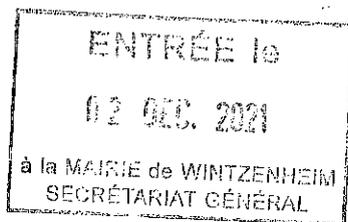




**PRÉFET
DU HAUT-RHIN**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires du Haut-Rhin**



SERVICE CONNAISSANCE AMÉNAGEMENT ET
URBANISME

BUREAU URBANISME ET PLANIFICATION TERRITORIALE

Affaire suivie par : Yannis DUPIN

Tél. : 03 89 24 82 65

yannis.dupin@haut-rhin.gouv.fr

Monsieur le maire de Wintzenheim
28, rue Clémenceau
68920 WINTZENHEIM

Colmar, le 1 DEC. 2021

*Envoyé en recommandé avec AR
AA 167 369 9213 9*

Monsieur le maire,

Par courrier reçu en préfecture le 7 octobre 2021, vous avez notifié à l'État le projet de modification n°3 de votre plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 20 janvier 2005.

Ce projet vise à créer une zone UD d'équipements publics ou d'intérêt général, actualiser les conditions d'ouverture à l'urbanisation des secteurs d'extension future, modifier et actualiser les emplacements réservés, faire évoluer les règles applicables en zones urbaines et à urbaniser, et intégrer une exception au principe de réciprocité agricole. Le projet de modification appelle les observations suivantes.

La création de la zone UD prend acte de l'urbanisation réalisée dans des secteurs en leur donnant une vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif (note de présentation, page 2). Le règlement écrit y autorise « les constructions et installations liées à des équipements publics ou d'intérêt général » (2.1 page 39). Seules les constructions relevant des destinations et sous-destinations définies aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme peuvent être réglementées.

Il est recommandé d'employer dans le règlement écrit la terminologie adaptée, et de substituer à « équipements publics ou d'intérêt général » l'expression « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

La notice de présentation expose le fait que des projets d'urbanisation n'ont pas pu se réaliser en raison de la superficie minimale fixée par le règlement pour réaliser une opération d'ensemble (page 4). La modification consiste donc à supprimer la règle selon laquelle « les terrains concernés doivent être (...) viabilisés dans le cadre d'une opération d'équipement d'ensemble portant sur une superficie minimale de 0,75 ha, ou sur l'ensemble du secteur, ou sur les espaces résiduels inférieurs à 0,75 ha » (règlement écrit, secteur AUC, 2.3 page 53). 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.

Ainsi, il est demandé de ne pas supprimer le seuil minimal pour la réalisation de chaque opération d'aménagement d'ensemble dans les secteurs AUc. La collectivité peut toutefois réajuster la superficie minimale des opérations d'ensemble, afin de faciliter leur émergence.

Dans le secteur UBc, la nouvelle rédaction du règlement écrit supprime la disposition selon laquelle « *l'aménagement du secteur UBc devra être effectué dans le cadre d'une opération globale portant sur la totalité de l'emprise, et visant à garantir la diversification des formes urbaines, la mixité sociale et la densification du site* » (2.7, page 21). Cette évolution n'est pas évoquée dans la note de présentation.

Il appartient 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 procédure modifie l'OAP du secteur JAZ (cahier des OAP, pages 14 et 15), à savoir les accès et circulations dans la zone, les vocations et emplacements des sous-espaces dédiés aux logements, commerces et services. La modification réduit également de moitié le périmètre pour lequel une trame indique une « *urbanisation possible après dépollution du site* ». La notice n'apporte pas d'explication permettant de comprendre les motifs et réflexions qui ont conduit à opérer ces évolutions.

Il convient de compléter la note de présentation en expliquant et justifiant des modifications envisagées de l'OAP du secteur JAZ.

L'emplacement réservé n°22 a pour objet l'élargissement et l'aménagement de la RD83. La note de présentation indique que le bénéficiaire est actualisé puisqu'il s'agit désormais de la collectivité européenne d'Alsace (page 7). Cependant, le règlement graphique 3.a mentionne que l'État est bénéficiaire.

Il convient 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* » (article L.151-6-1 du code de l'urbanisme) et « *les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques* » (art. L.151-6-2 du même code). De plus, la loi précitée a introduit la possibilité pour les OAP de définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales, par des espaces de transition végétalisés non artificialisés entre les espaces agricoles et naturel (art. L.151-7).

Dans la mesure où le projet de modification fait évoluer les OAP, il est demandé que leur rédaction intègre les obligations issues de la loi précitée.

La commune est déficitaire en logements sociaux au regard de l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU). Par ce projet de modification, la collectivité s'empare du sujet en créant des secteurs de mixité sociale, dans lesquels un taux minimal de logements sociaux sera obligatoire dans les nouvelles opérations (note de présentation, page 5). Ceci est à souligner positivement.

Concernant le volet quantitatif, la modification fixe en secteurs urbanisés UA, UB et UC, pour les nouvelles opérations, une règle de réalisation de logements sociaux égale au seuil légal demandé aux communes SRU, c'est-à-dire 20 % minimum. Des taux plus élevés (30 % à 40 %) sont fixés dans les secteurs d'extensions AUc et le secteur UBd, ce qui traduit l'engagement de Wintzenheim de rattraper son déficit par l'aménagement des secteurs d'extensions et de renouvellement urbain. Afin mieux traduire la volonté communale de résorber son retard et d'atteindre l'objectif de 20 % de logements sociaux sur la commune (loi SRU), il est préconisé

d'augmenter à 25 % (contre 20 % prévus) la part minimale de logements sociaux à réaliser dans les secteurs UA, UB et UC pour toute opération de plus 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.

Concernant le volet qualitatif, la loi SRU et le programme local de l'habitat (PLH) de Colmar Agglomération fixent des objectifs à la commune. Afin de mieux les décliner dans le PLU, il est proposé de compléter les règles quantitatives des secteurs de mixité sociale par des règles qualitatives. D'une part, il pourrait être fixé un taux minimal de logements locatifs sociaux financés en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) à 20 % (PLH), voire 30 % (loi SRU). D'autre part, la commune est invitée à limiter à 30 % la part des logements locatifs sociaux de type prêt locatif social (PLS) ou équivalent PLS dans les opérations immobilières.

Afin de mieux traduire sa volonté d'atteindre les objectifs de la loi SRU et du PLH, la commune est invitée à rehausser le taux minimum de production de logements sociaux demandé par le PLU dans les zones urbanisées, et à fixer des règles qualitatives.

Enfin, l'arrêté préfectoral du 8 octobre 2020 institue des servitudes d'utilité publique relatives à la limitation de l'usage du sol, du sous-sol et des eaux souterraines sur le site de dépôt de déchets de production de lindane de la société PCUK situé sur la commune de Wintzenheim. Comme demandé dans le courrier du 27 janvier 2021, il appartient à la commune d'annexer cette servitude d'utilité publique au PLU.

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

Conformément à l'article R.123-8 du code de l'environnement, ce courrier fera partie du dossier d'enquête publique.

Veillez agréer, monsieur le maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le directeur départemental des territoires
du Haut-Rhin



Arnaud REVEL