



**PRÉFET
DU HAUT-RHIN**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

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

SERVICE CONNAISSANCE AMÉNAGEMENT ET URBANISME

BUREAU URBANISME ET PLANIFICATION TERRITORIALE

Affaire suivie par : M. Yannis DUPIN

Tél. : 03 89 24 82 65

yannis.dupin@haut-rhin.gouv.fr

Colmar, le **27 SEP. 2024**

Le directeur départemental des
territoires du Haut-Rhin

à

Monsieur le Maire
28 rue Clémenceau
68920 WINTZENHEIM

Objet : Modification simplifiée n°7 du plan local d'urbanisme de Wintzenheim

Réf. : Courrier de notification du 22 juillet 2024

Par transmission du 30 août 2024, la commune de Wintzenheim a notifié au préfet le projet de modification n°7 du plan local d'urbanisme (PLU), visant à :

- Modifier l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur AUc « Flachsland » en réduisant les espaces de logements collectifs,
- Compléter le glossaire du PLU,
- Modifier les dimensions minimales des voies dans les opérations nouvelles dans les secteurs UB, UC et AUc,
- Modifier en UB, UC et AUc les obligations d'espaces verts en les remplaçant en partie par des obligations de non imperméabilisation,
- Supprimer, dans les secteurs UB, UC et AU, l'obligation de réaliser 10% d'espaces publics dans les opérations d'aménagement,
- Autoriser, dans le secteur AU à vocation économique contigu au secteur AUc « Flachsland » à vocation d'habitat, l'aménagement de parkings et d'espaces verts liés au futur aménagement du secteur AUc.

Le projet appelle les observations suivantes.

Le 3 septembre 2024, l'autorité environnementale a émis un avis conforme concluant à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale. Il est rappelé que cet avis doit être suivi d'une décision formelle de la collectivité sous forme de délibération, conformément aux articles R.104-33, R.104-36 et R.104-37 du code de l'urbanisme.

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'« éviter des volumes collectifs trop importants le long de la voie de desserte principale de direction Nord/Sud » (Exposé des motifs, page 6).



Schéma d'aménagement du secteur AUc « Flachsland » avant (à gauche) et après (à droite) la modification

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 œuvre 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.151-22) permet, de façon souple, de favoriser les espaces plantés *via* des coefficients de

pondération.

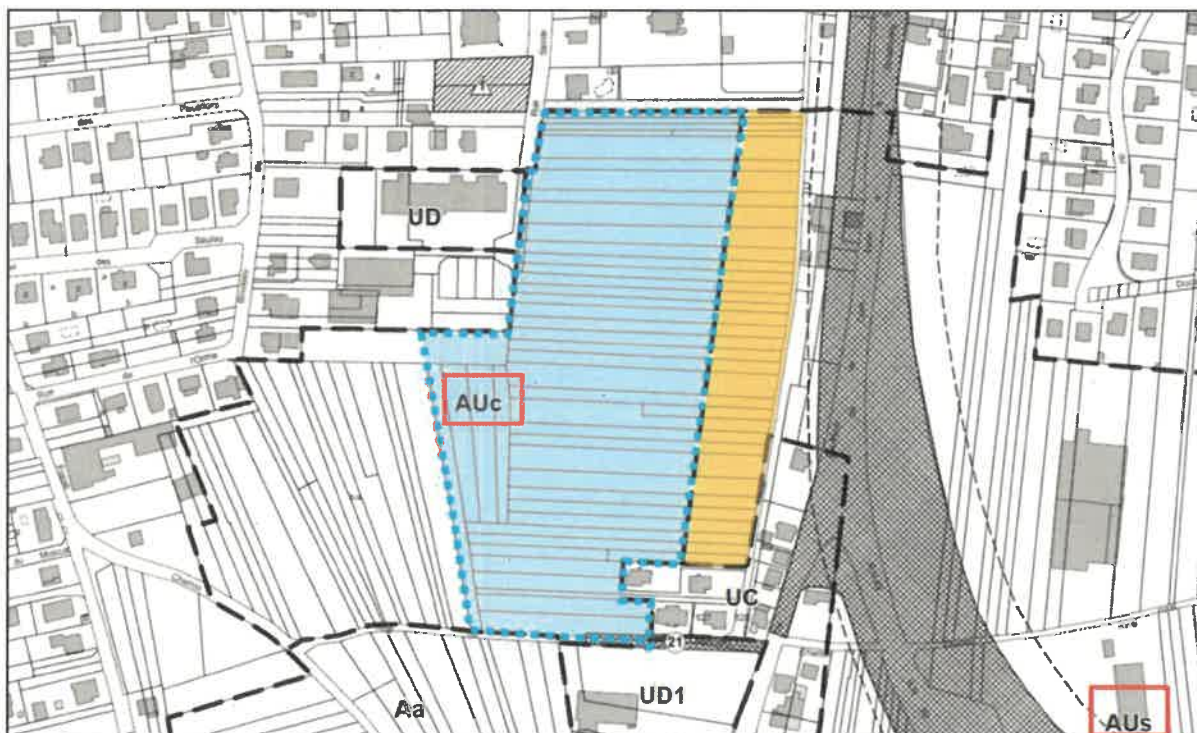
La commune devrait envisager de fixer, dans le règlement écrit, une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables pondérées, pour répondre à son objectif d'un règlement adapté au contexte local dans les secteurs UB, UC et AU.

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.

Le secteur AUs à vocation économique est contigu au secteur AUc « Flachsland » à vocation d'habitat. Ci-dessous un extrait de l'exposé des motifs (page 11).



Le projet de modification simplifiée consiste à autoriser désormais l'aménagement de parkings et d'espaces verts dans le secteur AUs. Le motif est de « valoriser les délaissés fonciers qui seront créés lors de l'aménagement de la zone AUc » (Exposé des motifs, pages 11-

12).

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 ».

Mes services se tiennent à votre disposition pour vous apporter les précisions que vous jugeriez nécessaires.

Le directeur départemental des territoires
du Haut-Rhin



Arnaud REVEL