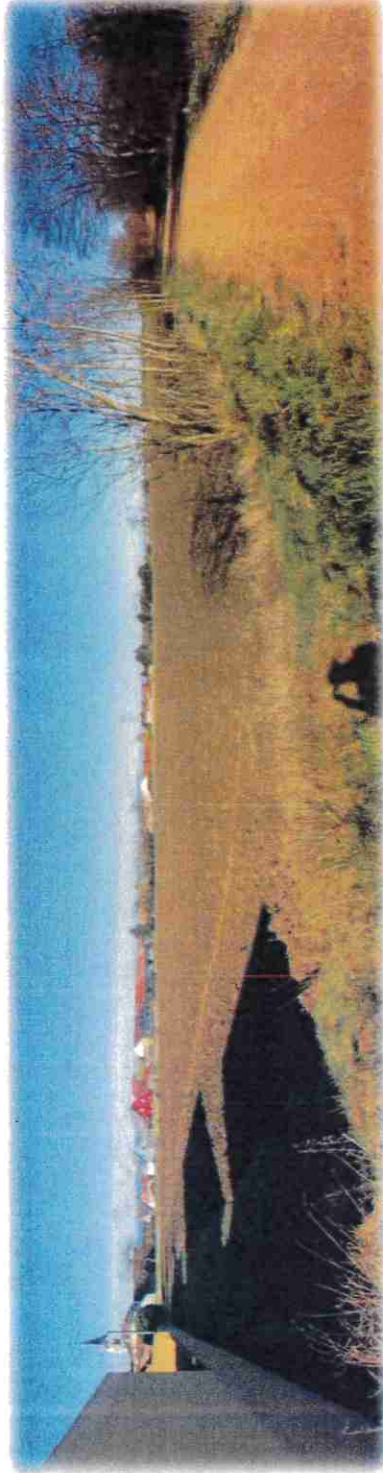


COMMUNE DE
WECKOLSHEIM

Département du Haut-Rhin



R130248 / A140088
Décembre 2015

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1 – Notice explicative

AGE
CLOG NUNINGER PREVOST-HABERER
GEOMETRES-EXPERTS ASSOCIES

Parc des Collines
35 Rue Victor Schœlcher
68200 MULHOUSE
Tél. : 03-89-33-54-84
Fax : 03-89-33-54-85
contact@age-geometre-expert.fr
www.age-geometre-expert.fr

MODIFICATION

Notification aux Personnes Publiques Associées en juillet 2015.

Enquête publique du 21 septembre au 20 octobre 2015.

MODIFICATION APPROUVEE

par Délibération du Conseil Municipal le 21 décembre 2015.

Le Maire,
Arlette BRADAT



Table des matières

1. OBJET DE LA MODIFICATION	4
1.1. Contenu du dossier de modification n°1	4
1.2. Avant propos.....	4
2. JUSTIFICATION DE L'OUVERTURE PARTIELLE DE LA ZONE 2AU	5
2.1. Prévisions et besoins répertoriés en matière d'habitat	5
2.2. Capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées.....	6
2.3. Faisabilité opérationnelle dans les zones déjà urbanisées	8
2.4. Faisabilité opérationnelle pour un aménagement dans la zone 2AU	8
2.4.1. Cohérence urbaine et équipements.....	8
2.4.2. Accès.....	9
2.4.3. Prise en compte des risques.....	11
3. DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES MODIFIÉES	12
3.1. OAP.....	12
3.2. Dispositions réglementaires graphiques	16
3.2.1. Suppression de l'emplacement réservé n°4.....	16
3.3. Dispositions réglementaires écrites.....	17
3.4. Compatibilité avec le SCoT Colmar Rhin Vosges	23
3.4.1. Habitat.....	23
3.4.2. Déplacement	23
3.4.3. Continuités écologiques.....	23
3.4.4. Risques.....	24
3.5. Respect des orientations du PADD	24

4. CONSOMMATION D'ESPACES DEPUIS L'ÉLABORATION DU PLU.....	26
5. INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES.....	27
5.1. Etat initial de l'environnement et perspectives de son évolution.....	27
5.1.1. Scénario tendanciel.....	27
5.1.2. Continuités écologiques et zones humides.....	27
5.1.3. Périmètres de protection et alimentation en eau potable.....	29
5.1.4. Pollution des sols.....	29
5.1.5. Impact sur l'environnement et les paysages.....	29
5.1.6. Impact sur l'activité agricole.....	29
5.1.7. Santé, hygiène et salubrité publique.....	29
5.2. Incidences environnementales et zones de protection réglementaires.....	30
5.3. Indicateurs.....	31

Auteur

C. Lemarchand Ingénieur géomètre-topographe Chef de projet

Remarque :

Wecko_Modif_01_Rapport présentation_Approb_2015-12-21.docx

1. Objet de la modification

1.1. Contenu du dossier de modification n°1

Le dossier de modification du PLU n°1 comprend :

1. Note de présentation
2. Orientations d'aménagement et de programmation du secteur
3. Règlement graphique : Plan de zonage au 1/2000
4. Règlement écrit.

1.2. Avant propos

Le territoire communal de WECKOLSHEIM est couvert par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en juin 2013. La municipalité souhaite faire évoluer son Plan Local d'Urbanisme pour répondre à un besoin d'aménagement.

S'inscrivant dans la mise en œuvre des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune, la présente modification du Plan Local d'Urbanisme, approuvé en 2013, a pour objet :

- d'une part, d'ouvrir partiellement à l'urbanisation la zone 2AU "Die Matt" afin de permettre la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
- d'autre part, d'ajuster certaines règles d'urbanisme liées à l'aménagement de la zone "Die Matt".

Les terrains situés dans la zone Die Matt sont actuellement des terres agricoles. Ils sont déjà classés dans le zonage du PLU comme zone à urbanisation future, nécessitant une évolution du document d'urbanisation pour être rendus constructibles. Seule une partie de ces terres, sur 1.7 hectares environ, sera ouverte à l'urbanisation afin de

permettre la création d'une opération d'aménagement de plus d'une vingtaine de logements. La modification du PLU consiste donc à ouvrir immédiatement à l'urbanisation une partie de la zone 2AU, en zone 1AU.

En complément, les règles d'urbanisme applicables à la nouvelle zone 1AU sont assouplies afin de favoriser la densification.

Conformément aux dispositions des articles L. 123-13 et suivants du Code de l'Urbanisme, la commune de WECKOLSHEIM lance le projet de modification par procédure classique, avec enquête publique, de son Plan Local d'Urbanisme.

La commune a recours à la procédure de modification car le projet :

- a) Ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- b) Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- c) Ne réduit 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 ;
- d) N'ouvre pas 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.

La modification a été initiée par délibération du Conseil Municipal de WECKOLSHEIM le 24/03/2015, complétée le 19/05/2015.

2. Justification de l'ouverture partielle de la zone 2AU

2.1. Prévisions et besoins répertoriés en matière d'habitat

La commune a connu un fort développement démographique entre 1999 et 2006 (population multipliée par 1.5, passant de 362 habitants en 1999 à 567 habitants en 2006, soit une augmentation de 6.6 personnes par an). Les statistiques de l'INSEE pour l'année 2011 révèlent que la commune a retrouvé une évolution démographique plus stable (environ + 5.1 nouveaux habitants par an). La commune accueille, selon le recensement de 2011, 613 habitants.

Sur ce rythme, la population devrait avoisiner les 710 habitants à l'horizon 2020, soit un apport de + 97 personnes.

Entre 1999 et 2006 apparaît un net rajeunissement de la population de la commune (environ 24% de la population en 2006, soit une évolution de + 5 points de la population âgée de 0 à 14 ans pendant cette période). Cette répartition est maintenue entre les années 2006 et 2011.

Les équipements et services liés notamment à la tranche d'âges 0 à 14 ans devront être maintenus pour pérenniser le profil "plus jeune" de la commune. Une halte garderie "la Gaminerie" a été délocalisée dans les salles communales voisines, suite aux changements de rythmes scolaires de la rentrée scolaire 2014/2015 (occupation de la salle de classe les mercredis). D'ailleurs, depuis quelques années, la commune conforte sa politique de l'enfance pour éviter la fermeture de classes, voire de l'école. En effet, la commune a subi, pour la rentrée 2014/2015, la fermeture d'une de ses classes pour faute d'élèves en nombre suffisant.

Aujourd'hui, un projet d'équipement intercommunal est à l'étude entre les communes de Biesheim et de Weckolsheim pour la création d'une cantine scolaire et d'un périscolaire, afin de rendre plus attractives les communes du secteur. La convention sera validée fin juin 2015.

Le desserrement des ménages est également constaté sur la commune (-0.3 habitant par ménage sur les deux derniers recensements). En 2011, la commune dispose de 237 logements. En prenant en compte le taux d'occupation de 2.5 habitants par logement, le desserrement des ménages et la vacance communale (4.6%), environ 70¹ logements seraient à créer d'ici 2020.

L'intérêt général de la commune est de poursuivre le rythme démographique actuel pour maintenir une population jeune et active au cœur de la commune, et surtout pour maintenir ses équipements scolaires.

¹ Calculs basés sur les statistiques INSEE, et, sur la note de calcul de la DDT pour l'évaluation du besoin en logements.

2.2. Capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées

Les zones classées en zones urbanisées mais pas encore bâties représentaient, à l'approbation du PLU, environ 34 logements (de type individuel) et une vingtaine de logements de type collectif.

La commune comporte 237 logements en 2011 selon les données INSEE, soit un apport de 15 logements depuis 2006.

La capacité résultante en fin 2014, à la vue de la photographie aérienne et de la dernière mise à jour du cadastre, est d'environ 24 logements répartis de façon sporadique, et essentiellement en arrière de parcelles. La zone 1AU peut, quant à elle, accueillir environ 5 logements. Par ailleurs, des logements collectifs aidés ont été réalisés au sud de la commune, et livrés au 1^{er} janvier 2014.

Des dents creuses sont présentes derrière la zone d'activités mais le cadre de vie n'est pas des plus accueillants (stockage de bois, activité de coupes)



Figure 1 : Environnement aux environs de la zone d'activités

On notera, que, parmi les dents creuses disponibles, un secteur assez compact, Rue de Hettenschlag, pourrait accueillir environ 8 logements (logements déjà comptabilisés dans le calcul ci-dessus). Les divisions parcellaires apparentes prouvent qu'un projet d'aménagement a déjà été lancé avant l'approbation du PLU. Cependant, l'absence de constructions sur ces terrains laisse supposer une difficulté technique ou administrative non résolue, voire une réticence foncière (cf. Figure 2et Figure 3 ci-après).

En déduisant la capacité d'urbanisation des dents creuses, il resterait environ une trentaine de logements à intégrer à la zone à urbaniser 2AU.

Par ailleurs, la commune souhaite accueillir, de manière régulière, et surtout maintenir, une population jeune, et ce dans les plus brefs délais afin de préserver les écoles locales.

Au vu de ces éléments, une ouverture partielle de la zone à urbaniser 2AU répondrait au mieux à une urbanisation progressive et programmée : seule la partie ouest de la zone 2AU passerait en zone 1AU, le reste serait maintenu en zone 2AU.

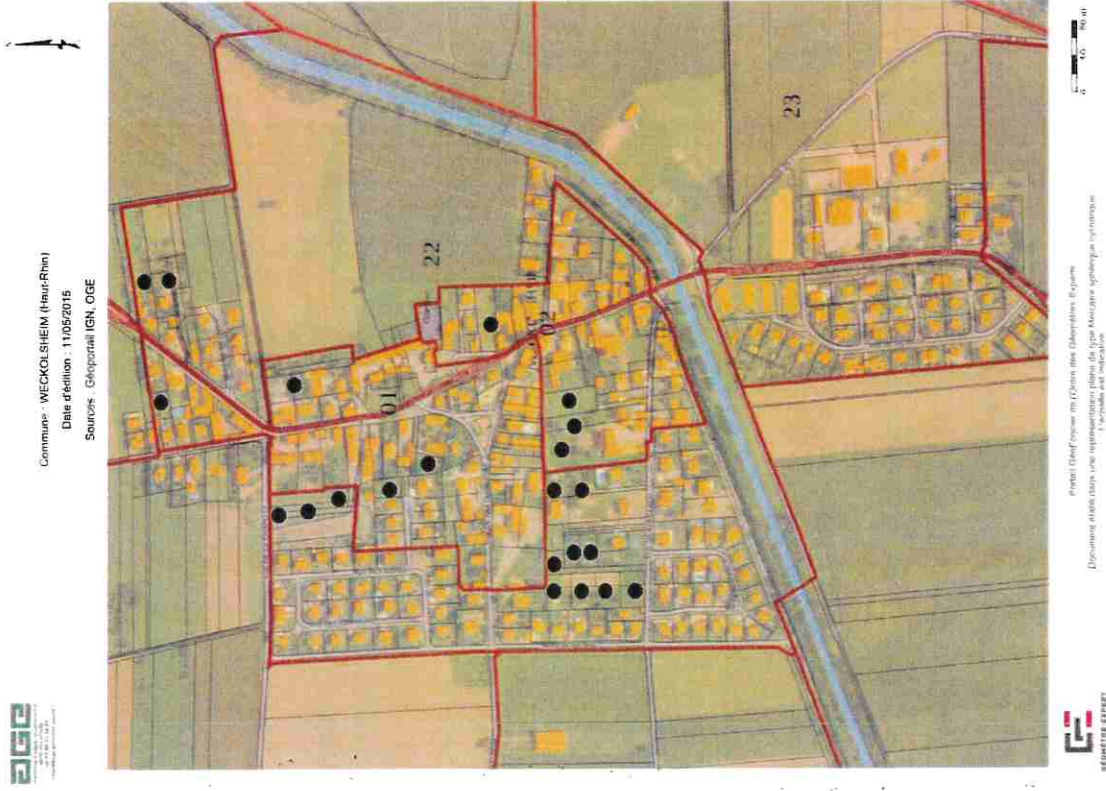
Figure 2 : Situation à l'approbation du PLU (juin 2013)

● Espaces disponibles



Figure 3 : Situation en fin 2014

● Espaces restants disponibles



2.3. Faisabilité opérationnelle dans les zones déjà urbanisées

Les terrains encore disponibles sont répartis de manière disparate dans la trame urbaine. Ils nécessitent des renforcements de réseaux (eau potable, assainissement, électricité, éclairage public, gaz, télécom...) pour chacun des secteurs concernés.

La densification de la trame urbaine, dans un secteur déjà programmé – tel qu'une zone à urbaniser – aurait l'avantage de concentrer et de limiter les renforcements de réseaux dans un seul et unique secteur. D'ailleurs, les frais d'équipement à l'intérieur d'une zone 1AU sont à la charge de l'aménageur. Il n'incomberait alors à la commune uniquement les frais de renforcement de réseaux aux abords de ladite zone à urbaniser.



Figure 4 : Photographie du site depuis le canal Vauban

L'ouverture **partielle** de la zone à urbaniser ZAU, pour environ 1.7 ha, sur le côté du front bâti, permet la création dans un premier temps d'environ une petite trentaine de logements (soit une densité d'environ 20 logements à l'hectare déduction faite des viabilités).

Ces données s'appuient sur une étude de faisabilité portée par un aménageur disposé, dès à présent, à lotir le premier secteur de la zone ZAU. Les travaux d'aménagement interne de l'opération seront financés entièrement par le porteur de projet. La maîtrise foncière est acquise sur ce secteur, rendant l'opération d'aménagement quasi-certaine.

L'ouverture progressive ultérieure de la zone 2AU assure une évolution démographique fluide et nécessaire pour le maintien de l'école, tout en restant en adéquation avec les besoins de la commune.

2.4. Faisabilité opérationnelle pour un aménagement dans la zone 2AU

2.4.1. Cohérence urbaine et équipements

La zone 2AU correspond au renforcement de la trame, dans la continuité de la zone urbaine existante. Elle est limitée par un obstacle physique qu'est le canal Vauban. La concentration des nouvelles habitations dans un seul secteur facilite les travaux d'équipements au droit de la zone. Les coûts de viabilisation de l'opération se résumeront, pour la commune, au renforcement des réseaux, notamment en eau potable et en électricité, aux abords de la zone à urbaniser.

2.4.2. Accès

Le document d'urbanisme en vigueur a déjà anticipé les accès à la zone 2AU. Il prévoyait : un accès depuis la rue de l'Église (emplacement réservé n°4), et un accès depuis la rue principale. Après études, il s'avère que les accès prévus ne sont plus tout à fait adaptés à la situation.



Figure 5 : Extrait des OAP et du zonage de la zone "Die Matt"

Accès depuis la rue de l'Église

L'accès depuis l'emplacement réservé n°4 présente des inconvénients non négligeables pour les usagers de la route. La rue de l'Église, voie de faible largeur, ne dispose pas d'un cheminement sécurisé (absence de trottoir), et est encadré de murs hauts et de végétations hautes. La visibilité depuis cette rue en est d'autant plus réduite.

Cette voie longe la mairie pour ensuite déboucher directement sur la rue principale. La visibilité pour accéder à la rue principale est limitée.



Figure 6 : Vues de la rue de l'Église depuis l'emplacement réservé n°4

Par ailleurs, les abords de la mairie présentent des places de stationnement, un poste de transformation et le local des sapeurs-pompiers, tous accessibles depuis la rue de l'Église et en amont de l'emplacement réservé n°4. Tous ces services et équipements sont concentrés dans un espace assez restreint, rendant difficile l'accès à la rue de l'Église. La réflexion s'applique aussi bien aux déplacements motorisés que non motorisés. Le risque encouru est la création d'un site accidentogène aux abords d'équipements publics.

C'est pourquoi, il est décidé de ne plus tenir compte de cet emplacement réservé et de le supprimer.

Accès depuis la rue Principale

Une étude de sécurité des routes départementales situées en agglomération de Weckolsheim a été finalisée en avril 2015. Un complément pour la faisabilité d'un giratoire entre la rue principale et l'accès à la zone 2AU (au niveau de la rue de Hettenschlag) a été commandé. Le giratoire est estimé à 120 000 € HT. A minima, un aménagement de sécurité sera budgétisé pour l'accès à cette zone.

Accès depuis la rue Principale, dans de l'espace bâti

L'accès à la zone 2AU depuis la Rue Principale, transitera par la zone bâtie et nécessitera la démolition d'un abri situé sur le tracé de la future voie d'accès. L'abri ne comporte aucun logement et ne présente qu'un faible intérêt architectural (ancienne grange). En revanche, les bâtiments contigus à cet abri ont été référencés comme "édifice remarquable de la commune" par le Service Régional de l'Inventaire, dont notamment un pigeonnier : ils seront tous conservés. La destruction uniquement de l'abri ne portera pas préjudice au patrimoine communal.

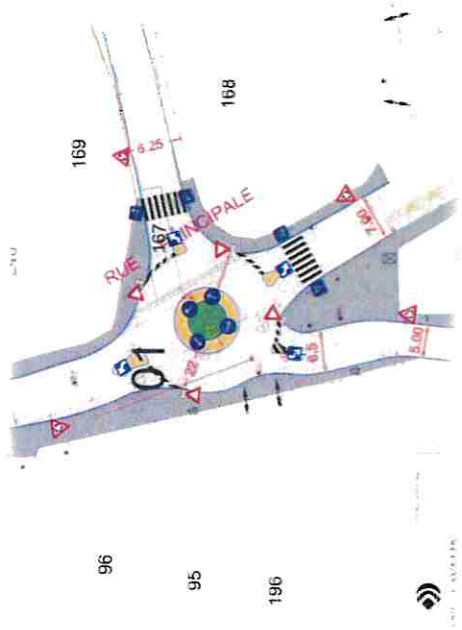


Figure 7 : Aménagement en giratoire pour l'accès à la zone AU



Figure 9 : Abri devant être démolie

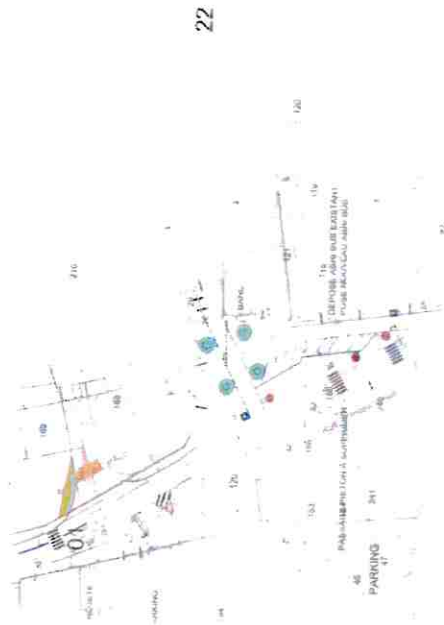


Figure 8 : Aménagement sécuritaire pour l'accès à la zone AU

Source : Extrait de l'Étude de sécurité de SNC Lavalin – Avril 2015

3. Dispositions réglementaires modifiées

3.1. OAP

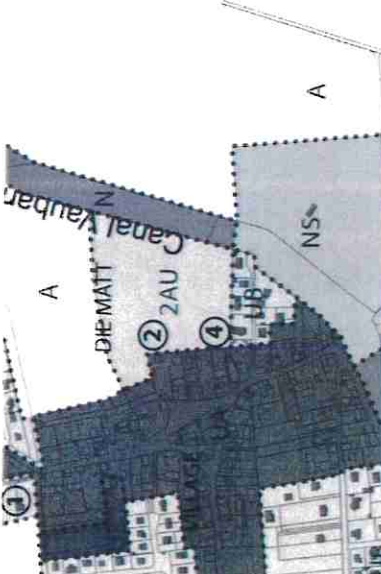

Situation AVANT modification	Situation APRES modification	Justifications
<p>SECTEUR DIE MATT</p> <p>Une zone 1AU est identifiée à l'extrémité de la rue des Tilleuls pour permettre une valorisation des terrains situés directement en contact de la voirie équipée.</p>	<p>SECTEUR DIE MATT</p> <p><i>Situation inchangée.</i></p>	<p>SECTEUR DIE MATT</p> <p>Maintien de la zone 1AU à l'extrémité de la rue des Tilleuls.</p>
<p>Une zone 2AU est identifiée au sud de la zone Die Matt avec un accès rue de l'Eglise, protégé par un emplacement réservé, et un deuxième accès sur la rue Principale constituant une orientation d'aménagement.</p>	<p>Une zone 2AU est identifiée au sud de la zone Die Matt avec un accès rue de l'Eglise, protégé par un emplacement réservé, et un deuxième accès sur la rue Principale constituant une orientation d'aménagement.</p> <p>Au lieu-dit "Die Matt" et au sud de cette première zone 1AU, se situent deux zones à urbaniser : une zone 1AU en arrière de la zone bâtie et une zone 2AU entre cette zone 1AU et le canal Vauban. L'accès sera assuré depuis la rue principale.</p>	<p>Tout d'abord, l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AU remodèle le zonage. Une zone à urbanisation immédiate 1AU est créée en arrière de la zone bâtie afin de répondre aux besoins démographiques et à la politique locale de la commune. Le reste du secteur est quant à lui maintenu en zone 2AU (à urbanisation différée).</p> <p>Enfin, l'étude de l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AU a permis d'affiner les possibilités d'accès. Il s'avère que l'accès de la rue de l'Eglise n'est plus approprié car jugé inadapté et peu sécuritaire au vue de la circulation et de la visibilité. Cependant le cheminement piétonnier est préservé dans les OAP.</p>
<p>Les orientations d'aménagement permettent de préserver une autre possibilité d'accès vers le reste de la Matt à long terme.</p>	<p><i>Situation inchangée.</i></p>	<p>Pour un développement à long terme, les possibilités éventuelles de maillage sont préservées.</p>

<ul style="list-style-type: none"> • L'aménagement des zones à urbaniser doit favoriser l'économie du foncier et atteindre la densité minimale fixée par le SCOT ; 	<ul style="list-style-type: none"> • L'aménagement des zones à urbaniser doit favoriser l'économie du foncier et tendre vers l'objectif de densité fixée par le SCOT ; 	<p>Maintien des dispositions réglementaires du SCoT.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • l'extension de la rue des Tilleuls doit être prolongée jusqu'en limite de zone et être orientée vers le lieu-dit Die Matt. La nouvelle voirie devra être dimensionnée pour une circulation à double sens ; 	<p><i>Situation inchangée.</i></p>	<p>Cette orientation concerne l'aménagement de la zone 1AU au Nord de la rue des Tilleuls, qui n'est pas concerné par la modification ci-présente.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • les accès envisagés à partir de la rue Principale doivent permettre l'aménagement de voiries ouvertes à la circulation automobile ; 	<ul style="list-style-type: none"> • L'accès envisagé à partir de la rue Principale doit permettre l'aménagement de voiries ouvertes à la circulation automobile ; 	<p>Il n'existe plus qu'un seul accès sécurisé sur la route départementale, appelée rue principale sur ce tronçon de voie. Cet accès nécessitera l'aval du service des traversées d'agglomération du conseil départemental du Haut-Rhin. L'étude de sécurité réalisée en avril 2015 préconise soit un giratoire soit l'aménagement d'un accès sécurisé.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • le tracé des voiries doit favoriser si possible une orientation naturelle des constructions vers le Sud (apports solaires passifs) ; 	<p><i>Situation inchangée.</i></p>	<p>Cette orientation est maintenue pour répondre au mieux aux conditions environnementales.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • sauf dans le cas où une place de retournement est créée à son extrémité, toute impasse (hors amorces de voirie pour les extensions futures) doit comprendre obligatoirement à son entrée une zone de regroupement des boîtes aux lettres, compteurs, bacs de ramassage des ordures ménagères et autres équipements pouvant nécessiter un accès des services publics ; 	<p><i>Situation inchangée.</i></p>	<p>Disposition maintenue.</p>

<ul style="list-style-type: none"> l'aménagement doit limiter les circulations dans toute voirie en impasse et donc prévoir des places de stationnement « visiteurs » ; 	<ul style="list-style-type: none"> L'aménagement doit limiter les circulations dans toute voirie en impasse et donc prévoir des places de stationnement « visiteurs » ; 	<p>Les voies projetées permettent une circulation aisée et fluide en double sens sur l'ensemble de la zone 1 AU. L'accès à la zone 2AU devra être prévu afin de ne pas enfermer ce secteur.</p>
<ul style="list-style-type: none"> les terrains situés à l'intérieur des périmètres de protection des canalisations de gaz doivent rester inconstructibles sauf constructions annexes non habitées (garages, piscines...); 	<p><i>Situation inchangée.</i></p>	<p>Disposition maintenue.</p>
<ul style="list-style-type: none"> un recul de construction de 10 m doit être respecté par rapport au pied de digue ; 	<p><i>Situation inchangée.</i></p>	<p>Ce recul permet de conserver une zone non construite en limite de digue, et de préserver une linéarité verte le long de l'ouvrage.</p>
<ul style="list-style-type: none"> la zone 2AU ne pourra être ouverte à l'urbanisation que lorsque les accès rue de l'Eglise et rue Principale pourront être réalisés (circulation à sens unique ou à double sens) ; 	<ul style="list-style-type: none"> la zone 2AU ne pourra être ouverte à l'urbanisation que lorsque les accès rue de l'Eglise et rue Principale pourront être réalisés (circulation à sens unique ou à double sens) ; L'accès viaire à la zone 1AU sera assuré par un aménagement sécuritaire sur la Rue Principale. L'accès à la zone 2AU sera dans le prolongement de l'accès de la zone 1AU. 	<p>Cf. ci-dessus.</p>
<ul style="list-style-type: none"> l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU se fera en plusieurs tranches. Une première modification du PLU classera en 1AU une zone permettant de créer une voirie entre la rue de l'Eglise et la rue Principale. Cette nouvelle voirie comportera des antennes jusqu'en limite de zone de manière à préserver les possibilités d'aménagement à moyen ou long terme. Les terrains maintenus en 2AU pourront être ouverts à l'urbanisation en une ou plusieurs 	<ul style="list-style-type: none"> L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU pourra se réaliser en plusieurs tranches. Une première modification du PLU classera en 1AU une zone permettant de créer une voirie entre la rue de l'Eglise et la rue Principale. La nouvelle voirie dans la zone 1AU comportera des antennes jusqu'en limite de zone de manière à préserver les possibilités d'aménagement à moyen ou long terme. 	<p>Les conditions d'accès liées à la réalisation de l'emplacement réservé n°4 (accès depuis la rue de l'Eglise) étant levées, il n'y a plus de nécessité de maintenir cette contrainte.</p>

3.2. Dispositions réglementaires graphiques

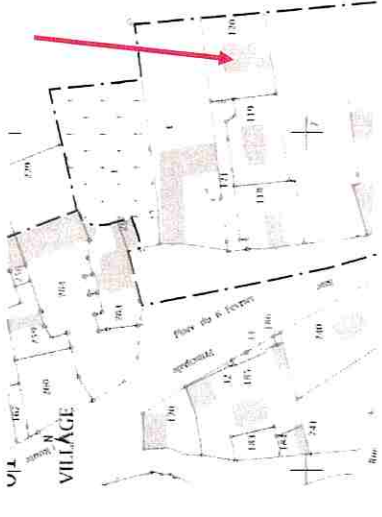
3.2.1. Suppression de l'emplacement réservé n°4

Situation AVANT modification	Situation APRES modification	Justifications
	 <p>Commune de WECKOLSHEIM Plan Local d'Urbanisme Plan de règlement Approuvé par délibération du Conseil Municipal le 25/12/2015</p>	<p>La desserte viaire par la rue de l'Église n'est plus maintenue en raison des problèmes de sécurité et de la visibilité depuis cette voie.</p> <p>Cependant, seul l'accès piétonnier est préservé afin de maintenir un cheminement doux entre ce quartier et l'école voisine. Il est déjà traduit sur une des pièces du PLU, les orientations d'aménagement dans ce secteur.</p> <p>L'emplacement réservé n°4 est supprimé.</p>

3.3. Dispositions réglementaires écrites

Situation AVANT modification	Situation APRES modification	Justifications
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL		
<p>Article 3 1AU : Accès et voirie</p> <p>...</p> <p>Voirie</p> <p>Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.</p> <p>La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.</p> <p>Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • largeur minimale de la chaussée de 6 mètres pour les voies à double sens ; • largeur minimale de la chaussée de 3,5 mètres pour les voies à sens unique ; • les voies à double sens devront être bordées d'au moins un trottoir de 1,50 mètres de large ; 	<p>Article 3 1AU : Accès et voirie</p> <p>...</p> <p>Voirie</p> <p>Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.</p> <p>La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.</p> <p>Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • largeur minimale de la chaussée de 6 mètres pour les voies à double sens, sauf en cas de rétrécissement ponctuel au droit d'écluse où elle est réduite à 4 mètres ; • <i>Situation inchangée</i> • <i>Situation inchangée</i> 	<p>Ce système permettrait de limiter la vitesse de circulation en créant des rétrécissements de chaussée ponctuels, dans l'état d'esprit de zone partagée (rupture de la linéarité de la voie).</p>

<ul style="list-style-type: none"> • les voies en impasse de plus de 100 m de longueur doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour ; • les dimensions de la place de retournement seront déterminées en fonction d'un rayon de giration externe de 15 mètres ; • les voies en impasse de moins de 100 m de longueur doivent comporter, à leur entrée, un espace aménagé suffisant pour rassembler les bacs de collecte des déchets et les boîtes aux lettres de l'ensemble des constructions desservies ; • toute voie en impasse doit être prolongée par une voie piétonne ou/et cyclable permettant de réaliser un bouclage. Lorsque la position des voies ne permet pas la réalisation immédiate d'un bouclage, la voie ouverte à la circulation automobile réalisée dans la zone doit être prolongée jusqu'à la limite de la zone de manière à permettre une extension future. 	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Situation inchangée</i> • Les dimensions de la place de retournement seront déterminées en fonction d'un diamètre de giration externe de 20 mètres ; • <i>Situation inchangée</i> • toute voie en impasse doit être prolongée par une voie piétonne ou/et cyclable permettant de réaliser un bouclage. Lorsque la position des voies ne permet pas la réalisation immédiate d'un bouclage, la voie ouverte à la circulation automobile réalisée dans la zone doit être prolongée jusqu'à la limite de la zone de manière à permettre une extension future. 	<p>Les services de lutte contre l'incendie demandent des aménagements terminaux en extrémité de voie en impasse afin d'éviter toutes manœuvres. Les dimensions minimales pour faire demi-tour avec un engin de lutte contre l'incendie est de 20 mètres de diamètre, et non de rayon.</p> <p>Le prolongement de la voirie par un cheminement piétonnier est déjà acté au niveau des orientations d'aménagement.</p>
<p>Article 6 1AU : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>Dispositions générales</p> <ul style="list-style-type: none"> • La règle s'applique par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile. Dans le cas contraire, ce sont les règles de l'article 7 qui s'appliquent. 	<p>Article 6 1AU : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>Dispositions générales</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Situation inchangée</i> 	

<ul style="list-style-type: none"> • Les saillies de faible importance (balcons, auvents, escaliers, rampes d'accès, avancées de toits, enseignes...) ne sont pas prises en compte pour l'application de la règle. • La façade sur rue des constructions principales doit être implantée dans une bande comprise entre 0m et 6m de l'alignement. • Les constructions annexes et les autres constructions sont autorisées avec un recul minimal de 6 m par rapport à l'alignement. <p>Dispositions particulières</p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise (inférieure ou égale à 20 m²) nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul inférieur ou égal à 2 m.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Situation inchangée</i> • La façade sur rue des constructions principales doit être implantée dans une bande comprise entre 0m et 6m de l'alignement. Cette règle ne s'applique pas aux constructions dont la voie d'accès est supérieure à 5 mètres. • Les constructions annexes et les autres constructions sont autorisées avec un recul minimal de 3 m par rapport à l'alignement. <p>Dispositions particulières</p> <p><i>Situation inchangée.</i></p>	<p>Cet ajout autorise l'implantation de construction sur des terrains dit "en casserole".</p>  <p>La règle d'implantation est assouplie pour les constructions en dehors des constructions principales d'habitation. Ceci fait référence notamment à l'implantation des garages, plus proches de la voirie, dans l'esprit de densification.</p>
---	--	--

<p>Article 7 1AU : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>Dispositions générales</p> <p>Pour les constructions principales admises dans la zone :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La distance – comptée horizontalement de tout point de la construction ou installation au point de la limite séparative la plus rapprochée – doit être au moins égale à 3 m. • Toutefois, dans une bande de 20 m de profondeur par rapport à l'alignement, la construction peut jouxter une limite séparative au plus. <p>Pour les annexes et pour les autres constructions ou installations :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les annexes et les autres constructions ou installations peuvent être implantées sur deux limites séparatives contiguës au plus ou à une distance – comptée horizontalement de tout point de cette construction ou installation au point de la limite séparative la plus rapprochée – au moins égale à 1 m. <p>Disposition particulière Les règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise (inférieure ou égale à 20 m²) nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter sur une limite au plus ou avec un recul supérieur ou égal à 1 m.</p>	<p>Article 7 1AU : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>Dispositions générales</p> <p>Pour les constructions principales admises dans la zone :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sauf en cas de contiguïté, la distance – comptée horizontalement de tout point de la construction ou installation au point de la limite séparative la plus rapprochée – doit être au moins égale à 3 m. • Toutefois, dans une bande de 20 m de profondeur par rapport à l'alignement, la construction peut jouxter une limite séparative au plus. <p>Pour les annexes et pour les autres constructions ou installations :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Situation inchangée <p>Disposition particulière</p> <ul style="list-style-type: none"> • Situation inchangée 	<p>Les règles d'implantation sont assouplies afin d'offrir de plus amples possibilités de mobilisation des terrains en vue de projets de construction, dans le respect des dispositions réglementaires des lois Grenelle et ALUR.</p>
--	--	---

<p>Article 10 1AU : Hauteur des constructions</p> <p>La hauteur des constructions est mesurée par projection verticale en tout point du terrain naturel de la construction avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.</p> <p>Ne sont pas pris en compte les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, enseignes, cages d'ascenseurs...</p> <p>La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 6 m à la gouttière ou à l'acrotère et à 9 m au faîtage.</p>	<p>Article 10 1AU : Hauteur des constructions</p> <p>La hauteur des constructions est mesurée par projection verticale en tout point du terrain naturel de la construction avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.</p> <p>Ne sont pas pris en compte les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, enseignes, cages d'ascenseurs...</p> <p>La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 6 m à la gouttière ou à l'acrotère et à 9 m au faîtage.</p>	
<p>Toutefois, la hauteur maximale (à la gouttière, à l'acrotère ou au faîtage) est ramenée à 4 m augmentés de la distance – comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative la plus rapprochée – dans une bande de 3 m de profondeur par rapport aux limites séparatives. Cette règle ne s'applique pas sur la limite commune d'une opération de maisons jumelées.</p> <p>La hauteur des annexes est limitée à 4 m à la gouttière ou à l'acrotère et 6 m au faîtage.</p> <p>La hauteur des autres constructions est limitée à 4 m.</p> <p>La hauteur des remblais est limitée à 0,50 m mesurés par rapport au terrain naturel avant travaux.</p>	<p>Toutefois, la hauteur maximale (à la gouttière, à l'acrotère ou au faîtage) est ramenée à 4 m augmentés de la distance – comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative la plus rapprochée – dans une bande de 3 m de profondeur par rapport aux limites séparatives. Cette règle ne s'applique pas sur la limite commune d'une opération de maisons jumelées.</p> <p>La hauteur des annexes est limitée à 4 m à la gouttière ou à l'acrotère et 6 m au faîtage.</p> <p>La hauteur des autres constructions est limitée à 4 m.</p> <p>La hauteur des remblais est limitée à 0,50 m mesurés par rapport au terrain naturel avant travaux.</p>	<p>Les règles sont assouplies afin de faciliter la capacité de densification de la zone.</p>

<p>Dispositions particulières</p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aux constructions nécessaires aux services publics, • Aux constructions d'intérêt collectif ne constituant pas des bâtiments. 	<p>Dispositions particulières</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Situation inchangée</i> 	
<p>SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</p>		
	<p>Article 15 1AU : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales</p> <p>Non réglementé.</p>	<p>Article obligatoire depuis la promulgation de la loi ALUR.</p>
	<p>Article 16 1AU : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et réseaux de communications électroniques</p> <p>Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques quand ils existent et qu'en conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.</p>	<p>Article obligatoire depuis la promulgation de la loi ALUR.</p> <p>Intégration des besoins en génie civil (mise en place des gaines) lors de la réalisation des branchements nécessaires à la construction, afin de faciliter les raccordements ultérieurs aux nouveaux réseaux de communications tels que la fibre.</p>

3.4. Compatibilité avec le SCoT Colmar Rhin Vosges

3.4.1. Habitat

La commune de Weckolsheim est identifiée comme "Village" dans le Schéma de Cohérence Territoriale Colmar Rhin Vosges (SCoT CRV).

Les sites les moins sensibles sont mobilisés pour l'urbanisation future de la commune, à savoir les terrains situés entre la zone urbaine et le canal Vauban. L'extension urbaine se situe dans le prolongement de la trame urbaine déjà existante, renforce la centralité du village et poursuit la sortie d'un schéma de type "village rue".

3.4.2. Déplacement

Le projet n'est pas concerné par le contournement de Weckolsheim, situé bien au sud de la commune.

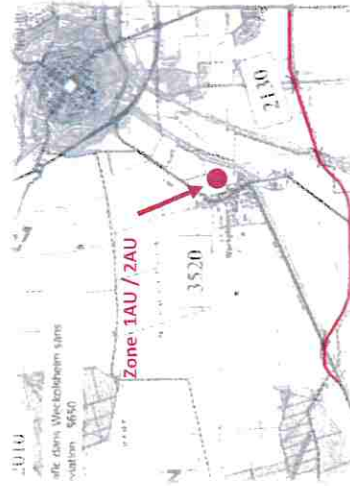


Figure 11 : Tracé de la future déviation de Weckolsheim

Source : OAP du PLU approuvé de Weckolsheim

La sécurité des déplacements est prise en compte notamment au niveau de l'accès à la zone 1AU (projet de giratoire ou d'aménagement sécurisé à l'étude sur la rue principale).

3.4.3. Continuités écologiques

Les continuités écologiques à l'échelle régionale ne sont pas impactées, puisque en dehors des secteurs à enjeux.



Figure 12 : Trame verte du SCoT

Le projet se situe en dehors des secteurs de protection environnementale que sont les zones Natura 2000, les sites dédiés à la protection du hamster. Dans ce secteur, la sensibilité paysagère est plus faible en raison de la rupture du champ de vision générée par la digue du canal Vauban.

3.4.4. Risques

Le risque engendré par la présence d'eau est pris en compte par la bande de recul de 10 mètres le long des pieds de la digue. En effet, il a été constaté quelques fuites d'eau depuis le canal en raison de la présence de ragondins dans le secteur. Fin février 2014, des réparations ont été effectuées par le Syndicat Mixte du Quatelbach.

Le risque de la présence de canalisation de transport de gaz a été évalué. Les règles minimales liées aux PEL (pas d'ERP, ni IGH) sont respectées (secteur destiné à de l'habitat, hauteur maximale au faitage limitée à 9 mètres) même si la zone 2AU n'est pas impactée directement. Il y aura seulement lieu d'informer GRT Gaz pour tout projet d'aménagement dans la zone de dangers significatifs (IRE) en phase d'avant-projet sommaire.

Environ 3 constructions en zone 2AU, qui est non urbanisable dans l'immédiat, sont susceptibles d'être concernées par la zone de dangers la plus faible. En conséquence, l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone est compatible avec le risque gaz.

3.5. Respect des orientations du PADD

En matière d'aménagement, d'urbanisme et d'équipement, et de logements

L'extension programmée prend en compte la capacité actuelle des équipements. Tous les réseaux sont présents et de capacité suffisante dans la rue principale :

- Conduite en eau potable de diamètre DN125 suffisante pour alimenter les zones futures à urbaniser et assurer la desserte en incendie ;

- Canalisation en eaux usées de diamètre DN200 suffisante pour recueillir les eaux usées du secteur (pouvant récupérer les eaux jusqu'à plus de 12 000 habitants) ;
- Présence d'un poste de transformation en limite de zone (proche de la Mairie)...

Les zones 1AU et 2AU respectent les contraintes réglementaires quant à la présence de conduite de transport de gaz (elles sont situées en dehors de la zone à risque). Il n'y a pas d'exploitation agricole dans le secteur pouvant apporter une gêne à l'opération.

Une zone non construite est maintenue le long de la digue, sur une distance de 10 mètres, afin de maintenir également une zone de transition entre la digue et la zone bâtie.

En matière de protection des espaces naturels et de continuité écologique

La modification du PLU ne touche pas aux corridors écologiques existants ni au site de promenade le long du canal Vauban.

Les eaux usées seront obligatoirement raccordées aux réseaux collectifs présents dans la rue principale. En parallèle, les eaux pluviales seront infiltrées pour éviter de diluer davantage les eaux usées dans l'unité de traitement finale.

En matière d'habitat

L'assouplissement des règles d'implantation des constructions offre un plus large panel des possibilités à construire et répond par la même à une offre plus diversifiée en typologie de logements (volumétrie des constructions, taille des parcelles...).

En matière de transports et de déplacements

Le nombre d'accès à la zone 1AU (puis à la zone 2AU) depuis la route départementale est limité à un seul. De plus, un aménagement sécuritaire sera réalisé pour la desserte de l'opération : les flux des véhicules seront ainsi canalisés.

Les déplacements doux sont également préservés puisque qu'une sortie piétonne est conservée vers la rue de l'Église (passage plus direct entre ce quartier et l'école).

En matière de développement des loisirs

La création d'un espace de loisirs est imposée dans les orientations d'aménagement et de programmation de la zone "Die Matt".

En matière de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Les règles d'urbanisme de la zone 1AU permettent une implantation plus aisée d'une construction, et ainsi une optimisation du foncier (implantation sur limite séparative possible, recul d'implantation par rapport aux voies et emprise publiques diminué).

4. Consommation d'espaces depuis l'élaboration du PLU

ZONE URBAINE U	Surface en hectares		Évolution
	PLU en vigueur avant modification	PLU modifié	
UA	10,5	10,5	0,0
UB	17,2	17,2	0,0
UE	4,1	4,1	0,0
UEg	2,2	2,2	0,0
Total	34,0	34,0	0,0

ZONE A URBANISER AU	ha	ha	ha
1AU	0,3	2,0	1,7
2AU	3,4	1,7	-1,7
Total	3,7	3,7	0,0

ZONE NATURELLE N	ha	ha	ha
N	113,2	113,2	0,0
NS	5,2	5,2	0,0
Total	118,4	118,4	0,0

ZONE NATURELLE A	ha	ha	ha
A	529,6	529,6	0,0
Ac	7,3	7,3	0,0
Total	536,9	536,9	0,0

TOTAL	ha	ha	ha
Total	693,0	693,0	0,0

5. Incidences environnementales

5.1. Etat initial de l'environnement et perspectives de son évolution

5.1.1. Scénario tendanciel

Le PLU de la commune de Weckolsheim a inscrit à l'urbanisation future un secteur situé entre la rue de l'Église, en amont de la rue de la chapelle, et le canal Vauban.

L'urbanisation ainsi programmée, inclut d'une manière inévitable, la destruction des terres agricoles encore cultivées. Cependant, l'urbanisation est circonscrite à ce secteur fermé, délimité, d'une part par les constructions actuelles en arrière de rues, et d'autre part, par un élément physique d'ampleur qu'est le canal Vauban. L'urbanisation ne s'oriente pas vers des secteurs ouverts.

5.1.2. Continuités écologiques et zones humides

Comme l'indiquent le SCoT Colmar Rhin Vosges et le Schéma Régional de Cohérence Écologique d'Alsace, la commune de Weckolsheim se situe en dehors des corridors écologiques régionaux à enjeux, tels que le Canal du Rhône au Rhin (à ne pas confondre avec le canal Vauban (cf. Figure 12, p23).



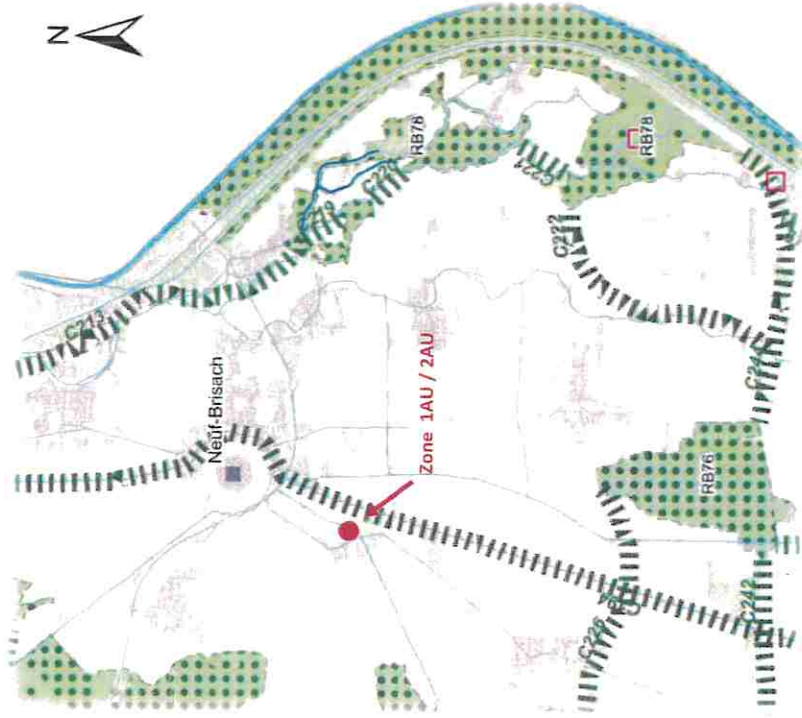


Figure 13 : Extrait du SRCE - Points à enjeux liés à l'urbanisation

Par ailleurs, la commune n'est pas concernée par les zones à enjeux du castor, et par la zone de protection stricte de l'habitat du Grand Hamster, définie par arrêté du 31 octobre 2012.

A l'échelle locale, le village de Weckolsheim est entouré de terres agricoles. Il est davantage concerné par la trame verte et bleue constituée

par le canal Vauban, que par celle du canal du Rhône au Rhin. Le canal Vauban sert d'habitats pour les espèces locales et de lieu de promenades pour les habitants, destinations qui ne sont pas impactées par le projet d'ouverture partielle à l'urbanisation.

Il n'y a pas de zone humide remarquable référencée à Weckolsheim. Il n'y a pas non plus de zones à dominante humide, mis à part aux abords de la forêt.

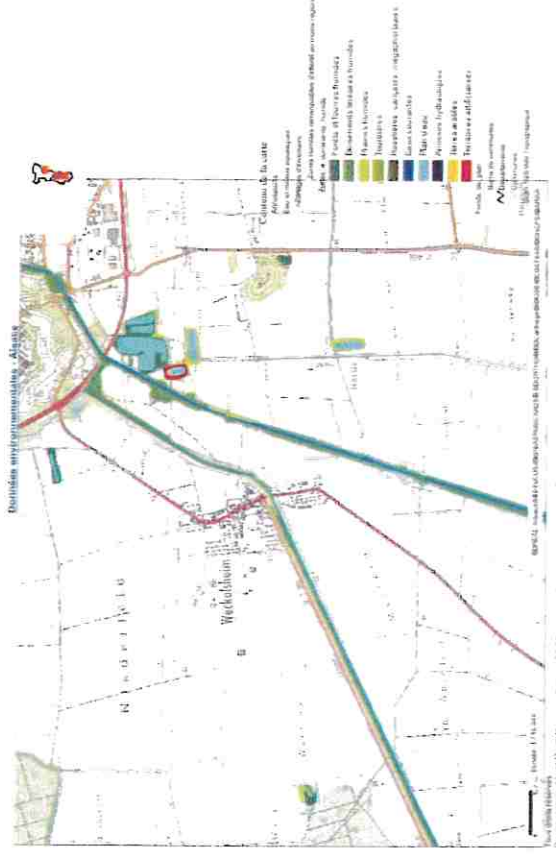


Figure 14: Zone à dominante humide à Weckolsheim (site DREAL)

5.1.3. Périmètres de protection et alimentation en eau potable

L'eau potable est distribuée par le Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de la Plaine du Rhin qui dispose de deux captages dont les réseaux sont interconnectés. L'un est situé à Biesheim, l'autre à Algosheim. Le besoin en eau potable est largement couvert.

Il n'y a pas de périmètre de protection de captage d'eau sur le ban communal.

5.1.4. Pollution des sols

Aucun site de pollution n'a été recensé sur les sites BASIAS ou BASOL.

Des pollutions ponctuelles et très localisées peuvent malencontreusement avoir lieu lors de la phase des travaux d'aménagement et lors des constructions. Les entreprises sont tenues de prendre en compte tous les aspects de la protection de l'environnement lors de leurs interventions.

5.1.5. Impact sur l'environnement et les paysages

Lors des travaux d'aménagement, des dispositions seront prises pour limiter l'impact sonore vers le voisinage.

Tous les réseaux secs et humides de l'opération d'aménagement seront réalisés en souterrain afin de limiter les champs et ondes électromagnétiques, ainsi que l'impact visuel négatif.

Les données de l'ASPA relatives à la qualité de l'air indiquent une qualité de l'air moyenne (indice 5).

Weckolsheim est situé dans l'unité paysagère simplifiée au SRCE Alsace "Hardt agricole et forestière". La zone destinée à une future urbanisation perdra son caractère agricole et forestier, et tendra vers un paysage semi-urbain semi-rural.

5.1.6. Impact sur l'activité agricole

Un seul exploitant agricole est concerné par la zone « die Matt ». Les terres sont déjà accessibles par le chemin rural d'exploitation situé au Nord de la zone.

5.1.7. Santé, hygiène et salubrité publique

Les éléments présentés ci-dessous indiquent que la réalisation d'une opération d'aménagement dans ce secteur n'aura pas d'impact particulier sur l'environnement.

5.2. Incidences environnementales et zones de protection réglementaires

La commune de Weckolsheim est concernée par différentes protections environnementales (Un site classé / inscrit : forêt de Hardwald, réserve naturelle régionale, Site Natura 2000 : Directive Oiseau (ZPS), ZICO : Zones agricoles de la Hardt, ZNIEFF I, ZNIEFF II).

Le PLU prévoit l'urbanisation de zones naturelles ou agricoles sur moins de deux hectares, et donc leur destruction. Par conséquent, l'environnement en sera localement changé (paysage, limites entre la zone bâtie et les champs).

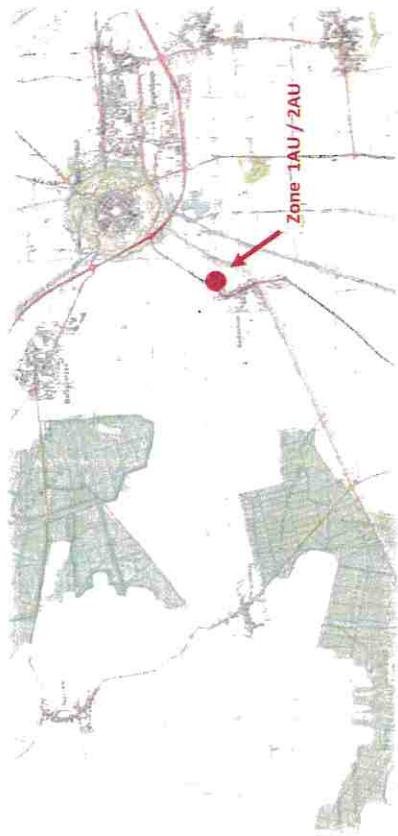


Figure 15 : Localisation de la ZNIEFF 1 - Forêts communales de Dessenheim, Weckolsheim et de Dintzerwald (420012977)

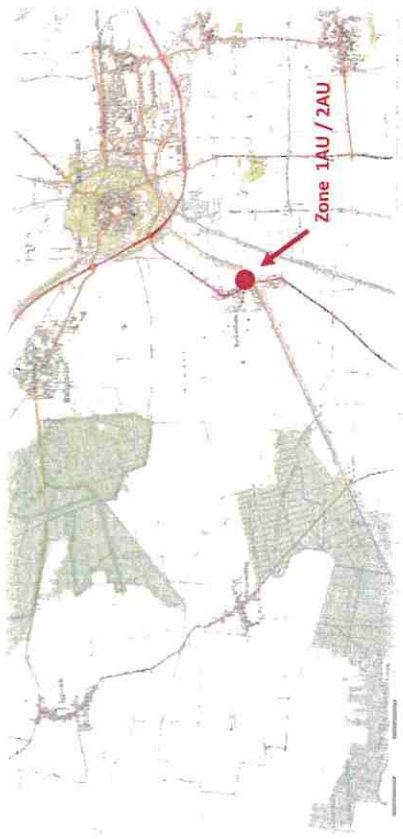


Figure 16 : Localisation de la ZNIEFF 2 - Forêts sèches de la Hardt Nord (420012974)

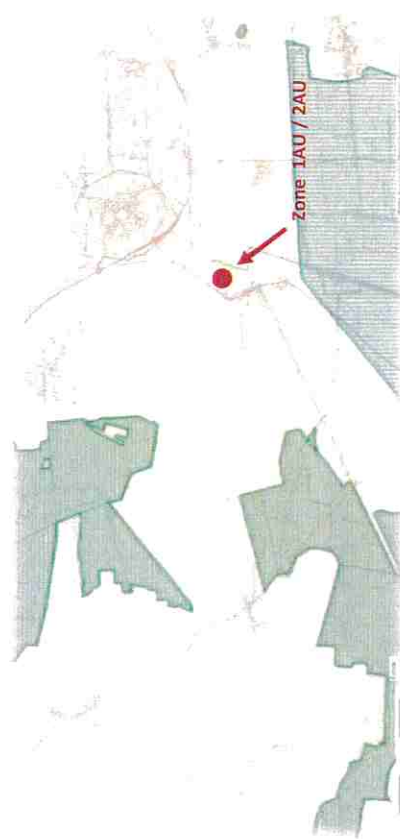


Figure 17 : Localisation des sites Natura 2000, Hardt Nord (vert) : Directive Habitat ZSC et Zones Agricoles de la Hardt (bleu) – Directive Oiseaux ZPS

Source : Cartographie interactive DREAL Alsace

Le projet d'urbanisation partielle de la zone 2AU est en-dehors des ZNIEFF et des sites Natura 2000 référencés (cf. Figure 15, Figure 16, et Figure 17 ci-dessus). Entre le PLU approuvé et la modification du PLU programmée pour l'ouverture partielle de la zone à urbaniser 2AU, le seul changement opéré est l'ouverture effective à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU, alors qu'elle était déjà actée lors de l'élaboration du PLU. Les impacts de l'urbanisation de ce secteur sur l'environnement sont liés à la réalisation d'une trentaine de logements : lors de sa phase travaux et lors de sa phase de fonctionnement (habitation des logements).

Cependant, le projet d'urbanisation se situe à environ 1km à vol d'oiseaux du site Natura 2000 "Zones agricoles de la Hardt", et à 2km environ des autres sites protégés. Ce lieu n'est pas un site privilégié pour la nidification des oiseaux car très proche de la zone urbaine et de ses turbulences.

Les incidences directes sont la destruction d'un milieu agricole susceptible d'accueillir des espèces protégées, l'artificialisation de ces terres. D'un autre côté, d'autres espaces mieux adaptés à un environnement urbain enrichiront les haies, jardins et potagers du projet d'aménagement.

Il est à noter également que le PLU modifié ne prévoit aucune consommation supplémentaire de terres agricoles, d'espaces forestiers que celles inscrites dans l'élaboration du PLU ...

On peut ainsi noter qu'il n'y a pas d'incidences notables prévisibles sur l'environnement.

Phase : Éviter, réduire et compenser

La zone 2AU apparaît comme la zone la plus appropriée à l'urbanisation en raison de son empiètement entre la zone bâtie et le canal.

Il est toutefois à noter qu'un tel changement dans l'urbanisation du village ne peut s'opérer dans le cadre d'une modification du PLU. C'est pourquoi, lors de la prochaine évolution importante du document d'urbanisme, ces grandes orientations seront réétudiées (la commune s'est déjà engagée dans l'élaboration d'un PLU).

5.3. Indicateurs

Thématique	Indicateur	Source des données	PLU approuvé	PLU 2015
Ressources	Surface urbanisée	PLU - Zones U et Zones AU	37.7 ha	37.7 ha
	Nombre de logements	INSEE	222 lgts (2006)	237 lgts (2011)
Milieu biologique	Surfaces classées en N et A	PLU	536.9 ha	536.9 ha

6. Évolution du dossier, entre le projet arrêté et sa version approuvée

Les modifications apportées ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD.

6.1. Avis des personnes publiques associées (PPA)

PPA	Demande d'adaptation du dossier	Réponse
UEM de Neuf-Brisach (Usine Électrique Municipale)	Avis favorable	-
Communauté de Communes du Pays de Neuf-Brisach	Avis favorable – 1 remarque Prévoir l'aire de retournement avec un diamètre de 20 mètres minimum	Afin d'éviter toute difficulté lors de la collecte des déchets ménagers, le diamètre de la placette de retournement est porté à 20 mètres.
DDT (Direction Départementale des Territoires)	Remarque sur les canalisations de transport de matières dangereuses : Règles toujours d'actualité. Rappeler ce risque et préciser en quoi l'ouverture à l'urbanisation est compatible avec le risque.	Paragraphe complété.
INAO (Institut National de l'Origine et de la Qualité)	Avis favorable	-
CD68 (Conseil Départemental du Haut-Rhin, Direction Aménagement du Territoire et Économie)	Avis favorable – sous réserve + 1 remarque Réserve : conserver une bande de 10 mètres en pied de digue. Remarque : Distribution de l'AEP par le Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de la Plaine du Rhin.	Afin de limiter d'éventuels risques ou de faciliter les travaux d'entretien le long du canal, la bande de 10 mètre en pied de digue est bien conservée dans le règlement. Changement du nom du distributeur pour correspondre à la situation actuelle.

6.2. Rapport et conclusions du Commissaire Enquêteur

Le Commissaire-Enquêteur, dans son rapport, relate les interrogations d'habitants de la commune, aussi bien pour l'aménagement de la zone die Matt, que pour l'évolution et la sécurité du village. Ses avis et conclusion amènent des adaptations mineures qui ne remettent pas en cause l'essence même du projet. La commune apporte les précisions ci-après.

Concernant le débouché de la zone 1AU sur la route départementale, les moyens de sécurisation sont déjà pressentis dans l'étude de sécurité. La commune réalisera les aménagements sécuritaires en accord avec les services de la voirie du département.

En parallèle, la commune souhaite apaiser les inquiétudes de la population, soulevées au sujet de l'étude de sécurité, lors d'une réunion publique programmée en début 2016. Elle apportera ainsi des réponses aux questions d'accessibilité à la zone Die Matt.

La commune prendra en compte également la sécurité des piétons sur le débouché de la rue de l'Église. L'accès piétonnier vers la Rue de l'Église a ainsi été rajouté dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.



COMMUNE DE
WECKOLSHEIM



**MODIFICATION N°1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**2 – Orientation d'Aménagement et de
Programmation**

R130248 / A140088
Décembre 2015

MODIFICATION

Notification aux Personnes Publiques Associées en juillet 2015.
Enquête publique du 21 septembre au 20 octobre 2015.

MODIFICATION APPROUVEE

par Délibération du Conseil Municipal le 21 décembre 2015.

AGE
CLOG NUNINGER PREVOST-
HABERER
GEOMETRES-EXPERTS
ASSOCIES
Parc des Collines
35 Rue Victor Schoelcher
68200 MULHOUSE
Tél.: 03-89-33-54-84
Fax : 03-89-33-54-85

contact@age.geometre-expert.fr



Le Maire,
Arlette BRADAT
Arlette Bradat

SECTEUR DIE MATT

Une zone 1AU est identifiée à l'extrémité de la rue des Tilleuls pour permettre une valorisation des terrains situés directement en contact de la voirie équipée.

~~Une zone 2AU est identifiée au sud de la zone Die Matt avec un accès rue de l'Église, protégé par un emplacement réservé, et un deuxième accès sur la rue Principale constituant une orientation d'aménagement.~~

Au lieu-dit "Die Matt" et au sud de cette première zone 1AU, se situent deux zones à urbaniser : une zone 1AU en arrière de la zone bâtie et une zone 2AU entre cette zone 1AU et le canal Vauban. L'accès sera assuré depuis la rue principale.

Les orientations d'aménagement permettent de préserver une autre possibilité d'accès vers le reste de la Matt à long terme.



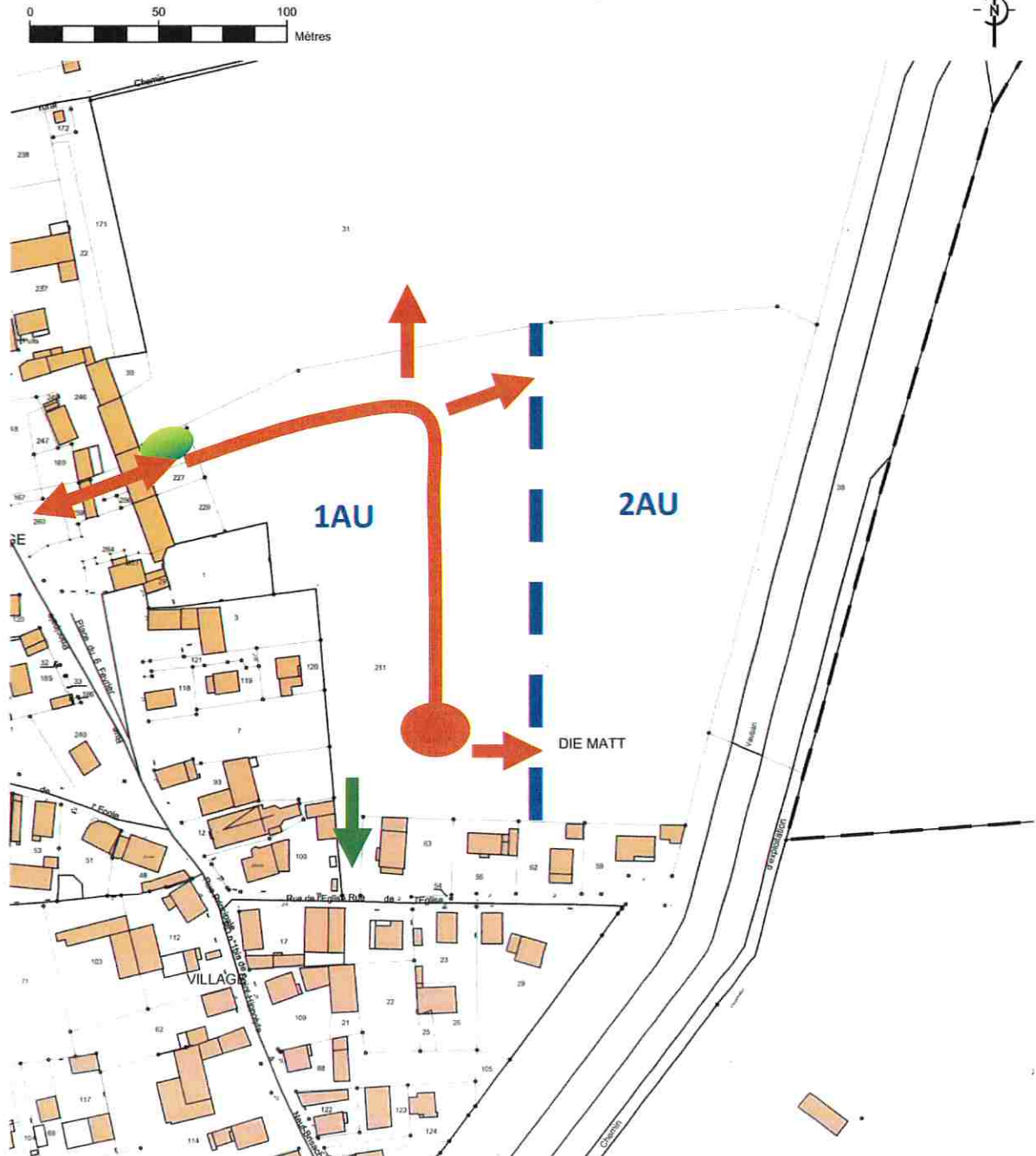
- L'aménagement des zones à urbaniser doit favoriser l'économie du foncier **et tendre vers l'objectif de densité** fixée par le SCOT ;
- L'extension de la rue des Tilleuls doit être prolongée jusqu'en limite de zone et être orientée vers le lieu-dit Die Matt. La nouvelle voirie devra être dimensionnée pour une circulation à double sens ;
- **L'accès envisagé** à partir de la rue Principale doit permettre l'aménagement de voiries ouvertes à la circulation automobile ;
- le tracé des voiries doit favoriser si possible une orientation naturelle des constructions vers le Sud (apports solaires passifs) ;
- sauf dans le cas où une place de retournement est créée à son extrémité, toute impasse (hors amorces de voirie pour les extensions futures) doit comprendre obligatoirement à son entrée une zone de regroupement des boîtes aux lettres, compteurs, bacs de ramassage des ordures ménagères et autres équipements pouvant nécessiter un accès des services publics ;
- ~~L'aménagement doit limiter les circulations dans toute voirie en impasse et donc prévoir des places de stationnement « visiteurs » ;~~
- les terrains situés à l'intérieur des périmètres de protection des canalisations de gaz doivent rester inconstructibles sauf constructions annexes non habitées (garages, piscines...) ;
- un recul de construction de 10 m doit être respecté par rapport au pied de digue ;
- ~~la zone 2AU ne pourra être ouverte à l'urbanisation que lorsque les accès rue de l'Eglise et rue Principale pourront être réalisés (circulation à sens unique ou à double sens) ;~~
L'accès viaire à la zone 1AU sera assuré par un aménagement sécuritaire sur la Rue Principale. L'accès à la zone 2AU sera dans le prolongement de l'accès de la zone 1AU. Un accès piétonnier vers la Rue de l'Église sera créé.
- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU **pourra se réaliser en plusieurs tranches. Une première modification du PLU classera en 1AU une zone permettant de créer une voirie entre la rue de l'Église et la rue Principale.** La nouvelle voirie dans la zone 1AU comportera des antennes jusqu'en limite de zone de manière à préserver les possibilités d'aménagement à moyen ou long terme. Les terrains maintenus en 2AU pourront être ouverts à l'urbanisation en une ou plusieurs tranches par le biais d'une ou plusieurs **évolutions** du PLU **en fonction des besoins recensés**. Le délai d'ouverture à l'urbanisation devra tenir compte du rythme d'accroissement de la population défini conformément aux orientations du SCOT.
- La première tranche d'aménagement de la zone 2AU devra comporter un espace public avec aire de jeux.

Commune de WECKOLSHEIM

Plan Local d'Urbanisme

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Approuvé par délibération du Conseil Municipal le ...



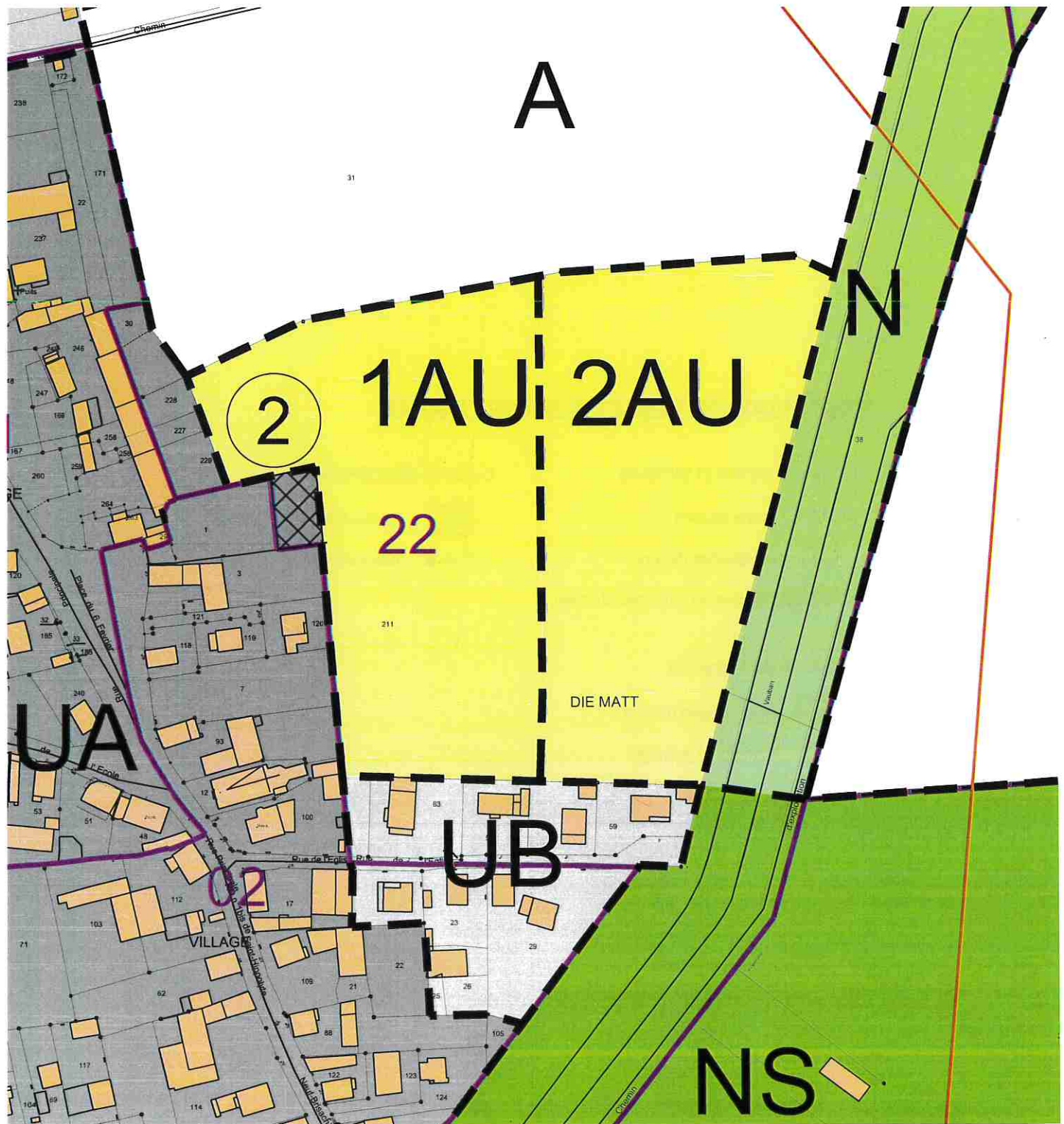
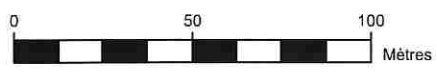
Commune de WECKOLSHEIM

Plan Local d'Urbanisme

Plan de règlement

Approuvé par délibération du Conseil Municipal le 21/12/2015

Le Maire,
Arlette BRADAT



LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES



N°	DESIGNATION	BENEFICIAIRE	
1	Elargissement du Chemin de Wolfgantzen	Commune	167 m ²
2	Extension du cimetière	Commune	494 m ²
3	Maintien d'un accès à partir du Chemin de Wolfgantzen et création d'une place de retournement	Commune	650 m ²
4	Maintien d'un accès vers la zone 2AU	Commune	260 m²

PRESCRIPTIONS EDICTEES PAR LE P.L.U.



A. LE ZONAGE : ZONES ET SECTEURS

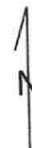
- Limite de zone
- UA Désignation de zone
- UEg Désignation de secteur de zone

D. AUTRES PRESCRIPTIONS

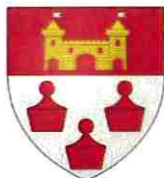
-  Espace Boisé Classé (E.B.C.)
-  Accès interdit

B. EMPLACEMENTS RESERVES

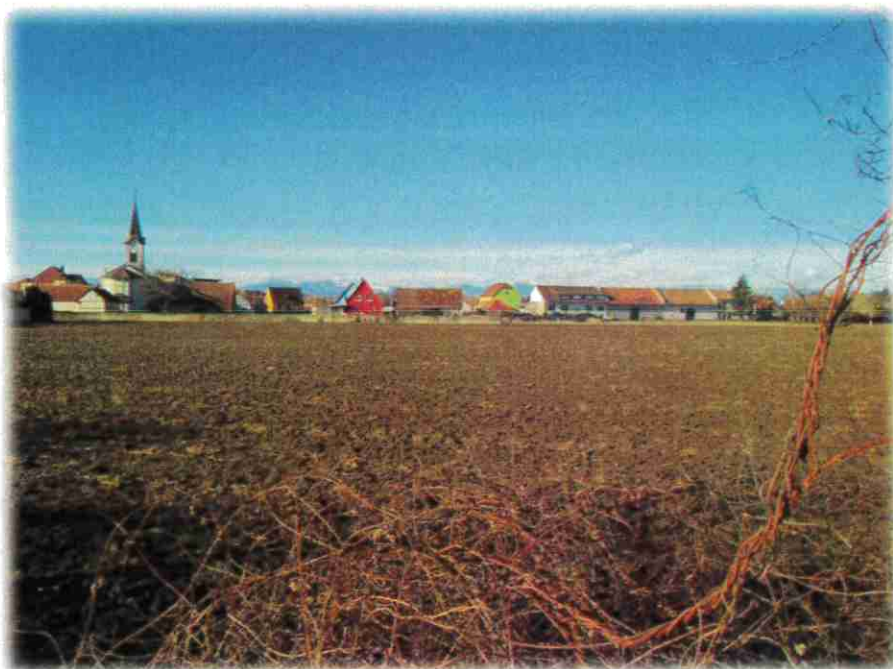
-  Emplacement réservé
-  Numéro de repérage



En rouge : Éléments apportés par la Modification n°1 du PLU.



COMMUNE DE
WECKOLSHEIM



**MODIFICATION N°1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

3 – Règlement de la zone 1AU

R130248 / A140088
Décembre 2015

MODIFICATION

Notification aux Personnes Publiques Associées en juillet 2015.

Enquête publique du 21 septembre au 20 octobre 2015.

MODIFICATION APPROUVEE

par Délibération du Conseil Municipal le 21 décembre 2015

AGE
CLOG NUNINGER PREVOST-
HABERER
GEOMETRES-EXPERTS
ASSOCIES
Parc des Collines
35 Rue Victor Schoelcher
68200 MULHOUSE
Tél.: 03-89-33-54-84
Fax : 03-89-33-54-85

contact@age.geometre-expert.fr

Le Maire,
Arlette BRADAT



CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 1AU : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions et installations destinées à l'industrie
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt
- Les constructions et installations destinées à l'artisanat
- Les habitations légères de loisirs
- Les campings
- Les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en Hébergement Léger
- Les terrains de sport et de loisirs motorisés
- Les parcs d'attraction
- Les golfs
- Les garages collectifs de caravanes
- Les garages collectifs de résidences mobiles de loisirs
- Les résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage
- Les aires d'accueil des gens du voyage
- Les dépôts de véhicules
- Les dépôts incompatibles avec le caractère urbain
- Les carrières
- Les travaux portant atteinte à un élément préservé au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme.

Article 2 1AU : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après.

- Toute construction ou opération doit être réalisée en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.
- Les constructions et installations destinées au commerce dont la surface de plancher est inférieure à 100 m²,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'habitation,
- Les éoliennes, si elles sont intégrées à un bâtiment.

De plus, toute construction doit respecter un recul minimal de 10 mètres par rapport aux berges des canaux.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 1AU : Accès et voirie

Accès

Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques et leur localisation peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Aucun accès ne devra avoir une largeur inférieure à 3 mètres.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de la chaussée de 6 mètres pour les voies à double sens, **sauf en cas de rétrécissement ponctuel au droit d'écluse où elle est réduite à 4 mètres** ;
- largeur minimale de la chaussée de 3,5 mètres pour les voies à sens unique ;
- les voies à double sens devront être bordées d'au moins un trottoir de 1,50 mètres de large ;
- les voies en impasse de plus de 100 m de longueur doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour ;
- Les dimensions de la place de retournement seront déterminées en fonction d'un **diamètre** de giration externe de **18-20** mètres ;
- les voies en impasse de moins de 100 m de longueur doivent comporter, à leur entrée, un espace aménagé suffisant pour rassembler les bacs de collecte des déchets et les boîtes aux lettres de l'ensemble des constructions desservies ;
- ~~toute voie en impasse doit être prolongée par une voie piétonne ou/et cyclable permettant de réaliser un bouclage.~~ Lorsque la position des voies ne permet pas la réalisation immédiate d'un bouclage, la voie ouverte à la circulation automobile réalisée dans la zone doit être prolongée jusqu'à la limite de la zone de manière à permettre une extension future.

Article 4 1AU : Desserte par les réseaux

Desserte en eau

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

Assainissement

Eaux usées domestiques :

Les eaux usées doivent être collectées et traitées conformément à la réglementation en vigueur et par branchement au réseau public d'assainissement.

Eaux usées non domestiques :

Les eaux usées non-domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales :

Les eaux de pluie et de ruissellement doivent être collectées et infiltrées - après traitement conformément à la réglementation en vigueur - dans le sol du terrain d'assiette de l'opération.

Le volume du (des) puits d'infiltration, éventuellement cumulé(s), est calculé en fonction de la formule suivante : $V=0.05 \times S \text{ m}^3$ où V est le volume d'infiltration et S l'emprise au sol des constructions exprimée en m^2 .

Électricité, téléphone, télédiffusion

Les lignes et branchements électriques, de téléphone et de télédiffusion, ainsi que tous les réseaux secs, doivent être enterrés.

Article 5 1AU : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 1AU : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

- La règle s'applique par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile. Dans le cas contraire, ce sont les règles de l'article 7 qui s'appliquent.
- Les saillies de faible importance (balcons, auvents, escaliers, rampes d'accès, avancées de toits, enseignes...) ne sont pas prises en compte pour l'application de la règle.
- La façade sur rue des constructions principales doit être implantée dans une bande comprise entre 0 m et 6 m de l'alignement. **Cette règle ne s'applique pas aux constructions dont la voie d'accès est supérieure à 5 mètres.**
- Les constructions annexes et les autres constructions sont autorisées avec un recul minimal de 3 m par rapport à l'alignement.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise (inférieure ou égale à 20 m^2) nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul inférieur ou égal à 2 m.

Article 7 1AU : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Pour les constructions principales admises dans la zone :

- Sauf en cas de contiguïté, la distance – comptée horizontalement de tout point de la construction ou installation au point de la limite séparative la plus rapprochée – doit être au moins égale à 3 m.
- ~~Toutefois, dans une bande de 20 m de profondeur par rapport à l'alignement, la construction peut jouxter une limite séparative au plus.~~

Pour les annexes et pour les autres constructions ou installations :

- Les annexes et les autres constructions ou installations peuvent être implantées sur deux limites séparatives contiguës au plus ou à une distance – comptée horizontalement de tout point de cette construction ou installation au point de la limite séparative la plus rapprochée – au moins égale à 1 m.

Disposition particulière

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise (inférieure ou égale à 20 m²) nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter sur une limite au plus ou avec un recul supérieur ou égal à 1 m.

Article 8 1AU : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 1AU : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 1AU : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée par projection verticale en tout point du terrain naturel de la construction avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Ne sont pas pris en compte les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, enseignes, cages d'ascenseurs...

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 6 m à la gouttière ou à l'acrotère et à 9 m au faîtage.

~~Toutefois, la hauteur maximale (à la gouttière, à l'acrotère ou au faîtage) est ramenée à 4 m augmentés de la distance – comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative la plus rapprochée – dans une bande de 3 m de profondeur par rapport aux limites séparatives. Cette règle ne s'applique pas sur la limite commune d'une opération de maisons jumelées.~~

La hauteur des annexes est limitée à 4 m à la gouttière ou à l'acrotère et 6 m au faîtage.

La hauteur des autres constructions est limitée à 4 m.

La hauteur des remblais est limitée à 0,50 m mesurés par rapport au terrain naturel avant travaux.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions nécessaires aux services publics,
- Aux constructions d'intérêt collectif ne constituant pas des bâtiments.

Article 11 1AU : Aspect extérieur

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article 12 1AU : Stationnement des véhicules

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès. Elle est ramenée à 15 m² lorsque la place de stationnement est directement accessible depuis la voie publique ou située dans une construction principale ou dans une annexe.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Normes de stationnement

Les normes de stationnement applicables sont celles qui sont définies au Titre I.

Article 13 1AU : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les haies plantées le long des voies publiques doivent être panachées (essences variées).

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 1AU : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé.

Article 15 1AU : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 1AU : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques quand ils existent et qu'en conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

En rouge : Éléments apportés par la Modification n°1 du PLU.

Commune de WECKOLSHEIM

Plan Local d'Urbanisme

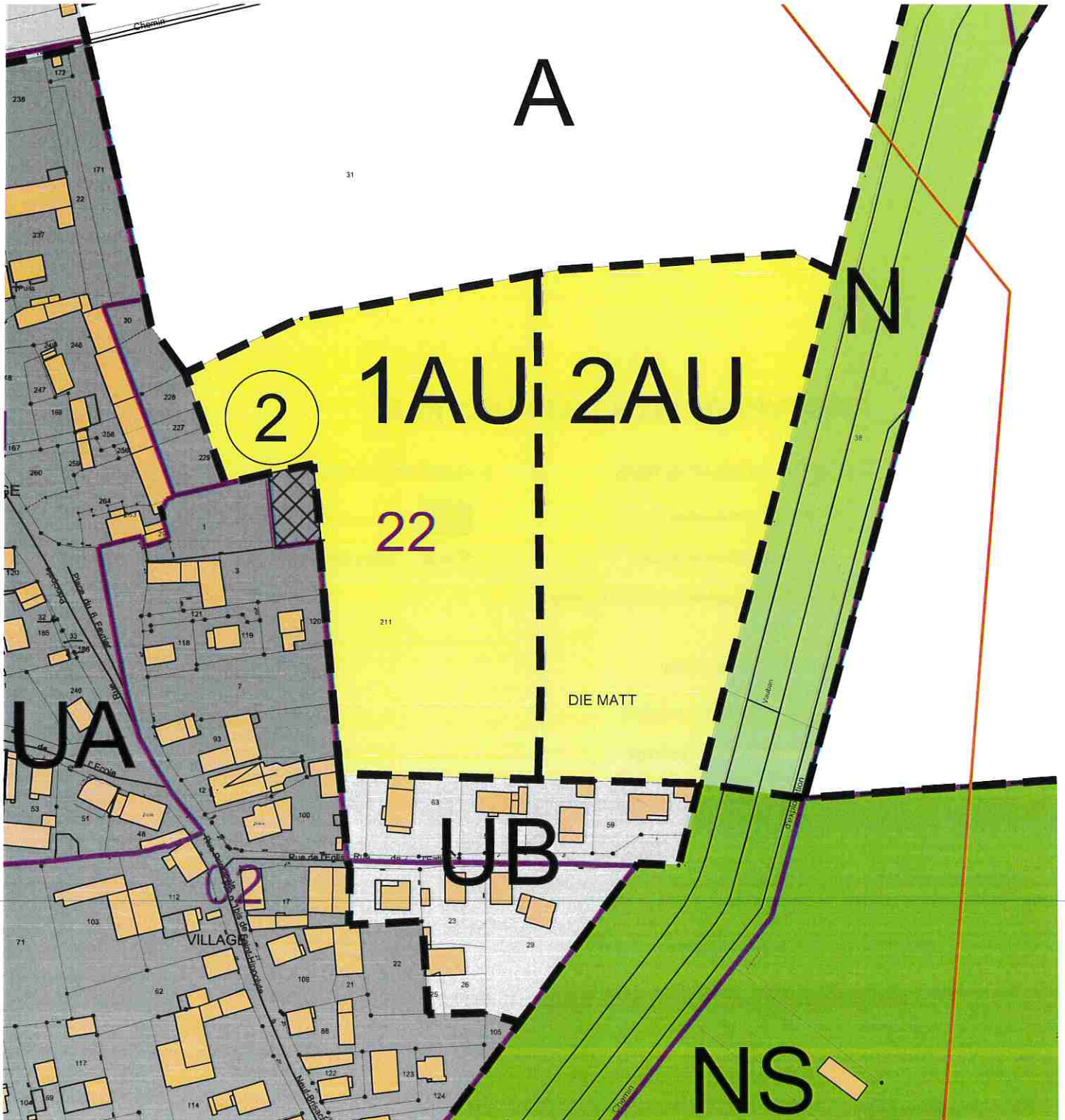
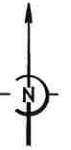
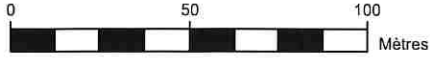
Plan de règlement

Le Maire,
Arlette BRADAT



Arlette Bradat

Approuvé par délibération du Conseil Municipal le 21/12/2015



LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES



N°	DESIGNATION	BENEFICIAIRE	
1	Elargissement du Chemin de Wolfgantzen	Commune	167 m ²
2	Extension du cimetière	Commune	494 m ²
3	Maintien d'un accès à partir du Chemin de Wolfgantzen et création d'une place de retournement	Commune	650 m ²
4	Maintien d'un accès vers la zone 2AU	Commune	260 m²

PRESCRIPTIONS EDICTEES PAR LE P.L.U.



A. LE ZONAGE : ZONES ET SECTEURS

- Limite de zone
- UA Désignation de zone
- UEg Désignation de secteur de zone

D. AUTRES PRESCRIPTIONS

-  Espace Boisé Classé (E.B.C.)
-  Accès interdit

B. EMPLACEMENTS RESERVES

-  Emplacement réservé
-  Numéro de repérage



En rouge : Éléments apportés par la Modification n°1 du PLU.