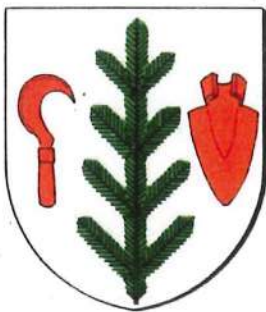


PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°3

WUENHEIM



2. Note de présentation

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

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3

Document approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 14 septembre 2021

Le Président



Septembre 2021

SOMMAIRE

1. Autorité compétente pour modifier le PLU de Wuenheim	3
2. Rappel du contexte législatif relatif à la modification du PLU par procédure simplifiée	3
3. Les trois objets de la procédure	5
3.1. Réduction de l'emprise de l'emplacement réservé n°2	5
3.2. Clarification rédactionnelle de dispositions concernant les hauteurs.....	8
3.3. Implantation des constructions en cas d'isolation par l'extérieur.....	9
4. Les incidences de la procédure	17
5. Justifications par rapport aux documents supra-communaux.....	17
6. Contenu du dossier.....	17

1. Autorité compétente pour modifier le PLU de Wuenheim

La Communauté de communes de la Région de Guebwiller a acquis la compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme en lieu et place des communes membres par délibération en date du 3 mai 2018.

En conséquence, c'est la Communauté de communes qui est compétente pour approuver les modifications et mises en compatibilité des documents d'urbanisme de ses communes membres.

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

Il ressort de la combinaison des articles L153-31 et L153-36 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 ;
- 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 L153-45 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 résultant, 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.

Les étapes de la modification du PLU par procédure simplifiée.

Elles sont expressément prévues par les articles L153-47 et L153-48 du code de l'urbanisme et peuvent être résumées de la manière suivante :

- La Communauté de communes 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 au siège de la Communauté de communes et dans la mairie concernée ; 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 Président de la Communauté de communes en présente le bilan au conseil communautaire qui approuve la modification simplifiée n°3 du PLU par délibération motivée.

3. Les trois objets de la procédure

3.1. Réduction de l'emprise de l'emplacement réservé n°2

3.1.1. Présentation

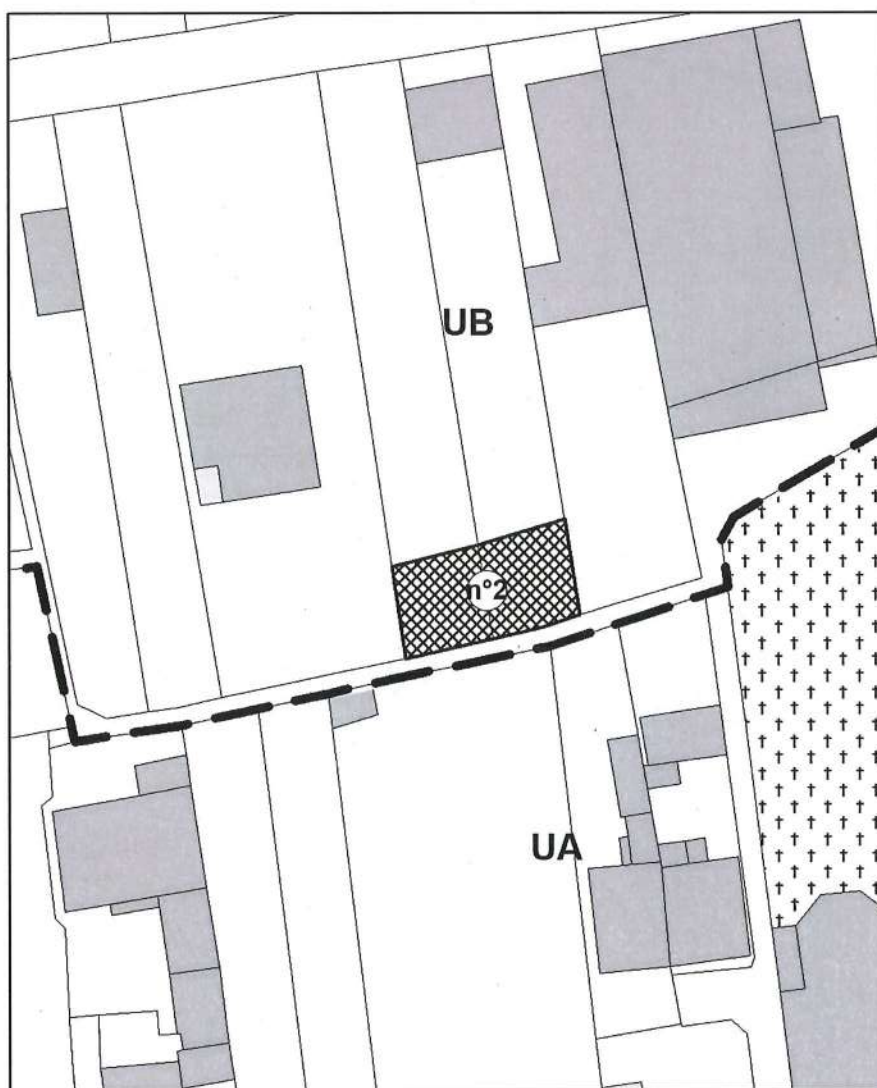
Le PLU approuvé en 2017 a mis en place un emplacement réservé n°2 d'une surface de 2 ares au bénéfice de la commune afin de créer un accès aux équipements publics (proximité immédiate de l'école et de la salle des fêtes).

Or il apparaît aujourd'hui que l'emprise prévue par cet emplacement est trop importante par rapport à l'accès à créer.

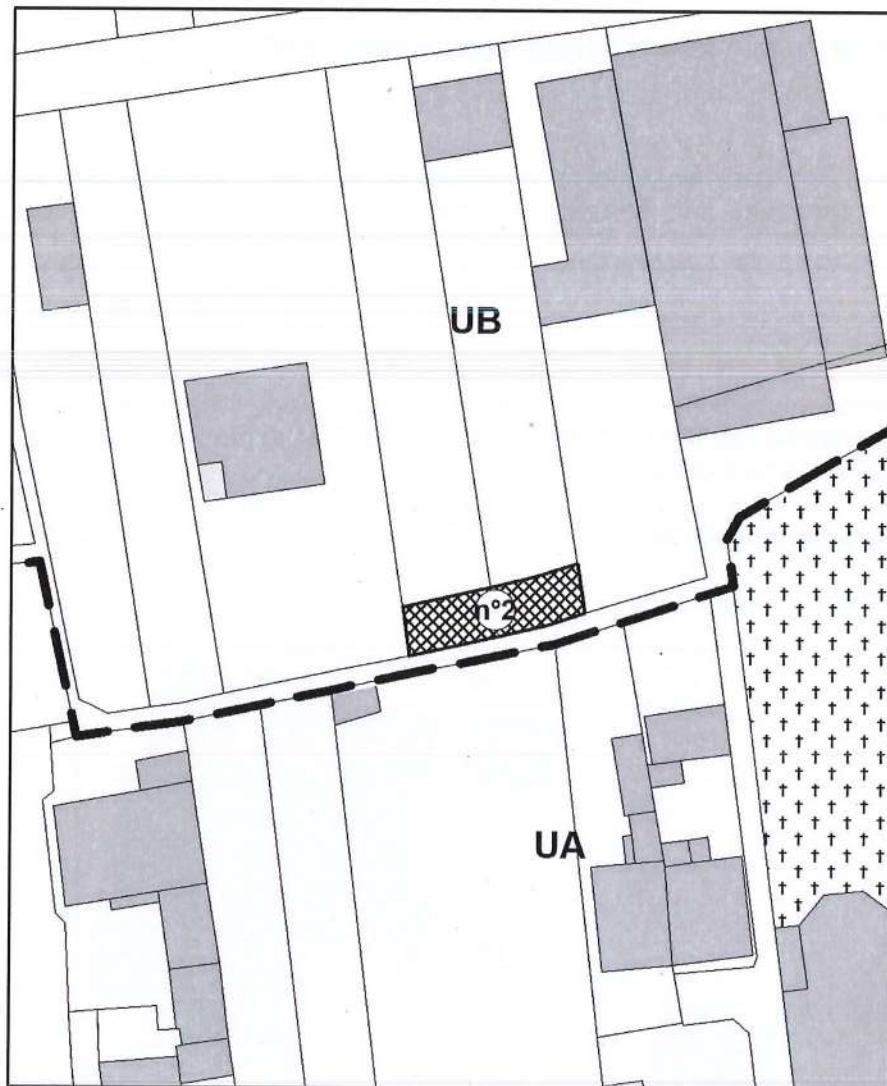
La présente procédure s'attache ainsi à réduire l'emplacement réservé n°2 à 5 m de profondeur par rapport au Dorfpfad (contre 10 m dans le PLU approuvé). Ces 5 m seront suffisants pour réaliser l'accès en question.

3.1.2. Dispositions modificatives

3.1.2.1. Zonage avant modification



3.1.2.2. Zonage après modification



3.1.2.3. Liste des emplacements réservés avant modification

N°	Objectif	Zone concernée	Bénéficiaire	Surfaces (en ares)
1	Création de stationnement et d'équipements publics sur la parcelle 224	UB	Commune	10
2	Emplacement destiné à la création d'un accès aux équipements publics	UB	Commune	2
3	Création d'un accès vers la zone à urbaniser AUI depuis la rue du Tir	UB	Commune	3
4	Création d'un accès vers une zone à urbaniser	UB et AC	Commune	1
5	Emplacement réservé destiné à accueillir une voie cyclable	A	Commune	5
6	Création d'un bassin de rétention des eaux	N et Aaoc	Commune	36,4

3.1.2.4. Liste des emplacements réservés après modification

N°	Objectif	Zone concernée	Bénéficiaire	Surfaces (en ares)
1	Création de stationnement et d'équipements publics sur la parcelle 224	UB	Commune	10
2	Emplacement destiné à la création d'un accès aux équipements publics (profondeur 5 mètres)	UB	Commune	1
3	Création d'un accès vers la zone à urbaniser AUI depuis la rue du Tir	UB	Commune	3
4	Création d'un accès vers une zone à urbaniser	UB et AC	Commune	1
5	Emplacement réservé destiné à accueillir une voie cyclable	A	Commune	5
6	Création d'un bassin de rétention des eaux	N et Aaoc	Commune	36,4

3.2. Clarification rédactionnelle de dispositions concernant les hauteurs

3.2.1. Présentation

La rédaction de l'article 10 de la zone NCh nécessite d'être clarifié.

En effet, la rédaction retenue dans le PLU approuvé est déclinée en trois paragraphes :

1. Définition du mode de calcul de la hauteur
2. Dérogations pour les constructions existantes
3. Règle générale

Le fait d'avoir placé les dérogations avant la règle générale complique inutilement la lecture de l'article.

Afin d'éviter toute incompréhension, la présente procédure est l'occasion de clarifier la rédaction de cet article en plaçant la règle générale avant les dérogations et en précisant que les dérogations concernent bien les constructions ne s'inscrivant pas dans la règle générale.

Ces clarifications retranscrivent de façon plus claire les intentions des auteurs du PLU.

3.2.2. Dispositions modificatives

3.2.2.1. Règlement avant clarification

Article 10 – NCh : hauteur maximale des constructions

La hauteur est mesurée verticalement du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de réhabilitation, d'aménagement, de transformation, de modification, de changement d'affectation de locaux ou d'extension des constructions existantes, celles-ci sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

La hauteur maximale hors tout des constructions est limitée à 6 mètres.

3.2.2.2. Règlement après clarification

Article 10 – NCh : hauteur maximale des constructions

La hauteur est mesurée verticalement du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

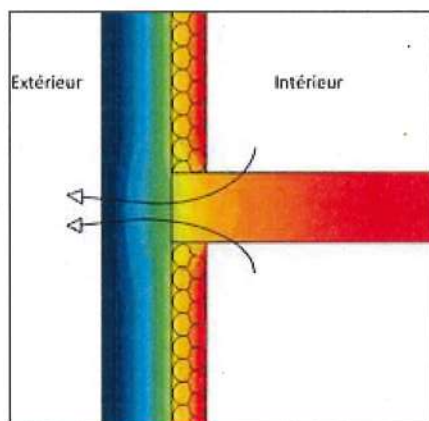
La hauteur maximale hors tout des constructions est limitée à 6 mètres.

En cas de réhabilitation, d'aménagement, de transformation, de modification, de changement d'affectation de locaux ou d'extension des constructions existantes **supérieures à 6 mètres**, celles-ci sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.

3.3. Implantation des constructions en cas d'isolation par l'extérieur.

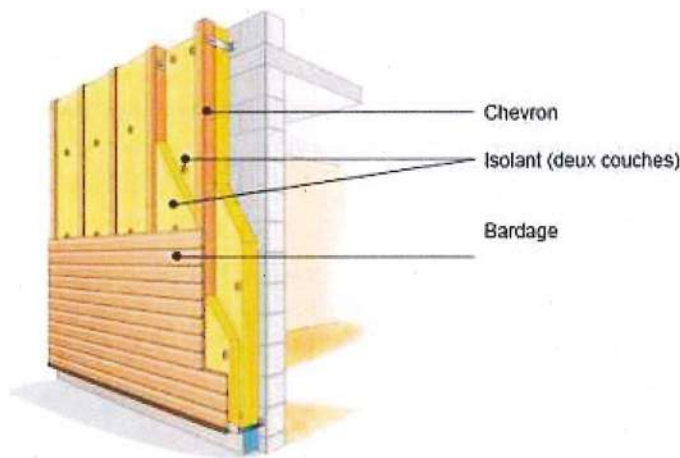
3.3.1. Présentation

Le développement durable est au cœur de l'élaboration des documents d'urbanisme et concerne tout particulièrement la transition énergétique. Pour limiter les effets du changement climatique, il appartient au plan local d'urbanisme de contribuer, à son niveau, à travers le règlement de créer les conditions permettant la mise en place de dispositifs réduisant les besoins en énergie de l'habitat et l'émission, au plan local, de gaz à effet de serre.



Il est nécessaire de préciser que l'isolation thermique par l'extérieur donne lieu à la pose d'une enveloppe autour de la construction, sous forme de panneaux, de bardages, de l'application d'enduit, ce qui crée une surépaisseur. Ce procédé offre l'avantage de lutter très efficacement contre les ponts thermiques responsables d'importantes pertes d'énergie. Par ailleurs, la surface habitable n'est pas réduite et le logement peut continuer à être occupé pendant les travaux. Au final, le propriétaire réalise des économies d'énergie, profite d'un gain en termes de confort thermique et acoustique et dispose d'un bien dont la valeur est augmentée.

Exemple de pont thermique



Exemple de dispositif d'isolation par l'extérieur

Par conséquent, pour les deux zones urbaines à vocation principales d'habitat (UA, UB), il convient d'autoriser l'isolation par l'extérieur des constructions existantes quelles que soient les distances de ces constructions par rapport aux limites séparatives de propriété.

L'amélioration du volet énergétique du PLU suppose également de rendre possible le surplomb du domaine public, dans le cas de constructions dont la façade ou le pignon est implanté en limite de l'emprise de la voie, situation fréquente dans le cœur de village.

Dans l'état actuel de la réglementation, les articles UA 6/7 et UB 6/7 ne prennent pas systématiquement de dispositions spécifiques concernant l'isolation thermique par l'extérieur.

État actuel de la réglementation (avant modification) :

Zone	Article	Disposition concernant l'isolation thermique par l'extérieur
UA	6	Les dispositions de l'article 6 ne s'appliquent pas « en cas de travaux d'isolation des constructions existantes ». Néanmoins, l'article devrait être modifié pour clarifier la question des éventuels surplombs sur l'emprise publique en cas d'isolation.
UA	7	Les dispositions de l'article 7 ne s'appliquent pas « en cas de travaux d'isolation des constructions existantes ». L'article n'a pas besoin d'être complété.
UB	6	Les dispositions de l'article 6 ne s'appliquent pas « en cas de travaux d'isolation des constructions existantes ». Néanmoins, l'article devrait être modifié pour clarifier la question des éventuels surplombs sur l'emprise publique en cas d'isolation.
UB	7	L'article ne prend aucune disposition concernant l'isolation. Il doit être complété

3.3.2. Informations et préconisations à l'attention des pétitionnaires

➤ **Les règles de l'art**

Concevoir un projet d'isolation thermique par l'extérieur (ITE) demande nécessairement une certaine connaissance des techniques de construction et de rénovation. À ce titre, la collectivité souhaite attirer l'attention des pétitionnaires sur la bonne application des règles de l'art.

Ainsi, lors des réflexions sur un projet d'ITE, il apparaît judicieux de se tourner vers des entreprises certifiées RGE et qui mettront en œuvres les bonnes techniques recensées dans les Documents Techniques Unifiés (DTU) et les Cahiers des Prescriptions Techniques (CPT).

Par ailleurs, la collectivité rappelle que l'ITE n'est pas toujours la solution la plus adaptée. Une vigilance particulière devra être portée concernant l'humidité des murs et la ventilation des locaux isolés, afin de s'assurer que l'ITE n'entraînera pas de dommage aux structures.

➤ **L'Espace Info Énergie du PETR du Pays Rhin-Vignoble-Grand Ballon**

L'Espace Info Énergie du PETR du Pays Rhin-Vignoble-Grand Ballon est un service qui donne une information gratuite sur les moyens d'économiser l'énergie et de protéger l'environnement.

Le conseiller de L'Espace Info Énergie pourra accompagner les pétitionnaires dans leur projet d'ITE. Ce service s'adresse plus particulièrement au grand public mais aussi aux petites entreprises.

3.3.3. Dispositions modificatives

3.3.3.1. Zone UA – article 6 avant modification

Article 6 – UA : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les distances sont mesurées par rapport à la limite des voies et emprises publiques par rapport au point de la construction le plus proche de la limite.

Le point d'une construction le plus proche des voies et emprises publiques doit être situé :

- soit sur limite,
- soit avec le même alignement que la construction qui jouxte le terrain à construire,
- soit à une distance comprise entre 0 et 5 mètres dans le cas où les terrains qui jouxtent celui à construire ne permettent pas de donner d'alignement ni de distance.

Dans l'ensemble des secteurs de la zone UA, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination de service public et d'intérêt collectif. Dans ce cas, l'implantation des constructions doit se faire sur limite ou au-delà de 1 mètre de la limite des voies et emprises publiques.
- aux constructions à édifier en arrière d'une construction existante. Dans ce cas, l'implantation des constructions doit se faire au-delà de 5 mètres des voies et emprises publiques.
- aux installations, ouvrages et équipements techniques nécessaires aux infrastructures et réseaux de services publics et d'intérêt collectif.
- 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 non-conformité.
- en cas de travaux d'isolation des constructions existantes.
- aux parcelles en drapeau ne permettant pas de construire selon les règles générales fixées ci-dessus, dans ce cas la construction doit s'implanter au-delà de 5 mètres.

Les débords de toit surplombant l'emprise publique sont autorisés à condition qu'ils n'excèdent pas 0,50 mètre par rapport au nu de la façade et que leur hauteur verticale mesurée du sol à l'égout du toit soit supérieure à 5,50 mètres.

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 4 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

3.3.3.2. Zone UA – article 6 après modification

Article 6 – UA : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les distances sont mesurées par rapport à la limite des voies et emprises publiques par rapport au point de la construction le plus proche de la limite.

Le point d'une construction le plus proche des voies et emprises publiques doit être situé :

- soit sur limite,
- soit avec le même alignement que la construction qui jouxte le terrain à construire,
- soit à une distance comprise entre 0 et 5 mètres dans le cas où les terrains qui jouxtent celui à construire ne permettent pas de donner d'alignement ni de distance.

Dans l'ensemble des secteurs de la zone UA, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination de service public et d'intérêt collectif. Dans ce cas, l'implantation des constructions doit se faire sur limite ou au-delà de 1 mètre de la limite des voies et emprises publiques.
- aux constructions à édifier en arrière d'une construction existante. Dans ce cas, l'implantation des constructions doit se faire au-delà de 5 mètres des voies et emprises publiques.
- aux installations, ouvrages et équipements techniques nécessaires aux infrastructures et réseaux de services publics et d'intérêt collectif.
- 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 non-conformité.
- en cas de travaux d'isolation des constructions existantes.
- aux parcelles en drapeau ne permettant pas de construire selon les règles générales fixées ci-dessus, dans ce cas la construction doit s'implanter au-delà de 5 mètres.

Les débords de toit surplombant l'emprise publique sont autorisés à condition qu'ils n'excèdent pas 0,50 mètre par rapport au nu de la façade et que leur hauteur verticale mesurée du sol à l'égout du toit soit supérieure à 5,50 mètres.

De plus, le surplomb du domaine public est autorisé en cas d'isolation des façades par l'extérieur, sous réserve de ne pas entraver la circulation publique.

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 4 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

3.3.3.3. Zone UB – article 6 avant modification

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

Les distances sont mesurées par rapport à la limite des voies et emprises publiques par rapport au point de la construction le plus proche de la limite.

Le point d'une construction le plus proche des voies et emprises publiques doit être situé à une distance comprise entre 0 et 6 mètres.

Dans l'ensemble des secteurs de la zone UB, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination de service public et d'intérêt collectif. Dans ce cas, l'implantation des constructions doit se faire sur limite ou au-delà de 1 mètre de la limite des voies et emprises publiques.
- aux constructions à édifier en arrière d'une construction existante. Dans ce cas, l'implantation des constructions doit se faire au-delà de 5 mètres des voies et emprises publiques.
- aux installations, ouvrages et équipements techniques nécessaires aux infrastructures et réseaux de services publics et d'intérêt collectif.
- 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 non-conformité.
- en cas de travaux d'isolation des constructions existantes.
- aux parcelles en drapeau ne permettant pas de construire selon les règles générales fixées ci-dessous, dans ce cas la construction doit s'implanter au-delà de 5 mètres.

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 4 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

3.3.3.4. Zone UB – article 6 après modification

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

Les distances sont mesurées par rapport à la limite des voies et emprises publiques par rapport au point de la construction le plus proche de la limite.

Le point d'une construction le plus proche des voies et emprises publiques doit être situé à une distance comprise entre 0 et 6 mètres.

Dans l'ensemble des secteurs de la zone UB, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination de service public et d'intérêt collectif. Dans ce cas, l'implantation des constructions doit se faire sur limite ou au-delà de 1 mètre de la limite des voies et emprises publiques.
- aux constructions à édifier en arrière d'une construction existante. Dans ce cas, l'implantation des constructions doit se faire au-delà de 5 mètres des voies et emprises publiques.
- aux installations, ouvrages et équipements techniques nécessaires aux infrastructures et réseaux de services publics et d'intérêt collectif.
- 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 non-conformité.
- en cas de travaux d'isolation des constructions existantes.
- aux parcelles en drapeau ne permettant pas de construire selon les règles générales fixées ci-dessous, dans ce cas la construction doit s'implanter au-delà de 5 mètres.

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 4 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

Le surplomb du domaine public est autorisé en cas d'isolation des façades par l'extérieur, sous réserve de ne pas entraver la circulation publique.

3.3.3.5. Zone UB – article 7 avant modification

Article 7 – UB : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les distances sont mesurées par rapport aux limites séparatives, au point d'une construction le plus proche de la limite séparative.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, la construction sur limite séparative est autorisée dans les cas suivants :

- si la hauteur sur limite séparative du bâtiment projeté n'excède pas 4 mètres. Dans ce cas, la longueur cumulée des constructions sur limite séparative mesurée sur un seul côté de la parcelle ne pourra excéder 9 mètres; cette longueur cumulée mesurée sur 2 côtés consécutifs ne pourra excéder 12 mètres.
- dans le cadre de constructions simultanées faisant l'objet d'un projet architectural commun aux deux propriétés.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 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 non-conformité.
- aux annexes qui peuvent être construites sur limite séparative sur une longueur maximale de 8 mètres et pour une hauteur maximum de 4 mètres hors tout.
- aux installations, ouvrages et équipements techniques nécessaires aux infrastructures et réseaux de services publics et d'intérêt collectif.
- dans le cas de l'institution d'une servitude de cour commune entraînant l'application des dispositions de l'article 8 - UB.

Les constructions ou installations doivent s'implanter à une distance minimale de 4 mètres des berges, des cours d'eau et/ou des fossés.

3.3.3.6. Zone UB – article 7 après modification

Article 7 – UB : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les distances sont mesurées par rapport aux limites séparatives, au point d'une construction le plus proche de la limite séparative.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, la construction sur limite séparative est autorisée dans les cas suivants :

- si la hauteur sur limite séparative du bâtiment projeté n'excède pas 4 mètres. Dans ce cas, la longueur cumulée des constructions sur limite séparative mesurée sur un seul côté de la parcelle ne pourra excéder 9 mètres; cette longueur cumulée mesurée sur 2 côtés consécutifs ne pourra excéder 12 mètres.
- dans le cadre de constructions simultanées faisant l'objet d'un projet architectural commun aux deux propriétés.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 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 non-conformité.
- aux annexes qui peuvent être construites sur limite séparative sur une longueur maximale de 8 mètres et pour une hauteur maximum de 4 mètres hors tout.
- aux installations, ouvrages et équipements techniques nécessaires aux infrastructures et réseaux de services publics et d'intérêt collectif.
- dans le cas de l'institution d'une servitude de cour commune entraînant l'application des dispositions de l'article 8 - UB.
- **en cas de travaux d'isolation des constructions existantes.**

Les constructions ou installations doivent s'implanter à une distance minimale de 4 mètres des berges, des cours d'eau et/ou des fossés.

4. Les incidences de la procédure

La présente procédure n'aura pas d'incidences négatives sur le site et l'environnement. En effet, elle :

- Ne conduit à aucune consommation d'espace supplémentaire ;
- Ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques. Les terrains concernés ne présentent aucun enjeu biologique particulier ou espèce végétale protégée ;
- Ne génère pas d'impact négatif sur les flux de déplacement.

Elle aura en revanche des incidences positives concernant l'adaptation du territoire au changement climatique, en facilitant les projets d'isolation thermique par l'extérieur.

5. Justifications par rapport aux documents supra-communaux

Compte tenu de sa portée limitée, la présente procédure est compatible avec l'ensemble des documents supra-communaux applicables au territoire étudié ainsi qu'avec les servitudes d'utilité publique existantes.

6. Contenu du dossier

La présente procédure comprend les pièces suivantes (seul le règlement écrit est modifié) :

1. Exposé des motifs
2. Note de présentation
3. Extraits du règlement graphique modifié
4. Règlement écrit modifié

