

Bonjour, je vous informe que les modifications projetées pour le PLU de Wintzenheim dans le cadre de la procédure de modification simplifiée n° 6 ne sont pas en contradiction avec les orientations de la Charte 20212-2027 du Parc naturel régional des Ballons des Vosges et ne sont donc pas de nature à compromettre la compatibilité du PLU avec celle-ci.

Néanmoins, nous nous interrogeons sur d'éventuelles difficultés à maintenir la cohérence des aménagements dans les zones AUc qui pourraient apparaître à la suite de l'abaissement du seuil d'opération minimal de 0,75 ha à 0,25 ha. Un tel abaissement ne sera pas sans conséquence notamment sur des secteurs d'aménagement de grande superficie. Ainsi, sur la plupart des secteurs AUc identifiés, l'urbanisation pourra se faire potentiellement en une dizaine de tranches, voire entre 25 et 30 tranches sur les secteurs « Neugesetz » et « Flachsland ». Or en application stricte des règles d'urbanisme propres à ces secteurs, le nombre de logements par tranche pourrait varier de 7 à 8 en fourchette basse (habitat individuel) à 20 à 25 en fourchette haute (habitat collectif), soit en gros de 70 à 200 logements pour une opération en dix tranches et de 170 à 500 logements pour une opération en 25 tranches : avec de tels écarts comment dès lors être sûr que les premières tranches opérationnelles n'entraveront pas la réalisation des suivantes et que les réseaux publics seront correctement calibrés ? Les OAP actuelles donnent des indications aux futurs opérateurs pour l'essentiel en matière de structuration du réseau de voirie : peut-être devraient-elles fixer au moins un objectif de production de logements, exprimés en mini et maxi par exemple ainsi qu'une répartition entre individuel et collectif et/ou intermédiaire ? Ceci donnerait plus de visibilité à la collectivité sur l'effectivité de l'offre produite malgré l'intervention possible d'opérateurs multiples dans un calendrier difficile à déterminer. J'attire également votre attention sur le fait que l'abaissement de seuil ouvre la possibilité par « saucissonnage » des opérations d'aménagement de contourner l'article AUc 13.5 obligeant à la réalisation d'un espace public d'un seul tenant et d'au moins 10% de l'emprise foncière pour tout lotissement résidentiel supérieur à 0,75 ha. Bien sûr, il est tentant de penser qu'il suffit d'ajuster également ce seuil, mais a-t-il encore un sens à cette échelle de 0,25 ha et y aura-t-il encore une cohérence dans la juxtaposition de 10 ou 15 ou plus micro-espaces publics ? Faudrait-il également que les OAP déterminent un emplacement et une ou plusieurs vocations ou obligent à la mise en commun des espaces publics par tranches successives ? Ceci amène à une dernière question : les difficultés rencontrées par les opérateurs pour constituer les emprises foncières nécessaires, ont-elles été constatées sur toutes les zones où sont-elles présentes uniquement sur des secteurs ciblés ? En d'autres termes, faut-il assouplir la règle sur l'ensemble des secteurs au risque de rendre la maîtrise de l'urbanisation plus complexe pour la collectivité ou engager de façon ponctuelle un travail de médiation et d'animation foncière pour débloquer des situations isolées ?

Je reste à votre disposition pour échanger sur les quelques questions soulevées qui sont, j'insiste, à interpréter comme des recommandations de notre part et non une opposition au projet de modification simplifiée que vos nous avez transmis pour avis.

Bien cordialement,



Parc  
naturel  
régional  
des Ballons  
des Vosges

Une autre vie s'invente ici

### **Frédéric Monin Guenot**

Responsable du pôle urbanisme et aménagement

Parc naturel régional des Ballons des Vosges

1 rue du couvent - 68140 Munster

Tél. : 03 89 77 90 20 • LD : 07 85 60 73 77

**[parc-ballons-vosges.fr](http://parc-ballons-vosges.fr)**

