

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°7 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

BILAN DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES BILAN DE LA CONCERTATION PUBLIQUE ET REPONSES

Chambre de Commerces et d'Industrie

L'examen du dossier, transmis dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées, nous amène à formuler les observations ci-dessous exposées. Elles concernent uniquement la partie « Introduction en secteur AUs, de la capacité à prévoir, sous conditions, la réalisation de stationnements ».

Nous souhaitons que toutes les conditions pour permettre le développement de l'activité industrielle et artisanale de la zone AUs soient réunies. C'est pourquoi, nous demandons que la création d'aires de stationnement soit autorisée à condition qu'elle ne limite pas les capacités de développement des activités artisanales ou industrielles existantes.

Après analyse par notre service compétent, la CCI Alsace Eurométropole émet un avis favorable sur ce dossier, sous réserve de la prise en compte de nos remarques.

Réponse : Le secteur de la zone AUs concerné ne comporte actuellement aucune activité et en conséquence ne limite pas les activités économiques.

La Zone AUs n'est pas ouverte à l'urbanisation dans le PLU mais vouée à être aménagée suivant le projet de construction de la RD 83 qui devrait se réaliser à moyen terme. Ainsi, la création d'espaces verts et de surface de stationnement (donc entretenu) permettra d'entretenir ces espaces sans préjuger de l'utilisation ultérieure, à 10 ans, de ces mêmes terrains.

Toutefois, il est possible d'intégrer dans le règlement de la zone AUs que « la création d'aires de stationnement en surfaces perméables et d'espaces verts est autorisée à condition qu'elle ne limite pas les capacités de développement des activités artisanales ou industrielles existantes ».

Collectivité européenne d'Alsace

En date du 22 juillet 2024, vous nous avez transmis le dossier de projet de modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de WINTZENHEIM.

Après instruction dudit dossier, celui-ci n'appelle aucune observation de notre part.

Réponse : Sans objet

Chambre d'Agriculture d'Alsace

Par courrier réceptionné dans nos services le 23 juillet 2024, nous accusons réception du projet de modification de votre document d'urbanisme en vigueur et approuvé en 2005, et vous remercions pour cette transmission.

Le dossier présente des adaptations mineures du document d'urbanisme en vigueur, et ce afin d'apporter une meilleure lisibilité du document d'urbanisme ou visant à apporter des règles nouvelles en faveur des voies de circulation à créer.

La Chambre d'agriculture Alsace a une observation à formuler à propos de l'introduction de nouvelles règles d'aménagement pour la zone AUs du secteur Flachsland : La modification proposée vise à autoriser la création d'aires de stationnement automobile et l'aménagement d'espaces verts en AUs. Ces équipements, qui participent au cadre de vie des futurs habitants du secteur Flachsland devraient, à juste titre, être intégrés dans la zone AUc. Ils participent à la consommation foncière sans pour autant favoriser la production de logements (vocation de la zone AUc) ou le développement des activités artisanales dans la zone AUs dont c'est la vocation.

Aussi, sur ce point, la Chambre d'agriculture émet une réserve. L'avis pourra être favorable sous condition :

- *Soit de classer pour partie la zone AUs en AUc*
- *Soit d'augmenter la densification de la zone AUc.*

et ce afin qu'à l'échelle globale du futur aménagement, la densité de la zone réponde aux exigences de densité du SCOT Colmar Rhin Vosges.

Les autres points du dossier de modification n'appellent pas d'observations de la part de la Chambre d'agriculture.

Réponse : En remarque préliminaire, il faut noter que les zones concernées par la modification simplifiée n'ont pas de vocation agricole et n'ont en conséquence aucune incidence sur les activités agricoles ou viticoles.

Le SCOT Colmar Rhin Vosges, qui a mis en place les critères de densité et a vocation à vérifier les densités et la cohérence avec les grands objectifs d'urbanisation, valide la possibilité d'intégrer des espaces verts et des zones perméables sans compromettre les densités de l'urbanisation à venir.

Dans le cadre d'une modification simplifiée, il n'est pas envisageable de modifier de façon significative les périmètres des différentes zones. Ainsi, la zone AUs ne peut être classer en AUc, même partiellement.

Pour ce qui est de la densification, l'OAP du Flachsland prévoit une densité de 50 logements à l'hectare, ce qui est déjà supérieur au 40 logements/hectare exigés par le SCOT Colmar Rhin Vosges. La règle de densité est ainsi pleinement respectée.

Chambre des Métiers d'Alsace

Nos services ont bien réceptionné votre dossier relatif à la modification simplifiée n° 7 du Plan Local d'Urbanisme de votre commune. Nous avons pris connaissance de l'ensemble des modifications et n'avons pas d'observation à formuler quant à votre projet.

Réponse : Sans objet

Colmar Agglomération

Vous avez mis à la disposition du public votre projet de modification simplifiée n°7 du PLU de Wintzenheim. Depuis le 1^{er} juillet 2015, les autorisations d'urbanisme concernant votre commune sont instruites par le service Instructeur de Colmar Agglomération au regard notamment des dispositions de votre document d'urbanisme.

Dans ce cadre, ledit projet de modification appelle les remarques suivantes :

Concernant l'article AU3 sur les caractéristiques des voiries : la rédaction proposée ne permet pas de réglementer les voies selon les besoins et crée une confusion avec les voies schématisées dans les OAP. En effet, les termes de voies « principales » et « secondaires » vont forcément être liés à ces mêmes termes énoncés dans les schémas des OAP.

Il serait plus opportun de proposer une rédaction du type :

La largeur des voies nouvelles dépendra de l'importance du trafic attendu et des modes de déplacement autorisés par le service gestionnaire de voirie : en cas de voie nouvelle devant être à double sens et permettre la circulation des véhicules et des 2 roues ainsi que des piétons sur des trottoirs de part et d'autre de la voie, celle-ci aura une largeur de 8,50m, etc.

De cette manière, il n'est plus fait référence au nombre de logements et aux notions de voies « principales » et « secondaires ».

En outre, la rédaction du règlement proposée dans le cadre de cette modification nécessite une mise en cohérence entre les différents documents réglementaires du PLU (OAP, schémas de principe, Emplacements Réservés, ...).

Réponse : Les remarques sont pertinentes et devront permettre une instruction plus cohérente sur la base du règlement.

Une cohérence sur l'ensemble des différents documents du PLU sera recherchée et il s'agit d'inscrire les mêmes règles pour rendre les pièces homogènes, notamment entre le règlement, les OAP et les règles des emplacements réservés.

Région Grand Est

En date du 22/07/2024 vous avez transmis à la Région Grand Est, en sa qualité de Personne Publique Associée, un document d'urbanisme ou de planification, réceptionné le 24/07/2024 sous le numéro de courrier interne A24- GE020124.

Par le présent mail, la Région Grand Est accuse réception de votre transmission.

Conformément aux articles R. 143-4 et R. 153-4 du code de l'urbanisme, les personnes consultées donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet de plan. En l'espèce, à défaut de réponse dans ce délai, l'avis de la Région sera réputé favorable.

La Région Grand Est précise que sa compétence de chef de file de l'aménagement du territoire s'exerce prioritairement sur les projets de Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT) au titre du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET).

Réponse : La Région Grand Est n'a pas fait de remarque dans le délais de trois mois, soit avant le 25 octobre.

SCoT Colmar Rhin Vosges

Le Syndicat Mixte pour le SCoT Colmar-Rhin-Vosges a été destinataire du projet de modification simplifiée n°7 du PLU de votre commune.

Après analyse, j'ai le plaisir de vous informer que le projet de modification simplifiée n°7 du PLU de Wintzenheim est compatible avec le SCoT Colmar-Rhin-Vosges actuellement en vigueur. En effet, les propositions d'évolutions du PLU ne concernent que des points mineurs (modification de la répartition spatiale de l'habitat d'une OAP, calibrage des nouvelles voies de circulation, nouvelles dispositions relatives aux espaces libres et aux plantations, autorisation de créer du stationnement en secteur AUs et l'actualisation du nom d'une rue).

En complément à l'avis sur la modification simplifiée n°7 du PLU, le Syndicat Mixte rappelle à la commune que, conformément à l'article 191 de la loi portant lutte contre le réchauffement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi «climat et résilience», les espaces naturels, agricoles ou forestiers consommés depuis 2021 par l'urbanisation de la commune sont comptabilisés dans l'objectif de réduction de 50 % de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la période 2021-2031. Cette dernière devra être diminuée de 50 % par rapport à celle de la période 2011-2021.

Les surfaces éventuellement renaturées par la commune à partir de 2021 peuvent venir se soustraire à la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, sous réserves qu'elles correspondent aux critères définis par le décret N° 2023-1096 du 27 novembre 2023 relatif à l'évolution et au suivi de l'artificialisation des sols.

La trajectoire ZAN (Zéro Artificialisation Nette) à l'horizon 2050 imposée par la loi « climat et résilience » est en cours d'intégration dans la révision du SCoT Colmar-Rhin-Vosges qui sera adoptée en février 2027. Le PLU de Wintzenheim devra, quant à lui, être rendu compatible avec le SCoT révisé et intégrer l'objectif de ZAN, au plus tard en février 2028, comme indiqué par l'article 194 de la loi « climat et résilience ».

Réponse : La modification simplifiée du PLU est compatible avec le SCoT.

Quant à la prise en compte de la loi « Climat et Résilience », la collectivité va prescrire la révision générale du PLU afin de respecter le calendrier demandé.

MRAe

En application des articles R. 104-33 et 34 du code de l'urbanisme, vous avez transmis à la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de la région Grand Est une demande d'avis conforme pour le projet de modification simplifiée n°7 du Plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune. Il vous a été notifié la date du 22 juillet 2024 comme date de réception de votre dossier.

Je vous transmets ci-joint une copie de l'avis conforme pris à la suite de cet examen. La MRAe a conclu à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale. Elle a toutefois formulé des rappels qu'il convient de prendre en considération, s'agissant d'un avis conforme.

Au vu de l'ensemble des informations fournies par la commune de Wintzenheim (68), des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente demande d'avis :

- *la modification simplifiée n°7 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Wintzenheim, sous réserve de la prise en compte des rappels formulés par l'Ae, et notamment sur la trajectoire d'économie foncière, 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 ;*
- *et il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale par la personne publique responsable, la commune de Wintzenheim ;*
- *l'Ae attire l'attention de ladite commune sur ses observations et rappels importants formulés ci-avant, notamment en matière d'économie foncière.*

Réponse : L'article R104-33 du code de l'urbanisme et son objet sont encadrés : il s'agit de saisir l'autorité environnementale pour avis conforme quant à la réalisation d'une évaluation environnementale.

Dès lors, et quand bien même l'autorité environnementale formule des observations et rappels sur la trajectoire d'économie foncière au regard notamment de la loi « Climat et Résilience », pour une évolution souhaitée du document d'urbanisme, son avis est limité à la question de la soumission du PLU à évaluation environnementale, ce qu'elle n'a pas estimée nécessaire.

Quant à la demande d'économie foncière a réalisée, la modification simplifiée ne peut pas répondre à cette problématique, la procédure en elle-même ne permettant pas des changements de zonages.

Une révision générale du PLU est nécessaire pour répondre à cet enjeu ; celle-ci sera engagée prochainement.

DDT

La nouvelle version de l'OAP du secteur AUc « Flachsland » réduit la surface des espaces dédiés à l'habitat collectif (aplats bleu ci-après) au motif d'« d'éviter des volumes collectifs trop importants le long de la voie de desserte principale de direction Nord/Sud » (Exposé des motifs, page 6).

L'objectif de limiter le collectif le long de la voie Nord/Sud peut être atteint en déplaçant le collectif vers l'Est plutôt qu'en le réduisant. Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) Colmar Rhin-Vosges approuvé en 2016 et amendé en 2017 dispose que les villes couronnées dont fait partie Wintzenheim doivent limiter l'individuel pur à 30% en nombre de logements (document d'orientation et d'objectifs, page 20). Cette disposition du SCoT sera à respecter à l'issue de la modification.

La collectivité est invitée à maintenir, après la nouvelle répartition, la surface totale des zones d'habitat collectif prévue initialement. Elle doit également s'assurer que l'objectif du SCoT de limiter l'individuel pur à 30 % du nombre de logements est respecté.

La modification simplifiée introduit une définition du terme d'extension mesurée dans le règlement écrit : « Extension mesurée : l'extension consiste en un agrandissement de la

construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci » (glossaire du règlement écrit page 4 et exposé des motifs page 7). Ceci peut conduire à un quasi doublement de surface de la construction initiale, quelle que soit la surface de la construction initiale. Il a été jugé que l'extension d'une maison d'habitation d'une surface hors oeuvre nette de 162 m², dont l'emprise au sol est quasiment doublée et le volume considérablement augmenté par son extension, ne saurait être qualifiée de mesurée. **Ainsi, la commune est invitée à limiter les extensions mesurées à environ 30% de l'emprise au sol, dans la définition qu'elle donne à cette notion.**

Les exigences minimales en termes de surfaces d'espaces plantés dans les secteurs UB, UC et AU sont réduites par le projet de modification simplifiée et remplacées en partie par des surfaces minimales perméables (règlement écrit articles 13.1 pages 25, 36 et 57 ; exposé des motifs pages 9-10 et 12-13). Le motif indiqué est de moduler la création d'espaces verts selon les situations. Le coefficient de biotope par surface offert par le code de l'urbanisme (L.15122) permet, de façon souple, de favoriser les espaces plantés via des coefficients de pondération. **La commune devrait envisager de fixer, dans le règlement écrit, une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables pondérées, pour répondre à son objectif d'un règlement adapté au contexte local dans les secteurs UB, UC et AU.**

La procédure supprime sans motif l'obligation de créer, dans les opérations d'aménagement des secteurs UB, UC et AU, un espace minimal de 10 % destiné à un usage public (Exposé des motifs, pages 10 et 13). Si cette option est retenue, à densité nette identique, les opérations permettront de produire davantage de logements. Pour répondre au même besoin global en logements, des zones à urbaniser en extension peuvent donc être réduites, dans une logique de sobriété foncière.

Pour mémoire, selon l'observatoire national de l'artificialisation (mondiagartif.beta.gouv.fr), la commune devrait limiter sa consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à 6,1 ha entre 2021 et 2030, dont 1,73 ha ont déjà été consommés sur la période 2021-2022. Selon le cahier des OAP (page 5), le PLU prévoit d'urbaniser quatre secteurs d'OAP avant 2031, pour un total de 11,9 ha.

L'attention de la commune est appelée sur la nécessité d'orienter le projet communal vers davantage de sobriété foncière dans la perspective de l'application de la loi dite Climat et résilience du 22 août 2021. La suppression de l'obligation par le règlement de réaliser des espaces publics dans les opérations d'aménagement, qui doit être motivée si elle est maintenue, devrait conduire à réduire le besoin global en foncier, et donc des zones AU.

S'il est prévu d'aménager tout ou partie du secteur AUs en lien avec le secteur AUc, l'OAP du secteur AUc devrait être élargie à la fraction de AUs correspondante afin d'assurer la cohérence d'ensemble de l'extension urbaine.

Il convient d'élargir l'OAP à tous les espaces qui seront aménagés en lien avec l'extension urbaine du secteur « Flachsland ».

Réponse : Dans le projet initial, la répartition était compatible, et le reste dans le projet présenté, la totalité des emprises des terrains destinés aux maisons individuelles représentant environ 28.5% sur la surface destinée à la construction de logements soit environ 12 979m² sur 45 250m².

Concernant les extensions mesurées, il est inexact qu'elles ont pour seule règle d'être inférieure à la construction existante. Il est précisé qu'une extension est considérée comme mesurée si elle ne génère pas plus de 40 m² de surface plancher supplémentaire. Cette

définition émane du *Décret n° 2015 – 1783 – Modernisation du contenu des PLU - Fiche technique n°13 : Lexique national d'urbanisme.*

Concernant la mise en place d'une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, une surface minimum est déjà fixée qui est identique à celle fixée à l'origine seulement en espaces verts.

Auparavant, 30% d'espaces verts étaient demandées, souvent des espaces simplement engazonnés devenant souvent par la suite des espaces bitumés. La gestion des eaux pluviales étant une priorité sur des parcelles de plus en plus petites ; il s'agit de contraindre à créer des surfaces perméables mais pas forcément en espaces verts permettant le stationnement et des aires praticables.

La disparition des 10% d'espace d'un seul tenant destinés à un usage public est due à deux modifications :

- la modification n°3 du PLU a fait disparaître la référence au minimum de 0,75 hectares de surface pour permettre la construction. Les 10% d'espace d'un seul tenant destinés à un usage public était lié à cette règle. Des articles y faisant référence ont été oubliés et en l'occurrence les articles UB13, UC13 et AU13.
- Les espaces publics d'un seul tenant ne sont plus souhaités par la commune dans la mesure où elle ne peut répondre aux nécessités d'entretien ultérieur, faute d'effectif suffisant. Par ailleurs, les espaces de jeux et la proximité des équipements sportifs sont à même de répondre aux besoins de la population. Enfin, en termes d'espace non-construit, cette exigence est remplacée par les 30% d'espaces perméables dans les lots privés.

Cette disparition n'entraîne pas systématiquement une augmentation des densités dans la mesure où l'aménagement doit maintenant répondre à d'autres contraintes et notamment l'infiltration des eaux pluviales, ce qui suppose la réalisation d'espaces supplémentaires dédiés (type noues).

Sur le sujet de la sobriété foncière, il est rappelé que cela ne constitue pas l'objet de la modification simplifiée en cours. Comme il a été spécifié précédemment, une révision générale est nécessaire pour traiter le sujet de la diminution des surfaces à urbaniser.

Enfin, la modification du périmètre et/ou de l'objet de l'OAP n'est pas le sujet de la modification simplifiée. Il s'agit de permettre de ne pas créer des secteurs susceptibles de devenir des friches en leur donnant un usage d'accompagnement de l'habitat sans pour autant modifier leur destination d'origine qui est lié à un projet à moyen terme. Si une modification de zonage doit être envisagée, elle le sera dans le cadre de la révision générale.

CONCERTATION PUBLIQUE

Remarque n°1 :

Il ne faut pas permettre des voies de 7 mètres de large dans la mesure où un seul trottoir n'est pas suffisant pour sécuriser les déplacements piétons.

Réponse : la largeur des voiries n'est pas systématiquement de 7 mètres mais doit être envisagée selon l'intensité des déplacements pour éviter de produire des surfaces bitumées qui ne seraient pas nécessaires.

Remarque n°2 :

Il est demandé de suivre l'avis de la Chambre d'Agriculture concernant la densification du Flachsland.

Réponse : Voir la réponse donnée à la Chambre d'Agriculture :

Le SCoT Colmar Rhin Vosges, qui a mis en place les critères de densité et a vocation à vérifier les densités et la cohérence avec les grands objectifs d'urbanisation, valide la possibilité d'intégrer des espaces verts et des zones perméables sans compromettre les densités de l'urbanisation à venir.

Dans le cadre d'une modification simplifiée, il n'est pas envisageable de modifier de façon significative les périmètres des différentes zones. Ainsi, la zone AUs ne peut être classer en AUC, même partiellement.

Pour ce qui est de la densification, l'OAP du Flachsland prévoit une densité de 50 logements à l'hectare, ce qui est déjà supérieur au 40 logements/hectare exigés par le SCoT Colmar Rhin Vosges. La règle de densité est ainsi pleinement respectée.

Remarque n°3 :

Il est demandé de revoir les zones urbanisables dans le cadre d'une procédure plus globale.

Réponse : La révision du Plan Local d'Urbanisme sera présentée ultérieurement.