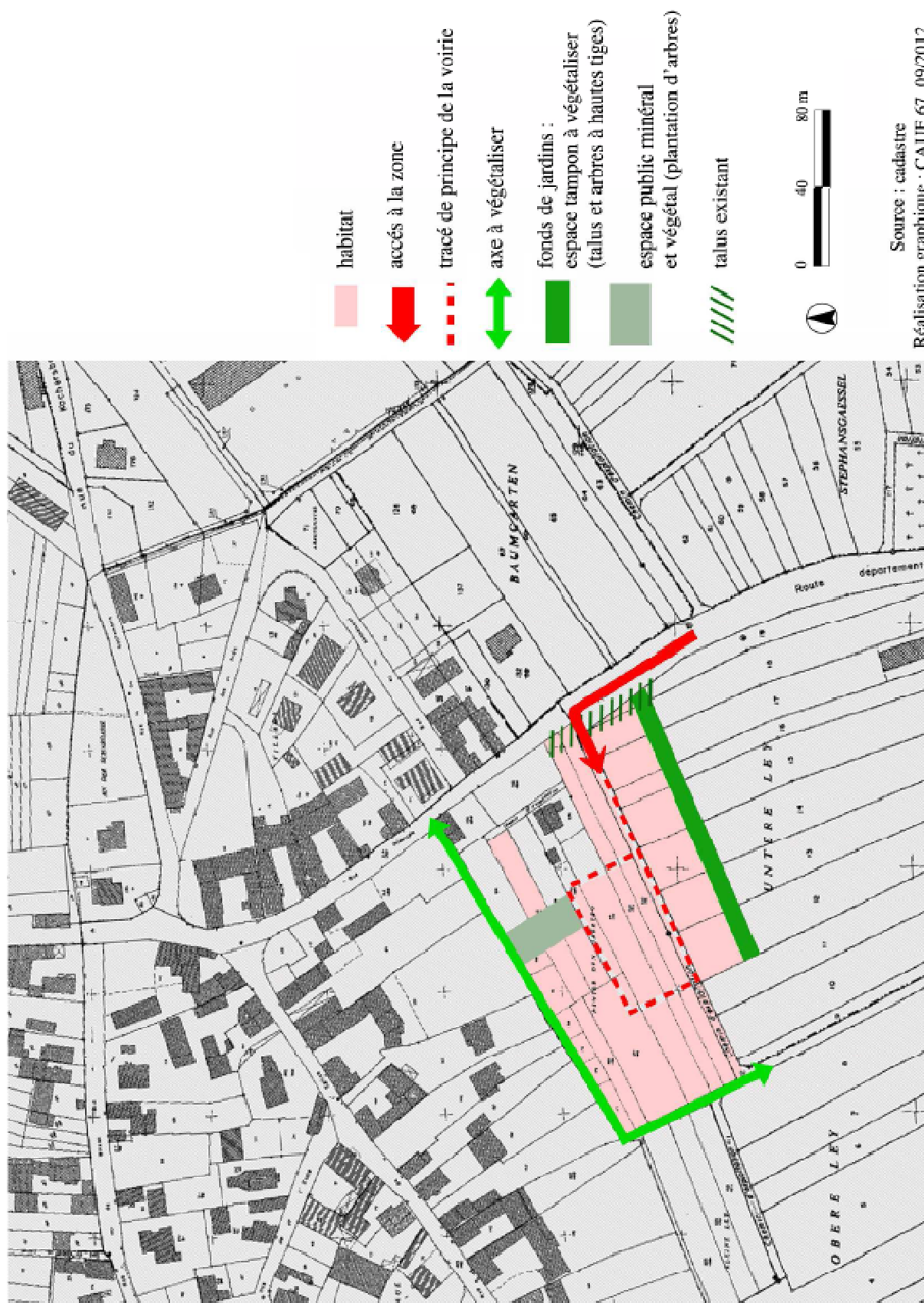
Il faut noter que le principe de bouclage au niveau de la voirie a été maintenu, seul le tracé change, le sentier au nord de la zone ayant été pressenti pour un cheminement piéton végétalisé.

Enfin, étant donné que l'aménagement sécurisé sous forme de rond point a été mis à l'époque dans ces orientations particulières d'aménagement en vue de l'urbanisation de la zone IIAU2. Considérant la vitesse d'urbanisation du village et les demandes peu nombreuses de nouvelles constructions, la zone IIAU2 ne sera pas ouverte à l'urbanisation avant quelques années. Il est donc proposé de supprimer cet aménagement sécurisé sous forme de rond point. Cela modifie de facto les dispositions relatives à la zone IAU3 mais également celles de la zone IIAU2 ainsi que leur schéma d'aménagement.

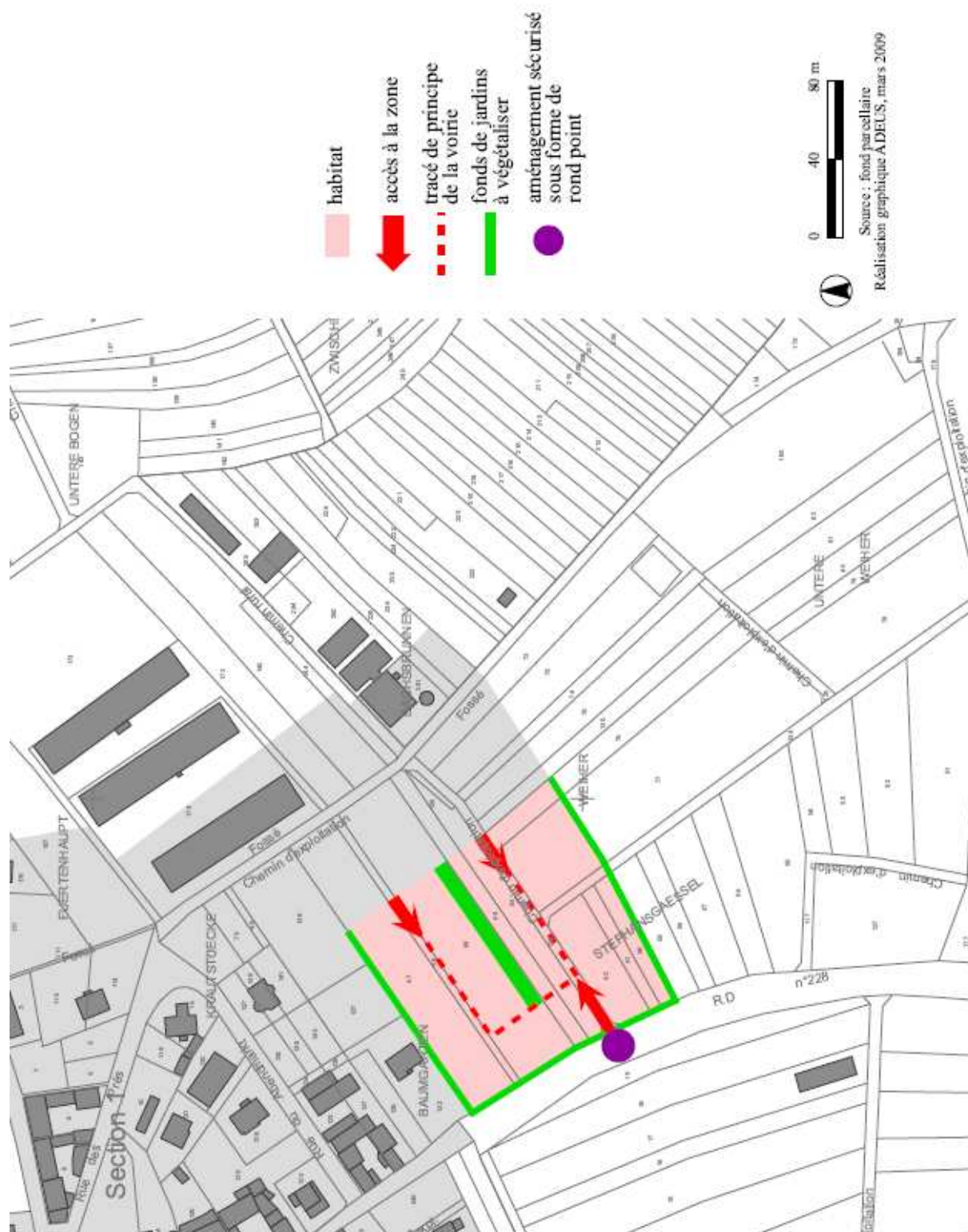
Dossier approuvé en avril 2009 de la zone IAU3



Proposition de modification de la zone IAU3



Dossier approuvé en 2009 de la zone IIAU2



B. Impact sur l'environnement

1. Mise en place et modification d'emplacements réservés (ER)

Les **emplacements réservés modifiés** ne le sont qu'à la marge avec une augmentation de 2 à 3 mètres d'emprises pour les ER A1 et A6. Cette modification n'entraînera pas d'impact sur l'environnement. Pour la modification de l'ER A9, il s'agit de déplacer l'emprise pour plus de légitimité au profit des propriétaires. Cela n'a donc pas plus d'impact pour l'environnement que l'ancien tracé de l'ER A9.

La **création des emplacements réservés A11 et A12** est prévu dans le tissu urbain et notamment pour permettre la densification des constructions. Cela entraînera donc une économie de foncier qui permet de protéger l'environnement. L'ER A12 permet la mise en place de déplacements doux, alternatives à l'utilisation des véhicules motorisés, conformément au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (page 4). Cela n'aura donc pas d'impact négatif sur l'environnement.

La **création des emplacements réservés B5 à B9** sont des élargissements de routes ou chemins déjà existants. Certains d'entre eux ont pour objet la mise en place de trottoirs et/ou de trottoirs réglementaires et de cheminement piéton (PADD page 4). La plupart se trouve dans les zones déjà urbanisées donc les emplacements réservés se trouvent sur des parcelles urbanisées et non sur des espaces naturels. L'impact négatif sur l'environnement sera donc faible.

2. Modification de dispositions du règlement du PLU

En zone UA, les modifications apportées n'ont pas d'impact sur l'environnement et sur le paysage du fait qu'il y ait déjà des constructions qui ne sont pas construites à l'alignement des emprises publiques existantes ou à venir. Il s'agit d'acter l'existant et de prendre en compte ces modifications du cœur du village qui sont intervenues avant l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

En zone UL, il n'y aura pas d'impact sur l'environnement pris au sens de troubles du voisinage. En effet, si la plupart du temps, l'impossibilité de construire en limites séparatives est instaurée pour éviter les troubles de voisinage, cette disposition n'est pas nécessaire en zone UL. Cette zone accueille des équipements communaux, sportifs ou de loisirs.

En zone IAU, la suppression des paragraphes à l'article 3 n'aura aucune incidence sur l'environnement (rectification d'une erreur matérielle et suppression de l'obligation de mettre en place une plate-forme).

Réduire la largeur de voirie ne peut être que bénéfique pour l'environnement : économie de foncier et diminution des surfaces imperméabilisées.

Les exceptions à la zone IAU3 ajoutées permettent de prendre en compte une réflexion globale sur l'ensemble de la zone d'intégration de l'environnement dans un projet d'urbanisation. En effet, comme expliqué précédemment, la commune a entrepris une réflexion prenant en compte les thèmes suivants : densification, économie foncière, mise en place de logements aidés ou de logements pour des primo-accédants, développements de déplacements doux, constructions peu énergivores,... conformément au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (pages 2 et 3). Cette densification et cette économie foncière recherchées se traduisent par une volonté de faire des parcelles plus petites avec des constructions en accolé ou jumelées. Au vu de cette volonté d'avoir une zone de construction où des critères d'intégration de l'environnement et dits de développement durable sont pris en compte, les modifications des articles 6 et 7 étaient nécessaires.

3. Modification des orientations particulières d'aménagement du secteur sud à l'ouest de la RD 228 comprenant la zone IAU3 et de la zone IIAU2

Les modifications apportées aux opérations particulières d'aménagement du secteur sud à l'ouest de la route départementale comprenant la zone IAU3 sont certes modifiées, et ce en vu d'un projet ayant fait l'objet d'une réflexion globale. Il y a une réelle volonté de prendre en compte pour l'urbanisation de cette zone les critères suivants : économie du foncier (diminution de la largeur de voirie et construction en limite de propriété), densification de l'habitat, prise en compte des objectifs du SCoTERS en matière d'habitat ainsi que du PADD en prenant en compte les demandes pour des logements aidés ou pour des primo-accédants, prise en compte des déplacements doux (piéton et cyclables grâce à la mise en place de l'emplacement réservé A12), prise en compte de l'orientation nord-sud pour des constructions moins énergivores. Les fonds de jardins végétalisés tels qu'ils ont été prévus lors de l'approbation du PLU ne permettent pas de prendre en compte tous ces axes de la réflexion.

Le secteur est toujours traversé par une voie principale en boucle, seul le tracé ayant changé. Ce nouveau tracé permet de mettre en place un cheminement piéton sur le sentier au nord de la zone. Celui-ci sera végétalisé afin de maintenir des orientations paysagères et de permettre le maintien d'un espace tampon végétalisé.

Cette proposition de modification n'a donc pas plus d'impact négatif sur l'environnement que précédemment.

C. Pièces modifiées du Plan Local d'Urbanisme

1. Rapport de présentation : pages 123 et 124
2. Orientations particulières d'aménagement : pages 6 à 9
3. Règlement :
 - ✓ zone UA : article 4 alinéa 2.2 et 6 alinéa 1
 - ✓ zone UB : article 4 alinéa 2.2
 - ✓ zone UL : article 4 alinéa 2.2 et article 7
 - ✓ zone IAU : article 1 alinéa 1.6 et 1.7 ; article 4 alinéa 2.2 ; article 3 alinéa 2.3 ; article 6 alinéa 1.2 ; article 7 alinéa 1.1
4. Zonage : plan de zonage au 1/2500^e concernant la mise en place et la modification d'emplacements réservés