

ENQUÊTE PUBLIQUE

MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



RAPPORT D'ENQUÊTE



Dossier N°: E21000152 / 67

SOMMAIRE

RAPPORT	4
1- GÉNÉRALITÉS.....	5
1.1.- CADRE GÉNÉRAL DU PROJET	5
1.2.- DESCRIPTION DES LIEUX	5
1.3.- OBJET DE L'ENQUÊTE.....	6
1.4.- CONTENU DU DOSSIER	6
2- ORGANISATION DE L'ENQUÊTE	7
2.1.- DESIGNATION ET REFERENCE	7
2.2.- ARRETE D'OUVERTURE	8
2.3.- MODALITES ET ORGANISATION	11
2.4.- PUBLICATION ET AFFICHAGE	12
3- DEROULEMENT DE L'ENQUETE	14
3.1.- PERMANENCES DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR.....	14
3.2.- RELEVÉ DE LA PARTICIPATION.....	14
3.3.- CLOTURE DE L'ENQUETE.....	18
4- SYNTHÈSE DES AVIS DES PPA.....	20
5- ANALYSE DES OBSERVATIONS	23
5.1.- OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	23
5.2.- OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES	97
5.3.- OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	109
5.4.- ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	111
CONCLUSIONS.....	114

ENQUÊTE PUBLIQUE

MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



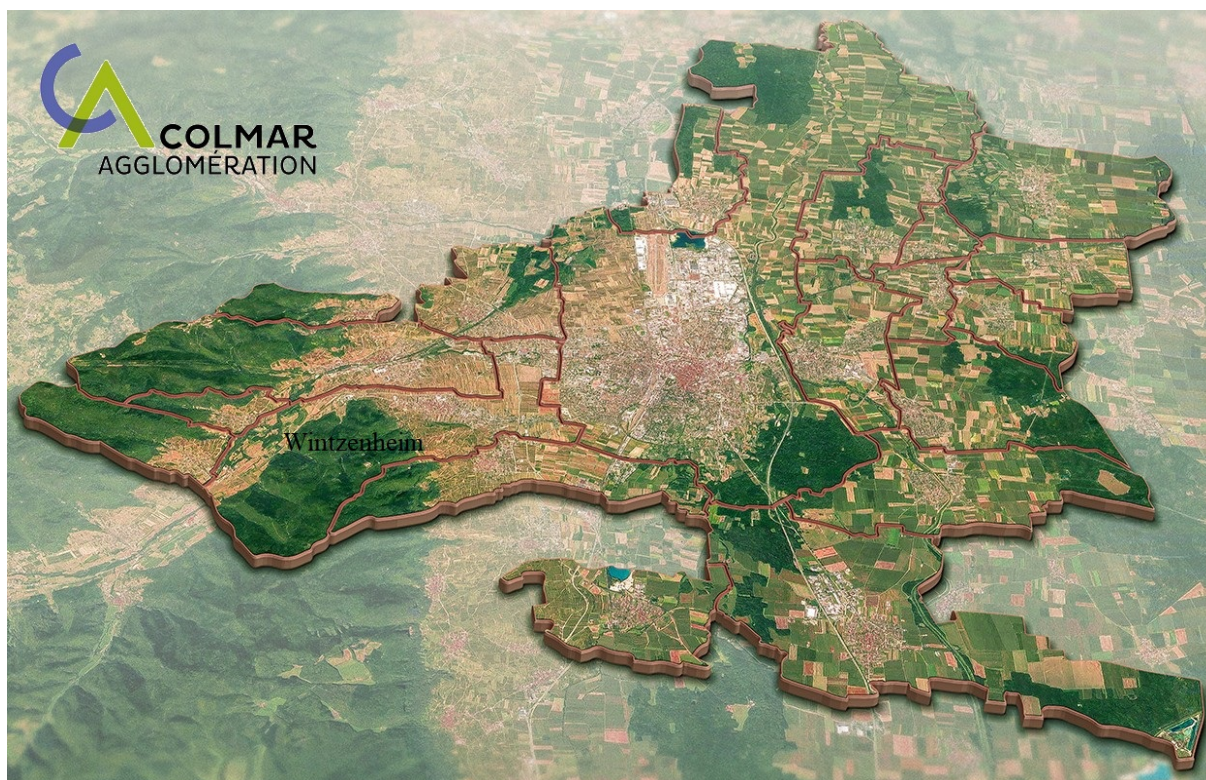
RAPPORT

1- GÉNÉRALITÉS

1.1.- CADRE GÉNÉRAL DU PROJET

IDENTITE DU DEMANDEUR

Commune de WINTZENHEIM
28, rue Clemenceau
68920 WINTZENHEIM
Représenté par monsieur Serge NICOLE maire de la commune



Source : portail Internet Colmar Agglo.

1.2.- DESCRIPTION DES LIEUX

Chef-lieu de canton situé dans l'arrondissement de Colmar et à 7 kilomètres à l'ouest de cette ville, Wintzenheim compte en 2018, 7642 habitants (*source INSEE*) sur une superficie totale de 1897 hectares, dont 900 hectares environ de forêts ; cité viticole du piémont oriental du massif vosgien située au débouché de la vallée de la Fecht, la commune fait partie de Colmar Agglomération et s'inscrit dans le cadre du statut de ville-couronne dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Colmar-Rhin-Vosges.

La commune de Wintzenheim est composée de plusieurs secteurs au fonctionnement urbain indépendants, dont La Forge à l'ouest et Logelbach jouxtant l'agglomération colmarienne au nord. Malgré ses atouts, notamment sa proximité avec Colmar et sa bonne desserte le long de la RD 1083, la commune n'a connue qu'une évolution démographique très lente sur les périodes les plus récentes (7606 habitants en 2013 - 7642 habitants en 2018 selon les sources INSEE publiées le 29/09/2021 - [Dossier complet – Commune de Wintzenheim \(68374\) | Insee](#)).

REDACTEUR DU DOSSIER

A.D.A.U.H.R
(Agence Départementale d'Aménagement d'Urbanisme du Haut-Rhin)
16, avenue de la Liberté
68000 COLMAR

1.3.- OBJET DE L'ENQUÊTE

Le Conseil Municipal a souhaité engager la procédure de modification n°3 de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) afin de traiter les points suivants :

- ✚ Intégration au règlement d'une zone UD d'équipements publics ou d'intérêt général ;
- ✚ Actualisation des conditions d'ouverture à l'urbanisation des secteurs d'extension future ;
- ✚ Modifications et actualisations concernant des emplacements réservés ;
- ✚ Evolution de dispositions réglementaires spécifiques concernant les zones urbaines et à urbaniser ;
- ✚ Intégration d'une exception au principe de réciprocité agricole dans la zone urbaine.

1.4.- CONTENU DU DOSSIER

Le dossier de modification n°3 du PLU consultable durant l'enquête se compose de :

1. Note de présentation (1. & 1.A.) ;
2. Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
2.A. Document graphique des secteurs OAP Ville ;
2.B. Document graphique du secteur OAP La Forge ;
3. Plans de zonage ;
 - A. Zones agricoles et naturelles ;
 - B. Partie ville ;
 - C. Partie Logelbach ;
 - D. Partie La Forge ;
 - E. Secteurs de mixité sociale ;
 - F. Zonage : extraits ;
4. Règlement ;
5. Annexe : Arrêté préfectoral du 15 juin 1999 instituant une servitude d'utilité publique sur l'ancienne usine JAZ ;
6. Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) ayant répondu à la sollicitation de la commune ;
7. Servitude d'utilité publique relative au site pollué PCUK ;
8. Arrêté de mise à enquête publique
9. Arrêté du 08 octobre 2020 instituant des servitudes d'utilité publique relative à la limitation de l'usage du sol sur le site de dépôt de déchets du lindane ;

LE DOSSIER MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC ET DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR EST COMPLET DANS SA COMPOSITION PAR RAPPORT A L'OBJET DE L'ENQUÊTE ET DE SON IMPORTANCE, AINSI QU'AUX TEXTES EN VIGUEUR.

2– ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

2.1.- DESIGNATION ET REFERENCE

Par ordonnance n°E21000152/67 du 24 décembre 2021, monsieur le PRESIDENT du TRIBUNAL ADMINISTRATIF de STRASBOURG a désigné, en qualité de COMMISSAIRE ENQUETEUR monsieur PATRICK DEMOULIN pour procéder à l'enquête publique concernant la demande de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Wintzenheim

La décision du TRIBUNAL ADMINISTRATIF de STRASBOURG est complétée par l'ARRETE MUNICIPAL n°02/2020 du 7 janvier 2022 portant organisation d'une enquête publique concernant la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Wintzenheim.

L'ARRETE MUNICIPAL était consultable et téléchargeable aux « Actualités » de la page d'accueil du portail Internet de la commune de Wintzenheim, ainsi qu'à la rubrique « Urbanisme et cadre de vie ». Il était également disponible sur le portail Internet dédié à l'enquête publique « <https://www.registre-dematerialise.fr/2850> ».

2.2.- ARRETE D'OUVERTURE

COMMUNE DE WINTZENHEIM
HAUT-RHIN

République Française
Liberté - Egalité - Fraternité

02

ARRETE N°02/2022

Mise à l'enquête publique du projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Wintzenheim

Le Maire de Wintzenheim,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'environnement, notamment ses articles L123-1 à L123-19 et R123-1 à R123-33,

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L153-19 et R153-8,

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, du 29 septembre 2017 et du 18 juin 2021 adoptant les modifications simplifiées n°1, 2, 3, 4, 5 et 6,

VU l'arrêté n° 494/2021 en date du 14 septembre 2021 prescrivant la modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Wintzenheim en application de l'article L. 123-13-1 du code de l'urbanisme,

VU les pièces du dossier du projet de modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme soumis à enquête publique présentant les changements envisagés, les différentes pièces graphiques et littérales le composant et comprenant les avis des Personnes Publiques Associées reçus à cette date,

VU la décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de ne pas soumettre le projet de modification du PLU de Wintzenheim à évaluation environnementale,

VU la décision du président du tribunal administratif de Strasbourg n°E21000152/67 en date du 24 décembre 2021 désignant Monsieur Patrick DEMOULIN en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique relative au projet de modification n°3 du PLU,

ARRETE

ARTICLE 1^{er}

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Wintzenheim pour une durée de 32 jours à compter du mardi 1^{er} février 2022 à 9h jusqu'au vendredi 04 mars 2022 à 11h.

ARTICLE 2

Monsieur Patrick DEMOULIN a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg.

ARTICLE 3

Les avis émis par les services de l'Etat et les Personnes Publiques Associées sont consultables dans les mêmes conditions que les pièces du dossier du projet du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 4

Les pièces du dossier ainsi que le registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur seront déposés à la mairie de Wintzenheim pendant 32 jours consécutifs, du mardi 1^{er} février 2022 à 9h au vendredi 04 mars 2022 à 11h aux jours et heures habituels d'ouverture :

- Lundi : 8h00 – 12h00 et 13h30 – 18h00
- Mardi : 8h00 – 14h30
- Mercredi : 8h00 – 12h00 et 14h00 – 17h00
- Jeudi : 8h00 – 12h00 et 14h00 – 19h00
- Vendredi : 8h00 – 12h00

Chacun pourra prendre connaissance du dossier de Plan Local d'Urbanisme et consigner ses observations sur le registre d'enquête où les adresser par écrit au commissaire enquêteur, au siège de l'enquête à la Mairie de Wintzenheim, 28, rue Clemenceau, 68920 WINTZENHEIM.

Le dossier d'enquête publique complet sera consultable sur le site internet de la commune pendant toute la durée de l'enquête : www.ville-wintzenheim.fr

Par ailleurs, pendant la durée de l'enquête publique, un site Internet comportant un registre dématérialisé sécurisé auquel le public peut transmettre ses observations et propositions directement est ouvert à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/2850> .

Les observations pourront également être transmises via l'adresse mail suivante : enquete-publique-2850@registre-dematerialise.fr . Les observations transmises par courriel seront publiées sur le registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/2850> et donc visibles par tous.

Un accès gratuit au dossier d'enquête est aussi assuré sur un poste informatique à la mairie de Wintzenheim, lieu de l'enquête publique, aux mêmes dates et horaires d'accès que le dossier papier.

ARTICLE 5

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public en mairie de Wintzenheim :

- le mardi 1er février 2022 de 9h00 à 11h00,
- le jeudi 17 février 2022 de 16h00 à 18h00,
- le mercredi 23 février 2022 de 14h30 à 16h30,
- le vendredi 04 mars 2022 de 9h00 à 11h00.

ARTICLE 6

A l'expiration du délai d'enquête prévu aux articles 1 et 4, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur.

Il disposera d'un délai de 30 jours pour transmettre à Monsieur le Maire de Wintzenheim le dossier d'enquête avec le rapport dans lequel figurent ses conclusions motivées. Il en adressera une copie à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg.

Le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur à la Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux pendant un an ainsi que sur le site internet de la commune.

Une copie du rapport du commissaire enquêteur sera adressée à Monsieur le Préfet du Haut-Rhin pour y être tenue à la disposition du public pendant un an.

ARTICLE 7

Le maître d'ouvrage du projet de Plan Local d'Urbanisme est la commune de Wintzenheim. Toutes informations relatives à l'enquête publique peuvent être demandées par écrit à Monsieur le Maire de Wintzenheim à la mairie à l'adresse suivante : 28, rue Clemenceau, 68920 WINTZENHEIM.

ARTICLE 8

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête et ses modalités sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux diffusés dans le département, L'ALSACE et les Dernières Nouvelles d'Alsace. Cet avis sera affiché notamment en mairie de Wintzenheim. Il sera également publié sur le site Internet de la commune.

ARTICLE 9

Au terme de l'enquête publique et de la remise du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, le conseil municipal se prononcera par délibération sur l'approbation de la modification n°3 du P.L.U.

ARTICLE 10

Copie du présent arrêté sera adressée pour exécution, chacun en ce qui le concerne à :

- Monsieur Le Préfet du Département du Haut-Rhin,
- Monsieur le commissaire-enquêteur.

Fait à Wintzenheim, le 07 janvier 2022



Le Maire,
Serge NICOLE

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Serge Nicole', written over the printed name.

Transmis le : 07 janvier 2022

Affiché le : 07 janvier 2022

2.3.- MODALITES ET ORGANISATION

Réception par courriel en date du 24 décembre 2021 de la décision référencée E21000152/67 du TRIBUNAL ADMINISTRATIF de STRASBOURG concernant la demande de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Wintzenheim.

Après un premier contact téléphonique avec la commune, **réception par voie dématérialisée** via la plate forme « <https://wetransfer.com> » du dossier au format numérique en date du 28 décembre 2021.

ORGANISATION DE L'ENQUETE

Après une première lecture rapide du dossier, j'ai pris contact avec la mairie pour avoir un rendez-vous avec monsieur Serge NICOLE maire de la commune de Wintzenheim et ses services pour définir des modalités d'organisation de l'enquête publique.

Réception du courrier en date du 30 décembre 2021 de la décision référencée E21000152/67 du Tribunal Administratif de Strasbourg concernant la demande de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Wintzenheim.

Rendez-vous en date du mercredi 5 janvier 2022 avec MM. Serge NICOLE maire de la commune, Denis ARNDT adjoint en charge de l'urbanisme, Ludovic CONTE responsable des services techniques ; pour une présentation de la commune et du dossier concernant la modification du Plan Local d'Urbanisme.

Lors de cette entrevue j'ai proposé de mettre en place un portail Internet dédié à l'enquête publique, proposition qui a été retenue, le dossier étant complet, nous avons défini le lieu et le nombre de permanences ainsi que les procédures d'affichage et de publication prévues pour ce type d'enquête, sur ma proposition, nous avons convenu que durant les permanences, la mairie mettrait en place un vidéoprojecteur permettant de d'afficher sur grand écran les différents documents du dossier.

Téléchargement en date du 24 janvier 2022 de l'ARRETE MUNICIPAL et de l'AVIS sur le portail Internet dédié à l'enquête publique « <https://www.registre-dematerialise.fr/2850> ».

Comme nous en avons convenu lors de notre entretien téléphonique, la commune m'a remis le dossier papier lors de la première permanence en date du 1^{er} février 2022.

Visite le mercredi 9 février 2022 des différents secteurs AUc destinés à l'ouverture de l'urbanisation, avec Mme LÉVY-TOPAL Directrice Générale des Services (DGS) et M. CONTE Responsable des services techniques de la commune de Wintzenheim.

Visite le mercredi 2 mars de différents secteurs de la commune accompagné de M. SCHAFFAR Aimé représentant du syndicat viticole de Wintzenheim, cette visite des lieux a été faite à la demande de M. SCHAFFAR Aimé.

2.4.- PUBLICATION ET AFFICHAGE

Conformément aux textes en vigueur, l'affichage a été effectué sur les panneaux d'affichage officiel de la commune de Wintzenheim, dans un format permettant d'être visible (**A2 avec écriture noire sur fond jaune**). Cet affichage a été maintenu durant toute la durée de l'enquête.

Une attestation d'affichage avec plan et photos m'a été communiqué par monsieur Geoffroy CAULLET chef de service de la police municipale.

LISTE DES LIEUX D'AFFICHAGE :

Wintzenheim centre :

- ✓ Rue Clémenceau (mairie de Wintzenheim) ;
- ✓ Rue De Lattre De Tassigny (salle Arthus) ;
- ✓ Rue Joffre (salle Laurentia) ;
- ✓ Rue Ste Odile.

Logelbach :

- ✓ Rue Herzog (Salle Tomy Ungerer) ;
- ✓ Rue Herzog (face à l'église Notre Dame de l'Assomption) ;
- ✓ Rue de la Gare (Mairie annexe de Logelbach).

St Gilles :

- ✓ Devant le lycée horticole.

La Forge :

- ✓ Rue principale.

Une publicité complémentaire comme j'ai pu le constater a été faite sur les panneaux lumineux d'information de la commune de Wintzenheim.

Conformément aux textes la publicité légale est parue dans deux journaux locaux (DNA et l'ALSACE) en date du jeudi 13 janvier et du 3 février 2022.

Ces parutions ont été certifiées par des attestations de publication. *Réf : 14864665 pour la parution du 13 janvier 2022 et Réf : 24864681 pour la parution du 3 février 2022.*

L'ARRETE MUNICIPAL N°02/2022 DU 7 JANVIER 2022 et l'AVIS étaient consultables et téléchargeables aux « *Actualités* » de la page d'accueil du portail Internet de la commune de Wintzenheim, ainsi qu'à la rubrique « *Urbanisme et cadre de vie* ». Ils étaient également disponibles sur le portail Internet dédié à l'enquête publique « <https://www.registre-dematerialise.fr/2850> ».

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

COMMUNE DE WINTZENHEIM

Enquête publique relative au projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme

Par arrêté du 07 janvier 2022, le Maire de Wintzenheim a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

A cet effet, Monsieur Patrick DEMOULIN a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg.

Le maître d'ouvrage du projet de PLU est la commune de Wintzenheim. L'enquête publique se déroulera durant 32 jours consécutifs à la mairie de Wintzenheim – 28 rue Clémenceau – 68920 Wintzenheim du 1^{er} février 2022 à 9h00 au 04 mars 2022 à 11h00.

Pendant toute la durée de l'enquête, les pièces du dossier sont consultables en Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture :

- Lundi : 8h00 – 12h00 et 13h30 – 18h00
- Mardi : 8h00 – 14h30
- Mercredi : 8h00 – 12h00 et 14h00 – 17h00
- Jeudi : 8h00 – 12h00 et 14h00 – 19h00
- Vendredi : 8h00 – 12h00

Les avis des services de l'Etat et des Personnes Publiques Associées sont consultables dans les mêmes conditions que les autres pièces constitutives du dossier du Plan Local d'Urbanisme.

Un accès gratuit au dossier d'enquête est assuré sur un poste informatique à la mairie de Wintzenheim, aux mêmes dates et horaires d'accès que le dossier papier.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier de Plan Local d'Urbanisme et consigner ses observations sur le registre d'enquête où les adresser par écrit au commissaire enquêteur, au siège de l'enquête à la Mairie de Wintzenheim, 28 rue Clémenceau, 68920 WINTZENHEIM.

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public en mairie de Wintzenheim :

- le mardi 1^{er} février 2022 de 9h00 à 11h00,
- le jeudi 17 février 2022 de 16h00 à 18h00,
- le mercredi 23 février 2022 de 14h30 à 16h30,
- le vendredi 04 mars 2022 de 9h00 à 11h00.

Le dossier d'enquête publique complet sera consultable sur le site internet de la commune pendant toute la durée de l'enquête : www.ville-wintzenheim.fr

Par ailleurs, un site Internet comportant un registre dématérialisé sécurisé auquel le public peut transmettre ses observations et propositions directement est ouvert à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/2850>

Les observations pourront également être transmises via l'adresse mail suivante : enquete-publique-2850@registre-dematerialise.fr. Les observations transmises par courriel seront publiées sur le registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/2850> et donc visibles par tous.

A l'issue de l'enquête publique, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur. Il disposera d'un délai de 30 jours pour transmettre à Monsieur le Maire de Wintzenheim le dossier d'enquête avec le rapport dans lequel figurent ses conclusions motivées.

Au terme de l'enquête publique et de la remise du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, le conseil municipal se prononcera par délibération sur l'approbation de la modification n° 3 du PLU.

Le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur à la Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux pendant un an ainsi que sur le site internet de la commune. Le public pourra également consulter ces documents au siège de la Préfecture du Haut-Rhin.

3– DEROULEMENT DE L'ENQUETE

3.1.- PERMANENCES DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Conformément à la décision du TRIBUNAL ADMINISTRATIF de STRASBOURG me désignant pour assurer l'enquête publique de la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Wintzenheim, à l'ARRETE MUNICIPAL n°02/2020 du 7 janvier 2022, à l'AVIS paru dans la presse et affiché sur les panneaux officiels de la commune ; je me suis tenu à la disposition du public en assurant quatre permanences à la mairie de Wintzenheim :

LE	MARDI	01	FEVRIER	2022	DE	09H00	A	11H00
LE	JEUDI	17	FEVRIER	2022	DE	16H00	A	18H00
LE	MERCREDI	23	FEVRIER	2022	DE	14H30	A	16H30
LE	VENDREDI	04	MARS	2022	DE	09H00	A	11H00

Compte tenu de l'affluence du public à la permanence du jeudi 17 février 2022, j'ai du prolonger celle-ci jusqu'à 19 heure.

3.2.- RELEVÉ DE LA PARTICIPATION

REF	DATE	PARTICIPATION AUX PERMANENCES ET CONSULTATION DU DOSSIER
	01/02/2022	1 ^{ère} permanence : mardi 01 février 2022 - 09h00 à 11h00 (Mairie)
		<i>Ouverture de l'enquête et des registres</i>
		Aucune participation à la 1 ^{ère} permanence
		2 ^{ème} permanence : jeudi 17 février 2022 - 16h00 à 18h00 (Mairie)
C-01	17/02/2020	M. ROTH renseigné concernant l'emplacement réservé n°6
C-02	17/02/2020	M. SCHAFFAR Aimé – Syndicat viticole de Wintzenheim – renseignement concernant les secteurs avec OAP – se renseigne auprès de la CAA
C-03	17/02/2020	M. Gérard & Mme Monique BRUNEISEN accompagnés de leurs filles Carine & Anne – demande de renseignement concernant leurs terrains en zone AUC
C-04	17/02/2020	M. HOFFMANN Olivier
C-05	17/02/2020	M. Patrick & Mme Anne JAEGER
C-06	17/02/2020	Mme CARUSO Flora – SCI du Moulin d'Orbey- Dépôt d'un courrier d'observation
C-07	17/02/2020	M. Éric et Mme Mireille KEMPF accompagnés de M. CAMPITELLI Ludovic
C-08	17/02/2020	M. Joan & Mme Morgane KOENIG - demande de renseignement concernant leur parcelle – transmettront leurs observations
		3 ^{ème} permanence : mercredi 23 février 2022 - 14h30 à 16h30 (Mairie)
C-09	23/02/2022	M. KLINGER-ZIND André – remet un courrier avec sa demande
C-10	23/02/2022	M. MEYER Charles (Wettolsheim) demande des renseignements concernant la constructibilité sur les parcelles 0119, 0200 & 0274 de la section 15 Idem pour les parcelles 85, 86 & 89 de la section 33 ayant appartenu à M. EHRHART-MEYER Rémy
C-11	23/02/2022	M. MEIMACHER Alexandre - demande de renseignement sur le tracé prévu de l'emplacement réservé n°22 – fera une observation par écrit
C-12	23/02/2022	M. KRAEMER Roger a consulté les documents graphiques
C-13	23/02/2022	M. FREYBURGER Benoît a consulté les documents, enverra un courrier
C-14	23/02/2022	M. MULLER-ROST a consulté les documents et demandé des renseignements sur une extension possible de son entreprise.
		4 ^{ème} permanence : vendredi 04 mars 2022 - 09h00 à 11h00 (Mairie)
C-15	04/03/2022	M. KLINGER-ZIND Claude a remis un courrier avec ses observations au CE
C-16	04/03/2022	Mme WAGNER Christiane a remis un courrier avec ses observations au CE
C-17	04/03/2022	Mme ROTH-THEILLER est venu noter une observation dans le registre et a déposé un courrier.
C-18	04/03/2022	M. BATTO Michel est venu remettre un courrier au CE et lui faire part de ses observations.
C-19	04/03/2022	M. MEYER Patrick (Anne-Marie) est venu consulter le dossier question idem à celle de M. MEYER Charles.
C-20	04/03/2022	M. STREHL Jean André a consulté le dossier, demande d'information concernant le « Herrenpfad ».
C-21	04/03/2022	Mme BICKEL Esther est venu pour avoir des informations sur un emplacement réservé et noter son observation dans le registre.

C - xx : Consultation du dossier durant la permanence

RELEVÉ DES OBSERVATIONS

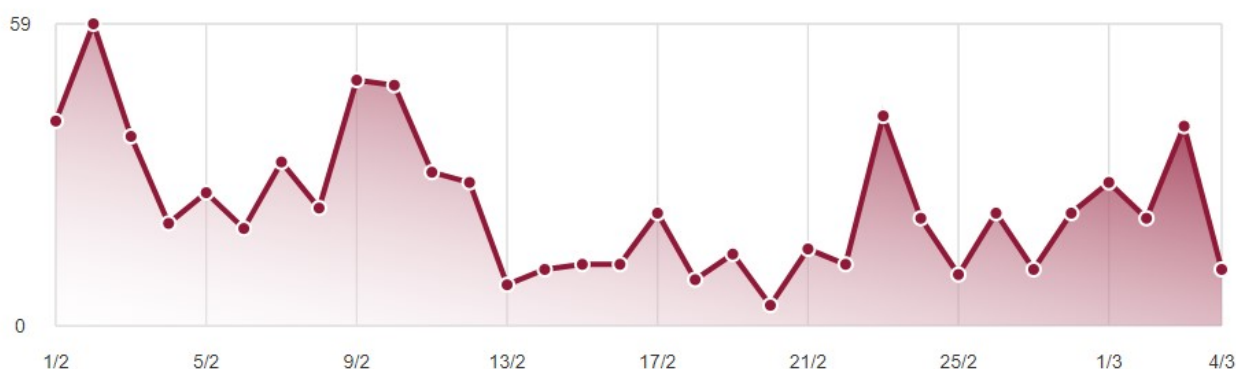
REF*	DATE	TYPE	REGISTRES – COURRIER(S) – MAIL(S) – REGISTRE NUMERIQUE
			Observations reçues entre le 01 février et le 04 mars 2022
Obs-01	08/02/2022	Web	M. RUPPERT Nicolas a déposé 3 demandes dans le registre numérique
Reg-01	17/02/2022	Registre Courrier	Mme CARUSO Flora – SCI Du Moulin d'Orbey – demande concernant sa parcelle située à La Forge
Reg-02	23/02/2022 02/03/2022	Registre Courrier	M. KLINGER-ZIND André à remis deux courriers accompagné d'un document graphique demandant une modification du tracé concernant les parcelles 381 & 384
Reg-03	23/02/2022	Registre	M. MEYER Charles (Wettolsheim) demande si les parcelles 0119,0200 & 0274 de la section 15 ainsi que les parcelles 85, 86 & 89 de la section 33 sont constructibles.
Obs-02	23/02/2022	Web	M. LEIMACHER Alexandre fait la demande suivante : il est prévu l'élargissement de la n83 (opération 22). Quelle sera la largeur de la nouvelle route ? Que représentent les traits en pointillés ? Un projet à t'il été retenu, pont tunnel ... Un début de travaux est il déjà envisagé ?
Obs-03	24/02/2022	Web	M. & Mme KOENIG Joan et Morgane ont déposé leur observation : faisant suite à notre rencontre le 17 février 2022, nous avons une observation concernant la modification du zonage du document 3f Plans de zonage (extraits) en page 5. Veuillez trouver en pièce jointe notre demande. Cette demande concerne une modification de tracé.
Reg-04	25/02/2022 28/02/2022 02/03/2022	Mail Registre Courrier	Mail de demande de RdV avec le CE + courrier de la CAA Observations faites par M. SCHAFFAR pour Mme DURAN-BIRCKEL Courrier d'observations remis par M. SCHAFFAR Aimé représentant du syndicat viticole de Wintzenheim suite à la visite des lieux avec le CE.
Obs-04	01/03/2022	Web	M. NAVÉ Bertrand – concernant Logelbach et remarques plus générales
Obs-05	03/03/2022	Web	M. NAVÉ Bertrand a déposé une observation concernant Logelbach, cette observation vient en compléter l'Obs-04 qui était incomplète. Emet des réserves sur les dispositifs réglementaires qui augmenteraient la hauteur des façades et permettent une emprise au sol plus importante.
Obs-06	02/03/2022	Web	Mme DIRNGER Monique a déposé une observation. (Monique DIRINGER-SCHAFFAR & Dominique JEANNIN-SCHAFFAR héritiers de Nicole HERMANN-SCHAFFAR) – demande que les parcelles 142 & 144 de la section 57 soient classées en zone UC comme lors de la révision du PLU de 2019.
Obs-07	03/02/2022	Web	Mme JAEGER Mathilde a déposé une observation – Modification du tracé d'un secteur AUc.
Obs-08	03/03/2022	Web	Mme SORRET-GILG Martine a déposé une observation concernant une modification de tracé.
Reg-05	25/02/2022	Courrier	M. KEMPF Éric a déposé un courrier en mairie
Reg-06	28/02/2022	Courrier	M. & Mme FREYBURGER Benoît ont déposés un courrier en mairie
Reg-07	28/02/2022	Courrier	M. BUECHER Pascal a déposé un courrier en mairie
Reg-08	02/03/2022	Registre	M. WAGNER Alain (WAGNER Christiane & Jean) demande de modification pour transformer une grange en habitation.
	04/03/2022	Courrier	Dépose un courrier avec sa demande lors de la permanence.
Reg-09	03/03/2022	Registre	Observation enregistrée par Mme WETZEL Christine concernant l'OAP du secteur Jaz.
Reg-10	03/03/2022	Courrier	Mesdames TILLÉ Marguerite et Anne-Marie dépose un courrier en mairie.
Reg-11	04/03/2022	Registre Courrier	M. KLINGER-ZIND Claude dépose un courrier avec différentes observations au nom du groupe WINTZEN'AIME POUR VOUS, AVEC VOUS.
Reg-12	04/03/2022	Registre Courrier	Mme ROTH-THEILLER Virginie dépose un courrier et inscrit une observation dans le registre
Reg-13	04/03/2022	Registre Courrier	M. BATTO Michel est venu déposer un courrier d'observations et faire ses remarques au CE.
Reg-14	04/03/2022	Registre	Mme BICKEL Esther inscrit une observation dans le registre.
Reg-15	04/03/2022	Courrier	M. HOFFMAN Olivier a déposé un courrier en mairie avec ses observations.

*Obs-xx = observation registre dématérialisé. Reg-xx = Observation registre et/ou courrier déposé.

Quinze observations été relevées dans le registres papier (*manuscrites, courriers*), **huit observations** ont été relevées dans le registre numérique.

RELEVÉ STATISTIQUE DES ACCÈS AU SITE

Statistiques de visites

[Visualiser le registre](#)


- Adresse du registre : <https://www.registre-dematerialise.fr/2850>
Statut : Clos
Du mardi 01 février 2022 à 09h00 au 04 mars 2022 à 11h00

8 Observations - 754 Visiteurs - 320 Consultations

Composition du dossier de modification n°3 du PLU : **10 consultations**

- 1. Note de présentation : **16 consultations**
- 1.a. Note de présentation reprenant les informations demandée au titre de l'article R123-8 du code de l'environnement : **13 consultations**
- 2. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : **20 consultations**
- 2.A. Localisation OAP - ville : **17 consultations**
- 2.B. Localisation OAP - forge : **10 consultations**
- 3a. Règlement - document graphique - zones agricoles et naturelles : **14 consultations**
- 3b. Règlement - document graphique - Partie Ville : **19 consultations**
- 3c. Règlement - document graphique - Partie Logelbach : **14 consultations**
- 3d. Règlement - document graphique - La Forge : **11 consultations**
- 3e. Règlement graphique - Secteurs de mixité sociale : **10 consultations**
- 3f. Plans de zonage (extraits) : **13 consultations**
- 4. Règlement octobre 2021 : **15 consultations**
- 5. Annexe - Arrêté préfectoral du 15 juin 1999 instituant une servitude d'utilité publique sur l'ancienne usine JAZ : **13 consultations**
- 6.A. Mrae Notification Wintzenheim - 29/11/2021 : **10 consultations**
- 6.B. Mrae - Décision de ne pas soumettre à évaluation environnementale - 29/11/2021 : **12 consultations**
- 6.C. Avis CCI - 28/10/2021 : **13 consultations**
- 6.D. Avis Chambre d'Agriculture - 24/11/2021 : **11 consultations**
- 6.E. Avis DDT - 01/12/2021 : **11 consultations**
- 6.F. Avis CeA - 03/12/2021 : **10 consultations**
- 6.G. Annexe avis CeA - plan emprise ER : **12 consultations**
- 6.H. Avis SCoT hors délai : **13 consultations**
- 7. Arrêté de prescription de la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme - 14 septembre 2021 : **11 consultations**
- 8. Arrêté n°02:2022 de mise à enquête publique de la modification n°3 du PLU : **10 consultations**
- 9. Arrêté du 08 octobre 2020 instituant des servitudes d'utilité publique relatives à la limitation de l'usage du sol sur le site de dépôt de déchets du Lindane : **12 consultations**

ACCES DU PUBLIC AU DOSSIER EN MAIRIE

Conformément aux textes en vigueur, à l'ARRETE MUNICIPAL n°02/2020 du 7 janvier 2022 affiché sur les panneaux officiels de la commune de Wintzenheim, à l'AVIS paru deux fois dans deux journaux locaux (l'Alsace & les DNA), le dossier, les annexes et les pièces jointes étaient accessibles librement durant la période d'enquête du 1^{er} février à 9h00 au 4 mars 2022 à 11h00 dans les locaux de la mairie, aux jours et heures d'ouverture au public, l'ensemble de ces pièces étaient également consultable sur écran informatique à la mairie de Wintzenheim en prenant rendez-vous.

JOURS ET HEURES D'ACCUEIL A LA MAIRIE DE WINTZENHEIM :

Commune	Jour	Matin	Après-midi
Wintzenheim	lundi	08h00 à 12h00	13h30 à 18h00
	mardi	08h00 à 14h30	
	mercredi	08h00 à 12h00	14h00 à 17h00
	jeudi	08h00 à 12h00	14h00 à 19h00
	vendredi	08h00 à 12h00	

ACCES DU PUBLIC AU DOSSIER DEMATERIALISE

Durant la période d'enquête du 1^{er} février au 4 mars 2022 le public a eu librement accès 7j/7 24h/24 via la plate-forme Internet <https://www.registre-dematerialise.fr/2850> à la consultation et au téléchargement des pièces du dossier, cette plate-forme permettait également de faire des observations dans un registre numérique et de consulter en ligne les observations de celui-ci.

Les observations pouvaient également être faites par courriel (mail) à l'adresse : enquete-publique-2850@registre-dematerialise.fr durant toute la durée de l'enquête.

3.3.- CLOTURE DE L'ENQUETE

L'enquête publique concernant la demande de modification n°3 du Plan Local D'urbanisme de la commune de Wintzenheim s'est déroulé durant 32 jours consécutifs du mardi 1^{er} février 2022 à 9h00 et s'est terminée le vendredi 4 mars 2022 à 11h00.

- ✓ Aucun incident n'est à déplorer au cours des permanences de l'enquête publique, les permanences se sont déroulées sereinement ;
- ✓ Le registre coté et paraphé par mes soins ainsi que toutes les pièces du dossier sont restés à la disposition du public durant 32 jours consécutifs aux jours et heures d'ouverture au public, du mardi 1^{er} février 2022 à 09h00 au vendredi 4 mars 2022 à 11h00 inclus pour une consultation à la mairie de Wintzenheim tel que défini par l'ARRETE MUNICIPAL du n°02/2020 du 07 janvier 2022 ;
- ✓ Durant cette période le public a eu librement accès à la consultation et au téléchargement des pièces du dossier, via la plate-forme Internet <https://www.registre-dematerialise.fr/2850>, celle-ci permettait également de faire des observations dans un registre numérique et de consulter en ligne les observations de celui-ci ;
- ✓ Durant cette période le public a pu faire des observations par courriel (mail) en utilisant l'adresse : enquete-publique-2850@registre-dematerialise.fr.

RECUEIL DU REGISTRE & DES COURRIERS

Le registre d'observations tenu à la disposition du public en mairie durant l'enquête publique a été recueilli par mes soins en date du 4 mars 2022 à l'issue de l'enquête, ils contenaient un total de **15 observations** soit manuscrites et/ou des courriers adressés au commissaire enquêteur.

Le registre d'observations dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/2850> du portail dédié à l'enquête publique a été relevé par mes soins, il contenait **8 observations dont certaines avec des documents annexés**.

En conclusion **23 observations** ont été formulées au cours de l'enquête sur les registres mis à la disposition du public.

DOCUMENTS REMIS EN RETARD

Aucun document ne m'a été transmis après la clôture de l'enquête.

ENTRETIEN DE FIN D'ENQUETE

À la clôture de l'enquête publique j'ai eu en date du jeudi 4 mars 2022 à 11h15 un entretien avec M. Serge NICOLE et ses collaborateurs représentants la commune de Wintzenheim. Lors de cet entretien monsieur le Maire m'a remis un courrier avec un complément d'information concernant l'emplacement réservé n°22 concernant l'élargissement de la RD83 au niveau du parc Acker..

COMMUNICATIONS DES OBSERVATIONS

Après avoir pris rendez-vous j'ai remis en date du mercredi 14 mars 2022 à monsieur Serge NICOLE maire de Wintzenheim le procès-verbal de synthèse accompagné de ma demande de mémoire en réponse contenant les observations du public, celles reçues des Personnes Publiques Autorisées faisant parties du dossier d'enquête, ainsi que mes observations et questions.

Réception par courriel en date du 24 mars 2022 du mémoire en réponse de la commune.

EXAMEN DE LA PROCEDURE

IL N'EST BIEN ENTENDU PAS DE LA RESPONSABILITE DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR DE SE PRONONCER SUR LA LEGALITE DE L'ENVIRONNEMENT ADMINISTRATIF. CELA EST ET RESTE DU RESSORT DE LA JURIDICTION ADMINISTRATIVE COMPETENTE, IL N'EST DONC PAS DU RESSORT DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR DE DIRE LE DROIT, MAIS SIMPLEMENT IL PEUT DIRE QUE LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DECRITE CI-DESSUS A ETE RESPECTEE.

À la lumière des **différents paragraphes ci-dessus**, et par comparaison avec les dispositions prévues par l'ARRETE MUNICIPAL n°02/2020 du 07 janvier 2022, de monsieur le Maire de Wintzenheim, notamment en ce qui concerne :

- ✓ l'enquête et notamment les insertions dans la presse ;
- ✓ L'affichage de l'avis d'enquête sur les panneaux administratif de la commune ;
- ✓ Le maintien de cet affichage tout au long de l'enquête, comme j'ai pu le constater ;
- ✓ La mise à disposition du public d'un registre papier;
- ✓ La mise en place d'une plate-forme Internet dédiée à l'Enquête Publique ;
- ✓ La mise à disposition du public d'un registre numérique sur la plate-forme Internet ;
- ✓ La possibilité du public de faire des observations par courriel ;
- ✓ La mise à disposition du public d'un écran informatique à la mairie de Wintzenheim ;
- ✓ Le déroulement de l'Enquête Publique.

JE SOUSSIGNE PATRICK DEMOULIN COMMISSAIRE-ENQUETEUR CERTIFIE QUE LA PROCEDURE CONCERNANT LA DEMANDE DE MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE WINTZENHEIM DECRITE CI-DESSUS A ETE RESPECTEE.



4- SYNTHESE DES AVIS DES PPA

L'intégralité des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) listées ci-dessous faisaient partie du dossier d'enquête mis à disposition du publique.

LISTE DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES AYANT ETE CONSULTEES :

(Courrier envoyé le 6 octobre 2021)

- Collectivité Européenne d'Alsace (CEA) - Accusé de réception 07 octobre 2021 ;
- Parc Naturel régional du Ballon des Vosges - Accusé de réception 15 octobre 2021 ;
- Monsieur le Préfet du Haut-Rhin - Accusé de réception 07 octobre 2021 ;
- Chambre d'Agriculture d'Alsace - Accusé de réception 07 octobre 2021 ;
- Chambre de Commerce et d'Industrie - Accusé de réception 07 octobre 2021 ;
- Conseil Régional - Accusé de réception 07 octobre 2021 ;
- Colmar Agglomération - Accusé de réception 07 octobre 2021 ;
- Chambre des Métiers d'Alsace - Accusé de réception signé sans date ;
- MRAe/DREAL Grand Est - Accusé de réception 07 octobre 2021 ;
- Direction Départementale des Territoires - Accusé de réception 07 octobre 2021 ;
- SCoT Colmar-Rhin-Vosges - Accusé de réception 07 octobre 2021 ;

LISTE DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES AYANT REPONDUES :

(Classé par ordre d'arrivée)

- *Chambre de Commerce et d'Industrie d'Alsace (CCI) ;*
- *Chambre d'Agriculture d'Alsace (CAA) ;*
- *Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) ;*
- *Direction Départementale des Territoires du Haut-Rhin (DDT) ;*
- *Collectivité Européenne d'Alsace (CEA) ;*
- *SCoT Colmar-Rhin (hors délais).*

SYNTHESES DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES :

(Classé par ordre d'arrivée)

CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE D'ALSACE (CCI):

Transmis le 28 octobre 2021

La Chambre de Commerce et d'Industrie note avec intérêt l'engagement pris pour favoriser l'attractivité économique de la commune. Elle formule une observation favorable concernant l'assouplissement des conditions d'implantation des bâtiments en secteur UEa.

Le secteur UEa accueille des espaces artisanaux et industriels sur 3 périmètres d'activités: la zone Europe (au nord, avenue de l'Europe à Logelbach), le site Bräcker (à l'ouest, constructeur de machines, Rue Clémenceau), et le site du Transport Brame P. (au sud, route de Rouffach). Il offre encore des espaces disponibles à la construction, mais difficilement exploitables avec la réglementation actuelle.

L'assouplissement des règles d'implantation des bâtiments, que ce soit par rapport aux limites séparatives ou sur une même propriété, favorise, d'une part, la densification des espaces déjà artificialisés et, d'autre part, facilite la réalisation de projets d'agrandissement. Cette évolution contribue à la sobriété foncière et à la pérennité des activités économiques existantes.

Après examen du dossier par ses services, la CCI émet un avis favorable sur le dossier.

CHAMBRE D'AGRICULTURE D'ALSACE (CAA) :

Transmis le 24 novembre 2021

Dans son avis la Chambre d'Agriculture d'Alsace (CAA) demande une modification du tracé des secteurs « Flachsland » et « Munsterweg 1..

Aux vues des éléments transmis par la commune et afin de pouvoir poursuivre la densification de la zone urbaine, la chambre d'agriculture serait favorable à une réduction du périmètre de non constructibilité (25 m au lieu de 50 mètres), en y apportant les justifications.

Pas d'autres observations.

MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (MRAe) :

Transmis le 29 novembre 2021

Dans son courrier daté du 29 novembre 2021, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) informe la commune qu'après examen du dossier, **le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme est dispensé de la réalisation d'une évaluation environnementale**. Cette décision est disponible sur le site de la DREAL Grand Est : <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2021dkge269.pdf>

La MRAe observe que la création de la zone urbaine UD et de son sous-secteur UD1 permettra une meilleure prise en compte des spécificités des équipements d'intérêts collectifs et services public du territoire communal.

Elle regrette la suppression de la superficie minimale de 0,75 ha pour la réalisation d'une opération d'aménagement ainsi que l'abandon de l'aménagement du secteur UBc dans le cadre d'une opération globale (non expliqué dans la note de présentation) ; en effet, ces suppressions sont susceptibles d'entraîner un manque de cohérence urbaine et une difficulté à respecter la densité de 40 logements par hectare fixée par le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) Colmar-Rhin-Vosges.

Elle recommande de :

- ✓ compléter la notice de présentation et l'OAP « secteur JAZ » avec les éléments demandés ou transmis;
- ✓ joindre également au PLU l'arrêté préfectoral du 08 octobre 2020 instituant des servitudes publiques relatives à la limitation de l'usage des sols, du sous-sol et des eaux souterraines sur le site de dépôt de déchets de production de lindane de la société PUCK situé sur la commune de Wintzenheim (faisant l'objet d'une fiche dans BAS0L2) .

Elle rappelle que la rédaction des OAP doit également tenir compte des obligations issues de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 (**mise en place d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et des équipements correspondants, définition des actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques**).

Elle observe que les modifications relatives aux emplacements réservés sont sans incidences particulières sur l'environnement.

Elle observe que les règles modifiées permettront de densifier la zone urbaine et/ou n'entraînent pas de conséquences négatives sur l'environnement.

Elle considère qu'une distance d'éloignement inférieure pourrait être autorisée pour un élevage d'ovins située en zone urbaine ; le périmètre d'éloignement devrait être fixé à 25 mètres et observe que le plan de zonage devra être modifié en conséquence.

La MRAe conclut que sous réserve de la prise en compte des recommandations et du rappel, le Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Wintzenheim n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DU HAUT-RHIN (DDT) :

Transmis le 1^{er} décembre 2021

Dans son avis la DDT du Haut-Rhin recommande d'employer dans le règlement écrit de la zone UD la terminologie adaptée, et de substituer à «*équipements publics ou d'intérêt général*» l'expression «*équipements d'intérêt collectif et services publics*».

Elle demande de **ne pas supprimer le seuil minimal pour la réalisation de chaque opération d'aménagement d'ensemble dans les secteurs AUc** en précisant que la collectivité peut toutefois réajuster la superficie minimale des opérations d'ensemble, afin de faciliter leur émergence.

Dans son analyse elle observe que 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.

Il est demandé 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 DDT du Haut-Rhin demande de compléter la note de présentation en expliquant et justifiant des modifications envisagées de l'OAP du secteur JAZ.

Elle demande à la commune 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 à la commune que leur rédaction intègre les obligations issues de la loi précitée.

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, afin de mieux traduire sa volonté d'atteindre les objectifs de la loi SRU et du Plan Local de l'Habitat (PLH).

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

COLLECTIVITE EUROPEENNE D'ALSACE (CEA) :
Transmis par courriel le 3 décembre 2021

La Collectivité Européenne d'Alsace (CEA) ajoute en pièces jointes au mail de réponse un plan au format PDF et l'autre au format dessin vectoriel Autocad avec le tracé actualisé pour l'emplacement réservé n°22 lié à l'élargissement et à l'aménagement de la RD 83, pour prise en compte dans votre projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Wintzenheim.

La CEA n'émet pas d'observation pour les autres points du dossier.

SCOT COLMAR-RHIN-VOSGES :
Transmis le 12 janvier 2022 (arrivé hors délais)

Après avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents, dans sa séance du date du 5 janvier 2022, le comité syndical dit que le projet de modification n°3 du PLU de Wintzenheim est compatible avec les orientations et objectifs du SCoT approuvé, et donne un avis favorable à cette modification n°3 du PLU.

Avis favorable du SCoT Colmar-Rhin-Vosges à la modification n°3.

Dans leur avis les Personnes Publiques Associées ont demandées que soit annexé au dossier d'enquête de modification n°3, « la servitude d'utilité publique relative au site pollué PCUK ». **Ce document annexé faisait parti du dossier mis à la disposition du public sous la référence « pièce n°9 ».**

Les contributions des Personnes Publiques Associées synthétisées ci-dessus, contenant des réserves, demandes de modifications et recommandations, il m'a semblé nécessaire de demander dans mon procès-verbal de synthèse remis à la commune de Wintzenheim en fin d'enquête, de répondre par un mémoire en réponse à celles-ci (Voir l'intégralité au chapitre 5. « TRAITEMENT DES OBSERVATIONS »). Les réponses apportées par la commune dans son mémoire en réponse ont été analysées et chacune d'elles fait l'objet d'un avis de ma part au chapitre 5. « TRAITEMENT DES OBSERVATIONS ».

5– ANALYSE DES OBSERVATIONS

5.1.- OBSERVATIONS DU PUBLIC

Obs-01 / 8 février 2022 /

Observation n°1

Déposé le 08 Février 2022
Par Ruppert Nicolas

Bonjour,
j'aurai quelques questions à propos de l'OAP "Rehland" de l'enquête publique sur la modification du PLU.

1.
Dans le document 3f Plans de zonage (extraits) en page 6, sur le croquis du PLU modifié il y a une nouvelle zone 6. Dans le document OAP en page 2 cette zone apparaît également mais je n'y ai pas trouvé de destination. Pouvez vous donc m'indiquer l'usage prévu de cet ER et quels seront ces caractéristiques (s'il s'agit d'une voie d'accès ou autre) ?
2. Toujours par rapport au plan en page 2 du document OAP pour la zone Rehland, il est indiqué 2 zones vertes et une bleue mais pas de jaune contrairement aux autres zones du même document. Du coup qu'est ce que cela implique pour l'implantation des habitations de cette zone verte et quelle différence avec une zone mixte par exemple ?
3.
Pouvez vous m'indiquer le lien internet ou nom de document ou je peux trouver les caractéristiques des différents types d'habitats ? (individuels, intermédiaires, collectifs)

Merci bien pour votre attention & bonne journée à vous
Nicolas Ruppert

AVIS DE LA COMMUNE :

L'emplacement Réserve n°6 est la voie d'accès à l'OAP. Cette voie a été déplacée, pour des raisons de sécurité, afin qu'elle ne se situe pas en face de l'avenue du Général Leclerc. Par ailleurs, le nouvel emplacement se situe sur une maison en ruine qui doit être démolie.

Les typologies de logement ont été déterminées de façon à favoriser l'intégration environnementale de ces nouvelles entités urbaines dans le tissu existant tout en permettant d'atteindre les objectifs fixés par le SCoT. Ainsi, dans cette zone, un tissu pavillonnaire ou intermédiaire (type villas urbaines R+1) est demandé. La typologie intermédiaire fixée par une légende jaune dans les autres OAP est également évoqué pour cette OAP, mais en mixité avec du logement individuel.

Les différents types d'habitats relèvent de typologie architecturale communément admises. La base peut être les définitions INSEE :

- Logement individuel pur : maison individuelle résultant d'une opération de construction ne comportant qu'un seul logement;
- Logement intermédiaire : logement individuel groupé (maison individuelle résultant d'une opération de construction comportant plusieurs logements individuels). On retrouve ici les maisons en bande, les villas urbaines... on ne dépasse pas les R+1 + comble.
- Logements collectifs : Le terme « collectif » est défini par l'exclusion des deux premiers concepts.

Avis du commissaire enquêteur :

La commune a répondu de manière claire et concise aux trois points soulevés par M. RUPPERT.

- ✓ Lors de la mise en place d'un secteur d'urbanisation future les emplacements réservés (ER) permettent d'anticiper l'aménagement de la zone et de bloquer toute réalisation sur l'ER sans pour autant que cela ne soit définitif.
- ✓ Le choix de faire du logement individuel et intermédiaire dans ce secteur paraît cohérent avec les objectifs de densification définis par les textes, de mixité sociale, mais également avec l'environnement immédiat.

Obs-02 / 23 février 2022 /

Observation n°2

Déposé le 23 Février 2022

Par leimacher alexandre

Bonjour, faisant suite a notre rencontre du 23/02/2022, je reviens vers vous avec la demande suivante.
il est prévu l'élargissement de la n83 (opération 22). quelle sera la largeur de la nouvelle route?. Que représentent les traits en pointillés?. Un projet à t'il été retenu, pont tunnel ... Un début de travaux est il déjà envisagé?.
Cordialement
A.LEIMACHER

AVIS DE LA COMMUNE :

Le projet de la RD83 est en cours de réflexion. Porté par la CeA, ce projet est actuellement au stade de l'étude de faisabilité.

Ainsi, la largeur de la voirie, les projets de passages inférieurs ou supérieurs et autres ouvrages sont en cours de définition afin de savoir quel type d'équipement sera placé et où.

Pour ce qui est des traits en pointillés ou en trait continu, il faut distinguer :

- l'Emplacement Réservé (ER) lui-même qui est hachuré et qui devra intégrer les ouvrages dans le périmètre défini, et,
- les pointillés, qui délimitent les surfaces inconstructibles, celles-ci représentant les périmètres concernés par les nuisances sonores qui seront provoquées par la circulation (et de ce fait rendus inconstructibles).

Avis du commissaire enquêteur :

Cette observation et la réponse apportée n'appelle pas de commentaire particulier de ma part.

Obs-03 / 24 février 2022

Observation n°3

Déposé le 24 Février 2022
Par KOENIG MORGANE

Bonjour,

Je fais suite à notre rencontre le 17 février 2022, nous avons une observation concernant la modification du zonage du document 3f Plans de zonage (extraits) en page 5,

Veuillez trouver en pièce jointe notre demande

Bien cordialement

Mr et Mme Koenig

1 document joint.

M. et Mme Koenig
9 rue de l'argillère
68920 Wintzenheim

Wintzenheim, le 23/02/2022

Objet : demande de modification de zonage sur la parcelle cadastrée section n°114

Messieurs,

Actuellement propriétaire de la parcelle 177 et 114, nous avons porté un projet d'aménagement extérieur à votre connaissance que nous ne pouvons pas réaliser dans le contexte actuel.

Dans les faits, la parcelle 114 comporte une zone constructible UC et une zone AUc.
A ce jour, nous avons mis tout en œuvre pour répondre aux normes d'urbanisme. Nous avons fait installer une micro station d'épuration pour remplacer l'ancienne fosse septique. Les contraintes du lit d'épandage nous ont obligé à positionner notre projet d'aménagement sur la partie AUc de notre parcelle. Dans ces conditions, notre projet ne peut être réalisé sans votre intervention.

Récemment, avec le changement de PLU, nous avons constaté que les parcelles voisines 185, 528 et 529 étaient également concernées par ce problème et qu'il a été résolu par une modification de zonage.

C'est pourquoi, par la présente, nous sollicitons votre haute bienveillance de bien vouloir reconsidérer la parcelle 114 comme totalement constructible.

Pour illustrer cette situation, je vous prie de trouver ci-dessous les extraits cadastraux des terrains concernés.

En espérant avoir un avis favorable à notre demande, nous vous prions de recevoir nos salutations distinguées et restons à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire concernant notre projet.

Bien cordialement,

Mr et Mme KOENIG

3f. Plans de zonage (extraits) page 5



PLU - zonage initial



PLU modifié

3f. Plans de zonage (extraits) page 5



PLU - zonage initial



PLU modifié

 Modification souhaitée

Obs-04 / 1^{er} mars 2022 & Obs-05 / 3 mars 2022

Observation n°4

Déposé le 01 Mars 2022
Par Navé Bertrand

concernant Logelbach et remarques plus générales

L'Obs-04 est incomplète

Observation n°5

Déposé le 03 Mars 2022
Par Navé Bertrand

Le collectif Logelbach village a réalisé en été 2021 (mi juillet/31 août) une consultation élargie auprès des habitants du quartier Logelbach/rue Adolphe Hirn et alentours : il apparaît que nombreux sont ceux qui ne comprennent pas les règles d'urbanisme qui ont permis la situation actuelle à Logelbach;

En respect de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain , nous avons totalement conscience de l'importance et de l'obligation légale d'atteindre un quota de 20 pour cent de logements sociaux à Wintzenheim.

Cependant , durant les dernières années , la bétonisation de Logelbach « annexe de Wintzenheim » s'est accélérée dans des proportions insupportables et de nombreux résidents s'inquiètent de la pression de l'urbanisme à Logelbach :
Nous posons la question d'un équilibre de répartition des nouvelles constructions et des logements sociaux sur l'ensemble de la commune de Wintzenheim.

Au regard d'une majoration d'une nouvelle population jeune, on note un déficit en structures de loisirs pour les enfants et adolescents , espaces de rencontre et de culture (absence de bibliothèque à Wintzenheim , de MJC) ; ceci concerne également les plus âgés .
Hormis le Parc Hertzog, joli , propre , minéral et destiné aux petits enfants, interdit de jeux de ballons et vélo, les espaces verts , précieux dans ce cadre précis et dans le contexte écologique plus global, disparaissent comme neige au soleil dans l' espace géographique très limité de Logelbach (RD 83 ; Route de Colmar à Ingersheim ; Avenue de l'Europe)

Plus généralement , nous émettons d'importantes réserves sur l'adoption de dispositions réglementaires spécifiques qui augmenteraient les hauteurs façades / plafond et permettraient une emprise au sol plus importante

Bertrand Navé pour le collectif Logelbach village

1 document joint.

Voir page suivante

Le collectif Logelbach village a réalisé en été 2021 (mi juillet/31 août) une consultation élargie auprès des habitants du quartier Logelbach/rue Adolphe Hirn et alentours : il apparaît que nombreux sont ceux qui ne comprennent pas les règles d'urbanisme qui ont permis la situation actuelle à Logelbach;

En respect de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain , nous avons totalement conscience de l'importance et de l'obligation légale d'atteindre un quota de 20 pour cent de logements sociaux à Wintzenheim.

Cependant , durant les dernières années , la bétonisation de Logelbach « annexe de Wintzenheim » s'est accélérée dans des proportions insupportables et de nombreux résidents s'inquiètent de la pression de l'urbanisme à Logelbach : Nous posons la question d'un équilibre de répartition des nouvelles constructions et des logements sociaux sur l'ensemble de la commune de Wintzenheim.

Au regard d'une majoration d'une nouvelle population jeune, on note un déficit en structures de loisirs pour les enfants et adolescents , espaces de rencontre et de culture (absence de bibliothèque à Wintzenheim , de MJC) ; ceci concerne également les plus âgés .

Hormis le Parc Hertzog, joli , propre , minéral et destiné aux petits enfants, interdit de jeux de ballons et vélo, les espaces verts , précieux dans ce cadre précis et dans le contexte écologique plus global, disparaissent comme neige au soleil dans l' espace géographique très limité de Logelbach (RD 83 ; Route de Colmar à Ingersheim ; Avenue de l'Europe)

Plus généralement , nous émettons d'importantes réserves sur l'adoption de dispositions réglementaires spécifiques qui augmenteraient les hauteurs façades / plafond et permettrait une emprise au sol plus importante

Bertrand Navé pour le collectif Logelbach village

AVIS DE LA COMMUNE :

Le législateur, depuis l'adoption de la loi SRU, prévoit un certains nombres de règles et de contraintes pour que les Plans Locaux d'Urbanisme imposent des densités de plus en plus importantes sur les secteurs urbanisés. Le STRADDET a encore accentué le niveau d'exigence pour les années à venir. Ainsi, la hauteur des façades et plus généralement des bâtiments à vocation à augmenter, à Logelbach mais aussi sur tous les secteurs urbanisés, d'autant plus que l'urbanisation devant maintenant se réaliser uniquement dans la ville existante : « la ville doit se reproduire sur elle-même ».

Concernant les logements sociaux, il y a au total 544 logements locatifs sociaux dont 228 à Wintzenheim-Logelbach et 316 à Wintzenheim-centre. Ainsi, contrairement à ce que perçoit Monsieur NAVE, il y a également des logements sociaux à Wintzenheim-Centre. Nous ne disposons pas de la répartition des résidences principales entre Logelbach et Wintzenheim – centre car L'INSEE ne nous fournit que le nombre sur l'ensemble de la commune.

Ainsi, et dans la mesure où cela correspond aux exigences actuelles de l'urbanisation des cœurs de ville, l'avis de la commune ne peut être que défavorable.

Avis du commissaire enquêteur :

L'observation en cinq points laisse apparaître :

- 1) Que le collectif ne comprend pas « les règles d'urbanisme qui ont permis la situation actuelle à Logelbach »
- 2) Observe que « durant les dernières années, la bétonisation de Logelbach « annexe de Wintzenheim » s'est accélérée dans des proportions insupportables » ;
- 3) Que le collectif se pose la question d'un équilibre de répartition des nouvelles constructions et de logements sociaux sur l'ensemble de la commune ;
- 4) Que le collectif « Au regard d'une majoration d'une nouvelle population jeune, on note un déficit en structures de loisirs pour les enfants et adolescents » ;
- 5) Que le collectif « plus généralement émet d'importantes réserves sur l'adoption de dispositions réglementaires spécifiques qui augmenteraient les hauteurs façades / plafond et permettraient une emprise au sol plus importante ».

Les quatre premiers points font toujours l'objet d'une concertation lors d'une révision générale du Plan Local d'Urbanisme, le résultat de cette concertation est traduit dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), ces points ont donc dû faire l'objet d'une concertation lors de l'élaboration du PLU qui a été validé en 2019.

Je propose d'attendre le jugement en appel au Tribunal Administratif de Nancy, qui en cas de jugement en faveur de la commune, permettra de remettre en vigueur le PLU validé en 2019 avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO).

Concernant les réserves émises au point 5, la commune observe « que depuis l'adoption de la loi SRU, prévoit un certain nombre de règles et de contraintes pour que les Plans Locaux d'Urbanisme imposent des densités de plus en plus importantes sur les secteurs urbanisés » ; et que « la hauteur des façades et plus généralement des bâtiments à vocation à augmenter, à Logelbach mais aussi sur tous les secteurs urbanisés ».

Les hauteurs retenues fixant une hauteur de façade H1 & une hauteur plafond H2 semblent cohérentes avec la typologie du bourg et de ses annexes, pour plus de détails sur les hauteurs, voir le règlement de chaque zone.

Extrait du Glossaire du règlement écrit :

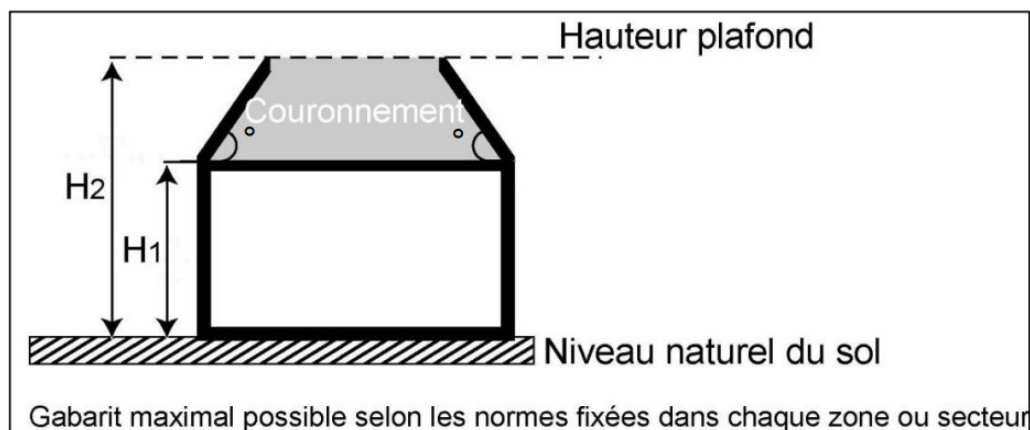
Hauteur maximale des façades (H1) :

La hauteur des façades est mesurée à « l'égout du toit », qu'il s'agisse d'une toiture en pente ou d'une toiture terrasse, correspondant à la distance entre le terrain naturel et le sommet de la façade qui correspond au point d'intersection entre la face verticale du bâtiment et un plan incliné ou horizontal partant de ce point.

Hauteur plafond (H2) :

La hauteur plafond d'une construction est la différence de niveau entre :

- le point bas de la construction définit ci-dessus à savoir le terrain naturel ;
- et le sommet du couronnement, quel que soit sa forme, hors éléments techniques de superstructure.



Obs-06 / 2 mars 2022

Observation n°6

Déposé le 02 Mars 2022
Par Monique DIRINGER

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

1 document joint.

Héritiers de Nicole Hermann Schaffar
Monique Diringer Schaffar
Dominique Jeannin Schaffar

Walbach le 2 Mars 2022

Monsieur le Commissaire-Enquêteur

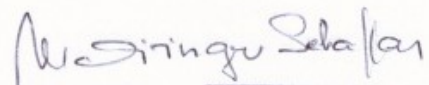
Dans le cadre de l'enquête publique de modification du Plu de Wintzenheim nous tenons à faire les observations suivantes. concernant nos parcelles 142 et 144 section 57 en bordure de la zone Schweitzer Ouest.

Sur les plans du PLU de 2005 ou antérieurs des erreurs matérielles ont été faites, nous demandons donc leurs rectifications sur nos parcelles du zonage AUc en UC avec idéalement sortie rue Schweitzer

En effet, lors de la révision du PLU en 2019 le commissaire enquêteur avait retenu notre demande et la commune l'avait validé dans le PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal de Wintzenheim du 26 juin 2019. PLU, malheureusement annulé depuis par le T.A. de Strasbourg.

Je vous remercie de bien vouloir prendre notre demande en considération et vous présente, Monsieur le Commissaire Enquêteur, nos respectueuses salutations

Héritiers de Nicole Hermann Schaffar
Monique Diringer Schaffar
Dominique Jeannin Schaffar



AVIS DE LA COMMUNE :

Tout d'abord, l'OAP s'intitule OAP « secteur Krummaker ». En effet, le nom évoqué est celui utilisé dans le cadre de la révision de 2019 qui était « OAP Schweitzer Ouest ».

La révision du Plan Local d'Urbanisme adoptée par délibération du 26 juin 2019 a été annulée par le Tribunal Administratif de Strasbourg. La commune a fait appel de cette décision.

La demande consiste à modifier le zonage et à déclasser des parcelles de AU du PLU actuel en zone U.

L'objet de la présente modification n'est pas de modifier les limites des zones AU qui font l'objet d'une OAP. Ce n'est pas ce qui a été présenté en enquête publique et l'arrêté de prescription ne fait pas état de cet objectif.

Les zones AU ne sont pas modifiées dans la présente modification hormis le zonage AU prenant en compte la réalisation du lotissement Kleb.

Les objectifs annoncés concernent les OAP (et non les limites des zones AU) afin de fixer les typologies de logements, d'établir la part des logements locatifs sociaux demandés et savoir si une surface minimum continuera à être demandée.

Concernant les périmètres des zones AU, il est nécessaire d'attendre le jugement du Tribunal d'Appel de Nancy, qui en cas de jugement en faveur de la commune, permettra de remettre en vigueur les limites des zonages discutées et validées en 2019.

L'avis de la commune serait donc défavorable à la demande de Madame DIRINGER.

Avis du commissaire enquêteur :

Nous sommes dans le cadre d'une **modification** de PLU qui ne prévoit pas de modifier le tracé des zones AUc, les limites de la zone correspondent au PLU qui a été validé en 2005 avec une modification du règlement et des OAP pour répondre aux objectifs de densification, de mixité sociale en permettant une diversité d'habitats (Individuels, intermédiaires, collectifs), sans rupture avec les formes urbaines existantes, tout en luttant contre l'artificialisation des sols.

Rappel : le secteur du « KRUMMACKER » étant en zone AUc (à urbaniser), rien n'empêche les propriétaires des parcelles de s'associer et/ou de faire appel à un promoteur pour aménager le secteur en respectant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Je propose d'attendre le jugement en appel au Tribunal Administratif de Nancy, qui en cas de jugement en faveur de la commune, permettra de remettre en vigueur les limites des zonages discutées et validées en 2019.

Obs-07 / 3 mars 2022

Observation n°7

Déposé le 03 Mars 2022

Par Jaegler Mathilde

Bonjour, je vous prie de bien vouloir prendre en compte les éléments en pièce jointe.

Respectueuses salutations

MJ

1 document joint.

Mathilde JAEGLER,
M et Mme JAEGLER, SCEA Jamp
57 rue du Maréchal Joffre
68920 Wintzenheim

A l'attention de Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

Objet : enquête publique

Wintzenheim, le 27 février 2022

Révision PLU

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique de modification du PLU de Wintzenheim, nous souhaiterions vous faire part d'observations et de remarques par rapport à l'OAP secteur Schweitzer ouest.

En effet, lors de la révision du PLU en 2019, le Commissaire-Enquêteur avait retenu notre demande et la commune l'avait validé dans le PLU approuvé par délibération du conseil municipal de Wintzenheim du 26/6/2019.

Il s'agissait de pouvoir pérenniser notre entreprise viti-vinicole sis au 55 et 57 rue du Maréchal Joffre et son prolongement (création d'une zone d'extension adjacente au bâtiment actuel). Cette extension encadrée, comme sur le plan de 2019 avec sa marge de recul, permettait à chacun de trouver sa place au sein de cet OAP et de favoriser autant la mixité sociale qu'économique de cet espace de vie.

Le classement en zonage AuC ne nous permet plus cela et va sans doute créer des difficultés pour nous.

Ma demande est d'autant plus motivée que je suis en formation DNO (diplôme national d'œnologie, titre de niveau 2) et que je vais reprendre l'exploitation du Domaine familial. De plus cette exploitation est située à cet emplacement depuis plus de 50 ans. Pourriez-vous proposer d'inscrire dans l'OAP l'extension et le classement de la zone comme cela avait été validé en 2019 ?

Veillez agréer, Monsieur le Commissaire-Enquêteur mes respectueuses salutations.

Mathilde JAEGLER

M et Mme JAEGLER, SCEA Jamp,

AVIS DE LA COMMUNE :

Tout d'abord, l'OAP s'intitule OAP « secteur Krummaker ». En effet, le nom évoqué est celui utilisé dans le cadre de la révision de 2019 qui était OAP « Schweitzer Ouest ».

La révision du Plan Local d'Urbanisme adoptée par délibération du 26 juin 2019 a été annulée par le Tribunal Administratif de Strasbourg. La commune a fait appel de cette décision.

La demande consiste à modifier le zonage et à déclasser des parcelles de AU du PLU actuel en zone U.

L'objet de la présente modification n'est pas de modifier les limites des zones AU qui font l'objet d'une OAP. Ce n'est pas ce qui a été présenté en enquête publique et l'arrêté de prescription ne fait pas état de cet objectif.

Les zones AU ne sont pas modifiées dans la présente modification hormis le zonage AU prenant en compte la réalisation du lotissement Kleb.

Les objectifs annoncés concernent les OAP (et non les limites des zones AU) afin de fixer les typologies de logements, d'établir la part des logements locatifs sociaux demandés et savoir si une surface minimum continuera à être demandée.

Concernant les périmètres des zones AU, il est nécessaire d'attendre le jugement du Tribunal d'Appel de Nancy, qui en cas de jugement en faveur de la commune, permettra de remettre en vigueur les limites des zonages discutées et validées en 2019.

L'avis de la commune serait donc défavorable à la demande de Madame JAEGLER.

Avis du commissaire enquêteur :

*Nous sommes dans le cadre d'une **modification** de PLU qui ne prévoit pas de modifier le tracé des zones AUc, les limites de la zone correspondent au PLU qui a été validé en 2005 avec une modification du règlement et des OAP pour répondre aux objectifs de densification, de mixité sociale en permettant une diversité d'habitats (Individuels, intermédiaires, collectifs), sans rupture avec les formes urbaines existantes, tout en luttant contre l'artificialisation des sols.*

Rappel : le secteur du « KRUMMACKER » étant en zone AUc (à urbaniser), rien n'empêche les propriétaires des parcelles de s'associer et/ou de faire appel à un promoteur pour aménager le secteur en respectant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

En cas d'aménagement du secteur « KRUMMACKER » la famille JAEGER étant propriétaire d'un grand nombre de parcelles à cet endroit, pourrait se réserver la surface nécessaire pour l'aménagement d'un bâtiment viticole tel que prévu au PLU de 2019 en attendant le jugement en appel au Tribunal Administratif de Nancy.

Je propose d'attendre le jugement en appel au Tribunal Administratif de Nancy, qui en cas de jugement en faveur de la commune, permettra de remettre en vigueur les limites des zonages discutées et validées en 2019.

Obs-08 / 3 mars 2022

Observation n°8

Déposé le 03 Mars 2022
Par Sorret Gilg Martine

Demande de rattachement de mon jardin en zone constructible UC.

Bonjour Monsieur,

Je suis propriétaire au 6 rue du muscat à wintzenheim d'une maison d'habitation et d'un jardin. Je me suis renseignée y a quelque temps , pour améliorer notre quotidien, en vue de la constuction d'une piscine et d'un abris de jardin. Il m'a été confirmée que ce n'étais pas possible car mon jardin est coupé en deux par la limite zone A et UC comme tous mes voisins de la rue Feldkirch. Je sollicite donc votre bienveillance pour analyser si un alignement des queques parcelles de mes voisins et moi même, au total 6 personnes, pour que nous puissions jouir de nos jardins sans contraintes. Restant à votre entière disposition et vous remerciant d'avance pour la suite que vous donnerez à ma demande. Cordialement. Martine Sorret Gilg

AVIS DE LA COMMUNE :

La demande consiste à modifier le zonage d'un terrain, et ainsi à classer une parcelle située en A dans le PLU actuel en zone U.

L'objet de la présente modification n'est pas de modifier les limites des zones A, d'autant que ce type de changement relève d'une procédure de révision.

L'avis de la commune est donc défavorable.

Avis du commissaire enquêteur :

*Nous sommes dans le cadre d'une **modification** de PLU qui ne prévoit pas de modifier le zonage de la commune, les limites de la zone correspondent au PLU qui a été validé en 2005, la modification prévoit une modification du règlement et des OAP des différents secteurs AUc.*

Deux possibilités :

- ✓ *Attendre le jugement en appel au Tribunal Administratif de Nancy, qui en cas de jugement en faveur de la commune, permettra de remettre en vigueur les limites des zonages discutées et validées en 2019 ;*
- ✓ *En cas d'avis défavorable du jugement du Tribunal d'Appel de Nancy, soumettre la demande lors d'une prochaine révision générale du PLU.*

Reg-01 / 17 février 2022

SCI du Moulin d'Orbey
Sarl centre équestre
Flora Caruso
4 rue principale
La Forge
68 920 Wintzenhim

La Forge, le 17 février 2022

Madame, Monsieur,

Par la présente,
Et suite à notre rendez vous de ce jour jeudi 17 février 2022,

Je vous sollicite quant à ma propriété sise à La Forge, Wintzenheim, au 4 rue Principale.

En effet, j'y exerce une double activité de gites et de centre équestre.

Dans ce cadre,
Et dans le but de faire évoluer notre activité,
Je vous serais gré de considérer ma demande qui est de placer le domaine en zone acceptant le camping.

Je voudrais en effet faire camping à la ferme.

Sont concernées les parcelles 133, 134, 136 et 141 en section 77.

Je vous prie de croire que j'attache une importance très particulière à ce que vous fassiez droit à ma demande.

Restant à votre disposition je vous prie de croire, Madame, Monsieur, en l'expression de mes cordiales salutations.

Pour la SCI et la SàRL,
Flora CARUSO, gérante.



Patrick DEMOULIN
Commissaire enquêteur



Patrick DEMOULIN
Commissaire enquêteur

AVIS DE LA COMMUNE :

La demande consiste à permettre une activité de camping dans une zone naturelle – Zone N.

Le règlement actuel en zone N du PLU interdit strictement toute activité de camping dans une zone naturelle. Il est à noter que plus généralement, les activités de camping sont interdites en zones naturelles. Enfin, il faut une révision et non une modification pour ce qui relève d'une diminution des protections en zone naturelle.

Par ailleurs, les parcelles évoquées sont situées en zone inondable. Au titre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, le secteur concerné est situé en Zone inondable par débordement en cas de crue centennale. A ce titre, le PPRI précise que « *toute construction, remblaiement, activités, terrains de camping sont interdits* »

L'avis de la commune est donc défavorable à la demande de Madame CARUSO.

Avis du commissaire enquêteur :

*Nous sommes dans le cadre d'une **modification** de PLU qui ne prévoit pas de modifier le tracé des zones, les limites de la zone correspondent au PLU qui a été validé en 2005 avec une modification du règlement et des OAP..*

*L'analyse de la demande ainsi que les réponses apportées par la commune indiquant que le terrain est **zone N et de surcroît en zone inondable**, il y lieu de respecter les indications du PPRI.*

Reg-02 / 23 février 2022 & 3 mars 2022

M et Mme André KLINGER-ZIND
20, Rue de l'ancienne Église
68920 WINTZENHEIM
Tél : 03 89 27 07 67

M. le Maire de Wintzenheim
Hôtel de ville
28 Rue Clemenceau
68920 WINTZENHEIM

A Wintzenheim, le 29 Octobre 2017

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, je me permets de vous solliciter afin de rétablir le classement antérieur d'un terrain dont je suis propriétaire.

En effet, cette parcelle située rue René Schmitt à l'arrière de la maison de ma fille, est actuellement classée dans la zone AUc alors qu'elle était classée, en partie, en zone U. Cette modification ancienne a bloqué de nombreux projets successifs et n'est pas équitable par rapport aux voisins qui ont pu construire deux maisons avant cette modification.

D'autre part, compte tenu de notre âge, de mon épouse et moi-même, et de la configuration de notre habitation actuelle (superficie, escalier, dépendances, ...), nous réfléchissons à éventuellement construire une petite maison de plein pied sur ce terrain, si toutefois cela devenait possible.

Par conséquent, je vous demande de réintégrer environ 5 ares du terrain composé des parcelles N° 381 et 384 totalisant 10,49 ares, dans la zone U.

Souhaitant une réponse favorable à cette requête, je vous prie d'agréer, M. le Maire, mes salutations distinguées.



PJ : plan de situation

Patrick DEMOULIN
Commissaire enquêteur



M et Mme André KLINGER-ZIND
20, Rue de l'ancienne Église
68920 WINTZENHEIM
Tél : 03 89 27 07 67

M. le Commissaire Enquêteur
Mairie de Wintzenheim
28 Rue Clemenceau
68920 WINTZENHEIM



A Wintzenheim, le 25 février 2022

Monsieur le commissaire enquêteur,

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, je me permets de vous solliciter afin de rétablir le classement antérieur d'un terrain dont je suis propriétaire.

En effet, cette parcelle située rue René Schmitt à l'arrière de la maison de ma fille, est actuellement classée dans la zone AUc alors qu'elle était classée, en partie, en zone U. Cette modification ancienne a bloqué de nombreux projets successifs et n'est pas équitable par rapport aux voisins qui ont pu construire deux maisons avant cette erreur (modification).

D'autre part, compte tenu de notre âge, de mon épouse et moi-même, et de la configuration de notre habitation actuelle (superficie, escalier, dépendances, ...), nous réfléchissons à éventuellement construire une petite maison de plein pied sur ce terrain, si toutefois cela devenait possible.

Par conséquent, je vous demande de corriger cette situation en réintégrant les parcelles N° 381 et 384, section 14 totalisant 10,49 ares, dans la zone U. Nous avons fait cette demande lors de la dernière révision du PLU en 2019, qui avait reçu un avis favorable de la part du commissaire enquêteur et a été validé par la commune. De plus, dans la présente modification, l'OAP de ce secteur prévoit pour notre terrain de l'«habitation mixte » alors que ce terrain est petit et à la marge de cette zone.

Souhaitant une réponse favorable à cette requête, je vous prie d'agréer, M. le commissaire enquêteur, mes salutations distinguées.

PJ : plan zonage 2019 et OAP 2019



ADAUHR
Juin 2019



AVIS DE LA COMMUNE :

L'OAP s'intitule OAP « secteur Herrenpfad » et s'intitulait « OAP Rue Sontag/rue Schmitt » dans le cadre de la révision de 2019.

La révision du Plan Local d'Urbanisme adoptée par délibération du 26 juin 2019 a été annulée par le Tribunal Administratif de Strasbourg. La commune a fait appel de cette décision.

La demande consiste à modifier le zonage et à déclasser des parcelles de AU du PLU actuel en zone U.

L'objet de la présente modification n'est pas de modifier les limites des zones AU qui font l'objet d'une OAP. Ce n'est pas ce qui a été présenté en enquête publique et l'arrêté de prescription ne fait pas état de cet objectif.

Les zones AU ne sont pas modifiées dans la présente modification hormis le zonage AU prenant en compte la réalisation du lotissement Kleb.

Les objectifs annoncés concernent les OAP (et non les limites des zones AU) afin de fixer les typologies de logements, d'établir la part des logements locatifs sociaux demandés et savoir si une surface minimum continuera à être demandée.

Concernant les périmètres des zones AU, il est nécessaire d'attendre le jugement du Tribunal d'Appel de Nancy, qui en cas de jugement en faveur de la commune, permettra de remettre en vigueur les limites des zonages discutées et validées en 2019.

L'avis de la commune est donc défavorable à la demande de Monsieur KLINGER-ZIND.

Avis du commissaire enquêteur :

*Nous sommes dans le cadre d'une **modification** de PLU qui ne prévoit pas de modifier le tracé des zones AUc, les limites de la zone correspondent au PLU qui a été validé en 2005 avec une modification du règlement et des OAP pour répondre aux objectifs de densification, de mixité sociale en permettant une diversité d'habitats (Individuels, intermédiaires, collectifs), sans rupture avec les formes urbaines existantes, tout en luttant contre l'artificialisation des sols.*

Rappel : le secteur du « HERRENPFAD » étant en zone AUc (à urbaniser), rien n'empêche les propriétaires des parcelles de s'associer et/ou de faire appel à un promoteur pour aménager le secteur en respectant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

En cas d'aménagement du secteur « HERRENPFAD » la famille KLINGER-ZIND étant propriétaire de parcelles à cet endroit, pourrait se réserver la surface nécessaire pour l'aménagement d'une maison prévu au PLU de 2019 en attendant le jugement en appel au Tribunal Administratif de Nancy.

Je propose d'attendre le jugement en appel au Tribunal Administratif de Nancy, qui en cas de jugement en faveur de la commune, permettra de remettre en vigueur les limites des zonages discutées et validées en 2019.

Reg-03 / 23 février 2022

(Observation reprise in extenso du registre papier) M. MEYER Charles (Wettolsheim) demande si les parcelles 119, 200 & 274 de la section 15 ainsi que les parcelles 85, 86 & 89 de la section 33 sont constructibles.

AVIS DE LA COMMUNE :

Les parcelles 119 et 274 sont situées en zone AUc au lieu dit « n°7 - Neugesetz » avec des OAP à respecter.
La parcelle 200 est située en zone A et est donc inconstructible.
Les parcelles 85, 86 & 89 section sont situées en zone AUc au lieu dit « n°8 - Flacksland » avec des OAP à respecter.

Avis du commissaire enquêteur :

L'analyse de la demande et les réponses apportées par la commune répondent à la demande de M. MEYER et n'appellent pas d'observations particulières de ma part.

Reg-04 / 25 février 2022

Syndicat viticole de Wintzenheim.
M. Aimé SCHAFFAR (06)

M. DEMOULIN,

Suite à notre entretien en Mairie de Wintzenheim le jeudi 17 Février 2022, j'ai sollicité l'avis de Mme Annie DURAND-BIRKEL, juriste de la Chambre d'Agriculture d'Alsace (voir copies d'emails jointes).

Suite à ses conclusions, je souhaiterais une visite sur le terrain avec vous, afin de vous montrer sur place les 3 ou 4 cas concernés.

En pratique, je vous propose le vendredi 4 Mars de 8h à 9h (fin de l'enquête publique de 9h à 11h).

Le rdv pourrait être à 8h devant la Mairie.

Je vous remercie par avance pour votre compréhension.

Cordialement

Aimé SCHAFFAR.

Lors de la permanence du 17 février 2022, M. SCHAFFAR Aimé représentant le syndicat viticole de Wintzenheim a posé différentes questions concernant des modifications de tracé des zones et secteurs, suite à ma réponse l'informant que nous étions dans le cadre d'une modification et non d'une révision et que ses demandes pouvaient m'être adressés par courrier avec document graphique à l'appui, M. SCHAFFAR a souhaité interroger la chambre d'agriculture du Haut-Rhin sur les possibilités de modification, suite à la réponse de la chambre d'agriculture (voir ci-dessous), suite à la réponse de la chambre d'agriculture il a souhaité un rendez-vous afin que nous puissions nous rendre sur les lieux concernés, rendez-vous que j'ai accepté et qui a eu lieu le mercredi 2 mars 2022 à 15h00 dans la commune pour une visite des lieux.

Bonjour Mme DURAND,

Après l'annulation du PLU de 2019 par le TA, c'est le PLU de 2005 qui est en vigueur. Actuellement, une enquête publique de modification est en cours. Après avoir rencontré le commissaire-enquêteur cet a-m, une question de fond se pose:

- Modification de PLU: est il possible de changer des parties (petites parties) de zone Auc en U?

- Modification de PLU: est il possible de changer des parties (petites parties) de zone Aa en U?

Je vous remercie pour une réponse rapide, car selon vos réponses, des demandes particulières (de viticulteurs) pourraient être faites, l'enquête se terminant le 4 Mars.

Par ailleurs, j'ai laissé un message sur votre portable concernant l'avis de la Chambre d'Agriculture sur cette enquête publique.

Merci de me rappeler au 06

Cordialement

Aimé SCHAFFAR

Bonjour M SCHAFFAR

Comme convenu lors de notre échange de CE MATIN (indispensable pour mieux comprendre vos questions formulées par écrit), j'ai effectué les vérifications dans le code de l'urbanisme.

Article L153-41 procédure de modification

"Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article [L. 131-9](#) du présent code." *[disposition en matière de Plan Local de l'Habitat]*

Article L153-45 procédure de modification simplifiée

"La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° **Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.**

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas. "

La réécriture, par la loi ALUR, de l'ancien article L. 123-13-3 du code de l'urbanisme (recodifié à l'article L.153-45 par l'ordonnance du 23 septembre 2015) relatif à la correction d'une erreur matérielle ne s'est pas accompagnée d'une redéfinition des éléments permettant de la qualifier.

Dans certains dossiers qui nous ont été soumis, l'erreur matérielle est bien mise en avant pour rectifier une erreur sur le plan.

Ex :

1. extension de zone U sur A de 72,73 m²
2. Modification de la limite d'une zone Nj (au détriment d'une zone A). constat : Lotissement déjà en place, et modification du PLU afin de permettre la construction des abris de jardins (erreur de calage de zonage PLU sur les limites du lotissement).

Dans le cas de l'exploitation viticole de M Freyburger, je ne vois pas d'arguments qui pourraient aller à l'encontre d'un changement de zonage AUc vers U, sachant que la vocation agricole/viticole est perdue.

Pour l'exploitation Buecher, l'extension à l'arrière de la parcelle qui supporte les bâtiments de l'exploitation devrait également pouvoir être acceptée (superficie concernée environ 2.1 ares).

Pour rappel, si la procédure a pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, alors une procédure de révision est nécessaire.

Dans le cas d'espèce, et compte tenu des faibles superficies concernées (et petits bouts de parcelles), **la modification pour rectification d'une erreur matérielle est possible.**

Restant à votre disposition pour d'autres précisions,
Bien cordialement

AVIS DE LA COMMUNE :

Tout d'abord la procédure déployée n'est pas une modification simplifiée relevant de l'article L. 153-45 du code de l'urbanisme mais une modification soumise à enquête publique relevant de l'article L153-41.

La réponse de la Chambre d'Agriculture ne s'appuie sur aucun texte précis, ni sur aucune jurisprudence établie, mais sur une simple interprétation des textes reposant sur des dossiers soumis à la Chambre d'Agriculture.

La notion d'erreur matérielle doit être sans conséquence et constituer une véritable erreur matérielle et non une rectification d'un zonage suite à la demande d'un habitant, auquel cas cela constitue une réponse à une demande de modification.

Par ailleurs, le rattachement à une « erreur matérielle » est d'autant plus fragile juridiquement que la majorité des demandes réalisées consiste en un changement de zonage. Le statut de viticulteur n'apporte pas en soi un argument juridique valable pour accéder à ces demandes en particulier.

Ainsi, l'argument n'est pas recevable et la commune répond défavorablement à cette demande.

Avis du commissaire enquêteur :

*Voir mon avis détaillé aux demandes de M. FREYBURGER voir **Reg-06** & M. BUECHER voir **Reg-07**.*

Reg-04/ 28 février 2022

(Observation reprise in extenso du registre papier)

A propos de l'avis du 24/11/2021 de la chambre d'agriculture d'Alsace (Mme DURAND-BIRCKEL). Accord du syndicat viticole pour un découpage un peu différent des zones AUc Flaxland et Kleb à causes des délaissés viticoles.

1^{ERE} OBSERVATION :

(Observation reprise in extenso du registre papier)

- Secteur Flaxland : accord sur la permutation proposée, sauf que sur la limite AUc / AUs ainsi réaménagée, il faut s'aligner droit sur une parcelle, du Sud jusqu'au Nord (pour ne pas créer de parcelles coupées en 2 zones différents).

(Observation reprise in extenso du registre papier)

- Secteur Kleb (et non Munsterweg 1, comme indiqué par erreur) les délaissés créés par la zone AUc (Sud/Ouest) n'ayant plus aucun accès, accord sur la contre proposition de zonage.

Ces 2 réaménagements de zone proposés par la CA, à superficies compensées à 100%, ne changent en rien les superficies d'Aa protégées.

2^{EME} OBSERVATION :

(Observation reprise in extenso du registre papier)

A propos de la parcelle n°607 Section 125 (Kirschstetter) 19,77 ares.

Mise en UC au PLU de 2019. Permis de construire accordé rapidement, avant annulation du PLU par le TA. Construction d'un grand immeuble pratiquement terminé. A régulariser en zone UC lors de cette modification de PLU.

AVIS DE LA COMMUNE :

Concernant le secteur du Flachland, les délimitations proposées portent sur des changements de zones AU qui ne sont pas l'objet de la présente modification. Le principe est de conserver les mêmes délimitations des zones AU et de modifier le contenu des OAP. Par ailleurs, les parcelles situées en zone AUs, d'une surface totale conséquente, restent constructibles avec une vocation économique, et donc ne peuvent pas être considérées comme des délaissés.

Concernant la zone AU du Kleb, les délimitations proposées portent sur des changements de zone de AU en U qui ne sont pas l'objet de la présente modification. Les délimitations de la zone seront reprises telles qu'elles étaient en 2005 en excluant la partie construite (voir plan de la page 6).

La régularisation des permis de construire n'est pas le sujet de la présente modification. Le changement de zonage du fait de l'annulation du PLU ne remet pas en cause la régularité du permis de construire accordé et n'emporte pas changement de zonage.

La commune donne un avis défavorable aux deux observations.

Avis du commissaire enquêteur :

*Nous sommes dans le cadre d'une **modification** de PLU qui ne prévoit pas de modifier le tracé des zones AU, les limites de la zone correspondent au PLU qui a été validé en 2005 avec une modification du règlement et des OAP pour répondre aux objectifs de densification, de mixité sociale en permettant une diversité d'habitats (Individuels, intermédiaires, collectifs), sans rupture avec les formes urbaines existantes, tout en Luttant contre l'artificialisation des sols. Concernant le secteur du « Kleb » la modification ne prévoit pas de rectifier ou changer le tracé de la zone AUc, à l'exception de la modification proposée par la commune qui fait suite à une erreur matérielle (voir graphique Obs-03).*

Concernant la parcelle n°607 Section 125 (Kirschstetter) 19,77 ares, si le jugement est favorable à la commune, elle sera en zone UC, dans le cas contraire il appartiendra à la commune de prendre les dispositions nécessaires à la régularisation.

Reg-04 / 2 mars 2022

Visite des lieux avec M. SCHAFFAR du syndicat viticole de Wintzenheim, remise d'un courrier avec quatre demandes dont certaines font également l'objet d'une demande individuelle des personnes concernées faite lors de l'enquête.

Syndicat Viticole
WINTZENHEIM.

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique de modification du PLU de Wintzenheim, le Syndicat Viticole local tient à faire les observations et demandes suivantes. Sur les plans des PLU de 2005 ou antérieurs, des erreurs matérielles ont été faites ; nous demandons donc leurs rectifications. Lors de la révision du PLU en 2019, le Commissaire-Enquêteur avait retenu toutes nos demandes et la commune les avait validés dans le PLU approuvé par délibération du conseil municipal de Wintzenheim du 26 Juin 2019. PLU annulé depuis par le TA de Strasbourg.....

Il s'agit de :

- ③ - **Earl Buecher-Roecklin** : afin de rendre possible le prolongement des hangars existants, la zone UC doit être calée sur le chemin (parcelles 566, 567 et 263 section 34). **Validé dans le PLU de 2019**
- ② - **Exploitation Freyburger Joseph** : le développement sur site mérite un classement en UC de l'ensemble du parcellaire y afférent, afin de permettre l'installation d'un autre exploitant (parcelles 99 et 100 section 33).
Validé dans le PLU de 2019
- ① - **Mr et Mme Klinger-Zind André** : au POS d'avant 1993, une partie de ces parcelles étaient en UB, comme celles limitrophes de la famille ARNDT. Puis, suite à une erreur matérielle, déclassement en NAa (lotissement) dans le POS de 1993. Idem en 2005. **Classé en UC et validé dans le PLU de 2019**
- ④ - **Mr et Mme JAEGLER Patrick, ainsi que Mmes Monique et Dominique SCHAFFAR** : toute cette zone Schweitzer Ouest est depuis des décennies classée à urbaniser sous forme de lotissement. **Classé en UC et validé (derrière l'exploitation viticole au Nord, et vers la rue Schweitzer au Sud) dans le PLU de 2019**

Pour toutes ces erreurs matérielles, nous souhaitons, Monsieur le commissaire-enquêteur, que vous fassiez des « réserves » lors de vos conclusions, afin de les régler définitivement.

Veuillez agréer, Monsieur le commissaire-enquêteur, nos cordiales salutations.

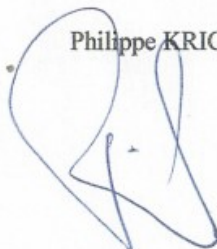
Le responsable de la commission PLU :

Aimé SCHAFFAR



Le Président :

Philippe KRICK



Adaptation de l'OAP avec les nouvelles modifications :

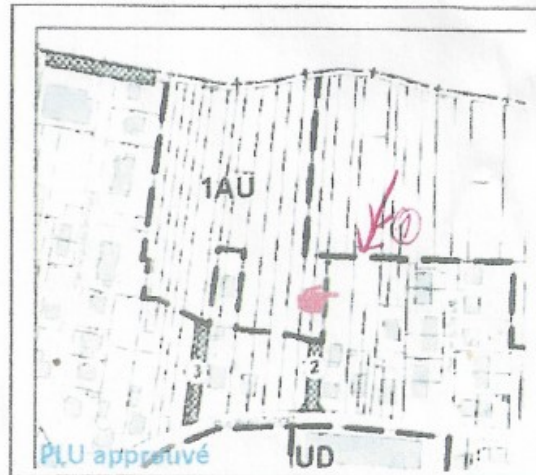
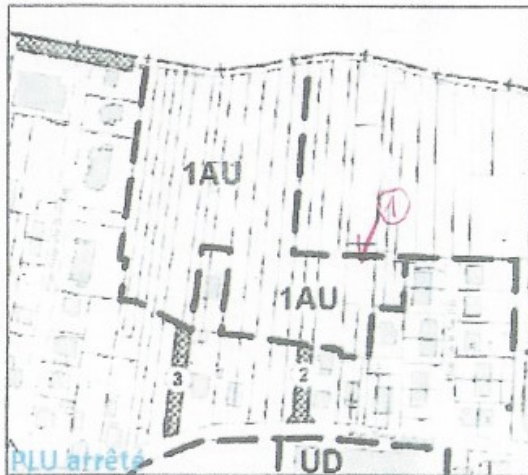
Secteur de Mixité Sociale 5 – Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation rue Sontag / Rue Schmitt

Cette zone située au Nord de la commune de 1,3 hectare en frange des terrains agricoles, est aménagée selon les objectifs communs à savoir une densité de 40 logements à l'hectare (soit 52 logements) et 30% de logements sociaux. Les 16 logements locatifs sociaux potentiels sont susceptibles d'être construits à plusieurs endroits du projet, le taux de 30% devant correspondre à 30% des logements produits sur les différents secteurs.



MODIFICATION DES LIMITES DE LA ZONE 1AU DE L'OAP N°5 – RUE SONTAG-RUE SCHMITT

Deux demandes ont été exprimées auprès du commissaire-enquêteur de deux propriétaires demandant :
 Pour le premier, l'intégration d'une superficie de 5 ares en zone UC rue René Schmitt parcelles 381 et 384.
 Pour le deuxième, le reclassement en zone UC de trois parcelles d'une contenance totale de 5,05 ares situées en zone 1AU du futur PLU.



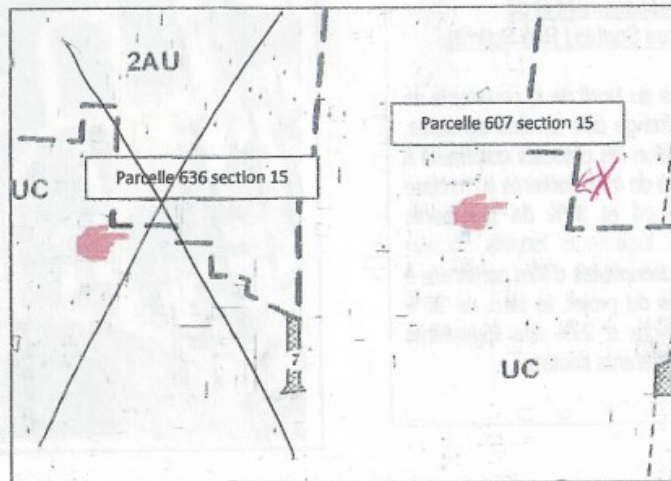
L'intégration de ces parcelles en zone UC est le résultat d'une modification plus globale du secteur. En effet, ces parcelles sont réintégrées en UC en continuité de l'accès voirie correspondant à l'emplacement réservé n°2. Ce petit secteur a été soustrait à la zone 1AU et réintégré à la zone limitrophe UC.

MODIFICATION DE DEUX LIMITES DE ZONES DANS LE SECTEUR DE WINTZENHEIM-CENTRE AU NORD DE LA ROUTE DE COLMAR

Le commissaire enquêteur a donné un avis favorable aux demandes de reclassement en zone UC :

- d'une partie de la parcelle 636 de 315 m² qui était scindée en deux qui coupait ainsi une maison de sa partie arrière. Ce segment est ainsi en continuité directe d'une même construction et correspondant à l'aménagement de la sortie de la parcelle.

X de la parcelle 607 section 15 pour une superficie de 1977 m² située en zone agricole mais en dehors de l'aire AOC. Cette zone ne comporte pas de vigne et pour cette raison le syndicat viticole est favorable à cette demande. Par ailleurs, il y a une voie de desserte de la parcelle à partir de la route de Colmar.







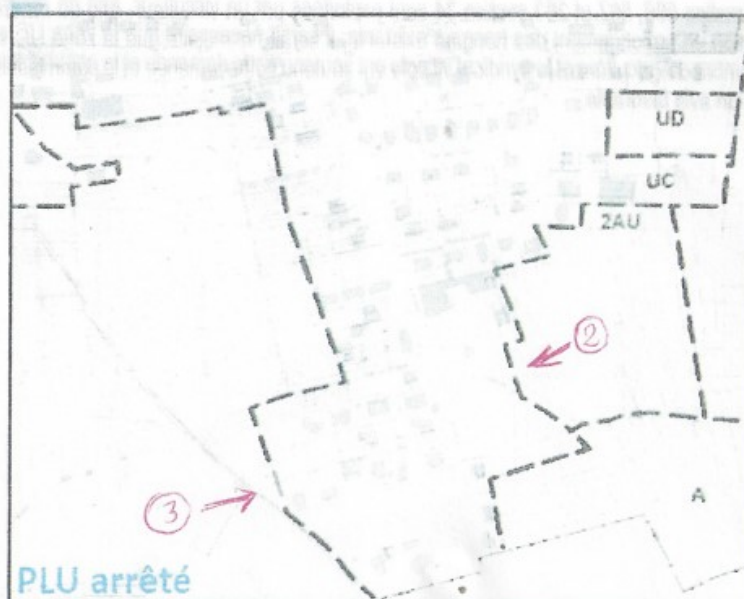
MODIFICATIONS DANS LE SECTEUR DU KLEINFELD ET AU FLACHSLAND SUITE AUX AVIS RENDUS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

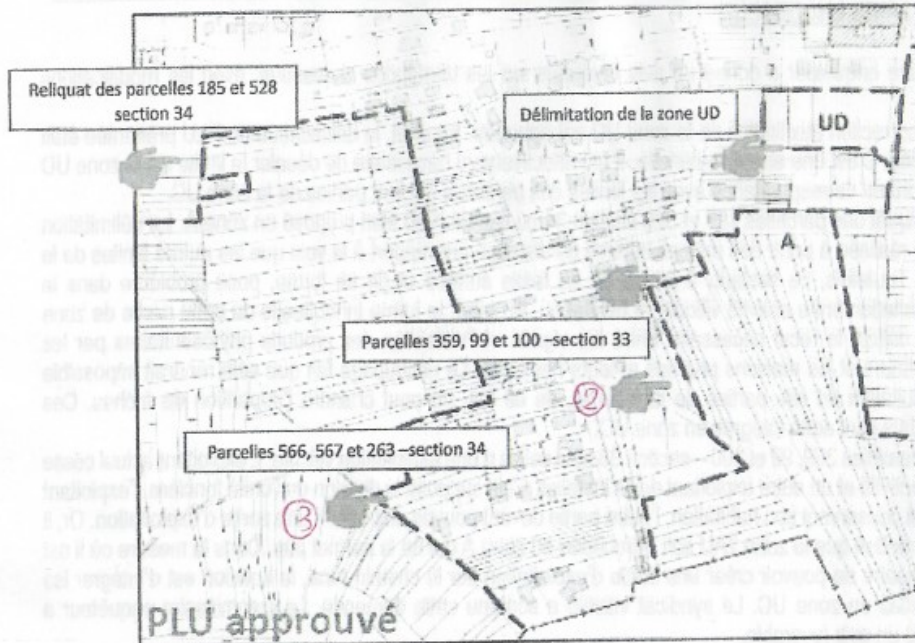
Le commissaire enquêteur a donné un avis favorable sur les demandes ci-dessous, avec les modifications suivantes :

- une correction aux limites de la zone UD est apportée. En effet, la délimitation du PLU présentée était erronée. C'est une erreur matérielle. Il est effectivement nécessaire de décaler la limite de la zone UD au nord en correspondance avec les limites des parcelles qui font parties de la zone UC.
- le reliquat des parcelles 185 et 528 section 34 au lieu-dit Kleb était proposé en zone A. La délimitation a été réalisée à partir des mêmes critères de distance par rapport à la voie que les autres limites de la ville. Toutefois, ce secteur, à cause de sa faible surface et de sa forme, pose problème dans la cohabitation entre activité viticole et habitation. En effet, la forme inhabituelle de cette partie de zone rend délicat le recul nécessaire entre les vignes et l'utilisation des produits phytosanitaires par les viticulteurs et les maisons proches et leurs habitants. Le découpage fait que cela rendrait impossible l'exploitation de ces parties de terrains et, de ce fait, on peut craindre l'apparition de friches. Ces reliquats sont donc intégrés en zone UC.

② →

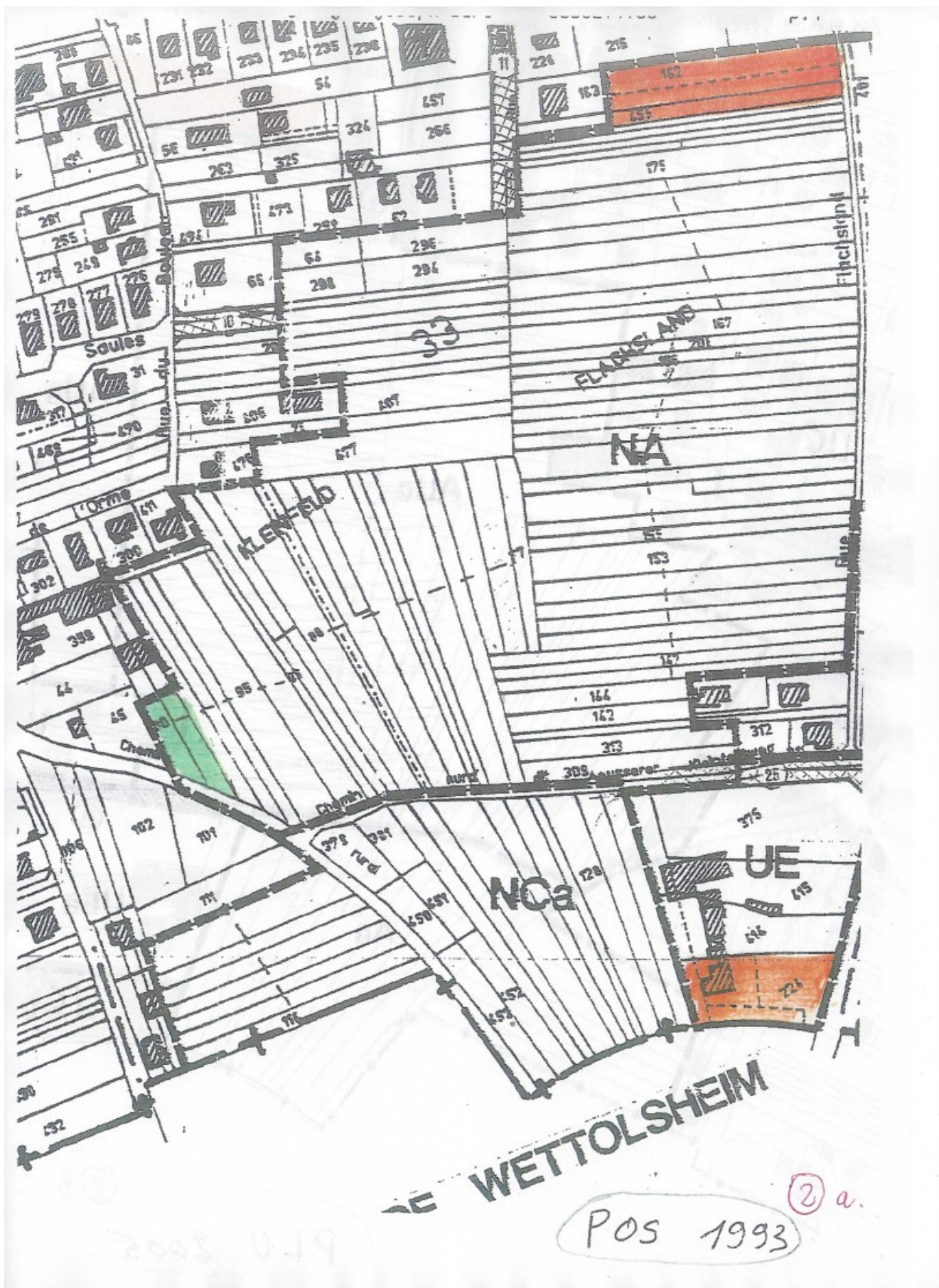
Les parcelles 359, 99 et 100 – section 33 sont celles d'une exploitation viticole. L'exploitant actuel cesse son activité et un autre exploitant doit s'installer. Cela suppose la division de l'unité foncière, l'exploitant actuel conservant son habitation, l'autre partie devant pouvoir disposer d'une sortie d'exploitation. Or, il est proposé que la zone 2AU soit rétrocedée en zone A qui ne le permet pas. Dans la mesure où il est nécessaire de pouvoir créer une sortie d'exploitation sur le chemin rural, la solution est d'intégrer les parcelles en zone UC. Le syndicat viticole a soutenu cette demande. Le commissaire-enquêteur a donné un avis favorable.





- ③ - Les parcelles 566, 567 et 263 section 34 sont exploitées par un viticulteur. Afin de rendre possible la réalisation en prolongement des hangars existants, il serait nécessaire que la zone UC soit modifiée. La Chambre d'Agriculture et le syndicat viticole ont soutenu cette demande et le commissaire enquêteur a émis un avis favorable.



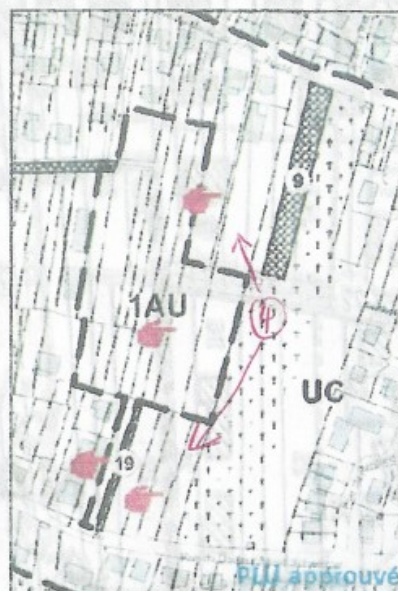
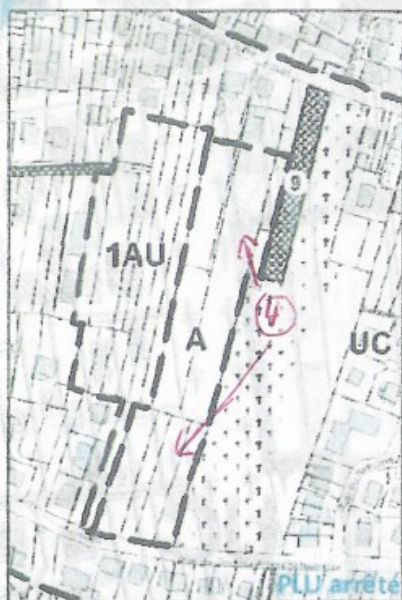




4

LE ZONAGE ET L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°3 – SECTEUR SCHWEITZER OUEST

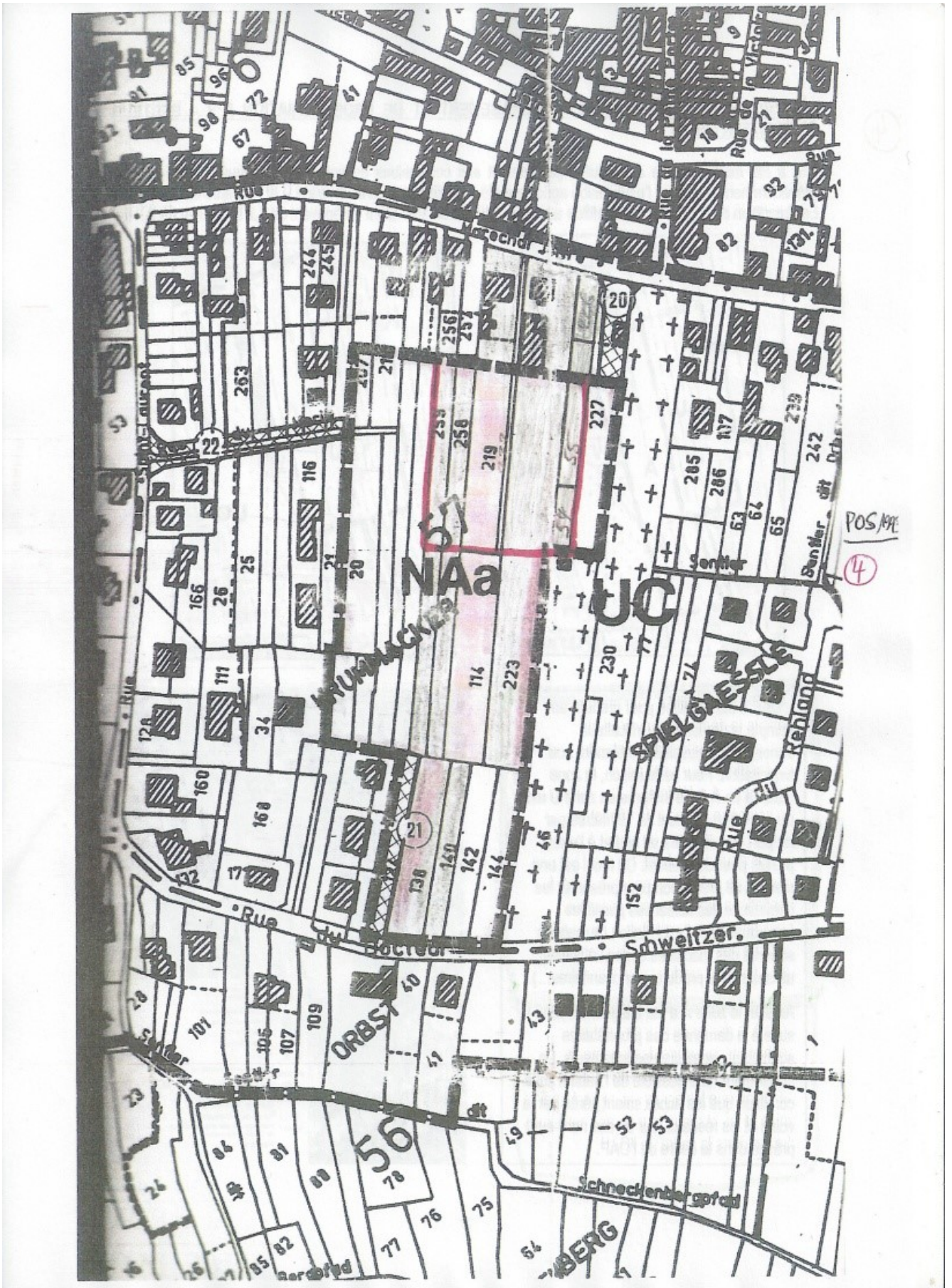
Elle a été modifiée suite à l'enquête publique et aux conclusions du commissaire-enquêteur. La zone A précédemment située sur l'exploitation agricole a été requalifiée en partie en zone U et en partie en zone 1AU. La répartition des surfaces est modifiée avec une surface en 1AU étant dorénavant de 1,2 ha au lieu de 0,9 ha.



L'OAP a été modifiée pour prendre en compte la demande du viticulteur concernant la possibilité d'étendre son exploitation. Pour cette raison, la zone classée en A a été intégrée en zone U avec un périmètre de recul de 15 mètres par rapport aux secteurs au sud et à l'ouest prévus pour de l'habitat. Ce recul est une mesure de précaution pour préserver les habitations des nuisances possibles provoquées par l'exploitation (nuisances sonores des machines et des véhicules, utilisation des produits phytosanitaires...).

Au sud, la zone A a été intégrée en zone U suite à la demande des propriétaires souhaitant construire des logements. Le classement rend possible de l'habitat sous condition que les accès soient gérés par la voirie et les réseaux (sur un axe nord-sud) prévue dans le cadre de l'OAP.





18. PRESERVER LES ESPACES AGRICOLES ET PERENNISER L'ACTIVITE AGRICOLE

L'ensemble des orientations relatives à la limitation de la consommation foncière et la recherche de densité concourent à la préservation des surfaces de production agricole. Les extensions urbaines à caractère résidentiel ou économique tiennent compte de la viabilité des espaces agricoles dans leur choix de localisation en privilégiant les secteurs ayant le moins d'impact négatifs sur les conditions d'exploitation **notamment le morcellement et l'empiètement des exploitations agricoles déjà implantées**, dans la limite de solutions économiquement supportables.

Afin de garantir le développement agricole, les documents d'urbanisme prévoient des secteurs constructibles en adéquation avec les besoins agricoles (potentiel d'extension, réglementation...), le fonctionnement urbain et notamment des villages et les sensibilités environnementales et paysagères. Les zones protégées de l'aire AOC du vignoble sont préservées de toute urbanisation future. La préservation du vignoble ne fait toutefois pas obstacle au développement d'une extension de la zone d'activité de l'aérodrome à Colmar, sur le site compris entre voie ferrée et zone d'activité actuelle.

A titre exceptionnel, des extensions à vocation d'habitat ou d'activité économique sont tolérées dans le vignoble, sous réserve qu'elles soient contiguës aux zones déjà urbanisées à la date d'approbation du présent SCoT et surtout limitées et mesurées dans les superficies concernées. **Elles ne doivent pas porter atteinte à la viabilité des exploitations viticoles éventuellement concernées par ces extensions.**

Par ailleurs, afin d'éviter le mitage de l'aire AOC et d'assurer le caractère naturel du paysage, les bâtiments d'exploitation viticole ne peuvent être autorisés dans le vignoble que dans les cas et aux conditions suivants :

- Lorsque les exploitations viticoles situées dans le tissu urbain sont limitrophes des zones viticoles protégées, et qu'elles n'ont plus de terrains disponibles, une extension est autorisée dans le prolongement direct de l'exploitation actuelle.
- Lorsque les exploitations agricoles n'ont aucune possibilité d'extension, la construction de bâtiments viticole est possible, sous réserve d'être localisée en continuité des espaces urbanisés ;
- Les zones d'urbanisation futures en extension, qu'elles soient à vocation majoritairement **résidentielles** ou économiques, **devront permettre la réalisation d'exploitations viticoles.**

La réalisation de sites à vocation viticole en extension dans le vignoble et permettant l'accueil de bâtiments viticoles collectifs est possible, sous réserve de concerner des superficies limitées et d'être localisés dans la continuité de l'urbanisation existante.

Dans tous les cas, ces extensions devront porter une attention toute particulière à l'encadrement réglementaire des constructions dans un souci marqué d'intégration au paysage. En tout état de cause, sont fortement privilégiés, pour toute extension dans le vignoble, les sites répondant d'une part aux critères énoncés ci-avant et d'autre part présentant le moins de sensibilité paysagère.

Dans le secteur de montagne, une part des terrains plats mécanisables est réservée à l'agriculture, et ce de façon équilibrée au regard des autres besoins (activités économiques, résidentiel). La vocation économique des zones d'élevage est confortée.

Dans les secteurs à proximité des pôles urbains situés en plaine (agglomération colmarienne, villes couronnes et pôle pluri-communal de Neuf-Brisach - Volgeisheim - Biesheim), les documents d'urbanisme doivent prendre en compte les espaces agricoles périurbains afin de permettre le développement des filières courtes. Sur les secteurs concernés l'activité agricole pratiquée sur les chaumes doit permettre le maintien de paysages de qualité et de milieux naturels riches et variés. La particularité du territoire est également de proposer une agriculture maraîchère qui devra faire l'objet d'une attention particulière.

1^{ERE} DEMANDE :

Mr et Mme Klinger-Zind André : au POS d'avant 1993, une partie de ces parcelles étaient en UB, comme celles limitrophes de la famille ARNDT. Puis, suite à une erreur matérielle, déclassement en NAa (lotissement) dans le POS de 1993. Idem en 2005. Classé en UC et validé dans le PLU de 2019. Voir également observation Reg-03 de M. & Mme KLINGER-ZIND.

AVIS DE LA COMMUNE :

L'OAP s'intitule OAP « secteur Herrenpfad » et s'intitulait « OAP Rue Sontag/rue Schmitt » dans le cadre de la révision de 2019.

La révision du Plan Local d'Urbanisme adoptée par délibération du 26 juin 2019 a été annulée par le Tribunal Administratif de Strasbourg. La commune a fait appel de cette décision.

La demande consiste à modifier le zonage et à déclasser des parcelles de AU du PLU actuel en zone U.

L'objet de la présente modification n'est pas de modifier les limites des zones AU qui font l'objet d'une OAP. Ce n'est pas ce qui a été présenté en enquête publique et l'arrêté de prescription ne fait pas état de cet objectif.

Les zones AU ne sont pas modifiées dans la présente modification hormis le zonage AU prenant en compte la réalisation du lotissement Kleb.

Les objectifs annoncés concernent les OAP (et non les limites des zones AU) afin de fixer les typologies de logements, d'établir la part des logements locatifs sociaux demandés et savoir si une surface minimum continuera à être demandée.

Concernant les périmètres des zones AU, il est nécessaire d'attendre le jugement du Tribunal d'Appel de Nancy, qui en cas de jugement en faveur de la commune, permettra de remettre en vigueur les limites des zonages discutées et validées en 2019.

L'avis de la commune est donc défavorable à la demande de Monsieur KLINGER-ZIND.

Avis du commissaire enquêteur :

Cette demande fait double emploi avec les courriers de la famille KLINGER-ZIND. Voir Reg-02

2^{EME} DEMANDE :

Exploitation Freyburger Joseph : le développement sur site mérite un classement en UC de l'ensemble du parcellaire y afférent, afin de permettre l'installation d'un autre exploitant (parcelles 99 et 100 section 33). Validé dans le PLU de 2019.

AVIS DE LA COMMUNE :

L'OAP s'intitule OAP « secteur Flachsland ».

La révision du Plan Local d'Urbanisme adoptée par délibération du 26 juin 2019 a été annulée par le Tribunal Administratif de Strasbourg. La commune a fait appel de cette décision.

La demande consiste à modifier le zonage et à déclasser des parcelles de AU du PLU actuel en zone U.

L'objet de la présente modification n'est pas de modifier les limites des zones AU qui font l'objet d'une OAP. Ce n'est pas ce qui a été présenté en enquête publique et l'arrêté de prescription ne fait pas état de cet objectif.

Les zones AU ne sont pas modifiées dans la présente modification hormis le zonage AU prenant en compte la réalisation du lotissement Kleb.

Les objectifs annoncés concernent les OAP (et non les limites des zones AU) afin de fixer les typologies de logements, d'établir la part des logements locatifs sociaux demandés et savoir si une surface minimum continuera à être demandée.

Concernant les périmètres des zones AU, il est nécessaire d'attendre le jugement du Tribunal d'Appel de Nancy, qui en cas de jugement en faveur de la commune, permettra de remettre en vigueur les limites des zonages discutées et validées en 2019.

L'avis de la commune est donc défavorable à la demande de Monsieur FREYBURGER.

Avis du commissaire enquêteur :

Cette demande fait double emploi avec le courrier de M. FREYBURGER. Voir Reg-06

3^{EME} DEMANDE :

Earl Buecher-Roecklin : afin de rendre possible le prolongement des hangars existants, la zone UC doit être calée sur le chemin (parcelles 566, 567 et 263section 34). Validé dans le PLU de 2019.

AVIS DE LA COMMUNE :

L'OAP s'intitule OAP « secteur Flachsland ».

La révision du Plan Local d'Urbanisme adoptée par délibération du 26 juin 2019 a été annulée par le Tribunal Administratif de Strasbourg. La commune a fait appel de cette décision.

La demande consiste à modifier le zonage et à déclasser des parcelles de AU du PLU actuel en zone U.

L'objet de la présente modification n'est pas de modifier les limites des zones AU qui font l'objet d'une OAP. Ce n'est pas ce qui a été présenté en enquête publique et l'arrêté de prescription ne fait pas état de cet objectif.

Les zones AU ne sont pas modifiées dans la présente modification hormis le zonage AU prenant en compte la réalisation du lotissement Kleb.

Les objectifs annoncés concernent les OAP (et non les limites des zones AU) afin de fixer les typologies de logements, d'établir la part des logements locatifs sociaux demandés et savoir si une surface minimum continuera à être demandée.

Concernant les périmètres des zones AU, il est nécessaire d'attendre le jugement du Tribunal d'Appel de Nancy, qui en cas de jugement en faveur de la commune, permettra de remettre en vigueur les limites des zonages discutées et validées en 2019.

L'avis de la commune est donc défavorable à la demande de Monsieur BUECHER.

Avis du commissaire enquêteur :

Cette demande fait double emploi avec le courrier de M. BUECHER. Voir Reg-07

4^{EME} DEMANDE :

Mr et Mme JAEGLER Patrick, ainsi que Mmes Monique et Dominique SCHAFFAR : toute cette zone Schweitzer Ouest est depuis des décennies classée à urbaniser sous forme de lotissement. Classé en UC et validé (derrière l'exploitation viticole au Nord., et vers la rue Schweitzer au Sud) dans le PLU de 2019.

AVIS DE LA COMMUNE :

Tout d'abord, l'OAP s'intitule OAP « secteur Krummaker ». En effet, le nom évoqué est celui utilisé dans le cadre de la révision de 2019 qui était OAP « Schweitzer Ouest ».

La révision du Plan Local d'Urbanisme adoptée par délibération du 26 juin 2019 a été annulée par le Tribunal Administratif de Strasbourg. La commune a fait appel de cette décision.

La demande consiste à modifier le zonage et à déclasser des parcelles de AU du PLU actuel en zone U.

L'objet de la présente modification n'est pas de modifier les limites des zones AU qui font l'objet d'une OAP. Ce n'est pas ce qui a été présenté en enquête publique et l'arrêté de prescription ne fait pas état de cet objectif.

Les zones AU ne sont pas modifiées dans la présente modification hormis le zonage AU prenant en compte la réalisation du lotissement Kleb.

Les objectifs annoncés concernent les OAP (et non les limites des zones AU) afin de fixer les typologies de logements, d'établir la part des logements locatifs sociaux demandés et savoir si une surface minimum continuera à être demandée.

Concernant les périmètres des zones AU, il est nécessaire d'attendre le jugement du Tribunal d'Appel de Nancy, qui en cas de jugement en faveur de la commune, permettra de remettre en vigueur les limites des zonages discutées et validées en 2019.

L'avis de la commune serait donc défavorable à la demande de Madame JAEGLER.

Avis du commissaire enquêteur :

Cette demande fait double emploi avec le courrier de Mathilde JAEGER. Voir Obs-07

OBSERVATION GENERALE :

M. SCHAFFAR observe que certaines des demandes ci-dessus entre dans le cadre des orientations préconisées à la page 39 dans le DOO du SCoT Colmar-Rhin-Vosges approuvé le 14 décembre 2016 et amendé le 19 décembre 2017.

Extrait du DOO page 39 :

A titre exceptionnel, des extensions à vocation d'habitat ou d'activité économique sont tolérées dans le vignoble, sous réserve qu'elles soient contiguës aux zones déjà urbanisées à la date d'approbation du présent SCoT et surtout limitées et mesurées dans les superficies concernées. Elles ne doivent pas porter atteinte à la viabilité des exploitations viticoles éventuellement concernées par ces extensions.

Par ailleurs, afin d'éviter le mitage de l'aire AOC et d'assurer le caractère naturel du paysage, les bâtiments d'exploitation viticole ne peuvent être autorisées dans le vignoble que dans les cas et aux conditions suivants :

- ✓ *Lorsque les exploitations viticoles situées dans le tissu urbain sont limitrophes des zones viticoles protégées, et qu'elles n'ont plus de terrains disponibles, une extension est autorisée dans le prolongement direct de l'exploitation actuelle.*
- ✓ *Lorsque les exploitations agricoles n'ont aucune possibilité d'extension, la construction de bâtiments viticole est possible, sous réserve d'être localisée en continuité des espaces urbanisés ;*
- ✓ *Les zones d'urbanisation futures en extension, qu'elles soient à vocation majoritairement résidentielles ou économiques, devront permettre la réalisation d'exploitations viticoles.*

La réalisation de sites à vocation viticole en extension dans le vignoble et permettant l'accueil de bâtiments viticoles collectifs est possible, sous réserve de concerner des superficies limitées et d'être localisés dans la continuité de l'urbanisation existante.

Dans tous les cas, ces extensions devront porter une attention toute particulière à l'encadrement réglementaire des constructions dans un souci marqué d'intégration au paysage. En tout état de cause, sont fortement privilégiés, pour toute extension dans le vignoble, les sites répondant d'une part aux critères énoncés ci avant et d'autre part présentant le moins de sensibilité paysagère.

AVIS DE LA COMMUNE :

Le DOO du SCoT Colmar-Rhin-Vosges n'a pas d'impact sur la modification d'un PLU. Il n'apporte ni obligation, ni justification à des changements opérés dans les zonages dans le cadre d'une modification, d'autant plus que les délimitations des zones AU ne faisait pas partie des objectifs de la procédure.

Ce sont les orientations du PADD du PLU qui doivent être en cohérence avec les modifications.

Avis du commissaire enquêteur :

*Nous sommes dans le cadre d'une **modification** qui ne prévoit pas de modifier le zonage du PLU, les limites de des zones correspondent au PLU qui a été validé en 2005 avec une modification du règlement et des OAP pour répondre aux objectifs de densification, de mixité sociale en permettant une diversité d'habitats (Individuels, intermédiaires, collectifs), sans rupture avec les formes urbaines existantes, tout en Luttant contre l'artificialisation des sols.*

Je propose d'attendre le jugement en appel au Tribunal Administratif de Nancy, qui en cas de jugement en faveur de la commune, permettra de remettre en vigueur les limites des zonages discutées et validées en 2019.

Reg-05 / 25 février 2022

Eric Kempf
17 rue du Muhlbach
68124 LOGELBACH
mim.kempf@orange.fr
06 82 12 67 66



Logelbach, le 25 février 2022

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Par la présente, et faisant suite à notre échange lors de votre permanence du jeudi 17 février 2022 en mairie de Wintzenheim, je vous confirme ma requête.

En effet tout en sachant que la commune de Wintzenheim procède à une modification du PLU et non à une révision de celui ci, je souhaite vous solliciter afin d'inscrire ma demande et de la portée à la connaissance des élus de la commune.

Celle-ci concerne le déclassement des parcelles numéro 447 et 448 situées entre le 1 et 17 rue du Muhlbach à Logelbach où la parcelle 446 sur laquelle se trouve mon ancienne étable actuellement en zone A et de les placées en zone constructible, afin de donner la possibilité à mes deux enfants adultes de construire ou de rénover un bien.

Ancien éleveur mais aujourd'hui agriculteur, j'ai la possibilité de céder une petite partie de mes terres ou étable qui ne me serve plus dans mon activité d'agriculture.

Dans l'attente de vous lire et m'en remmenant à votre compréhension, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en espérant obtenir une réponse favorable à ce projet qui aiderait grandement le quotidien de mes enfants.

Recevez Monsieur le Commissaire Enquêteur mes respectueuses salutations.

Eric Kempf

AVIS DE LA COMMUNE :

La demande consiste à modifier le zonage et à classer une parcelle située en A dans le PLU actuel en U.
Toute l'exploitation se situe en zone A.

L'objet de la présente modification n'est pas de modifier les limites des zones A, d'autant que ce type de changement relève d'une procédure de révision.

L'avis de la commune est donc défavorable à la demande de Monsieur KEMPF.

Avis du commissaire enquêteur :

*Nous sommes dans le cadre d'une **modification** de PLU qui ne prévoit pas de modifier le tracé des zones A, les limites de la zone correspondent au PLU qui a été validé en 2005, bien que la demande soit justifiée il n'est pas possible de modifier une partie de cette zone A pour en changer la destination.*

Je propose à la commune de conserver cette demande et de voir de quelle façon elle pourrait y répondre lors d'une prochaine révision.

Reg-06 / 28 février 2022

Mr ET Mme FREYBURGER Benoit
25, rue Feldkirch
68920 WINTZENHEIM

Monsieur le commissaire enquêteur

Wintzenheim le 25/02/2022

Courrier déposé en Mairie

Monsieur

Nous sommes propriétaires d'une unité foncière constituée des parcelles suivantes lieu-dit kleinfeld section 33 n°359 ,99, et 100 dont 85% de la surface est classée en zone U.

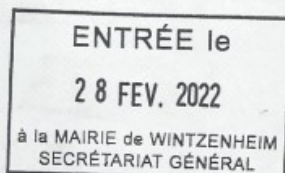
Une erreur matérielle de limite de zone antérieure à 2005 a classé une petite partie des parcelles 99 et 100 en zone AU.

Lors de la révision du PLU de 2019, nous avons fait un courrier au commissaire enquêteur. Celui-ci a fait une proposition de reclassement en zone U, qui a été validée par la municipalité.

Le PLU de 2019 étant actuellement annulé, nous vous demandons par la présente de réintégrer cette zone AU en zone U.

Dans cette attente, recevez, Monsieur, nos salutations les plus distinguées.

Mr et Mme FREYBURGER Benoit



Monsieur le Commissaire Enquêteur

AVIS DE LA COMMUNE :

L'OAP s'intitule OAP « secteur Flachsland ».

La révision du Plan Local d'Urbanisme adoptée par délibération du 26 juin 2019 a été annulée par le Tribunal Administratif de Strasbourg. La commune a fait appel de cette décision.

La demande consiste à modifier le zonage et à déclasser des parcelles de AU du PLU actuel en zone U.

L'objet de la présente modification n'est pas de modifier les limites des zones AU qui font l'objet d'une OAP. Ce n'est pas ce qui a été présenté en enquête publique et l'arrêté de prescription ne fait pas état de cet objectif.

Les zones AU ne sont pas modifiées dans la présente modification hormis le zonage AU prenant en compte la réalisation du lotissement Kleb.

Les objectifs annoncés concernent les OAP (et non les limites des zones AU) afin de fixer les typologies de logements, d'établir la part des logements locatifs sociaux demandés et savoir si une surface minimum continuera à être demandée.

Concernant les périmètres des zones AU, il est nécessaire d'attendre le jugement du Tribunal d'Appel de Nancy, qui en cas de jugement en faveur de la commune, permettra de remettre en vigueur les limites des zonages discutées et validées en 2019.

L'avis de la commune est donc défavorable à la demande de Monsieur FREYBURGER.

Avis du commissaire enquêteur :

*Nous sommes dans le cadre d'une **modification** de PLU qui ne prévoit pas de modifier le tracé des zones AUc, les limites de la zone correspondent au PLU qui a été validé en 2005 avec une modification du règlement et des OAP pour répondre aux objectifs de densification, de mixité sociale en permettant une diversité d'habitats (Individuels, intermédiaires, collectifs), sans rupture avec les formes urbaines existantes, tout en luttant contre l'artificialisation des sols.*

Je propose d'attendre le jugement en appel au Tribunal Administratif de Nancy, qui en cas de jugement en faveur de la commune, permettra de remettre en vigueur les limites des zonages discutées et validées en 2019.

Reg-07 / 28 février 2022

Pascal BUECHER
EARL BUECHER-ROECKLIN
42 rue Feldkirch
68920 WINTZENHEIM
pascal.buecher@wanadoo.fr
06 80 30 22 81

Wintzenheim, le 28 février 2022

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je me permets de vous écrire à propos des terrains où se situe mon exploitation, c'est-à-dire le 42 rue Feldkirch section 34 n° 414.

La parcelle a une contenance de 24,87 ares dont environ 2 ares sont classés en Aa et le reste en UC.

Je pense qu'il y a eu une erreur matérielle lors du POS en 2005. Il serait judicieux de rectifier cette erreur.

J'exploite également deux parcelles contiguës au siège de mon exploitation à savoir la 34263 et la 34267 dont mes parents sont propriétaires. Je précise que concernant chacune des parcelles il manque respectivement 2 ares environ pour chaque parcelle, soit un peu plus de 4 ares. Il y a 2 ares qui sont classés en A et non en U comme le reste de la parcelle.

Je précise que j'exploite la parcelle 34 n° 566 mais qui elle appartient à la Commune.

Ces modifications avaient été approuvées lors du PLU de 2019.

Je reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Veillez agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'assurance de ma considération distinguée.

Pascal BUECHER
EARL BUECHER-ROECKLIN



P.S. : Ci-joint un plan du PLU approuvé de 2019 et deux autres plans de situation.



REMARQUES

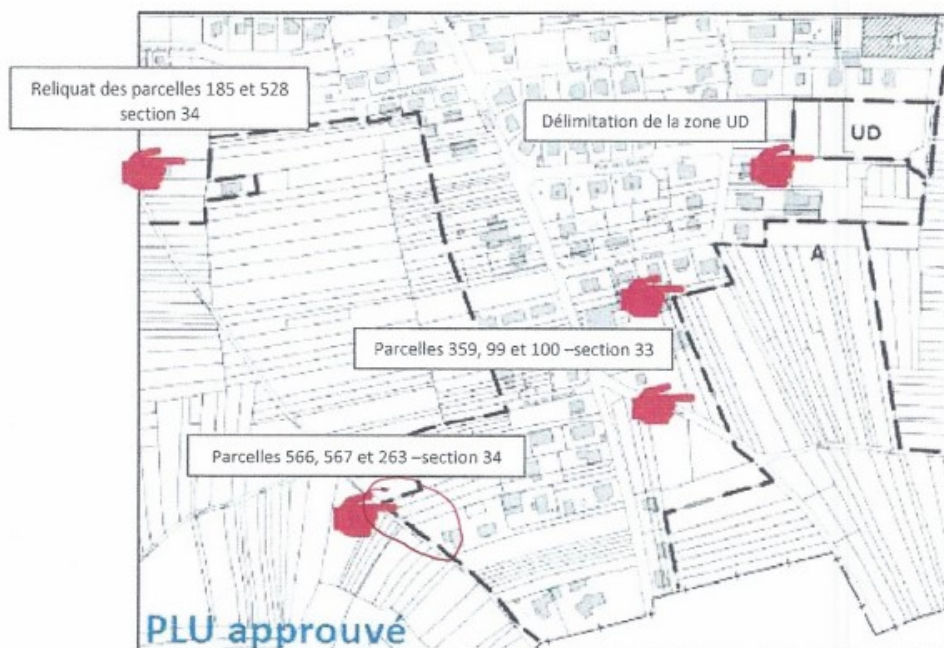
--	--

27/02/2022 12:25

Aperçu d'impression



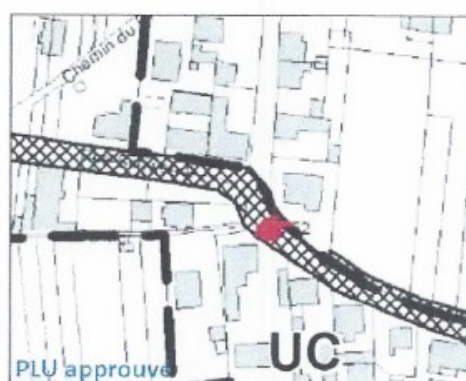
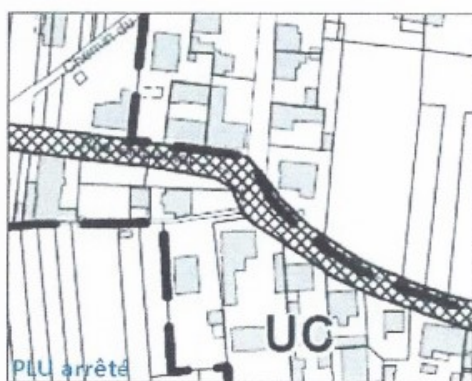
REMARQUES



- Les parcelles 566, 567 et 263 section 34 sont exploitées par un viticulteur. Afin de rendre possible la réalisation en prolongement des hangars existants, il serait nécessaire que la zone UC soit modifiée. La Chambre d'Agriculture et le syndicat viticole ont soutenu cette demande et le commissaire enquêteur a émis un avis favorable.

MODIFICATION D'UN EMPLACEMENT RESERVE

La suppression de l'emplacement réservé a été demandée. Or, les emplacements réservés correspondent à un projet d'élargissement de la rue Joffre qui n'est plus d'actualité. En conséquence, selon le nouveau projet d'aménagement qui va bientôt démarré, il n'est plus nécessaire d'élargir la voie. L'emplacement réservé n°11 a été redessiné.



AVIS DE LA COMMUNE :

L'OAP s'intitule OAP « secteur Flachsland ».

La révision du Plan Local d'Urbanisme adoptée par délibération du 26 juin 2019 a été annulée par le Tribunal Administratif de Strasbourg. La commune a fait appel de cette décision.

La demande consiste à modifier le zonage et à déclasser des parcelles de AU du PLU actuel en zone U.

L'objet de la présente modification n'est pas de modifier les limites des zones AU qui font l'objet d'une OAP. Ce n'est pas ce qui a été présenté en enquête publique et l'arrêté de prescription ne fait pas état de cet objectif.

Les zones AU ne sont pas modifiées dans la présente modification hormis le zonage AU prenant en compte la réalisation du lotissement Kleb.

Les objectifs annoncés concernent les OAP (et non les limites des zones AU) afin de fixer les typologies de logements, d'établir la part des logements locatifs sociaux demandés et savoir si une surface minimum continuera à être demandée.

Concernant les périmètres des zones AU, il est nécessaire d'attendre le jugement du Tribunal d'Appel de Nancy, qui en cas de jugement en faveur de la commune, permettra de remettre en vigueur les limites des zonages discutées et validées en 2019.

L'avis de la commune est donc défavorable à la demande de Monsieur BUECHER.

Avis du commissaire enquêteur :

*Nous sommes dans le cadre d'une **modification** de PLU qui ne prévoit pas de modifier le tracé des zones, les limites de la zone correspondent au PLU qui a été validé en 2005 avec une modification du règlement et des OAP pour répondre aux objectifs de densification, de mixité sociale en permettant une diversité d'habitats (Individuels, intermédiaires, collectifs), sans rupture avec les formes urbaines existantes, tout en luttant contre l'artificialisation des sols.*

Je propose d'attendre le jugement en appel au Tribunal Administratif de Nancy, qui en cas de jugement en faveur de la commune, permettra de remettre en vigueur les limites des zonages discutées et validées en 2019.

Reg-08 / 2 mars 2022

Mme Marie WAGNER
5 lieu dit St. files
68920 Witzelheim

Witzelheim, le 4/3/2022

Monsieur le Commissaire
Enquêteur du PLU de
la ville de Witzelheim

Concernant : 5 lieu dit St. files (frange)
68920 Witzelheim

Monsieur le Commissaire,

Suite à la nouvelle révision du Plan local d'urbanisme de la ville de Witzelheim, je renouvelle ma demande d'autorisation de transformer la frange attenante à notre maison, en locaux d'habitation. Comme annoncé précédemment, dans mes courriers antérieurs, nous souhaitons garder le volume existant, ainsi que les ouvertures des portes et fenêtres actuelles.

En espérant une suite favorable à notre demande, je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, mes salutations distinguées

M. Wagner

P.S. lieu dit a mis une observation dans le sens de ma demande dans le registre de dépôt en mairie le 23.2.22

Observation enregistrée par M. WAGNER Alain

(Observation reprise in extenso du registre papier). 3a Document graphique

Avec Mme WAGNER Christiane et M. WAGNER Jean nous réitérons notre demande de modification de zonage afin que nous puissions transformer notre grange en bâtiment d'habitation.

AVIS DE LA COMMUNE :

Lors de la révision du PLU adoptée en 2019, la propriété de Madame WAGNER a fait l'objet de la création d'un sous-secteur permettant le changement de destination de sa grange située en zone N.

La révision du Plan Local d'Urbanisme adoptée par délibération du 26 juin 2019 a été annulée par le Tribunal Administratif de Strasbourg. La commune a fait appel de cette décision.

La demande consiste à modifier le zonage et, au regard de la situation du terrain concerné, de créer un secteur particulier en zone naturelle afin d'adapter le règlement, ce qui n'est pas possible dans le cadre d'une procédure de modification.

Seul un jugement favorable du tribunal sur la révision du PLU ou une nouvelle procédure de révision pourra faire éventuellement aboutir la demande de Madame WAGNER concernant sa propriété située en zone naturelle.

L'avis de la commune est donc défavorable à la demande de Madame WAGNER.

Avis du commissaire enquêteur :

*Nous sommes dans le cadre d'une **modification** de PLU qui ne prévoit pas de modifier le tracé des zones, les limites de la zone correspondent au PLU qui a été validé en 2005 avec une modification du règlement et des OAP pour répondre aux objectifs de densification, de mixité sociale en permettant une diversité d'habitats (Individuels, intermédiaires, collectifs), sans rupture avec les formes urbaines existantes, tout en luttant contre l'artificialisation des sols.*

Je propose d'attendre le jugement en appel au Tribunal Administratif de Nancy, qui en cas de jugement en faveur de la commune, permettra de remettre en vigueur les zonages discutées et validées en 2019.

Reg-09 / 3 mars 2022

Observation enregistrée par Mme WETZEL Christine

(Observation reprise in extenso du registre papier). Au sujet de l'OAP secteur Jaz, attention à la sortie de la zone « logement collectif » qui donne sur la rue René Schmitt. A l'endroit de la flèche, la sortie arrive en plein virage – risque d'accident. Il est plus judicieux d'y accéder directement au niveau du rond point ou vers le parking Auchan.

AVIS DE LA COMMUNE :

En effet, l'emplacement de l'accès/sortie des véhicules n'est pas la plus judicieuse et peut être source d'accident. Il est proposé de déplacer la voie d'accès à l'est, le long de la parcelle où se trouvent les ateliers municipaux.

La commune donne un avis favorable à la modification envisagée par Madame WETZEL.

Avis du commissaire enquêteur :

Je prends acte de la modification proposée par la commune, il conviendra de corriger les documents graphiques et l'OAP du secteur « JAZ ».

Reg-10 / 3 mars 2022

Observation déposée par Mme TILLÉ Marguerite et Anne-Marie

Marguerite et Anne Marie Tillé
13 et 13a rue René Schmitt
68920 Wintzenheim
Tél. 06.58.48.94.06

Wintzenheim, le 2 mars 2022

Objet : zone réservée

Monsieur le commissaire enquêteur,

L'enquête publique relative à une modification du plan local d'urbanisme de Wintzenheim nous amène à réitérer notre demande de déplacement de la zone réservée qui grève notre propriété sise 13 et 13a rue René Schmitt.

Cette zone réservée nous a été imposée en son temps, de manière arbitraire, dans les années 1990, mais nous ne l'avons découvert que bien plus tard.

Les parcelles 329 et 330 sur lesquelles se trouvent nos maisons représentent une seule unité foncière, qui est entièrement clôturée et fermée par un portail. Mais il se trouve que l'entrée d'une des propriétés (13a) est sur la zone réservée. Si cette parcelle devait devenir une voie d'accès à un lotissement, cela impacterait considérablement les deux propriétés :

- Elle condamnerait le potager que nous avons aménagé de ce côté-là, car il n'en resterait qu'une portion congrue impossible à cultiver.
- Tous les espaces verts délimités par une bordure autour de la maison seraient à remodeler car ils empiètent sur la zone réservée.
- La clôture serait à déplacer.
- Le portail serait tout simplement impossible à réutiliser.
- L'entrée de la propriété serait entièrement à reconfigurer.

A l'heure où la Ville de Wintzenheim réfléchit à l'extension de l'urbanisation, l'emplacement réservé n'a pas lieu d'être maintenu parce qu'il existe d'autres accès possibles à l'ensemble des parcelles concernées par une future urbanisation de la zone AUc. Aussi, nous demandons à la Ville de Wintzenheim de lever la servitude qui frappe notre terrain.

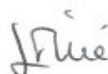
En tout état de cause, nous demandons également que cette zone réservée ne soit pas prolongée sur le reste de notre parcelle.

Nous vous remercions à l'avance de l'intérêt que vous porterez à notre demande.

Veillez agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, l'expression de nos salutations distinguées.



Marguerite Tillé



Anne Marie Tillé

AVIS DE LA COMMUNE :

L'objet de la modification n'est pas de modifier les périmètres des zones.

Par ailleurs, il est nécessaire de permettre un accès au lotissement. Le choix de ce terrain a dû se déterminer en prenant en compte le fait que c'était d'ores et déjà un chemin et qu'il pouvait servir d'accès à d'autres lots. Si la commune déplace l'accès, elle devra justifier de son choix ; or, cet emplacement se prête à l'aménagement d'un accès, puisqu'il constitue déjà un chemin, alors que les autres parcelles constructibles sont libres d'occupation et peuvent donc être construites.

Enfin, il est rappelé qu'un emplacement réservé permet de « réserver » la destination de la parcelle à l'objet présenté, mais sans contrainte pour le propriétaire de vendre. Ainsi, Madame TILLE n'est soumise à aucune obligation au titre de l'ER.

La commune donne un avis défavorable à la demande de Madame TILLE.

Avis du commissaire enquêteur :

La parcelle 329 de l'emplacement réservé (ER), comme les parcelles 326, 327 et 328 de la rue René Schmitt sont classés en zone UC (constructible).

La parcelle 329 de la famille TILLÉ sert actuellement de voie privée pour accéder à la maison située au 13a, cette parcelle est comme j'ai pu le constater sur place entièrement clôturé. La famille ne demande pas de modification de tracé du zonage mais de lever la servitude de l'emplacement réservé (ER).

Rappel : *Lors de la mise en place d'un secteur d'urbanisation future les emplacements réservés (ER) permettent d'anticiper l'aménagement de la zone et de bloquer toute réalisation sur l'ER sans pour autant que cela ne soit définitif et contraignant.*

Cette demande pourrait être revue en concertation avec le promoteur lors de l'aménagement de la zone.

Reg-11 / 3 mars 2022

Groupe WINTZEN'AIME POUR VOUS, AVEC VOUS

M Claude Klinger-Zind

126 Rue Clemenceau

68920 WINTZENHEIM

M le Commissaire Enquêteur

Modification du PLU de Wintzenheim

A Wintzenheim, le 01 mars 2022

Monsieur le commissaire enquêteur,

Tout d'abord, nous faisons remarquer qu'aucun travail collectif avec les membres de notre groupe n'a eu lieu pour élaborer cette modification. Deux courtes présentations partielles ont été faites aux membres de la commission Travaux-Urbanisme.

La modification du PLU appelle de notre part les observations et propositions suivantes :

- 1- Certaines rues ont changé de noms alors que les documents et plans n'en tiennent pas compte, par exemple dans le règlement en page 16 au point 11.4 :rue des Prés...
En page 45, au point 1.4 les sites « Brame et Velcorex » sont listés alors qu'ils n'existent plus et au point 1.5 le site « Rond-point » est indiqué ce qui ne correspond à rien.
La modification du règlement de la zone Ue permet la construction sur limite, nous en sommes d'accord sauf pour la zone Ue- Bräcker, car ce site est entouré d'habitations.
- 2- La révision du PLU a permis la construction (qui est en cours) sur le terrain « Kirstetter », alors que le PLU n'en tient pas compte et de ce fait cette construction est dans une zone Aa. Il conviendrait, donc, de modifier le zonage en question.
- 3- EMBLEMES RESERVES
N°2- Parking réalisé depuis de longues années
N°6- Secteur Rehland. La modification du PLU prévoit de supprimer un emplacement réservé, en place depuis plus de 30 ans, en le déplaçant sur une habitation voisine (N° 6). L'actuel emplacement réservé est libre de toute construction, et devait permettre la mise en place de la voirie et des réseaux pour ce secteur, en liaison avec la rue du Maréchal Joffre. Vu le nombre important de logements projetés, il est indispensable que ces habitants aient un accès direct à la rue du Maréchal Joffre, tout d'abord bien sûr à pied ou à vélo pour accéder au centre-ville, aux écoles, à l'Arthuss, à l'arrêt de bus... Et dans un second temps en voiture, ce pour ne pas surcharger la rue Abbé Stupfel, la rue du Cerf, la rue du vignoble, la rue Schweitzer... D'autre part, les réseaux d'assainissement de la rue Joffre étant nouvellement dimensionnés peuvent et doivent accueillir ceux de ce secteur alors que la rue du Cerf n'est pas en capacité d'absorber un tel accroissement de branchements et donc nécessiterait d'important et coûteux travaux. L'actuel emplacement réservé étant positionné en face de l'avenue Leclerc (à l'extrémité de laquelle se trouve les arrêts de bus), il remplit parfaitement les objectifs précédemment cités. Par conséquent, l'intérêt général ne peut en rien justifier le déplacement de celui-ci.



Projet PLU



Proposition : maintien de l'emplacement réservé actuel en rouge.

N°16- Comme pour le point précédent, la modification du PLU prévoit de supprimer un emplacement réservé prévu pour l'accès, là, à la zone Krumacker, en le transformant pour la construction d'un parking. La commune est propriétaire de ces terrains et va entamer les travaux d'ici peu. L'objet de cet emplacement réservé est de permettre la mise en place de la voirie et des réseaux pour ce secteur, en liaison avec la rue du Maréchal Joffre. Vu le nombre important de logements projetés, il est indispensable que ces habitants aient un accès direct à la rue du Maréchal Joffre, tout d'abord bien sûr à pied ou à vélo pour accéder au centre-ville, aux écoles, à l'arrêt de bus... Et dans un second temps en voiture, ce pour ne pas surcharger la rue du Merle et la rue Saint Laurent totalement inadaptées au vu de leur étroitesse et la rue Schweitzer étant une voie restant gelée en hiver et faisant l'objet d'un traitement particulier en hiver. D'autre part, les réseaux d'assainissement de la rue Joffre étant nouvellement dimensionnés peuvent et doivent accueillir ceux de ce secteur ce qui n'est pas possible pour les autres axes. L'actuel emplacement réservé remplit parfaitement les objectifs précédemment cités c'est pourquoi il est indispensable de maintenir cet emplacement réservé dans son objectif initial.

N°19- Une partie est inutilisable vu que la rue Joffre a été restructurée récemment.

N°36- La déchetterie occupe déjà ce terrain depuis quelques années donc cet emplacement est obsolète.

- 4- OAP : Dans toutes les zones, prévoir de l'habitat individuel sur les terrains limitrophes aux habitations déjà en place. L'organisation interne de chaque zone est trop restrictive et risque de bloquer un grand nombre de projet par la nature des logements à construire (collectifs, intermédiaires, logements sociaux).
Neugesetz : Prévoir la connexion avec la rue des Lilas autant qu'un projet est en cours dans ce sens.
Jaz : Ne pas prévoir de sortie de ce secteur sur la rue René Schmitt car cette voirie est très mal placée (à l'intérieur d'une courbe) et ne permet pas l'accès à des axes de desserte. Il serait judicieux de placer la voirie le long du quai du supermarché et la connectée avec le carrefour giratoire Rue des Trois Epis- Rue René Schmitt.
- 5- Le règlement de la zone UD me semble trop permissif (matériaux, toitures, emprise au sol) et permet à la commune de s'affranchir des règles (de bon sens) d'urbanisme applicables à tous les autres demandeurs.

Merci d'avance de tenir compte de ces remarques dans l'intérêt de notre commune et de ses habitants.

Veuillez agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

Claude KLINGER-ZIND, pour le groupe
Wintzen'aime pour vous, avec vous

AVIS DE LA COMMUNE :

Les changements des noms des rues seront pris en compte.

Page 45, les sites Brame et Velcorex seront supprimés.

La commune donne un avis favorable à la demande de Monsieur KLINGER-ZIND.

Avis du commissaire enquêteur :

La commune a pris en compte la demande et devra faire modifier les documents graphiques en conséquence.

Pour ce qui concerne la zone Ue, la possibilité de construire sur limite séparative s'applique sur toutes les zones Ue, y compris pour la zone de l'entreprise Bracker dans la mesure où une seule habitation est potentiellement concernée.

La commune donne un avis défavorable à la demande de Monsieur KLINGER-ZIND.

Avis du commissaire enquêteur :

Dans un Plan Local d'Urbanisme le règlement des zones a été établi par les élus pour répondre aux contraintes d'aménagements et de densifications.

Je propose d'attendre le jugement en appel au Tribunal Administratif de Nancy, qui en cas de jugement en faveur de la commune, permettra de remettre en vigueur les limites des zonages discutées et validées en 2019.

La construction sur le terrain « Kirstetter » est régulière puisque le permis de construire a été accordé avant l'annulation du PLU. En revanche, il n'y aura pas de création de zone urbaine en zone agricole A. Le jugement en appel au tribunal de Nancy, s'il est en faveur de la commune, est susceptible de régulariser le classement. Une nouvelle révision peut également être envisagée.

La commune donne un avis défavorable à la demande de Monsieur KLINGER-ZIND.

Avis du commissaire enquêteur :

Je propose d'attendre le jugement en appel au Tribunal Administratif de Nancy, qui en cas de jugement en faveur de la commune, permettra de remettre en vigueur les limites des zonages discutées et validées en 2019.

Comme le souligne la MRAe, les emplacements réservés qui conservent un classement en « ER » ne posent pas de problème juridique, puisque leur classement correspond à leur usage (ER 36, ER 2,...)

La commune donne un avis défavorable à la demande de Monsieur KLINGER-ZIND.

Avis du commissaire enquêteur :

Pas d'observations particulières concernant cette observation, la commune a répondu à la demande.

Emplacement Réserve n°6 : L'ER n°6 a été déplacé pour des raisons de sécurité, afin que la voie ne se situe pas en face de l'avenue du Général Leclerc et créé un axe direct. Par ailleurs, le nouvel emplacement se situe sur une maison en ruine qui doit être démolie et dont les propriétaires cherchent à vendre contrairement au terrain précédent impacté par l'ER. Ce terrain, tout comme le précédent emplacement, donne un accès à la rue Joffre. Les deux autres voies ont vocation à créer un axe Est-Ouest en plus de l'axe Nord-Sud en complément et doivent aussi être conservés pour multiplier les possibilités d'entrées/sorties.

La commune donne un avis défavorable à la demande de Monsieur KLINGER-ZIND.

Avis du commissaire enquêteur :

Lors de la mise en place d'un secteur d'urbanisation future les emplacements réservés (ER) permettent d'anticiper l'aménagement de la zone et de bloquer toute réalisation sur l'ER sans pour autant que cela ne soit définitif. Dans ce cas particulier les élus ont choisis de déplacer l'emplacement réservé pour permettre l'accès à un secteur aménageable avec plus de sécurité. Pas de remarques complémentaires concernant cette observation, la commune a répondu à la demande.

L'Emplacement Réservé n°19 est seulement partiellement réalisé. Il doit donc être conservé.

La commune donne un avis défavorable à la demande de Monsieur KLINGER-ZIND.

Avis du commissaire enquêteur :

Lors de la mise en place d'un secteur d'urbanisation future les emplacements réservés (ER) permettent d'anticiper l'aménagement de la zone et de bloquer toute réalisation sur l'ER. Dans ce cas particulier les élus ont choisis de conserver l'emplacement réservé, l'aménagement de la voie n'étant pas entièrement réalisée, cela me semble logique. Pas de remarques complémentaires concernant cette observation, la commune a répondu à la demande.

Pour ce qui est des logements prévus dans les OAP, « l'organisation interne » concernant la répartition des logements est un impératif pour répondre aux objectifs de densité du SCoT. Comme le souligne la DDT et la MRAe, il est indispensable de produire les densités demandées et les logements sociaux nécessaires. Dans ce sens, l'outil essentiel et la répartition de la typologie des habitations.

La commune donne un avis défavorable à la demande de Monsieur KLINGER-ZIND.

Avis du commissaire enquêteur :

L'analyse des OAP concernant la répartition des différents types d'habitat au sein des zones AUc peut paraître restrictive au premier abord, toutefois cette répartition des différents types d'habitats dans les OAP permet à la commune de supprimer l'obligation de libérer une surface minimum de 0,75 Ha pour commencer l'aménagement d'une zone AUc, tout en répondant aux objectifs de développement que se sont fixés les élus de la commune, aux orientations des documents supra-communaux, ainsi qu'à ceux définis par l'État concernant la densification, tout en Luttant contre l'artificialisation des sols.

La densification, ce n'est pas que pour les grandes villes, elle trouve aussi son utilité dans les petites villes et même les **bourgs ruraux**. Elle permet en particulier de renforcer un centre ville ou un centre bourg :

- davantage de logements, donc plus d'habitants dans un périmètre « compact », et donc plus d'attractivité pour des commerces de proximité ;
- davantage d'habitants dans un périmètre limité, c'est aussi un accès facilité à des équipements collectifs ;
- enfin, moins de surfaces bâties, c'est économiser les espaces agricoles ou naturels ;
- **davantage de logements sur une petite surface, donc l'opportunité de construire des petits logements correspondant aux besoins des jeunes, personnes âgées et familles monoparentales.**

*De nombreuses communes rurales ou périurbaines ne proposaient jusqu'à aujourd'hui qu'un seul type de logement : la maison individuelle familiale. **Mais cet habitat ne répond plus à la diversité actuelle des besoins en logement** (demande locale des jeunes, personnes âgées, familles monoparentales...). Pour ne pas bloquer le parcours résidentiel de certains de ces publics, et éviter qu'ils n'aillent chercher « ailleurs », la solution passe par la diversification de l'offre avec une diversité d'habitats (Individuels, intermédiaires, collectifs).*

OAP Neugesetz : La voie interne de desserte a pour objectif de ne pas impacter le chemin du Neugesetzweg qui n'est pas en capacité de supporter une circulation importante.

La commune donne un avis défavorable à la demande de Monsieur KLINGER-ZIND.

Avis du commissaire enquêteur :

Après visite des lieux j'ai pu constater que le « Neugezetzweg » est un chemin viticole qui nécessiterait un élargissement et un aménagement pour absorber la circulation d'accès à cette zone, ce qui ne va pas dans le sens de la lutte contre l'artificialisation des sols.

OAP Jaz : En effet, l'emplacement de l'accès/sortie des véhicules n'est pas la plus judicieuse et peut être source d'accident.

Il est proposé de déplacer la voie d'accès à l'est, le long de la parcelle où se trouvent les ateliers municipaux.

La commune donne un avis favorable à la demande de Monsieur KLINGER-ZIND de déplacer l'accès.

Avis du commissaire enquêteur :

Je prends acte de la modification proposée par la commune, il conviendra d'apporter les corrections aux documents graphiques et OAP du secteur « JAZ ».

Règlement de la zone UD : comme le souligne la DDT et la MRAe, le règlement de la zone UD permet la réalisation d'équipements d'intérêt collectif, et ainsi de prendre en compte les contraintes particulières attachées à ce type de réalisation.

La commune donne un avis défavorable à la demande de Monsieur KLINGER-ZIND.

Avis du commissaire enquêteur :

Le règlement de cette zone prescrit une hauteur sous plafond H2 de 15 mètres comme pour les autres zones du PLU, d'autres part il y a également des règles restrictives concernant les constructions sur limites séparatives, ces règles devraient permettre lors de la délivrance d'un permis de construire d'équipements d'intérêt collectif de réaliser des bâtiments s'intégrant à l'architecture générale du bourg.

Reg-12 / 3 mars 2022

Observation enregistrée par Mme ROTH-THEILLER Virginie

Virginie ROTH
10 rue du Coef
68920 WINTZENHEIM

le 3-3-22

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Dans votre nouveau PLU, l'OAP
concernant le secteur REHLAND, ne comprend
pas de zone "habitat individuel" représentée
en couleur jaune -
Ne serait-il pas envisageable dans la
parce Nord du futur prolongement de la
rue du Coef d'intégrer une zone habitat
individuel permettant au moins aux propriétaires
de terrain de construire leur habitation personnelle.

Je vous prie d'agréer, Monsieur,
mes respectueuses salutations

(Observation reprise in extenso du registre papier). Mme ROTH-THEILLER est d'accord avec l'emplacement réservé n°6 tel que présenté dans les documents graphiques et les OAP

Dans son courrier elle fait une observation concernant le secteur du « Rehland ».

Commissaire Enquêteur : Je souhaite avoir l'avis de la commune sur la demande exprimé dans le courrier. (Voir courrier)

AVIS DE LA COMMUNE :

Madame ROTH a une lecture erronée de la légende du type d'habitat de l'OAP du Rehland. La légende indique « *Habitat individuel/intermédiaire* ». Il est donc possible de construire des maisons individuelles. En revanche, il est nécessaire de produire 30% de logement social à partir du 1^{er} logement, ce qui induit soit de produire plusieurs logements pour répondre à cette contrainte, soit de s'intégrer dans un projet plus global.

Avis du commissaire enquêteur :

La réponse apportée par la commune répond au questionnement de Mme ROTH.



Graphique des OAP du REHLAND

Reg-13 / 4 mars 2022

Courrier d'observation de M. & Mme BATTO remis au commissaire enquêteur lors de la dernière permanence.

M. & Mme Michel BATTO
135 rue Clemenceau
68920 WINTZENHEIM

Wintzenheim le 4.03.2022

Courrier remis ce jour à :

Monsieur Patrick DEMOULIN
Commissaire Enquêteur

PLU
Projet de modification n°3 d'octobre 2021

Les zones prévues pour l'habitat ne comportent aucune indication sur le nombre de logements et chiffrage des habitants projetés.
Seule indication dans les documents : 7642 habitants en 2018.

Or la population de Wintzenheim est quasi stable depuis 20 ans.

Aucun développement secondaire de la population n'est indiqué dans le projet.

Ce projet est surdimensionné. Un complément d'information est nécessaire.

Notre propriété, ou nos habitons est directement concerné par la zone AUC1.

Cette zone n'est pas une "dent creuse" la hauteur des constructions de 15m hors équipement technique est une hauteur extrêmement imposante.

Ces constructions défigureront le panorama visuel généré par le site du Hohlensberg avec son château.

De plus l'activité viticole sera amputée. L'entée Ouest de Wintzenheim sera défigurée par la hauteur des constructions projetées.

Nous demandons le retrait du secteur AUC1 du projet.
Dans l'attente d'une réponse, Meilleures salutations.

M Batto
Mme Marie Louise Batto

Mattoy.
M Michel Batto

Commissaire Enquêteur : Je souhaite avoir l'avis de la commune sur les observations exprimés dans le courrier de M. & Mme BATTO. (Voir courrier)

AVIS DE LA COMMUNE :

La modification présentée n'est pas une révision. Ainsi, les projections démographiques et la détermination des logements sur les 15 années à venir n'ont pas lieu d'être dans ce projet.

Le PADD ne pouvant être modifié, il est nécessaire de se tenir aux périmètres des OAP fixés et de préciser le contenu.

Les hauteurs autorisées sont identiques dans les différentes OAP, et les typologies des habitats précisés.

La commune donne un avis défavorable à la demande de Monsieur BATO.

Avis du commissaire enquêteur :

Nous sommes dans le cadre d'une **modification** de PLU qui ne prévoit pas de modifier ou supprimer des zones AUc, les zones et leurs limites zone correspondent à celles du PLU qui a été validé en 2005 avec une modification du règlement et des OAP pour répondre aux objectifs de densification, de mixité sociale en permettant une diversité d'habitats (Individuels, intermédiaires, collectifs), sans rupture avec les formes urbaines existantes, tout en Luttant contre l'artificialisation des sols.

Le document d'Orientations et d'Aménagement et de Programmation (OAP) indique la surface aménageable de chaque secteur ainsi que le nombre minimum de logements par hectare, ce qui permet de déterminer le nombre minimum de logements à réaliser par secteur pour atteindre les objectifs de densification déterminés par les documents supra-communaux.

Secteur	Surface	Surface** Moins ~15%	Log/ha	Nb minimum logements	Ouverture prévisionnelle
Flachsland	6,6 ha	5,6 ha	50 log/ha	280	2023 - 2028
Rehland	2,2 ha	1,9 ha	40 log/ha	76	2023 - 2026
Krummacker	1,8 ha	1,5 ha	40 log/ha	60	2027 - 2030
Kleb	1,3 ha	1,1 ha	40 log/ha	44	2025 - 2028
Munsterweg 1	0,4 ha	0,3 ha	40 log/ha	12	2030 - 2032
Munsterweg 2	2,7 ha	2,3 ha	40 log/ha	92	2032 - 2037
Neugesetz	6,1 ha	5,2 ha	40 log/ha	208	2028 - 2032
Herrenpfad	1,7 ha	1,4 ha	40 log/ha	56	2029 - 2031
JAZ	2,0 ha	1,7 ha	40 log/ha	68	2023 - 2026

**Surface disponible après déduction des voiries et aménagements.

Il est nécessaire de relativiser les surfaces à urbaniser ainsi que le nombre de minimum de logements prévus, en effet la quasi-totalité des surfaces urbanisables bien que limitrophe de la zone UC, sont composées de vignobles et ne se libèrent que très lentement, ce qui est un frein depuis de nombreuses années au développement de la commune, l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs ne se fera que de manière progressive d'après le Plan Local de l'Habitat (PLH).

L'habitat individuel ne répond plus à la diversité actuelle des besoins en logement (demande locale des jeunes, personnes âgées, familles monoparentales...). Il est donc indispensable de promouvoir un habitat autre que celui de la maison individuelle.

Les hauteurs H1 & H2 définies dans les différentes zones sont fixées pour permettre à la commune d'atteindre les objectifs de densité et de mixité sociale définis dans les documents supra-communaux, elles correspondent à l'architecture générale du bourg (voir les bâtiments récents réalisés dans la commune, par exemple l'immeuble à l'arrière de la mairie).

Les OAP des différents secteurs AUc du document d'urbanisme permettent à la commune de promouvoir une logique de densification progressive, sans rupture avec les formes urbaines existantes, tout en Luttant contre l'artificialisation des sols.

Reg-14 / 4 mars 2022

Observation enregistrée dans le registre par Mme BICKEL Esther

(Observation reprise in extenso du registre papier). Quel est le devenir des parcelles 399 & 398 (24 ares) situées sur l'emplacement réservé de la RD83.

Commissaire Enquêteur : *Je souhaite avoir l'avis de la commune sur la demande exprimé dans le registre.*

AVIS DE LA COMMUNE :

Les deux parcelles sont situées pour une grande partie dans les Emplacements Réservés du projet de la RD83 et, dans la marge de recul inconstructible liée aux nuisances sonores.

Avis du commissaire enquêteur :

Les emplacements réservés sont des servitudes institués par les plans locaux d'urbanisme (PLU, PLUi) en vue de permettre la réalisation, entre autres, de projets de voies, d'équipements publics, d'espaces verts, de programmes de logements... Ils permettent :

- ✓ *d'anticiper l'acquisition d'un terrain en vue d'un projet précis ;*
- ✓ *et, dans l'attente de celui-ci, d'y interdire tout autre projet de construction -ou tout du moins, toute construction qui ne serait pas compatible avec la réalisation à venir du projet pour lequel cet emplacement est réservé.*

Il s'agit en conséquence d'une servitude limitant le droit à construire, puisqu'une autorisation d'urbanisme, et notamment un permis de construire, ne peut être délivré que si son objet est cohérent avec la destination de l'emplacement réservé.

En contrepartie de cette servitude, le propriétaire concerné bénéficie d'un droit de délaissement lui permettant d'exiger de la collectivité publique bénéficiaire de la réserve qu'elle procède à l'acquisition de l'emprise concernée.

Mme BICKEL Esther devra être informée de ses droits.

Reg-15 / 4 mars 2022

Courrier de demande de modification déposé par M. HOFFMANN Olivier

Hoffmann Olivier
Chez
Hoffmann Pierre Paul
14 Rue Feldkirch
68920 Wintzenheim

Mairie de Wintzenheim

Monsieur Patrick Demoulin
Commissaire Enquêteur

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Par la présente, je vous confirme notre entretien du jeudi 17 février et vous remercie de votre accueil, entretien concernant le plan Nr 3 modification du PLU.

Mon dossier se situe (Zone 9) rue Feldkirch, il s'agit du prolongement des parcelles Nr 39/40/41 par la parcelle 243, joint copie du plan

Notre projet est de construire, c'est pourquoi je me permet de solliciter votre bienveillance afin de défendre au mieux ce projet sur la zone indiqué par le Postit (projet) sur le plan.

Projet impossible depuis plus de 30 ans par décisions present au dépit du bon sens, sacrifiant la moitié du terrain familial.

Espérant avoir été suffisamment clair dans mes explications, d'avance je vous remercie et vous prie de croire à l'expression de mes sincères salutations.

Wintzenheim le 28 février 2022/

Hoffmann Olivier

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Olivier Hoffmann', written over a large, light-colored oval scribble. Below the signature, there are some faint, illegible markings.

révoir un espace vert tampon entre les tutures
que.



Commissaire Enquêteur : *Je souhaite avoir l'avis de la commune sur la demande exprimé dans le courrier. (Voir courrier & document graphique)*

AVIS DE LA COMMUNE :

La modification comprend en effet le projet de modifier le périmètre AUc du secteur « Kleb », comme cela a été intégré dans le dossier soumis à enquête publique. Celle-ci a pour unique objectif d'actualiser les limites pour prendre en compte la construction du lotissement Kleb et de l'intégrer en zone U, puisque les maisons sont réalisées.

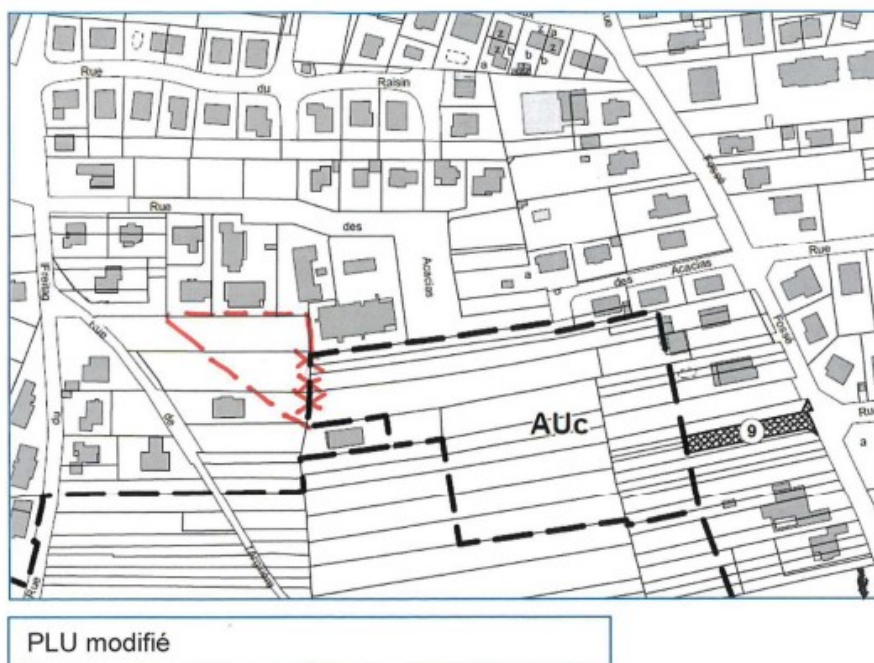
Il y a eu une erreur matérielle de « crayon » qui sera rectifiée, le périmètre de la zone sera uniquement le résultat de la soustraction de la zone urbanisée. Ainsi, les limites de la zone AUc seront rectifiées selon la réalité du terrain (voir schéma page 6).

L'avis de la commune est défavorable pour ce qui concerne la demande de Monsieur HOFFMANN.

Avis du commissaire enquêteur :

Il conviendra de modifier les documents graphiques comme proposé par la commune.

Schéma de la page 6 du mémoire en réponse



Rectification des limites de la zone AUc suite à une erreur matérielle.

5.2.- OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

28 OCTOBRE 2021 / AVIS DE LA CHAMBRE DE COMMERCE & D'INDUSTRIE

Après examen du dossier la CCI émet un **avis favorable** sur le dossier de modification n°3 du PLU de la commune de Wintzenheim.

24 NOVEMBRE 2021 / AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE DU HAUT-RHIN (CAA)

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 AUc. 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 AUc 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 pour le secteur« Flachsland »



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.

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 îlot 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'îlot 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.

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.

Commissaire Enquêteur : *Je souhaite avoir l'avis de la commune sur la demande de modification de la Chambre d'agriculture sur les secteurs « Flachsland » et « Munsterweg1 ».*

AVIS DE LA COMMUNE :

Les OAP s'intitulent OAP « secteur Flachsland » et secteur « Kleb » et non « Munsterweg ».

La révision du Plan Local d'Urbanisme adoptée par délibération du 26 juin 2019 a été annulée par le Tribunal Administratif de Strasbourg. La commune a fait appel de cette décision.

La demande consiste à modifier le zonage et à déclasser des parcelles en AUs dans le PLU actuel pour les classer en AUc.

L'objet de la présente modification n'est pas de modifier les limites des zones AU qui font l'objet d'une OAP. **Les zones AU ne sont pas modifiées dans la présente modification hormis le zonage AU prenant en compte la réalisation du lotissement Kleb. Les objectifs annoncés concernent les OAP (et non les limites des zones AU)** afin de fixer les typologies de logements, d'établir la part des logements locatifs sociaux demandés et savoir si une surface minimum continuera à être demandée.

Pour le Flachsland, le classement en AUs ne fait pas partie des zones concernées et on ne peut pas considérer que ce sont des délaissés inconstructibles car inclus dans des zones d'activités économiques.

Pour la zone du « Kleb », cela consiste à intégrer des parcelles zonées A en zone AU, ce qui n'est pas possible dans le cadre d'une modification, et cela ne peut en aucun cas représenter une « erreur matérielle ».

Enfin, concernant les périmètres des zones AU, il est nécessaire d'attendre le jugement du Tribunal d'Appel de Nancy, qui, en cas de jugement en faveur de la commune, permettra de remettre en vigueur les limites des zonages discutées et validées en 2019.

L'avis de la commune est défavorable sur les modifications proposées sur ces deux secteurs AU.

Pour ce qui concerne le **périmètre de réciprocité** et la délimitation à 25 mètres, la commune donne un avis favorable.

29 NOVEMBRE 2021 / AVIS DE LA MISSION REGIONALE DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (MRAE)

Point 1

Considérant que :

- ✓ une zone spécifique UD est créée pour regrouper les équipements scolaires et parascolaires, les ateliers municipaux, les équipements sportifs, la caserne des pompiers et la nouvelle gendarmerie, afin d'y définir des dispositions réglementaires adaptées, notamment en fixant la hauteur maximale des constructions à 15 mètres (article 10) ;
- ✓ un sous-secteur UD1, concernant la future gendarmerie, le collège Prévert, les écoles Dame Blanche et Arc-en-ciel, la caserne des pompiers et le Complexe omnisports évolutif couvert (COSEC), est également mis en place afin d'y appliquer des dispositions simplifiées en termes d'implantation par rapport aux voies ou limites séparatives, compte-tenu des contextes locaux (articles 6 et 7) ;
- ✓ les plans de zonage et le règlement du PLU sont modifiés en conséquence; le secteur UBa (concernant le lycée agricole) ainsi que les règles spécifiques à ce secteur sont notamment supprimés du règlement, le secteur étant reclassé en zone UD ;

Observant que la création de la zone urbaine UD et de son sous-secteur UD1 permettra une meilleure prise en compte des spécificités des équipements d'intérêts collectifs et services public du territoire communal.

Commissaire Enquêteur : *Après analyse la MRAe observe que la création de la zone urbaine UD et de son sous-secteur UD1 permettra une meilleure prise en compte des spécificités des équipements d'intérêts collectifs et services public du territoire communal. Ne nécessite pas l'avis de la commune.*

Point 2

Considérant que :

- ✓ le site de l'ancienne usine d'horlogerie JAZ, dont une partie est actuellement classée en zone urbaine UCb, est reclassé en zone urbaine UBd afin que l'ensemble du site soit dans une même zone urbaine ;
- ✓ le sous-secteur à urbaniser AUc1 est supprimé, l'équipement sportif ayant été réalisé, une partie de la zone est reclassée en UD, l'autre en UC ;
- ✓ la partie nord du secteur à urbaniser à vocation d'habitat AUc a été reclassée en zone urbaine UC suite à son urbanisation effective ;
- ✓ afin de faciliter les projets d'urbanisation, la présente modification permet, dans les zones à urbaniser, une emprise au sol des constructions plus importante (la moitié de la superficie du terrain), supprime la superficie minimale nécessaire pour ouvrir à l'urbanisation et augmente les hauteurs des constructions (hauteur maximale des façades fixée à 9 mètres et hauteur plafond des constructions à 15 mètres) ;
- ✓ au sein de la zone AUc, 9 secteurs de mixité sociale sont introduits, conformément à l'article L.151-15 du code de l'urbanisme; dans ces secteurs toute opération devra prévoir au moins 30 % de logements locatifs sociaux (40 % dans le secteur n°8 « Flachsland ») ;
- ✓ les 10 OAP sont mises à jour et complétées, notamment par des informations concernant la densité urbaine et la mixité sociale, la répartition des types de logements, la desserte et les espaces publics, la mixité fonctionnelle, le traitement des fronts urbains et l'intégration des sites dans leur environnement ; l'OAP concernant le périmètre de l'ancien site JAZ (faisant l'objet d'une fiche dans Basol, la base de données du Ministère de la transition écologique sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif) est également complétée par l'arrêté préfectoral du 15 juin 1999 instituant une servitude d'utilité publique sur ce site ;

Regrettant la suppression de la superficie minimale de 0,75 ha pour la réalisation d'une opération d'aménagement ainsi que l'abandon de l'aménagement du secteur UBc dans le cadre d'une opération globale (non expliqué dans la note de présentation) ; en effet, ces suppressions sont susceptibles d'entraîner un manque de cohérence urbaine et une difficulté à respecter la densité de 40 logements par hectare fixée par le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) Colmar-Rhin-Vosges ;

AVIS DE LA COMMUNE :

Concernant la zone UBc, cette zone n'a pas été écartée, mais depuis le PLU de 2005, elle a été totalement construite. Un projet global sur l'ancien site dit « Velcorex » a été réalisé comprenant une résidence seniors de 101 logements et deux collectifs avec 58 logements locatifs sociaux.

Il s'agit donc de compléter la note de présentation afin d'expliquer cette évolution.

La commune demande une complétude dans la note de présentation.

Concernant la suppression de la surface minimum de 0,75 ha, qui est l'un des objectifs de la présente modification, il est impératif de supprimer ce minimum afin de ne plus avoir cet élément bloquant l'urbanisation des zones. En effet, beaucoup de projets ont été abandonnés car certains propriétaires utilisaient cet outil pour faire augmenter les prix du foncier. Par ailleurs, la volonté de développer les règles des OAP avec des typologies d'habitat, des % de logements sociaux plus précis et impératifs et des structures viaries sur les espaces concernées permettent d'imposer une cohérence urbaine ainsi que la densité demandée par le SCoT Colmar-Rhin-Vosges. En effet, les typologies d'habitat inscrites dans les OAP sont issues de calculs de densité permettant d'atteindre sur chaque OAP en zone AU 40 logements à l'hectare.

La commune donne un avis défavorable au maintien d'une superficie minimum et demande sa suppression.

Observant que :

- ✓ les reclassements prévus au sein de différentes zones urbaines ainsi que la plupart des modifications du règlement présentées ci-dessus tiennent compte de la réalité du terrain, n'entraînent pas de consommation d'espaces supplémentaires et sont sans incidence pour l'environnement ;
- ✓ l'OAP dite « secteur JAZ » a été remaniée pour consacrer le secteur uniquement à de l'habitat, les activités commerciales, artisanales et tertiaires étant abandonnées ; le schéma présente par ailleurs une zone hachurée, correspondant à une urbanisation possible après dépollution, différente de l'OAP précédente ; la notice présente une référence erronée concernant les études à produire dans le cadre des études de sols à réaliser sur le secteur ; le pétitionnaire indique, dans un complément, que l'option « habitat » a été privilégiée pour des raisons de desserte et de proximité urbaine, que l'erreur matérielle du schéma sera rectifiée et les références réglementaires actualisées ;
- ✓ l'OAP dite la « Forge » prévoit des « densités constructibles limitées » ; afin d'être compatible avec le SCoT, une densité moyenne de 40 logements par hectare devra être appliquée à l'échelle globale des zones d'extension du territoire communale ;

Recommandant de :

- ✓ compléter la notice de présentation et l'OAP « secteur JAZ » avec les éléments demandés ou transmis ci-dessus ;
- ✓ joindre également au PLU l'arrêté préfectoral du 08 octobre 2020 instituant des servitudes publiques relatives à la limitation de l'usage des sols, du sous-sol et des eaux souterraines sur le site de dépôt de déchets de production de lindane de la société PUCK situé sur la commune de Wintzenheim (faisant l'objet d'une fiche dans BAS0L2) ;

Rappelant que la rédaction des OAP doit également tenir compte des obligations issues de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 (mise en place d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et des équipements correspondants, définition des actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques).

AVIS DE LA COMMUNE :

Concernant l'OAP dite « secteur JAZ », l'erreur matérielle concernant la zone polluée du schéma sera rectifiée et les références réglementaires actualisées.

L'arrêté préfectoral du 08 octobre 2020 instituant des servitudes publiques relatives à la limitation de l'usage des sols, du sous-sol et des eaux souterraines sur le site de dépôt de déchets de production de lindane de la société PUCK situé sur la commune de Wintzenheim (faisant l'objet d'une fiche dans BAS0L2) sera joint au dossier.

Concernant les obligations issues de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 :

Pour ce qui concerne la mise en place d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et des équipements correspondants, il est proposé le calendrier prévisionnel suivant, correspondant à ce qui a été envisagé lors de l'établissement du projet de PLH :

- OAP Flachsland : 2023-2028
- OAP Rehland : 2023-2026
- OAP Secteur Jaz : 2023-2026
- OAP Kleb : 2025-2028
- OAP Neugesetz : 2028-2032
- OAP Herrenpfad : 2029-2031
- OAP Krummaker : 2027-2030
- OAP Munsterweg : 2030-3032
- OAP Munsterweg 2 : 2032-2034
- OAP La Forge : 2030-2032

Ce calendrier prévisionnel de réalisation n'est pas impératif, et est susceptible d'être adapté selon les opportunités foncières.

En ce qui concerne les équipements, la commune s'est dotée des équipements scolaires et périscolaires nécessaires à l'accueil des nouvelles populations.

Concernant les actions et les opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques, la commune a mandaté un bureau d'études pour établir un diagnostic (étude jointe) sur la Trame verte et Bleue portant sur les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Cette étude a conclu pour l'ensemble des OAP que les « enjeux inhérents à la Trame Verte et Bleue sont négligeables » dans chacun des secteurs concernés.

En conséquence, les OAP n'ont pas été modifiées, bien que prenant en compte la loi Climat et Résilience du 22 août 2021.

Point 5

Considérant que, suite à l'accord de la Chambre d'agriculture d'Alsace lors d'une précédente évolution du PLU, et conformément à l'article L.111-3 du code rural, une distance d'éloignement inférieure pourrait être autorisée pour cet élevage d'ovins située en zone urbaine ; le périmètre d'éloignement devrait être fixé à 25 mètres ;

Observant que le plan de zonage devra être modifié en conséquence.

La MRAe conclut:

qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la commune de Wintzenheim, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, **et sous réserve de la prise en compte des recommandations et du rappel**, le Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Wintzenheim n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

AVIS DE LA COMMUNE :

La commune est favorable au périmètre de réciprocité de 25 mètres.

1^{ER} DECEMBRE 2021 / AVIS DE LA DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES (DDT)

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 ».

AVIS DE LA COMMUNE :

Avis favorable de la commune et les « équipements publics ou d'intérêt général » seront remplacés par « 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.

AVIS DE LA COMMUNE :

Concernant la suppression de la surface minimum de 0,75 ha, qui est l'un des objectifs de la présente modification, il est impératif de supprimer ce minimum afin de ne plus avoir cet élément bloquant l'urbanisation des zones. En effet, beaucoup de projets ont été abandonnés car certains propriétaires utilisaient cet outil pour faire augmenter les prix du foncier. Par ailleurs, la volonté de développer les règles des OAP avec des typologies d'habitat, des % de logements sociaux plus précis et obligatoires et des structures viaires sur les espaces concernées permettent d'imposer une cohérence urbaine ainsi que la densité demandée par le SCoT Colmar-Rhin-Vosges. En effet, les typologies d'habitat traduisent des densités permettant d'atteindre 40 logements à l'hectare.

La commune donne un avis défavorable au maintien d'une superficie minimum et demande sa suppression.

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.

AVIS DE LA COMMUNE

Concernant la zone UBc, cette zone n'a pas été écartée, mais depuis le PLU de 2005, elle a été totalement construite. Un projet global sur l'ancien site dit « Velcorex » a été réalisé comprenant une résidence seniors de 101 logements et deux collectifs avec 58 logements locatifs sociaux.

Il s'agit donc de compléter la note de présentation afin d'expliquer cette évolution.

La commune demande une complétude dans la note de présentation.

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.

AVIS DE LA COMMUNE :

La notice sera complétée.

L'aménagement de la zone Jaz a été modifié afin de prendre en compte les évolutions des projets du propriétaire. Le bâtiment qui devait être réhabilité dans le cadre d'une procédure« ANAH » avait vocation à accueillir les Compagnons du Devoir. Or, ils ont abandonné le projet d'installation, et en conséquence, le projet de réhabilitation n'avait plus lieu d'être.

Par ailleurs, il semblait plus pertinent de resituer les logements individuels le long du quartier résidentiel déjà existant à l'est du site. A l'inverse, les collectifs pouvaient se positionner à côté des ateliers municipaux. L'harmonisation du règlement et du zonage avait un objectif de simplification, puisque la typologie de l'habitat cadre les objectifs d'urbanisation.

Enfin, le périmètre nécessitant des études pour la dépollution sera rectifiée et identique à celui du PLU de 2005.

AVIS DE LA COMMUNE :

Avis favorable. Les rectifications seront réalisées.

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 naturels (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.

AVIS DE LA COMMUNE :

Concernant les obligations issues de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 :

Pour ce qui concerne la mise en place d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et des équipements correspondants, il est proposé le calendrier prévisionnel suivant, correspondant à ce qui a été envisagé lors de l'établissement du projet de PLH :

- OAP Flachsland : 2023-2028
- OAP Rehland : 2023-2026
- OAP Secteur Jaz : 2023-2026
- OAP Kleb : 2025-2028
- OAP Neugesetz : 2028-2032
- OAP Herrenpfad : 2029-2031
- OAP Krummaker : 2027-2030
- OAP Munsterweg : 2030-3032
- OAP Munsterweg 2 : 2032-2034
- OAP La Forge : 2030-2032

Ce calendrier prévisionnel de réalisation n'est pas impératif, et est susceptible d'être adapté selon les opportunités foncières.

En ce qui concerne les équipements, la commune s'est dotée des équipements scolaires et périscolaires nécessaires à l'accueil des nouvelles populations.

Concernant les actions et les opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques, la commune a mandaté un bureau d'études pour établir un diagnostic (étude jointe) sur la Trame verte et Bleue portant sur les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Cette étude a conclu pour l'ensemble des OAP que les « enjeux inhérents à la Trame Verte et Bleue sont négligeables » dans chacun des secteurs concernés.

En conséquence, les OAP n'ont pas été modifiées, bien que prenant en compte la loi Climat et Résilience du 22 août 2021.

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.

AVIS DE LA COMMUNE :

La commune souhaite conserver le taux de 20% et ce pour différentes raisons :

- Cette modification ne faisait pas partie des objectifs de la procédure,
- L'instauration de l'obligation de 20% de logements locatifs sociaux à partir 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 est complexe à appliquer. En effet, les terrains en zone U présentent des prix très élevés d'acquisition. Il est d'ores et déjà difficile de trouver un équilibre entre la densification permettant d'équilibrer financièrement les opérations et l'intégration urbaine sans augmenter le % demandé qui ne fera qu'accentuer ce phénomène.
- Enfin, selon les derniers échanges qui ont eu lieu concernant la production des logements locatifs sociaux, notamment dans le cadre des nouvelles obligations pour appliquer la loi 3DS (contrat de mixité sociale, objectifs sur 9 ans fixés et répartition des objectifs avec des nouveaux seuils...), il s'avère que cet objectif semblait satisfaisant.
- Concernant les objectifs qualitatifs, le PLH a déjà inscrit des objectifs qualitatifs, et par ailleurs, le contrat de mixité sociale qui devra être signé avec Colmar Agglomération et l'Etat a vocation à revoir la répartition. Il apparaît plus judicieux de le faire dans ce cadre sans inscrire des objectifs qualitatifs qui ne correspondraient pas à ce qui sera vu ultérieurement.

Pour tous ces motifs, la commune souhaite conserver le taux de 20% de logements locatifs sociaux.

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.

3 DECEMBRE 2021 / AVIS DE LA COLLECTIVITE EUROPEENNE D'ALSACE (CEA)

Dans son avis en pièces jointes au mail de réponse la CEA joint (un plan au format PDF et un autre au format dessin vectoriel Autocad) avec le tracé actualisé pour l'emplacement réservé n°22 lié à l'élargissement et à l'aménagement de la RD 83, pour prise en compte dans votre projet de modification du PLU.

Pour la Collectivité Européenne d'Alsace (CEA) les autres points du dossier n'appellent pas d'observation.

AVIS DE LA COMMUNE :

La commune a rédigé un courrier qui a été intégrée à l'enquête publique répondant à la CeA.

Les modifications des emplacements réservés peuvent être intégrées sauf en ce qui concerne le parc Acker pour lequel la commune souhaite qu'il n'y ait aucun empiètement sur les limites actuelles.

Le courrier suivant a été remis lors de l'enquête publique :

Dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme, je souhaite apporter un complément d'information et demander une modification aux délimitations des emplacements réservés demandés par la Collectivité Européenne d'Alsace.

Dans le cadre du projet d'élargissement de la RD 83, des emprises foncières ont été délimitées par la CeA pour aménager la future voie et ses équipements connexes. Or, celles-ci débordent sur l'actuel parc Acker.

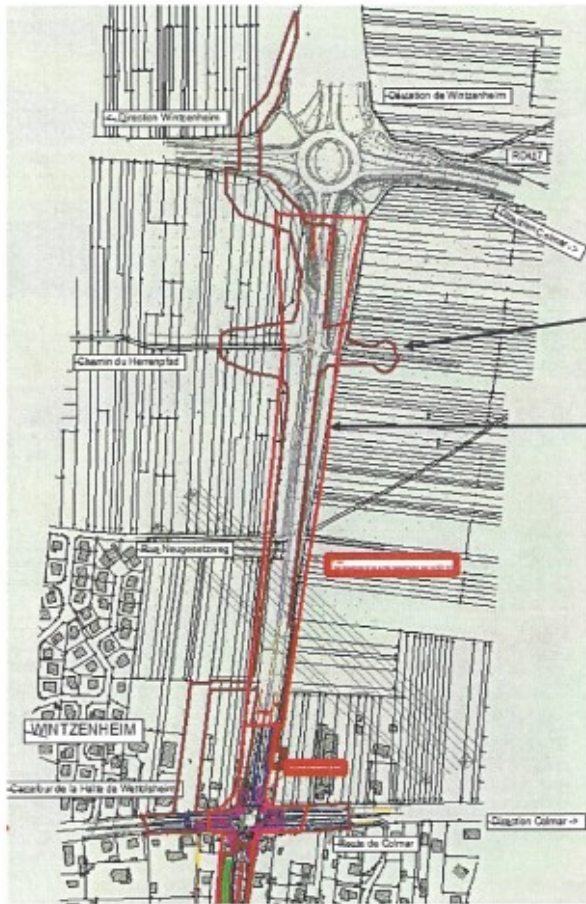
Cet espace est maintenant un secteur urbain dense, accueillant de nombreuses familles. Il y a 5 ans, le parc Acker a déjà connu une notable diminution de sa surface, puisque presque un hectare a été cédé pour la construction de logements locatifs sociaux diminuant d'autant la surface de ce square.

Ainsi, nous ne souhaitons pas qu'il soit à nouveau amputé alors qu'il trouve toute son utilité de par la proximité de ces zones d'habitation comprenant beaucoup d'enfants. Par ailleurs, un projet d'aménagement concerté avec la population, d'un montant de 350 000 € doit être réalisé cette année.

La CeA a une autre alternative pour réaliser l'élargissement de la RD83 en glissant le projet vers l'est, du côté de la surface commerciale Leclerc. Ainsi, la conservation du parc Acker n'empêche en rien sa réalisation. Enfin, il doit être précisé que de nombreuses réunions ont eu lieu depuis avec la CeA et il a été convenu que le projet soit revu dans ce sens.

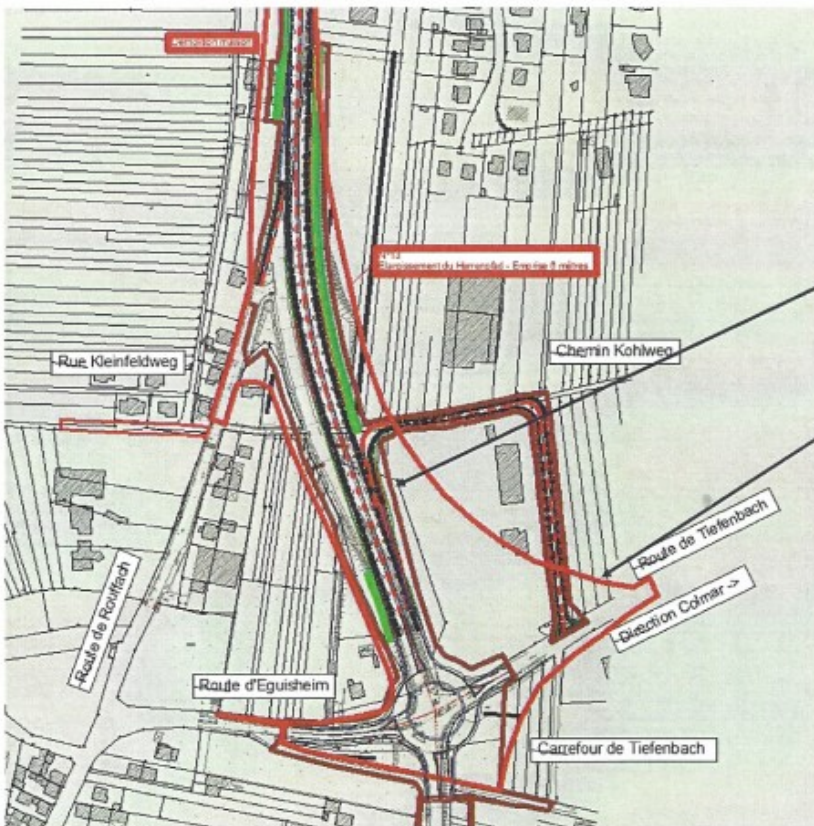
Je sollicite de votre part un avis favorable à cette modification par rapport à la proposition de la CeA. Vous trouverez ci-joint un plan spécifiant cette demande et précisant le périmètre que nous souhaitons conserver.





Nouvelle limite d'emprise RD83

Emplacement réservé actuel



Nouvelle limite d'emprise RD83

Emplacement réservé actuel

12 JANVIER 2022 / AVIS DU SCoT COLMAR-RHIN -VOSGES (hors délai)

Séance du Comité Syndical du 5 janvier 2020.

L'analyse du projet de modification n°3 du PLU montre que celui-ci est compatible avec les orientations et les objectifs du SCoT en vigueur.

En conséquence, après avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents, le Comité Syndical dit que le projet de modification n°3 du PLU de Wintzenheim est compatible avec les orientations et objectifs du SCoT approuvé, et donne un avis favorable à cette modification n°3 du PLU.

5.3.- OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

CE-01

Lors de la 1^{ère} lecture du dossier d'enquête, avant le début de l'enquête j'ai constaté que :

- ✓ Les OAP étaient repérés sous forme de lieu-dit ;
- ✓ Document graphique 3b - Ville, uniquement zonage & ER ;
- ✓ Document graphique 3c - Logelbach, uniquement zonage & ER ;
- ✓ Document graphique 3d - La Forge, uniquement zonage & ER ;
- ✓ Document graphique 3e - uniquement zonage de mixité sociale ;
- ✓ Document graphique 3f - Zonage (extrait) PLU & PLU modifié.

Pour une meilleure articulation et compréhension des OAP avec le zonage, j'ai demandé à la commune d'ajouter un document graphique permettant la localisation des OAP.

Commissaire Enquêteur : *La commune a donné une suite favorable à ma demande et le public a eu accès à ce document graphique supplémentaire à l'échelle 1/2000^{ème} durant l'enquête. Ce document graphique devra faire partis du dossier à la clôture de l'enquête.*

AVIS DE LA COMMUNE :

Le document graphique présentant la localisation des OAP fera partie du dossier.

Avis du commissaire enquêteur :

Le document graphique faisait partie à ma demande du dossier d'enquête mis à la disposition du publique.

CE-02

Lors des permanences le public venu consulter le dossier a eu beaucoup de mal à se repérer sur les documents graphiques qui ne comportaient pas les numéros des parcelles & secteurs du cadastre.

Commissaire Enquêteur : *Je propose à la commune d'ajouter sur les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme les numéros des parcelles & des secteurs du cadastre.*

AVIS D LA COMMUNE :

Il sera demandé à l'ADAUHR de compléter les documents graphiques avec les numéros des parcelles

CE-03

Lors d'une permanence une personne a attiré mon attention sur le fait que le nom des rues sur les documents graphiques n'était pas à jour.

Commissaire Enquêteur : *Je propose à la commune de rectifier sur les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme le nom des voies de la commune.*

AVIS DE LA COMMUNE :

Il sera demandé à l'ADAUHR d'actualiser les documents graphiques avec les nouveaux noms de rues.

Avis du commissaire enquêteur :

Je note que les documents graphiques seront actualisés avec la localisation des OAP, les numéros des parcelles cadastrales, les nouveaux noms de rues.

CE-04

Observation concernant la zone UBd et les enjeux particuliers de l'OAP du secteur « JAZ » .

Commissaire Enquêteur : Le §2 de l'Article UB 2.8 précise que « **Par ailleurs, avant tout aménagement de ce secteur, il sera obligatoire de réaliser des études comprenant un diagnostic initial et une évaluation des risques définis par la circulaire du 8 février 2007 du Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable, relatives à la gestion des sites et sol pollués** ».

D'après « art. L 541-3 du code de l'environnement » le maire a un pouvoir de police spécial en matière de déchets, il peut mettre en demeure le détenteur de déchets dont l'abandon, le dépôt ou le traitement présente des dangers pour la santé et l'environnement, de les évacuer. Il peut aussi engager les sanctions graduelles de consignation, de travaux d'office, de suspension de fonctionnement, de versement d'une astreinte et le paiement d'une amende.

*Il semblerait qu'à l'heure actuelle le projet d'aménagement du secteur « JAZ » très proche du centre soit bloqué du fait d'une pollution ancienne sur une partie du site. **La commune envisage t'elle de prendre des mesures afin d'assainir ce secteur proche des habitations ?***

AVIS DE LA COMMUNE :

Les projets présentés sur le site ont en effet été nombreux. Toutefois, s'il n'y a pas eu de suite donnée à ces projets, cela n'était pas dû à la pollution du site dont on ne connaît pas actuellement l'état réel.

Les terrains potentiellement pollués sont occupés par des friches. La pollution dont on soupçonne la présente serait enterrée et ne produirait pas d'effets néfastes. En effet, il n'y a aucun élément qui permette à la collectivité ou aux services de l'Etat de dire qu'il y a un risque pour la santé et l'environnement.

Pour cette raison, c'est seulement en cas de travaux qu'il est demandé la réalisation des études comprenant un diagnostic initial et une évaluation des risques définis par la circulaire du 8 février 2007 du Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable, relatives à la gestion des sites et sol pollués.

La demande de la MRAe et de la DDT seront bien prise en compte en reprenant le périmètre inscrit dans le PLU d'origine et en demandant une véritable étude de sol et environnementale sur l'ensemble du secteur si un projet à vocation à se réaliser. Les risques envisagés sont susceptibles de se produire seulement en cas de travaux effectués.

Ainsi, le recours à l'article L541-3 du code de l'environnement ne se justifie pas dans la situation actuelle.

Avis du commissaire enquêteur :

Je prends acte des éléments de réponse apportés par la commune à mes questions concernant le secteur « JAZ ».

5.4.- ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Wintzenheim fait suite à l'annulation de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de 2019 par le Tribunal Administratif de Strasbourg, la commune ayant fait appel de cette décision, une procédure d'appel est actuellement en cours au Tribunal Administratif de Nancy.

En premier lieu les habitants venus aux permanences s'interrogent sur le « POURQUOI » procéder à une modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme alors qu'il y a eu en 2019 une révision générale du PLU de 2005.

Après avoir consulté le dossier, lors des permanences le public a fait des observations verbales, dans les registres, et par courrier, celles-ci concernent essentiellement des questions sur les secteurs AUc, UD, UD1, les OAP s'appliquant au secteur AUc & les emplacements réservés (ER). Très peu de questions et/ou d'observations concernant les modifications du règlement écrit.

Sur les 23 Observations reçues en cours d'enquête, 21 ne s'opposent pas formellement au projet de modification n°3, par contre elles demandent majoritairement des modifications du tracé des zones AUc, les propositions correspondants généralement au tracé prévu et validé lors de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de 2019. Deux contributions reçues par courrier font diverses remarques laissant apparaître leur opposition au projet de modification n°3, la commune a répondu à chaque observation dans son mémoire en réponse.

OBSERVATIONS CONCERNANT LES ER :

- ❖ Obs-01 observation/question concernant le déplacement de l'ER n°6 et sur les termes utilisés (logements individuelles, intermédiaires, collectifs) ;
- ❖ Obs-02 Observation/question concernant l'ER n°22 ;
- ❖ Reg-10 demande de suppression de l'ER n°5 ;
- ❖ Reg-14 observation et demande concernant l'ER n°22.

OBSERVATIONS DIVERSES :

- ❖ Obs-04 et Obs-05 équilibre logements sociaux entre Wintzenheim et l'annexe de Logelbach, Hauteur autorisée trop importante ;
- ❖ Reg-03 question sur le classement des parcelles ;
- ❖ Reg-09 proposition de modification du tracé de la voirie pour l'OAP du secteur « JAZ » ;
- ❖ Reg-11 Observations concernant des erreurs sur les noms de rues et de certains sites, observation concernant la construction sur limite séparative, construction sur un terrain se trouvant en zone A après l'annulation du PLU, observation concernant les ER, observation concernant la densité, observation concernant l'accès au secteur « JAZ », observation concernant la zone UD ;
- ❖ Reg-12 observation/question concernant le type d'habitat de l'OAP « Rehland » ;
- ❖ Reg-13 observation concernant le nombre de logements dans les secteurs d'extension urbaine, considère le projet comme surdimensionné par rapport à la commune, observation sur la hauteur des bâtiments.

DEMANDE DE MODIFICATION DU TRACE DU ZONAGE :

- ❖ Obs-03, demande que l'intégralité de la parcelle soit en zone UC ;
- ❖ Obs-06 demande que les parcelles soient classées comme dans le PLU validé de 2019 ;
- ❖ Obs-07 demande que les parcelles soient classées comme dans le PLU validé de 2019 ;
- ❖ Obs-08 demande que l'intégralité de la parcelle soit classée en zone UC alors qu'une partie est en zone A ;
- ❖ Reg-01 demande la possibilité de créer un camping sur une zone N, cette zone est en zone inondable ;
- ❖ Reg-02 demande que la partie de la parcelle en zone AUc soit classée comme dans le PLU validé de 2019 ;
- ❖ Reg-04 demande une modification du tracé de 2 secteurs AUc et demande de modification pour que des parcelles de viticulteurs soient classées comme dans le PLU validé de 2019 ;
- ❖ Reg-05 demande que certaines parcelles classées en zone A soient classées en zone constructible ;
- ❖ Reg-06 demande que les parcelles soient classées comme dans le PLU validé de 2019 ;
- ❖ Reg-07 demande que les parcelles soient classées comme dans le PLU validé de 2019 ;
- ❖ Reg-08 demande que les parcelles soient classées comme dans le PLU validé de 2019 ;
- ❖ Reg-13 demande la suppression d'un secteur AUc ;
- ❖ Reg-15 demande une modification du classement des parcelles se trouvant en zone AUc.

LA MODIFICATION N°3 DU PLU PERMETTRA :

- ❖ D'intégrer au règlement une **zone UD d'équipements publics** ou d'intérêt général. L'objectif est de regrouper tous les périmètres concernés au sein d'une même affectation (zone UD), et d'harmoniser les dispositions réglementaires applicables ;

*La création d'une zone urbaine UD et de son sous-secteur UD1 permettra une meilleure prise en compte des spécificités des équipements d'intérêts collectifs et services public du territoire communal. La DDT recommande 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** ».*

- ❖ **D'actualiser les conditions d'ouverture à l'urbanisation**, en faisant évoluer un certain nombre de dispositions applicables dans le cadre des secteurs d'extension future à vocation d'habitat (AUc) de façon à **encadrer au mieux** les conditions d'urbanisation des sites concernés et améliorer ainsi les réponses apportées en terme de **maîtrise de la consommation foncière, de mixité urbaine, de production de logements locatifs sociaux** ;
- ❖ Cette actualisation permet une **amélioration des conditions d'urbanisation des sites** (phasage, densités minimales, mixité...), tout **en maintenant les périmètres des secteurs concernés**. Ces évolutions répondent notamment à la question de la capacité de mobilisation du foncier. **L'actualisation des OAP** permet de mettre en avant, dans le cadre des futurs aménagements, la nécessité de prévoir une interface entre le secteur d'urbanisation et le périmètre viticole, d'adapter la densité et les volumes créés à la trame bâtie limitrophe ;
- ❖ Ces dispositions s'appliquent également aux **espaces urbains encore mobilisables** pour la construction, du secteur spécifique UBd ;

L'habitat individuel seul ne répond plus aux besoins en logement (demande locale des jeunes, personnes âgées, familles monoparentales...). Pour ne pas bloquer le parcours résidentiel de certains de ces publics, et éviter qu'ils n'aillent chercher « ailleurs », la solution passe par la diversification de l'offre avec une diversité d'habitats (Individuels, intermédiaires, collectifs) tel que prévu dans les OAP de la modification n°3.

La prescription d'OAP spécifiques pour chaque secteur AUc permet d'aménager un secteur en respectant les objectifs de densification fixés par l'État et les documents supra-communaux (40 log/ha), sans rupture avec les formes urbaines existantes, tout en luttant contre l'artificialisation des sols.

L'adaptation et l'harmonisation des hauteurs H1 & H2 définies dans les différentes zones permettent d'atteindre les objectifs de densité et de mixité sociale définis dans les documents supra-communaux, elles correspondent à l'architecture générale du bourg et n'entraînent pas de conséquences négatives sur l'environnement.

- ❖ Dans le secteur UBd, la nécessité de traiter l'éventuelle pollution des sols dans le cadre de tout projet d'aménagement est mis en avant ;

Cette question est traitée dans les prescriptions des OAP à la THEMATIQUE « ENJEUX PARTICULIERS ».

- ❖ **De modifier, actualiser et supprimer certains emplacements réservés** pour les adapter à la situation actuelle, comme par exemple : actualisation de l'emprise de l'emplacement réservé (ER) n°22 destiné à l'élargissement et à l'aménagement de la RD83, le déplacement de l'ER n°6 pour des raisons de sécurité ;

Les modifications relatives aux emplacements réservés n'ont pas d'incidences particulières. La DDT demande d'harmoniser les pièces de dossier de modification quant au bénéficiaire de l'emplacement réservé n°22.

- ❖ **De faire évoluer des dispositions réglementaires spécifiques** concernant les zones urbaines et à urbaniser, tel que : rendre plus cohérents les seuils concernant les hauteurs maximales autorisées pour les constructions en zone urbaine, à assouplir les conditions d'implantation par rapport aux limites séparatives en secteur économique, et à faciliter certaines dispositions pour les carports en zones urbaines et à urbaniser ;

Les règles modifiées ci-dessus permettront de densifier la zone urbaine et/ou n'entraînent pas de conséquences négatives sur l'environnement

- ❖ D'intégrer une **exception au principe de réciprocité agricole** dans la zone urbaine. L'objectif est d'adapter le périmètre de réciprocité, en fonction de la situation locale, de façon à ne pas bloquer tout projet autour des bâtiments agricoles concernés, cette exception permet de libérer certaines parcelles non encore bâties et développer les capacités de densification de l'espace urbain existant.

La chambre d'agriculture émet un avis favorable à la réduction du périmètre de non constructibilité à 25 m afin de pouvoir poursuivre la densification de la zone urbaine.

RECOMMANDATION PARTICULIERE CONCERNANT L'ER N°22 :

Le bénéficiaire de l'emplacement réservé n°22 concernant l'élargissement de la RD83 est la CEA, dans le document graphique, les emprises foncières amputent un espace vert (parc Acker), proche d'un secteur urbain dense d'une partie de sa surface, comme j'ai pu m'en rendre compte sur les lieux, il existe à cet endroit une alternative sur une surface déjà artificialisée.

Je recommande à la CEA de donner une suite favorable à la demande de modification qui m'a été remis par M. Serge NICOLLE maire, en fin d'enquête.

ENQUÊTE PUBLIQUE

MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



CONCLUSIONS

Après avoir analysé le dossier de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme, l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA), les observations et avis reçus du public, les réponses apportées par la commune dans son mémoire en réponse, je suis en mesure d'apporter un avis au projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Wintzenheim :

SUR LA FORME ET LA PROCEDURE DE L'ENQUETE :

- Je considère la demande de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Wintzenheim s'est déroulée conformément à la réglementation ;
- Je considère que les procédures en vigueur relatives aux enquêtes publiques, notamment en matière de publicité de l'enquête, ont été respectées ;
- Je certifie m'être assuré que l'affichage de l'arrêté municipal prescrivant l'enquête publique a été réalisé et maintenu pendant toute la durée de l'enquête sur les panneaux d'affichage officiel de la commune de Wintzenheim et de ses annexes ;
- Je certifie que la police municipal s'est assurée que l'affichage de l'arrêté municipal prescrivant l'enquête publique a été réalisé et maintenu pendant toute la durée de l'enquête sur les panneaux d'affichage officiel de la commune de Wintzenheim et de ses annexes ;
- Je considère que le dossier était conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, qu'il était complet, suffisamment explicite, et qu'il contenait les informations nécessaires à sa compréhension;
- Je certifie que le dossier d'enquête ainsi qu'un registre ont été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, du mardi 1^{er} février à 09h00 au vendredi 4 mars 2022 à 11h00 inclus, sur une durée totale de 32 jours consécutifs ;
- Je certifie qu'un dossier numérique sur portail Internet a été mis à la disposition du public avec possibilité de faire des observations de manière dématérialisée, soit sur un registre numérique, soit par courriel (Email).
- Je certifie que le dossier était consultable sur un écran informatique à la mairie de Wintzenheim sur rendez-vous.

SUR LE FOND DE L'ENQUETE :

- Je considère que la commune, a répondu favorablement aux différentes demandes d'ajout de documents faites avant l'ouverture de l'enquête ;
- Je considère qu'il y a eu très peu d'observations du public concernant directement le projet, que celles faites concernaient essentiellement une reprise des modifications validées lors de la révision générale du PLU de 2019 ;
- Je considère que la commune, a apporté une réponse motivée à chaque observation du public, aux avis des Personnes Publiques Associées, ainsi qu'à mes observations et questions ;

SUR LA DEMANDE DE MODIFICATION N°3 DU PLU :

- J'ai pris en considération l'analyse des différentes pièces du projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Wintzenheim présentées à l'enquête publique ;
- Je considère que dans le dossier de demande, les objectifs de la modification n°3 sont bien décrits ;
- Je considère que faire évoluer les OAP applicables dans le cadre des secteurs d'extension future à vocation d'habitat (AUc), permettra d'améliorer les réponses apportées en termes de maîtrise de la consommation foncière, de mixité urbaine, de production de logements locatifs sociaux.

CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

- Au regard du dossier soumis à l'enquête publique, je considère que la publicité de l'enquête publique a été satisfaisante, que l'information concernant la demande de modification n°3 du PLU de la commune de Wintzenheim ne pouvait pas passer inaperçue au vue des moyens mis en œuvre ;
- Au regard de la décision émise par la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe), des avis reçus par les Personnes Publiques Associées (PPA), des observations émis par le public, ainsi que des miennes et la prise en compte de celles-ci par le maître d'ouvrage ;
- Au regard des observations reçues en cours d'enquête et du fait que celles-ci ne s'opposent pas formellement au projet, le mémoire en réponse a permis d'apporter des réponses justifiées et pertinentes aux différentes observations du public ;
- Je considère que les modifications prévues au règlement écrit, la création d'une zone UD pour les « équipements d'intérêt collectif et services publics » répondent à un réel besoin sans modifier l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme ;
- Je considère que La prescription d'OAP spécifiques pour chaque secteur AUc permet d'atteindre les objectifs de densification fixés par l'État et les documents supra-communaux, sans rupture avec les formes urbaines existantes, tout en Luttant contre l'artificialisation des sols ;
- En dernier lieu je considère que l'adaptation et l'harmonisation des hauteurs des bâtiments définies dans les différentes zones permet d'atteindre les objectifs de densité, elles n'entraînent pas de conséquences négatives sur l'environnement et correspondent à l'architecture générale du bourg ;

En conclusion, compte tenu de l'analyse du dossier, de l'avis des Personnes Publiques Associées, des avis exprimés par le public, de l'analyse du mémoire en réponse et du traitement des observations, je soussigné PATRICK DEMOULIN COMMISSAIRE-ENQUETEUR donne un :

AVIS FAVORABLE

À LA DEMANDE DE MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE WINTZENHEIM.

AVEC LES RECOMMANDATIONS SUIVANTES :

- 1) Modification des documents graphiques (ajout du n° des parcelles cadastrale) ;
- 2) Modification des documents graphiques (correction/rectification du nom des voies) ;
- 3) Modification de l'accès du secteur « JAZ » sur le schéma des OAP ;
- 4) Substituer dans le règlement en zone UD l'expression « équipements publics ou d'intérêt général » par :« *équipements d'intérêt collectif et services publics* ».
- 5) Harmoniser les pièces de dossier de modification quant au bénéficiaire de l'emplacement réservé n°22.

Fait à Mulhouse le 20 avril 2022.

PATRICK DEMOULIN
COMMISSAIRE ENQUETEUR



Le rapport du commissaire enquêteur ainsi que les originaux des annexes et pièces jointes sont déposés à la mairie de Wintzenheim, Une double du rapport est transmis par la commune à la préfecture du Haut-Rhin. Le rapport, les annexes et pièces jointes sont scannés et transmis par plate-forme sécurisée à la mairie de Wintzenheim et au Tribunal Administratif de Strasbourg.