

Extrait
du registre des délibérations
du vendredi 18 juin 2021

L'an deux mille vingt et un, le 18 juin, le conseil municipal de la commune de WINTZENHEIM, dûment convoqué, s'est réuni sous la présidence de Monsieur Serge NICOLE, Maire.

Présents :

Lucette SPINHIRNY - Denis ARNDT - Geneviève SCHOFF - Patrice DUSSEL - Dominique SCHAFFHAUSER – Dominique HEROLD – Carine NAGL - Ludovic CAMPITELLI – Marie-Jeanne BASSO - Isabel FREUDENREICH - Luca BASSO – Clara BEAUFRAND – Sébastien LABOUREUR - Mireille WEISS - Emmanuel AQUINO – Nathalie PEREZ-GABIER - Benoît FREYBURGER - Camille GROSSE - Jean-Marc KEMPF - Sandrine MEYER – Alexis STRUSS - Danièle ARNOLD - Corinne BUEB - Claude KLINGER-ZIND - Christelle PFLEGER - Jean-Marie MULLER

Pouvoirs :

Daniel LEROY a donné pouvoir à Monsieur le Maire,
Dominique CHERY a donné pouvoir à Claude KLINGER-ZIND

Date de convocation : mercredi 02 juin 2021 pour le point 3

Date de convocation : vendredi 11 juin 2021 pour tous les points hormis le point 3

Présents : 27

Pouvoirs : 2

Votants : 29

21. Adoption de la modification simplifiée n°6 du Plan Local d'Urbanisme

Rapporteur : Denis ARNDT

La loi du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés a instauré la procédure de modification simplifiée pour faire évoluer de manière mineure les PLU. Cette procédure de modification simplifiée est actuellement codifiée dans le code de l'urbanisme qui définit ses conditions d'emploi et ses modalités de mise en œuvre.

En application de ces dispositions, une procédure de modification simplifiée n°6 du PLU a été engagée par arrêté du Maire prescrivant la procédure. Il s'agit de permettre la densification du tissu urbain en cœur de bourg, répondant ainsi aux différents objectifs du législateur depuis l'application de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain et aussi faciliter la construction de logements sociaux. Suite à l'annulation du PLU adopté en 2019, le règlement applicable du PLU de 2005 reste à adapter pour faciliter la construction et la densification en zone urbanisée.

Concernant les clôtures, l'intention était de donner davantage de souplesse à la règle afin de répondre aux besoins exprimés.

Ainsi, le projet de modification simplifiée n°6 a pour objet les points suivants :

- 1. L'augmentation des hauteurs des constructions dans la limite de 20% dans les zones UA et UB : L'article 10.1 en zone UA et UB du Plan Local d'Urbanisme actuel en complément des dispositions générales prévoit des hauteurs de 7 mètres en façade et une hauteur plafond de 12 mètres. La modification envisagée porterait les hauteurs à 7m+20% soit 8,4 mètres en façade et de 12 m +20% soit 14,4 mètres de hauteur plafond.
- 2. La création d'un sous-secteur UBe permettant une augmentation des hauteurs des constructions dans la limite de 50% en vue de la réalisation de programmes de logements comportant 24 logements locatifs sociaux. Il s'agit ici d'adapter le règlement et notamment porter les hauteurs pour le nouveau secteur UBe à créer à 7m+28,5% soit 9 mètres en façade et 12 m +25% soit 15 mètres de hauteur plafond.
- 3. La modification textuelle des surfaces urbanisables dans les OAP et le règlement afin d'adapter les superficies minimales urbanisables pour les zones AUc en portant la superficie minimale de 0,75Ha à un minima de 0,25Ha pour chaque tranche d'urbanisation.
- 4. La modification des hauteurs de clôtures sur rue dans les zones UB et UC en modifiant le règlement de l'article 11 des zones UB et UC relatif aux clôtures en portant leur hauteur totale sur rue à 1,80 mètre au lieu de 1,50 mètre et la hauteur sur rue des murs bahuts de 0,6 mètre au lieu de 0,5 mètre.

La modification simplifiée n°6 du Plan Local d'Urbanisme a été prescrite par arrêté du Maire du 05 mars 2021.

La délibération du conseil municipal du 12 mars 2021 a adopté les modalités de la mise à disposition de l'ensemble du dossier dans le cadre de la concertation.

Les modalités de la concertation ont été portées à la connaissance du public par affichage ainsi que sur le site internet et ce pendant toute la durée de la mise à disposition des documents exposant la modification.

Cet avis d'information d'ouverture à la concertation a également été publié en caractères apparents dans les DNA et l'Alsace le 22 avril et le 13 mai 2021.

Le dossier de modification simplifiée n°6 a été préalablement notifié aux Personnes Publiques Associées en date du 26 mars 2021 et les réponses attendues jusqu'au 28 avril 2021 afin qu'elles soient associées à la concertation publique. 4 réponses sont parvenues du Conseil Départemental du Haut-Rhin, de la Chambre d'Agriculture du Haut-Rhin, du Syndicat Mixte du Scot Colmar-Rhin-Vosges et du Parc Naturel Régional des Ballons des Vosges.

Le dossier de modification simplifiée n°6 du PLU a été mis à la disposition du public aux Services Techniques de la Mairie pendant une durée d'un mois du 04 mai 2021 au 04 juin 2021 aux heures d'ouverture de la mairie ainsi que sur le site internet.

Les observations du public pouvaient être consignées dans un registre disponible aux jours et heures d'ouverture de la mairie pendant toute la durée de mise à disposition du dossier ainsi que sur un registre dématérialisé. Le public pouvait également intervenir par courrier.

Le bilan de la concertation peut être ainsi réalisé. La mise à disposition auprès du public du projet de modification a donné lieu à 21 observations sur le registre dématérialisé et à 2 remarques par courrier :

- 18 observations concernaient l'opposition à la création de la zone UBe destinée à des logements locatifs sociaux,
- 2 observations concernaient la procédure de modification simplifiée,
- 2 observations concernaient des sujets qui ne concernent pas la modification simplifiée (demande de mise en constructibilité d'un terrain et avis négatif sur la création d'une zone économique au Tiefenbach)
- 1 observation portait sur un projet en zone AU et son intégration à un projet de promoteur.

Les principales observations ont portées sur une opposition à la création de la zone UBe du fait :

- des nouvelles constructions qui cacheraient la vue sur les montagnes à partir de l'immeuble situé 20, rue Hirn en face du futur projet et de la luminosité qui serait moindre,
- de la construction de logements qui conduirait à avoir plus de véhicules et donc poserait des problèmes de stationnement et de circulation,
- de la construction de logements sociaux et des habitants supposés hostiles et délinquants,
- de la circulation issue de la proximité du centre Leclerc et de la délinquance du quartier,
- De la demande d'une nouvelle réunion de concertation.

Les réponses apportées sont :

- Les problèmes de stationnement existants doivent trouver des solutions sans prendre en considération les projets privés de construction qui eux se doivent de répondre aux obligations de stationnement fixées par la loi et le PLU. En l'occurrence, le projet présenté répond à ces obligations.
- La collectivité a lancé un projet de restructuration des rues Hirn et Haussmann et le maître d'œuvre étudie actuellement les possibilités d'aménagement de la voirie et la création de places de stationnement.
En revanche, la commune ne souhaite pas créer de nouveau parking et pour cette raison ne s'est pas portée acquéreur du terrain en vente qui a été acheté par Habitat de Haute Alsace. La commune ne souhaite pas non plus créer un espace vert dans la mesure où un parc a déjà été aménagé à 200 mètres du secteur concerné (le square Herzog). Pour cette raison, ce secteur a toujours été classé en zone urbanisable et non en espace vert ou en emplacement réservé.
- La hauteur maximum des constructions proposée était celle autorisée dans le PLU adopté en 2019 et annulée par le Tribunal Administratif en 2021. Ainsi, ces hauteurs étaient déjà effectives en 2020 jusqu'en janvier 2021 et n'a emporté aucune remarque.
- Avant même le PLU de 2005, cette zone est urbanisable et donc susceptible d'accueillir des constructions. Le PLU de 2019 qui a été adopté a classé cette zone avec une hauteur maximale de 15 mètres, c'est-à-dire identique à ce qui est proposé dans la modification simplifiée n°6. Il n'y a eu aucune remarque sur ce secteur lors de l'enquête publique sur la révision du PLU ni pendant les réunions publiques.
- Il s'agit d'une zone constructible dont la destination reste en effet la construction de bâtiments. En termes urbains, le secteur est dense et apte à accueillir deux bâtiments en R+3 alors que le bâtiment en face, situé 20, rue Hirn, est un R+4. Un épannelage des bâtiments du quartier montrerait que la hauteur envisagée est en cohérence avec les édifices proches.

- La hauteur maximum de la zone UBe fixée à 15 mètres est inférieure au bâtiment située en face au 20 rue Hirn qui affiche une hauteur de plus de 16 mètres. Ainsi, les deux bâtiments de 12 logements chacun aura une emprise au sol et une emprise visuelle bien moins importante que le bâtiment situé en face de la voie.
- La conservation de la vue sur le paysage et la montagne en centre-ville n'est pas un élément réglementaire et n'impose pas de règles particulières pour la construction des immeubles à venir. Le futur bâtiment sera en recul de 15 mètres par rapport à la rue Adolphe Hirn, qui elle-même fait 11 mètres de large, soit à une distance totale de 26 mètres entre les bâtiments. L'architecte a vérifié l'ensoleillement qui sera effectif avec les futurs bâtiments ; celui-ci sera conservé dans la mesure où les constructions seront plus basses que les arbres actuels et qui ne porteront pas d'ombre sur les logements situés en face de la rue Hirn.
- Concernant les remarques sur les futurs locataires : Le logement locatif social n'est pas synonyme de problèmes de délinquance.

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

Le Conseil Départemental du Haut Rhin et le Syndicat Mixte du Scot Colmar-Rhin-Vosges ont donné un avis favorable sur le projet.

Le Parc Naturel régional des Ballons des Vosges et la Chambre d'Agriculture du Haut-Rhin ont donné un avis favorable mais avec une observation en ce qui concerne la modification des surfaces urbanisables en zone AU. Si la réduction de la taille minimale de l'ilot à aménager est bien comprise, l'attention de la collectivité est attirée sur le fait que les OAP du PLU de 2005 sont assez peu directives et ne garantissent pas forcément une urbanisation harmonieuse et cohérente pas manque de précision.

A ceci, il est répondu que la remarque est en effet judicieuse concernant l'application de cette modification. Elle avait pour objectif de faciliter la construction avec toutefois la volonté de garantir la cohérence urbaine d'ensemble grâce aux OAP. Or, en effet, contrairement aux OAP du PLU adopté en 2019 et annulé, les Orientations d'Aménagement présents dans le PLU révisé et adopté en 2005 manquent de précisions quant aux projets d'aménagement voulus notamment en termes de densité, de typologie de l'habitat, de structure de voirie et de viabilisation.

Il serait souhaitable pour garantir la maîtrise de l'urbanisation, et notamment pour la réalisation des objectifs de logements locatifs sociaux, de mettre en place cette assouplissement de la règle du minimum constructible en même temps que des OAP bien définis.

Ainsi, il s'agirait de reporter le point n°3 en même temps que la mise en place d'Orientations d'aménagement précises.

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-36, L.153-37, L.153-45 et suivants,

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-45 et suivants, R.153-20 et R.153-21, L151-28 et L153-41,

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 adoptant les modifications simplifiées n°1, 2, 3, 4 et 5,

CONSIDERANT que l'ensemble des modifications apportées ne sont pas de nature à relever d'une révision dans la mesure où elles n'ont pas pour objet ou pour effet de :

- Changer le Projet d'Aménagement et de Développement Durable,
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Réduire 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 de plus de 9 ans,

CONSIDERANT que l'ensemble des modifications répondent aux conditions d'emploi de la procédure de modification par voie simplifiée sans enquête publique telles qu'elles sont énoncées dans le code de l'urbanisme,

ENTENDU le bilan de la mise à disposition,

CONSIDERANT que l'ensemble des membres du Conseil Municipal ont disposé de l'intégralité des documents et informations dans la convocation,

CONSIDERANT les corrections apportées pour prendre en compte les remarques des Personnes Publiques Associées qui ont été joints au dossier, à savoir le Parc Naturel Régional des Ballons des Vosges et la Chambre d'Agriculture du Haut-Rhin, en écartant la modification 3 concernant les surfaces urbanisables inscrites dans les OAP, sans que cela ne porte atteinte à l'économie générale du PLU,

CONSIDERANT que le projet de modification simplifiée n°6 du Plan local d'Urbanisme mis à la disposition du public a porté sur :

- L'augmentation des hauteurs des constructions dans la limite de 20% dans les zones UA et UB soit 8,4 mètres en façade et 14,4 mètres de hauteur plafond.
- La Création d'un sous-secteur Ube portant les hauteurs à 9 mètres en façade et 15 mètres de hauteur plafond.
- La modification des hauteurs de clôtures sur rue dans les zones UB et UC en modifiant le règlement relatif aux clôtures en portant leur hauteur totale sur rue à 1,80m et la hauteur sur rue des murs bahuts de 0,6m.

Le conseil municipal, par 25 voix pour et 4 voix contre :

- **APPROUVE** le projet de modification simplifiée n°6 du Plan Local d'Urbanisme, tel que présenté ci-joint,
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération.
- **INDIQUE** que le dossier du PLU sera tenu à la disposition du public à la Mairie de Wintzenheim aux jours et heures habituels d'ouverture,
- **INDIQUE** que conformément à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera, l'objet d'un affichage en mairie de Wintzenheim durant un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département,

Cette délibération sera publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R.5211-41 du code général des collectivités territoriales.

Annexe 13 : Approbation de la modification simplifiée n°6 du PLU

Annexe 13A : Approbation de la modification simplifiée n°6 du PLU : Exposé des motifs

Annexe 13B : Approbation de la modification simplifiée n°6 du PLU : Note de présentation

Annexe 13C : Approbation de la modification simplifiée n°6 du PLU : Zonage

Annexe 13D : Approbation de la modification simplifiée n°6 du PLU : Règlement

Annexe 13E : Approbation de la modification simplifiée n°6 du PLU : Compte rendu et bilan de la concertation publique et des observations des PPA



Le Maire,
Serge NICOLE

Télétransmis le : lundi 21 juin 2021

Affiché le : lundi 21 juin 2021