PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°1

Wentzwiller

2. Note de présentation

Valant rapport de présentation du projet de modification simplifiée n°1 du PLU, complémentaire au rapport de présentation du PLU approuvé

Modification simplifiée n°1

Document de travail

Janvier 2025

SOMMAIRE

1. Contexte et objets de la présente procédure 3

1.1. Rappel du contexte législatif relatif à la modification du PLU par procédure simplifiée 3
1.2. Les étapes de la modification du PLU par procédure simplifiée 3
1.3. Objet de la procédure 4

2. Modifications apportées 5

2.1. Modifications du règlement écrit 5
2.2. Modification du règlement graphique (plan de zonage) 19

3. Évaluation des effets potentiels de la procédure sur l'environnement 24

3.1. Sensibilité du ban communal de Wentzwiller 24
3.2. Pourquoi la procédure n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement 36

4. Tableau de surface 37

5. Justifications par rapport aux documents supra-communaux 38

6. Contenu du dossier 38

1. Contexte et objets de la présente procédure

1.1. Rappel du contexte législatif relatif à la modification du PLU par procédure simplifiée

Il ressort de la combinaison des articles L. 153-31 et L. 153-36 du code de l'urbanisme que le PLU peut faire l'objet d'une évolution par voie de procédure de modification dès lors que les changements envisagés :

- Ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La modification peut alors s'opérer par la procédure simplifiée lorsque les conditions de l'article L. 153-45 du code de l'urbanisme sont réunies, c'est-à-dire que le projet de modification :

- Ne majore pas de plus de 20% les possibilités de construction résultantes, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Ne diminuent pas ces possibilités de construire ;
- Ne réduisent pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La procédure de modification par voie simplifiée est également expressément prévue pour rectifier une erreur matérielle.

1.2. Les étapes de la modification du PLU par procédure simplifiée

Elles sont expressément prévues par les articles L.153-47 et L.153-48 du code de l'urbanisme et peuvent être résumées de la manière suivante :

- La commune délibère pour définir les modalités de mise à disposition du projet de modification au public.
- Ces modalités seront portées à la connaissance du public au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition.
- Le dossier du projet de modification est notifié, avant le début de la mise à disposition du public, à l'ensemble des personnes publiques associées.
- La mise à disposition du public a lieu pendant un mois en mairie ; un registre accompagne le dossier afin que le public puisse y consigner des observations le cas échéant.
- À l'issue de la mise à disposition, le maire présente le bilan au conseil municipal qui approuve la modification simplifiée n°1 du PLU par délibération motivée.

1.3. Objet de la procédure

La présente procédure porte sur les points suivants :

Modifications du règlement écrit :

- Implantation des piscines, des petites constructions annexes et des carports
- Recul des constructions annexes par rapport aux cours d'eau
- Règlementation des toitures et des hauteurs
- Règlementation des clôtures
- Interdiction des implantations dite « en taupinière »
- Suppression des articles abrogés par la loi ALUR

Modification du règlement graphique (plan de zonage) :

- Ajout d'un emplacement réservé et modification de l'intitulé d'un emplacement réservé existant

2. Modifications apportées

2.1. Modifications du règlement écrit

2.1.1. Implantation des piscines, des petites constructions annexes et des carports

2.1.1.1. Contexte

Depuis 2008 (date d'approbation du PLU), la taille des parcelles constructibles a significativement diminué, conséquence des politiques visant à limiter l'étalement urbain et à optimiser l'utilisation des sols. Ces évolutions rendent nécessaire une adaptation des règles d'implantation pour répondre aux besoins des habitants tout en permettant un aménagement fonctionnel et cohérent des terrains.

La modification proposée consiste à réduire le recul des piscines non-couvertes et des abris de jardin de moins de 5 m² de 4 m à 2 m par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives. Par ailleurs, l'implantation des carports est libéralisée, sous réserve du respect des autres dispositions réglementaires. Ces ajustements visent à faciliter l'aménagement des petites parcelles sans compromettre la qualité de vie ni l'intégration paysagère.

Cette évolution se justifie par la faible emprise visuelle et environnementale des équipements concernés. Les piscines non-couvertes et les abris de jardin, par leur nature, n'entraînent ni nuisances significatives pour le voisinage ni impact majeur sur l'esthétique des quartiers. La libéralisation des carports, quant à elle, répond à une demande croissante d'équipements légers et fonctionnels adaptés aux contraintes des petits terrains.

En permettant une utilisation plus souple des parcelles résidentielles, cette modification encourage un urbanisme pragmatique et équilibré, mieux adapté aux besoins actuels des habitants et à la réalité des terrains disponibles.

2.1.1.2. Dispositions modificatives

Zone UB – Règlement écrit AVANT modification – Article 6

6.1. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport à l'alignement des voies. Toutefois, le long des rues ou sections de rues où les immeubles existants sont érigés à l'alignement, les constructions nouvelles pourront être implantées sur cet alignement.

6.2. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé ne peut être inférieure à la différence d'altitude entre ces deux points.

Zone UB – Règlement écrit APRÈS modification – Article 6

6.1. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport à l'alignement des voies. Toutefois, le long des rues ou sections de rues où les immeubles existants sont érigés à l'alignement, les constructions nouvelles pourront être implantées sur cet alignement.

6.2. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé ne peut être inférieure à la différence d'altitude entre ces deux points.

6.3. Nonobstant les articles 6.1. et 6.2., les piscines non-couvertes, et les constructions annexes de type abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à 5 m² pourront s'implanter en recul d'au moins 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

6.4. Nonobstant les articles 6.1. et 6.2., les carports d'une emprise au sol maximale de 30 m², d'une hauteur maximale de 2,5 mètres, présentant une toiture plate ou à très faible pente, et ouverts sur au moins 3 côtés pourront s'implanter librement par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
Cette possibilité n'est pas admise pour les terrains à l'angle de deux ou plusieurs rues.

Zone UB – Règlement écrit AVANT modification – Article 7

Dans l'ensemble de la zone UB, secteurs UB 1 et UBa compris :

7.1. L'implantation de toute construction doit respecter un recul au moins égale à 15 mètres par rapport à un espace boisé classé au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

7.2. L'implantation de toute construction doit respecter un recul au moins égale à 7 mètres par rapport aux berges du cours d'eau.

Zone UB – Règlement écrit APRÈS modification – Article 7

Dans l'ensemble de la zone UB, secteurs UB 1 et UBa compris :

7.1. L'implantation de toute construction doit respecter un recul au moins égale à 15 mètres par rapport à un espace boisé classé au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

7.2. L'implantation de toute construction doit respecter un recul au moins égale à 7 mètres par rapport aux berges du cours d'eau.

7.3. Les piscines non-couvertes, et les constructions annexes de type abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à 5 m² pourront s'implanter en recul d'au moins 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

7.4. Les carports d'une emprise au sol maximale de 30 m², d'une hauteur maximale de 2,5 mètres, présentant une toiture plate ou à très faible pente, et ouverts sur au moins 3 côtés pourront s'implanter librement par rapport aux limites séparatives.

2.1.2. Recul des constructions annexes par rapport aux cours d'eau

2.1.2.1. Contexte

Le recul des constructions annexes par rapport aux cours d'eau est réduit de 7 mètres à 4 mètres, tandis que celui des constructions principales reste inchangé. Cette modification vise à mieux adapter les règles d'urbanisme aux usages des parcelles et aux caractéristiques spécifiques des constructions annexes.

Les constructions annexes, par leur nature et leur usage, ont un impact moindre sur l'environnement immédiat et sur les enjeux liés à la proximité des cours d'eau. Leur emprise au sol est généralement limitée, et elles ne sont pas destinées à accueillir des fonctions essentielles ou permanentes. Par ailleurs, cette réduction de recul permet une optimisation de l'aménagement des parcelles, en particulier pour les petites propriétés où la règle des 7 mètres constitue une contrainte disproportionnée.

Ce changement garantit également un équilibre entre la préservation des cours d'eau et les besoins des habitants, en maintenant des protections adaptées pour les constructions principales tout en assouplissant les exigences pour les annexes. Il s'inscrit dans une démarche cohérente et proportionnée, respectant à la fois les enjeux environnementaux et les contraintes des propriétaires.

2.1.2.2. Dispositions modificatives

Zone UB – Règlement écrit AVANT modification – Article 7

7.3. L'implantation de toute construction doit respecter un recul au moins égale à 7 mètres par rapport aux berges du cours d'eau.

Zone UB – Règlement écrit APRÈS modification – Article 7

Dans l'ensemble de la zone UB, secteurs UB 1 et UBa compris :

7.3. L'implantation ~~de toute construction~~ des constructions principales doit respecter un recul au moins égale à 7 mètres par rapport au haut des berges du cours d'eau.
Pour les constructions annexes (y compris les piscines et les abris de moins de 5 m²), ce recul minimal est abaissé à 4 mètres par rapport au haut des berges du cours d'eau.

2.1.3. Règlementation des toitures et des hauteurs

2.1.3.1. Contexte

L'autorisation des toits plats est étendue aux quartiers récents (UB1), au secteur des équipements publics (UBa), ainsi qu'au centre ancien (UB), à l'exception des constructions en front de rue dans ce dernier. Cette modification vise à répondre aux évolutions architecturales et fonctionnelles tout en préservant l'harmonie paysagère et l'identité des espaces concernés.

Dans les quartiers récents (UB1) et les secteurs d'équipements publics (UBa), les toits plats offrent des solutions adaptées aux besoins actuels, notamment en matière de durabilité (toitures végétalisées, panneaux solaires) et d'optimisation des espaces (terrasses accessibles).

Dans le centre ancien (UB), l'autorisation des toits plats, hors front de rue, permet une évolution mesurée et respectueuse du patrimoine. En limitant cette possibilité aux constructions en arrière-plan, l'objectif est de préserver l'esthétique des rues anciennes tout en favorisant une utilisation plus flexible et fonctionnelle des espaces disponibles.

Cette évolution reflète une approche équilibrée, conciliant innovation architecturale, besoins actuels et protection du caractère villageois historique.

Afin de réduire l'impact visuel des constructions à toit plat de trois niveaux et d'assurer une meilleure intégration architecturale dans leur environnement, de nouvelles règles spécifiques sont introduites pour les hauteurs et les attiques. Ces dispositions s'appliquent aux constructions principales et visent à garantir un équilibre entre densité, esthétique et qualité urbaine :

- Dans le cas des constructions principales présentant une toiture plate ou à très faible pente et comportant trois niveaux, la réalisation d'un attique est rendue obligatoire pour le dernier niveau.
- Cet attique, implanté en recul minimal de 1,50 mètre par rapport au plan vertical de chaque façade, crée une transition visuelle plus douce et évite une perception de masse trop imposante.
- L'attique, limité à un seul niveau, devra présenter une toiture plate ou à très faible pente sans être surmonté par une toiture en pente supplémentaire, afin de préserver une cohérence architecturale et éviter des surélévations disproportionnées.

Ces dispositions garantissent une meilleure intégration des constructions à toit plat dans les quartiers concernés, en limitant leur emprise visuelle et en préservant le cadre paysager tout en répondant aux attentes contemporaines en matière de densité et de fonctionnalité des bâtiments.

2.1.3.2. Dispositions modificatives

2.1.3.2.1 Concernant les formes de toitures

Zone UB – Règlement écrit AVANT modification – Article 11

11.2. Toitures

Les toits plats sont interdits lorsqu'ils sont destinés à couvrir une construction à usage d'habitation. Toutefois, Ils peuvent être admis lorsqu'ils ne constituent qu'un élément d'accompagnement d'une toiture.

Zone UB – Règlement écrit APRÈS modification – Article 11

11.2. Toitures

~~Les toits plats sont interdits lorsqu'ils sont destinés à couvrir une construction à usage d'habitation. Toutefois, Ils peuvent être admis lorsqu'ils ne constituent qu'un élément d'accompagnement d'une toiture.~~

Dans les secteurs UB1 et UBa : les toitures plates ou à très faibles pentes sont admises (pente de 15% maximum, soit 8° environ).

Dans la zone UB (secteurs UB1 et UBa exclus) :

- les toitures plates ou à très faibles pentes sont admises (pente de 15% maximum, soit 8° environ), sauf pour les constructions principales situées en front de rue ;
- pour les constructions principales situées en front de rue : la pente des toitures devra être au moins égale à 30 degrés et les toitures à une seule pente sont interdites.

2.1.3.2.2 Concernant les règles de hauteur

Zone UB – Règlement écrit AVANT modification – Article 10

Dans la zone UB et les secteurs UB1 (à l'exception du secteur UBa),

10.1 Le nombre de niveaux, quelle qu'en soit l'affectation, ne pourra excéder 2 à l'égout du toit et 3 au total y compris les combles aménageables.

Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci au-dessus du niveau préexistant du sol est en tout point inférieure à 1.50 mètre.

De plus,

10.1.1 **Dans la zone UB exclusivement**, la hauteur du faîtage des constructions de toute nature est limitée à **12 mètres** par rapport au niveau moyen du terrain naturel.

10.1.2 **Dans les secteurs UB 1 exclusivement**, la hauteur du faîtage des constructions de toute nature est limitée à **10 mètres** par rapport au niveau moyen du terrain naturel.

Dans la zone UB et les secteurs UB1 (à l'exception du secteur UBa),

10.1 Le nombre de niveaux, quelle qu'en soit l'affectation, ne pourra excéder 2 à l'égout du toit et 3 au total y compris les combles aménageables.

Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci au-dessus du niveau préexistant du sol est en tout point inférieure à 1.50 mètre.

De plus,

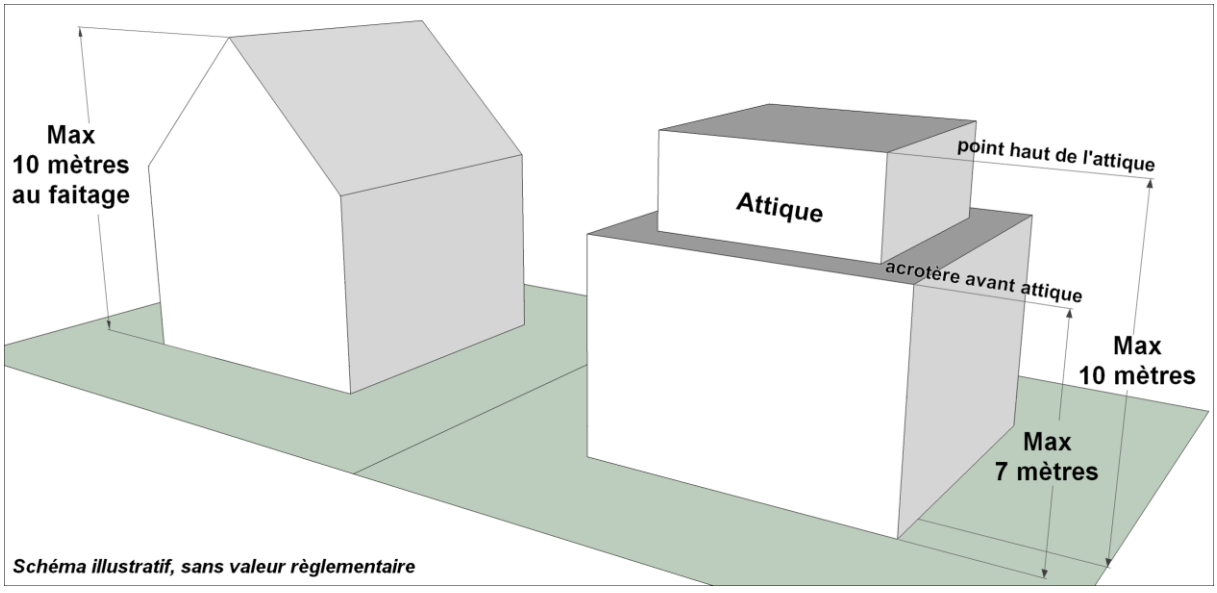
10.1.1 **Dans la zone UB exclusivement**, la hauteur du faîtage des constructions de toute nature est limitée à **12 mètres** par rapport au niveau moyen du terrain naturel.

~~**10.1.2 Dans les secteurs UB 1 exclusivement**, la hauteur du faîtage des constructions de toute nature est limitée à **10 mètres** par rapport au niveau moyen du terrain naturel.~~

10.1.2 Dans les secteurs UB 1 exclusivement :

- Pour les constructions à toit en pente : la hauteur maximale au faitage est fixée à 10 mètres.
- Pour les constructions à toiture plate ou à très faible pente (pente de 15% maximum, soit 8° environ) : la hauteur maximale au point le plus haut de l'attique est fixée à 10 mètres et la hauteur maximale à l'acrotère du dernier niveau droit avant l'attique est fixée à 7 mètres.

  De plus, en cas de construction principale dont le corps principal présente une toiture plate ou à très faible pente :
  - La réalisation d'un attique est obligatoire pour le dernier niveau des constructions à toit plat (uniquement pour les constructions qui présentent 3 niveaux).
  - L'attique devra être implanté en recul minimal de 1,50 mètre par rapport au plan vertical de chaque façade et comprendra un seul niveau. L'attique présentera une toiture plate ou à très faible pente (pente de 15% maximum, soit 8° environ) et ne sera pas surmonté par une toiture en pente supplémentaire.
  - Dans tous les cas un seul niveau en attique est autorisé.



2.1.4. Règlementation des clôtures

2.1.4.1. Contexte

La hauteur maximale des clôtures à claire-voie est portée de 1,50 mètre à 1,80 mètre, tandis que la hauteur des murs bahut qui les supportent passe de 0,80 mètre à 1 mètre. Cette évolution vise à répondre aux attentes des habitants en matière d'intimité et de sécurité, tout en maintenant une intégration harmonieuse des clôtures dans le paysage urbain.

L'augmentation de ces hauteurs permet de mieux répondre aux besoins liés à l'évolution des usages, notamment dans les zones résidentielles où la recherche de discrétion et de protection vis-à-vis de la voie publique est demandée par les riverains. La claire-voie, par sa conception, limite l'effet de fermeture visuelle et préserve la transparence nécessaire pour garantir la qualité des perspectives et éviter un effet de cloisonnement excessif.

La hausse de la hauteur des murs bahut, quant à elle, répond à des enjeux esthétiques et structurels en améliorant l'équilibre visuel et la stabilité des clôtures. Cette modification reste proportionnée et respecte les principes d'une urbanisation maîtrisée tout en s'adaptant aux attentes contemporaines en termes de confort et de fonctionnalité.

2.1.4.2. Dispositions modificatives

Zone UB – Règlement écrit AVANT modification – Article 11

11.4. Clôtures

Dans l'ensemble de la zone UB (secteurs UB 1 et UBa compris):

La hauteur des clôtures le long des limites séparatives est limitée à 2 mètres.

Dans la zone UB et les secteurs UB 1 (à l'exception du secteur UBa),

Les clôtures sur rue ne devront pas avoir une hauteur excédant 1,50 mètre. Elles peuvent être constituées soit par des haies vives, soit par des murs bahuts surmontés ou non de grilles ou de grillage. En aucun cas les murs pleins ne devront excéder une hauteur de 0.80 mètre. Ces dispositions pourront être modifiées pour des questions de visibilité.

Zone UB – Règlement écrit APRÈS modification – Article 11

11.4. Clôtures

Dans l'ensemble de la zone UB (secteurs UB 1 et UBa compris):

La hauteur des clôtures le long des limites séparatives est limitée à 2 mètres.

Dans la zone UB et les secteurs UB 1 (à l'exception du secteur UBa),

Les clôtures sur rue ne devront pas avoir une hauteur excédant 1,80 mètre. Elles peuvent être constituées soit par des haies vives, soit par des murs bahuts surmontés ou non de grilles ou de grillage. En aucun cas les murs pleins ne devront excéder une hauteur de 1,00 mètre. Ces dispositions pourront être modifiées pour des questions de visibilité.

Dans tous les cas, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées du respect des dispositions précédentes et pourront édifier des clôtures présentant jusqu'à 3 mètres de hauteur.

2.1.5. Interdiction des implantations dite « en taupinière »

2.1.5.1. Contexte

L'implantation de maisons sur de grands remblais, dites « implantations en taupinière », est désormais interdite. À cet effet, les exhaussements de sol sont limités à une hauteur de 1,50 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux. Ces exhaussements doivent respecter une pente maximale de 35° et s'intégrer progressivement au niveau des terrains adjacents, en ménageant un espace horizontal d'au moins 0,50 mètre au droit des limites séparatives.

Cette modification vise à limiter les impacts négatifs des remblais excessifs, qui engendrent des ruptures d'échelle et des déséquilibres visuels dans le paysage. Les « implantations en taupinière » modifient de manière disproportionnée le relief naturel, créant des effets de surplomb souvent mal perçus par le voisinage et portant atteinte à la cohérence paysagère des secteurs concernés.

De plus, ces pratiques peuvent entraîner des risques techniques, tels que l'instabilité des remblais ou des écoulements d'eau incontrôlés vers les parcelles voisines. La limitation de la hauteur des exhaussements et l'obligation d'un raccord progressif au terrain environnant permettent de prévenir ces désordres tout en garantissant une meilleure intégration des constructions dans leur environnement naturel.

Cette règle contribue à préserver un cadre de vie harmonieux, respectueux du relief existant et des enjeux de cohabitation entre parcelles.

2.1.5.2. Dispositions modificatives

Une disposition spécifique aux remblais est introduite à l'article 11 de la zone UB :

Zone UB – Règlement écrit APRÈS modification – Article 11

11.5. Remblais (hors ouvrages de soutènement)

Les exhaussements de sol, dont la hauteur est limitée à 1,50 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux, doivent être réalisés de façon qu'ils ne comprennent pas de pente supérieure à 35° et qu'ils se raccordent progressivement au niveau des terrains adjacents, en ménageant un espace horizontal de 0,50 mètre au moins au droit des limites séparatives.

2.1.6. Suppression des articles abrogés par la loi ALUR

2.1.6.1. Contexte

Les articles 5 et 14 du règlement, relatifs à la surface minimale de terrain constructible et au coefficient d'occupation des sols (COS), sont abrogés dans toutes les zones. Cette suppression est conforme aux dispositions de la loi ALUR, qui interdit l'utilisation de ces règles dans les documents d'urbanisme afin de favoriser une densification plus équilibrée et de limiter l'étalement urbain.

2.1.6.2. Dispositions modificatives

Zone UB – Règlement écrit AVANT modification – Article 5

Dans les secteurs UB 1, pour pouvoir recevoir des constructions à usage d'habitation, un terrain doit avoir une surface minimum de 5 ares.

Zone UB – Règlement écrit APRÈS modification – Article 5

~~Dans les secteurs UB 1, pour pouvoir recevoir des constructions à usage d'habitation, un terrain doit avoir une surface minimum de 5 ares.~~

Article abrogé par la loi ALUR.

Zone UB – Règlement écrit AVANT modification – Article 14

Dans la zone UB et le secteur UBa (secteurs UB 1 exclus),

Le C.O.S. applicable à la zone est égal à 0.70.

Dans les secteurs UB 1,

Le C.O.S. applicable est égal à 0.50.

Zone UB – Règlement écrit APRÈS modification – Article 14

~~**Dans la zone UB et le secteur UBa (secteurs UB 1 exclus),**~~

~~Le C.O.S. applicable à la zone est égal à 0.70.~~

~~**Dans les secteurs UB 1,**~~

~~Le C.O.S. applicable est égal à 0.50.~~

Article abrogé par la loi ALUR.

Zone AU – Règlement écrit AVANT modification – Article 5

Néant.

Zone AU – Règlement écrit APRÈS modification – Article 5

~~Néant.~~

Article abrogé par la loi ALUR.

Zone AU – Règlement écrit AVANT modification – Article 14

Le C.O.S. applicable au secteur AUe est égal à **0.70**.

Zone AU – Règlement écrit APRÈS modification – Article 14

~~Le C.O.S. applicable au secteur AUe est égal à **0.70**.~~

Article abrogé par la loi ALUR.

Zone A – Règlement écrit AVANT modification – Article 5

Une superficie minimale des terrains d'assiette des constructions agricoles admissibles de 40 ares est exigée.
De plus, dans le cas de l'édification d'une maison d'habitation, la superficie minimale des terrains d'assiette est fixée à 70 ares: cette surface pourra comprendre le terrain d'assiette recevant le bâtiment agricole.

Zone A – Règlement écrit APRÈS modification – Article 5

~~Une superficie minimale des terrains d'assiette des constructions agricoles admissibles de 40 ares est exigée.~~
~~De plus, dans le cas de l'édification d'une maison d'habitation, la superficie minimale des terrains d'assiette est fixée à 70 ares: cette surface pourra comprendre le terrain d'assiette recevant le bâtiment agricole.~~

Article abrogé par la loi ALUR.

Zone A – Règlement écrit AVANT modification – Article 14

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour la zone **A**.

Zone A – Règlement écrit APRÈS modification – Article 14

~~Il n'est pas fixé de C.O.S. pour la zone **A**.~~

Article abrogé par la loi ALUR.

Zone N – Règlement écrit AVANT modification – Article 5

Dans les zones d'assainissement non collectif une superficie minimale des terrains d'assiette des constructions admissibles pourra être exigée lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif.

Zone N – Règlement écrit APRÈS modification – Article 5

~~Dans les zones d'assainissement non collectif une superficie minimale des terrains d'assiette des constructions admissibles pourra être exigée lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif.~~

Article abrogé par la loi ALUR.

Zone N – Règlement écrit AVANT modification – Article 14

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour la zone **N**.

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles N 1 à N 13 du règlement.

Zone N – Règlement écrit APRÈS modification – Article 14

~~Il n'est pas fixé de C.O.S. pour la zone **N**.~~

~~Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles N 1 à N 13 du règlement.~~

Article abrogé par la loi ALUR.

2.2. Modification du règlement graphique (plan de zonage)

2.2.1. Ajout d'un emplacement réservé n°14 – Rue principale

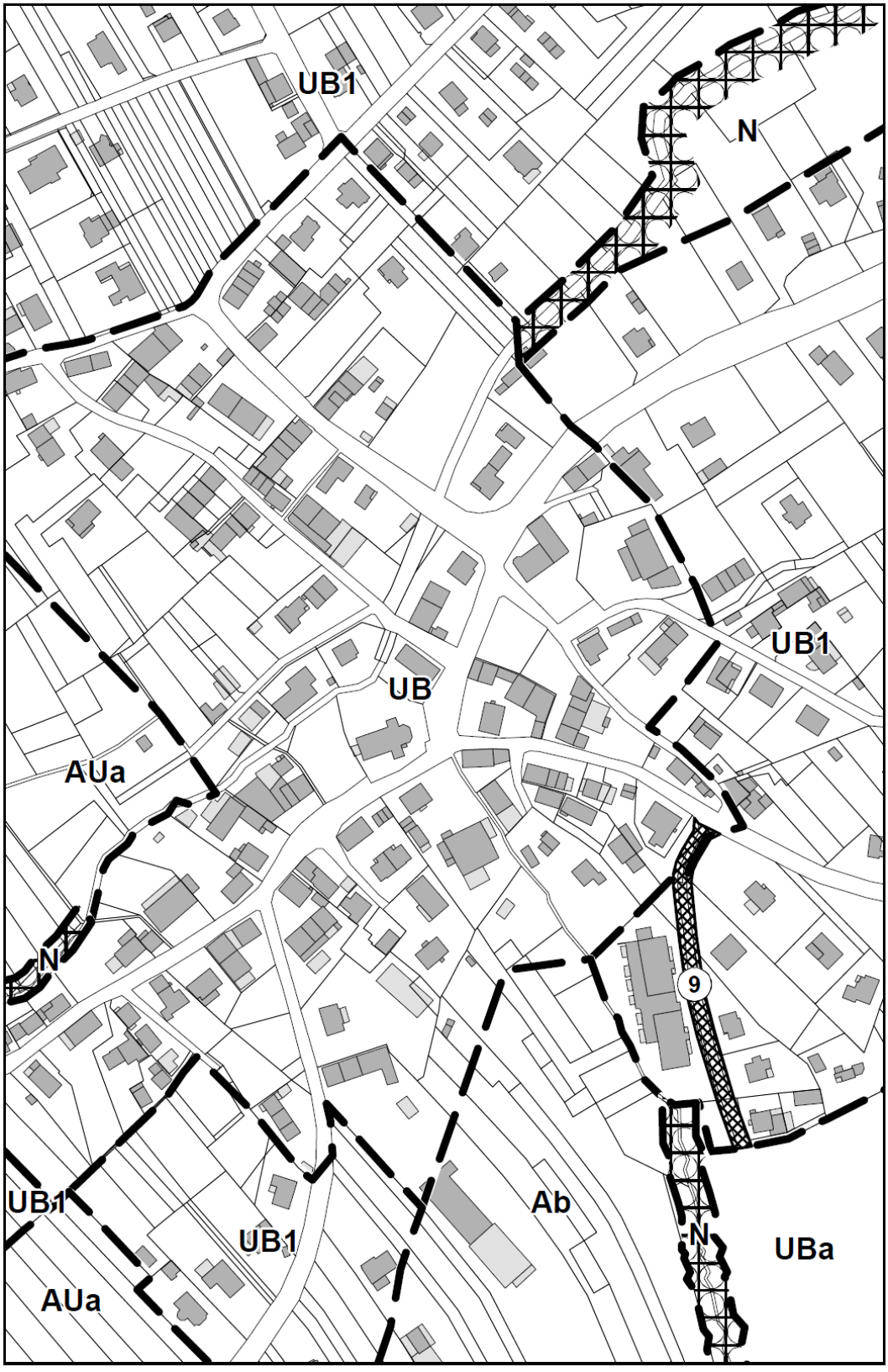
2.2.1.1. Contexte

La présente modification est l'occasion pour la Commune d'inscrire un emplacement réservé n°14 à son bénéfice pour la création d'équipements publics, au cœur de la rue principale.

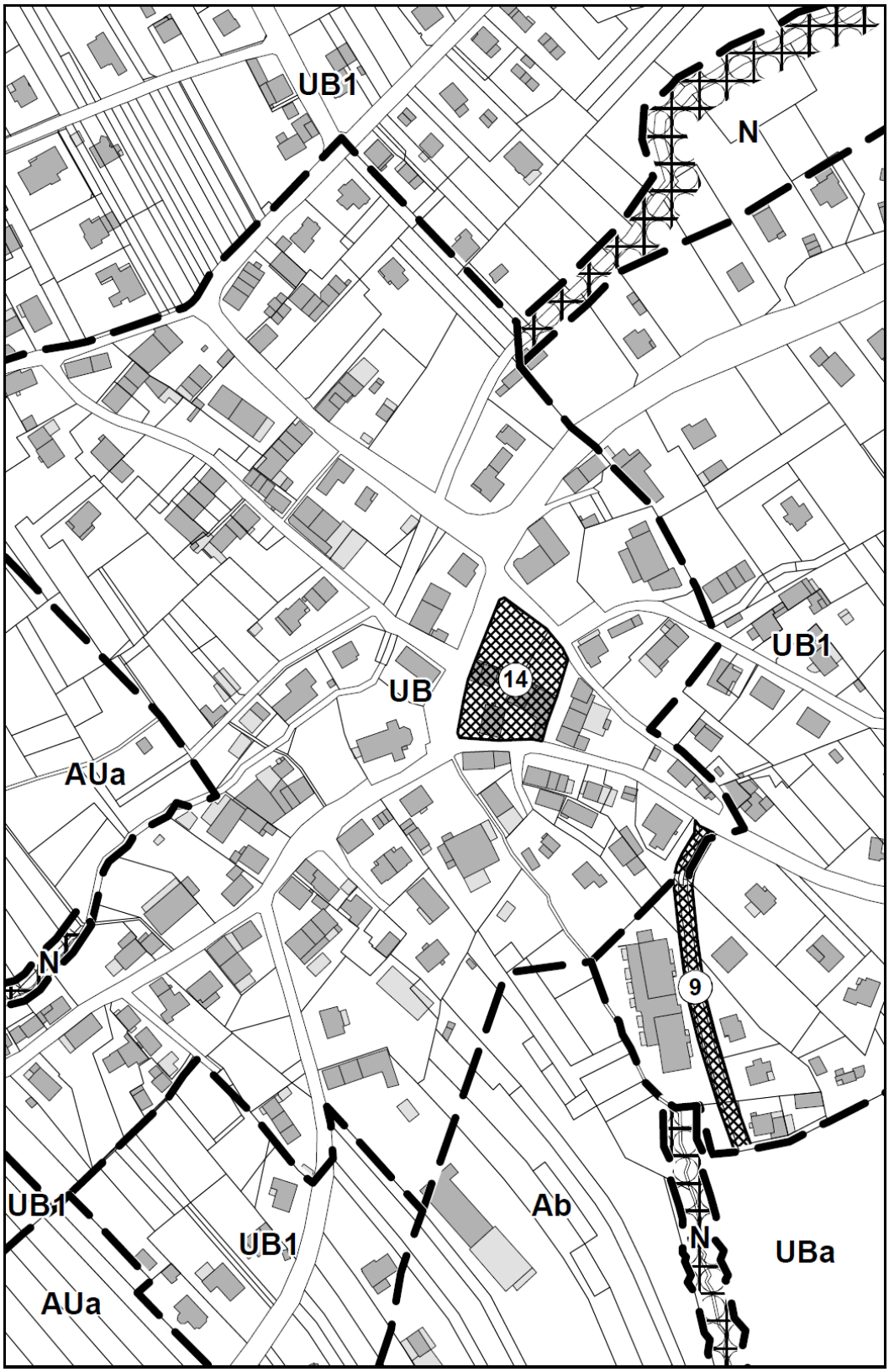
En effet, la Commune souhaite la création d'une Agora – Placette vivante, proche des établissements publics et notamment de l'école, composée une place avec des parkings. Un lieu de vie pouvant accueillir le marché mais aussi toutes autres manifestations locales organisées dans le village.
Un lieu où les habitants pourraient se rencontrer autour d'une aire de jeux pour les plus petits en attendant les heures de sortie de l'école primaire ou après l'école ou le week-end.

2.2.1.2. Dispositions modificatives

2.2.1.2.1 Règlement graphique AVANT modification



2.2.1.2.2 Règlement graphique APRÈS modification



N°	Désignation	Bénéficiaire
14	Aménagement d'équipements publics	Commune

2.2.2. Modification de l'intitulé de l'emplacement réservé existant n°13

2.2.2.1. Contexte

Un emplacement réservé n°13 a été créé lors de l'élaboration du PLU le long de la rue de Folgensbourg afin de permettre l'aménagement d'une piste cyclable reliant le village au quartier Belle-Vue.

L'intitulé de cet emplacement est modifié pour ne pas se limiter aux déplacements cyclables mais permettre aussi la réalisation d'un trottoir pour les piétons. Cette mesure répond à un double objectif : renforcer la sécurité des déplacements piétons sur cet axe fréquenté et favoriser les mobilités douces en offrant une liaison directe et adaptée entre ces deux secteurs.

Ce projet s'inscrit dans une démarche d'amélioration de la qualité de vie des habitants, en facilitant leurs déplacements quotidiens tout en réduisant les conflits entre piétons et véhicules.

2.2.2.2. Dispositions modificatives

La liste des emplacements réservés est mise à jour comme suit :

N°	Désignation	Bénéficiaire
1	Création d'une rue allant de la rue de la Forêt à la rue de l'Esp	Commune
2	Création d'une amorce de voirie (desserte du secteur AUa)	Commune
3	Création d'une amorce de voirie (desserte de la zone AUa)	Commune
4	Création d'un bassin de récupération des eaux	Commune ou syndicat d'assainissement
5	Création d'une amorce de voirie (desserte du secteur AUa)	Commune
6	Création d'une amorce de voirie (desserte du secteur AUa)	Commune
7	Elargissement de voirie/création de voirie (desserte du secteur AUa)	Commune
8	Création de voirie	Commune
9	Création de voirie	Commune
10	Création de voirie	Commune
11	Création d'un bassin d'orage	Commune ou collectivité compétente
12	Création de voirie (desserte du secteur AUe)	Commune/ Communauté de communes
13	~~Création d'une piste cyclable~~ Aménagement d'une liaison douce sécurisée	Commune
14	Aménagement d'équipements publics	Commune

3. Évaluation des effets potentiels de la procédure sur l'environnement

3.1. Sensibilité du ban communal de Wentzwiller

3.1.1. Valeur environnementale du ban communal de Wentzwiller

La commune de Wentzwiller est concernée par différents périmètres d'inventaire et de protection au titre de l'environnement. Ils sont récapitulés dans le suivant :

	Les modifications portées par la présente procédure impacteront-ils ces éléments ?
Forêt soumise	NON
Plan National d'Actions grand hamster	NON
Corridors écologiques du SRCE/SRADDET	NON
Zones à dominante humide CIGAL	NON
Plan Régional d'Action milan royal	NON
Plan Régional d'Action sonneur à ventre jaune	NON

Conclusion sur la valeur environnementale du ban communal de Wentzwiller :
Les modifications règlementaires portées par la présente procédure n'impacteront pas la valeur environnementale du ban communal de Wentzwiller.

Forêts soumises

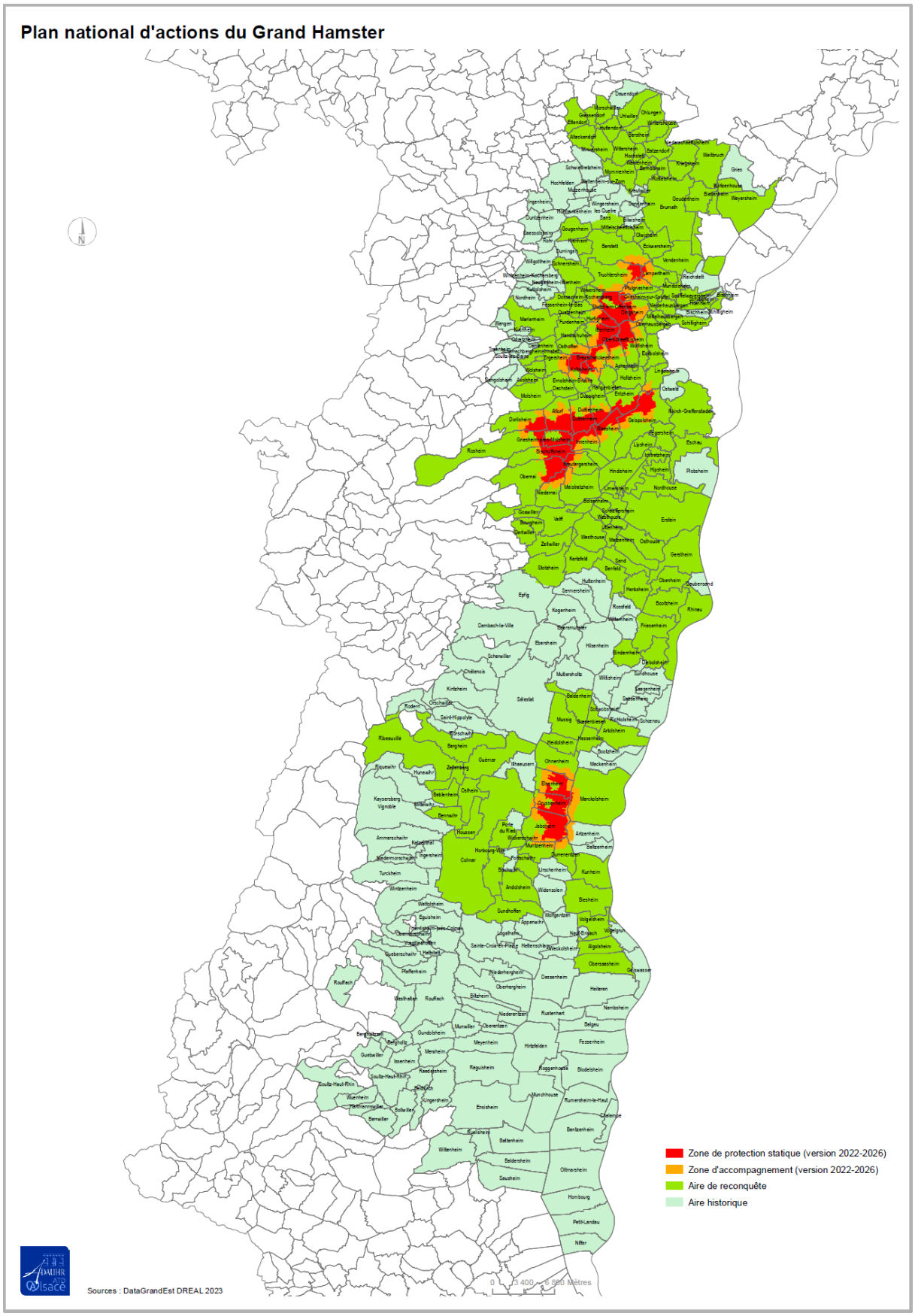
Commune de Wentzwiller

Forêt soumise

Sources : CG68, DREAL 2014, DDT 2014, Ortho 2011-2012 Cigal cigalasace.org

0 180 360 Mètres

Les modifications règlementaires portées par la présente procédure n'impacteront pas les forêts soumises.



Wentzwiller ne fait pas partie de l'aire historique d'implantation du grand hamster.

Synthèse des éléments de la trame verte et bleue du SRCE
Commune de Wentzwiller

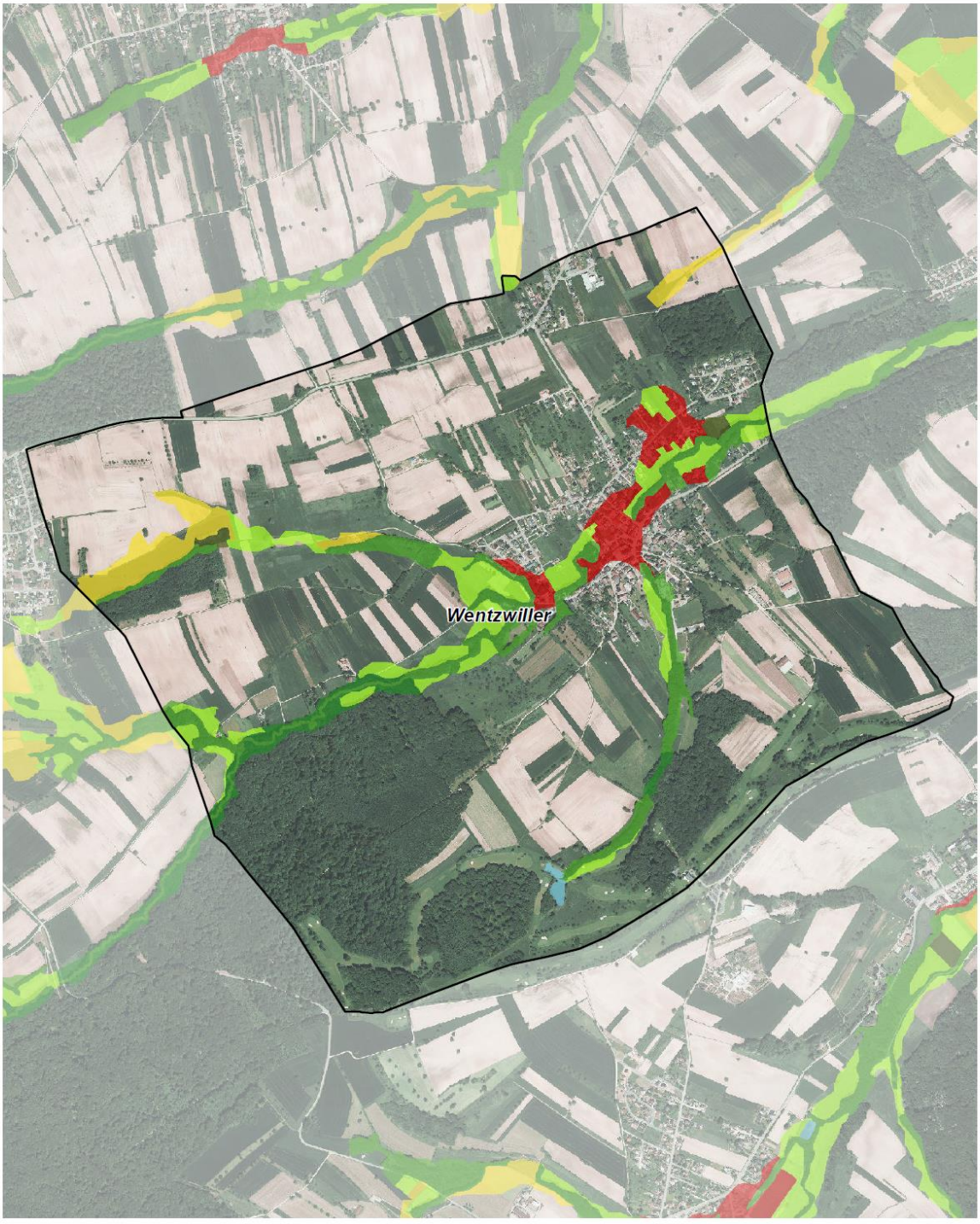
Réservoirs de biodiversité
Corridors écologiques nationaux
Corridors écologiques terrestres régionaux
Cours d'eau classés au titre de l'art. 214-17 du code de l'environnement, listes 1 et2

0 180 360 Mètres

Sources : DREAI 01/2015, Ortho 2011-2012 CIGAL www.cigalsace.org

Les modifications règlementaires portées par la présente procédure n'impacteront pas les éléments de la trame verte et bleue.

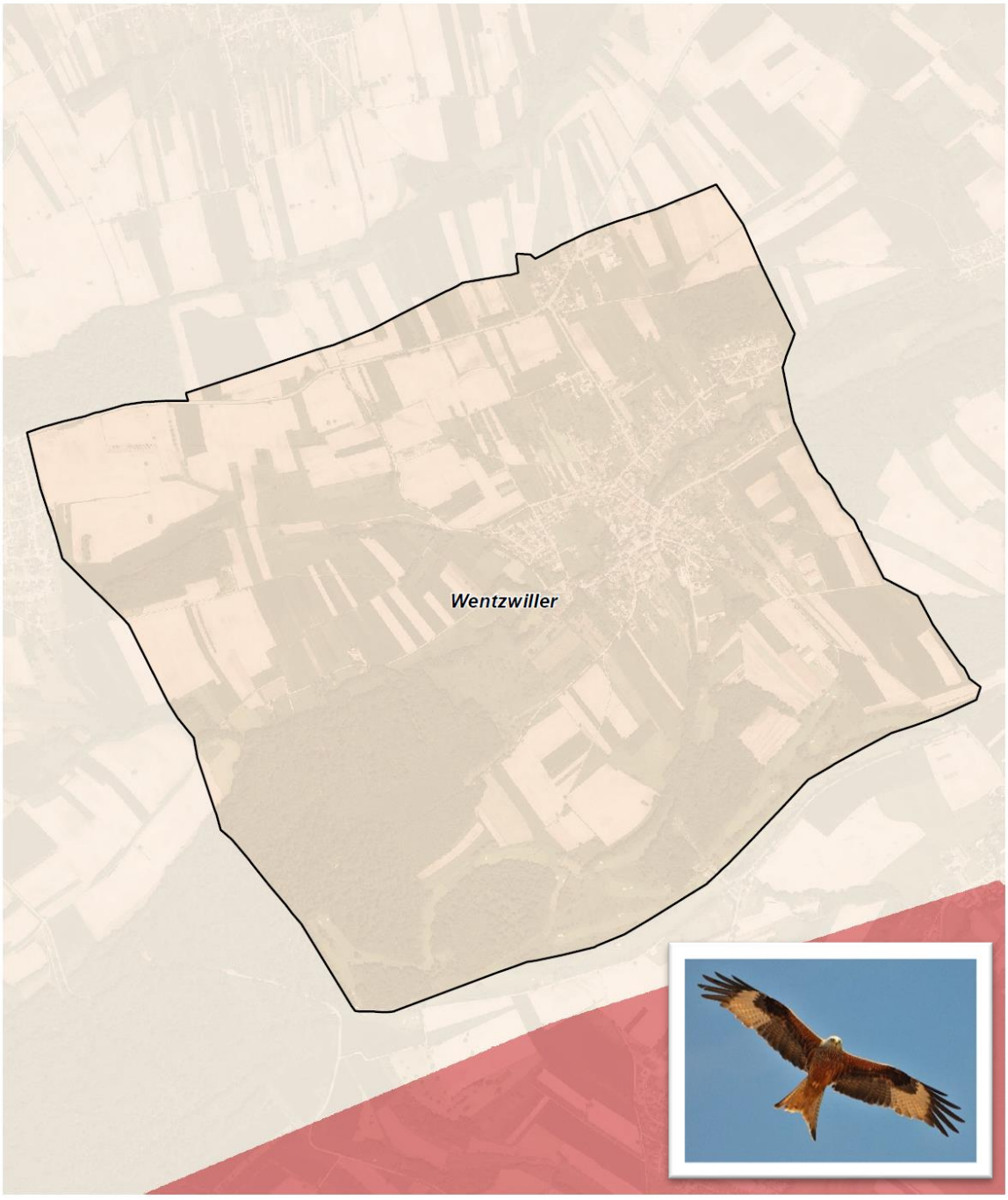
Zones à dominante humide CIGAL
Commune de Wentzwiller



Sources : BD ZDH Cigal 2008, Ortho 2011-2012 CIGAL www.cigalsace.org

Les modifications règlementaires portées par la présente procédure n'impacteront pas les zones potentiellement humides CIGAL.

Plans régionaux d'actions : milan royal
Commune de Wentzwiller



Enjeu
Moyen
Fort

Sources : DREAL 2015, Ortho 2011-2012 Cigal cigalasace.org

0 180 360 Mètres

Les modifications règlementaires portées par la présente procédure n'impacteront pas la présence potentielle du milan royal.

Plans régionaux d'actions : sonneur à ventre jaune
Commune de Wentzwiller

Enjeu
Faible
Moyen
Fort

Sources : DREAL 2015, Ortho 2011-2012 Cigal cigalasace.org

0 180 360 Mètres

Les modifications règlementaires portées par la présente procédure n'impacteront pas la présence potentielle du sonneur à ventre jaune.

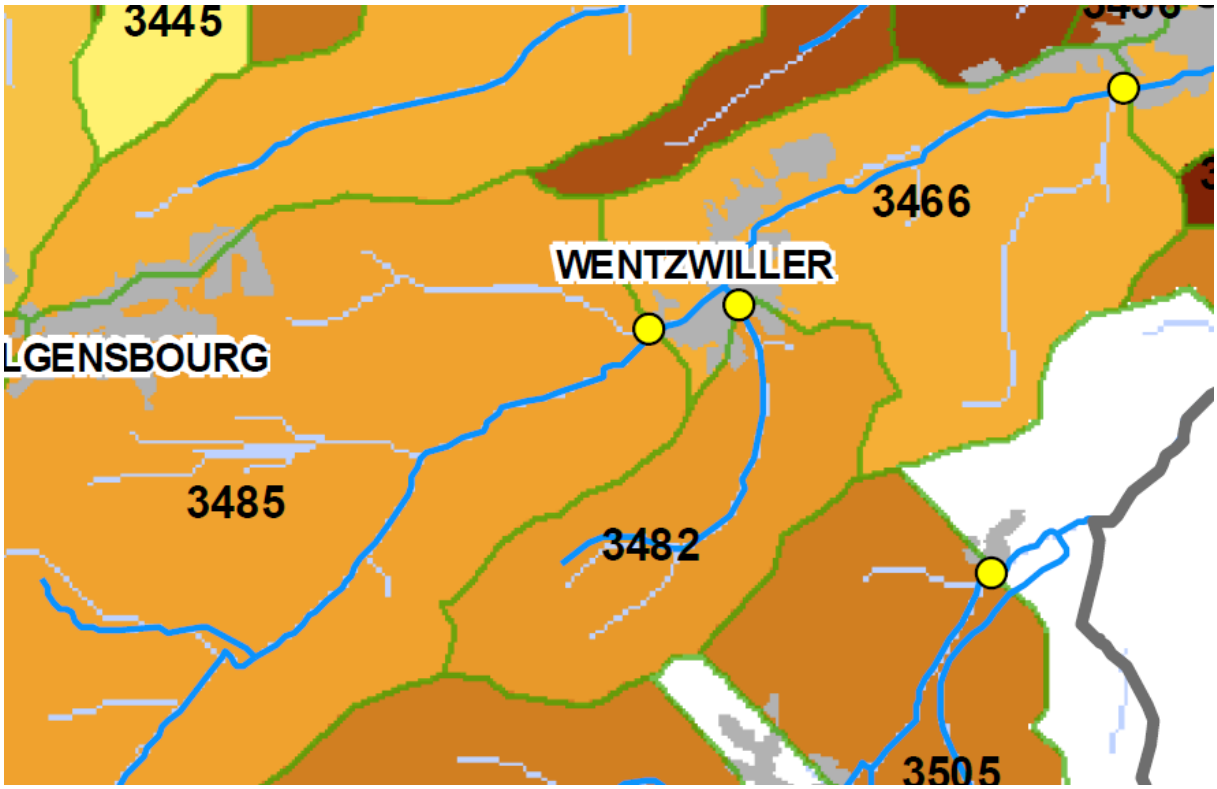
3.1.2. Vulnérabilité du ban communal de Wentzwiller

La commune de Wentzwiller est concernée par différents risques et nuisances. Ils sont récapitulés dans le suivant :

	Les modifications portées par la présente procédure impacteront-elles ces éléments ?
Risque potentiel de coulées d'eaux boueuses (étude INRA-BRGM 2006 / ARAA)	NON
Phénomène de retrait gonflement des argiles	NON
Risque sismique	NON La commune est classée en zone 4 (sismicité moyenne).
Risque de mouvements de terrain	NON
Risque radon	NON La commune est classée en aléa faible

Conclusion sur la vulnérabilité du ban communal de Wentzwiller :
Les modifications règlementaires portées par la présente procédure n'impacteront pas la vulnérabilité du ban communal de Wentzwiller.

Risque de coulées d'eaux boueuses par bassin versant connecté aux zones urbaines



Légende

point d'entrée potentiel dans zone urbaine

cours d'eau

surface amont > 10 ha

zone urbaine

bassin versant avec code (n°)

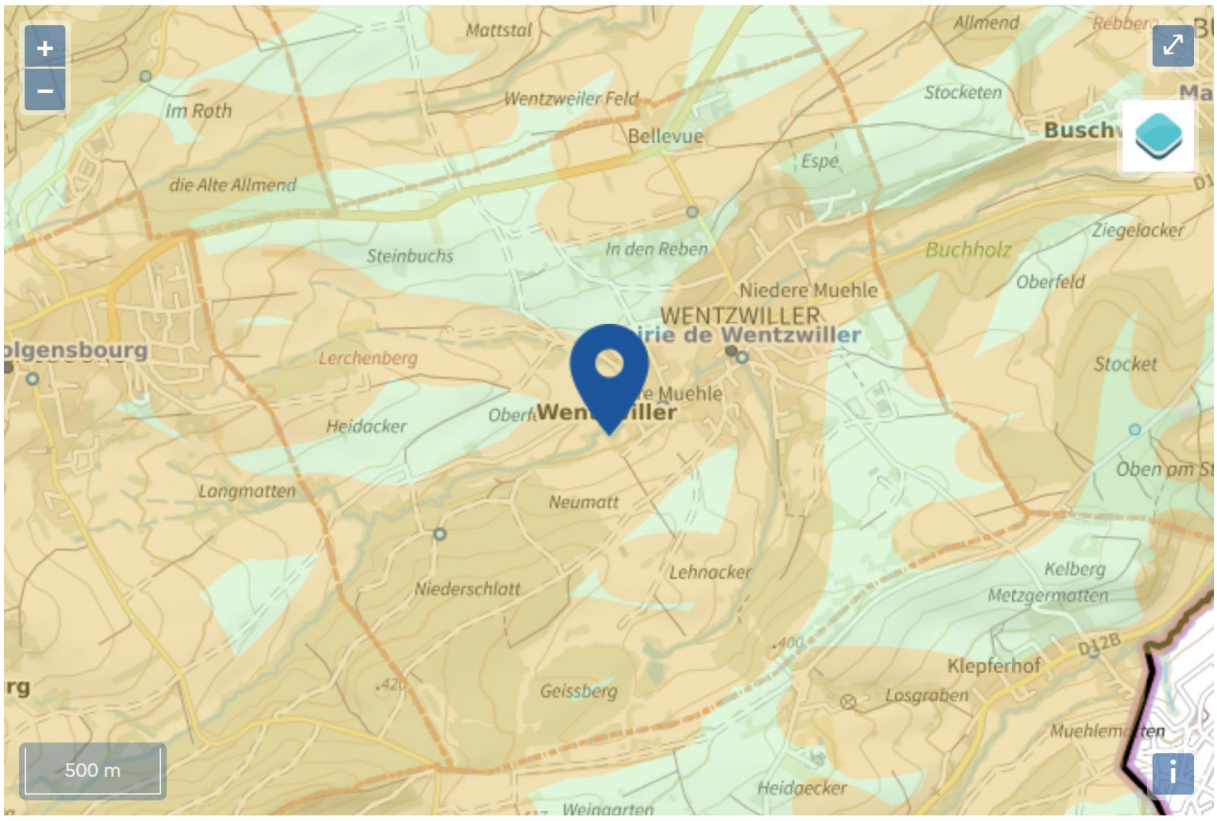
Niveau de risque potentiel

Elevé

Faible

Les modifications règlementaires portées par la présente procédure n'augmenteront pas la vulnérabilité face aux coulées d'eau boueuse.

Carte de l'exposition au retrait-gonflement des argiles en France

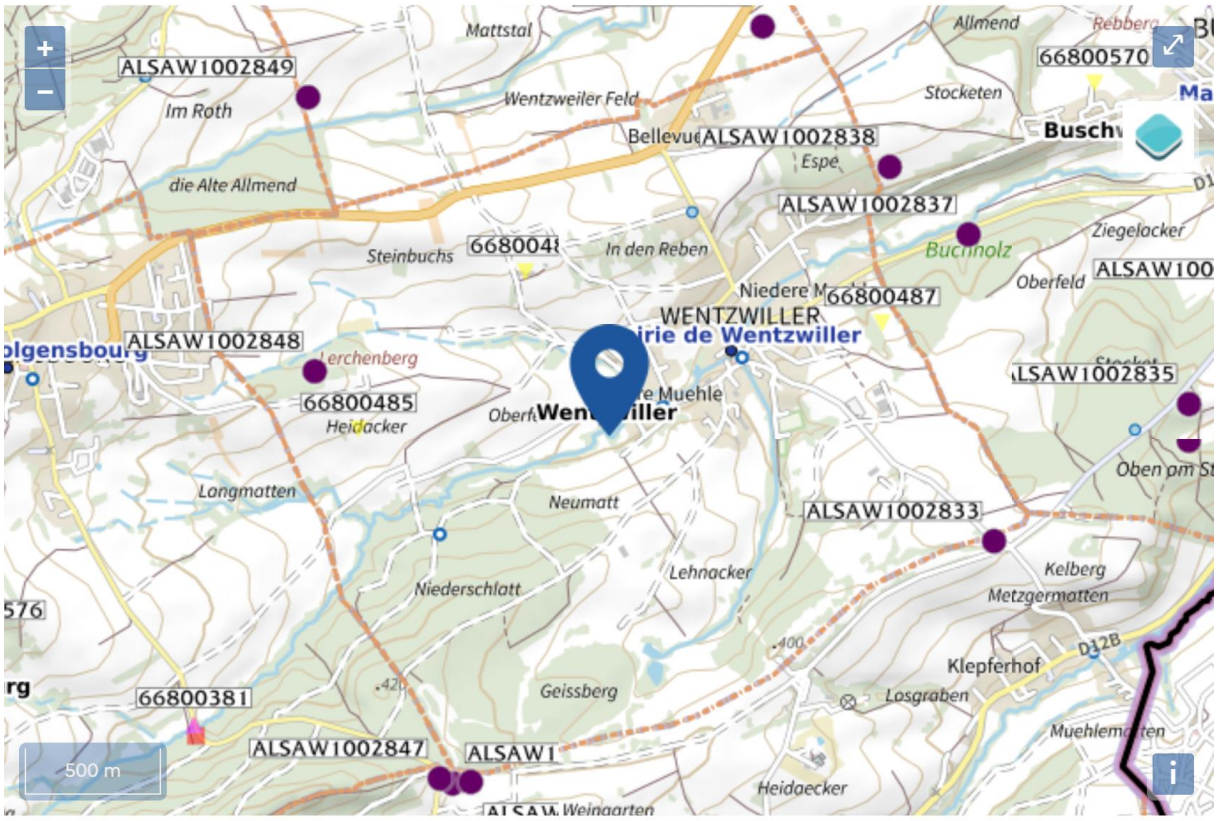


Légende :

- Faible
- Modéré
- Important

Les modifications règlementaires portées par la présente procédure n'augmenteront pas la vulnérabilité face au phénomène de retrait-gonflement des argiles.

Périmètre des servitudes d'utilité publique et localisation des cavités et indices de mouvements de terrain



Légende :

Zone à risque entrainant une servitude d'utilité publique

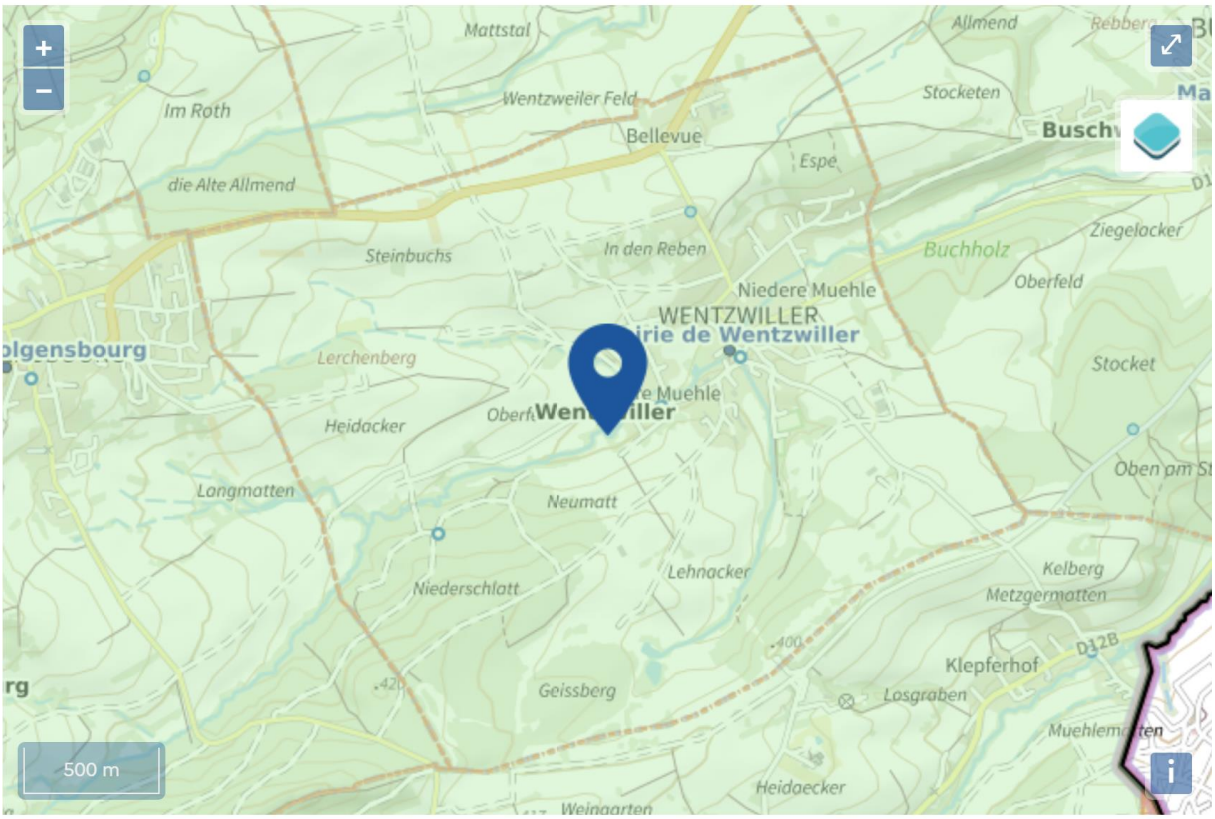
Cave | Carrière | Naturelle | Indéterminée | Galerie

Ouvrage Civil | Ouvrage militaire | Puits | Souterrain

Glissement | Eboulement | Coulee | Effondrement | Erosion des berges

Les modifications règlementaires portées par la présente procédure n'augmenteront pas la vulnérabilité face aux risques de mouvements de terrain.

Carte du potentiel radon par commune



Légende :

- Faible
- Modéré
- Important

Les modifications règlementaires portées par la présente procédure n'augmenteront pas la vulnérabilité face à l'exposition au radon.

3.2. Pourquoi la procédure n’est pas susceptible d’avoir des incidences notables sur l’environnement

De nature purement règlementaire, les modifications portées par la présente procédure ne sont pas susceptibles d’avoir des incidences notables sur l’environnement.

En effet, ces modifications :

- Ne conduisent à aucune consommation d’espace supplémentaire.
- Ne nuisent pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en état des continuités écologiques.
- Ne nuisent pas à une répartition équilibrée entre emplois, habitat, commerces et services.
- Ne génère pas d’impact supplémentaire important sur les flux de déplacement.

4. Tableau de surface

La présente procédure ne modifie aucune limite de zone ou secteur. Le tableau de surface demeure inchangé :

Zone/secteur	Nombre	Surface (ha)
UB	1	11,1
UB1	5	39,7
UBa	1	4,0
Sous-total U	**7**	**54,9**
AU	2	4,4
AUa	7	14,7
AUe	1	8,5
Sous-total AU	**10**	**27,6**
A	4	49,4
Aa	2	34,6
Ab	2	178,3
Sous-total A	**8**	**262,3**
N	11	88,5
Nb	1	44,6
Sous-total N	**12**	**133,2**
Total	**37**	**478,0**

5. Justifications par rapport aux documents supra-communaux

Compte tenu de leurs portées limitées, les modifications apportées dans le cadre de la présente procédure sont compatibles avec l'ensemble des documents supra-communaux applicables au territoire étudié (dont le SCoT) ainsi qu'avec les servitudes d'utilité publique existantes.

6. Contenu du dossier

La présente procédure comprend les pièces suivantes :

1. Exposé des motifs
2. Note de présentation
3.a. Plan de zonage au 1/5000 modifié
3.b. Règlement écrit modifié

ALSACE
Collectivité
européenne
DAUHR
ATD
Alsace