



## Service Gestion du Territoire

### Objet

Avis sur la modification n°3  
du P.L.U de WINTZENHEIM

### Référence

ADB/850

### Dossier suivi par

Annie DURAND-BIRKEL  
03 89 20 97 56  
annie.durand@alsace.chambagri.fr

### Siège Social

#### Site du Bas-Rhin

Espace Européen de l'Entreprise  
2, rue de Rome  
SCHILTIGHEIM – CS 30022  
67013 STRASBOURG Cedex  
Tél : 03 88 19 17 17  
Fax : 03 88 83 30 54  
Email : direction@alsace.chambagri.fr

### Site du Haut-Rhin

11, rue Jean Mermoz  
BP 80038  
68127 SAINTE CROIX EN PLAINE  
Tél : 03 89 20 97 00  
Fax : 03 89 20 97 01  
Email : direction@alsace.chambagri.fr

### REPUBLIQUE FRANCAISE

Etablissement public  
loi du 31/01/1924  
Siret 130 018 153 00010  
APE 9411Z

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

Mairie  
Monsieur le Maire  
28 rue Clémenceau  
68920 WINTZENHEIM

Sainte Croix en Plaine, le 24 novembre 2021

Monsieur le Maire,

Par courrier réceptionné dans nos services le 29 mars 2021, nous accusons réception du projet de modification de votre document d'urbanisme en vigueur et approuvé en 2005, et vous remercions pour cette transmission.

Nous tenons à souligner la bonne qualité rédactionnelle du document d'urbanisme tel qu'il est présenté.

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 nous sommes favorables.

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, nous proposons 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 précédemment

Zonage AUc 2005



Contre-proposition de zonage



- **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 pour des constructions accueillant habituellement du public.

En effet, pour des questions de salubrité, l'implantation d'immeubles destinés à être «habituellement occupés par des tiers» au sens de l'article L 111-3 du Code rural, est soumise au respect d'une distance d'éloignement de 50 mètres par rapport aux bâtiments d'élevage soumis au respect du Règlement Sanitaire Départemental.

Cependant, des possibilités de dérogations sont apportées dans ce même article du code rural. Ainsi, il est précisé, dans l'alinéa 2 que « *Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes... peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme... après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.* »

Le périmètre touche un ilot parcellaire avec des parcelles privées et des parcelles communales pouvant accueillir des constructions à usage de logements (individuels ou collectifs). La parcelle communale est actuellement occupée par une ancienne salle de sport vétuste qui peut faire l'objet d'un changement de destination à usage d'habitat.

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'ilot parcellaire et le bâtiment d'élevage.

Aux vues de ces éléments et afin de pouvoir poursuivre la densification de la zone urbaine, nous serions favorables à une réduction du périmètre de non constructibilité à 25 m.

A l'intérieur de ce périmètre, et conformément à l'article L 111-3 du code rural, les extensions de constructions existantes resteront autorisées.

Nous n'avons pas d'autres observations à formuler sur les autres points de modification (suppression ou changement d'emplacements réservés, mise en place de zonage UD/UD1 sur des équipements publics, précisions sur les OAP...) tels qu'ils nous sont soumis.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, en nos meilleures salutations.

Claude GEBHARD  
Président de service

