



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

MODIFICATION N°3 SECTEURS DE RIEDESELTZ, ROTT ET SCHLEITHAL

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°3 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 : 2/18
0	19/06/2017	Modification n°3	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°3 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. Secteur de Riedseltz	8
4.2. Secteur de Rott	12
4.3. Secteur de Schleithal	14
4.4. Evolution du rapport de présentation	15
5. Incidences des modifications sur l'environnement	18

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 les secteurs de Riedseltz, Rott et Schleithal ;
- La modification n°1 qui porte sur le secteur de Seebach-Niederseebach ;
- La modification n°2 qui porte sur le secteur de Wissembourg-Altenstadt ;
- 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°3 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 :

- Secteur de Riedseltz
 - Modifier certaines dispositions du règlement, en particulier dans les zones UA, UB, UE, UX et 1AU ;
- Secteur de Rott
 - Reclasser en zone A diverses parcelles ;
- Secteur de Schleithal
 - Modifier certaines dispositions du règlement, en particulier concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives.

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.

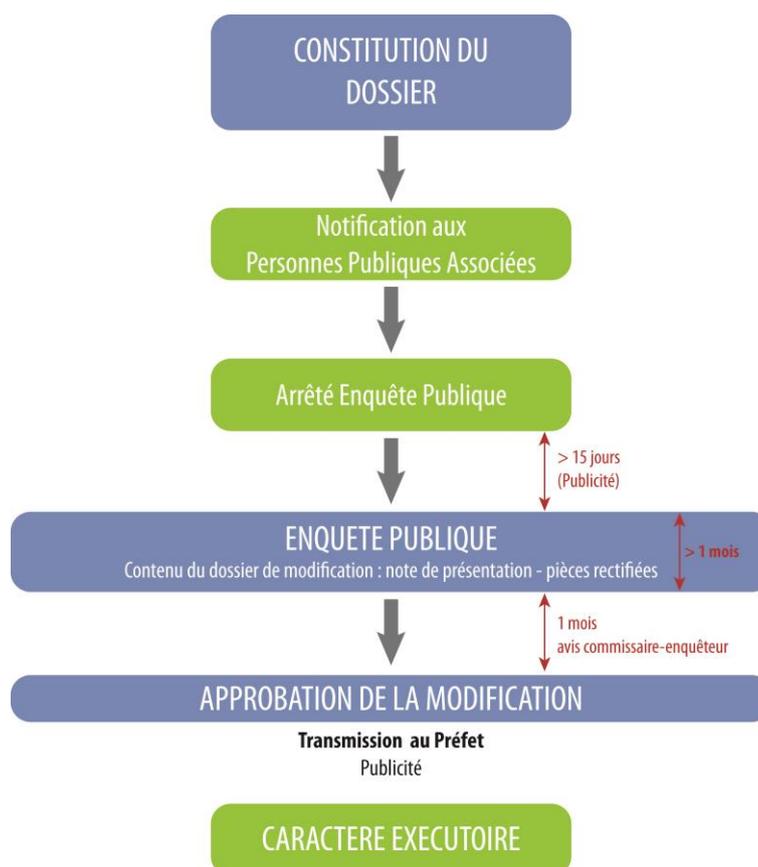
En vertu des dispositions de l'article L153-36 du code de l'urbanisme, les évolutions portant sur le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation, elles relèvent donc d'une procédure de modification du PLUi ; compte-tenu de la nature des évolutions envisagées (réduction d'une zone constructible), 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 I^{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 mairies de Riedseltz, Rott et Schleithal un registre de concertation pour recueillir les éventuelles demandes des habitants.

4. Modifications apportées au PLU

4.1. SECTEUR DE RIEDELTZ

Objectifs et justification

Les modifications envisagées ne concernent que le règlement. Elles portent sur :

- Une augmentation systématique du recul minimal des constructions qui ne s'implanteraient pas sur la limite séparative, à un mètre afin de faciliter l'entretien des façades. Cette disposition concerne l'article 7 des zones UA, UB, UE, UX et 1AU ;
- Une simplification des règles de hauteur maximale des clôtures en ne faisant plus de distinction entre les clôtures à l'alignement et sur limites séparatives. Cette disposition concerne l'article 10 des zones UA, UB, UE et 1AU ;
- La suppression de la disposition relative à l'homogénéité des matériaux des constructions donnant sur la voie en zone UA, cette disposition n'étant objectivement pas contrôlable lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme. Cette disposition concerne l'article 11 de la zone UA ;
- La suppression des dispositions relatives à la couleur des toitures en zone UA. En effet, le centre ancien de Riedseltz compte d'ores et déjà des toitures de couleur noire et la communauté de communes ne souhaite donc pas imposer des toitures rouge à brun aux nouvelles constructions. Cette disposition concerne l'article 11 de la zone UA.

Modifications apportées au règlement

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
[...] Article 7-UA – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
[...] 2. Le nu de la façade* des constructions s'implante <ul style="list-style-type: none"> • soit sur limite séparative* ; • soit en respectant un recul minimal de 0,50 m (cinquante centimètres). 	[...] 2. Le nu de la façade* des constructions s'implante <ul style="list-style-type: none"> • soit sur limite séparative* ; • soit en respectant un recul minimal de 1 m (un mètre).
[...] Article 10-UA – Hauteur maximale des constructions	
[...] CLOTURES 4. La hauteur maximale des clôtures mesurée à partir du niveau du terrain naturel est de <ul style="list-style-type: none"> • 1,50 m (un mètre et cinquante centimètres) à l'alignement* ; • 2 m (deux mètres) sur limites séparative*. 	[...] CLOTURES 4. La hauteur maximale des clôtures mesurée à partir du niveau du terrain naturel est de 2 m (deux mètres). [...]
[...]	

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
Article 11-UA – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	
<p>[...] ARCHITECTURE</p> <p>2. Les constructions en première ligne devront présenter pignon sur rue.</p> <p>3. Les façades maçonnées des constructions principales* devront être enduites, à l'exception des éléments en bois ou pierre naturelle apparents sur ces façades ne seront pas enduits.</p> <p>4. Les matériaux utilisés pour les constructions donnant sur la voie devront être homogènes quelle que soit la volumétrie des différentes constructions concernées</p> <p>5. Les talus artificiels sont interdits.</p> <p>TOITURES</p> <p>6. Les toitures des constructions à usage d'habitation seront à deux pans avec une pente comprise entre 40 (quarante) et 52° (cinquante-deux degrés). Cette disposition ne s'applique pas aux auvents et aux vérandas.</p> <p>7. Des adaptations des pentes peuvent également être admises pour certains éléments du bâti, s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (demi-croupes, coyaux, auvents, appentis, lucarnes, pergolas, ...).</p> <p>8. La pente des toitures des constructions à usage agricole ou d'activité commerciale, artisanale ou industrielle ne pourra être inférieure à 20°.</p> <p>9. A l'exception des vérandas et auvents, la couverture des volumes principaux sera réalisée en tuiles ou en matériau qui rappelle l'aspect des tuiles ; la couleur des toitures des constructions devra rappeler celle de la terre cuite rouge à brun.</p> <p>10. En cas d'extension d'un bâtiment présentant des pentes ou une teinte de toiture non-conformes, des pentes ou une couleur identiques à l'existant sont autorisées.</p> <p>11. Les toitures végétalisées plates sont autorisées à condition d'être végétalisées.</p> <p>12. L'intégration d'équipements de production d'énergie renouvelable est autorisée.</p>	<p>[...] ARCHITECTURE</p> <p>2. Les constructions en première ligne devront présenter pignon sur rue.</p> <p>3. Les façades maçonnées des constructions principales* devront être enduites, à l'exception des éléments en bois ou pierre naturelle apparents sur ces façades ne seront pas enduits.</p> <p>4. Les talus artificiels sont interdits.</p> <p>TOITURES</p> <p>5. Les toitures des constructions à usage d'habitation seront à deux pans avec une pente comprise entre 40 (quarante) et 52° (cinquante-deux degrés). Cette disposition ne s'applique pas aux auvents et aux vérandas.</p> <p>6. Des adaptations des pentes peuvent également être admises pour certains éléments du bâti, s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (demi-croupes, coyaux, auvents, appentis, lucarnes, pergolas, ...).</p> <p>7. La pente des toitures des constructions à usage agricole ou d'activité commerciale, artisanale ou industrielle ne pourra être inférieure à 20°.</p> <p>8. En cas d'extension d'un bâtiment présentant des pentes de toiture non-conformes, des pentes identiques à l'existant sont autorisées.</p> <p>9. Les toitures végétalisées plates sont autorisées à condition d'être végétalisées.</p> <p>10. L'intégration d'équipements de production d'énergie renouvelable est autorisée.</p>
Article 7-UB – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
<p>[...]</p> <p>3. A l'intérieur de ce gabarit, le nu de la façade* des constructions s'implante</p> <ul style="list-style-type: none"> • soit sur limite séparative* ; • soit en respectant un recul minimal de 0,50 m (cinquante centimètres). 	<p>[...]</p> <p>3. A l'intérieur de ce gabarit, le nu de la façade* des constructions s'implante</p> <ul style="list-style-type: none"> • soit sur limite séparative* ; • soit en respectant un recul minimal de 1 m (un mètre).

MODIFICATIONS APORTEES AU PLU

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
<p>[...] Article 10-UB – Hauteur maximale des constructions</p>	
<p>[...] CLOTURES</p> <p>4. La hauteur maximale des clôtures mesurée à partir du niveau du terrain naturel est de</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1,50 m (un mètre et cinquante centimètres) à l'alignement* ; • 2 m (deux mètres) sur limites séparative*. 	<p>[...] CLOTURES</p> <p>4. La hauteur maximale des clôtures mesurée à partir du niveau du terrain naturel est de 2 m (deux mètres).</p>
<p>[...] Article 7-UE – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	
<p>1. Le nu de la façade* des constructions s'implante</p> <ul style="list-style-type: none"> • soit sur limite séparative* ; • soit en respectant un recul minimal de 0,50 m (cinquante centimètres). 	<p>1. Le nu de la façade* des constructions s'implante</p> <ul style="list-style-type: none"> • soit sur limite séparative* ; • soit en respectant un recul minimal de 1 m (un mètre).
<p>[...] Article 10-UE – Hauteur maximale des constructions</p>	
<p>[...] CLOTURES</p> <p>3. La hauteur maximale des clôtures mesurée à partir du niveau du terrain naturel est de</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1,50 m (un mètre et cinquante centimètres) à l'alignement* ; • 2 m (deux mètres) sur limites séparative*. 	<p>[...] CLOTURES</p> <p>3. La hauteur maximale des clôtures mesurée à partir du niveau du terrain naturel est de 2 m (deux mètres).</p>
<p>[...] Article 7-UX – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	
<p>[...]</p> <p>2. A l'intérieur de ce gabarit, le nu de la façade* des constructions s'implante</p> <ul style="list-style-type: none"> • soit sur limite séparative* ; • soit en respectant un recul minimal de 0,60 m (soixante centimètres). 	<p>[...]</p> <p>2. A l'intérieur de ce gabarit, le nu de la façade* des constructions s'implante</p> <ul style="list-style-type: none"> • soit sur limite séparative* ; • soit en respectant un recul minimal de 1 m (un mètre).
<p>[...] Article 7-1AU – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	
<p>[...]</p> <p>3. A l'intérieur de ce gabarit, le nu de la façade* des constructions s'implante</p> <ul style="list-style-type: none"> • soit sur limite séparative* ; • soit en respectant un recul minimal de 0,50 m (cinquante centimètres). 	<p>[...]</p> <p>3. A l'intérieur de ce gabarit, le nu de la façade* des constructions s'implante</p> <ul style="list-style-type: none"> • soit sur limite séparative* ; • soit en respectant un recul minimal de 1 m (un mètre).

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
[...] Article 10-1AU – Hauteur maximale des constructions	
[...] CLOTURES 4. La hauteur maximale des clôtures mesurée à partir du niveau du terrain naturel est de 1,50 m (un mètre et cinquante centimètres) à l'alignement* ; • 2 m (deux mètres) sur limites séparative* .	[...] CLOTURES 4. La hauteur maximale des clôtures mesurée à partir du niveau du terrain naturel est de 2 m (deux mètres).

MODIFICATIONS APORTEES AU PLU

4.3. SECTEUR DE SCHLEITHAL

Objectifs et justification

La modification envisagée ne concerne que le règlement. Elle porte sur la possibilité, dans le centre ancien, d'admettre que dès lors qu'une construction est déjà implantée sur limite séparative, une autre puisse également s'y implanter.

Modifications apportées au règlement

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
[...] Article 7-UA – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
[...] EXCEPTIONS 5. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation* de la situation existante. [...]	[...] EXCEPTIONS 5. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation* de la situation existante. 6. Elles ne s'appliquent pas non plus aux constructions implantées sur la même unité foncière qu'une construction existante non conforme, si cette construction respecte un recul identique à la construction non conforme par rapport à la même limite séparative. [...]

4.4. 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 relatif aux zones agricoles figurant page 7/7 de la notice de présentation de la modification simplifiée n°2 est modifié en conséquence des modifications apportées au secteur de Rott de la manière suivante :

PLU INTERCOMMUNAL DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE WISSEMBOURG
MODIFICATION N°3 – SECTEURS DE RIEDELTZ, ROTT ET SCHLEITHAL
 Notice de présentation

MODIFICATIONS APORTEES AU PLU

	Cleebourg-Bremmelbach	Climbach	Drachenbronn-Birtenbach	Hunspach	Ingolsheim	Oberhoffen-lès-Wissembourg	Riedeltz	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	(-0,13) 11,23	53,06	41,35	13,46	69,26	302,22
UB	11,13	11,07	25,67	11,02	4,57	16,53	32,57	12,52	11,90	33,41	26,84	176,45	373,69
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	171,77	187,12
Total zones U	42,74	30,05	67,28	34,12	16,43	20,39	65,23	31,37	95,40	120,02	54,39	504,26	1081,68

PLU INTERCOMMUNAL DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE WISSEBOURG
 MODIFICATION N°3 – SECTEURS DE RIEDELTZ, ROTT ET SCHLEITHAL
 Notice de présentation

MODIFICATIONS APORTEES AU PLU

	Cleebourg-Bremmelbach	Climbach	Drachenbronn-Birtenbach	Hunspach	Ingolsheim	Oberhoffen-lès-Wissembourg	Riedeltz	Rott	Schleithal	Seebach-Niederseebach	Steinseltz	Wissembourg	TOTAL CCPW
ZONES AGRICOLES													
A	531,77	96,36	400,78	347,17	315,79	192,70	768,45	(+0,03) 222,71	673,99	1335,92	324,38	1181,63	6391,65
AC	2,35	0,65	1,38	0,00	9,57	0,00	14,10	(+0,10) 5,59	37,98	13,69	13,36	12,08	110,75
ACe	1,73	0,00	10,90	33,55	12,68	0,00	37,94	0,00	81,62	10,99	8,69	16,57	216,06
ACh	0,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,35	0,00	0,00	0,42
ACc	0,00	0,00	2,41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,61	0,00	4,17	10,19
ACs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,68	0,00	0,00	3,68
Total zones A	536,27	97,01	415,47	380,72	338,04	192,70	820,49	228,30	793,59	1367,89	346,43	1214,45	6731,36

5. Incidences des modifications sur l'environnement

Les modifications apportées aux règlements des secteurs de Riedseltz et Schleithal ne sont pas de nature à avoir des incidences sur l'environnement.

Les modifications apportées au plan de zonage du secteur de Rott conduisent à limiter la constructibilité des espaces agricoles et conduisent donc à limiter la consommation d'espaces agricoles de 0,13 ha.