

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Communauté de
Communes

Commune de

DU PAYS DE LA ZORN

WINGERSHEIM LES 4 BANS (WINGERSHEIM)

NOTICE DE PRESENTATION

(A annexer au rapport de présentation)

Approbation du PLU le 17/11/2011
Modification simplifiée n°1 le 18/03/2014
Déclaration de projet pour la mise
en compatibilité du PLU le 20/04/2015

MODIFICATION N°1

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du
31/05/2018



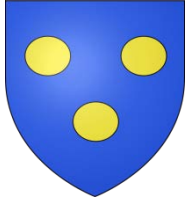
Hochfelden
Le 01/06/2018


Le Président,
Bernard FREUND



atip

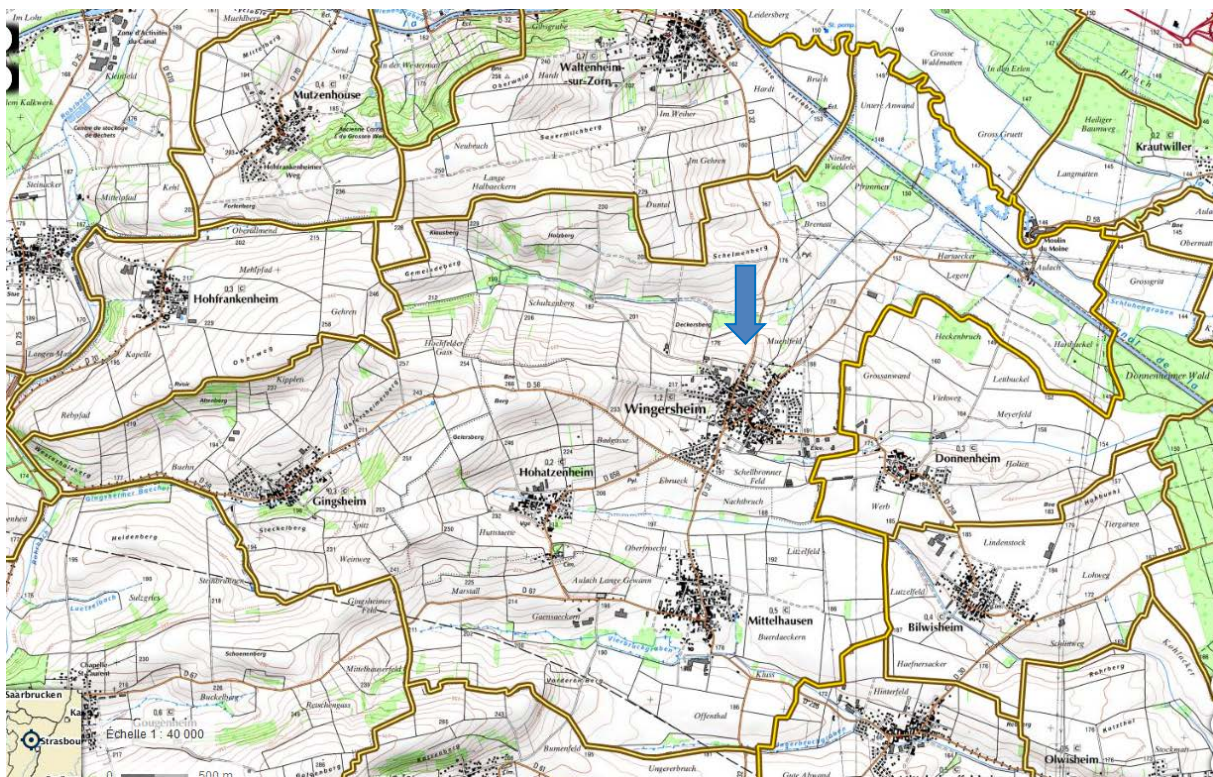
AGENCE TERRITORIAL D'INGENIERIE PUBLIQUE
TERRITOIRE OUEST 1 rte de Maennolsheim 67700 SAVERNE



COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE LA ZORN
COMMUNE de WINGERSHEIM LES QUATRE BANS

MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME de WINGERSHEIM

MODIFICATION N° 1



4

Notice explicative

Contenu

INTRODUCTION	3
CHOIX ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE	3
a. Choix de la procédure	3
b. Déroulement de la procédure	3
c. Documents à modifier	3
POINT N°1 : MODIFICATION DE L'ARTICLE 6UB DU REGLEMENT	4
a. Situation actuelle	4
b. Projet de modification et justification	4
c. Changements apportés aux documents du PLU	5
d. Impact des modifications sur l'environnement, le paysage et l'agriculture :	5
POINT N°2 : MODIFICATION DE L'ARTICLE 10UB DU REGLEMENT.	6
a. Situation actuelle	6
b. Projet de modification et justification	6
c. Changements apportés aux documents du PLU	6
d. Impact des modifications sur l'environnement, le paysage et l'agriculture	7
POINT N°3 : RECLASSEMENT DES ZONES IAUH AU NORD OUEST ET A L'EST EN UB	8
a. Situation actuelle	8
b. Projet de modification et justification	8
c. Changements apportés aux documents du PLU	8
d. Impact des modifications sur l'environnement, le paysage et l'agriculture	10
POINT N°4 : CREATION DE DEUX SOUS-SECTEURS UB1 ET UB2 AUTOUR DE DEUX SITES D'ACTIVITES ARTISANALES EXISTANTS ET ADAPTATION DU REGLEMENT A CES SOUS-SECTEURS	11
a. Situation actuelle et enjeux	11
b. Projet de modification, justifications et changements apportés au document du PLU	12
c. Impact des modifications sur l'environnement, le paysage et l'agriculture :	17
POINT N°5 : SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE A4	18
a. Situation actuelle	18
b. Projet de modification et justification	18
c. Changements apportés aux documents du PLU	18
d. Impact des modifications sur l'environnement, le paysage et l'agriculture	19

INTRODUCTION

Le plan local d'urbanisme de la commune déléguée de Wingersheim a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 17 novembre 2011 et modifié le 18/03/2014 par modification simplifiée.

Une nouvelle modification du document s'avère aujourd'hui nécessaire pour adapter quelques dispositions du règlement.

La modification du PLU est mise en œuvre pour :

- POINT 1 : Modifier le règlement de la zone UB à l'article 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- POINT 2 : Modifier le règlement de la zone UB à l'article 10 relatif à la hauteur des constructions ;
- POINT 3 : Reclassement en zone UB les zones IAUh au Nord-Ouest et à l'Est de l'agglomération ;
- POINT 4 : Créer deux sous-secteurs UB1 et UB2, autour de deux sites d'activités artisanales existants, et enrichir le règlement de la zone actuellement en vigueur tout en tenant compte des dispositions du SCOTERS ;
- POINT 5 : Supprimer l'emplacement réservé n°4.

CHOIX ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

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

a. Choix de la procédure

La procédure de modification peut être mise en œuvre car la commune n'envisage :

1. Ni de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
2. Ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
3. Ni de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. Enfin, cette modification ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables en vigueur a notamment pour orientation d'étendre les zones d'activité existantes de manière mesurée et sans porter atteinte aux lieux avoisinants. Toutefois certaines activités localisées en zone UB et volontairement maintenues en mixité avec de l'habitat dans le PLU, nécessitent également de pouvoir se développer et sont aujourd'hui bloquées par le règlement de cette zone UB plus adapté à de l'habitat.

La présente modification porte sur la création de sous-secteurs autour de deux sites d'activité artisanale, à l'intérieur desquels la réglementation sera enrichie afin de permettre le développement de ces activités de façon mesurée et compatible avec les zones d'habitat environnantes. Ainsi, ce projet s'inscrit dans le champ de la modification. Les autres points de modification sont également compatibles avec le choix de la procédure de modification.

Cette modification a fait l'objet d'une enquête publique conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement étant donné qu'il a pour effet de majorer de plus de 20% les possibilités de construction dans certains secteurs, et de diminuer ces possibilités de construire dans d'autres secteurs.

b. Déroulement de la procédure

Le projet de modification a été notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 (Etat, région, Département, chambres consulaires...) et L132-9 (SCoT).

A l'issue de l'enquête, des adaptations ont été apportées au dossier au point n°4 afin que les remarques du SCOTERS soient prises en compte.

Le projet de modification est approuvé par le Conseil Communautaire après avis du conseil municipal.

Il n'a pas été nécessaire, dans le cadre de la présente procédure, d'organiser la concertation définie à l'article L 121-16 du code de l'environnement.

c. Documents à modifier

Les documents modifiés sont : le rapport de présentation (tableau des surfaces p. 146 et annexion de la présente notice), le règlement, la liste des emplacements réservés, et les plans de zonage au 2000^{ème} et 5000^{ème}.

a. Situation actuelle

L'article 6 de la Zone UB réglemente l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques de la façon suivante :

Article 6 UB : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Voies routières :

Sauf dispositions contraires figurant au plan, les nouvelles constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres et un recul maximal de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

Dans le cas des implantations :

- de constructions à implanter sur des terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie,
 - de constructions édifiées en seconde ligne par rapport à l'implantation d'un bâtiment existant,
- une profondeur maximale de 70 mètres à partir de l'emprise de la voie publique devra être respectée.

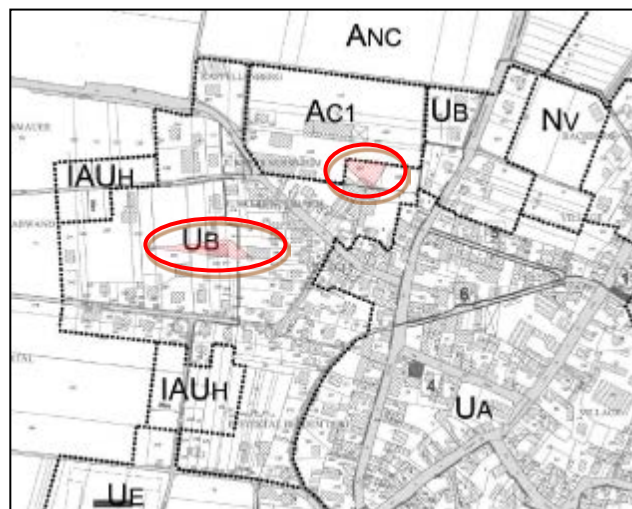
A ce jour, le PLU limite la constructibilité des terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie, ou les nouvelles constructions à l'arrière d'un bâtiment existant, à 70 mètres de profondeur à partir de l'emprise de la voie publique. Le rapport de présentation justifie que la règle a pour objet d'assurer l'intégration des nouvelles constructions tout en maintenant le front bâti et la morphologie urbaine existante.

b. Projet de modification et justification

Au regard du plan de règlement, les zones UB du PLU correspondent à des secteurs urbanisés à vocation résidentielle, constitués de terrains de 5 à 8 ares en moyenne, localisés à moins de 70 mètres par rapport aux voies et emprise publique.

La zone UB au Nord-Ouest de la commune se singularise des autres. Les terrains ont des caractéristiques majoritairement en longueur, et présentent un potentiel urbanisable en deuxième ligne. Il apparaît que ce potentiel urbanisable est déjà localisé principalement à une profondeur de moins de 70m des voies et emprises publiques, excepté deux reliquats visibles sur l'extrait de plan ci-dessous.

La règle, à ce jour, sert à limiter l'urbanisation de ce reliquat correspondant à 2 secteurs d'environ 2 ares d'emprise, ce qui diminue l'enjeu de cette règle.



Aussi, la commune souhaite supprimer la règle relative à la constructibilité limitée des terrains à 70m de profondeur, en laissant tout de même la possibilité de construire en deuxième ligne pour favoriser la densification. La suppression de la règle n'aura pas d'impact sur la morphologie urbaine existante.

c. Changements apportés aux documents du PLU

Les pièces suivantes du PLU sont ainsi modifiées, à savoir :

→ le règlement.

<p>Article 6 UB : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p><u>Voies routières :</u></p> <p>Sauf dispositions contraires figurant au plan, les nouvelles constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres et un recul maximal de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.</p> <p>Dans le cas des implantations :</p> <ul style="list-style-type: none">– de constructions à implanter sur des terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie,– de constructions édifiées en seconde ligne par rapport à l'implantation d'un bâtiment existant, <p>une profondeur maximale de 70 mètres à partir de l'emprise de la voie publique devra être respectée.</p> <p><u>Toutefois sont autorisées :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><u>-Les constructions sur des terrains situés en retrait de la voie et emprise publique et qui n'ont qu'un accès sur cette voie ;</u><u>-Les constructions édifiées en seconde ligne par rapport à l'implantation d'un bâtiment existant.</u>

d. Impact des modifications sur l'environnement, le paysage et l'agriculture :

La modification porte sur l'augmentation des possibilités de construire à plus de 70 mètres à partir de la voie et des emprises publiques en zone UB, dans la limite de la destination de la construction envisagée et des occupations du sol autorisées à l'article 1 et 2 de la zone UB. Aussi, la modification ne porte pas préjudice à l'environnement, au paysage et à l'agriculture.

POINT N°2 : MODIFICATION DE L'ARTICLE 10UB DU REGLEMENT.

a. Situation actuelle

L'article 10 de la zone UB régleme la hauteur des constructions de la façon suivante :

Article 10 U_B : Hauteur des constructions
<p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.</p> <p>La hauteur des constructions neuves est réglementée comme suit :</p> <p><u>Sur une profondeur de 40 mètres à partir de la voie publique desservant l'unité foncière :</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Dans le cas des toitures en pente (supérieure à 10°) :<ul style="list-style-type: none">○ Hauteur maximale du point le plus haut des constructions : 12 mètres○ Hauteur maximale à l'égout principal de la toiture : 7 mètres• Dans le cas des toitures-terrasses ou à faible pente (inférieure ou égale à 10°) :<ul style="list-style-type: none">○ Hauteur maximale du point le plus haut des constructions : 8,50 mètres. <p><u>Au-delà une profondeur de 40 mètres à partir de la voie publique desservant l'unité foncière:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Dans le cas des toitures en pente (supérieure à 10°) :<ul style="list-style-type: none">○ Hauteur maximale du point le plus haut des constructions : 7 mètres○ Hauteur maximale à l'égout : 4 mètres• Dans le cas des toitures-terrasses ou à faible pente (inférieure ou égale à 10°) :<ul style="list-style-type: none">○ Hauteur maximale du point le plus haut des toitures-terrasses : 5 mètres. <p>Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées.</p> <p>La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.</p> <p>Le niveau de l'entrée principale devra être adapté à la configuration du site et au niveau de la voie publique.</p>

b. Projet de modification et justification

La collectivité souhaite généraliser la règle des hauteurs actuellement en vigueur, appliquée aux nouvelles constructions localisées sur une profondeur de 40m de la voie publique, à désormais toutes les nouvelles constructions. La hauteur demeure limitée selon le degré de la pente de la toiture envisagée.

En plus de faciliter l'application de la règle par ce changement, la collectivité souhaite également laisser la possibilité, en cas de nouvelle construction, de disposer d'un choix plus étendu en termes de solutions architecturales et par ce biais encourager une densification du potentiel en dents creuses.

Cependant, dans l'objectif d'assurer une bonne intégration des nouvelles constructions et afin de limiter les gênes aux riverains qui pourraient être générées lorsqu'une construction est projetée sur la limite, il est envisagé de limiter les hauteurs des constructions sur la limite séparative à 7m.

c. Changements apportés aux documents du PLU

Les pièces suivantes du PLU sont ainsi modifiées, à savoir :

→ Le règlement du PLU est modifié à l'article 10 UB.

La justification concernant l'adaptation de la règle aux sous-secteurs UB1 et UB2 est traitée dans le point n°4 de la présente notice.

Article 10 UB : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions neuves est réglementée comme suit :

Sur une profondeur de 40 mètres à partir de la voie publique desservant l'unité foncière :

- Dans le cas des toitures en pente (supérieure à 10°) :
 - Hauteur maximale du point le plus haut des constructions : 12 mètres
 - Hauteur maximale à l'égout principal de la toiture : 7 mètres
- Dans le cas des ~~toitures terrasses~~ ou à faible pente (inférieure ou égale à 10°) :
 - Hauteur maximale du point le plus haut des constructions : 8,50 mètres.
- Sur la limite séparative, la hauteur maximale sera de 7 mètres par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative.

Au delà d'une profondeur de 40 mètres à partir de la voie publique desservant l'unité foncière :

- Dans le cas des toitures en pente (supérieure à 10°) :
 - Hauteur maximale du point le plus haut des constructions : 7 mètres
 - Hauteur maximale à l'égout : 4 mètres
- Dans le cas des ~~toitures terrasses~~ ou à faible pente (inférieure ou égale à 10°) :
 - Hauteur maximale du point le plus haut des toitures terrasses : 5 mètres.

Sous-secteur UB1 et UB2 :

UB1 : La hauteur maximale des constructions au point le plus haut est limitée à 9 mètres.

UB2 : La hauteur maximale des constructions au point le plus haut est limitée à 8,50 mètres.

Dans les deux sous-secteurs, la règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminée, silo, tour de fabrication) pour lesquels la hauteur n'est pas limitée.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Le niveau de l'entrée principale devra être adapté à la configuration du site et au niveau de la voie publique.

d. Impact des modifications sur l'environnement, le paysage et l'agriculture

La modification porte sur l'augmentation des possibilités de construire dans la limite de la destination de la construction envisagée, et des occupations du sol déjà autorisées à l'article 1 et 2 de la zone UB. Aussi, la modification ne porte pas préjudice à l'environnement, au paysage et à l'agriculture.

a. Situation actuelle

Les zones IAUH au Nord-Ouest (0,62ha) et à l'Est (1,26ha) de la commune sont entièrement viabilisées et quasiment intégralement urbanisées. Il s'agit de zones à vocation principalement résidentielle.



b. Projet de modification et justification

La commune souhaite reclasser ces deux zones en secteur UB car aujourd'hui elles sont viabilisées et urbanisées. Les terrains sont desservis par les réseaux publics et sont accessibles du domaine public. Les règles actuellement en vigueur en zone UB, et celles qui seront modifiées dans le cadre de la présente modification, sont adaptées à la vocation résidentielle de ces secteurs.

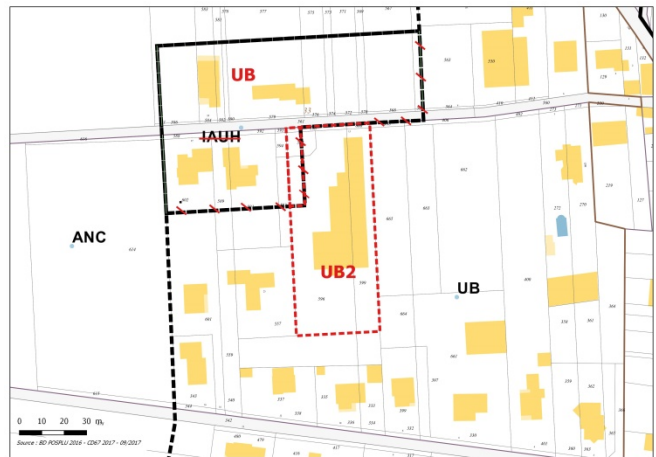
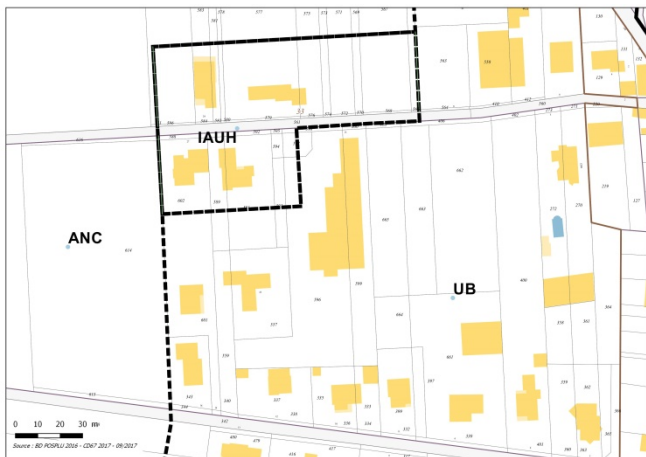
c. Changements apportés aux documents du PLU

Les pièces suivantes du PLU sont ainsi modifiées, à savoir :

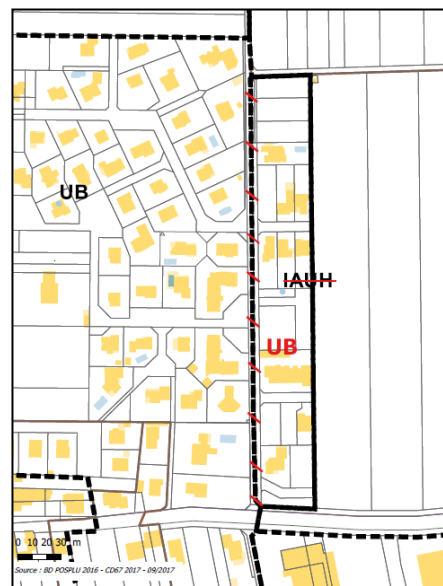
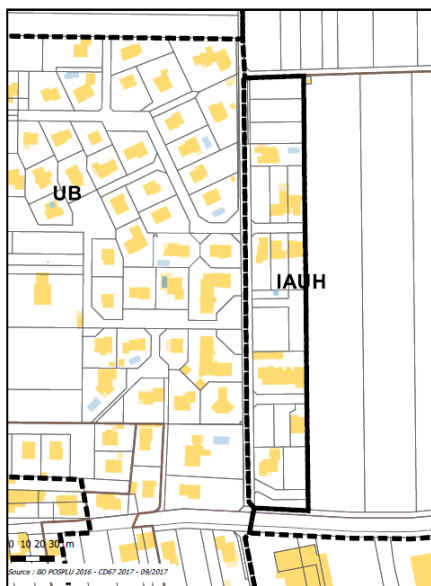
1. Le plan de zonage à l'échelle du 1/2000^{ème} ;
2. Le tableau des surfaces du rapport de présentation.

i. Le plan de zonage

→ IAUH au Nord-Ouest : le plan de zonage à l'échelle du 1/2000^{ème} :



→ IAUH au Nord-Est : le plan de zonage à l'échelle du 1/2000^{ème} :





ii. Le tableau des surfaces du rapport de présentation

La zone IAUH diminue, et en contrepartie la zone UB est agrandie. Les évolutions doivent être reportées dans le tableau des surfaces du rapport de présentation.

En vigueur :

TYPE DE ZONE	POS février 2007		PLU approuvé 2011		DP et mise en compatibilité	
ZONES URBAINES	UA1	32,70 ha	UA	17,26 ha	UA	17,26 ha
	UA2	0,60 ha				
	UB1	4,27 ha	UB	28,65 ha	UB	28,65 ha
	UB2	0,78 ha				
	UB3	5,15 ha				
	UB4	3,91 ha				
	UL	1,20 ha	UE	6,00 ha	UE	7,58 ha
	UX	0,95 ha	UX	3,66 ha	UX	3,66 ha
Total zones urbaines		49,56 ha		55,56 ha		57,14 ha
ZONES A URBANISER	INA1	1,05 ha	IAUH	4,80 ha	IAUH	4,80 ha
	INA2	2,85 ha				
	INA3	0,82 ha				
	INA4	0,40 ha				
	INAL	3,72 ha	IAUE	0,49 ha		
	NAX	2,92 ha	IAUX	2,11 ha	IAUX	2,11 ha
	IINA	5,72 ha				
Total zones à urbaniser		17,48 ha		7,40 ha		7,40 ha

Modifié :

TYPE DE ZONE	POS février 2007		PLU approuvé 2011		DP et mise en compatibilité		M1	
ZONES URBAINES	UA1	32,70 ha	UA	17,26 ha	UA	17,26 ha	UA	17,26 ha
	UA2	0,60 ha						
	UB1	4,27 ha	UB	28,65 ha	UB	28,65 ha	UB	29,8 ha
	UB2	0,78 ha					UB1	0,39 ha
	UB3	5,15 ha					UB2	0,36 ha
	UB4	3,91 ha						
	UL	1,20 ha	UE	6,00 ha	UE	7,58 ha	UE	7,58 ha
	UX	0,95 ha	UX	3,66 ha	UX	3,66 ha	UX	3,66 ha
Total zones urbaines		49,56 ha		55,56 ha		57,14 ha		59,05 ha
ZONES A URBANISER	INA1	1,05 ha	IAUH	4,80 ha	IAUH	4,80 ha	IAUH	2,92 ha
	INA2	2,85 ha						
	INA3	0,82 ha						
	INA4	0,40 ha						
	INAL	3,72 ha	IAUE	0,49 ha			IAUE	
	NAX	2,92 ha	IAUX	2,11 ha	IAUX	2,11 ha	IAUX	2,11 ha
	IINA	5,72 ha						
Total zones à urbaniser		17,48 ha		7,40 ha		7,40 ha		5,03 ha

La justification, concernant l'instauration des règles appliquées aux sous-secteurs UB1 et UB2, est traitée dans le point n°4 de la présente notice.

d. Impact des modifications sur l'environnement, le paysage et l'agriculture

La modification ne porte pas préjudice à l'environnement, au paysage et à l'agriculture, puisque les secteurs visés sont déjà localisés en zone urbaine.

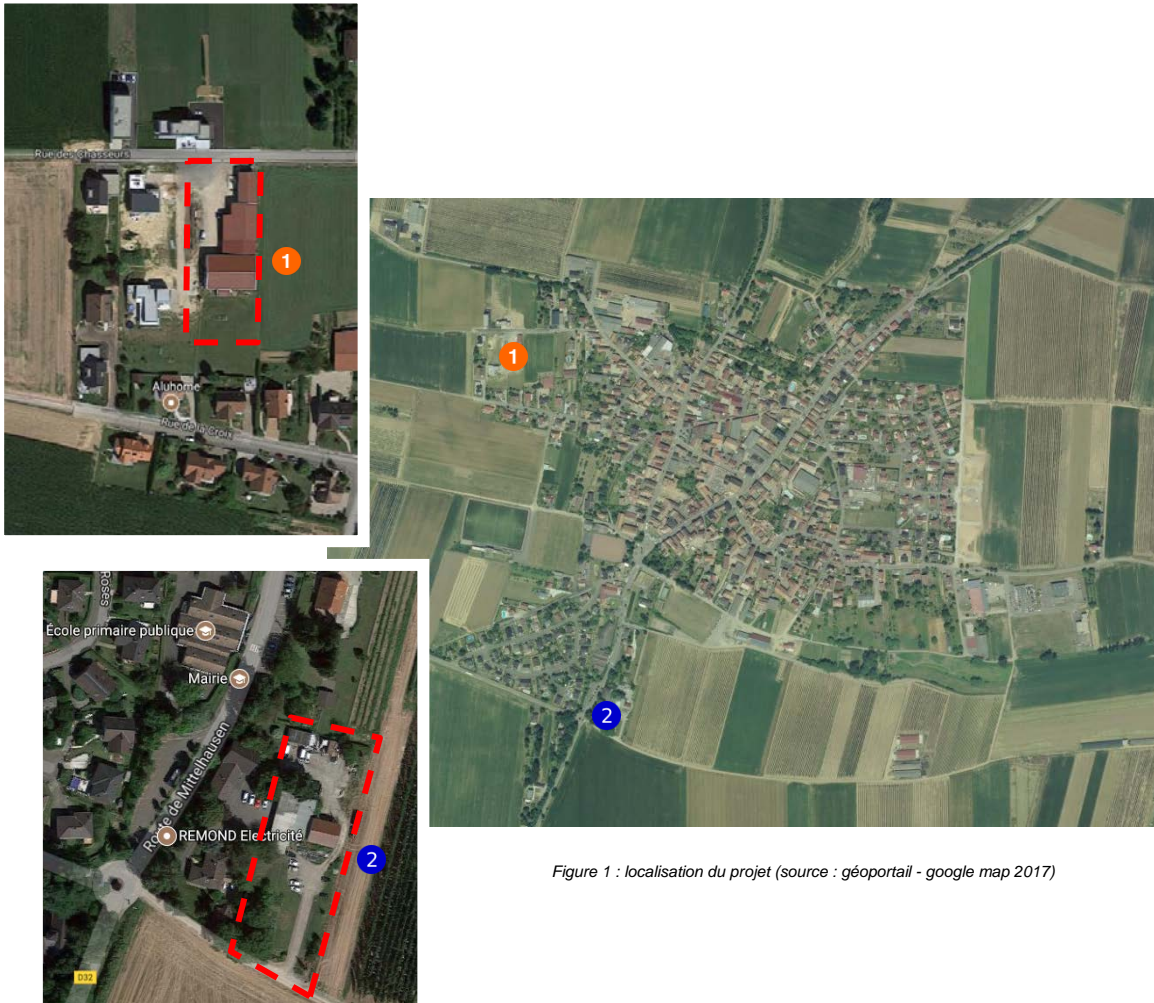
POINT N°4 : CREATION DE DEUX SOUS-SECTEURS UB1 ET UB2 AUTOUR DE DEUX SITES D'ACTIVITES ARTISANALES EXISTANTS ET ADAPTATION DU REGLEMENT

a. Situation actuelle et enjeux

i. Localisation

Deux entreprises, dont l'une dans le domaine de l'électricité localisée au Sud et l'autre une menuiserie métallique localisée au Nord-Ouest, ont besoin d'étendre leur bâtiment existant pour répondre aux besoins liés à une croissance de leur activité. Ces entreprises ont une activité actuellement compatible avec le caractère résidentiel de la zone dans laquelle elles sont implantées. Leurs extensions projetées restent mesurées et s'avèrent compatibles avec la mixité entre habitat et activité.

L'objectif de ce point de modification du PLU consiste donc à ne pas entraver la dynamique économique à l'œuvre, tout en maintenant le nécessaire équilibre qui convient à la mixité urbaine entre activité et habitat.



1 La menuiserie métallique :

La menuiserie métallique est localisée en limite d'agglomération, en deçà de la ligne des crêtes repérée par le SCOTERS comme étant à préserver, au Nord-Ouest de Wingersheim, sur un vaste terrain longitudinale de 41,46 ares. A ce jour l'unité foncière est urbanisée à 23%.

Le terrain se situe dans un quartier à vocation principalement résidentielle, constitué majoritairement de maisons individuelles implantées sur des terrains de grande taille (8 ares environ pour la plupart).



A plus grande échelle, le terrain jouxte à l'Est un champ cultivé. Au Nord, la voie de desserte sépare le terrain d'un nouveau quartier à vocation résidentielle. A l'Ouest et au Sud, le terrain jouxte un quartier à vocation résidentielle, mais dont les bâtiments principaux d'habitation sont éloignés du bâtiment d'activité. La faible densité bâtie, la configuration du terrain et du site permet de considérer que le projet d'étendre le bâtiment dans la partie Sud est cohérent, justifié et acceptable du point de vue de l'impact. Le bâtiment d'activité une fois agrandi, restera éloigné des bâtiments principaux d'habitation environnants.

2 L'entreprise d'électricité :

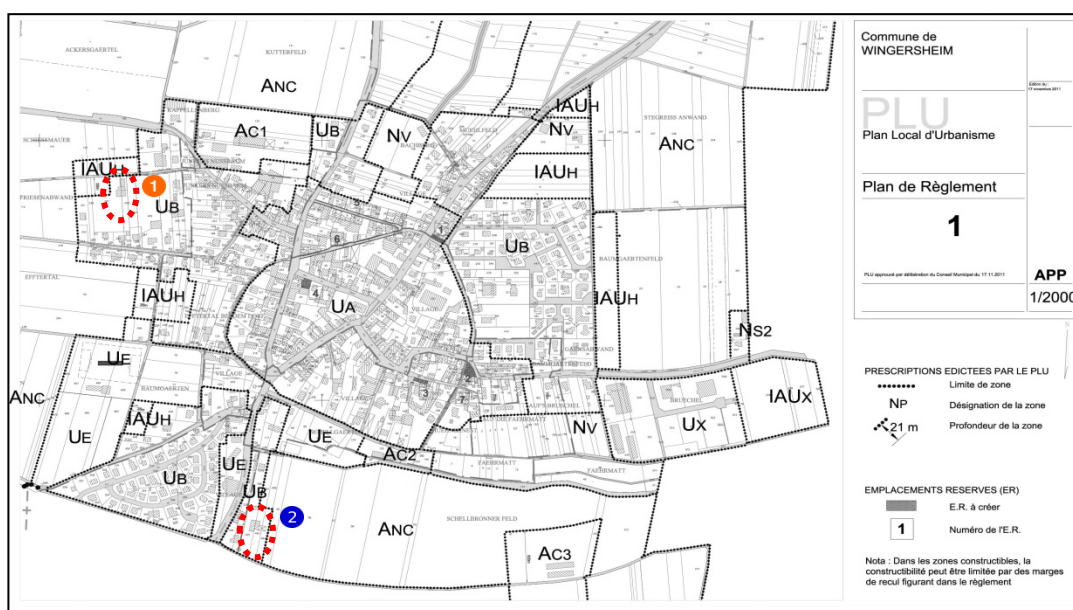
L'entreprise d'électricité est localisée en limite d'agglomération, au Sud de Wingersheim, sur un vaste terrain longitudinale de 44,20 ares. A ce jour l'unité foncière est urbanisée à 11%. A plus grande échelle, le terrain jouxte à l'Est et Sud des espaces cultivés. Au Nord et à l'Ouest, le terrain jouxte une zone d'habitation peu dense.

La faible densité du bâti, la configuration du terrain démontre que le projet d'étendre le bâtiment dans la partie Sud est cohérent et justifié. Le bâtiment d'activité une fois agrandi, restera éloigné des bâtiments principaux d'habitation environnants.



ii. Au niveau du PLU

Les terrains sur lesquels sont projetés les extensions sont classés en zone UB.



b. Projet de modification, justifications et changements apportés au document du PLU

Pour que les projets d'extension des deux entreprises puissent se réaliser, le PLU doit être modifié. En effet, la réglementation en vigueur de la zone UB n'est pas totalement adaptée aux constructions dédiées à l'activité, et nécessite donc cet ajustement. Aussi, la commune souhaite créer deux sous-secteurs, UB1 et UB2 autour de ces deux entreprises existantes et appliquer à ces sous-secteurs des règles spécifiques et adaptées aux besoins des bâtiments d'activités, et respectant les dispositions du SCOTERS.

Les pièces suivantes du PLU sont ainsi modifiées, à savoir :

1. Le plan de zonage à l'échelle du 1/2000^{ème} et du 1/5000^{ème} ;
2. Le règlement de la zone UB ;
3. Le tableau des surfaces du rapport de présentation.

i. Le plan de zonage à l'échelle du 1/2000 ème

1 Extrait du plan de règlement en vigueur et modifié :



Un sous-secteur UB2 est créé autour du bâtiment d'activité existant, sous-secteur qui sera raisonnablement dimensionné pour permettre l'extension de la menuiserie métallique afin de ne pas porter préjudice au caractère résidentiel du secteur.

La zone IAUH, dans le cadre de cette même modification de PLU, fait l'objet d'un reclassement en UB (cf. POINT2). Une partie des parcelles initialement en IAUH, est incluse dans le nouveau sous-secteur UB2. Ce nouveau sous-secteur UB2 aura une emprise globale de 0,35 ha et n'englobe pas la totalité de l'unité foncière, laissant la partie Sud en UB.

2 Extrait du plan de règlement en vigueur et modifié :



Un sous-secteur UB1 est créé autour du bâtiment d'activité existant, sous-secteur qui sera raisonnablement dimensionné pour permettre l'extension de l'entreprise d'électricité afin de ne pas porter préjudice au caractère résidentiel du secteur à l'Ouest.

Ce nouveau sous-secteur UB1 aura une emprise globale de 0,38 ha.

Le plan de zonage au 1/5000^{ème} qui reprend les secteurs cartographiés au 1/2000^{ème} sera également modifié.

ii. Evolution du règlement en zone UB1 et UB2

Article du PLU	Extraits du PLU	Justifications
Introduction Avant	CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U_B	
	SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	

Article du PLU	Extraits du PLU	Justifications
Introduction Après	<p>CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U_B</p> <p>U_{B1} et U_{B2}, Sous-secteurs pour les constructions, les extensions et les aménagements à destination artisanale, de bureaux, de commerce, et d'entrepôts compatibles avec l'environnement de la zone urbaine.</p>	Cette introduction permet d'identifier plus rapidement l'existence des sous-secteurs UB1 et UB2 et de leurs dispositions particulières.
Article 2UB Avant	<p>Article 2 U_B : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions, les extensions et les aménagements à destination artisanale, de bureaux, de commerce, et d'entrepôts compatibles avec l'environnement de la zone urbaine et limitées à 600 m² de surface de plancher Les constructions, aménagements, transformations et extensions des exploitations agricoles existantes. 	
Article 2UB Après	<p>Article 2 U_B : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions, les extensions et les aménagements à destination artisanale, de bureaux, de commerce, et d'entrepôts compatibles avec l'environnement de la zone urbaine et limitées à 600 m² de surface de plancher. Les constructions, aménagements, transformations et extensions des exploitations agricoles existantes. <p><u>Sous-secteurs U_{B1} et U_{B2} :</u> Les constructions, les extensions et les aménagements à destination artisanale, de bureaux, de commerce, et d'entrepôts compatibles avec l'environnement de la zone urbaine et limitées à 1000m² de surface de plancher.</p>	Création d'une règle spécifique aux sous-secteurs UB1 et UB2 afin que la surface de plancher maximale autorisée pour les constructions, les aménagements, les extensions à destination artisanale, de bureaux, de commerce, et d'entrepôts compatibles avec l'environnement de a zone urbaine soit augmentée à 1000m ² au lieu de 600m ² dans le reste de la zone UB.
Article 6UB Avant	<p>Article 6 U_B : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p><u>Voies routières :</u> Sauf dispositions contraires figurant au plan, les nouvelles constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres et un recul maximal de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.</p> <p>Dans le cas des implantations :</p> <ul style="list-style-type: none"> de constructions à implanter sur des terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie, de constructions édifiées en seconde ligne par rapport à l'implantation d'un bâtiment existant, <p>une profondeur maximale de 70 mètres à partir de l'emprise de la voie publique devra être respectée.</p> <p><u>Chemins ruraux et chemins d'exploitation :</u> Les nouvelles constructions et installations doivent être implantées à une distance des chemins ruraux et chemins d'exploitation au moins égale à 2 mètres.</p> <p><u>Dispositions particulières :</u> Les postes de transformation électrique doivent être implantés au retrait de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, à une distance minimale de 1 mètre.</p> <p>Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus relatives aux voies routières, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation et les travaux qui sont sans effets sur l'implantation de la construction sont autorisés.</p>	

Article du PLU	Extraits du PLU	Justifications
<p>Article 6UB Après</p>	<p>Article 6 UB : <u>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u></p> <p>Voies routières :</p> <p>Sauf dispositions contraires figurant au plan, les nouvelles constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres et un recul maximal de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.</p> <p>Dans le cas des implantations :</p> <ul style="list-style-type: none"> — de constructions à implanter sur des terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie, — de constructions édifiées en seconde ligne par rapport à l'implantation d'un bâtiment existant, <p>une profondeur maximale de 70 mètres à partir de l'emprise de la voie publique devra être respectée.</p> <p>Toutefois sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> -Les constructions sur des terrains situés en retrait de la voie et emprise publique et qui n'ont qu'un accès sur cette voie ; -Les constructions édifiées en seconde ligne par rapport à l'implantation d'un bâtiment existant. <p><u>Sous-secteur UB1 et UB2 :</u> <u>Les nouvelles constructions et installations doivent être implantées à une distance minimum de 5 mètres des voies existantes, à modifier ou à créer.</u></p> <p>Chemins ruraux et chemins d'exploitation</p> <p>Les nouvelles constructions et installations doivent être implantées à une distance des chemins ruraux et chemins d'exploitation au moins égale à 2 mètres.</p> <p>Dispositions particulières :</p> <p>Les postes de transformation électrique doivent être implantés au retrait de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, à une distance minimale de 1 mètre.</p> <p>Lorsque, par son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux règles ci-dessus relatives aux voies routières, les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation et les travaux qui sont sans effets sur l'implantation de la construction sont autorisés.</p>	<p>La justification de la suppression de la profondeur maximale de 70m a été traitée au point n°1 de la présence notice.</p> <p>Les sous-secteur UB1 et UB2 étant réservés à la construction de bâtiment d'activité, il n'est pas nécessaire d'imposer un alignement entre 3 et 5 mètres. Un minimum de 5 mètres est exigé pour faciliter les conditions d'accès et l'aménagement de places de stationnement en cas de besoin.</p>
<p>Article 10UB Avant</p>	<p>Article 10 UB : Hauteur des constructions</p> <p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.</p> <p>La hauteur des constructions neuves est réglementée comme suit :</p> <p><u>Sur une profondeur de 40 mètres à partir de la voie publique desservant l'unité foncière :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans le cas des toitures en pente (supérieure à 10°) : <ul style="list-style-type: none"> ○ Hauteur maximale du point le plus haut des constructions : 12 mètres ○ Hauteur maximale à l'égout principal de la toiture : 7 mètres • Dans le cas des toitures-terrasses ou à faible pente (inférieure ou égale à 10°) : <ul style="list-style-type: none"> ○ Hauteur maximale du point le plus haut des constructions : 8,50 mètres. <p><u>Au-delà une profondeur de 40 mètres à partir de la voie publique desservant l'unité foncière :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans le cas des toitures en pente (supérieure à 10°) : <ul style="list-style-type: none"> ○ Hauteur maximale du point le plus haut des constructions : 7 mètres ○ Hauteur maximale à l'égout : 4 mètres • Dans le cas des toitures-terrasses ou à faible pente (inférieure ou égale à 10°) : <ul style="list-style-type: none"> ○ Hauteur maximale du point le plus haut des toitures-terrasses : 5 mètres. <p>Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées.</p> <p>La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.</p> <p>Le niveau de l'entrée principale devra être adapté à la configuration du site et au niveau de la voie publique.</p> <p>WINGERSHEIM Mise en compatibilité du PLU</p> <p>Règlement</p> <p>Avril 2015</p>	

Article du PLU	Extraits du PLU	Justifications
<p>Article 10UB Après</p>	<p>Article 10 UB : Hauteur des constructions</p> <p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.</p> <p>La hauteur des constructions neuves est réglementée comme suit :</p> <p><u>Sur une profondeur de 40 mètres à partir de la voie publique desservant l'unité foncière :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Dans le cas des toitures en pente (supérieure à 10°) : <ul style="list-style-type: none"> ○ Hauteur maximale du point le plus haut des constructions : 12 mètres ○ Hauteur maximale à l'égout principal de la toiture : 7 mètres ➤ Dans le cas des toitures terrasses ou à faible pente (inférieure ou égale à 10°) : <ul style="list-style-type: none"> ○ Hauteur maximale du point le plus haut des constructions : 8,50 mètres. ➤ <u>Sur la limite séparative, la hauteur maximale sera de 7 mètres par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative.</u> <p><u>Au delà une profondeur de 40 mètres à partir de la voie publique desservant l'unité foncière :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Dans le cas des toitures en pente (supérieure à 10°) : <ul style="list-style-type: none"> ○ Hauteur maximale du point le plus haut des constructions : 7 mètres ○ Hauteur maximale à l'égout : 4 mètres ➤ Dans le cas des toitures terrasses ou à faible pente (inférieure ou égale à 10°) : <ul style="list-style-type: none"> ○ Hauteur maximale du point le plus haut des toitures terrasses : 5 mètres. <p><u>Sous-secteur UB1 et UB2 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ <u>UB1: La hauteur maximale des constructions au point le plus haut est limitée à 9 mètres.</u> ○ <u>UB2: La hauteur maximale des constructions au point le plus haut est limitée à 8,50 mètres.</u> <p><u>Dans les deux sous-secteurs, la règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminée, silo, tour de fabrication) pour lesquels la hauteur n'est pas limitée.</u></p> <p>Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées.</p> <p>La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.</p> <p>Le niveau de l'entrée principale devra être adapté à la configuration du site et au niveau de la voie publique.</p>	<p>La justification de la suppression de la règle de hauteur appliquée aux constructions réalisées au-delà d'une profondeur de 40 mètres a été traitée au point n°2 de la présence notice.</p> <p>La hauteur maximale imposée aux constructions à réaliser dans le sous-secteur UB1 sera de 9 mètres et dans le sous-secteur UB2 sera conservée à 8,50 mètres, ceci dans l'objectif ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - de préserver le paysage urbain environnant à caractère résidentiel ; - d'assurer une bonne intégration paysagère sans impact sur la ligne de crête avoisinante (orientations du SCOTERS).
<p>Article 11UB Avant</p>	<p>Article 11 UB : Aspect extérieur</p> <p>L'emploi des toitures-terrasses est limité à 30% de l'emprise au sol de la construction projetée par unité foncière.</p> <p>Les exhaussements de terrain ne pourront excéder 0,60 mètre par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.</p> <p>Les déblais des rampes d'accès aux sous-sols des constructions ne pourront excéder 0,60 mètre par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.</p> <p>L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p>	

Article du PLU	Extraits du PLU	Justifications
Article 11UB Après	<p>Article 11 UB : Aspect extérieur</p> <p>L'emploi des toitures-terrasses est limité à 30% de l'emprise au sol de la construction projetée par unité foncière.</p> <p>Les exhaussements de terrain ne pourront excéder 0,60 mètre par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.</p> <p>Les déblais des rampes d'accès aux sous-sols des constructions ne pourront excéder 0,60 mètre par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.</p> <p><u>Sous-secteurs U_{B1} et U_{B2} :</u></p> <p><u>Les toitures-terrasses ou à très faible pente (inférieure ou égale à 5%), pour des nouvelles constructions à usage commercial, artisanal, industriel, de bureau ou de service, sont autorisées.</u></p> <p>L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p>	<p>La règle sur les toitures est assouplie, dans les sous-secteurs UB1 et UB2, au niveau de l'emploi des toitures-terrasses qui dans la zone UB est limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction.</p> <p>Un bâtiment d'activité doit avant tout être fonctionnel et présenter des volumes suffisants et facilement mutables liés aux besoins des activités.</p> <p>Les toitures-terrasses s'avèrent être plus appropriées.</p> <p>L'impact sur la morphologie urbaine existante sera minime, puisque les projets d'extension se situeront en retrait de la voie, à l'arrière des bâtiments existants.</p>

iii. Le tableau des surfaces du rapport de présentation

La surface de la zone UB est modifiée et la part des sous-secteurs UB1 et UB2 doit être reportée dans le tableau des surfaces du rapport de présentation.

Tableau en vigueur :

TYPE DE ZONE	POS février 2007		PLU approuvé 2011		DP et mise en compatibilité	
ZONES URBAINES	UA1	32,70 ha	UA	17,26 ha	UA	17,26 ha
	UA2	0,60 ha				
	UB1	4,27 ha	UB	28,65 ha	UB	28,65 ha
	UB2	0,78 ha				
	UB3	5,15 ha				
	UB4	3,91 ha				
	UL	1,20 ha	UE	6,00 ha	UE	7,58 ha
	UX	0,95 ha	UX	3,66 ha	UX	3,66 ha
Total zones urbaines		49,56 ha		55,56 ha		57,14 ha

Tableau en modifié :

TYPE DE ZONE	POS février 2007		PLU approuvé 2011		DP et mise en compatibilité		M1	
ZONES URBAINES	UA1	32,70 ha	UA	17,26 ha	UA	17,26 ha	UA	17,26 ha
	UA2	0,60 ha						
	UB1	4,27 ha	UB	28,65 ha	UB	28,65 ha	UB	29,8 ha
	UB2	0,78 ha					UB1	0,39 ha
	UB3	5,15 ha					UB2	0,36 ha
	UB4	3,91 ha						
	UL	1,20 ha	UE	6,00 ha	UE	7,58 ha	UE	7,58 ha
	UX	0,95 ha	UX	3,66 ha	UX	3,66 ha	UX	3,66 ha
Total zones urbaines		49,56 ha		55,56 ha		57,14 ha		59,05 ha
ZONES A URBANISER	INA1	1,05 ha	IAUH	4,80 ha	IAUH	4,80 ha	IAUH	2,92 ha
	INA2	2,85 ha						
	INA3	0,82 ha						
	INA4	0,40 ha						
	INAL	3,72 ha	IAUE	0,49 ha			IAUE	
	NAX	2,92 ha	IAUX	2,11 ha	IAUX	2,11 ha	IAUX	2,11 ha
	IINA	5,72 ha						
Total zones à urbaniser		17,48 ha		7,40 ha		7,40 ha		5,03 ha

c. Impact des modifications sur l'environnement, le paysage et l'agriculture :

La modification porte sur l'enrichissement de la réglementation en zone UB, dans l'objectif de favoriser l'extension des activités artisanales compatibles avec le milieu résidentiel environnant. La modification ne porte pas préjudice à l'environnement, au paysage et à l'agriculture car les évolutions sont localisées en zone urbaine.

POINT N°5 : SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE A4

a. Situation actuelle

Le PLU compte actuellement 7 emplacements réservés.

N°	Désignation	Bénéficiaire	Surface
A- VOIES PUBLIQUES ET CHEMINEMENTS			
1	WIN Réserve pour l'élargissement de la rue des Cerises	Commune	122,05 m ²
2	WIN Réserve pour l'élargissement du carrefour rue de la Victoire	Commune	359,31 m ²
5	WIN Réserve pour l'élargissement de la rue des commerçants	Commune	337,60 m ²
6	WIN Réserve pour l'élargissement de la rue de la Fontaine	Commune	368,58 m ²
7	WIN Réserve pour l'élargissement de la rue de la Forêt	Commune	63,15 m ²
B- STATIONNEMENT			
3	WIN Réserve pour la création de stationnement rue Alsace	Commune	167,34 m ²
4	WIN Réserve pour la création de stationnement rue de l'Eglise	Commune	268,35 m ²



b. Projet de modification et justification

L'emplacement réservé N°4 avait vocation, lors de l'élaboration du PLU à prévoir une réponse à la problématique de stationnement qui se posait aux abords du restaurant alors en activité ; ce restaurant à l'époque en activité et localisé aux droit d'un carrefour de routes départementales, posait un certain nombre de problèmes de sécurité.

L'emplacement réservé avait été inscrit au PLU pour permettre à la commune d'acquérir cette parcelle afin d'y aménager du stationnement public et régler ainsi le problème de sécurité.

Aujourd'hui le restaurant a définitivement cessé son activité, l'emplacement réservé n'a donc plus lieu d'être.

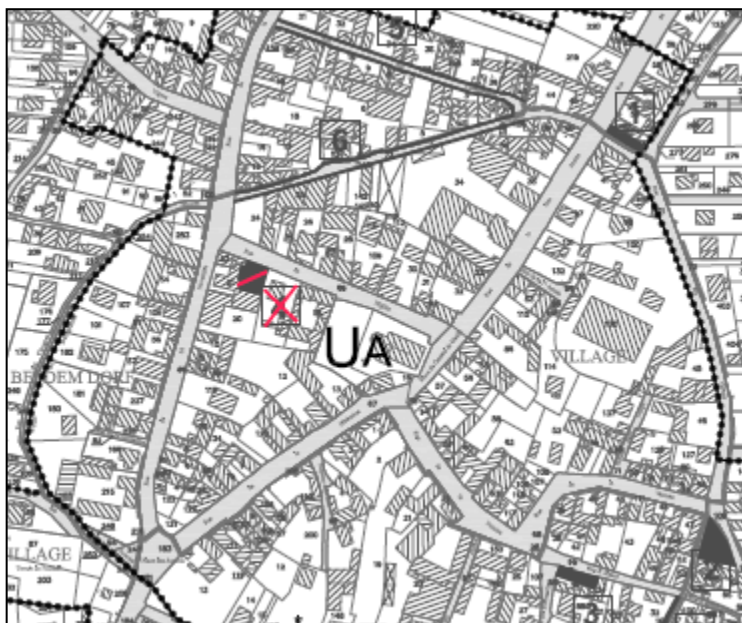


c. Changements apportés aux documents du PLU

Les pièces suivantes du PLU sont ainsi modifiées, à savoir :

1. Le plan de zonage à l'échelle du 1/2000 ème ;
2. La liste des emplacements réservés

i. Le plan de zonage



ii. La liste des emplacements réservés

N°	Désignation	Bénéficiaire	Surface
A- VOIES PUBLIQUES ET CHEMINEMENTS			
1	WIN Réserve pour l'élargissement de la rue des Cerises	Commune	122,05 m2
2	WIN Réserve pour l'élargissement du carrefour rue de la Victoire	Commune	359,31 m2
5	WIN Réserve pour l'élargissement de la rue des commerçants	Commune	337,60 m2
6	WIN Réserve pour l'élargissement de la rue de la Fontaine	Commune	368,58 m2
7	WIN Réserve pour l'élargissement de la rue de la Forêt	Commune	63,15 m2

N°	Désignation	Bénéficiaire	Surface
B- STATIONNEMENT			
3	WIN Réserve pour la création de stationnement rue Alsace	Commune	167,34 m2
4	WIN Réserve pour la création de stationnement rue de l'Eglise	Commune	268,35 m2

d. Impact des modifications sur l'environnement, le paysage et l'agriculture

Le point 4 est sans incidence et ne porte pas préjudice à l'environnement, au paysage et à l'agriculture.