



# PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Communauté de  
Communes  
Commune de

**DU PAYS DE LA ZORN**  
**WINGERSHEIM LES 4 BANS (WINGERSHEIM)**

## AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Approbation du PLU le 17/11/2011  
Modification simplifiée n°1 le 18/03/2014  
Déclaration de projet pour la mise  
en compatibilité du PLU le 20/04/2015

### MODIFICATION N°1

### ENQUETE PUBLIQUE

Vu pour être annexé à l'arrêté du 11/01/2018,



A Hochfelden,  
le 11/01/2018

Le Président,  
Bernard FREUND



**atip**

AGENCE TERRITORIAL D'INGENIERIE PUBLIQUE  
TERRITOIRE OUEST 1 rte de Maennolsheim 67700 SAVERNE



MAIRIE  
de  
**WINGERSHEIM**  
**LES QUATRE BANS**



**Sandra NESS MARCHETTI**

Administration Générale  
et Ressources Humaines

03.88.51.26.35

1 place du Général de Gaulle

67170 WINGERSHEIM les QUATRE BANS

[accueil.wingersheim4bans@payszorn.com](mailto:accueil.wingersheim4bans@payszorn.com)

---

**De :** Jessy Muckensturm [<mailto:jessy.muckensturm@scoters.org>]

**Envoyé :** jeudi 4 janvier 2018 09:46

**À :** [sabine.babazade@atip67.fr](mailto:sabine.babazade@atip67.fr)

**Cc :** [accueil.wingersheim4bans@payszorn.com](mailto:accueil.wingersheim4bans@payszorn.com); Eve ZIMMERMANN <[eve.zimmermann@scoters.org](mailto:eve.zimmermann@scoters.org)>

**Objet :** Avis SCOTERS - modification n°1 du PLU de la commune déléguée de Wingersheim

Madame, Monsieur,

Le Syndicat Mixte pour le SCOTERS a bien réceptionné le 5 décembre dernier pour avis le dossier de modification n°1 du PLU de la commune déléguée de Wingersheim.

Le prochain Bureau se tiendra le 8 février prochain, soit après l'expiration du délai d'instruction du dossier. Afin de respecter les délais et considérant que la demande susmentionnée n'appelle pas de point bloquant au regard de la compatibilité avec les orientations du SCOTERS, vous trouverez en pièce jointe une note valant avis technique du syndicat mixte. Celle-ci attire votre attention sur la nécessité de garantir la préservation des lignes de crêtes pour une des zones projetées UB1 située au nord ouest du ban communal (point n°4 de la modification).

Vous souhaitant bonne réception,  
Cordialement,

**Jessy MUCKENSTURM**  
Chargée de mission



13 rue du 22 novembre  
67000 STRASBOURG  
Tél. : 03 88 15 22 24  
[jessy.muckensturm@scoters.org](mailto:jessy.muckensturm@scoters.org)

# Syndicat mixte / SCOTERS

## **Modification n°1 du PLU de Wingersheim**

### **Note technique**

\* \* \* \* \*

L'agence territoriale d'ingénierie publique du Bas-Rhin a transmis le 5 décembre 2017, pour avis au syndicat mixte pour le SCOTERS un dossier de modification n°1 du PLU de Wingersheim.

Cette modification fera l'objet d'une enquête publique.

### **I : Description de la demande**

La modification n°1 du PLU de Wingersheim comporte 5 points :

#### **1- Modification du règlement de la zone UB, à l'article 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

A ce jour, le PLU limite la constructibilité des terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie, ou les nouvelles constructions à l'arrière d'un bâtiment existant à 70 mètres de profondeur à partir de l'emprise de la voie publique. Le rapport de présentation justifie que la règle a pour objet d'assurer l'intégration des nouvelles constructions tout en maintenant le front bâti et la morphologie urbaine existante.

Toutefois, au regard du plan de zonage, les secteurs UB, par endroit, offrent des possibilités d'urbanisation en deuxième ligne, favorables à la densification des secteurs urbanisés. La commune souhaite, à ce titre, faire évoluer certaines règles d'implantation et de hauteur : en supprimant la règle interdisant toute nouvelle construction à plus de 70 mètres de profondeur ; en supprimant la limite des 40 mètres de profondeur.

#### **2- Modification du règlement de la zone UB, à l'article 10 relatif à la hauteur des constructions :**

La commune souhaite en parallèle élargir la règle des hauteurs appliquée aux nouvelles constructions localisées à moins de 40 mètres de profondeur de la voie d'accès, à un maximum de 7 mètres au droit de la limite séparative pour toutes les nouvelles constructions. L'objectif est d'assurer une bonne intégration des nouvelles constructions.

#### **3- Reclassement en UB des zones IAUh au nord-ouest et à l'est de l'agglomération :**

Les zones IAUh au nord-ouest (0,62ha) et à l'est (1,26ha) de la commune sont quasiment intégralement urbanisées et entièrement viabilisées. Les terrains sont desservis par les réseaux publics et sont accessibles du domaine public. Il s'agit de zones à vocation principalement résidentielle. La commune souhaite reclasser ces deux zones en secteur UB. Les règles actuellement en vigueur en zone UB, et celles qui seront modifiées dans le cadre de la présente modification sont adaptées à la vocation résidentielle de ces secteurs.

Cette évolution entraîne la modification du plan de zonage au 1/2000ème et le tableau des surfaces du rapport de présentation.

#### **4- Création d'un sous-secteur UB1 autour de deux sites d'activités artisanales existants, et enrichissement du règlement de la zone actuellement en vigueur :**

Deux entreprises, dont l'une dans le domaine de l'électricité localisée au sud et l'autre une menuiserie métallique localisée au nord-ouest, souhaitent étendre leurs bâtiments en raison d'une croissance d'activité. Ces entreprises sont situées en zone UB. Leurs activités, comme les extensions projetées qui restent mesurées, s'avèrent compatibles avec la mixité entre habitat et activité.

Ces entreprises rencontrent des difficultés à réaliser leur projet au regard de la réglementation en vigueur en zone UB, il s'agit donc de desserrer les points de blocage du règlement tout en gardant la maîtrise des formes urbaines. La communauté de communes et la commune soutiennent ces deux projets d'extensions générateurs d'emplois et porteurs de dynamisme économique du village et du territoire. Aussi, est-il envisagé la création de deux sous-secteurs UB1 autour de ces deux entreprises, de 0,75 ha au total, à l'intérieur desquels une réglementation plus adaptée aux besoins des bâtiments d'activité sera appliquée, en veillant à ce que les nouvelles possibilités de construire ne nuisent pas à l'équilibre et à la morphologie urbaine existante :

- augmentation à 1 000 m<sup>2</sup> au lieu de 600 m<sup>2</sup> la surface de plancher maximale autorisée ;
- retrait de 5m par rapport aux voies existantes pour faciliter l'accès et le stationnement ;
- augmentation des hauteurs maximales des constructions de 7 à 9m ;
- autorisation des toitures-terrasses ou à pente très faible.

Cette évolution entraîne la modification du plan de zonage au 1/2000<sup>ème</sup>, du tableau des surfaces du rapport de présentation et du règlement de la zone UB.

#### **5- Suppression de l'emplacement réservé n°4 :**

Dans son PLU, la commune avait inscrit l'emplacement réservé n°4 afin d'y aménager un stationnement public et de régler un problème de sécurité lié à la présence d'un restaurant localisé au droit d'un carrefour de routes départementales. Ce restaurant ayant cessé définitivement son activité, cet emplacement réservé n'a plus lieu d'être.

Cette évolution entraîne la modification du plan de zonage au 1/2000<sup>ème</sup> et la liste des emplacements réservés.

Le dossier précise que les modifications prévues ne portent pas préjudice à l'environnement, au paysage et à l'agriculture. Les modifications n'impactent en effet que l'espace déjà urbanisé. La plupart des points concernent toutefois les franges urbaines.

## **II : Le projet au regard des orientations du SCOTERS**

Wingersheim fait partie de la commune de Wingersheim les quatre Bans. Elle est membre de la Communauté de communes du Pays de la Zorn. Au sens du SCOTERS, c'est une **commune bassin de proximité** (modification n°2 du SCOTERS).

À ce titre, la commune de Wingersheim les quatre Bans est un lieu privilégié de production de logements. Elle doit rechercher la densité et la diversité des logements, tout en favorisant le renouvellement urbain et l'optimisation du foncier. Elle visera au moins 25 % d'habitat intermédiaire dans chaque opération, en diversifiant les formes de logement pour proposer une offre adaptée aux besoins des habitants (maisons individuelles denses, maisons accolées, maisons en bande, maisons jumelées ...).

L'objectif de densité fixé dans le cadre de la modification n°2 du SCOTERS est de 25 logements /ha dans les communes bassin de proximité.

Des terres fertiles identifiées comme une richesse patrimoniale par le SCOTERS sont présentes sur la commune. Les extensions urbaines doivent y être fortement limitées et le développement urbain doit se faire préférentiellement dans les dents creuses des villages. Le développement linéaire le long des axes routiers doit être limité.

De façon générale, l'emploi doit être largement présent dans le tissu urbain constitué. Lorsque celui-ci est à dominante d'habitat, il ne doit pas exclure l'implantation d'activités et de services.

Le Projet d'aménagement et de développement durable du SCOTERS prévoit que les entrées de ville doivent être spécialement bien aménagées pour donner une image forte, claire et plaisante de la ville. Aux entrées de communes ou de villages, les extensions bâties doivent se réaliser en continuité du tissu existant pour préserver l'identité villageoise. Sur les grands axes d'urbanisation et entre les villages, la préservation de coupures paysagères doit être favorisée pour éviter un continuum urbain.

En partie supérieure des coteaux, en deçà de la ligne de crêtes, les documents d'urbanisme doivent définir les limites au-dessus desquelles l'implantation de constructions et installations sera règlementée, voire interdite. Cette orientation ne s'applique pas aux noyaux historiques existants. Pour les constructions situées sur les pentes des coteaux, des règles de hauteur doivent être édictées afin d'assurer leur intégration dans le paysage. Ces règles veilleront notamment à éviter que des constructions nuisent à la qualité du paysage en dépassant visuellement, vu de la plaine, la ligne de crêtes.

### **III : Analyse de la compatibilité du projet**

#### **Points 1 et 2 de la modification.**

La commune souhaite optimiser l'usage du foncier en zone UB et harmoniser les règles de hauteur au sein de cette zone. Ces modifications devraient permettre de densifier le tissu urbain dans un souci de maîtrise de l'étalement urbain et d'optimisation du foncier.

#### **Point 3 de la modification.**

Ce point n'appelle pas de remarque.

#### **Point 4 de la modification.**

La mixité des fonctions au sein du tissu urbain est encouragée par le SCOTERS. Le développement des activités concernées ne devra pas générer de nuisances nouvelles pour les riverains (bruit, circulation). La qualité paysagère en entrée de ville devra néanmoins être préservée ainsi que les lignes de crêtes.

La zone UB1 nouvellement créée au sud du ban est située au pied des coteaux, en dehors de la zone à préserver identifiée au DOO. Les règles de hauteur n'impacteront pas la ligne de crêtes.

La seconde zone UB1 au nord ouest du ban est quant à elle située dans la partie haute des lignes de crête à préserver. Les toitures-terrasses y étant par ailleurs autorisées, une hauteur des constructions majorée de 2 m est susceptible d'impacter les lignes de crêtes.

#### **Point 5 de la modification.**

Ce point n'appelle pas de remarque.

**En conclusion**

***Au regard de la compatibilité avec les orientations du SCOTERS, le projet de modification n°1 du PLU de Wingersheim appelle la remarque suivante :***

- ***Garantir la préservation des lignes de crêtes pour la zone projetée UB1 située au nord ouest du ban afin d'assurer son intégration dans le paysage (si nécessaire créer un sous secteur UB2 pour moduler la hauteur autorisée des constructions).***



## WOLFFER Rachel

---

**De:** BABAZADE Sabine  
**Envoyé:** mercredi 10 janvier 2018 16:58  
**À:** didier.anne-braun@wanadoo.fr  
**Cc:** BOEHM Pascal  
**Objet:** TR: Projet de modification n°1 du PLU de la commune déléguée de Wingersheim

Bonjour,

Comme demandé, je vous transfère les avis des PPA reçus.

Cordialement,



**Sabine BABAZADE**

Chargée de procédures en urbanisme  
Unité Procédure  
Service Ressources Métiers

**atip**

T. 03 88 76 67 33  
[sabine.babazade@atip67.fr](mailto:sabine.babazade@atip67.fr)

---

Agence Territoriale d'Ingénierie Publique  
Hôtel du Département  
1 place du Quartier Blanc  
67964 Strasbourg Cedex 9

---

---

**De :** Direction CC du Pays de la Zorn [<mailto:Direction@payszorn.com>]  
**Envoyé :** vendredi 5 janvier 2018 11:07  
**À :** BABAZADE Sabine  
**Cc :** BOEHM Pascal  
**Objet :** TR: Projet de modification n°1 du PLU de la commune déléguée de Wingersheim

**Fanny THOMANN**  
**Secrétaire administrative**

Communauté de Communes du Pays de la Zorn  
43 route de Strasbourg  
67270 HOCHFELDEN  
TEL : 03 88 02 20 15

---

**De :** SANTIN Sophie [<mailto:s.santin@alsace.chambagri.fr>]  
**Envoyé :** jeudi 21 décembre 2017 15:12  
**À :** [sabine.babazade@atip67.fr](mailto:sabine.babazade@atip67.fr); Direction CC du Pays de la Zorn <[Direction@payszorn.com](mailto:Direction@payszorn.com)>  
**Objet :** Projet de modification n°1 du PLU de la commune déléguée de Wingersheim

Monsieur le Président,

En réponse au courrier adressé à nos services, la chambre d'agriculture n'a pas d'observation à formuler concernant le projet de modification N°1 du PLU de la commune déléguée de Wingersheim.

Le projet n'a en effet pas d'impact sur le foncier agricole ou sur les activités agricoles.

Veuillez recevoir nos meilleurs salutations.

**Sophie SANTIN**

*Chargée de missions urbanisme*

Service Gestion du Territoire

**AGRICULTURES & TERRITOIRES**

**Chambre d'agriculture**

**d'Alsace**

Espace Européen de l'Entreprise

2 rue de Rome

CS 30022 SCHILTIGHEIM

67013 STRASBOURG

Téléphone : +33 3 88 19 55 23

Mobile : +33 6 37 54 13 84

Télécopie : +33 (0)3 88 99 38 44

Salles Visio : 90.80.160.116 (Schiltigheim) - 217.108.137.137 (Ste-Croix-en-Plaine) - 90.80.160.121 (Altkirch) - 90.80.160.117 (Haguenau)

[www.alsace.chambagri.fr](http://www.alsace.chambagri.fr)



Votre Chambre d'agriculture est certifiée pour la qualité de ses conseils et formations par l'organisme certificateur AFNOR



Pour contribuer à la préservation de l'environnement, nous vous invitons à faire le choix de ne pas imprimer ce mail.

## WOLFFER Rachel

---

**De:** BOEHM Pascal  
**Envoyé:** jeudi 18 janvier 2018 09:26  
**À:** WOLFFER Rachel  
**Objet:** TR: PLU Commune déléguée de Wingersheim - Modification n° 1

---

**De :** Direction CC du Pays de la Zorn [<mailto:Direction@payszorn.com>]  
**Envoyé :** jeudi 11 janvier 2018 15:33  
**À :** BABAZADE Sabine  
**Cc :** BOEHM Pascal  
**Objet :** TR: PLU Commune déléguée de Wingersheim - Modification n° 1

---

**De :** TOUITOU Thierry [<mailto:thierry.touitou@bas-rhin.fr>] **De la part de** BAL Urbanisme - PPA  
**Envoyé :** jeudi 11 janvier 2018 15:12  
**À :** Direction CC du Pays de la Zorn <[Direction@payszorn.com](mailto:Direction@payszorn.com)>  
**Objet :** PLU Commune déléguée de Wingersheim - Modification n° 1

Monsieur le Président,

Je vous remercie de nous avoir transmis le 28 Novembre 2017 le dossier de modification n° 1 du PLU de la commune déléguée de Wingersheim.

Ce dossier n'appelle aucune observation de notre part.

Je vous prie, Monsieur le Président, de recevoir nos meilleures salutations.

---

**Thierry TOUITOU**

Chargé de mission – Coordinateur Urbanisme PPA  
Mission – PPA  
Service Développement Europe Transfrontalier  
Mission Aménagement Développement Emploi  
Conseil Départemental du Bas-Rhin



---

Hôtel du Département  
1 place du Quartier Blanc 67964 Strasbourg Cedex 9  
Tél : 03 88 76 66 08  
Email : [thierry.touitou@bas-rhin.fr](mailto:thierry.touitou@bas-rhin.fr)  
[www.bas-rhin.fr](http://www.bas-rhin.fr)

---