

## Extrait du registre des délibérations du conseil municipal du jeudi 14 novembre 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le 14 novembre, le conseil municipal de la commune de WINTZENHEIM, dûment convoqué, s'est réuni sous la présidence de Monsieur Serge NICOLE, Maire.

Présents :

Daniel LEROY - Lucette SPINHIRNY - Denis ARNDT - Geneviève SCHOFF - Dominique SCHAFFHAUSER - Dominique HEROLD – Carine NAGL - Ludovic CAMPITELLI – Marie-Jeanne BASSO - Isabel FREUDENREICH - Luca BASSO - Clara BEAUFRAND – Sébastien LIGIBEL - Mireille WEISS - Emmanuel AQUINO - Nathalie PEREZ - Benoît FREYBURGER - Jean-Marc KEMPF - Sandrine MEYER - Alexis STRUSS – Danièle ARNOLD - Daniel OUGIER - Corinne BUEB - Claude KLINGER ZIND - Christelle OHRESSER - Dominique CHERY - Jean-Marie MULLER

Pouvoirs :

Patrice DUSSEL donne pouvoir à Sébastien LIGIBEL

Date de convocation : jeudi 07 novembre 2024

Présents : 28

Pouvoirs : 1

Votants : 29

### **3. Approbation de la modification simplifiée n°7 du plan local d'urbanisme**

Rapporteur : Denis ARNDT

La loi du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés a instauré la procédure de modification simplifiée pour faire évoluer de manière mineure les PLU. Cette procédure de modification simplifiée est actuellement codifiée dans le code de l'urbanisme qui définit ses conditions d'emploi et ses modalités de mise en œuvre.

En application de ces dispositions, une procédure de modification simplifiée n°7 du PLU a été engagée par arrêté du Maire prescrivant la procédure.

La modification simplifiée n°7 du Plan Local d'Urbanisme a été prescrite par arrêté du Maire du 14 juin 2024 avec les motifs suivants :

- L'article 3 « *Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public* » prévoit un aménagement de voirie avec une largeur unique de 7,50 mètres. Il s'avère que cette exigence n'est plus adaptée, les déplacements se déclinant maintenant selon différents types de

mobilités. Il faut donc affiner la règle. Par ailleurs, la notion de voie en impasse doit également être reconsidérée en prenant en compte les schémas des Orientations d'Aménagement et de Programmation inscrits dans le PLU.

- L'article 13 « *Obligation en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations* », doit être modifié. Il s'agit de rendre cohérent le contenu de cet article avec les autres règles du PLU. En effet, la modification n°3 du PLU a supprimé l'obligation d'une surface minimum de 0,75 hectare pour aménager en zone AU. Il s'avère que cette surface minimum est restée dans les articles 13 des différentes zones pour les lotissements obligeant à créer un espace d'un seul tenant destiné à un usage public. Il est donc nécessaire d'adapter cet article sans minimum de surface.
- Concernant les zones AUc, le PLU réalisé en 2005 a établi un périmètre de l'OAP du Flachsland divisant les parcelles sur l'ensemble de sa limite Est, cette surface en AUs ayant une vocation économique liée à la réalisation de la Départementale 83 et inconstructible. Il s'avère que depuis 2005, le calendrier du projet de réalisation de l'élargissement de la Départementale a été modifié. Sans remettre en cause l'occupation de ces terrains, il s'agit d'assouplir le règlement de la zone AUs afin de permettre des occupations transitoires complémentaires aux secteurs limitrophes : espaces verts, stationnement, ... afin que cela ne constitue pas à termes des délaissés.
- Concernant les plans et cartes, une actualisation des noms des rues est nécessaire, les pétitionnaires devant pouvoir retrouver les rues concernant leur autorisation d'urbanisme dans le PLU.
- Certaines définitions sont à ajouter correspondant à des besoins actuels (exemple : définition du carport).

La délibération du conseil municipal du 20 juin 2024 a adopté les modalités de la mise à disposition de l'ensemble du dossier dans le cadre de la concertation.

Les modalités de la concertation ont été portées à la connaissance du public par affichage ainsi que sur le site internet et ce pendant toute la durée de la mise à disposition des documents exposant la modification.

Cet avis d'information d'ouverture à la concertation a également été publié en caractères apparents le 12 et le 14 septembre dans les DNA et l'Alsace.

Le dossier de modification simplifiée n°7 a été préalablement notifié aux Personnes Publiques Associées en date du 22 juillet 2024 afin qu'elles soient associées à la concertation publique. 8 réponses sont parvenues : La DDT, la Région Grand Est, la CeA, la Chambre d'Agriculture Alsace, la CCI, la Chambre des Métiers le Syndicat Mixte du SCoT Colmar-Rhin-Vosges, Colmar Agglomération.

Le dossier de modification simplifiée n°7 du PLU a été mis à la disposition du public aux Services Techniques de la Mairie pendant une durée d'un mois du 30 septembre 2024 au 30 octobre 2024 aux heures d'ouverture de la mairie ainsi que sur le site internet.

Les observations du public pouvaient être consignées dans un registre disponible aux jours et heures d'ouverture de la mairie pendant toute la durée de mise à disposition du dossier ainsi que sur un registre dématérialisée. Le public pouvait également intervenir par courrier ou mail.

Le bilan de la concertation peut être ainsi réalisé. La mise à disposition auprès du public du projet de modification a donné lieu à aucune observation sur le registre dématérialisé (612 visiteurs, 374 téléchargements) et à 3 remarques sur le registre en mairie.

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 : *Le SCoT Colmar Rhin Vosges, qui a mis en place les critères de densité et qui a vocation à vérifier 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 au conseil municipal.

Les personnes publiques associées, pour certaines, ont apportées des observations :

La Chambre de Commerces et d'Industrie Alsace Eurométropole souhaite 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 et émet un avis favorable sur ce dossier.

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 aménagé 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 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 ».

La Collectivité européenne d'Alsace n'a pas eu d'observation.

La Chambre des Métiers d'Alsace n'a pas d'observation à formuler.

La Chambre d'Agriculture d'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 Flaschland 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 et donne un avis sous condition que soit la zone AUs soit classée en AUc où soit que la zone AUc soit identifiée 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.

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 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.

Colmar Agglomération a émis 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.

La Région Grand Est n'a émis aucune remarque en précisant que *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. 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).*

Le syndicat du SCoT Colmar Rhin Vosges a précisé 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). Il rappelle également la nécessité de mettre le PLU en compatibilité 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.

La MRAe a conclu à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale. Elle a toutefois formulé des rappels et principalement le besoin de suivre la trajectoire 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.

La Direction Départementale des Territoires a fait une série de remarques :

- *Sur la nouvelle répartition des typologies d'habitat : 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.*

Réponse : Dans le projet initial, la répartition était compatible avec le SCoT, 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 979m<sup>2</sup> sur 45 250m<sup>2</sup> (donc moins de 30%).

- *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-cœuvre nette de 162 m<sup>2</sup>, 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.*

Réponse : 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 m<sup>2</sup> 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.

- *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). 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.*

Réponse : 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, qui maintenant sont 30% d'espaces perméables dont 10% d'espaces verts. Il s'agit de contraindre à créer des surfaces perméables mais pas forcément en espaces verts permettant le stationnement et des aires praticables.

- *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). 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.*

Réponse : 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 de surface non-construite, 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.

Ainsi, en prenant en compte les demandes des Personnes Publiques Associées et la possibilité de réaliser des changements dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée :

- Les extensions mesurées sont bien limitées à 40 m<sup>2</sup> et cette définition déjà présente dans le règlement a été ajoutée dans la présentation et le glossaire,
- En zone AUs, la création d'aires de stationnement dès lors que la surface aménagée reste perméable avec des matériaux adaptés, ainsi que l'aménagement d'espaces verts, sont autorisés hors périmètre de l'emplacement réservé n°22. Ces aménagements ne devront pas limiter la capacité de développement des activités artisanales ou industrielles existantes dans le secteur AUs.
- La largeur des voies a été ajustée selon leur usage et l'intensité attendue du trafic : le règlement et les emplacements réservés dans sa partie descriptive ont été adaptés,
- La typologie des logements a été modifiée dans la mesure où elle est compatible avec les exigences du SCoT,
- Dans le cadre des lotissements, la demande de 10 % d'espace d'un seul tenant et d'un espace fédérateur a été retirée dans le règlement et dans celui de deux OAP,
- La superficie des espaces perméables doit être au moins égale à 30 % de superficie du terrain, dont au moins 10% d'espaces verts avec un arbre à haute tige.
- L'ancienne rue de la chapelle devient la rue Caroline Binder.

CONSIDERANT que l'ensemble des modifications apportées ne sont pas de nature à relever d'une révision dans la mesure où elles n'ont pas pour objet ou pour effet de :

- Changer le Projet d'Aménagement et de Développement Durable,
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser de plus de 9 ans,

CONSIDERANT que l'ensemble des modifications répondent aux conditions d'emploi de la procédure de modification par voie simplifiée sans enquête publique telles qu'elles sont énoncées dans le code de l'urbanisme,

ENTENDU le bilan de la mise à disposition,

CONSIDERANT que l'ensemble des membres du conseil municipal ont disposé de l'intégralité des documents et informations avec la convocation,

CONSIDERANT les corrections apportées pour prendre en compte les remarques des Personnes Publiques Associées qui ont été joints au dossier sans que cela ne porte atteinte à l'économie générale du PLU,

CONSIDERANT que le projet de modification simplifiée n°7 du Plan local d'Urbanisme mis à la disposition du public a porté sur les points énoncés lors de la prescription,

VU l'avis favorable des commissions Urbanisme et Environnement réunies du 06 novembre 2024,

**Le conseil municipal, à l'unanimité :**

- **APPROUVE** le projet de modification simplifiée n°7 du Plan Local d'Urbanisme, tel que présenté ci-joint,
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération.
- **INDIQUE** que le dossier du PLU sera tenu à la disposition du public à la Mairie de Wintzenheim aux jours et heures habituels d'ouverture,
- **INDIQUE** que conformément à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera, l'objet d'un affichage en mairie de Wintzenheim durant un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.
- **DIT** que conformément à l'article L. 153-11 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée aux personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 132-7 et L. 132-9 du même code,
- **DIT** que conformément à l'article R.153-22 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera publiée sur le portail national de l'urbanisme,

Cette délibération sera publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R.5211-41 du code général des collectivités territoriales.

Annexe 2 : Modification simplifiée n°7 du Plan Local d'Urbanisme

2.A Exposé des motifs, Note de présentation,

2.B Règlement

2.C Zonage

2.D Compte rendu et bilan de la concertation publique et des observations des PPA

Wintzenheim, le 18 novembre 2024,

Le Maire,  
Serge NICOLE



Le secrétaire de séance,  
Luca BASSO



Télétransmis en Préfecture le : 19 novembre 2024

Affiché le : 19 novembre 2024