



MODIFICATION SIMPLIFIEE N°6 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
COMPTE RENDU ET BILAN DE LA CONCERTATION PUBLIQUE ET DES
OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

1. PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

	Courrier envoyé le	Avis transmis le
Préfecture du Haut -Rhin	26 mars 2021	-
Le Direction Départemental du Territoire du Haut-Rhin	26 mars 2021	-
Conseil Régional du Grand Ouest	26 mars 2021	-
Conseil Départemental du Haut-Rhin	26 mars 2021	1 ^{er} avril 2021
Chambre d'Agriculture du Haut-Rhin	26 mars 2021	26 avril 2021
Chambre de Commerce et d'Industrie de Colmar et du Centre-Alsace	26 mars 2021	-
Chambre des Métiers d'Alsace	26 mars 2021	-
Syndicat Mixte du Scot Colmar-Rhin-Vosges	26 mars 2021	21 avril 2021
Parc Naturel régional des Ballons des Vosges	26 mars 2021	28 avril 2021
Colmar Agglomération	26 mars 2021	-

Conseil Départemental du Haut-Rhin

Par courrier en date du 26 mars 2021, vous avez sollicité l'avis de la CeA (Collectivité européenne d'Alsace) sur votre projet de modification n°6 du PLU.

Ce dossier a pour objet :

- D'augmenter les hauteurs des constructions dans la limite de 20 % dans les zones UA et UB,*
- De créer 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 des logements locatifs sociaux (LLS),*
- De modifier la surface minimale urbanisable pour chaque tranche d'urbanisation dans les zones AUc (passage de 0,75 ha à 0,25 ha),*
- De modifier la hauteur des clôtures dans les zones UB et UC.*

Ces dispositions concourent à soutenir la dynamique de l'habitat par la densification des espaces urbanisés. Elles n'appellent pas d'observations (avis favorable).

Réponse : Sans objet

Syndicat Mixte du Scot Colmar-Rhin-Vosges

Par courrier en date du 26 mars 2021, vous m'avez transmis votre projet de modification du PLU de Wintzenheim pour avis.

Je vous informe qu'aucune réunion du Comité syndical ou du Bureau syndical n'est prévue avant la date limite de réception de l'avis du syndicat mixte pour le SCOT prévu au 28 avril 2021.

Néanmoins, après analyse du projet de modification, je vous informe qu'il est compatible avec les orientations et objectifs du SCOT Colmar-Rhin-Vosges approuvé.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Réponse : Sans objet

Parc Naturel régional des Ballons des Vosges

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 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 vous nous avez transmis pour avis.

Réponse : La remarque du Parc Régional du Ballon des Vosges est en effet judicieuse concernant la concrétisation de cette modification. Elle a pour objectif de faciliter la construction avec toutefois la volonté de conserver la cohérence d'ensemble grâce aux OAP.

Or, en effet, contrairement aux OAP du PLU adopté en 2019, 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 ce assouplissement de la règle du minimum constructible en même temps que des OAP bien définis.

Ainsi, il sera proposé de suspendre la modification n°3 envisagée et de ne pas modifier les surfaces urbanisables dans les OAP.

Chambre d'Agriculture du Haut-Rhin

Par courrier réceptionné dans nos services le 29 mars 2021, nous accusons réception du projet de modification de votre document d'urbanisme, et vous remercions pour cette transmission.

Le projet consiste à apporter des modifications mineures au règlement :

- augmentation de la hauteur des constructions de 20% en UA et UB
- création d'un sous-secteur UBe à Logelbach près de la voie ferrée pour un programme de logements locatifs sociaux

- modification des surfaces urbanisables dans les OAP et le règlement des zones AU ; réduction de la surface minimale d'un projet d'aménagement (0.75 Ha -> 0.25 ha)
- modification des hauteurs de clôtures sur une rue en UB et UC

Le dossier est clair et bien présenté.

Pour ce qui concerne la modification des surfaces urbanisables en zone AU, si la réduction de la taille minimale de l'îlot à aménager peut s'entendre (notamment au regard du parcellaire qui apparaît comme très morcelé), il est surprenant de constater une réduction aussi importante de cette superficie minimale (réduction de 2/3) et de la mise en place de cette règle uniformément sur l'ensemble des OAP. Une modulation en fonction des secteurs n'était-elle pas envisageable ?

Nous n'avons pas d'autres observations à formuler sur le projet de modification tel qu'il nous est soumis.

Réponse : voir réponse au Parc Naturel Régional des Ballons des Vosges

2. OBSERVATIONS DU PUBLIC

Observation n°1 - Déposée le 06 Mai 2021 à 16:16 Par Fonné Dominique

Création de logement, le stationnement pose déjà de gros problème actuellement dans le secteur de la gare, rue Adolphe Hirn, actuellement le parking en face de l'ancien restaurant sert également de parking. Il suffit également de se rendre au coin de la rue Adolphe Hirn et de la route d'Ingersheim pour se rendre compte des problèmes de stationnement récurrent dans ce secteur.

La circulation étant en plus assez dense dans ce secteur la création de logements en suppléments va également encore augmenter cette circulation.

Pourquoi ce projet ne présente pas moins de logements et des stationnements en suppléments. Il suffit de se rendre dans ce secteur entre 7h30 et 8h30 et entre 11h30 et 14h00.

De plus la hauteur de cette construction va également nuire à l'ensemble du quartier.

Une partie du terrain disponible devrait servir à l'aménagement d'un parking supplémentaire pour l'ensemble de ce quartier.

Réponse :

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 s'est pas portée acquéreur du terrain en vente qui a été acheté par Habitat de Haute Alsace car un parc a déjà été aménagé à 200 mètres du secteur concerné. Pour cette raison, ce secteur a toujours été classé en zone urbanisable en UB et non en espace vert ou en emplacement réservé.

La hauteur de la construction est celle qui était autorisée dans l'ensemble de la zone UC du PLU adopté en 2019 et annulée par le Tribunal Administratif en 2021.

Par ailleurs, 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.

Observation n°2 Déposée le 10 Mai 2021 à 11:34 par Voltz madeleine 30 rue de la 5eme division blindée 68920 WETTOLSHEIM

*Bonjour, Je suis totalement opposée au projet d'une ZAC au lieu- dit Tiefenbach.
Cordialement*

Réponse :

L'observation ne concerne pas les points de la modification simplifiée n°6.

Observation n°3 - Déposée le 11 Mai 2021 à 20:43 Par nguyen dinh christophe- 20 b rue Adolphe Hirn - 68124 Logelbach

Bonjour, nous avons pris connaissance du projet de modification simplifiée numéro 6 du PLU de la commune et nous ne souhaitons pas avoir des bâtiments qui nous gâcheraient cette vue et cet environnement magnifique. Cela nuit à notre appartement car nous baignons en plein soleil et c'est ce qui fait la luminosité de notre bien que nous avons acquise il y a quelques années !!! Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

D'autre part nous avons déjà énormément de problème de parking ce qui avec ce projet n'arrangerait pas du tout les choses.

Sans compter les problèmes avec des futurs locataires car ne nous voyons pas la face il y'en aura comme par tous ailleurs !!

Au niveau de l'environnement et de l'écologie Ne trouvez-vous pas que nous sommes assez entourés de béton?? Et vous souhaiteriez nous enlever cette vue et ce bout de nature pour pouvoir construire deux bâtiments??? Sans compter la pollution avec le nombre de poids lourd qui passe par chez nous pour rejoindre le centre Leclerc qui se trouve à quelques mètres! Mais pensez donc à notre planète et notre bien être la vie ne sera plus aussi douce à vivre.

Réponse :

Depuis 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 en UC 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. Les futurs bâtiments seront moins hauts que le bâtiment situé au 20 rue Hirn.

La conservation de la vue sur le paysage et la montagne en centre-ville n'est pas garantie et n'impose pas de règles particulières pour la construction des immeubles dès lors qu'ils suivent les règles d'urbanisme en cours ce qui est le cas. Par ailleurs, les bâtiments seront en recul de 15 mètres par rapport à la rue Adolphe Hirn (qui elle-même fait 11 mètres). L'architecte a réalisé des simulations d'ensoleillement et il s'avère que l'ensoleillement ne sera pas modifié. Les bâtiments futurs se situent à l'ouest des immeubles existants et c'est le soleil couchant qui porte sur les bâtiments. Or, les futures constructions seront moins hautes que les arbres actuels qui cachent le soleil. Ainsi, l'ombre portée n'augmente pas.

Concernant le stationnement : voir réponse à l'observation n°1. Le projet ne modifiera pas la circulation liée au centre Leclerc à proximité. Par ailleurs, en termes de gestion des flux, il est à noter la proximité de la route de Colmar toute proche en capacité de gérer une importante circulation.

Concernant les remarques sur les futurs locataires : Le logement locatif social n'est pas synonyme de problèmes.

Pour ce qui est de construire et de « bétonner », 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 est un R+4. Un écrêtement des bâtiments du quartier montrerait que la hauteur envisagée est en cohérence avec les édifices proches.

Observation n°4 - Déposée le 14 Mai 2021 à 12:40 - Par Anonyme

Merci de prendre en compte le fichier inséré en pièce jointe et adressé à la Mairie de WINTZENHEIM par l'Association Tiefenbach Environnement dans le cadre de l'enquête publique sur le projet de modification n° 6 du PLU de la commune.

1 document joint : « L'avis du Maire de Wintzenheim et par voie de conséquences celui du conseil municipal sanctionneront cette décision par un vote interne corroborant de fait l'avis de Monsieur le Maire NICOLE. Dans la mesure où cette enquête se déroulera sans intervention d'un commissaire enquêteur, il est évident que le projet sera adopté. Autrement dit, hors considération d'une information à caractère purement légal, cette enquête publique n'a en soi strictement aucun intérêt et la décision finale est jouée d'avance : le projet sera validé.

Enfin on ne manquera pas de souligner que la mairie de Wintzenheim a missionné pour la rédaction de ce projet, Monsieur Frédéric WISSELMANN (UBIKO SOULTZMATT) commissaire enquêteur choisi par la Mairie de Wintzenheim et non par le Tribunal Administratif de Strasbourg, et déjà chargé antérieurement de la première enquête publique pour le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de Wintzenheim (Arrêté du 6 Mars 2019). »

Réponse :

La procédure suivie est celle prévue par le code. Monsieur Frédéric WISSELMANN (UBIKO SOULTZMATT) n'est pas commissaire enquêteur dans le cadre de cette procédure et n'est pas choisi par la Mairie de Wintzenheim à ce titre.

Observation n°5 - Déposée le 14 Mai 2021 à 17:17 - Par YOLARTIRAN Meltem - 20b rue adolphe hirn - 68124 Logelbach

Madame, Monsieur,

Je souhaiterais donner mon avis défavorable par rapport au projet de modification simplifiée N°6 du PLU de la commune. Je suis habitante et propriétaire d'un appartement dans l'immeuble (20b rue adolphe hirn) en face du projet de construction du futur projet de logements sociaux.

Le premier point défavorable est la hauteur des bâtiments. Cela va clairement gêner notre vue. Notre rue sera cerné d'immeubles (rue complètement bétonnée).

La circulation augmentera car plus d'habitants.

La luminosité de nos appartements du bas vont devenir problématique.

Est ce que les places de parking prévues vont suffirent, c'est déjà compliquée avec les visiteurs et le personnel des locaux commerciaux en bas de notre immeuble qui prennent toutes les places disponibles.

Je souhaite avec l'avis de plusieurs de mes voisins que ce projet ne se réalise pas. J'espère que nos avis seront pris en compte. Je vous remercie d'avance pour votre compréhension.

Réponse :

Voir réponses 1 et 3

Observation n°6 - Déposée le 15 Mai 2021 à 09:09 - Par Anonyme

Contre ce projet de construction d'immeubles sociaux qui vas nous gêner la belle vue depuis nos terrasses !

Réponse : Voir réponse 3

Observation n°7 - Déposée le 17 Mai 2021 à 14:52 - Par kempf eric - 17 rue duMuhlbach 68124 LOGELBACH

Monsieur le Maire, Dans le cadre de la révision simplifiée du PLU ouvert au public du 4 mai au 4 juin 2021, je vous sollicite afin de pouvoir placer les parcelles n°0447 et 0448 situés entre le 1 et le 17 rue du Muhlbach à Logelbach en terrain de construction, ce qui permettrait à mon fils Alexandre Kempf de construire son logement. D'autre part je suis propriétaire d'une étable, mais ayant cessé mon élevage de bovins je souhaiterai rénover cette étable en logement pour ma fille Laura Kempf avec possibilité de mettre des boxes à chevaux.

Je reste à votre disposition pour plus d'explications sur ces projets.

Dans l'attente de votre réponse, recevez, Monsieur le Maire, mes cordiales salutations,

Réponse :

L'observation ne concerne pas la modification simplifiée n°6.

Observation n°8 - Déposée le 17 Mai 2021 à 19:40 - Par Anonyme

Projet construction immeuble rue Adolphe Hirn.

L'immeuble situé au 20 rue Adolphe Hirn construit dans les années 60 avec une exposition des pièces cuisine chambre a coucher côté est et pièces de vie côté ouest .

Donc avec une exposition qui est tout a fait dans la ligne de la transition énergétique que le gouvernement et certains élus locaux font la promotion.

Hors ici sururbanisation de ce quartier nous sommes en contradiction avec les démarches de moins consommer.

Permettant aux habitants de ce genre d'immeuble de pouvoir profiter de la chaleur et de la chaleur selon les saisons.

Je ne comprends donc pas ce projet qui vas permettre l'installation d'un immeuble avec une telle hauteur nuisant au deux immeubles situés sur ce projet.

Pensez-vous vraiment que la création de 12 logements senior avec vue sur un immeuble côté est et côté ouest vas être attractif pour des seniors passant une partie leur journée chez eux.

Je reste très sceptique sur ce projet de résidence senior ,une vue sur les vignes ou sur les montagnes serait certainement plus attrayant dans ce cas de figure.

Concernant les places de parking l'annexe de la mairie compte deja trois appartements sans place de parking , l'immeuble en face cinq appartement sans place de parking, sans compter les employés de l'entreprise Stihle , le salon de coiffure, de plus une gare.

Est ce que l'étude de ce projet a pris en compte tous les éléments surtout pour l'installation d'une résidence senior avec les prestataires de services devant s'occuper des personnes dans ce projet de résidence senior et logement sociaux.

Réponse :

Il est précisé que le projet ne comprend pas une résidence seniors mais des logements locatifs sociaux aménagés spécialement pour les personnes âgées.

+Voir réponses 1 et 3

Observation n°9 - Déposée le 18 Mai 2021 à 07:12 - Par Burdloff Fabien - 20 a rue Adolphe Hirn - 68124 Logelbach

Vous voulez densifier la population à Loelbach, Allez vous aussi densifier les places de parkings car nous en manquons cruellement car le parking de la mairie fait office de parking de covoiturage

La délinquance allez vous aussi la densifier ? entre les rixes de bandes rivales rue Adolphe Hirn et les incivilités que nous subissons chaque jours vous pensez faire quoi ??

La pollution atmosphérique et sonore des dizaines de camions, camionnettes voitures que nous supportons à partir de 5 heures du matin vous pensez faire quoi ? Un nouveau plan de circulation?

Dans la rue Adolphe Hirn il n y a aucun arbres ni espace vert le seul lieu que nous avons vous voulez le bétonné vous proposer quoi en échanges Je pense qu'une concertation avec les habitants de la rue Adolphe est nécessaire

Réponse :

La délinquance et les nuisances liées au centre Leclerc ne concernent pas le projet de modification simplifiée.

+ Voir réponses 1 et 3

Observation n°10 - Déposée le 18 Mai 2021 à 07:14 - Par Burdloff Fabien - 20 a rue Adolphe Hirn - 68124 Logelbach

Vous voulez densifier la population à Loelbach, Allez vous aussi densifier les places de parkings car nous en manquons cruellement car le parking de la mairie fait office de parking de covoiturage

La délinquance allez vous aussi la densifier ? entre les rixes de bandes rivales rue Adolphe Hirn et les incivilités que nous subissons chaque jours vous pensez faire quoi ??

La pollution atmosphérique et sonore des dizaines de camions, camionnettes voitures que nous supportons à partir de 5 heures du matin vous pensez faire quoi ? Un nouveau plan de circulation?

Dans la rue Adolphe Hirn il n y a aucun arbres ni espace vert le seul lieu que nous avons vous voulez le bétonné vous proposer quoi en échanges Je pense qu'une concertation avec les habitants de la rue Adolphe est nécessaire

Réponse : Voir réponse n°9

Observation n°11 - Déposée le 20 Mai 2021 à 19:21 - Par Anonyme

Totalement opposé à ce projet! Cela ne donne franchement pas envie de rester à Logelbach dans ces conditions... Ce sera totalement moche, gris, pollué et sale.- Non MERCI!

Réponse : -

Observation n°12 - Déposée le 20 Mai 2021 à 20:21 - Par Anonyme

Dans le cadre du PLU concernant la commune de Wintzenheim, notre rue A. Hirn et le quartier de Logelbach dans l'ensemble seront donc "sacrifiés" pour remplir au maximum et au moindre coût le dernier mètre carré d'espace vital/non bétonné qui nous reste? Vous ne vivez pas sur place, de toute apparence!

Ce PLU est totalement déconnecté de la réalité des riverains et de leurs besoins vitaux dans le quotidien! Vous le savez très bien!

Jeunes ou vieux - vous transformez Logelbach en "cité, qui ne dit pas son nom...", mais dont vous connaissez très bien les implications sociétales à moyen terme, au-delà de votre mandat de maire. Le parc Acker, tout neuf, tout beau, en est un bon exemple...

Après vous, le déluge?

Modifiez ce projet! Nous ne sommes pas des bêtes de somme!

Réponse : -

Observation n°13 Déposée le 21 Mai 2021 à 19:27 - Par Belt Carmen - 20b rue A. Hirn - 68124 Logelbach

Une réunion (en présentiel) avec les personnes concernées par ce projet avant décision finale me semble absolument indispensable dans ce contexte! Les décisions prises vont gravement affecter l'ensemble des habitants dans quasiment tous les domaines pour moult raisons...

Sic les courriels envoyés à ce jour.

"Imposer par le haut" (en s'appuyant sur "l'hierarchie décisionnaire de l'Etat") sans débat véritable avec la population pour la recherche de solutions alternatives, adaptées à la réalité du terrain et réalisables serait effectivement un procédé très mal vécu dans un contexte déjà passablement tendu.

Avez-vous pensé aux personnes d'un certain âge, sans INTERNET ou alors en mal de se déplacer jusqu'à la mairie de Wintzenheim, centre, pour y laisser leur observations/remarques?

On ne pourra pas revenir sur vos prises de décisions actuelles dans quelques années, afin de "rectifier le tir"! Elles seront irrévocables et irréparables...tant pour l'Homme que pour la Nature...

Un arbre met des dizaines d'années pour grandir, et vous nous proposez au mieux quelques buissons souffreteux en bordure de trottoir pour donner une touche de "verdure" à notre quartier pour le plus grand plaisir de nos séniors? L'argumentaire largement déployé est devant vos yeux. Vous l'aurez lu, mais vous pouvez l'ignorer, bien évidemment!

Toutefois, votre responsabilité pleine et entière en tant que maire avec toute votre équipe municipale est bel et bien engagée pour l'avenir et le bien-être de tous les contribuables de Wintzenheim!

L'heure est grave, Monsieur le Maire! Réagissez! Rien ne remplace un échange direct, de vive voix!

Réponse : -

A préciser toutefois que la concertation sur ce projet a d'ores et déjà eu lieu lors de la révision puisque ce secteur a été modifié lors de la révision précédente avec deux réunions publiques et une enquête publique avec un commissaire enquêteur. Le classement de cette

zone a abouti au règlement ici présenté. Il n'y a eu aucune remarque ni pendant les réunions publiques ni lors de l'enquête publique.

Observation n°14 - Déposée le 22 Mai 2021 à 15:14 - Par Harouard Gaëlle

Je souhaite apporter un avis sur le point n°2 portant sur 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 des logements locatifs sociaux.

Cette modification intervient sur un secteur déjà fortement urbanisé. Nous assistons en effet à une densification importante de Logelbach. Cela a un impact sur la qualité de vie du quartier et il me semble nécessaire de pouvoir limiter ce phénomène. Alors pourquoi permettre cette augmentation ? N'est-il pas plutôt possible de rééquilibrer l'implantation des logements sociaux entre Logelbach et le bourg de Wintzenheim ? Cette construction implique une perte non négligeable d'espaces verts dans un quartier très bétonné. Outre leur intérêt sur la qualité de vie du quartier, les espaces verts déjà rares à Logelbach constituent un réel enjeu environnemental pour le futur des villes. Ils ont un réel bénéfice sur la biodiversité et les limiter me semble contraire à ce que la mairie cherche à mettre en place à travers ses zones de fraîcheur. Par ailleurs, la rue Adolphe Hirn est déjà soumise à une intense circulation de voitures et camions, qui n'est pas sans conséquence sur la pollution atmosphérique que subissent les habitants, ou sur les nuisances en matière de stationnement ou de circulation à vélo. Il est déjà très difficile de stationner dans le quartier. Qu'en sera-t-il après la création d'un immeuble supplémentaire de si grandes dimensions ? Même s'il prévoit un parking, les résidents recevront sans aucun doute des visiteurs, ce qui engendra un nouveau flux de véhicules. En tant que cycliste, la rue Hirn est déjà peu rassurante et peu praticable, compte tenu de la circulation importante mais également de l'absence de piste cyclable. Que pensez-vous mettre en place en faveur de ce mode de mobilité douce ? Enfin, je déplore l'absence d'une réelle concertation publique sur ce sujet. L'absence de l'intervention d'un commissaire enquêteur est regrettable, un regard neutre et extérieur aurait sans doute permis de mettre davantage en exergue les points à débattre.

Une réunion avec les habitants aurait également pu être tenue, si ce n'est en présentiel, a minima en distanciel.

Réponse : Voir réponse n°13

Observation n°15 - Déposée le 23 Mai 2021 à 09:50 - Par Brauns Marie Bianca - rue de la gare - 68124 WINTZENHEIM

Bonjour, j'ai pris connaissance du projet et je ne suis pas d'accord.? Je m'y opposerai formellement à un projet de construire une tour à cet endroit pour les raisons suivantes :

- 1) plus de passages, plus de bruit, plus de voitures stationnées n'importe comment, encore plus de crottes de chien sur les trottoirs, encore plus de déchets dans les rues.*
- 2) ce projet n'est pas écologique.*
- 3) des logements sociaux il y en a déjà partout autour, ceci est contraire à la mixité de quartier. Pourquoi ne pas harmoniser la hauteur et la nature des bâtiments à construire selon les maisons individuelles déjà existantes afin de préserver le caractère du quartier?*

J'attire votre attention aussi sur le fait que les particuliers qui ont acheté/construit il y a longtemps verront leurs biens dévalorisés par un voisinage de tours et je ne suis pas sûre que c'est souhaitable.

Vu que le quartier manque d'attraction pourquoi ne pas réaliser un projet hôtel/restaurant à cet endroit? Il y a le train/ bus pour les touristes qui ne souhaitent pas se déplacer en voiture pour visiter Colmar, les riverains ont bien aimé le café auparavant..

Réponse : Voir réponses 1 et 3.

Observation n°16 - Déposée le 30 Mai 2021 à 19:10 - Par Bartéï Claudine - Logelbach-Wintzenheim - 68124 Logelbach

Bonjour à toutes les personnes qui vont décider... Démolir ou laisser démolir une belle maison Alsacienne habitable , l'ancien café de la gare ! Est ce du bon sens ? Je refuse la construction sur la rue Adolphe Hirn d'un bâtiment de 18 m de hauteur (maximum) , cela nuirait à notre vue sur les

belles montagnes , sur la végétation verdoyante , sur le chateau du Hohlsbourg . Ce qui nous ferait subir une augmentation du bruit (24 logements , dont 12 sénors et 12 sociaux) le bruit qui est déjà au maximum pour notre qualité de vie. Ce qui emmènerait un afflux supplémentaire de circulation qui est aussi au maximum avec les nombreux camions et voitures qui vont et reviennent de Leclerc , une augmentation du danger , diminution des places de parking : déjà il y en a deux en moins sans avoir concerté les riverains.

Je demande à chacun de vous individuellement ,vous qui allez décider pour nous , quand vous serez chez vous dans le confort , de penser à nous : habitant ce quartier de Logelbach , de vous mettre à la place de ceux qui pourraient être privé de l'ensoleillement et de ceux qui sont autour de ce lieu , dans le quartier. Si vous étiez propriétaire et que vous habitiez dans un appartement de la résidence des peupliers accepteriez vous d'être privé de soleil ? de la vue de la Nature ? Accepteriez vous l'afflux de circulation ? (déjà élevée) , accepteriez vous la circulation supplémentaire? (même le dimanche : journée la plus calme) ,le bruit et la pollution des voitures qui viendraient se rajouter au passage des nombreux camions , le danger en plus ! Accepteriez vous la pollution devant votre porte ? Pourriez vous manger sur votre balcon avec toute cette pollution et tout ce bruit supplémentaires ? Où on est obligé de s'arrêter de parler à chaque passage d'un véhicule , déjà actuellement ! Accepteriez vous de chercher ? (temps précieux pour chacun) dans le stress une place de parking disponible , rare , pour votre véhicule ? Le quartier serait moins attractif ! Qui aura envie d'habiter un quartier bruyant , avec de la pollution ? Au cas où il y ait des futurs habitants , auront ils envie de voter pour des conseillers qui n'auraient fait aucun cas de la demande juste des habitants et qui seraient passés outre ? Est ce juste qu'un petit nombre de gens décide pour un grand nombre , alors qu'ils n'y habitent pas ? On appelle cela la démocratie !

Je vous demande à tous de réfléchir dans l'ouverture du coeur et de la conscience pour le meilleur et le plus juste pour tous les habitants de ce quartier.

Réponse :
Voir réponses 1 et 3

Observation n°17 - Déposée le 31 Mai 2021 à 20:06 - Par Belt Carmen

Le chantier gigantesque, qui se profile dans la rue A. Hirn, pour faire "table rase" de t o u t, restera sans doute dans la mémoire des habitants, contribuables et électeurs, et sera à tout jamais associé au nom de M. Serge Nicole et de son équipe, responsables de tant de gâchis...matériel et immatériel!

Continuez à mettre des pots de géranium pour fleurir Wintzenheim! Cela fait franchement plaisir! On va donc tous se retrouver sur le parvis de l'Eglise - personnes âgées, enfants, ados et adultes en quête d'un peu d'air et de fraîcheur. Je suppose que vous avez prévu des caméras vidéo pour surveiller la cohabitation très concentrée de tout ce monde dans le seul espace vivable qui reste à Logelbach ?! Les coûts de cette "transformation insidieuse" de notre quartier " en cité" seront à financer par le contribuable lambda via une augmentation des taxes foncières, de toute manière...

En conclusion - après un "simulacre" de concertation citoyenne qui va se terminer dans quelques jours - arrosez surtout le gazon dans les quartiers pavillonnaires de Wintzenheim et pensez aux géraniums, surtout!

Réponse : -

Observation n°18 - Déposée le 01 Juin 2021 à 21:59 - Par Bartéï Claudine - Logelbach-Wintzenheim - 68124 Logelbach

Où va le monde ? Oui l'heure est grave Mr Nicole ! Est ce que vous nous prendriez pour des bêtes de somme ? OUI , moi aussi , je demande une concertation avec tous les intéressés.

Les commentaires sont intéressants et je les appuie. Agissez vous pour le bien être des habitants de Logelbach ? Comme moi , un grand nombre se pose cette question ! Oui , ce projet est inadmissible et affecterait les habitants au quotidien dans leur vie psychique , il ne respecterait pas leurs besoins vitaux , leur bien être ! Je vous demande à tous à utiliser un peu de temps à chercher et regarder les photos vues d'un balcon qui se trouvent sur un commentaire , êtes vous prêts à priver des habitants de ce quartier de Logelbach de cette belle vue , de ces beaux couchers d soleil ? L'accepteriez vous pour vous même ? Cette belle vue compense un peu le bruit , la pollution qu'il y a sur cette rue. Voulez vous les priver de ce bien être ?

Réponse : -

Observation n°19 Déposée le 03 Juin 2021 à 23:19 Par Bartéï Claudine - Logelbach-Wintzenheim 68124 Logelbach

En allant dans les rues faire signer la pétition ,(j'ai eu que 5 jours de mon temps) , ce n'est pas la quantité mais la qualité des dépositions de tous les habitants qui est important , j'ai appris ce qui se passait lors des réunions du conseil municipal , il paraissait que les conseillers n'auraient pas la liberté de s'exprimer lors des votes. Aussi , je m'adresse à vous Mr Nicole , agissez vous pour le bien être des habitants de Logelbach ? Pour leur qualité de vie ? Pour les enfants ? Comme moi un grand nombre se posent cette question ! Les enfants , Eux , ils ne votent pas ! Je vous suggère de faire une aire de jeux sur ce terrain sans couper les arbres et pour nous , cela compensera tout le goudron autour de nous partout ! Pourquoi tout concentrer sur Logelbach ? Pourquoi un surplus d'habitants

ici ? Pourquoi pas à Wintzenheim ? Oui , il manque des espaces verts ! Et vous voulez encore bétonner , goudronner le moindre petit coin de Nature ? Les logements , ça rapporte plus mais ça détruit la qualité de vie ! Les arbres absorbent le CO2 que les avions , les chemtrails (trainées chimique) nous envoient sur nos têtes !

Réponse : -

Observation n°20 - Déposée le 03 Juin 2021 à 23:47 - Par Bartéï Claudine - Logelbach-Wintzenheim - 68124 Logelbach

Mr Nicole , je pense que vous aimeriez qu'on se souvienne de vous comme un homme juste , généreux , humble , ayant de l'empathie faisant le maximum pour les humains , la Nature , les animaux , tous les êtres vivants . Il est encore temps d'aller vers tout cela , l'erreur est humaine! Nous sommes dans un monde où l'argent est devenu Dieu et cela emmène au pouvoir ! Voulez vous participer à la destruction de l'humanité qui est en cours si nous continuons à laisser faire ? Ou voulez vous aller avec nous tous vers une transition douce où la nature retrouvera ses droits que les humains lui ont pris , il y a déjà bien longtemps ! Je pense que vous voulez comme nous un monde meilleur où l'humain sera respecter , OUI tout cela est possible si nous nous donnons tous la main , tout cela est déjà en chemin . Une partie de la population y oeuvre déjà depuis un certain temps.

Réponse : -

Observation n°21 - Déposée le 04 Juin 2021 à 00:00 - Par Anonyme

Nous avons bien eu accès en ligne aux Documents de la modification simplifiée PLU et vous en remercions. Je profite de cette occasion pour rappeler quelques points me paraissant essentiels et ce dans un esprit constructif s'inscrivant dans le temps long :

- Notre secteur connaissant une densité de population élevée, il parait nécessaire d'oeuvrer contre l'étalement urbain (implantations en nombre et en surface de logements, de nouvelles voiries automobiles, de zones à caractères commerciales ou industrielles).

En effet les espaces naturels, paysagers, agricoles souffrent (ainsi que ceux qui en vivent) et leurs surfaces ne sauraient encore une fois diminuer.

Peut être pourrions nous améliorer notre cadre de vie, et conserver une certaine attractivité économique :

- En soutenant des projets de construction sobres, de belle qualité. ("cachet esthétique" - attention à la hauteur, pas de toit plat? (solution technique non durable..)

- En construisant sur des parcelles déjà construites (démolitions des "locaux de mauvaise qualité" inutilisés, ou mal utilisés.

- En utilisant tous les leviers pour que le logement/le bâtiment privatif ou non et particulièrement celui qui est inoccupé, le redevienne.. (réhabilitation, acquisition, examen de situation, aides, soutien, propositions, voie juridique....)

- En étant particulièrement vigilant et intransigeant avec les terrains, les sites industriels, commerciaux, désaffectés, (en assurant avec les propriétaires, les responsables, les Collectivités, l'Etat, la dépollution éventuelle ou avérée de leur surface, ainsi que des sous-sols).

Réponse : -

Observation n°22 reçue par courrier - Georgine MAURIN demeurant au 20B rue Adolph Hirn à Logelbach.

Je viens manifester mon profond mécontentement quant à la construction de logements sociaux et d'un EPAD en face de l'immeuble où j'habite.

De mon point de vue, en ce qui concerne l'EPAD, quelle tristesse pour les personnes âgées qui y résideront. En effet, à quelques mètres d'une rue où il y a une circulation infernale ! Et comme il se doit, très peu de voitures respectant la limitation de vitesse, leur vue se limitera sur notre immeuble, avec une vue à l'arrière encore sur un immeuble, quel avenir !

Personnellement, ainsi que d'autres occupants serons privés de soleil et de la vue sur la montagne. Avec le trafic infernal, il nous restait un peu de verdure, un vrai poumon. Sans compter avec la dévalorisation des appartements.

Faut-il à ce point dévaloriser un quartier qui l'est déjà assez ?

Un peu d'humanité Messieurs les élus.

Réponse : Voir réponses 1 et 3

Observation n°23 reçue par courrier – Jack BREYSACHER demeurant au 6, rue de l'III à Colmar

Monsieur le Maire, Par la présente, je me permets de solliciter votre bienveillance à une demande particulière de ma part.

Voici une présentation non exhaustive de ma situation.

Je suis propriétaire d'un terrain de 13,53 ares composé des parcelles 26, 432, 434 et 435 de la section 43 sur la commune de Wintzenheim. secteur Albert Schweitzer Est. Ma soeur est propriétaire d'une parcelle de vignes de 13,57 ares (parcelle 436, section 43) localisée en prolongement sud de mon terrain. Tous 2 sont localisés en zone AUc du PLU en vigueur de 2005, suite à l'annulation provisoire de celui de 2019.

Il y a encore peu de temps, la possibilité de construction sur mon terrain n'était pas réalisable, car il était obligatoire de disposer à minima de 75 ares en zone AUc.

Très récemment, j'ai été mis au courant du projet de modification simplifiée n°6 du PLU, notamment le point n°3 concernant la volonté de la Mairie de faciliter le développement de l'urbanisation et sans porter atteinte aux objectifs déjà en place qu'il est difficile d'obtenir avec une surface de 75 ares.

La modification des surfaces urbanisables de la zone AUc inscrite dans les OAP et qui passerait de 75 à 25 ares changerait la donne. Ce serait une opportunité réelle pour le projet auquel je suis très attaché sentimentalement, mon père ayant cultivé sur ce terrain de son vivant et ma mère habitant encore sa propre maison en contiguïté avec le terrain (zone Uc).

Témoignant de la volonté personnelle de réaliser ce projet de construction, mais aussi d'être un acteur susceptible de donner une impulsion au projet d'urbanisation d'ensemble de la zone AUc, ma soeur et moi-même envisagerions éventuellement de vendre les vignes (parcelle 436 donnant sur la rue Albert Schweitzer) à l'aménageur foncier (Sovia).

Ceci donnerait à la fois un point d'entrée à un projet d'urbanisation resté en latence depuis une vingtaine d'années dans le secteur. Mais cela ouvrirait aussi les possibilités de bouclage dans un premier temps entre les rues de l'abbé Stupfel et la rue Albert Schweitzer, et par la suite à la rue du maréchal Joffre (projet du plan prévisionnel intégré dans le PLU de 2019).

De plus, mon projet serait en compatibilité avec le PLU de 2019 lorsqu'il sera validé ultérieurement et notamment avec le schéma de l'O.A.P. n°4 (secteur Albert Schweitzer Est), le terrain étant situé dans la zone de constructibilité individuelle. Ce qui correspond à la fois à mon souhait, mais aussi à la logique d'urbanisme à réaliser (mariage avec l'environnement existant).

Même si le scénario idéal était que la Mairie m'autorise à construire sur mon terrain en me dédoublant du futur aménageur foncier (Sovia), avec une possibilité très proche d'accès et de viabilisation depuis la rue de l'abbé Stupfel (accords de passage déjà obtenus verbalement des voisins directs concernés Mr Raul et Mr et Mme Dietrich), je serai prêt également à envisager d'autres alternatives si ce scénario n'était pas privilégié.

Pensez-vous qu'il serait possible de m'accorder un entretien individuel pour en parler de vive voix ?

Je vous serai très reconnaissant si vous pouviez considérer et surtout appuyer ma demande favorablement à la délibération du Conseil municipal qui sera rendue après la période de consultation qui arrive à échéance le 4/06/2021. Cela donnerait un sens à mon projet et me remplirait de joie.

Je suis sûr que vous comprenez l'importance sentimentale que représente ce projet.

Réponse : La modification a en effet envisagé de modifier la surface minimum requise. Suite aux remarques de la Chambre d'Agriculture du Haut-Rhin et du Parc Naturel Régional du Ballon des Vosges, il est proposé de suspendre ce point et de l'intégrer à une modification remettant en place des OAP mieux définies.