

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée approuvée



1. Exposé des motifs

Valant rapport de présentation du projet de la modification simplifiée du PLU

Modification simplifiée n°7

Portée à la connaissance du public le 30 septembre 2024

Approuvée par délibération du Conseil Municipal du 14 novembre 2024



Le Maire



Novembre 2024

SOMMAIRE

1. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE	5
2. CONTEXTE DE LA PROCEDURE.....	5
3. CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE	6
4. ASPECTS ENVIRONNEMENTAUX ET PRISE EN COMPTE DES RISQUES.....	15
5. INCIDENCES PREVISIBLES SUR LES SITES ET L'ENVIRONNEMENT ET MESURES PRISES POUR LEUR PRESERVATION ET LEUR MISE EN VALEUR	25
6. JUSTIFICATION AVEC LES NORMES SUPRA-COMMUNALES.....	26
7. RESPECT ET PRISE EN COMPTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	26
8. COMPLEMENTS APPORTES A LA SUITE DES AVIS EMIS PAR LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET APRES MISE A DISPOSITION DU PUBLIC	26

Préambule

CODE DE L'URBANISME :

Article L.153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code.

Article L.153-45

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L.153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L.151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

Article L.153-47

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

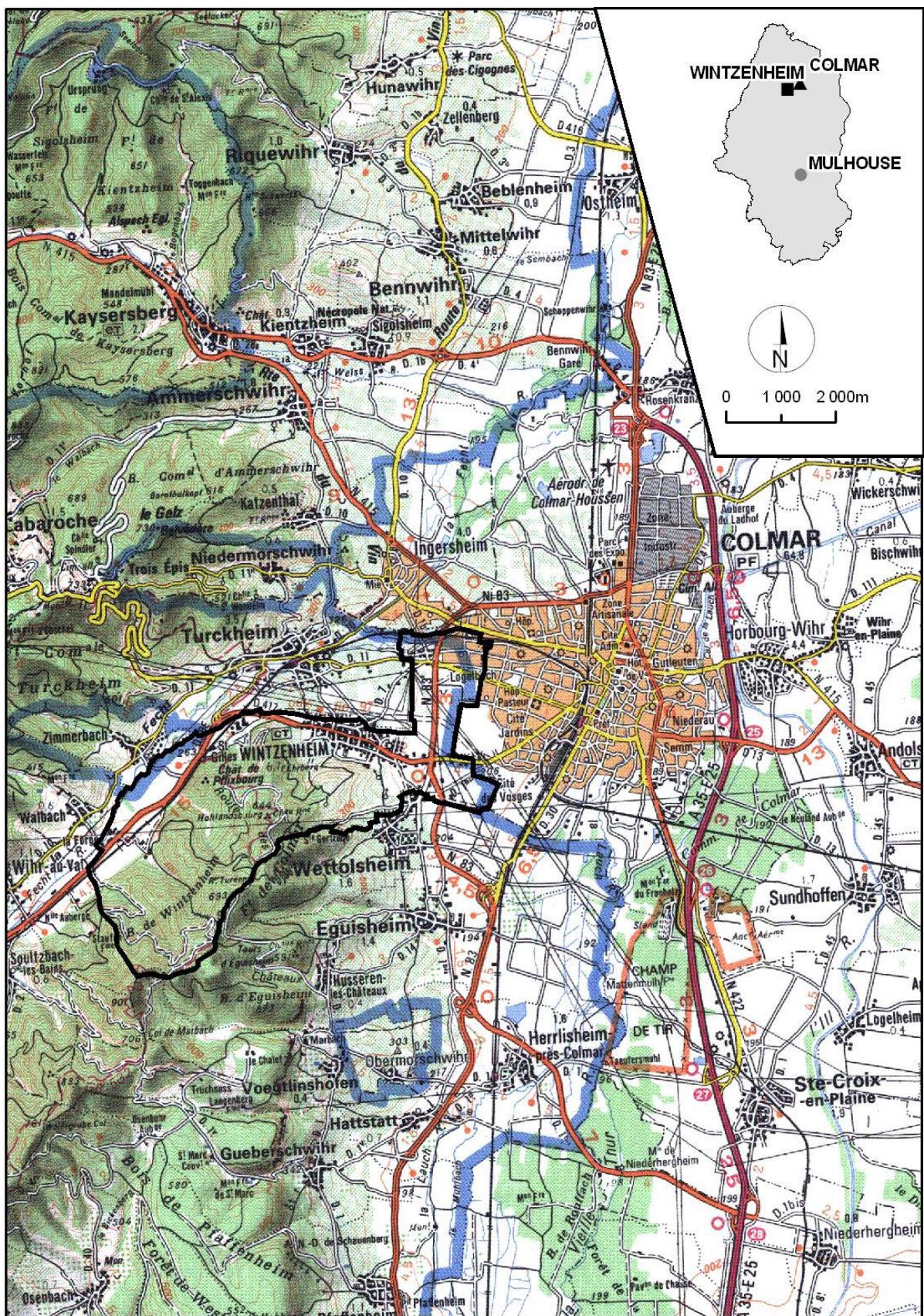
Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Article L.153-48

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.



Sources : SCAN 100 (c) IGN France 2002 BD-CARTO (c) IGN France 1996 - Réalisation ADAUHR/TD-Décembre 2009

1. Présentation générale de la commune

La commune de Wintzenheim est située dans le département du Haut-Rhin. Chef-lieu de canton situé dans l'arrondissement de Colmar, elle est intégrée à Colmar Agglomération. Cité viticole du piémont oriental du massif vosgien située au débouché de la vallée de la Fecht, le tissu urbain de Wintzenheim est lié à la ville de Colmar par l'intermédiaire du quartier du Logelbach et par la route de Colmar.

Le territoire de Wintzenheim est également limitrophe avec les communes d'Eguisheim, Ingersheim, Turckheim, Voegtlinshoffen, Walbach, Wettolsheim, Wihr-au-Val et Zimmerbach. Sa population officielle s'élève à 7 933 habitants (données INSEE 2020), et sa superficie est de 1 897 hectares. Sur le périmètre de l'agglomération, Wintzenheim représente la ville la plus peuplée après Colmar.

Wintzenheim, ville dynamique, offre à ses habitants des espaces de qualité et tire des atouts de sa proximité avec Colmar et de sa bonne connexion au territoire Alsacien via notamment la RD83, axe Nord/Sud majeur.

La commune de Wintzenheim possède une topographie plane dans sa partie Est avec une altitude moyenne de 230 m. A l'ouest se situe le piémont vosgien, sur lequel est planté le vignoble jusqu'à environ 380 m d'altitude. Les parties sud et ouest, plus montagneuses, marquent l'entrée de la vallée de la Fecht avec des pentes relativement fortes. Le point culminant de la commune, situé à l'extrême sud du ban, non loin du Stauffen, s'élève à 827 m d'altitude.

2. Contexte de la procédure

La commune de WINTZENHEIM est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé par délibération du Conseil Municipal du 20 janvier 2005. Ce document a fait l'objet de cinq procédures de révision simplifiée approuvées en 2008, 2010, 2011 et 2012.

Trois procédures de modification ont également été approuvées en 2010, 2015 et 2022.

Six procédures de modification simplifiée ont été approuvées en 2012, 2013, 2015, 2016, 2017 et 2021.

Enfin, une mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique, a été validée en 2014.

La commune a souhaité procéder à une nouvelle modification, de son document d'urbanisme approuvé, selon une procédure simplifiée. L'objectif principal est d'adapter certaines dispositions directement applicables aux projets d'aménagement, de façon à favoriser l'émergence de quartiers fonctionnels et cohérents, de nature à s'intégrer au mieux dans la continuité de l'enveloppe urbaine existante.

Cette procédure intègre les points suivants :

✚ Concernant les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) : modification des dispositions relatives à la répartition spatiale des différents types d'habitat sur le périmètre du Flachsland.

✚ Concernant le règlement du PLU :

- Compléments apportés au glossaire ;

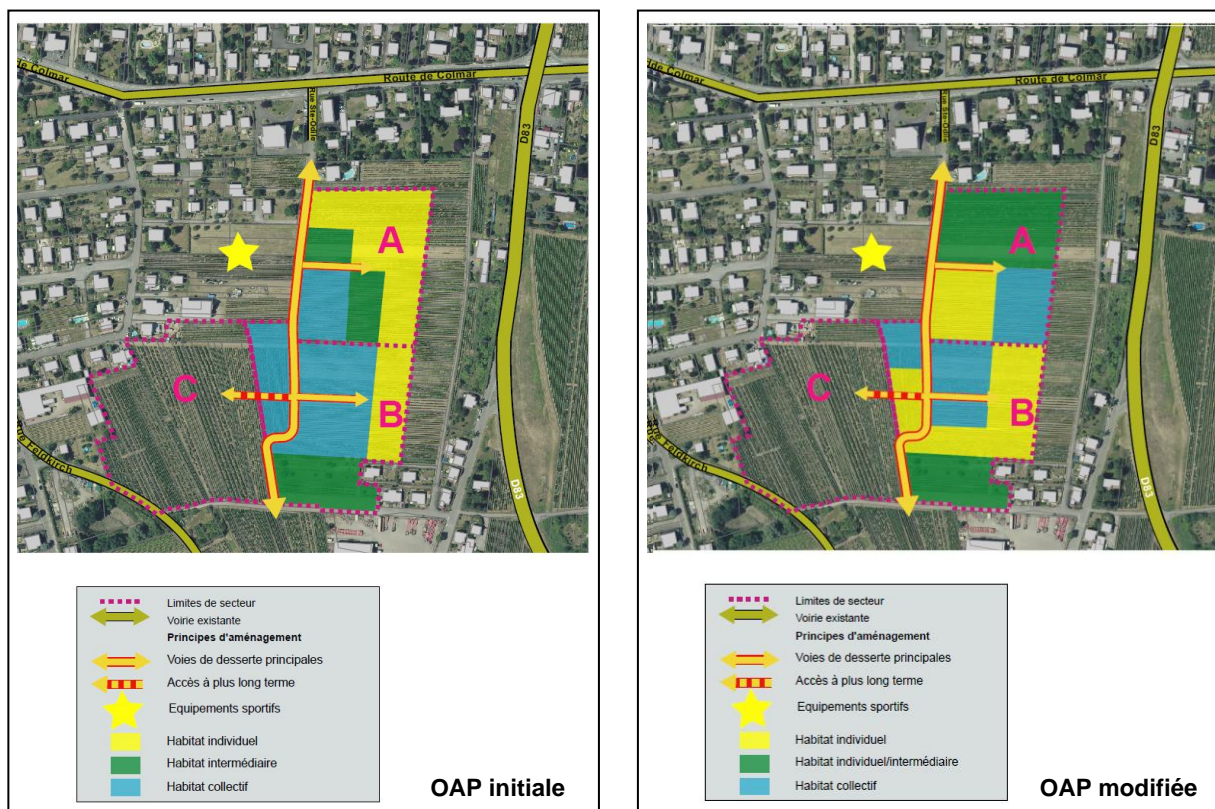
- Modification de dispositions s'appliquant au calibrage des voies ouvertes à la circulation. Ces évolutions portent sur les zones UB, UC et AUc ;
- Modification des dispositions relatives aux espaces libres et aux plantations. Ces évolutions portent sur les zones UB, UC et AUc ;
- Introduction en secteur AUs, de la capacité à prévoir, sous conditions, la réalisation de stationnements.

✚ Concernant le plan de zonage : actualisation d'un nom de rue apparaissant sur un plan de zonage de façon à prendre en compte sa modification.

3. Contenu de la modification simplifiée

1. Modifications portant sur les OAP

De façon à permettre des opérations d'aménagement adaptées aux sites, et prenant en compte une organisation différente de celle initialement prévue pour le site du Flachsland, il est décidé d'actualiser certains principes graphiques d'organisation de ce périmètre, présentés dans le document OAP du PLU (document n° 2). Il s'agit dans ce cas de la répartition spatiale des différents types d'habitat.



Cette évolution du principe de répartition des types d'habitat permet notamment d'éviter des volumes collectifs trop importants le long de la voie de desserte principale de direction Nord/Sud. Elle apporte également une souplesse supplémentaire concernant la possibilité de mixer des types d'habitat différent sur un même périmètre. Les autres dispositions présentées dans le cadre des OAP restent inchangées.

2. Modifications portant sur le règlement écrit du PLU

2.1. Compléments apportés au glossaire

La commune souhaite compléter le glossaire du règlement de façon à intégrer la définition des termes suivantes :

- **Annexe** : une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale (ex : abris de jardin, carport,...). Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.
- **Carport** : construction annexe couverte, ouverte sur au moins deux côtés permettant d'abriter les véhicules légers. Son emprise est limitée à 25 m² et sa hauteur à 3 mètres.
- **Construction principale** : par construction principale, il faut entendre un bâtiment affecté à l'habitation ou à l'activité exercée sur la parcelle : agricole, commerciale ou de service etc...
- **Extension mesurée** : l'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci...
Une extension est considérée comme mesurée si elle ne génère pas plus de 40m² de surface de plancher supplémentaire.
- **Toiture plate** : toiture dont la pente est inférieure à 15%. Lorsque cette toiture est accessible, on parle de toiture terrasse.

L'intégration de ces définitions permet aux utilisateurs du règlement du PLU de s'approprier de façon précise des termes définis.

2.2. Modifications des dispositions qui s'appliquent au calibrage des voies ouvertes à la circulation

La commune souhaite adapter certaines dispositions concernant les emprises minimales et les configurations demandées dans le cadre de la création des voies de circulation dans certaines zones urbaines ou à urbaniser du PLU.

Cette actualisation concerne les zones UB, UC et AUc.

Afin de prendre en compte l'objectif défini, les dispositions correspondantes du règlement sont ainsi modifiées. A titre informatif, le tableau suivant présente les conditions initiales et les évolutions applicables à la zone UB. Des conditions quasiment similaires apparaissent en zone UC et AUc.

<u>PLU initial</u>	<u>Article UB 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public</u> 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. L'emprise minimale des voies ou parties de voies à créer doit être d'au
---------------------------	---

	<p>moins 7,50 mètres avec une largeur de plate-forme d'au moins 6 mètres.</p> <p>Cette largeur peut être réduite à 5 mètres pour des voies secondaires, non destinées à être intégrées dans la voirie communale et qui ne pourra alors desservir plus de 3 logements.</p> <p>Les voies en impasse, publiques ou privées, doivent être aménagées dans leur partie terminale par une place de retournement d'au moins 15 mètres de diamètre de chaussée afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour, et ne doivent pas excéder 100 mètres de long.</p> <p>3.2. Accès aux voies ouvertes au public</p> <p>...</p>
<p><u>PLU modifié - 2024</u></p>	<p><u>Article UB 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public</u></p> <p>3.3. Desserte par les voies publiques ou privées</p> <p>3.1.1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.</p> <p>3.1.2. <i>La largeur des voies nouvelles dépendra de l'importance du trafic attendu et des modes de déplacement autorisés par le service gestionnaire de la voirie. Les emprises suivantes s'entendent hors espaces verts et noues nécessaires à la rétention et infiltration des eaux.</i></p> <p><i>En cas de voie nouvelle devant être à double sens et permettre la circulation des véhicules et des 2 roues ainsi que des piétons sur des trottoirs de part et d'autre de la voie, celle-ci aura une largeur minimale de 8,50m.</i></p> <p><i>Pour les autres voies nouvelles, plusieurs configurations adaptées au nombre de logements envisagés, sont définies :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - largeur minimum de 7 mètres permettant la circulation en double sens des véhicules et des 2 roues, ainsi que des piétons sur un trottoir ; - largeur minimum de 5 mètres permettant la circulation en sens unique des véhicules et des 2 roues, ainsi que des piétons sur un trottoir ; - largeur minimum de 4,5 mètres permettant la circulation en sens unique en zone de rencontre avec véhicules, 2 roues et piétons ; - largeur minimum de 3 mètres permettant la circulation en double sens uniquement pour les 2 roues et les piétons. <p>Les voies réservées aux modes de déplacement doux doivent respecter une largeur minimale 1,50 mètres.</p> <p>3.1.3. Les voies en impasse, publiques ou privées, doivent être aménagées dans leur partie terminale par une place de retournement d'au moins 15 mètres de diamètre de chaussée afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour. et ne doivent</p>

~~pas excéder 100 mètres de long.~~

3.4. Accès aux voies ouvertes au public

...

Il est noté que, de façon à conserver une cohérence entre l'ensemble des dispositions réglementaires applicables aux voiries, les modifications ci-dessus sont complétées par une actualisation du tableau des emplacements réservés apparaissant au plan de zonage n°3b. Ainsi, la référence à un chiffrage des emprises des emplacements réservés inscrits, la plupart depuis le PLU initial, est supprimée. En complément, est formulée l'obligation pour les opérations concernées par un emplacement réservé, d'être en cohérence avec les prescriptions graphiques correspondantes, inscrites au plan de zonage, et avec les dispositions réglementaires applicables à chaque type de zone ou secteur.

2.3. Modification des dispositions relatives aux espaces libres et aux plantations

La commune souhaite redéfinir, pour les zones UB, UC et AUc, certaines dispositions réglementaires de façon à s'adapter au mieux au contexte local : mise en avant de l'infiltration des eaux à la parcelle, possibilité de moduler la création d'espaces verts selon les situations...

A noter que la suppression de l'article relatif au 10% d'espace d'un seul tenant destinés à un usage public s'explique comme suit :

- La modification n°3 a fait disparaître la référence au minimum de 0,75 hectares de surface pour permettre la construction. Les 10% était lié à ce concept. Des articles faisant référence à cela ont été oubliés et en l'occurrence les articles UB13, UC13 et AU13. Dans un soucis de cohérence, les articles y faisant encore référence sont enlevés.
- Les espaces publics d'un seul tenant ne sont plus souhaités par la commune dans la mesure où elle ne peut répondre aux nécessités d'entretien ultérieur, faute d'effectif suffisant. Par ailleurs, les espaces de jeux existants et la proximité des équipements sportifs sont à même de répondre aux besoins de la population.

Concernant les zones UB et UC, les modifications correspondantes sont présentées ci-dessous. L'ensemble des modifications correspondantes apportées à l'article AUc sont présentées au chapitre suivant (2.4.).

<u>PLU initial</u>	<u>Article UB 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations</u>
	13.1. Sauf dans les secteurs UBc et UBd, la superficie des espaces verts doit être au moins égale à 30 % de la superficie du terrain sauf s'il est affecté principalement à des activités économiques. Dans le secteur UBc et UBd, la superficie des espaces verts doit être au moins égale à 20% de la superficie du terrain.
	13.2. Lorsque le terrain est affecté principalement à des activités économiques, les aires de stationnement réservées aux voitures de tourisme devront être plantées d'arbres à haute tige à raison d'UN pour 4 places, avec une superficie en pleine terre de 2 m ² par arbre.
	13.3. Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des

	<p>aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être plantés.</p> <p>13.4. Les lotissements et les groupes d'habitation de plus de 0,75 hectares devront comporter des espaces d'un seul tenant, destinés à un usage public d'une superficie équivalant au moins à 10% de la superficie du terrain d'opération.</p> <p>...</p>
<u>PLU modifié - 2024</u>	<p><u>Article UB 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations</u></p> <p>13.1. <i>Sauf dans les secteurs UBc et UBd, la superficie minimale des espaces perméables est fixée à 30% de la superficie du terrain, dont au moins 10% d'espaces verts avec un arbre à haute tige. Cette disposition ne s'applique pas si le terrain est affecté principalement à des activités économiques.</i> Dans le secteur UBc et UBd, la superficie des espaces <i>perméables</i> doit être au moins égale à 20% de la superficie du terrain, <i>avec au moins 10% d'espaces verts avec un arbre à haute tige.</i></p> <p>13.2. Lorsque le terrain est affecté principalement à des activités économiques, les aires de stationnement réservées aux voitures de tourisme devront être plantées d'arbres à haute tige à raison d'UN pour 4 places, avec une superficie en pleine terre de 2 m² par arbre.</p> <p>13.3. Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être plantés.</p> <p>13.4. Les lotissements et les groupes d'habitation de plus de 0,75 hectares devront comporter des espaces d'un seul tenant, destinés à un usage public d'une superficie équivalant au moins à 10% de la superficie du terrain d'opération.</p> <p>...</p>

<u>PLU initial</u>	<p><u>Article UC 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations</u></p> <p>13.1. La superficie des espaces verts doit être au moins égale à 30 % de la superficie du terrain sauf s'il est affecté principalement à des activités économiques.</p> <p>13.2. Lorsque le terrain est affecté principalement à des activités économiques, les aires de stationnement réservées aux voitures de tourisme devront être plantées d'arbres à haute tige à raison d'UN pour 4 places, avec une superficie en pleine terre de 2 m² par arbre.</p> <p>13.3. Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être plantés.</p> <p>13.4. Les lotissements destinés exclusivement à de l'habitat et les groupes d'habitation de plus de 0,75 hectares devront comporter des espaces d'un seul tenant, destinés à un usage public d'une superficie équivalant au moins à 10% de la superficie du terrain d'opération. La disposition précédente ne s'applique pas lorsqu'il existe déjà un espace de plein air destiné à un usage public, situé dans un rayon de 100 mètres par rapport à l'opération d'aménagement projetée.</p> <p>...</p>
---------------------------	--

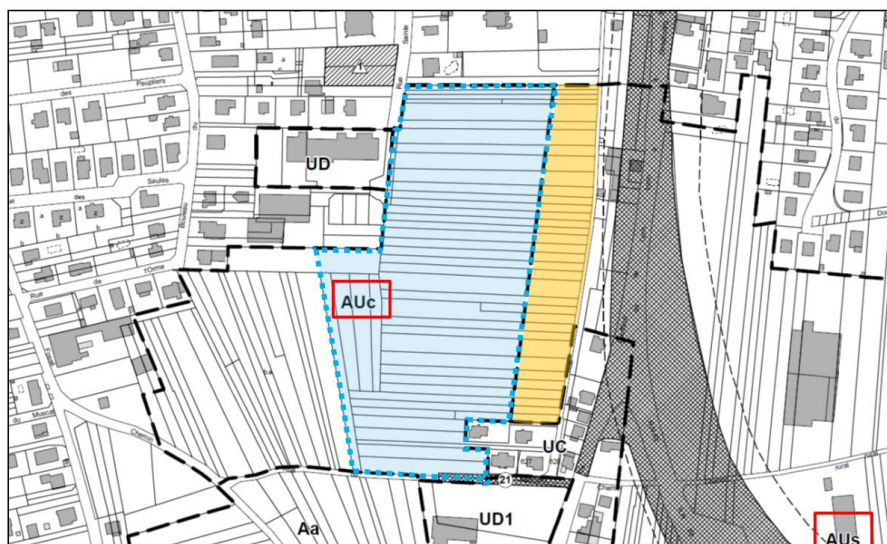
PLU modifié - 2024	<p>Article UC 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations</p> <p>13.1. <i>La superficie minimale des espaces perméables est fixée à 30% de la superficie du terrain, dont au moins 10% d'espaces verts avec un arbre à haute tige. Cette disposition ne s'applique pas si le terrain est affecté principalement à des activités économiques.</i></p> <p>13.2. Lorsque le terrain est affecté principalement à des activités économiques, les aires de stationnement réservées aux voitures de tourisme devront être plantées d'arbres à haute tige à raison d'UN pour 4 places, avec une superficie en pleine terre de 2 m² par arbre.</p> <p>13.3. Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être plantés.</p> <p>13.4. Les lotissements destinés exclusivement à de l'habitat et les groupes d'habitation de plus de 0,75 hectares devront comporter des espaces d'un seul tenant, destinés à un usage public d'une superficie équivalant au moins à 10% de la superficie du terrain d'opération. La disposition précédente ne s'applique pas lorsqu'il existe déjà un espace de plein air destiné à un usage public, situé dans un rayon de 100 mètres par rapport à l'opération d'aménagement projetée.</p> <p>...</p>
---------------------------	--

A noter que, à la suite des modifications précédentes, et de façon à conserver une cohérence entre l'ensemble des documents du PLU, deux OAP (Flachsland et Rehland) sont modifiées de façon supprimer la nécessité de réaliser des « espaces fédérateurs ».

2.4. Autorisation de créer de places de stationnement en secteur AU

Ce point s'inscrit dans le cadre du projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur du Flachsland, classé en secteur AUc urbanisable sous conditions, à vocation principale d'habitat.

Le PLU initial avait défini dans ce cadre, un périmètre constructible, n'intégrant pas l'ensemble des parcelles concernées, ce qui créait ainsi des délaissés dans la partie Est. Ces parties étant classées dans un secteur quasiment non constructible (AUs). L'ouverture à l'urbanisation de ce dernier étant liée à l'aménagement et à l'élargissement définitif de la RD 83, qui n'a pas encore été finalisé jusqu'à aujourd'hui.



Sans remettre en cause les dispositions définies par le règlement du secteur AUs (seuls sont autorisés les équipements et réseaux publics ou d'intérêt général, l'aménagement des bâtiments en place, l'extension des bâtiments artisanaux et industriels existants, les adjonctions de nouveaux bâtiments à ces unités existantes). Il est ici décidé d'intégrer une nouvelle disposition réglementaire autorisant, sous conditions, la création d'aires de stationnement automobile et l'aménagement d'espaces verts, sur les périmètres AUs non concernés par l'emplacement réservé n°22 et reportés aux plans de zonage correspondants. Cette évolution permettra de valoriser les délaissés fonciers qui seront créés lors de l'aménagement de la zone AUc.

En conséquence, le règlement du secteur AUs est ainsi complété :

<u>PLU initial</u>	<p><u>Article AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</u></p> <p>Sont admis :</p> <p>2.1. Dans l'ensemble de la zone, toutes installations, occupations et utilisations du sol sont admises à condition qu'elles soient nécessaires à la réalisation, à l'entretien et au fonctionnement des équipements et réseaux publics ou d'intérêt collectif ;</p> <p>2.2. Dans le secteur AUs ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'aménagement des bâtiments en place est admise à condition de s'inscrire dans les volumes existants ; dans ce cas, les règles de la zone UC sont applicables. - l'aménagement et l'extension des bâtiments artisanaux et industriels existants ainsi que l'adjonction de nouveaux bâtiments aux unités artisanales ou industrielles existantes est admise à condition de ne pas entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des habitations. Dans ce cas, les règles de la zone UE 3 à 14 sont applicables, et non les articles AU3 à 14. <p>2.5. Dans les secteurs AUc, ...</p>
<u>PLU modifié - 2024</u>	<p><u>Article AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</u></p> <p>Sont admis :</p> <p>2.1. Dans l'ensemble de la zone, toutes installations, occupations et utilisations du sol sont admises à condition qu'elles soient nécessaires à la réalisation, à l'entretien et au fonctionnement des équipements et réseaux publics ou d'intérêt collectif ;</p> <p>2.2. Dans le secteur AUs ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'aménagement des bâtiments en place est admise à condition de s'inscrire dans les volumes existants ; dans ce cas, les règles de la zone UC sont applicables. - l'aménagement et l'extension des bâtiments artisanaux et industriels existants ainsi que l'adjonction de nouveaux bâtiments aux unités artisanales ou industrielles existantes est admise à condition de ne pas entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des habitations. Dans ce cas, les règles de la zone UE 3 à 14 sont applicables, et non les articles AU3 à 14.

	<p>- la création d'aires de stationnement dès lors que la surface aménagée reste perméable avec des matériaux adaptés, ainsi que l'aménagement d'espaces verts, sont autorisés hors périmètre de l'emplacement réservé n°22. Ces aménagements ne devront pas limiter la capacité de développement des activités artisanales ou industrielles existantes dans le secteur AUs.</p>
	<p>2.6. Dans les secteurs AUc, ...</p>

<u>PLU initial</u>	<p><u>Article AU 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations</u></p> <p>13.1. La superficie des espaces verts doit être au moins égale à 30 % de superficie du terrain, sauf s'il est affecté principalement à des activités économiques.</p> <p>13.2. Lorsque le terrain est affecté principalement à des activités économiques, les aires de stationnement réservées aux voitures de tourisme devront être plantées d'arbres à haute tige à raison d'UN pour 4 places, avec une superficie en pleine terre de 2 m² par arbre.</p> <p>13.3. Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être plantés.</p> <p>13.4. Les lotissements destinés exclusivement à de l'habitat et les groupes d'habitation de plus de 0,75 hectares devront comporter des espaces d'un seul tenant, destinés à un usage public d'une superficie équivalant au moins à 10% de la superficie du terrain d'opération.</p>
---------------------------	---

<u>PLU modifié - 2024</u>	<p><u>Article AU 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations</u></p> <p>13.1. La superficie des espaces <i>perméables</i> doit être au moins égale à 30 % de superficie du terrain, <i>dont au moins 10% d'espaces verts avec un arbre à haute tige.</i> <i>Cette disposition ne s'applique pas si le terrain est affecté principalement à des activités économiques.</i></p> <p>13.2. Lorsque le terrain est affecté principalement à des activités économiques, les aires de stationnement réservées aux voitures de tourisme devront être plantées d'arbres à haute tige à raison d'UN pour 4 places, avec une superficie en pleine terre de 2 m² par arbre.</p> <p>13.3. Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être plantés.</p> <p>13.4. Les lotissements destinés exclusivement à de l'habitat et les groupes d'habitation de plus de 0,75 hectares devront comporter des espaces d'un seul tenant, destinés à un usage public d'une superficie équivalant au moins à 10% de la superficie du terrain d'opération.</p> <p>13.4. <i>Dans les parties du secteur AUs évoquées à l'article AU 2.2., les aires de stationnement seront perméables et végétalisées. Ces aires devront être plantées d'arbres à hautes tiges à raison d'un arbre pour 3 places créées, avec une superficie en pleine terre de 2 m² par arbre.</i> <i>Dans tous les cas, l'aménagement de ces aires comportera un traitement</i></p>
----------------------------------	---

	<i>paysager adapté, avec des plantations destinées à assurer l'intégration au site.</i>
--	---

3. Actualisation d'un nom de rue apparaissant sur un plan de zonage

Le changement de nom de rue suivant a été constaté récemment sur la commune (secteur Logelbach) :

- L'ancienne rue de la Chapelle devient la rue Caroline Binder.

Afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme portant sur ces voies, il est décidé de procéder à l'actualisation du plan de zonage n° 3c.

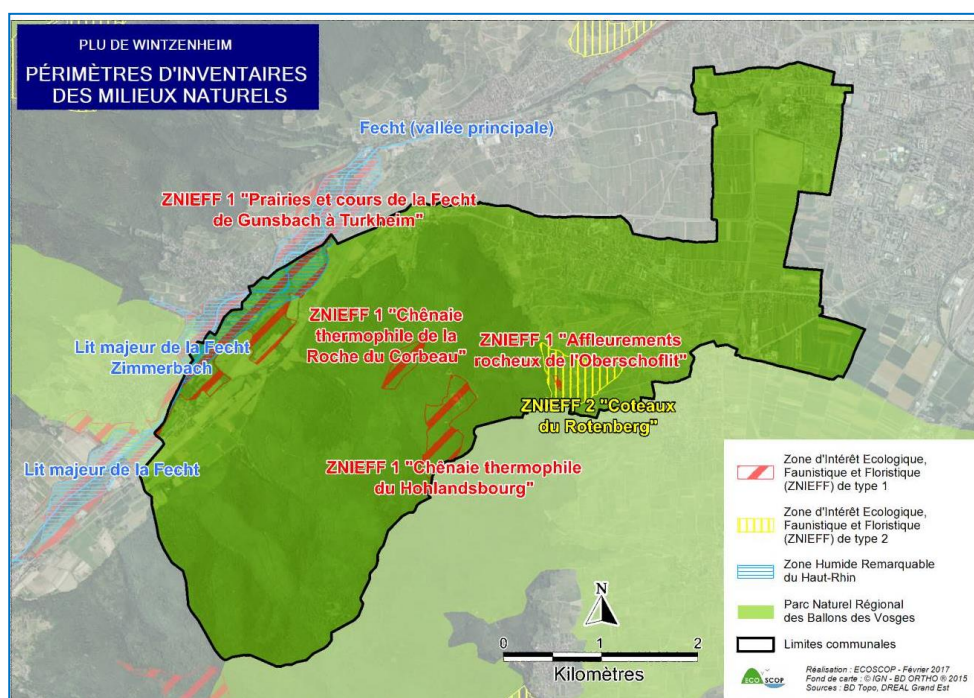
4. Aspects environnementaux et prise en compte des risques

Le territoire communal est concerné par les différents périmètres suivants :

4.1. Protections environnementales et milieux remarquables

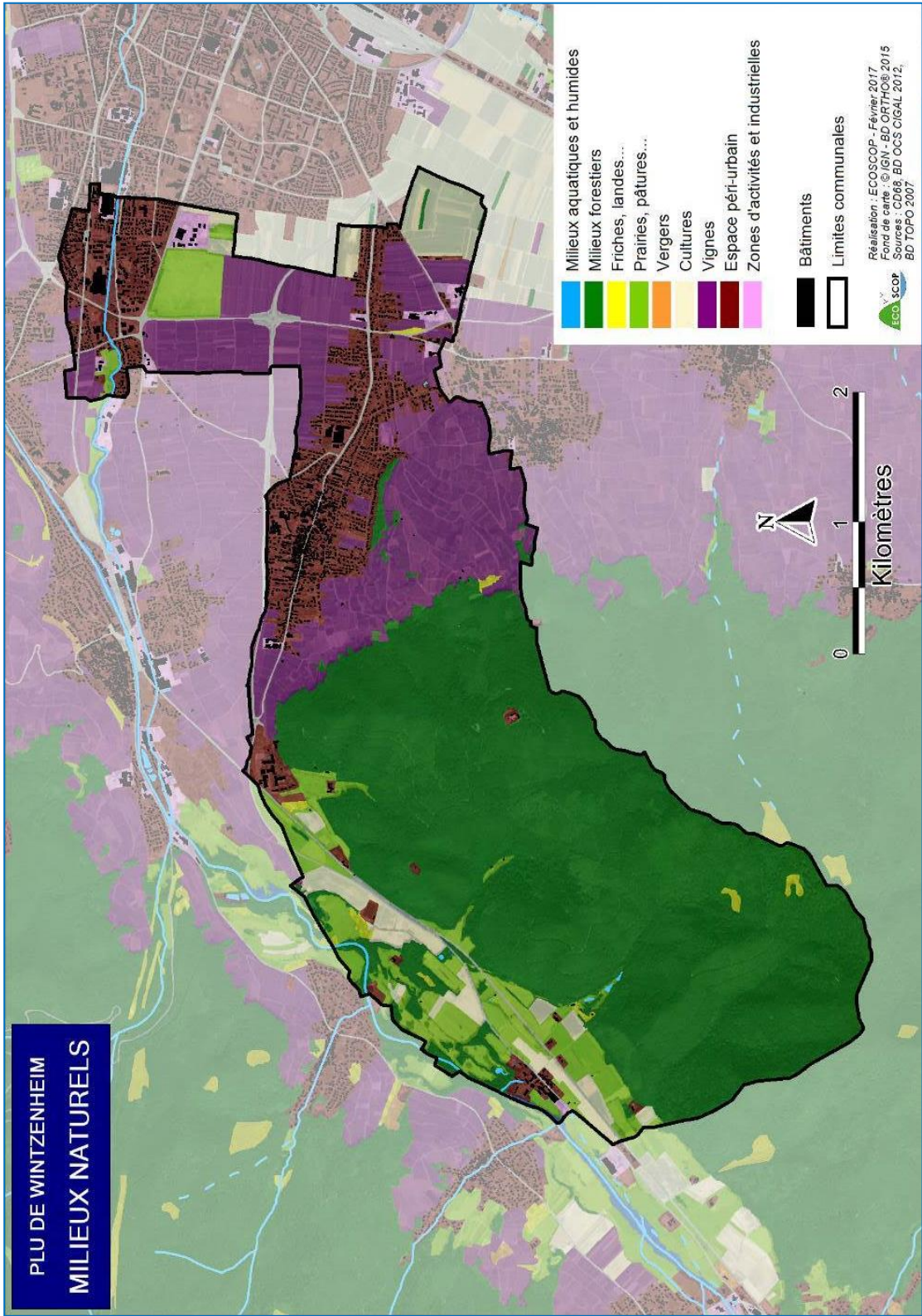
Périmètres d'inventaires et protection du patrimoine remarquable :

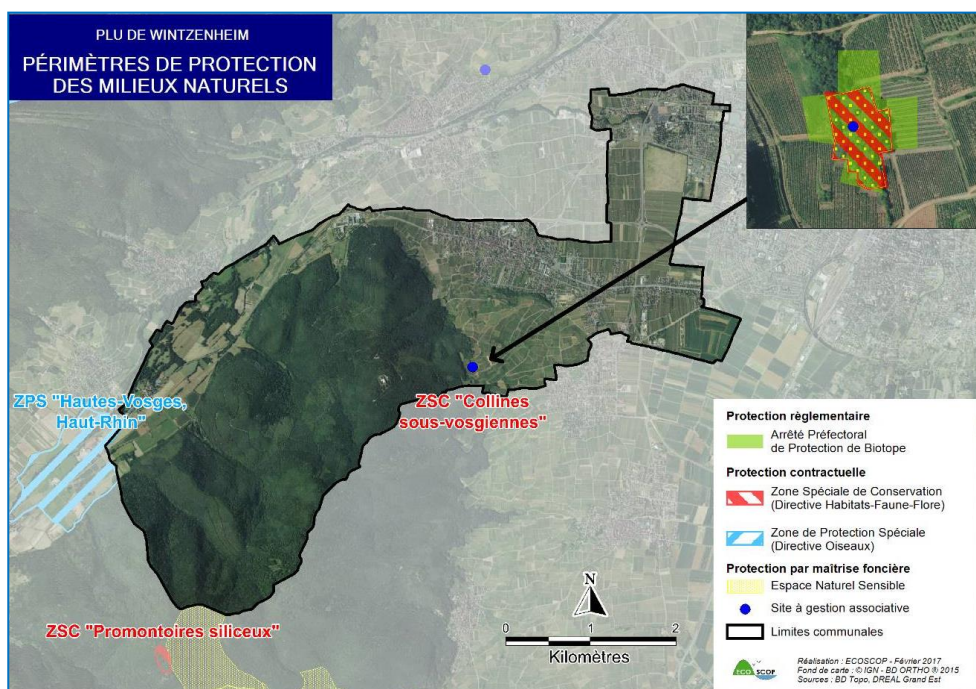
Le ban communal de Wintzenheim est concerné par 3 périmètres de protection : la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) « Collines sous-vosgiennes » (FR4211807), l'Espace Naturel Sensible situé en haut du coteau viticole et l'Arrêté Préfectoral de Protection du Biotope situé sur le même site. La commune est également concernée par 7 périmètres d'inventaires : 4 ZNIEFF de type 1, 1 ZNIEFF de type 2 et 2 Zones humides remarquables du Haut-Rhin.



Le territoire de Wintzenheim comprend un site Natura 2000, à savoir la ZSC « Collines sous-vosgiennes » (FR4201806). Ce site s'étend sur une superficie de 470 ha comprenant 12 communes, et se décompose en 5 secteurs : le secteur « sud », le secteur de Wintzenheim, le secteur du Florimont, le secteur du Mont de Sigolsheim et le secteur du Grasberg. Il s'étend dans la zone de piémont, sous l'abri des hauts sommets vosgiens, conférant des conditions stationnelles les plus chaudes et les plus sèches d'Alsace.

Les collines sous-vosgiennes calcaires haut-rhinoises abritent 7 habitats et 3 espèces d'intérêt communautaire. Elles sont majoritairement recouvertes de pelouses thermoxérophiles à orchidées, entrecoupées de landes sèches et de maigres forêts.





Le site abrite plus de 200 ha de pelouses sèches calcaires à orchidées dont la diversité structurale (dalles rocheuses à sédum, végétation rase, ourlets et bosquets) permet le développement de 500 espèces végétales, dont près de 15 % sont protégées en Alsace.

Le site dispose par ailleurs d'une large palette de hêtraies d'intérêt communautaire, sur près de 150 ha.

Milieux naturels et semi-naturels :

Cours d'eau et plans d'eau

Les cours d'eau sont des milieux offrant un habitat à la faune et la flore (poissons, oiseaux, amphibiens, insectes, végétation, etc.). Il existe 2 cours d'eau principaux sur le territoire communal, à savoir la Fecht et le Logelbach. La rivière de la Fecht est située le long de la limite nord-ouest de la commune.. Elle est relativement artificialisée et présente de nombreux aménagements tout au long de son cours (enrochement des berges, seuils...).

La Fecht, sur le territoire de Wintzenheim possède une ripisylve de bonne qualité, relativement dense et continue. C'est un cours d'eau d'intérêt pour le Martin-pêcheur d'Europe et est classée comme axe d'importance pour la migration des poissons amphihalins.

Le cours d'eau artificialisé du Logelbach est bordé par une ripisylve à son entrée ouest dans le territoire. Il devient ensuite souterrain pour traverser le quartier du Logelbach. De fait, sa ripisylve est discontinue et les berges de ce cours d'eau sont nettement artificielles (enrochement).

7 étangs sont présents sur le banc communal, notamment dans le secteur du vallon de l'Aspachthal, au nord-est du hameau de La Forge et au lieu-dit Kuhlager.

Espaces boisés

La moitié de la commune est couverte par des milieux forestiers ou pré-forestiers (960 ha soit 50,6 % du ban). Ces milieux, qui correspondent à la forêt domaniale de Wilsbach et à la forêt communale de Wintzenheim, présentent une mosaïque d'essences d'arbres assez diversifiée dans leurs compositions. Les essences majoritaires sont essentiellement

représentées par des plantations de Sapin ou d'Epicéa purs, de Châtaigniers purs, de feuillus purs en îlots et des mélanges de conifères et feuillus, dont l'abondance relative est variable.

Les milieux forestiers représentent un intérêt pour un certain nombre d'espèces d'oiseaux, presque exclusivement inféodés à ces milieux et notamment aux secteurs de sénescence, tels que le Pic noir et le Pic mar, la Bondrée apivore... Les boisements constituent un refuge pour de nombreux oiseaux, insectes et mammifères (cervidés, Blaireau européen, Ecureuil roux, Martre des Pins, etc.).

Autres espaces

A Wintzenheim, un réseau de haies est localisé dans la partie nord-ouest du ban, à proximité du hameau de La Forge, où des haies arborescentes établissent des connexions entre la ripisylve de la Fecht et les bosquets intégrés aux espaces prairiaux. Plus ponctuellement, quelques haies arbustives à arborescentes parsèment le vignoble sur le territoire.

Les lisières forestières constituent la limite entre 2 milieux : l'un forestier et l'autre plus ouvert. Ce sont des écotones soumis à des conditions climatiques et écologiques propres. Ce sont donc des éléments écologiques et paysagers d'intérêt, liés aux réservoirs de biodiversités que sont les boisements. Ils servent notamment de corridors écologiques pour plusieurs groupes d'espèces comme les reptiles, les insectes et les mammifères. Les lisières présentes sur le territoire de Wintzenheim sont en général nettes, en particulier celles en transition avec l'espace viticole et les milieux prairiaux de la vallée de la Fecht, et ne présentent pas un écotone très diversifié et stratifié.

Les prairies sont des milieux herbacés mis en valeur par les pratiques agricoles et pastorales (fauche ou pâturage). Leur composition et leur structure résultent de plusieurs facteurs : composition du sol, degré d'hydromorphie, altitude, type d'exploitation, intensification et fertilisation.

Elles représentent 8,1 % du territoire communal (soit 158,3 ha). Elles sont majoritairement localisées dans la vallée de la Fecht. A noter que celles bordant la Fecht possèdent un caractère humide.

L'intérêt écologique de ces milieux est surtout fonction du type de gestion mis en place. En effet, plus la fauche ou le pâturage est intensif, moins la diversité floristique pourra s'exprimer. Les milieux qui résultent de ces pratiques sont alors plus ou moins banalisés.

Les prairies accueillent une faune caractéristique des milieux ouverts (Lièvre d'Europe, Tarier pâtre, Petite Tortue, etc.). Accompagnées de structures arborées (arbres isolés, haies, lisières forestières), ces prairies constituent des terrains de chasse pour de nombreuses espèces d'oiseaux (chiroptères, Pie-grièche écorcheur et Alouette lulu entre autres). Elles accueillent également des orthoptères comme le Criquet des pâtures ou encore la Grande Sauterelle verte et plusieurs papillons diurnes.

A Wintzenheim, les espaces de friches et landes sont dispersés sur l'ensemble du ban et couvrent une surface de 11 ha environ, soit 0,6 % du ban. Ils sont soit insérés dans le milieu forestier (landes), soit au sein du milieu ouvert (friches herbacées). Dans l'espace péri-urbain, certaines parcelles délaissées entre les rangs de vigne sont également enfrichées.

Avec environ 92 ha, les cultures annuelles représentent environ 5 % de la superficie communale. Largement dominés par les cultures céréalières, ils présentent peu d'intérêt en matière de faune et de flore, du fait de pratiques très intensives (grand parcellaire, traitements, faible diversification des cultures, etc.). Certaines espèces peuvent néanmoins y trouver des conditions favorables (avifaune : Milan noir, Buse variable, Alouette des champs, etc. ; micromammifères, Lièvre, Chevreuil, etc.), mais dans l'ensemble ces milieux sont pauvres en espèces

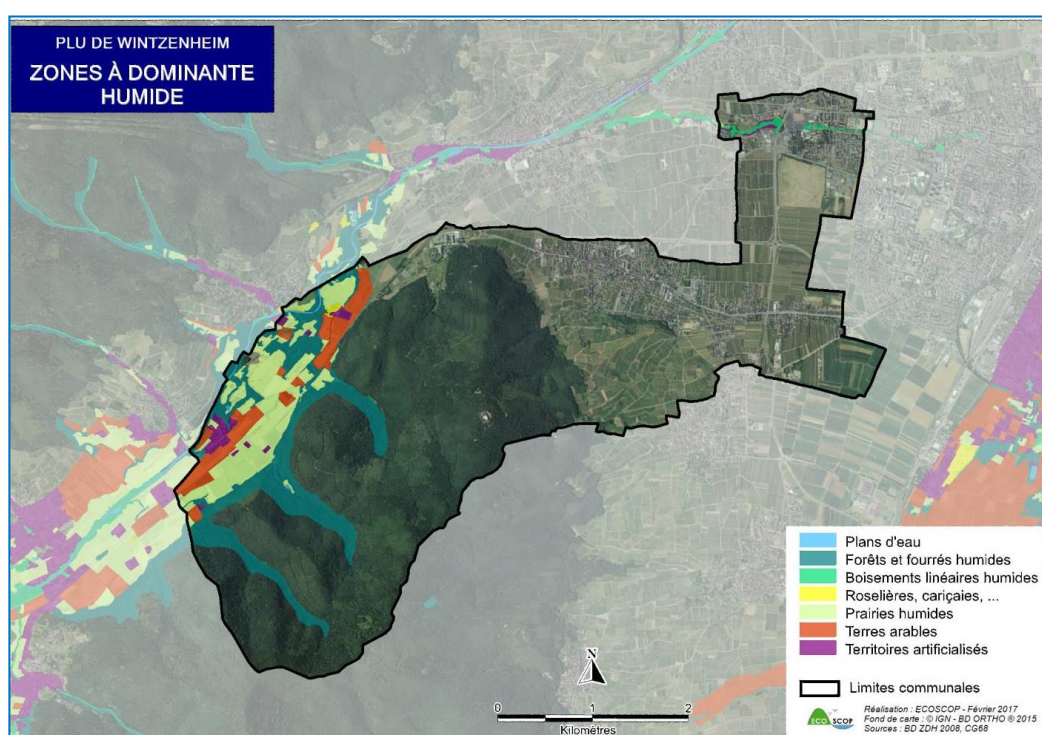
Les zones humides

La prise en compte des zones humides constitue aujourd'hui un enjeu majeur. Les zones humides sont considérées comme des milieux particulièrement sensibles et menacés. Il s'agit d'espaces qui cumulent des intérêts plurifonctionnels en termes d'équilibre des bassins versants (soutien à l'étiage, atténuation des niveaux de crues), de qualité de l'eau (rôle de filtre) et de richesse biologique (forte biodiversité). Ces secteurs assurent aussi des fonctions récréatives et paysagères.

La Base de données des Zones à Dominante Humide CIGAL (BdZDH-CIGAL, 2008) constitue une cartographie d'alerte et de signalement des zones humides en Alsace, devant servir d'appui à l'inventaire des zones humides tel que prévu dans le SDAGE.

Sur la commune de Wintzenheim, sont concernés par les zones humides :

- L'espace alluvial associé à la Fecht (ripisylve, prairies humides, cultures...);
- Les vallons humides du massif forestier du Staufen;
- Le Logelbach et sa ripisylve.



Les zones humides de la commune couvrent 300 ha soit 15,8 % du ban, qui se situent surtout dans la vallée alluviale de la Fecht, dans les vallons de la forêt communale de Wintzenheim (dont l'Aspachthal et le Wilsbachgraben) et sur les abords du Logelbach.

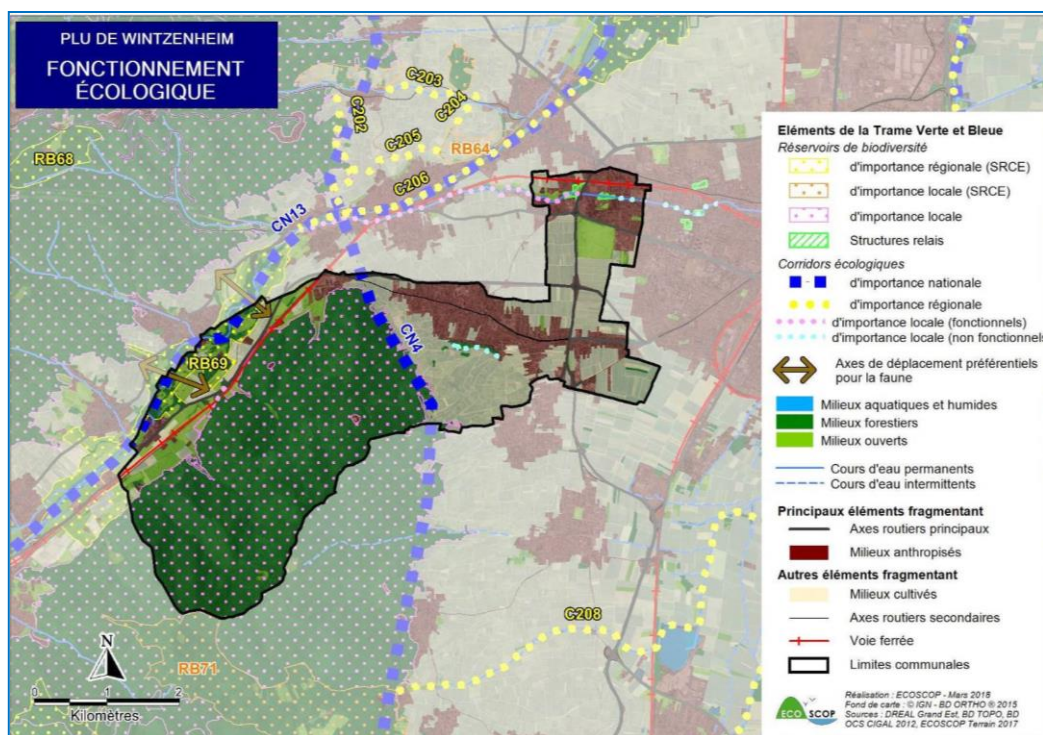
Les milieux intégrés aux Zones à Dominante Humides sont principalement des forêts et des fourrés humides (environ 136 ha dont la ripisylve de la Fecht, soit 45 % des zones humides) et de prairies humides (environ 96 ha, soit 32 % des zones humides).

Le réseau écologique :

A l'échelle régionale, la commune de Wintzenheim est inscrite à l'interface entre la plaine alsacienne et le massif vosgien. Elle inclut un réservoir de biodiversité d'importance régionale (Basse vallée de la Fecht) et est traversée par 2 corridors d'importance nationale vallée de la Fecht et Piémont vosgien et collines sous-vosgiennes). En ce qui concerne la

qualité de sa Trame verte, celle-ci est bien pourvue dans sa partie ouest avec un réseau de haies situé dans la vallée alluviale de la Fecht et les versants boisés du Massif vosgien.

En revanche, la partie est de la commune ; principalement occupée par le vignoble et les cultures, possède une trame verte beaucoup plus lâche qui ne forme pas de réseau (quelques haies disparates non connectés entre elles). En dehors de la Fecht et de ses milieux humides attenants, le ban communal est relativement pauvre en Trame bleue.



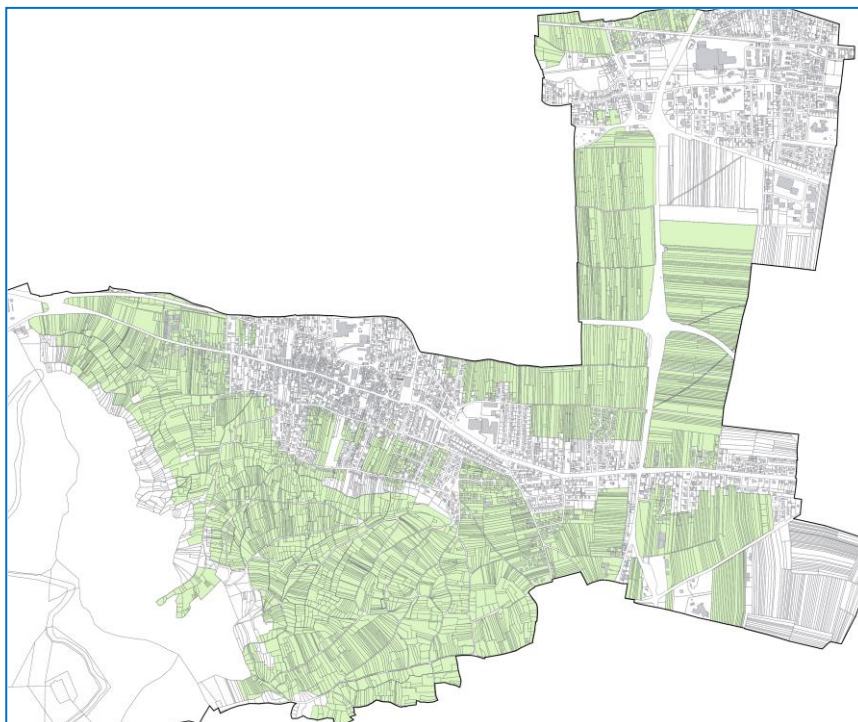
La proximité de la ville de Colmar limite les enjeux en termes de continuité écologique au niveau de la plaine. En revanche, dans la vallée de la Fecht, les enjeux pour la TVB sont importants puisqu'il s'agit d'un carrefour où se concentrent corridors et réservoirs, importants aussi bien à l'échelle locale que nationale.

Globalement, Wintzenheim présente un fonctionnement écologique assez satisfaisant qu'il convient de préserver, notamment par la conservation des réservoirs locaux et régionaux (forêt communale, la Fecht) et des divers éléments naturels isolés du secteur viticole et péri-urbain (bosquets, haies...).

Le terroir viticole :

A Wintzenheim, les parcelles de vignes se distribuent majoritairement sur les versants du piémont vosgiens, dans la partie ouest du territoire, et sur la plaine à l'est. Quelques parcelles de vignes sont également enclavées au sein du tissu bâti du bourg de Wintzenheim.

Les aires d'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) bénéficient d'une protection générale contre toute opération d'aménagement, d'urbanisme, d'équipement, de construction, d'exploitation du sol ou du sous-sol, ou d'implantation de toute activité économique de nature à porter atteinte à l'aire géographique ou aux conditions de production, à la qualité ou à l'image du produit d'appellation. Toute dérogation, par une autorité publique, est soumise à une procédure de consultation préalable obligatoire, directe ou indirecte, de l'Institut National de l'Origine et de la qualité (INAO).



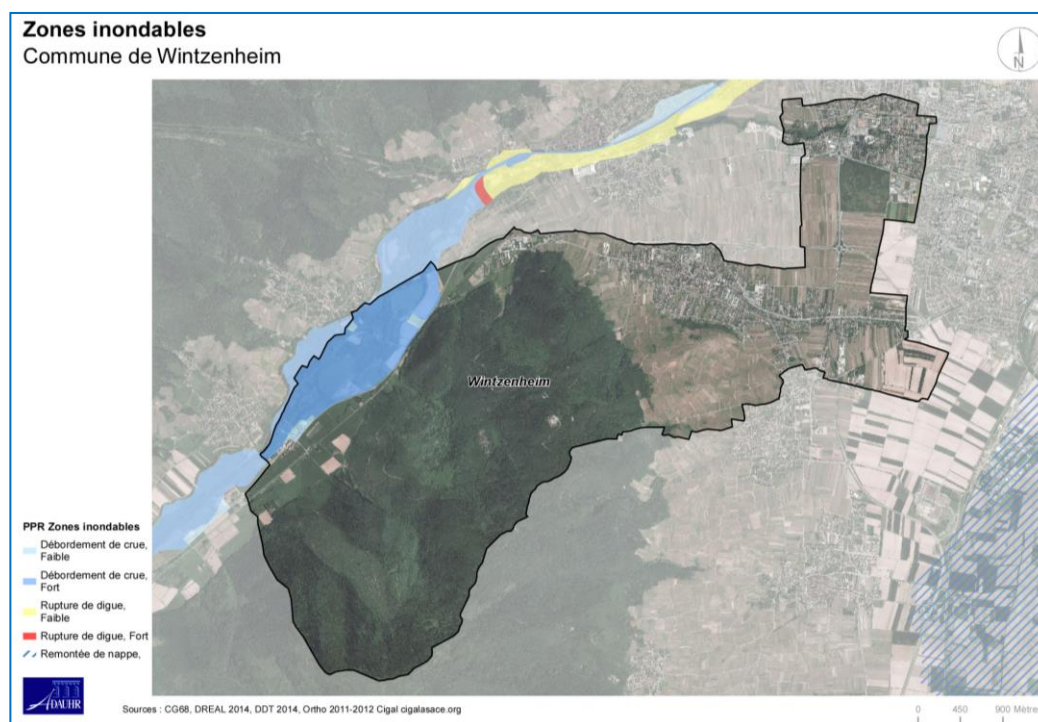
Le périmètre de l'aire AOC locale concerne environ 404,6 ha, soit 21 % du ban communal et comprend notamment les coteaux du Hengst au Rotenberg, et la Plaine d'Alsace au niveau des lieux-dits Neufeld et Kohlweg, à l'extrême est du ban communal.

4.2. Risques naturels et technologiques

Risque d'inondation et coulées de boue :

La commune de Wintzenheim a fait l'objet de plusieurs arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle. Elle est recensée dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) qui liste les communes du Haut-Rhin soumises aux risques d'inondations et de coulées de boue.

La commune est concernée par le Plan de Prévention des **Risques inondation** (PPRi) de la Fecht approuvé par arrêté préfectoral le 14 mars 2008. Elle est soumise à un risque d'inondation en cas de crue centennale sur les abords de la Fecht. Les inondations répertoriées sur Wintzenheim ont eu lieu essentiellement en période hivernale et printanière suite à des pluies abondantes liées à de violents orages.

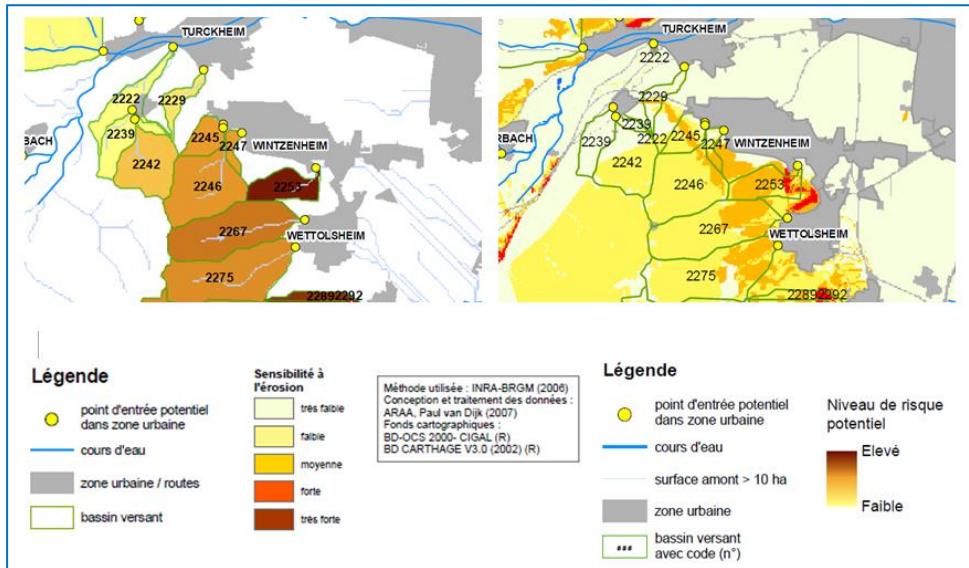


Les cartes de sensibilité potentielle à l'**érosion des sols et du risque potentiel de coulées d'eaux boueuses** en Alsace, indiquent pour la commune de Wintzenheim les éléments suivants :

- Une sensibilité à l'érosion hydrique faible sur l'espace couvert par la forêt, moyenne sur le vignoble, et forte au pied du vignoble,
- Un risque potentiel de coulées de boues élevé dans le vignoble. Le risque est plus modéré sur le flanc Est des montagnes vosgiennes. Il est faible dans le secteur du lycée agricole.

Le contexte topographique et la couverture viticole du Piémont vosgien constituent des facteurs naturels au déclenchement des coulées de boue. Cinq événements importants sont survenus durant ces 30 dernières années. Les vignes de la commune présentent un enherbement satisfaisant qui limite le risque de déclenchement de coulées de boues.

La présente modification n'entraîne pas d'enjeux particuliers.



Sensibilité à l'érosion et risque de coulées de boues

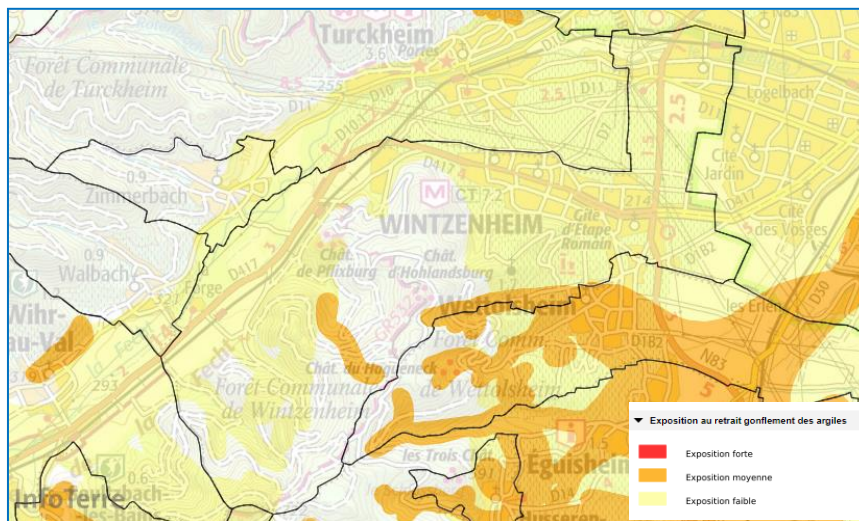
Risque sismique :

La commune, classée en zone de sismicité 3, est concernée par les décrets, n° 2010-1254 du 22/10/2010 relatif à la prévention du risque sismique et n° 2010-1255 du 22/10/2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français qui sont applicables depuis le 1er mai 2011. Les constructions et installations sont donc soumises aux règles parasismiques applicables aux nouveaux et anciens bâtiments.

Il n'y a pas d'enjeu particulier concernant la modification du PLU.

Phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux :

Les phénomènes de retrait-gonflement sont dus pour l'essentiel à des variations de volume de formations argileuses sous l'effet de l'évolution de leur teneur en eau. Ces variations de volume se traduisent par des mouvements différentiels de terrain susceptibles de provoquer des désordres au niveau du bâti.



La loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018, a rendu obligatoire à compter du 1er janvier 2020, afin de sécuriser les constructions, l'établissement d'une étude géotechnique dans les zones exposées à des niveaux d'aléa moyen ou fort, d'une part pour les ventes de terrains à bâtir, et d'autre part pour les contrats de construction d'immeubles ne comprenant pas plus de deux logements.

Par ailleurs, depuis le 1er janvier 2020, une nouvelle cartographie requalifie les zones d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain. Concernant la commune de Wintzenheim, il apparaît que celle-ci est exposée à un aléa faible ou moyen, pour certaines parties au Sud.

Tout nouveau projet de construction devra respecter les dispositions particulières applicables à chaque niveau de risque.

Risque industriel et technologique :

Une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) est recensée sur la commune, à savoir l'entreprise Bräcker spécialisée dans la construction de machines pour le domaine textile, non SEVESO et soumise à un régime d'autorisation. Cette structure est localisée en entrée de ville, à l'Ouest.

Quatre sites d'élevage sont soumis au respect du Règlement Sanitaire Départemental. De ce fait, un périmètre de réciprocité de 50 mètres est généré.

La présente modification prend en compte la situation précédente et présente dans un de ces objectifs, après confirmation de l'avis favorable de la Chambre d'Agriculture Alsace, l'intégration d'une exception au périmètre de réciprocité généré par la bergerie localisée sur la rue Clemenceau.

Pollution des sols :

Trois sites BASOL sont répertoriés sur la commune :

- L'ancienne usine JAZ, dont le site est divisé en 3 parties. La première partie a été dépolluée et est occupée par un supermarché. D'autres activités existent sur les parties Nord et Est du site.
- La société GRAVE-ECO a déposé des lots mensuels de mâchefers classés V (valorisable), M (maturation) et S (stockage) provenant de l'usine d'incinération de Sausheim sur le site de la société GRAVE-ECO à Wintzenheim, afin de remblayer une partie de l'excavation. Le site est à l'arrêt et les remblais ont été retirés en 2005. Une pollution au cuivre et au zinc est identifiée mais les taux relevés ne dépassent pas les limites de qualité.
- Une ancienne gravière de la commune a servi, entre 1965 et 1970, de décharge pour les résidus de fabrication du lindane, produits par l'usine PCUK. Les déchets sont recouverts en 1985 puis leur confinement est amélioré en 2008 et 2009. Depuis 2000, une surveillance régulière de la qualité des eaux souterraines du site et de ses alentours a été confiée à l'ADEME. Pour ce faire, des campagnes de prélèvements sont menées au niveau d'un réseau constitué d'une vingtaine de forages répartis en aval du site. Compte tenu des enjeux relevés ces dernières années, et des répercussions sur la nappe phréatique, une procédure de dépollution du site est en cours.

5. Incidences prévisibles sur les sites et l'environnement et mesures prises pour leur préservation et leur mise en valeur

	Consommation foncière	Périmètres de protection environnementale spécifique et continuités écologiques	Périmètres agricoles et naturels	Paysages	Risques et nuisances
Règlement :					
<u>1. Compléments apportés au glossaire</u>	Non concerné.	Non concerné.	Non concerné.	Non concerné.	Non concerné.
<u>2. Modification des dispositions s'appliquant au calibrage des voies ouvertes à la circulation</u>	Hiérarchisation des besoins en termes d'infrastructures routières et déplacements. Les conditions fixées permettent d'ajuster au mieux les surfaces nécessaires à mobiliser. Participe à la maîtrise de la consommation foncière. Incidence positive.	Non concerné.	Pas d'incidence particulière.	Non concerné.	Mise en avant de la diversification des modes de déplacement. Incidence positive.
<u>3. Modifications des dispositions relatives aux espaces libres et aux plantations</u>	Non concerné.	Mise en avant de la nécessité de prévoir des dispositions environnementales. Incidence positive.	Non concerné.	Dispositions de nature à améliorer l'impact paysager des aménagements. Incidence positive.	Mise en avant de la question de la gestion des eaux pluviales. Incidence positive.
<u>4. Autorisation de créer des places de stationnement en secteur AUs</u>	Valorisation de délaissés fonciers, inexploitable actuellement. Incidence positive.	Non concerné	Valorisation des délaissés fonciers, non exploitables pour l'agriculture, après l'aménagement du secteur AUc du Flachsland. Pas d'incidence négative.	Dispositions réglementaires définies de façon à assurer une intégration paysagère des aires de stationnement. Incidence positive.	Pas d'incidences négatives.

	Consommation foncière	Périmètres de protection environnementale spécifique et continuités écologiques	Périmètres agricoles et naturels	Paysages	Risques et nuisances
OAP :					
<u>5. modification des dispositions relatives à la répartition spatiale des différents types d'habitat sur le périmètre du Flachsland.</u>	Pas d'incidence.	Non concerné.	Pas d'incidence.	Rationalisation du tissu urbain créé à terme. Incidence positive.	Pas d'incidence.
Plan de zonage :					
<u>6. Actualisation d'un nom de rue apparaissant sur le plan de zonage n°3c.</u>	Non concerné.	Non concerné.	Non concerné.	Non concerné.	Non concerné.

6. Justification avec les normes supra-communales

Les modifications apportées dans le cadre de la présente procédure sont compatibles avec l'ensemble des documents supra-communaux applicables au territoire étudié, notamment avec le SCoT Colmar Rhin Vosges approuvé le 14 décembre 2016 et amendé le 19 décembre 2017.

7. Respect et prise en compte des servitudes d'utilité publique

Les modifications contenues dans le présent dossier ne sont pas incompatibles avec les servitudes d'utilité publique jointes au dossier de PLU approuvé.

8. Compléments apportés à la suite des avis émis par les personnes publiques associées et après mise à disposition du public

✚ Les points suivant ont été modifiés pour donner suite à la consultation des personnes publiques associées :

Dispositions concernant le calibrage des voies ouvertes à la circulation dans les zones UB et UC et le secteur AUs : une nouvelle rédaction des dispositions modifiées est mise en place de façon à clarifier l'application des nouvelles règles.

Mise en cohérence générale de certaines pièces du PLU : il s'agit de mettre en phase l'ensemble des dispositions réglementaires existantes au vu des modifications apportées dans le cadre de la présente procédure (actualisation des dispositions concernant les emprises des voies, suppression de la nécessité de prévoir 10% d'espaces publics pour les opérations de plus de 0,75 ha). :

- Plan de zonage n° 3b : actualisation du tableau des emplacements réservés.
Suppression du chiffrage des emprises et inscription de la nécessité d'une cohérence entre les opérations concernées par un emplacement réservé et les prescriptions graphiques correspondantes, inscrites au plan de zonage, ainsi que les dispositions réglementaires applicables à chaque type de zone ou secteur.
- OAP : suppression de la nécessité de prévoir des espaces fédérateurs.

Autorisation de création d'aires de stationnement dans le secteur AUs : cette capacité est assortie d'une condition supplémentaire qui stipule que ces aménagement ne devront pas limiter la capacité de développement des activités artisanales ou industrielles existantes dans le secteur.

Justification diverses intégrées dans la présente note de présentation : un certain nombre de chapitres existants ont été complétés de façon à mieux expliquer certaines options prises dans le cadre de la modification (suppression de la nécessité de prévoir 10% d'espaces publics pour les opérations de plus de 0,75 ha, compléments apportés au glossaire).

- ✚ Les observations formulées lors de la mise à disposition du public du projet de modification simplifiée et des documents annexes, n'a entraîné aucune évolution des pièces du dossier.

