

# PLAN LOCAL D'URBANISME

*Modification Simplifiée*

## WITTELSHEIM



### 1. Note de présentation-

Valant rapport de présentation du projet de modification simplifiée du PLU, complémentaire au rapport de présentation du P.L.U. approuvé

Mis à disposition du public du  
1er mars 2024 au 3 avril 2024

Vu pour être annexée à la  
délibération du Conseil  
d'Agglomération en date du

Le Vice-Président



2023



# SOMMAIRE

<b>1 Contexte relatif à la modification du PLU par procédure simplifiée et exposé des motifs .....</b>	<b>3</b>
1.1. Contexte de la procédure de modification simplifiée du PLU.....	3
1.2. Choix de la procédure de modification simplifiée.....	3
1.3. Déroulement de la procédure de modification simplifiée .....	4
<b>2 Objet de la modification simplifiée.....</b>	<b>5</b>
2.1 Règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques dans le sous-secteur UEc 3.....	5
2.2 Augmentation dans la limite de 20 % de la hauteur en AUa, AUb, AUc. ....	7
2.3 Implantation en recul ou sur limites séparatives dans le règlement de la zone UB 7 (notion de 20 mètres de profondeur constructible) .....	9
2.4 Suppression de l'emplacement réservé n°9 .....	11
<b>3 Incidences prévisibles du projet de modification simplifié sur le site l'environnement et le paysage.....</b>	<b>14</b>
3.1 Règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques dans le sous-secteur UEc 3.....	14
3.2 Augmentation de la hauteur en AUa, AUb, AUc. ....	15
3.3 Implantation en recul en zone UB 7 de la notion de 20 mètres de profondeur constructible.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
3.4 Suppression de l'emplacement réservé n°9. ....	16
<b>4 Justifications par rapport aux documents supra-communaux.....</b>	<b>17</b>
4.1 Schéma de Cohérence Territoriale de la région mulhousienne approuvée le 25 mars 2019.....	17
4.2 Les différentes servitudes d'utilité publique. ....	18
<b>5 Contenu du dossier.....</b>	<b>19</b>



# 1 Contexte relatif à la modification du PLU par procédure simplifiée et exposé des motifs

## 1.1. Contexte de la procédure de modification simplifiée du PLU

La Ville de Wittelsheim dispose d'un PLU approuvé le 4 octobre 2004 ayant fait l'objet:

- d'une modification simplifiée approuvée en 2013 (règlement UE-terris)
- d'une révision simplifiée approuvée le 30 juin 2014 (centre de secours Cernay-Wittelsheim,
- d'une modification n°1 approuvée le 30 mars 2017(extension d'un sous-secteur Nc1 golf..),
- d'une modification simplifiée approuvée le 29 juin 2017 (création d'un emplacement réservé résidence autonomie, AUb..),
- d'une modification le 29 mai 2019,
- d'une déclaration de projet approuvée le 2 mars 2020 (parc photovoltaïque-créeation d'un sous-secteur UEep).

Il est depuis apparu nécessaire de procéder à quelques ajustements notamment du règlement écrit pour le mettre en cohérence avec les intentions de la Ville et clarifier le contenu de certaines dispositions.

Depuis le 1er janvier 2020, la Communauté d'Agglomération « Mulhouse Alsace Agglomération » (m2A), compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, conduit les procédures d'évolution des P.L.U. en vigueur et ce en étroite collaboration avec les communes concernées conformément aux dispositions de l'article L153-9 du Code de l'urbanisme.

Aussi et pour répondre au besoin exprimé par la commune de Wittelsheim, Mulhouse Alsace Agglomération a engagé une procédure de modification simplifiée du PLU de la commune.

## 1.2. Choix de la procédure de modification simplifiée

Il ressort de l'application combinée des dispositions des articles L 153-31 et L 153-36 du code de l'urbanisme que le PLU fait l'objet d'une modification lorsque l'établissement de coopération intercommunal, compétent en matière de PLU, ou la commune décide de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation et que les évolutions projetées n'entrent pas dans le champ d'application de la procédure de révision.

En l'espèce, les évolutions proposées ne relèvent pas du champ d'application de la procédure de révision car elles ne sont pas de nature à :

- changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- réduire un Espace Boisé Classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser, qui dans les six 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'EPCI compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;

- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Elles relèvent donc de la procédure de modification de droit commun qui sera conduite selon la forme simplifiée conformément aux dispositions des articles L153-45 à L153-19 du Code de l'urbanisme dans la mesure où ces évolutions n'ont pas pour effet de :

- majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- diminuer ces possibilités de construire,
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

### 1.3. Déroulement de la procédure de modification simplifiée

#### 1.3.1. Engagement de la procédure

La procédure de modification simplifiée du plan local d'urbanisme est engagée à l'initiative du Président de Mulhouse Alsace Agglomération qui établit le projet de modification.

Le président de M2A notifie le projet de modification au Préfet et aux personnes publiques associées (PPA) mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme, ainsi qu'au Maire de la Ville de Wittelsheim.

Si Mulhouse Alsace Agglomération dans le cadre de l'examen au cas/cas ad'hoc conclut à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale, elle saisit la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) qui dispose d'un délai de 2 mois pour émettre son avis. A l'expiration de ce délai, le Bureau de m2A, compétent par délégation conformément à la délibération approuvée par le Conseil d'Agglomération le 26 juin 2023, est lié par cet avis et doit prendre la décision :

- soit de ne pas réaliser d'évaluation environnementale en cas d'avis favorable exprès ou tacite
- soit d'en réaliser une, s'il s'agit d'un avis défavorable.

#### 1.3.2. Mise à disposition du public

Le projet de modification simplifiée, l'exposé des motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 doivent être mis à la disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Aussi et conformément aux dispositions de l'article L153-47 du Code de l'urbanisme les modalités de la mise à disposition du projet de modification simplifiée du PLU de Wittelsheim ont été fixées par délibération du Bureau en date du 3 juillet 2023 et se déclinent comme suit :

- mise en ligne des pièces du dossier sur les sites internet de Mulhouse Alsace Agglomération ([www.m2a.fr](http://www.m2a.fr)) et de la ville de Wittelsheim (<https://mairie-wittelsheim.fr>) ;
- mise à disposition du projet de modification simplifiée, de l'exposé des motifs et, le cas échéant, des avis émis par les personnes mentionnées aux articles L132-7 et L132-9, ainsi que d'un registre permettant au public de formuler ses observations, pendant un mois, à la Mairie de Wittelsheim aux jours et heures d'ouverture habituels au public sauf les jours de fermetures exceptionnelles et fériés.

Ces modalités de mise à disposition seront portées à la connaissance du public au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition par :

- la publication, en caractère apparents dans un journal diffusé dans le département, d'un avis précisant l'objet de la procédure de modification simplifiée ;
- l'affichage du même avis à la mairie de Wittelsheim et au siège de m2A ainsi que sa mise en ligne sur les sites internet de m2A et de Wittelsheim.

### 1.3.3. Bilan et approbation

A l'issue de la mise à disposition, le Président ou son représentant en présentera le bilan devant le Conseil d'Agglomération qui en délibèrera et adoptera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis et des observations du public par délibération motivée.

La délibération approuvant le projet de modification simplifiée sera transmise au Préfet, sera affichée pendant un mois à la Mairie de Wittelsheim et au siège de m2A conformément aux dispositions des articles R153-20 et R153-21 du Code de l'urbanisme. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département,

Elle sera par ailleurs publiée sur le portail national de l'urbanisme conformément aux dispositions des articles L153-23 et R153-22 du Code de l'urbanisme.

## 2 Objet de la modification simplifiée

### 2.1 Modification de règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques dans le sous-secteur UEc 3.

#### Contexte



Rue du Luxembourg-Rue des pays Bas



Rue des Pays-Bas : les établissements Poulaillon



Rue des Pays-Bas : les établissements Poulaillon

Dans le **sous-secteur UEc3 Heiden**, il s'agit de permettre aux entreprises déjà installées dans la zone du Heiden de ne pas imposer un recul trop important par rapport aux emprises publiques pour leur permettre de densifier leurs parcelles déjà bâties et ainsi poursuivre et/ou développer leurs activités « sans rupture ».

Pour ce faire, il est proposé de modifier les dispositions des articles 6.3 et 6.7 du règlement applicable au secteur UEc afin de dispenser les projets d'extension **des constructions existantes** :

- du recul imposé de 10 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique dans le sous-secteur UEc3. Cette mesure qui permet une implantation plus proche de l'emprise publique pour les entreprises déjà implantées permet d'économiser le foncier destiné à l'activité par ailleurs déjà rare dans l'agglomération. (cf loi Climat et Résilience),
- de la distance minimale de 5 mètres du front bâti imposée aux constructions dans le sous-secteur UEc3 sous réserve toutefois de veiller à la sécurité publique du fait de la situation de l'extension, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations

### Dispositions modificatives

Il s'agit à l'article UE 6 (relative à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) d'introduire une exception pour l'extension des constructions existantes dans le sous-secteur UEc3 (Heiden) à l'alinéa 6.3 (qui exige « un recul impératif de 10 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique ») et 6.6 (qui exige sauf indications

contraires portées sur les documents graphiques que les constructions soient « implantées à une distance au moins égale à 5 mètres du front bâti ».

Il s'agit également d'exonérer les éléments techniques d'intérêt collectif (ex mesure de sécurité contre l'incendie : sprinkler, ...) de mesure de recul et leur permettre l'implantation sur limites.

Cependant, les projets d'extension concernés devront garantir la sécurité et la visibilité à l'intersection des voies ainsi que la sécurité publique des installations déjà existantes.

Extrait du règlement modifié (*ajout en mention bleue* -MS-):

#### **Dans le secteur UEc**

**6.3 Dans les sous-secteurs UEc 1, UEc 2, UEc 3 et UEc 5** l'implantation des constructions devra être réalisée avec un recul impératif de 10 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique. *Toutefois dans le sous-secteur UEc3, l'extension des constructions existantes pourra se faire quelle que soit la distance d'implantation par rapport à l'alignement de la voie, en veillant toutefois à la sécurité publique du fait de la situation, des caractéristiques, de l'importance ou l'implantation à proximité d'autres installations*

.....

**6.6 Dans le sous-secteur UEc 1**, sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement.

Dans les sous-secteurs **UEc 2 et UEc 3**, sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres du front bâti. *Toutefois dans le sous-secteur UEc3 :*

- ✓ *l'extension des constructions existantes* pourra se faire quelle que soit la distance d'implantation par rapport au front bâti, *en veillant toutefois à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.*
- ✓ *l'implantation d'éléments techniques d'intérêt collectif* pourra également se faire sur limite (sécurité incendie...)

6.7...

Ce rapprochement des extensions de la voirie est possible car la zone concernée est une zone d'activités (et non d'habitat), et que le dimensionnement des voiries est important : Il fournit en effet l'espacement nécessaire permettant d'admettre l'implantation proche ou à l'alignement de la voie des extensions. A noter que le maintien de l'alinéa 6.8 garantit également des règles d'ensoleillement minimal.

*Les dispositions modificatives de ce point ne portent que sur le règlement. Ils ne concernent pas d'autres documents du PLU.*

## **2.2 Augmentation dans la limite de 20 % de la hauteur en AUa, AUb, AUc.**

### **Contexte**

La Ville de Wittelsheim de part son positionnement, est attractive. Aussi et afin d'accueillir de nouveaux habitants et ainsi répondre au besoin de logements, il convient d'adapter le règlement des zones AUa, AUb, AUc, plus précisément les dispositions relatives à la hauteur

maximale autorisée à l'article 10 pour optimiser l'implantation sur le foncier, favoriser la densification dans l'esprit des lois Grenelle, Alur, Climat et résilience.

**Dans le secteur AUa**, la hauteur maximale admise - définie par l'article AU 10.1 – est limitée à 12 mètres. Dans le cadre de la modification simplifiée il s'agit de la porter à 14.4 mètres maximum (soit une augmentation de 20 % maximum de cette hauteur).

**Dans les secteurs AUb**, la hauteur maximale admise - définie par le renvoi à la hauteur de la zone UB- qui était exprimée par un nombre de niveaux maximal de 3 avec d'autres critères qui pouvaient poser un problème d'interprétation - est elle aussi portée à 14,4 mètres maximum afin d'harmoniser les dispositions relatives à la hauteur des constructions et lever les difficultés rencontrées dans le cadre de l'instruction.

**Dans les secteurs AUc**, la hauteur maximale admise - définie par le renvoi à la hauteur de la zone UC qui était exprimée par un nombre de niveaux maximal de 2 et doit respecter d'autres critères qui pouvaient poser un problème d'interprétation- est aussi portée à 14,4 mètres maximum.

Il s'agit de modifier les articles **AU 2.3** et **2.4** en précisant au dernier alinéa de chaque paragraphe que l'article **AU 10** s'applique aux secteurs AUb et AUc qui renvoyaient respectivement aux règles UB 3 à UB 14 et UC 3 à UC 14.

**2.1.** *Dans l'ensemble de la zone..*

**2.2.** *Dans le secteur AUa...*

**2.3.** *Dans les secteurs AUb, l'aménagement de zones de développement urbain constituant le prolongement de la zone UB. L'aménagement des secteurs AUb est soumis aux conditions particulières suivantes :*

- *s'il y a lieu, remembrement du parcellaire dans le cadre de lotissements, groupes d'habitation ou d'association foncière urbaine ;*
- *chaque opération porte, soit sur l'ensemble du secteur, soit sur une superficie minimale de 0,5 hectare (ou sur le restant du secteur si cette surface est inférieure à 0,5 hectare) et doit être contiguë à une zone équipée ;*
- *les équipements propres à l'opération sont pris en charge par l'aménageur ou le lotisseur conformément à l'article L.332-15 du code de l'urbanisme.*

**Dans ce cas, les dispositions des articles UB 3 à UB 9, AU 10 et UB 11 à UB 14 sont applicables.**

**2.4.** *Dans les secteurs AUc, l'aménagement de zones de développement urbain constituant le prolongement de la zone UC. L'aménagement des secteurs AUc est soumis aux conditions particulières suivantes :*

- *s'il y a lieu, remembrement du parcellaire dans le cadre de lotissements, groupes d'habitation ou d'association foncière urbaine ;*
- *chaque opération porte, soit sur l'ensemble du secteur, soit sur une superficie minimale de 0,5 hectare (ou sur le restant du secteur si cette surface est inférieure à 0,5 hectare) et doit être contiguë à une zone équipée;*
- *les équipements propres à l'opération sont pris en charge par l'aménageur ou le lotisseur conformément à l'article L.332-15 du code de l'urbanisme.*
- *dans le secteur AUc du lieudit Blauerstein, les voiries à créer devront être conçues de manière à se raccorder sur la voirie prévue en emplacement réservé dans la zone AU limitrophe.*

**Dans ce cas, les dispositions des articles UC 3 à UC 9, AU 10 et UC 11 à UC 14 et de l'article AU 11.6. sont applicables.**

Cette nouvelle rédaction facilitera la possibilité de construction d'immeuble de logements notamment sociaux. Les dispositions existantes ne permettent en effet pas la mise en oeuvre d'un projet viable d'un point de vue économique

Il convient donc d'adapter le contenu des dispositions de l'article AU 10 qui sera désormais opposable aux secteurs AUa, AUc, AUc :

#### **Article AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**Dans les secteurs AUa, AUb, UAc**

- 10.1.** La hauteur maximale des constructions est limitée à **14, 40** mètres.
- 10.2.** Aucun niveau ne doit être enterré de plus de 1 mètre en dessous du niveau du terrain naturel en raison de la proximité de la nappe phréatique

Les dispositions modificatives de ce point ne portent que sur le règlement. Ils ne concernent pas d'autres documents du PLU.

### **2.3 Implantation en recul ou sur limites séparatives dans le règlement de la zone UB 7.**

L'article 7 du règlement de la zone UB n'autorise l'implantation sur limite séparative des bâtiments annexes aux constructions d'habitation dans une profondeur de 20 mètres à compter de l'alignement que lorsque leur hauteur totale n'excède pas 4 mètres et uniquement dans le secteur UBa. Or aujourd'hui avec la densification et les redécoupages parcellaires, cette règle d'implantation restrictive empêche certains propriétaires d'adjoindre à leur construction principale une annexe. Aussi afin de permettre l'implantation d'annexes et pour répondre au besoin de densification mais aussi de confort, il est nécessaire de faire évoluer le contenu de cette disposition dont l'application est également sujette à interprétation dans le cadre de l'instruction des autorisations d'occupation et utilisation des sols.

La notion « dans les 20 premiers mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement » pouvant être difficile à interpréter lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme est otée.

**L'article UB7.1 est ainsi rédigé :**

#### **Article UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**Dans les vingt premiers mètres de profondeur comptés à partir de l'alignement :**

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

**Dans le secteur UBa**, cette distance doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres, l'implantation sur limite séparative n'étant autorisée que pour les bâtiments annexes aux constructions d'habitation, à condition que leur hauteur totale n'excède pas 4 mètres.

**Au-delà des vingt premiers mètres de profondeur comptés à partir de l'alignement :**

- 7.2.** La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 7.3.** Les constructions sur limite séparative sont admises dans les cas suivants :
- ◆ en cas de constructions annexes aux constructions principales à condition que leur hauteur n'excède pas 4 mètres au total et leur longueur 7 mètres sur une limite séparative ou 12 mètres sur deux limites séparatives consécutives ;
  - ◆ en cas d'adossment à un bâtiment existant sur la limite séparative voisine à condition de ne pas dépasser la hauteur ni la longueur sur limite du bâtiment existant. Si ce dernier n'atteint pas les seuils fixés à l'article UB 7.3.1., la construction à édifier peut atteindre ces seuils.
  - ◆ en cas de projet architectural commun à deux propriétés foncières.
- 7.4.** D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune.

### Dispositions modificatives

Les mentions modifiées ou supprimées apparaissent en caractères bleus.

**Article UB 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

~~Dans les vingt premiers mètres de profondeur comptés à partir de l'alignement:~~

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

Dans le secteur **UBa**, cette distance doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres, l'implantation sur limite séparative n'étant autorisée que pour les bâtiments annexes aux constructions d'habitation, à condition que leur hauteur totale n'excède pas 4 mètres.

~~Au-delà des vingt premiers mètres de profondeur comptés à partir de l'alignement :~~

- ~~**7.2.** La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.~~

**7.2** Les constructions sur limite séparative sont admises dans les cas suivants :

- ◆ en cas de constructions annexes aux constructions principales à condition que leur hauteur n'excède pas 4 mètres au total et leur longueur 7 mètres sur une limite séparative ou 12 mètres sur deux limites séparatives consécutives ;
- ◆ en cas d'adossment à un bâtiment existant sur la limite séparative voisine à condition de ne pas dépasser la hauteur ni la longueur sur limite du bâtiment existant. Si ce dernier n'atteint pas les seuils fixés à l'article UB 7.3.1., la construction à édifier peut atteindre ces seuils.
- ◆ en cas de projet architectural commun à deux propriétés foncières.

**7.3** D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune.

*Les dispositions modificatives de ce point ne portent que sur le règlement. Ils ne concernent pas d'autres documents du PLU.*

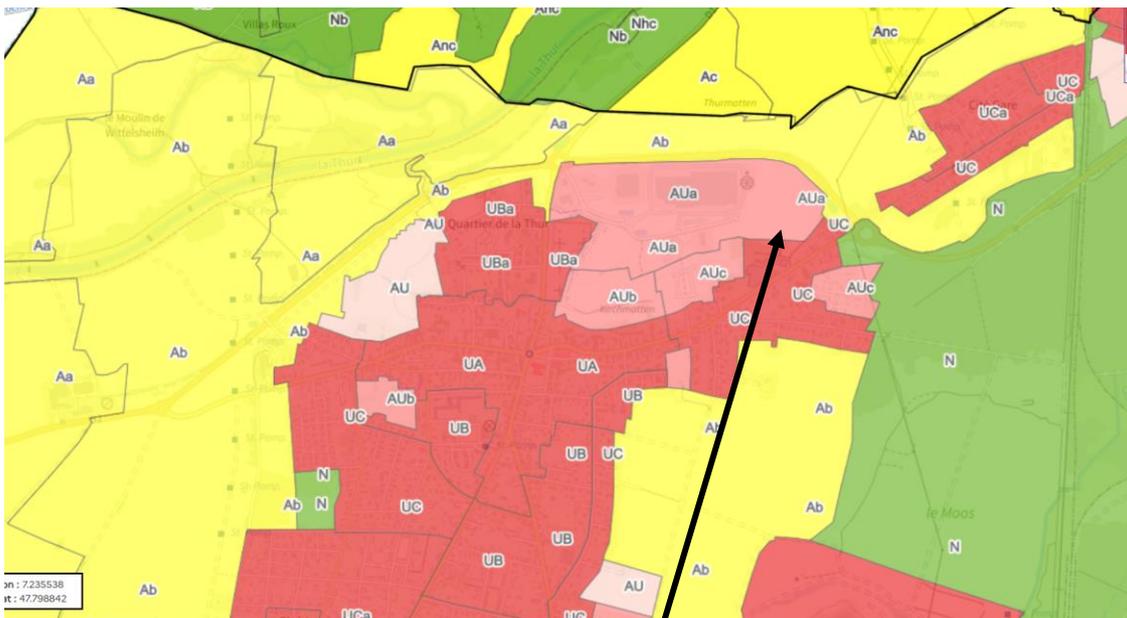
## 2.4 Suppression de l'emplacement réservé n°9

### Contexte

La réalisation du lotissement Kappelmatten est envisagée par un aménageur foncier (SOVIA). L'opération prévue en emplacement réservé n°9 pour création de voirie est intégrée dans le permis d'aménager de cette opération de lotissement comprenant des lots à bâtir pour de l'habitat individuel groupé, de l'habitat intermédiaire ainsi que des immeubles collectifs destinés à l'accession à la propriété ou du locatif.

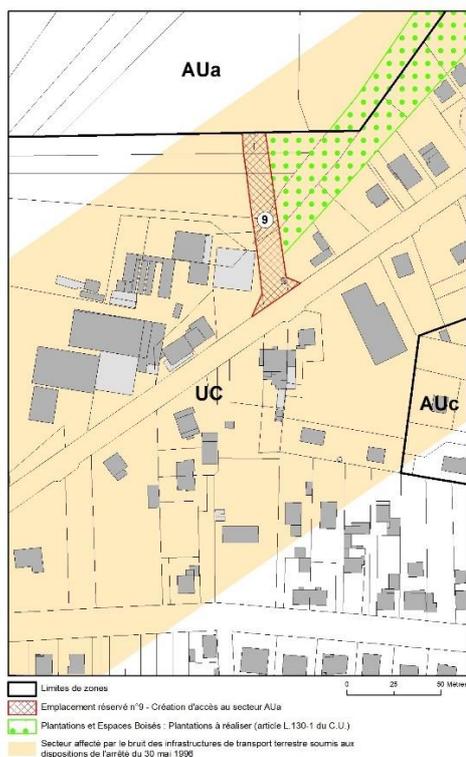


ER n°9 débouchant rue de Ensisheim

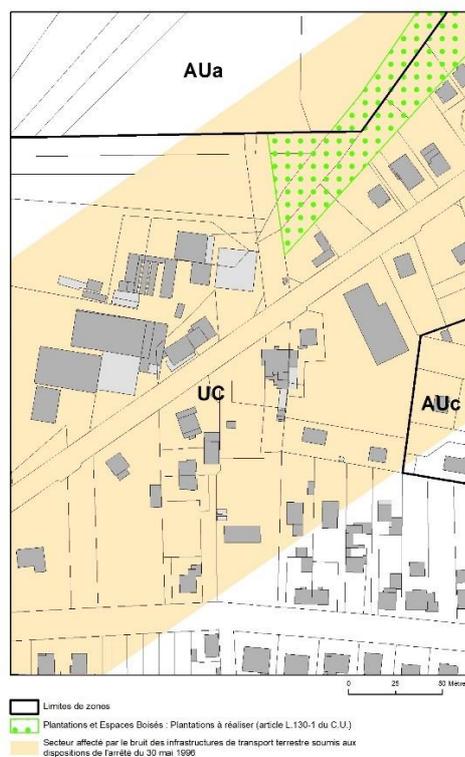


Extrait du PLU applicable : l'emplacement ER n°9 est positionné en zone UC, perpendiculairement à la rue d'Ensisheim.





AVANT : PLU applicable



APRES : PLU modification simplifiée 2023

Les dispositions modificatives de ce point portent sur le document graphique (suppression de l'ER n°9 sur le document graphique et de son objet.)

La liste des emplacements réservés est modifiée (suppression de la ligne correspondant à l'ER n°9)

N°	Désignation	Bénéficiaire
1	Déviations de la RD 2	Département du Haut-Rhin
2	Aménagement d'une voie d'accès au secteur AUb et d'un chemin piéton	Commune
3	Aménagement d'une voie d'accès au secteur AUc	Commune
4	Aménagement d'une voie d'accès au secteur AUc	Commune
5	Aménagement d'une voie de desserte de la zone AU et du secteur AUc	Commune
6	Création de voirie	Commune
7	Aménagement de voies de desserte du secteur AUc	Commune
8	Création de voirie	Commune
9	<del>Création d'accès au secteur AUa *</del>	<del>Commune</del>
10	Création d'accès au secteur AUa	Commune
11 à 15 et 17 à 22	Puits de captage d'eau potable	Réseau ferré de France
16	Train-tram Mulhouse Vallée de la Doller	Commune
23	extension de la résidence autonomie pour les personnes âgées et réalisation de voies ou d'ouvrages publics nécessaires au projet, ainsi que la réalisation d'espaces verts ou d'espaces nécessaires aux continuités écologiques	Commune

### 3 Incidences prévisibles du projet de modification simplifié sur le site l'environnement et le paysage

#### 3.1 Règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques dans le sous-secteur UEc 3.

D'une manière générale, les dispositions sont soit sans effet sur la situation de l'environnement dans la commune et l'agglomération soit améliorent la prise en compte de l'environnement par le document d'urbanisme.

Nature des modifications réglementaires	Incidences environnementales
<p>En <b>UE 6.3</b>, dans le sous-secteur UEc3 : l'extension des constructions existantes pourra se faire quelle que soit la distance d'implantation par rapport à l'alignement de la voie, en veillant toutefois à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations</p>	<p>Implantation possible sur limite ou en retrait par rapport à l'alignement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Densification possible</b> de la parcelle d'implantation allant dans le sens d'une modération et d'une réduction de la consommation d'autres espaces</li> <li>- <b>Rationalisation de l'utilisation de la parcelle</b></li> <li>- <b>Maintien de l'emploi sur place et des activités</b></li> <li>- Précaution particulière pour la <b>sécurité publique</b> qui devra être maintenue et assurée ; Maintien de la visibilité et sécurité environnementale maintenues.</li> <li>- augmentation de l'imperméabilisation du sol.</li> </ul>
<p>En <b>UE 6.6</b> dans le sous-secteur UEc3 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'extension des constructions existantes pourra se faire quelle que soit la distance d'implantation par rapport au front bâti, en veillant toutefois à la sécurité publique du fait de la situation, des caractéristiques, de l'importance ou de l'implantation à proximité d'autres installations.</li> <li>- l'implantation d'éléments techniques d'intérêt collectif pourra également se faire sur limite (sécurité incendie...)</li> </ul>	<p>Implantation possible quelle que soit la distance par rapport au front bâti en l'absence de risque pour la sécurité publique (notamment visibilité, salubrité, accessibilité..) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Densification possible</b> de la parcelle d'implantation allant dans le sens d'une modération et d'une réduction de la consommation d'espaces ailleurs</li> <li>- <b>Rationalisation de l'utilisation de la parcelle</b></li> <li>- <b>Maintien de l'emploi sur place et des activités</b> (évite une délocalisation pour développer son activité sur place : <b>préservation d'espaces agricoles ou naturelles ailleurs</b>)</li> </ul> <p>Seules les <b>extensions</b> des constructions existantes bénéficient de la possibilité de s'implanter en proximité de voiries : il s'agit d'une mesure de limitation de l'impact de densification</p>

➡ **Les dispositions de cet article du règlement modifié se soldent par un bilan globalement positif du point de vue de l'environnement, des sites et du paysage.**



### 3.2 Augmentation de la hauteur en AUa, AUb, AUc.

Nature des modifications réglementaires	Incidences environnementales
<p>En <b>AU 10.3</b>, dans les secteurs AUa, AUb, UAc, la hauteur maximale des constructions est limitée à 14, 40 mètres (et non plus 12 mètres).</p> <p>En <b>AUb 2.3</b>, dans secteur AUb : il est désormais mentionné que le renvoi se fait aux articles UB 3 à UB 9, AU 10 (et non plus UB10), et UB 11 à UB 14</p> <p>En <b>AUb 2.3</b>, dans secteur AUc : il est désormais mentionné que le renvoi se fait aux articles UC 3 à UC 9, AU 10 (et non plus UC10), et UC 11 à UC 14</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Densification verticale possible</b> de la parcelle d'implantation allant dans le sens d'une modération et d'une réduction de la consommation d'espaces ailleurs</li> <li>- <b>Rationalisation de l'utilisation de la parcelle</b></li> <li>- <b>Facilitation de projets d'immeubles collectifs d'accession à la propriété ou de locatifs, locatifs sociaux</b></li> <li>- Possibilité d'ajout /surélévation de niveau existant : <b>préservation d'espaces agricoles ou naturelles ailleurs</b></li> <li>- <b>Au niveau du paysage : la silhouette bâtie de la Ville va s'élever mais cette modification n'aura qu'un faible impact dans la mesure où :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'élévation en hauteur des volumes bâtis est déjà admise,</li> <li>• <b>uniquement trois sous-secteurs AUa, AUb et AUc sont concernés par cette évolution soit 6% des territoires urbanisés ou urbanisables (total U et AU : 95.9 Ha) ; ces 3 sous-secteurs AUa (24.5 Ha) AUb (8.9 Ha) AUc (13.8 Ha) d'une superficie totale de 45 Ha représentant par ailleurs une surface limitée à 2 % du territoire communal.</b></li> </ul> </li> </ul>

➡ Les dispositions de cet article du règlement modifié se soldent par un bilan globalement positif du point de vue de l'environnement, des sites et du paysage. 

### 3.3 Implantation en recul ou sur limites séparatives dans le règlement de la zone UB 7.

Nature des modifications réglementaires	Incidences environnementales
<p>En <b>UB 7.1</b> la notion « dans les 20 premiers mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement » est supprimée.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Densification possible</b> de la parcelle d'implantation allant dans le sens d'une modération et d'une réduction de la consommation d'espaces ailleurs</li> <li>- <b>Rationalisation de l'utilisation de la parcelle</b></li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>préservation d'espaces agricoles ou naturelles ailleurs : évite une délocalisation par manque d'espaces pour faire évoluer l'implantation bâtie</b></li> <li>- <b>Au niveau du paysage, maintien de la perméabilité visuelle par interaction avec la zone UA qui préserve</b> la possibilité d'implanter une construction en recul de la limite séparative avec règles adaptées (en UB et UBa).</li> <li>- <b>Au niveau du paysage, la perméabilité visuelle est assurée par interaction avec la zone UA via le maintien d'un cadrage d'implantations sur limites séparatives dans les 20 premiers mètres également limitées à 7 mètres sur une limite et 12 mètres sur 2 limites (et hauteur maximale de 4 mètres),</b> pas de dépassement en cas d'adossement à un bâtiment existant, maintien de la nécessité de servitude commune pour d'autres types d'implantation.</li> <li>- Cette disposition qui touche la zone UB (y compris secteur UBa) concerne une superficie totale de 42.8 Ha représentant 6.1 % du total des zones urbaines et 1.8 % du territoire communal .</li> </ul>
--	--

### 3.4 Suppression de l'emplacement réservé n°9.

Nature des modifications réglementaires	Incidences environnementales
<b>Suppression de l'ER n°9</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>L'emplacement est supprimé</b> car le permis d'aménager est délivré et comprend sur cet ER la création de la voirie pour desserte du secteur AUa</li> <li>- <b>Pas d' incidence nouvelle</b> : l'ER pour création de voirie était prévu dans le PLU et sera réalisé. Une surface de 12.5 ares sera utilisé.</li> </ul>

➡ **La suppression de cet ER n°9 n'entraîne pas d'incidence nouvelle d'un point de vue de l'environnement, des sites et du paysage.**



Cette modification aura pour incidences :

- Le déblocage ou la facilitation de l'obtention des autorisations d'urbanisme pour des projets dans le respect du cadre légal, l'optimisation et la densification possible de parcelles d'implantation des projets bâtis.
- Une approche visuelle du village pouvant évoluer à la marge dans les secteurs AUa, AUb, AUc (hauteur) et densification limitée/encadrée (UB, UEc3)

➡ **La procédure de modification simplifiée du P.L.U. porte sur trois points :**

- la suppression de règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques dans le secteur UEc 3;
- l'augmentation limitée de la hauteur dans les secteurs AUa, AUb, AUc;
- la suppression de la notion de profondeur constructible (bande 20 mètres en UB)
- la suppression d'un Emplacement Réservé .



**En conclusion : au vu de l'analyse des incidences de ces dispositions modificatives qui sont soit sans conséquence soit favorables à l'environnement, cette procédure se solde par un bilan global positif en ce qui concerne le site, le paysage et l'environnement.**

## 4 Justifications par rapport aux documents supra-communaux

Compte tenu de leur caractère mineur, les modifications projetées ne remettent pas en cause les différents documents supra-communaux majeurs applicables au territoire de la commune de WITTELSHEIM à savoir :

- le Schéma de Cohérence Territoriale de la Région Mulhousienne approuvé le 25 mars 2019 ;
- les différentes servitudes d'utilité publique.

### 4.1 Schéma de Cohérence Territoriale de la région mulhousienne approuvée le 25 mars 2019

Il est rappelé que le territoire du SCoT couvre 39 communes (représentant 280 000habitants) Il s'impose au P.L.U. dans un rapport de compatibilité, chaque commune devant décliner, dans son document d'urbanisme, les orientations du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du SCoT repose sur 3 grands objectifs transversaux :

➡ <b>Axe 1</b>	<b>Un territoire métropolitain au sein du Sud Alsace et de la grande région Est inscrit au cœur de l'Europe</b>
➡ <b>Axe 2</b>	<b>Un territoire exemplaire d'un point de vue environnemental</b>
➡ <b>Axe 3</b>	<b>Un territoire structuré et équilibré</b>

Le DOO a pour objet :

- de déterminer les prescriptions permettant la mise en œuvre du PADD du SCoT ;
- de définir dans le prolongement de la stratégie exprimée par le PADD :
  - ✓ les grands équilibres à respecter en matière d'urbanisation et de restructuration des espaces urbanisés ;
  - ✓ les objectifs relatifs à l'équilibre social de l'habitat, à l'économie, au commerce et à la protection des paysages et à la prévention des risques.

Dans l'armature urbaine sur laquelle s'appuie l'organisation du territoire, Wittelsheim occupe une fonction de « Ville noyau » 2 ème échelon dans la structuration du territoire après Mulhouse-Cœur d'Agglomération et au même titre que les 8 autres communes de Brunstatt-Didenheim, Lutterbach, Pfastatt, Kingersheim, Wittenheim, Illzach Riedisheim et Rixheim, lui conférant des missions complémentaires au centre ville de Mulhouse par le renforcement des services des commerces **et de l'habitat dense adapté au milieu urbain notamment** (Cf DOO).

#### 4.2 Les différentes servitudes d'utilité publique.

Le territoire de la Ville de Wittelsheim est couvert par les servitudes d'utilité publique suivantes:

- Servitudes relatives à la conservation du patrimoine et ressources:
  - A1 Protection au titre des Bois et Forêts;
  - A4 Protection au titre des terrains riverains des cours d'eau non domaniaux ;
  - AC1 Protection au titre des monuments historiques ;
  - AS1 Protection des eaux potables ;
- Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements :
  - EL 7 Alignement ;
  - I 3 transport de gaz ;
  - I 4 Lignes électriques ;
  - I 6 concessions minières ;
  - JS1 Installations sportives
  - PT 3 Câbles téléphoniques ;
  - T1 Zone ferroviaire ou peuvent s'appliquer les servitudes relatives au chemin de fer ;
  - T 7 Aérodrome : Installations particulières.

Par ailleurs, le Plan de Prévention du Risque Inondation de la Thur approuvé par arrêté préfectoral en date du 30 juillet 2003, a valeur de servitude d'utilité publique ainsi que le Plan de Prévention du Risque Inondation Remontée de nappe et sur-risque sismique du bassin potassique.

Aucune de ces servitudes ne s'oppose aux dispositions de la modification simplifiée du P.L.U.

## 5 Contenu du dossier

La présente procédure comprend les pièces suivantes :

1. La présente note de présentation
2. Extrait du règlement graphique modifié : *Extrait du règlement modifié avec fonds de plan cadastral DGFIP .. et zonage PLU mis à jour*
- 3 Règlement écrit modifié



