République Française
Département du Haut Rhin

Commune de Wintzenheim

Extrait du registre des délibérations Jeudi 12 mai 2022

L'an deux mille vingt-deux, le 12 mai, le conseil municipal de la commune de WINTZENHEIM, dûment convoqué, s'est réuni sous la présidence de Monsieur Serge NICOLE, Maire.

Présents :
Daniel LEROY - Lucette SPINHIRNY - Denis ARNDT - Patrice DUSSEL - Dominique SCHAFFHAUSER – Dominique HEROLD – Carine NAGL - Ludovic CAMPITELLI – Marie-Jeanne BASSO - Isabel FREUDENREICH - Luca BASSO – Clara BEAUFRAND – Sébastien LABOUREUR - Emmanuel AQUINO – Nathalie PEREZ-GABIER - Jean-Marc KEMPF - Sandrine MEYER – Alexis STRUSS - Danièle ARNOLD - Claude KLINGER-ZIND - Christelle PFLEGER - Dominique CHERY - Jean-Marie MULLER

Pouvoirs :
Geneviève SCHOFF a donné pouvoir à Dominique SCHAFFHAUSER,
Benoît FREYBURGER a donné pouvoir à Daniel LEROY,
Mireille WEISS a donné pouvoir à Isabel FREUDENREICH,
Daniel OUGIER a donné pouvoir à Luca BASSO,

Absente excusée : Corinne BUEB

Date de convocation : jeudi 5 mai 2022

Présents : 24
Pouvoirs : 4
Votants : 28

3. Approbation de la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme

Rapporteur : Denis ARNDT

Le Plan Local d'Urbanisme a été adopté le 20 janvier 2005 et a été suivi de deux modifications, six modifications simplifiées et 5 révisions simplifiées.

Par arrêté du 14 septembre 2021, le Maire a prescrit la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme. Le projet de modification présenté au public avait principalement pour objet les points suivants :

- Concernant les secteurs d'extension future (Zones AUc) couverts par une Orientation d'Aménagement : Les Orientations d'Aménagement nécessitent d'avoir des précisions sur la typologie de logements, dont les logements locatifs sociaux, afin de densifier les dents creuses en relation avec les aménagements principaux souhaités en termes de desserte de voirie et aussi de renforcer les outils visant la mixité sociale sur Wintzenheim-Centre.
  Le règlement et le zonage de ces différents secteurs doit être également adapté en conséquence, en rendant la construction possible sans minimum de surface. La notion de « secteur de mixité sociale » est également intégrée dans les parties réglementaires.

- Concernant la création d'une zone UD : Un zonage spécifique aux équipements publics ou d'intérêt général est envisagé afin de permettre leur adaptation aux projets d'extension nécessaires à leur fonctionnement. Ces équipements, de par leur situation au centre de la ville, participent pleinement au renforcement des fonctions urbaines et à l'attractivité de la commune. Il est donc nécessaire de pouvoir leur permettre, grâce à des mesures adaptées, de maintenir leur activité et de se développer. Cela suppose que deux zonages spécifiques UD et UD1 couvrent les secteurs concernés et dont le règlement intègre un cadre particulier à ces équipements.

- Règlement : Les hauteurs du gabarit permises en zone UA et UB sont à simplifier en harmonisant les hauteurs.
  Au niveau du stationnement, il s'agit de permettre la création de car-port en limites du domaine public et en limite séparative si nécessaire, cet aménagement paraissant davantage pérenne pour garantir des emplacements pour le stationnement que des garages couverts dont l'usage change avec le temps. Cette adaptation serait effective sur les zones U et AU.
  En secteur UEa (activités économiques), un assouplissement des conditions d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est prévu.

- Emplacement réservé : Les emplacements réservés relatifs au projet de la RD 83 doivent être actualisés en prenant en compte l'avancée du projet réalisée par la Communauté Européenne d'Alsace.
  Certains emplacements réservés concernés par les OAP doivent être adaptés aux besoins en desserte.
  Enfin, d'autres emplacements réservés qui ont déjà été réalisés, sont également supprimés.

- Périmètre de réciprocité : Concernant les activités agricoles d'élevage, une bergerie est présente en zone urbaine (Zone UC) et génère un périmètre de non-constructibilité de 50 mètres. Le périmètre jouxte une parcelle à usage d'habitation. Compte-tenu de la présence d'habitations entre le projet et les bâtiments agricoles, et du caractère urbain de ce quartier, il est demandé de déroger au principe de réciprocité afin de permettre une occupation à vocation d'habitat.

Le projet de modification a été notifié avant l'ouverture de l'enquête publique aux personnes publiques associées mentionnées au premier aux articles L.132-7, L.132-9 et L.132-40 du code de l'urbanisme. Ils ont pu apporter leurs observations et leurs avis qui ont été joints à l'enquête publique.

L'enquête publique a été prescrite par arrêté du Maire le 07 janvier 2022 et s'est déroulée du mardi 1er février au vendredi 04 mars 2022 inclus.

Monsieur Patrick DEMOULIN a été nommé commissaire enquêteur titulaire le 24 décembre 2021 par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg. Le commissaire enquêteur a tenu quatre permanences :

- le mardi 1er février 2022 de 9h00 à 11h00,
- le jeudi 17 février 2022 de 16h00 à 18h00,
- le mercredi 23 février 2022 de 14h30 à 16h30,
- le vendredi 04 mars 2022 de 9h00 à 11h00.

Pendant toute la durée de l'enquête, un dossier complet et complété au fur et à mesure des remarques réalisées, était à disposition du public du mardi 1er février 2022 au vendredi 04 mars 2022 inclus aux jours et heures habituels d'ouverture.

Chacun a pu prendre connaissance du dossier de Plan Local d'Urbanisme et consigner ses observations sur le registre d'enquête où les adresser par écrit au commissaire enquêteur, au siège de l'enquête à la Mairie de Wintzenheim.

Le dossier d'enquête publique complet était également consultable sur le site internet de la commune pendant toute la durée de l'enquête. Par ailleurs, le public a pu transmettre ses observations et propositions directement sur un site Internet comportant un registre dématérialisé sécurisé. Les observations pouvaient également être transmises via une adresse mail publiées ensuite sur le registre dématérialisé et donc visibles par tous.

Un accès gratuit au dossier d'enquête a aussi été possible sur un poste informatique à la mairie de Wintzenheim, lieu de l'enquête publique, aux mêmes dates et horaires d'accès que le dossier papier.

Quinze observations ont été inscrites dans le registre papier (manuscrites, courriers), huit observations ont été relevées dans le registre numérique (754 Visiteurs - 320 Consultations). Au total, 23 observations ont été formulées au cours de l'enquête sur les registres mis à la disposition du public.

Le commissaire enquêteur a établit ainsi la synthèse de l'enquête publique :
« Sur les 23 Observations reçues en cours d'enquête, 21 ne s'opposent pas formellement au projet de modification n°3.Elles demandent majoritairement des modifications du tracé des zones AUc, les propositions correspondantes généralement au tracé prévu et validé lors de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de 2019. Deux contributions reçues par courrier font diverses remarques laissant apparaitre leur opposition au projet de modification n°3. La commune a répondu à chaque observation dans son mémoire en réponse. »

4 observations concernent les emplacements réservés (ER) :

- Une observation/question concernant le déplacement de l'ER n°6 et sur les termes utilisés,
- Deux observations/questions concernant l'ER n°22,
- Une demande de suppression de l'ER n°5.

Les réponses suivantes ont été apportées :

- *ER n°6 : L'emplacement Réservé n°6 est la voie d'accès à l'OAP du Rehland. Cette voie a été déplacée, pour des raisons de sécurité, afin qu'elle ne se situe pas en face de l'avenue du Général Leclerc. Par ailleurs, le nouvel emplacement se situe sur une maison en ruine qui doit être démolie.*

- *ER n°22 : Le projet de la RD83 est en cours de réflexion. Porté par la CeA, ce projet est actuellement au stade de l'étude de faisabilité. Ainsi, la largeur de la voirie, les projets de passages inférieurs ou supérieurs et autres ouvrages sont en cours de définition afin de savoir quel type d'équipement sera placé et où. Pour ce qui est des traits en pointillés ou en trait continu, il faut distinguer :*
  - ✓ *l'Emplacement Réservé (ER) lui-même qui est hachuré et qui devra intégrer les ouvrages dans le périmètre défini, et,*
  - ✓ *les pointillés, qui délimitent les surfaces inconstructibles, celles-ci représentant les périmètres concernés par les nuisances sonores qui seront provoquées par la circulation et de ce fait rendus inconstructibles.*

  Ainsi, les terrains situés dans ces limites ne peuvent pas accueillir d'autres projets que celui de la RD 83.

- *ER n°5 : Il est nécessaire de permettre un accès au lotissement. Le choix de ce terrain a dû se déterminer en prenant en compte le fait que c'était d'ores et déjà un chemin et qu'il pouvait servir*

d'accès à d'autres lots. Si la commune déplace l'accès, elle devra justifier de son choix ; or, cet emplacement se prête à l'aménagement d'un accès, puisqu'il constitue déjà un chemin, alors que les autres parcelles constructibles sont libres d'occupation et peuvent donc être construites. Enfin, il est rappelé qu'un emplacement réservé permet de « réserver » la destination de la parcelle à l'objet présenté, mais sans contrainte pour le propriétaire de vendre. Ainsi, le propriétaire n'est soumis à aucune obligation de vente au titre de l'ER et de ne pas construire sur la parcelle.

13 remarques concernent des demandes de changement de zones.

Les réponses suivantes ont été apportées :
La révision du Plan Local d'Urbanisme adoptée par délibération du 26 juin 2019 a été annulée par le Tribunal Administratif de Strasbourg. La commune a fait appel de cette décision.
Les demandes dans le cadre du projet de modification consistent à modifier le zonage et à déclasser des parcelles du PLU actuel en zone U.
Or, l'objet de la présente modification n'est pas de modifier les limites des zones AU ou A qui font notamment l'objet d'une OAP. L'arrêté de prescription ne fait pas état de cet objectif et ce n'est pas ce qui a été présenté en enquête publique.
Les objectifs annoncés concernent uniquement les OAP (et non les limites des zones AU) afin de fixer les typologies de logements, d'établir la part des logements locatifs sociaux demandés et savoir si une surface minimum continuera à être demandée.
Concernant les périmètres des zones AU, il est nécessaire d'attendre le jugement du Tribunal d'Appel de Nancy, qui en cas de jugement en faveur de la commune, permettra de remettre en vigueur les limites des zonages discutées et validées en 2019.
Enfin, si la modification comprend le projet de changer le périmètre AUc du secteur « Kleb », comme cela a été intégré dans le dossier soumis à enquête publique, celle-ci a pour unique objectif d'actualiser les limites pour prendre en compte la construction du lotissement Kleb et de l'intégrer en zone U, puisque les maisons sont réalisées. Il y a eu une erreur matérielle de « crayon » qui est rectifiée, le périmètre de la zone étant maintenant uniquement le résultat de la soustraction de la zone urbanisée.

1 observation concerne l'équilibre des logements sociaux entre Wintzenheim et Logelbach, ainsi que la densification du quartier trop importante et les hauteurs des bâtiments autorisées.

La réponse suivante a été apportée :
Le législateur, depuis l'adoption de la loi SRU, prévoit un certain nombre de règles et de contraintes pour que les Plans Locaux d'Urbanisme imposent des densités de plus en plus importantes sur les secteurs urbanisés. Le STRADDET a encore accentué le niveau d'exigence pour les années à venir. Ainsi, la hauteur des façades et plus généralement des bâtiments à vocation à augmenter, à Logelbach mais aussi sur tous les secteurs urbanisés, d'autant plus que l'urbanisation doit maintenant se réaliser uniquement dans la ville existante : « la ville doit se reproduire sur elle-même ».
Concernant les logements sociaux, il y a au total 544 logements locatifs sociaux dont 228 à Wintzenheim-Logelbach et 316 à Wintzenheim-centre. Ainsi, il y a également des logements sociaux à Wintzenheim-Centre. On ne peut pas établir de pourcentage entre Logelbach et Wintzenheim – centre car L'INSEE ne fournit que le nombre de résidences principales sur l'ensemble de la commune.

2 propositions de modification portent sur le tracé de la voirie pour l'OAP du secteur « JAZ ». La sortie de la zone « logement collectif » qui donne sur la rue René Schmitt, à l'endroit de la flèche, arrive en plein virage et peut être considérée comme dangereuse. Il est plus judicieux d'y accéder directement au niveau du rond-point ou vers le parking Auchan.

La réponse suivante a été apportée :
En effet, l'emplacement de l'accès/sortie des véhicules n'est pas la plus judicieuse et peut être source d'accident. Il est proposé de déplacer la voie d'accès à l'est, le long de la parcelle où se trouvent les ateliers municipaux. Le document du PLU a été modifié dans ce sens.

1 observation concerne des erreurs sur les noms de rues et de certains sites notamment les ER, la construction sur un terrain se retrouvant en zone A après l'annulation du PLU, la densité, la typologie des logements imposé, ainsi que sur le règlement de la zone UD jugée trop permissif.

Les réponses suivantes ont été apportées :

- ✓ *Les changements des noms des rues sont pris en compte. Les sites Brame et Velcorex sont supprimés.*
- ✓ *Pour ce qui concerne la zone Ue, la possibilité de construire sur limite séparative s'applique sur toutes les zones Ue, y compris pour la zone de l'entreprise Bracker dans la mesure où une seule habitation est potentiellement concernée.*
- ✓ *La construction sur le terrain « Kirstetter » est régulière puisque le permis de construire a été accordé avant l'annulation du PLU. En revanche, il n'y aura pas de création de zone urbaine en zone agricole A. Le jugement en appel au tribunal de Nancy, s'il est en faveur de la commune, est susceptible de régulariser le classement. Une nouvelle révision peut également être envisagée.*
- ✓ *Comme le souligne la MRAe, les emplacements réservés qui conservent un classement en « ER » ne posent pas de problème juridique, puisque leur classement correspond à leur usage (ER 36, ER 2...)*
- ✓ *L'ER n°6 a été déplacé pour des raisons de sécurité, afin que la voie ne se situe pas en face de l'avenue du Général Leclerc et créé un axe direct. Par ailleurs, le nouvel emplacement se situe sur une maison en ruine qui doit être démolie et dont les propriétaires cherchent à vendre contrairement au terrain précédent impacté par l'ER. Ce terrain, tout comme le précédent emplacement, donne un accès à la rue Joffre. Les deux autres voies ont vocation à créer un axe Est-Ouest en plus de l'axe Nord-Sud en complément et doivent aussi être conservés pour multiplier les possibilités d'entrées/sorties.*
- ✓ *L'Emplacement Réservé n°19 est seulement partiellement réalisé. Il doit donc être conservé.*
- ✓ *Pour ce qui est des logements prévus dans les OAP, « l'organisation interne » concernant la répartition des logements est un impératif pour répondre aux objectifs de densité du SCoT. Comme le souligne la DDT et la MRAe, il est indispensable de produire les densités demandées et les logements sociaux nécessaires. Dans ce sens, l'outil adapté est la répartition de la typologie des habitations.*
- ✓ *OAP Neugesetz : La voie interne de desserte a pour objectif de ne pas impacter le chemin du Neugesetzweg qui n'est pas en capacité de supporter une circulation importante.*
- ✓ *OAP Jaz : En effet, l'emplacement de l'accès/sortie des véhicules n'est pas la plus judicieuse et peut être source d'accident. Il est proposé de déplacer la voie d'accès à l'est, le long de la parcelle où se trouvent les ateliers municipaux.*
- ✓ *Règlement de la zone UD : comme le souligne la DDT et la MRAe, le règlement de la zone UD permet la réalisation d'équipements d'intérêt collectif, et ainsi de prendre en compte les contraintes particulières attachées à ce type de réalisation.*

1 observation/question concerne le type d'habitat de l'OAP « Rehland ».
La réponse suivante a été apportée :
La lecture de la légende du type d'habitat de l'OAP du Rehland est erronée. La légende indique « Habitat individuel/intermédiaire ». Il est donc possible de construire des maisons individuelles. En revanche, il est nécessaire de produire 30% de logement social à partir du 1er logement, ce qui induit soit de produire plusieurs logements pour répondre à cette contrainte, soit de s'intégrer dans un projet plus global.

1 observation porte sur le nombre de logements dans les secteurs d'extension urbaine et considère le projet comme surdimensionné par rapport au développement démographique de la commune, et une hauteur des bâtiments trop importante.

La réponse suivante a été apportée :
La modification présentée n'est pas une révision. Ainsi, les projections démographiques qui amènent à définir le nombre de logements sur les 15 années à venir n'ont pas lieu d'être dans ce projet.
Le PADD ne pouvant être modifié, il est nécessaire de se tenir aux périmètres des OAP fixés et seulement de préciser le contenu dans le cadre de la présente modification.
Les hauteurs autorisées sont identiques dans les différentes OAP, et les typologies des habitats précisés.

Conclusion générale :
Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable avec des recommandations qui ont toutes été intégrées aux modifications du document. Les recommandations ont été les suivantes :

- Ajout du numéro des parcelles cadastrales,
- Correction/rectification du nom des voies,
- Modification de l'accès du secteur « JAZ » sur le schéma des OAP,
- Substitution dans le règlement en zone UD de l'expression « équipements publics ou d'intérêt général » par « Equipements d'intérêt collectif et services publics »,
- Harmonisation des pièces de dossier de modification quant au bénéficiaire de l'emplacement réservé n°22.

Les personnes publiques associées, pour certaines, ont apportées des remarques :

- La Chambre de Commerce et d'Industrie d'Alsace (CCI) ;
- La Chambre d'Agriculture d'Alsace (CAA) ;
- La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) ;
- La Direction Départementale des Territoires du Haut-Rhin (DDT) ;
- La Collectivité Européenne d'Alsace (CEA) ;
- Le SCoT Colmar-Rhin (hors délais

La Chambre de Commerce et d'Industrie note avec intérêt l'engagement pris pour favoriser l'attractivité économique de la commune. Elle formule une observation favorable concernant l'assouplissement des conditions d'implantation des bâtiments en secteur UEa.
L'assouplissement des règles d'implantation des bâtiments, que ce soit par rapport aux limites séparatives ou sur une même propriété, favorise, d'une part, la densification des espaces déjà artificialisés et, d'autre part, facilite la réalisation de projets d'agrandissement. Cette évolution contribue à la sobriété foncière et à la pérennité des activités économiques existantes.

Après examen du dossier par ses services, la CCI émet un avis favorable sur le dossier.
La Chambre d'agriculture Alsace formule les observations suivantes : Les conditions d'aménagement des zones d'extension futures (AUc) sont modifiées notamment par des conditions relatives à la densification des secteurs, la répartition du type d'habitat, la mixité sociale, les conditions de desserte.... Les nouvelles dispositions visent à renforcer la vocation urbaine de ces zones, ce en quoi la Chambre d'Agriculture est favorable.

Cependant, de par le découpage parcellaire créé par ces zonages et la création de délaissés à vocation agricole, la consommation foncière et la perte de foncier à vocation agri-viticole sera plus importante que celle constatée dans les documents. Ainsi, afin de limiter la poursuite de l'étalement urbain, la Chambre d'Agriculture propose que soit étudié un découpage ou un phasage différent des zones AUc ainsi concernées :

- Secteur « Flachsland » La partie Est est classée en AUs. Or, aucun aménagement futur ne peut actuellement être projeté, créant ainsi un délaissé agricole. Serait-il envisageable de classer ce secteur en AUc, et de reporter la zone AUs dans la partie Sud-Ouest de la zone d'aménagement ? Cette proposition aurait un impact faible sur le phasage de l'opération mais aurait l'avantage de limiter les délaissés agricoles et l'impact des projets d'aménagement futurs.
- Secteur « Munsterweg 1 » : Même remarque que pour le secteur « Flachsland ».

Sur le principe de réciprocité, concernant les activités agricoles d'élevage, une bergerie est présente en zone urbaine et génère un périmètre de non-constructibilité de 50 mètres. Dans le cas d'espèce :

- ✓ le bâtiment d'élevage est implanté sur site de longue date,
- ✓ il est encerclé de nombreuses constructions à usage d'habitation pour certaines relativement anciennes,
- ✓ il existe déjà des constructions de tiers (qui plus est à usage d'habitation) entre l'ilôt parcellaire et le bâtiment d'élevage.

Aux vues de ces éléments et afin de pouvoir poursuivre la densification de la zone urbaine, une réduction du périmètre de non constructibilité à 25 m est possible. A l'intérieur de ce périmètre, et conformément à l'article L.111-3 du code rural, les extensions de constructions existantes resteront autorisées.

Il n'y a pas eu d'autres observations sur les autres points de modification.

Les réponses données ont été les suivantes :
Les OAP s'intitulent OAP « secteur Flachsland » et secteur « Kleb » et non « Munsterweg ».
La demande consiste à modifier le zonage et à déclasser des parcelles en AUs dans le PLU actuel pour les classer en AUc. L'objet de la présente modification n'est pas de modifier les limites des zones AU qui font l'objet d'une OAP, hormis le zonage AU prenant en compte la réalisation du lotissement Kleb. Les objectifs annoncés concernent les OAP (et non les limites des zones AU) afin de fixer les typologies de logements, d'établir la part des logements locatifs sociaux demandés et savoir si une surface minimum continuera à être demandée.
Pour le Flachsland, le classement en AUs ne fait pas partie des zones concernées et on ne peut pas considérer que ce sont des délaissés inconstructibles car inclus dans des zones d'activités économiques.
Pour la zone du « Kleb », cela consiste à intégrer des parcelles zonées A en zone AU, ce qui n'est pas possible dans le cadre d'une modification, et cela ne peut en aucun cas représenter une « erreur matérielle ».
Enfin, concernant les périmètres des zones AU, il est nécessaire d'attendre le jugement du Tribunal d'Appel de Nancy, qui, en cas de décision en faveur de la commune, permettra de remettre en vigueur les limites des zonages discutées et validées en 2019.
Pour ce qui concerne le périmètre de réciprocité et la délimitation à 25 mètres, la proposition de la chambre d'Agriculture répond à la demande.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) informe la commune qu'après examen du dossier, le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme est dispensé de la réalisation d'une évaluation environnementale.

La MRAe observe que la création de la zone urbaine UD et de son sous-secteur UD1 permettra une meilleure prise en compte des spécificités des équipements d'intérêts collectifs et services public du territoire communal.

Elle regrette la suppression de la superficie minimale de 0,75 ha pour la réalisation d'une opération d'aménagement ainsi que l'abandon de l'aménagement du secteur UBc dans le cadre d'une opération globale (non expliqué dans la note de présentation). En effet, ces suppressions sont susceptibles d'entraîner un manque de cohérence urbaine et une difficulté à respecter la densité de 40 logements par hectare fixée par le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) Colmar-Rhin-Vosges. Elle recommande de :

- compléter la notice de présentation et l'OAP « secteur JAZ » avec les éléments demandés ou transmis;
- joindre au PLU l'arrêté préfectoral du 08 octobre 2020 instituant des servitudes publiques relatives à la limitation de l'usage des sols, du sous-sol et des eaux souterraines sur le site de dépôt de déchets de production de lindane de la société PUCK situé sur la commune de Wintzenheim faisant l'objet d'une fiche dans BASOL2

Elle rappelle que la rédaction des OAP doit également tenir compte des obligations issues de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 (mise en place d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et des équipements correspondants, définition des actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques).

Elle observe que les modifications relatives aux emplacements réservés sont sans incidences particulières sur l'environnement.
Elle observe également que les règles modifiées permettront de densifier la zone urbaine et/ou n'entraînent pas de conséquences négatives sur l'environnement.
Elle considère qu'une distance d'éloignement inférieure pourrait être autorisée concernant la zone de réciprocité pour l'élevage d'ovins située en zone urbaine ; le périmètre d'éloignement devrait être fixé à 25 mètres et observe que le plan de zonage devra être modifié en conséquence.

Les réponses apportées sont les suivantes :
Concernant la zone UBc, cette zone n'a pas été écartée, mais depuis le PLU de 2005, elle a été totalement construite. Un projet global sur l'ancien site dit « Velcorex » a été réalisé comprenant une résidence séniors de 101 logements et deux collectifs avec 58 logements locatifs sociaux. La note de présentation a été complétée.

Concernant la suppression de la surface minimum de 0,75 ha, qui est l'un des objectifs de la présente modification, il est impératif de le supprimer afin de ne plus avoir cet élément bloquant l'urbanisation des zones. En effet, beaucoup de projets ont été abandonnés car certains propriétaires utilisaient cet outil pour faire augmenter les prix du foncier. Par ailleurs, la volonté de développer les règles des OAP avec des typologies d'habitat, des % de logements sociaux plus précis, des structures viaires sur les espaces concernées permettent d'imposer une cohérence urbaine ainsi que la densité demandée par le SCoT Colmar-Rhin-Vosges.
Concernant l'OAP dite « secteur JAZ », l'erreur matérielle concernant la zone polluée du schéma est à rectifier et les références réglementaires actualisées.
L'arrêté préfectoral du 08 octobre 2020 instituant des servitudes publiques relatives à la limitation de l'usage des sols, du sous-sol et des eaux souterraines sur le site de dépôt de déchets de production de lindane de la société PUCK situé sur la commune de Wintzenheim (faisant l'objet d'une fiche dans BASOL2) sera joint au dossier.
Concernant les obligations issues de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 :

- ✓ *Pour ce qui concerne la mise en place d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et des équipements correspondants, il est proposé un calendrier prévisionnel, correspondant à ce qui a été envisagé lors de l'établissement du projet de PLH.*
  Ce calendrier prévisionnel de réalisation n'est pas impératif, et est susceptible d'être adapté selon les opportunités foncières.
- ✓ *Concernant les actions et les opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques, la commune a mandaté un bureau d'études pour établir un diagnostic sur la Trame verte et Bleue portant sur les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Cette étude a conclu pour l'ensemble des OAP que les « enjeux inhérents à la Trame Verte et Bleue sont négligeables » dans chacun des secteurs concernés. En conséquence, les OAP n'ont pas été modifiées, bien que prenant en compte la loi Climat et Résilience du 22 août 2021.*

Dans son avis la **DDT du Haut-Rhin** recommande d'employer dans le règlement écrit de la zone UD la terminologie adaptée, et de substituer à « équipements publics ou d'intérêt général » l'expression « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Elle demande de ne pas supprimer le seuil minimal pour la réalisation de chaque opération d'aménagement d'ensemble dans les secteurs AUc en précisant que la collectivité peut toutefois réajuster la superficie minimale des opérations d'ensemble, afin de faciliter leur émergence. Dans son analyse elle observe que cette suppression, en permettant l'urbanisation au « coup par coup », est de nature à compromettre l'atteinte des objectifs fixés par ailleurs par opération, à savoir la densité minimale en logements dans les orientations d'aménagement et d''orientation (OAP) et le taux minimal de logements sociaux figurant dans le règlement écrit et les OAP.

Il est demandé à la commune de compléter la note de présentation en exposant les motifs justifiant la suppression de l'obligation de réaliser une opération globale dans le secteur UBc.

La DDT du Haut-Rhin demande de compléter la note de présentation en expliquant et justifiant des modifications envisagées de l'OAP du secteur JAZ.

Elle demande à la commune d'harmoniser les pièces de dossier de modification quant au bénéficiaire de l'emplacement réservé n°22.

La loi du 22 août 2021, portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, a modifié le code de l'urbanisme en ce que les OAP doivent désormais définir « *en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant* » et « *les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques* ». Dans la mesure où le projet de modification fait évoluer les OAP, il est demandé à la commune que leur rédaction intègre les obligations issues de la loi précitée.

La commune est invitée à rehausser le taux minimum de production de logements sociaux demandé par le PLU dans les zones urbanisées, à savoir 25% des résidences principales (et non plus 20%) et à fixer des règles qualitatives (Répartition PLAI, PLUS et PLS), afin de mieux traduire sa volonté d'atteindre les objectifs de la loi SRU et du Plan Local de l'Habitat (PLH).

La DDT demande à inclure dans la procédure de modification l'annexion de la servitude d'utilité publique relative au site pollué PCUK.

Les réponses apportées ont été les suivantes :
Les « équipements publics ou d'intérêt général » ont été remplacés par « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Concernant la suppression de la surface minimum de 0,75 ha, qui est l'un des objectifs de la présente modification, il est impératif de le supprimer afin de ne plus avoir cet élément bloquant l'urbanisation des zones. En effet, beaucoup de projets ont été abandonnés car certains propriétaires utilisaient cet outil pour faire augmenter les prix du foncier. Par ailleurs, la volonté de développer les règles des OAP avec des typologies d'habitat, des % de logements sociaux plus précis, des structures viaires sur les espaces concernées permettent d'imposer une cohérence urbaine ainsi que la densité demandée par le SCoT Colmar-Rhin-Vosges.

Concernant l'OAP dite « secteur JAZ », l'erreur matérielle concernant la zone polluée du schéma a été rectifiée et les références réglementaires actualisées.

L'arrêté préfectoral du 08 octobre 2020 instituant des servitudes publiques relatives à la limitation de l'usage des sols, du sous-sol et des eaux souterraines sur le site de dépôt de déchets de production de lindane de la société PUCK situé sur la commune de Wintzenheim (faisant l'objet d'une fiche dans BASOL2) est joint au dossier.

Concernant la zone UBc, cette zone n'a pas été écartée, mais depuis le PLU de 2005, elle a été totalement construite. Un projet global sur l'ancien site dit « Velcorex » a été réalisé comprenant une résidence séniors de 101 logements et deux collectifs avec 58 logements locatifs sociaux. La note de présentation a été complétée.

L'aménagement de la zone Jaz a été modifié afin de prendre en compte les évolutions des projets du propriétaire. Le bâtiment qui devait être réhabilité dans le cadre d'une procédure « ANAH » avait vocation à accueillir les Compagnons du Devoir. Or, ils ont abandonné le projet d'installation, et en conséquence, le projet de réhabilitation n'avait plus lieu d'être.
Par ailleurs, il semblait plus pertinent de resituer les logements individuels le long du quartier résidentiel déjà existant à l'est du site. A l'inverse, les collectifs pouvaient se positionner à côté des ateliers municipaux. L'harmonisation du règlement et du zonage avait un objectif de simplification, puisque la typologie de l'habitat cadre les objectifs d'urbanisation.

Enfin, le périmètre nécessitant des études pour la dépollution sera rectifié et identique à celui du PLU de 2005.

Les pièces de dossier de modification ont été harmonisées quant au bénéficiaire de l'emplacement réservé n°22.

Concernant les obligations issues de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 :

- ✓ *Pour ce qui concerne la mise en place d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et des équipements correspondants, il est proposé un calendrier prévisionnel, correspondant à ce qui a été envisagé lors de l'établissement du projet de PLH.*
  Ce calendrier prévisionnel de réalisation n'est pas impératif, et est susceptible d'être adapté selon les opportunités foncières.
- ✓ *Concernant les actions et les opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques, la commune a mandaté un bureau d'études pour établir un diagnostic sur la Trame verte et Bleue portant sur les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Cette étude a conclu pour l'ensemble des OAP que les « enjeux inhérents à la Trame Verte et Bleue sont négligeables » dans chacun des secteurs concernés. En conséquence, les OAP n'ont pas été modifiées, bien que prenant en compte la loi Climat et Résilience du 22 août 2021.*

La commune souhaite conserver le taux de 20% et ce pour différentes raisons :

- ✓ *Cette modification ne faisait pas partie des objectifs de la procédure,*
- ✓ *L'instauration de l'obligation de 20% de logements locatifs sociaux à partir de 600 m2 de surface de plancher à usage d'habitat ou de plus de 6 logements ou portant sur plus de 6 terrains à usage d'habitat est complexe à appliquer. En effet, les terrains en zone U présentent des prix très élevés d'acquisition. Il est d'ores et déjà difficile de trouver un juste milieu entre la densification nécessaire permettant d'équilibrer financièrement les opérations et l'intégration urbaine. Augmenter le % demandé ne fera qu'accentuer ce phénomène.*
- ✓ *Enfin, selon les derniers échanges qui ont eu lieu concernant la production des logements locatifs sociaux, notamment dans le cadre des nouvelles obligations pour appliquer la loi 3DS (contrat de mixité sociale, objectifs sur 9 ans fixés et répartition des objectifs avec des nouveaux seuils...), il s'avère que cet objectif de 20% pouvait répondre à la production de logements nécessaire.*
- ✓ *Concernant les objectifs qualitatifs, le PLH les a déjà inscrits. Par ailleurs, le contrat de mixité sociale qui devra être signé avec Colmar Agglomération et l'Etat a vocation à revoir la répartition. Il apparait plus judicieux de le faire dans ce cadre sans inscrire des objectifs qualitatifs qui ne correspondraient pas à ce qui sera vu ultérieurement.*

L'arrêté de servitude d'utilité publique relative au site pollué PCUK a déjà était annexé au document lors de l'enquête publique.

La Collectivité Européenne d'Alsace (CeA) a fait part du dernier tracé actualisé de l'emplacement réservé n°22, lié à l'élargissement et à l'aménagement de la RD 83. La CEA n'émet pas d'observation pour les autres points du dossier.

Le plan envoyé par la CeA a été pris en compte dans le Plan Local d'Urbanisme, hormis la délimitation touchant le parc Acker. La commune a rédigé un courrier qui a été intégrée à l'enquête publique répondant à la CeA. Les modifications des emplacements réservés peuvent être intégrées sauf en ce qui concerne le parc Acker pour lequel la commune souhaite qu'il n'y ait aucun empiétement sur les limites actuelles.

Dans sa séance en date du 5 janvier 2022, **le syndicat du SCoT Colmar-Rhin-Vosges** dit que le projet de modification n°3 du PLU de Wintzenheim est compatible avec les orientations et objectifs du SCoT approuvé, et donne un avis favorable à cette modification n°3 du PLU.

Les modifications ont été les suivantes suite aux remarques du public, des Personnes Publiques Associées et du commissaire enquêteur :

- Complétude du rapport de présentation concernant la zone du site Velcorex,
- Ajout du diagnostic sur la Trame Verte et Bleue des OAP,
- Complétude de la note de présentation pour expliquer les modifications apportées à l'OAP du secteur Jaz,
- Annexion de la Servitude d'Utilité Publique relative au site pollué PCUK,
- Ajout d'un calendrier prévisionnel d'urbanisation des zones concernées par une OAP,
- Modification des limites de la zone AUc de la zone du Kleb afin de rectifier une erreur matérielle,
- Modification de l'accès du secteur « Jaz » dans l'OAP,
- Modification des emplacements réservés n°22 liés à la RD 83 et de l'emplacement réservé concernant les limites du parc Acker,
- Harmonisation des pièces de dossier de modification quant au bénéficiaire de l'emplacement réservé n°22,
- Complétude des documents graphiques avec l'ajout du numéro cadastrale des parcelles,
- Correction et rectification du nom des voies sur les documents graphiques,
- Substitution dans le règlement en zone UD de l'expression « équipements publics ou d'intérêt général » par « équipements d'intérêt collectif et services publics »,
- Modification de la zone de réciprocité qui passe de 50 mètres à 25 mètres.

VU le décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L. 2224-10,

VU la loi du 7 janvier 1983 modifiée relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat, transférant aux communes les compétences d'urbanisme,

VU la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain modifié,

VU la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR),

VU le Code de l'urbanisme modifié notamment par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 et par le décret n°2012-290 du 29 février 2012 relatif aux documents d'urbanisme, et notamment les articles L.123-10, L.123-13-1, L.133-13-2, R.123-19 et R.123-24,

VU le Code de l'environnement modifié par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 et ses décrets d'application, notamment les articles L.123-1 et suivants et R.123-7 à R.123-23,

VU la délibération du 20 janvier 2005 approuvant le Plan Local d'Urbanisme et les délibérations du 24 janvier 2008, 3 septembre 2010, 8 avril 2011, 29 juin 2012 approuvant les révisions simplifiées n°1, 2, 3, 4 et 5,

VU les délibérations du 3 septembre 2010 et du 22 mai 2015 approuvant les modifications n°1 et n°2 du P.L.U. et les délibérations du 7 décembre 2012, 29 novembre 2013, du 20 novembre 2015 du 4 novembre 2016 et du 29 septembre 2017 et du 18 juin 2021 adoptant les modifications simplifiées n°1, 2, 3, 4, 5 et 6,

VU l'arrêté n°494/2021 en date du 14 septembre 2021 prescrivant la modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Wintzenheim en application de l'article L. 153-36 du code de l'urbanisme,

VU l'arrêté n°02/2022 prescrivant l'enquête publique en date du 07 janvier 2022 et qui s'est déroulée du mardi 1er février au vendredi 04 mars 2022 inclus.

VU la décision n° E210000152/67 en date du 24 décembre 2021 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg désignant Monsieur Patrick DEMOULIN en qualité de commissaire enquêteur,

VU le rapport du commissaire enquêteur Monsieur Patrick DEMOULIN donnant un avis favorable avec recommandations à la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme,

VU le dossier comprenant le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur et l'intégralité du projet de modification du PLU soumis à approbation,

VU l'avis favorable de la commission Urbanisme et Travaux du 09 mai 2022,

CONSIDERANT les amendements apportés pour prendre en compte les résultats de l'enquête publique, les avis des Personnes Publiques Associées et les recommandations formulées par le commissaire enquêteur,

Le conseil municipal, par 24 voix pour et 4 abstentions :

- **APPROUVE** le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme, tel que présenté et joint à la présente délibération,
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Conformément aux articles R.123-24 et R.123-25 du code de l'Urbanisme, cette délibération sera publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R.5211-41 du code général des collectivités territoriales. Elle fera l'objet d'un affichage pendant un mois à la mairie. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Le dossier sera ensuite tenu à la disposition du public à la mairie.

Annexe 1 : Rapport du commissaire enquêteur de l'enquête publique relative à la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme
Annexe 2 : Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme
- *1. Note de présentation*
- *2. Orientations d'Aménagement et de Programmation*
- *3. Plans de zonage :*
  - *3a. Zones agricoles et naturelles*
  - *3b. Partie ville*
  - *3c. Partie Logelbach*
  - *3d. Partie La Forge*
  - *3e. Secteurs de mixité sociale*
  - *3f. zonage : extraits*
  - *3g. Plan de localisation parcellaire : partie Logelbach*
  - *3h. Plan de localisation parcellaire : partie ville + La Forge*
- *4. Règlement*
- *5. Annexes :*
  - *5a. Arrêté préfectoral du 15 juin 1999 instituant une servitude d'utilité publique sur l'ancienne usine JAZ*

5b. Diagnostic Trame Verte et Bleue sur les OAP
5c. Arrêté préfectoral du 8 octobre 2020 instituant des servitudes d'utilité publique relatives à la limitation de l'usage du sol, du sous-sol et des eaux souterraines sur le site du dépôt de déchets de production de Lindane de la société PCUK situé sur la commune de Wintzenheim

Le Maire,
Serge NICOLE

Télétransmis le : mercredi 18 mai 2022
Affiché le : mercredi 18 mai 2022