

Pays de
Wissembourg



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

MODIFICATION N° 2 SECTEUR DE WISSEMBOURG-ALTENSTADT

NOTICE DE PRESENTATION

PLU intercommunal approuvé par DCC du 07/10/2013.
Modification simplifiée n°1 approuvée par DCC du 08/02/2016
Modification simplifiée n°2 approuvée par DCC du 14/04/2016

Modification n°2 approuvée par délibération du conseil
communautaire du 19/06/2017

Le Président
Serge STRAPPAZON



OTE INGÉNIERIE
des compétences au service de vos projets

www.ote.fr



Siège social
1 rue de la Lisière - BP 40110
67403 ILLKIRCH Cedex - FRANCE
Tél : 03 88 67 55 55

	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION		APPROBATION	N° AFFAIRE : 15424	Page : 2/21
0	19/06/2017	Modification n°2	OTE - Léa DENTZ	L.D.		URB4	
LD							

Sommaire

1. Coordonnées du maître d'ouvrage	4
2. Présentation de l'objet de l'enquête publique	5
2.1. Situation du document d'urbanisme	5
2.2. Présentation de l'objet de la modification n°2 et de l'enquête publique	5
2.3. Justification de la procédure	6
3. Informations relatives à l'enquête publique	7
3.1. Mention des textes qui régissent l'enquête publique	7
3.2. Insertion de l'enquête publiques dans la procédure administrative relative à la modification du PLU	7
4. Modifications apportées au PLU	8
4.1. Evolution des emplacements réservés	8
4.2. Evolution des règles de stationnement en zones UA et UB	10
4.3. Rectification d'une erreur	11
4.4. Modifications des limites entre certaines zones	12
4.5. Evolution du projet d'aménagement du quartier du Gumberle	16
4.6. Evolution du rapport de présentation	17
5. Incidences des modifications sur l'environnement	21

1. Coordonnées du maître d'ouvrage

Communauté de communes du Pays de Wissembourg



4 quai du 24 novembre
BP 80023
67161 WISSEMBOURG Cedex



(03) 88 05 35 50



infos@cc-pays-wissembourg.fr

représentée par M. Serge STRAPPAZON, le Président

2. Présentation de l'objet de l'enquête publique

2.1. SITUATION DU DOCUMENT D'URBANISME

La Communauté de Communes dispose d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé par délibération du conseil communautaire le 7 octobre 2013.

Ce document a fait l'objet de deux modifications simplifiées :

- La modification simplifiée n°1 portait sur le secteur de Wissembourg-Altenstadt et a été approuvée par délibération du conseil communautaire le 8 février 2016 ;
- La modification simplifiée n°2 portait sur le secteur de Drachenbronn-Birlenbach et a été approuvée par délibération du conseil communautaire le 14 avril 2016.

Quatre procédures de modification ont été engagées par arrêtés du président de la communauté de communes en date du 19 mai 2016 :

- La présente modification qui porte sur le secteur de Wissembourg-Altenstadt ;
- La modification n°1 qui porte sur le secteur de Seebach-Niederseebach ;
- La modification n°3 qui porte sur les secteurs de Riedseltz, Rott et Schleithal ;
- La modification n°4 qui porte sur le secteur de Hunsbach.

Une cinquième procédure de modification a été engagée par arrêté du président de la communauté de communes en date du 23 janvier 2017 et concerne le secteur de Climbach.

2.2. PRESENTATION DE L'OBJET DE LA MODIFICATION N°2 ET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

La Communauté de Communes du Pays de Wissembourg a engagé la présente procédure de modification en vue d'apporter différents ajustements au document d'urbanisme avec les objectifs suivants :

- Modifier l'implantation de l'emplacement réservé n°213 ;
- Modifier l'OAP relative à la zone 1AU2 ;
- Intégrer certaines parcelles en zone NJ ;
- Intégrer certaines parcelles de la zone UX en zone UB2 pour prendre en compte leur occupation effective ;
- Modifier des dispositions du règlement, en particulier concernant le stationnement en zones UA et UB ;
- Intégrer une partie de la zone 1AU1 en zone UA1.

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers.

2.3. JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE

Les évolutions envisagées n'ayant pas vocation à :

- changer les orientations définies par le PADD ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- réduire 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 ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;

une procédure de révision du PLUi ne s'impose donc pas.

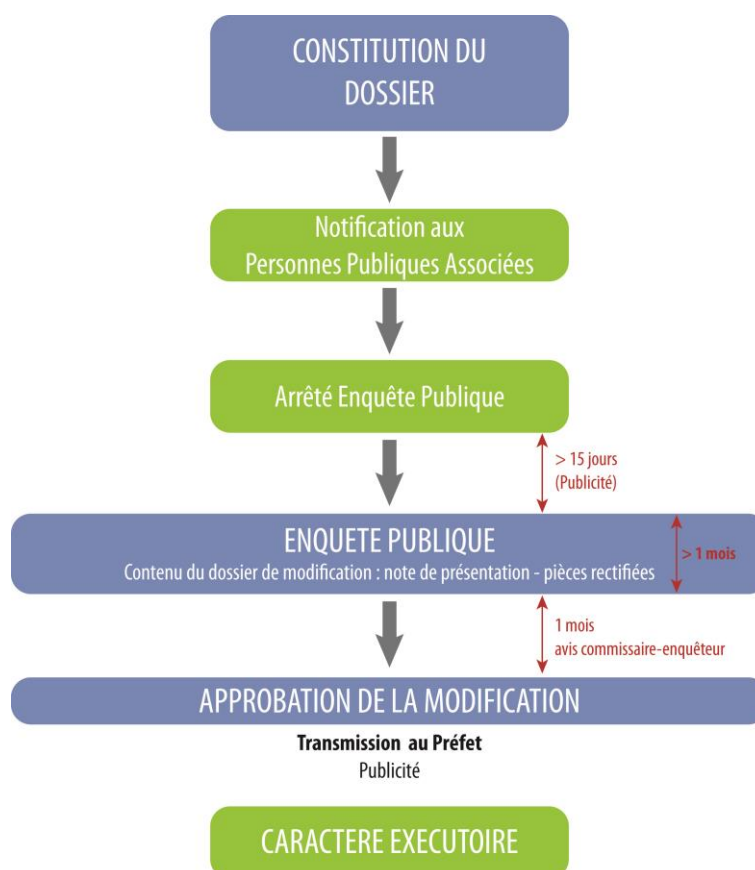
En vertu des dispositions de l'article L153-36 du code de l'urbanisme, les évolutions portant sur le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation, elles relèvent donc d'une procédure de modification du PLUi ; compte-tenu de la nature des évolutions envisagées (majoration des possibilités de construire résultant de l'application des règles sur certains terrains), une procédure de modification simplifiée ne peut être envisagée.

3. Informations relatives à l'enquête publique

3.1. MENTION DES TEXTES QUI REGISSENT L'ENQUETE PUBLIQUE

Conformément aux dispositions de l'article L153-41 du code de l'urbanisme, l'enquête publique est organisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1^{er} du code de l'environnement.

3.2. INSERTION DE L'ENQUETE PUBLIQUES DANS LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE RELATIVE A LA MODIFICATION DU PLU



Le code de l'urbanisme ne prévoit aucune concertation préalable obligatoire dans le cadre d'une procédure de modification d'un PLU. Néanmoins, la communauté de communes du Pays de Wissembourg a ouvert à son siège et en mairie de Wissembourg-Altenstadt un registre de concertation pour recueillir les éventuelles demandes des habitants.

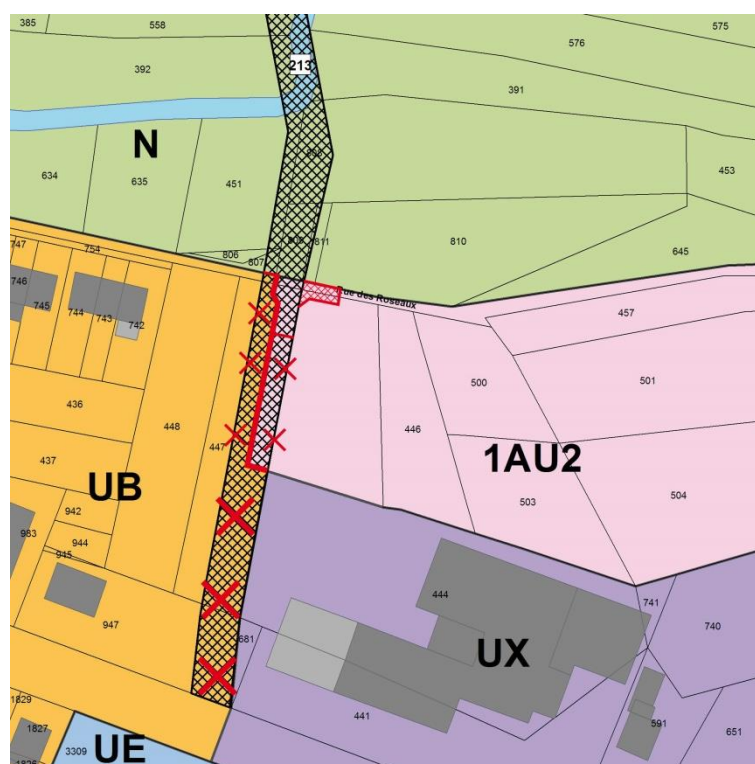
4. Modifications apportées au PLU

4.1. EVOLUTION DES EMPLACEMENTS RESERVES

Modification de l'emplacement réservé n°213

La ville de Wissembourg souhaite aménager une liaison routière entre l'allée des peupliers et le lycée afin de faciliter l'accès à cet équipement. L'emplacement réservé n°213 a été inscrit au PLUi à cet effet. Les réflexions sur cette infrastructure ont conduit à envisager un passage à travers le futur quartier du Gumberle (zone 1AU2) pour la première partie de cette liaison ; la partie Sud de l'emplacement réservé peut ainsi être abandonnée et l'intitulé de l'ER2013 est modifié en conséquence.

Par ailleurs, la limite de la zone 1AU2 est également décalée vers l'Ouest au détriment de la zone UB afin d'assurer une jonction efficace entre l'emplacement réservé et la desserte du nouveau quartier.



Largeur des emplacements réservés

Afin de faciliter l'application du PLU au quotidien, l'indication de la largeur des différents emplacements réservés est portée sur le plan et la largeur du tracé des emplacements réservés qui n'étaient pas en cohérence avec la largeur nécessaire est ajustée en conséquence sur le plan.

Les emplacements réservés concernés par cette évolution sont :

- A Weiler, les emplacements réservés 201 et 204 ;
- A Wissembourg, les emplacements réservés 212, 219, 220, 221 et 225.

4.2. EVOLUTION DES REGLES DE STATIONNEMENT EN ZONES UA ET UB

Objectifs et justifications

Avec la suppression de la participation pour non réalisation d'aire de stationnement, les normes de stationnement constituent une contrainte parfois insurmontable pour la réalisation d'opérations de renouvellement urbain à Wissembourg.

Afin de faciliter ces opérations et adapter les exigences de stationnement au projet et à son environnement (disponibilité d'espaces de stationnement qui peuvent être mutualisés, proximité des transports en commun, ...) les règles chiffrées relatives aux exigences de places de stationnement sont supprimées dans les zones UA et UB et sont gérées dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Modification apportée au règlement

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
[...] Article 12-UA et Article 12 - UB - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement	
<p>Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies* et emprises publiques.</p> <p>1. Les normes applicables selon les besoins des opérations sont les suivantes :</p> <p>POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITATION :</p> <p>Pour chaque tranche entamée de 80 m² (quatre-vingt mètres carrés) de surface de plancher, une place de stationnement doit être créée, avec un maximum exigé de 3 (trois) places par logement.</p> <p>Les extensions de moins de 40 m² (quarante mètres carrés) qui ne créent pas de logement supplémentaire n'induisent pas d'obligation de place supplémentaire.</p>	<p>Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies* et emprises publiques.</p>

4.3. RECTIFICATION D'UNE ERREUR

Objectifs et justifications

Dans les dispositions générales relatives aux divisions du territoire en zones et dans le caractère de la zone 2AU, lors de l'élaboration du PLUi, a été oubliée la mention d'un secteur 2AUT destiné à accueillir un projet d'équipement touristique. Par ailleurs dans ce même caractère de la zone, la zone 2AUX a été transformée en 2AUE. Le règlement et le rapport de présentation sont corrigés en conséquence.

Modification apportée au règlement

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
[...] <p>Titre I DISPOSITIONS GENERALES</p> [...] <p>Article 2 Divisions du territoire en zones</p> [...]	
Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont : <ul style="list-style-type: none"> – 1AU, comprenant deux sous-secteurs 1AU1 (Weiler) et 1AU2 (Altenstadt) – 1AUX – 2AU – 2AUX 	Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont : <ul style="list-style-type: none"> – 1AU, comprenant deux sous-secteurs 1AU1 (Weiler) et 1AU2 (Altenstadt) – 1AUX – 2AU – 2AUT – 2AUX
[...] <p>Titre III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</p> [...] <p>Chapitre 4. Dispositions applicables à la zone 2AU</p>	
<p>CARACTERE DE LA ZONE</p> <p>La zone 2AU correspond à des secteurs à caractère naturel ou agricole de la commune et constitue une réserve foncière pour une urbanisation à long terme.</p> <p>Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec le caractère de la zone.</p> <p>La zone 2AU est non constructible en l'état et ne pourra être urbanisée qu'à l'issue d'une modification, d'une révision ou d'une mise en compatibilité du PLU.</p> <p>Elle comprend un secteur 2AUE destiné au développement d'équipements collectifs ou d'intérêt général.</p>	<p>CARACTERE DE LA ZONE</p> <p>La zone 2AU correspond à des secteurs à caractère naturel ou agricole de la commune et constitue une réserve foncière pour une urbanisation à long terme.</p> <p>Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec le caractère de la zone.</p> <p>La zone 2AU est non constructible en l'état et ne pourra être urbanisée qu'à l'issue d'une modification, d'une révision ou d'une mise en compatibilité du PLU.</p> <p>Elle comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> – un secteur 2AUT destiné à recevoir un équipement à vocation touristique ; – un secteur 2AUX destiné au développement de capacités d'accueil de constructions à usage d'activités.

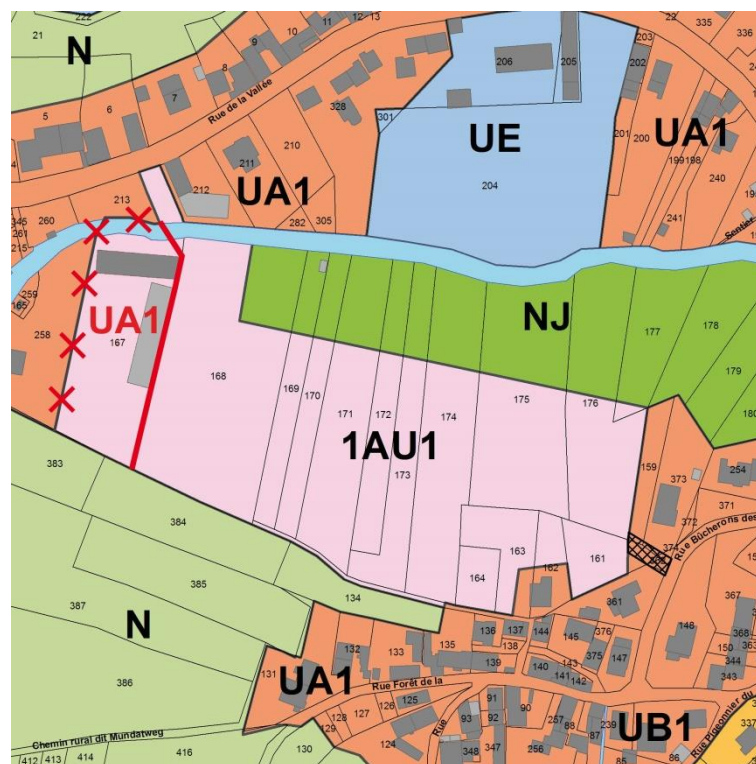
4.4. MODIFICATIONS DES LIMITES ENTRE CERTAINES ZONES

Limite entre la zone UA et 1AU1 à Weiler

OBJECTIFS ET JUSTIFICATIONS

Afin de permettre la réalisation d'un projet sur la parcelle 167 déjà surbâtie, en dehors d'une opération d'aménagement globale sur la zone 1AU1, la parcelle 167 est détachée de la zone 1AU1 et intégrée à la zone UA voisine.

MODIFICATION APPOREE AU PLAN DE ZONAGE



MODIFICATION APPOREE AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les OAP sont remises en forme pour préciser la localisation des secteurs concernées.

L'orientation d'aménagement et de programmation portant sur la zone 1AU1 est modifiée pour prendre en compte l'évolution du périmètre de la zone. Aucune modification n'est apportée aux principes d'aménagement.

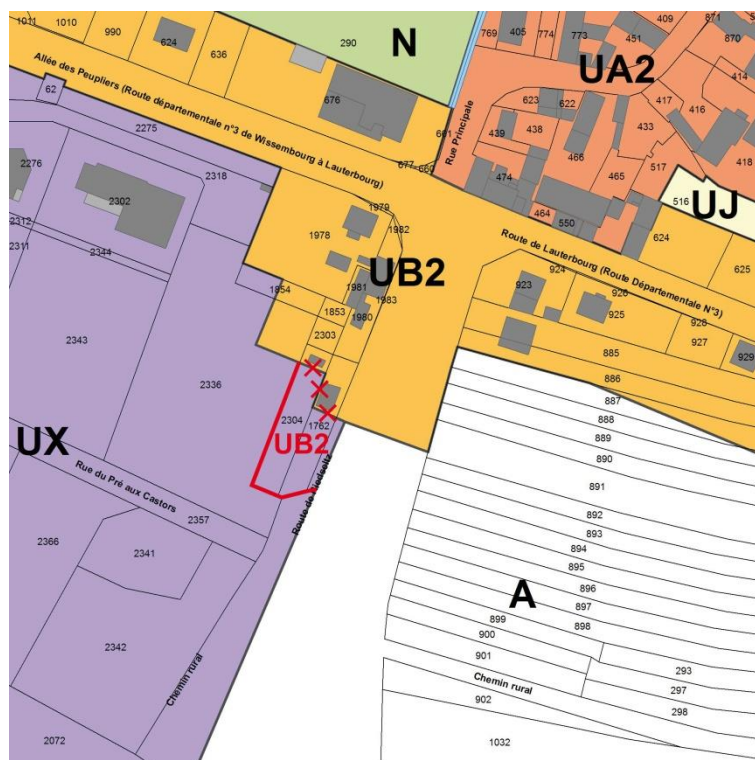
Limite entre la zone UX et la zone UB2

OBJECTIFS ET JUSTIFICATIONS

L'évolution de la limite entre la zone UX et la zone UB2 vise à prendre en compte l'occupation effective des parcelles 2304 et 1762 (le long de la rue de Riedseltz à Altenstadt) qui constituent le jardin clôturé de la maison implantée sur ces parcelles.



MODIFICATION APORTEE AU PLAN DE ZONAGE



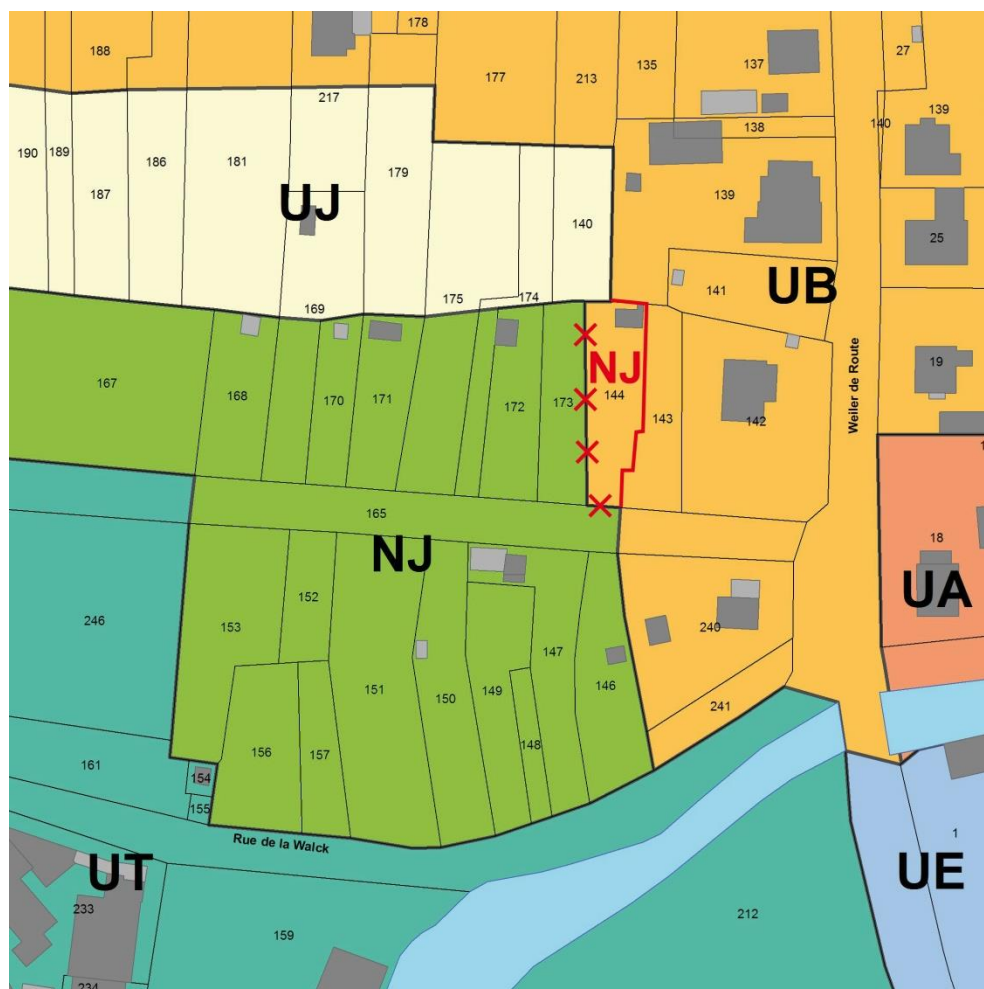
Reclassement d'un jardin en secteur NJ

OBJECTIFS ET JUSTIFICATIONS

Lors de l'élaboration du PLUi, un projet de construction était envisagé sur la parcelle 144 à l'arrière de la route de Weiler. Depuis ce projet a été abandonné et la ville ne souhaite pas étendre ses réseaux dans ce secteur. Un reclassement de la parcelle concernée en zone NJ, à l'instar des parcelles de jardins voisines, est porté au plan de zonage.



MODIFICATION APPOREE AU PLAN DE ZONAGE



4.5. EVOLUTION DU PROJET D'AMENAGEMENT DU QUARTIER DU GUMBERLE

La ville de Wissembourg travaille actuellement sur l'aménagement du quartier du Gumberle et les réflexions conduisent à faire évoluer les principes de circulation qui avaient été initialement retenus dans le cadre du PLUi. Ainsi une liaison structurante est désormais prévue entre le giratoire aménagé sur la RD3 à l'entrée de la zone commerciale et la rue du soleil, le bouclage vers l'ER 213 qui doit permettre de rejoindre le lycée au Nord étant prévu dans un second temps.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation correspondante sont mises en cohérence avec ce projet d'aménagement.

4.6. EVOLUTION DU RAPPORT DE PRESENTATION

La présente notice de présentation complète le rapport de présentation et sera donc annexée à ce dernier.

Le tableau des superficies des zones, modifié pour ce qui concerne les zones agricoles dans le cadre de la modification simplifiée n°2, est modifié en conséquence des modifications apportées au secteur de Wissembourg-Altenstadt de la manière suivante :

PLU INTERCOMMUNAL DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE WISSEMBOURG
MODIFICATION N°2 – SECTEUR DE WISSEMBOURG-ALTENSTADT
 Notice de présentation

MODIFICATIONS APORTEES AU PLU

	Cleebourg-Bremmelbach	Climbach	Drachenbronn-Birtenbach	Hunspach	Ingolsheim	Oberhoffen-lès-Wissembourg	Riedseltz	Rott	Schleithal	Seebach-Niederseebach	Steinseltz	Wissembourg	TOTAL CCPW
ZONES URBAINES													
UA	26,62	12,55	18,45	15,29	10,89	3,56	26,50	11,36	53,06	41,35	13,46	(+0,38) 69,65	302,74
UB	11,13	11,07	25,67	11,02	4,57	16,53	32,57	12,53	11,90	33,41	26,84	(+0,03) 176,48	373,72
UD	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,72	0,00	7,60	9,32
UE	2,24	6,43	9,81	5,17	0,97	0,00	5,91	2,44	7,04	8,21	5,66	63,60	117,48
UJ	2,75	0,00	1,20	2,64	0,00	0,00	0,00	0,86	22,56	28,98	2,98	9,85	71,82
UM	0,00	0,00	12,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12,15
UT	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,15	0,00	0,00	0,00	5,73	7,88
UX	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,30	0,25	2,16	0,84	6,35	5,45	(-0,10) 171,67	187,02
Total zones U	42,74	30,05	67,28	34,12	16,43	20,39	65,23	31,50	95,40	120,02	54,39	504,58	1082,13

PLU INTERCOMMUNAL DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE WISSEBOURG
 MODIFICATION N°2 – SECTEUR DE WISSEBOURG-ALTENSTADT
 Notice de présentation

MODIFICATIONS APORTEES AU PLU

	Cleebourg-Bremmelbach	Climbach	Drachenbronn-Birtenbach	Hunspach	Ingolsheim	Oberhoffen-lès-Wissebourg	Riedseltz	Rott	Schleitthal	Seebach-Niederseebach	Steinseltz	Wissebourg	TOTAL CCPW
ZONES A URBANISER													
1AU	2,35	1,23	2,79	0,00	1,55	1,75	6,71	0,00	4,07	3,82	1,35	(-0,35) 21,59	46,04
1AUe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,92	0,00	0,00	0,00	0,92
1AUt	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,30	2,30
1AUx	2,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16,32	18,40
2AU	0,81	0,00	2,87	2,77	0,87	0,29	0,00	0,00	3,57	6,81	3,50	12,07	33,56
2AUe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2AUt	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,70	0,00	0,00	0,00	5,09	7,79
2AUx	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,44	0,44
Total zone 1AU	4,43	1,23	2,79	0,00	1,55	1,75	6,71	0,00	4,99	3,82	1,35	40,21	67,66
Total zones 2AU	0,81	0,00	2,87	2,77	0,87	0,29	0,00	2,70	3,57	6,81	3,50	17,60	41,79
Total zones AU	5,24	1,23	5,66	2,77	2,42	2,04	6,71	2,70	8,56	10,63	4,85	57,81	106,68

PLU INTERCOMMUNAL DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE WISSEMBOURG
 MODIFICATION N°2 – SECTEUR DE WISSEMBOURG-ALTENSTADT
 Notice de présentation

MODIFICATIONS APORTEES AU PLU

	Cleebourg-Bremmelbach	Climbach	Drachenbronn-Birtenbach	Hunspach	Ingolsheim	Oberhoffen-lès-Wissembourg	Riedseltz	Rott	Schleithal	Seebach-Niederseebach	Steinseltz	Wissembourg	TOTAL CCPW
ZONES NATURELLES ET FORESTIERES													
N	467,91	572,52	114,01	118,91	56,96	87,87	102,99	61,24	8,43	216,14	140,87	2706,85	4678,94
NA	0,00	0,00	0,00	0,25	0,00	0,00	0,40	0,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,86
NC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5,05	0,00	0,00	0,00	0,00	26,40	31,45
ND	0,00	0,59	2,50	5,29	0,91	0,00	0,00	0,18	0,00	0,00	0,00	1,70	11,17
NE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
NJ	4,21	4,67	0,00	1,77	13,00	0,00	0,00	0,00	6,02	0,00	0,46	(+0,04) 3,11	33,24
NM	0,00	0,00	105,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	105,38
NN	0,00	8,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	282,27	291,20
NT	2,63	0,00	2,70	5,17	18,24	0,00	1,13	0,00	0,00	0,00	0,00	23,92	53,79
NV	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,06	2,06
Total zones N	474,75	586,71	224,59	131,39	89,11	87,87	109,57	61,63	14,45	216,14	141,33	3046,31	5208,09

5. Incidences des modifications sur l'environnement

Les modifications apportées au PLU n'impactent aucune zone naturelle, ni milieu naturel sensible. Seul le reclassement d'une parcelle de la zone UB vers un secteur de jardin conduit à réduire la zone urbanisée.