



Mission régionale d'autorité environnementale
Grand Est

**Avis conforme rendu en application du deuxième alinéa
de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme pour
la modification n°2 du Plan local d'urbanisme (PLU)
de la commune de Wittenheim (68), portée
par Mulhouse Alsace Agglomération**

n°MRAe 2024ACGE141

La Mission régionale d'autorité environnementale Grand Est

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article R.104-33 deuxième alinéa ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 modifié portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 11 ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu les arrêtés ministériels des 11 mars et 23 novembre 2021, du 28 novembre 2022 ainsi que du 19 juillet 2023, portant nomination des membres des Missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD) ;

Vu l'arrêté ministériel du 19 juillet 2023 portant désignation du président de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Grand Est ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe Grand Est, et notamment son article 6, relatif à l'intérim de son président ;

Vu la décision délibérée de la MRAe Grand Est du 20 juillet 2023 fixant les critères de collégialité pour les dossiers ;

Vu la demande d'avis conforme réceptionnée le 23 octobre 2024 et déposée par Mulhouse Alsace Agglomération, compétente en la matière, relative à la modification n°2 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Wittenheim (68), en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du code de l'urbanisme ;

Par délégation de la MRAe, son président a rendu l'avis qui suit, dans lequel les recommandations sont portées en italique gras pour en faciliter la lecture ;

Considérant le projet de modification n°2 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Wittenheim (15 262 habitants, INSEE 2021) qui porte sur les points suivants :

1. reclassement de 22 secteurs en différentes zones urbaines ou naturelles ;
2. évolution de l'ensemble du règlement écrit ;

Point 1

Considérant que la présente modification prévoit des reclassements de zones dans les secteurs ci-après (le règlement graphique étant modifié en conséquence) :

- secteur n°1, rue de Bourgogne : reclassement en zone urbaine UC de 0,47 hectare (ha) de terrains, actuellement en zone à urbaniser 1AU ; ces terrains, correspondant à des reliquats d'aménagement ; le reclassement est réalisé car le règlement de la zone 1AU ne permet pas de réaliser des opérations ponctuelles de moins de 1 ha ;
- secteur n°2, rue de Franche-Comté : reclassement en zone urbaine UC de 0,42 ha de terrains, actuellement en zone 1AU ; ces terrains, correspondant également à des reliquats d'aménagement et sont reclassés pour la même raison ;
- secteur n°3, rue de la Croix : au sein de la Zone d'aménagement concerté (ZAC) des Bosquets du Roy, reclassement en zone UC, de 0,24 ha de terrains actuellement en zone 1AU ; ces terrains comportent 2 maisons d'habitation existantes avant la création de la ZAC ; l'objectif du reclassement est de permettre l'évolution des constructions (extension, annexes) ;
- secteur n°4, rue des Mines : reclassement en zone UC de 0,03 ha de terrains actuellement en zone 1AU ; ces terrains correspondent à une piscine existante avant la définition de la zone 1AU ; l'objectif est de rectifier cette erreur de classement ;
- secteur n°5, à l'ouest de la rue Charles Darwin : reclassement en zone UC de 0,97 ha de terrains actuellement en zone UM, correspondants aux cités minières ; ces terrains

comportent des constructions ne possédant pas les caractéristiques urbaines des cités minières et sont non concernées par le périmètre de protection de ces citées au titre des monuments historiques ; l'objectif est de faire correspondre le classement avec l'occupation de la zone ;

- secteur n°6, rue de la Guadeloupe : reclassement de 1,90 ha en zone urbaine à vocation d'équipement UE et de 3,43 ha en zone urbaine à vocation économique concernant des activités artisanales UXa, de terrains actuellement en zone UT, relative à la friche économique portant sur l'emprise de l'ancienne société Trioplast ; l'objectif est de permettre la construction en zone UE du nouveau Centre technique municipal (zone UE), le reste des terrains étant reclassés au sein de la zone d'activités économiques mitoyenne de Jeune Bois (en zone UXa) ; le règlement écrit de la zone UT est supprimé en conséquence ;
- secteur n°7, rue Louis Aragon : reclassement en zone urbaine à vocation principale d'activités correspondant à la zone commerciale du Pôle 430 UXp de 1,82 ha de terrains actuellement en zone UC ; l'objectif est de mieux faire correspondre le classement de ces terrains occupés par des bâtiments commerciaux avec l'occupation de la zone ;
- secteur n°8, rue des mines Anna : reclassement en zone UXp de 10,84 ha de terrains actuellement en zone UXa ; l'objectif est de mieux faire correspondre le classement de ces terrains occupés par des activités commerciales avec l'occupation de la zone ;
- secteur n°9, rue d'Ensisheim : reclassement en zone UA de 0,52 ha de terrains actuellement en zone UE ; l'objectif est de permettre la réalisation d'habitations, notamment par la réhabilitation des bâtiments existants maintenant inoccupés ;
- secteur n°10, rue de Gascogne : reclassement en zone UC de 0,06 ha de terrains actuellement en zone UE ; cette parcelle, non construite, était précédemment intégrée à un projet d'équipement scolaire qui a été réalisé sur la zone mitoyenne ; l'objectif est de rattacher la parcelle à la zone voisine UC pour la réalisation de logements ;
- secteur n°11, rue du Vercors : reclassement en zone UC de 1,85 ha de terrains actuellement en zone UE ; ces terrains correspondent à un ancien collège aujourd'hui démolé ; l'objectif est de permettre la réalisation d'un projet d'habitat ;
- secteur n°12, rues du Markstein et du Pelvoux : reclassement en zone UB de 0,01 ha de terrains actuellement en zone UE ; ces terrains correspondent à des places de stationnement des résidences limitrophes ; l'objectif est de régulariser la situation et de faire correspondre le classement avec l'occupation réelle de la zone ;
- secteur n°13, rues du Bourg et du Maréchal de Lattre de Tassigny : reclassement en zone UA de 0,23 ha de terrains actuellement en zone UE ; l'objectif est de faire évoluer la zone pour permettre la réalisation de logements ;
- secteur n°14, rue des Narcisses, n°15, rue du Cantal et n°16, rue Saint-Jean Bosco : reclassement au sein du sous-secteur UD1 de 3,53 ha de terrains construits actuellement en zone UD correspondant à des secteurs d'habitat individuel denses en bandes ; l'objectif de ces reclassements est d'adapter la réglementation des constructions (implantations par rapport aux limites séparatives, hauteur, aspect extérieur) ;
- secteur n°17, rue du Dauphiné et n°18, rue de la Camargue : reclassement en zone UD de 15,18 ha de terrains construits, actuellement classés au sein du sous-secteur UD1 ; l'objectif de ces reclassements est d'adapter la réglementation des constructions (implantations par rapport aux limites séparatives, hauteur, aspect extérieur) ;
- secteur n°19, rue des Alouettes : reclassement en zone UC de 0,06 ha de terrains actuellement en zone UD, reclassement en zone UD1 de 0,44 ha de terrains actuellement en zone UD et reclassement en zone UCi de 0,27 ha de terrains actuellement classés en zone UDi ; l'objectif est de mieux adapter les différentes zones à la réalité du terrain ;
- secteur n°20, lieu-dit Staffelfelderweg : reclassement en zone naturelle d'habitat isolé NH, de 0,33 ha de terrains actuellement classés en zone agricole A ; l'objectif est de régulariser la situation d'habitations construites sans lien avec la vocation agricole des terrains ;
- secteur n°21, rue Joseph Vogt : classement au sein d'un nouveau sous-secteur UXAt1 de 0,79 ha de terrains actuellement en zone UXAt, à vocation principale d'activités

correspondant au site du Carreau Théodore ; le sous-secteur est créé pour autoriser l'implantation des constructions et installations nécessaires à un projet d'agriculture en aquaponie¹ au sein de cette zone ; le règlement écrit est modifié en conséquence ;

- secteur n°22, rue de Saint-Cloud : suppression de l'emplacement réservé n°11 relatif à la construction d'un hôtel de police, le projet ayant été abandonné ; le secteur de 0,08 ha est reclassé au sein de la zone UA ;

Observant que ces nombreux changements et reclassement de zones, portant sur une quarantaine d'hectares :

- ont principalement pour objectif de mieux adapter les zones à la réalité du terrain ou aux projets en cours ; certaines délimitations des secteurs dans le règlement graphique ne correspondent pas tout à fait aux délimitations présentées dans le rapport de présentation ;
- concernent (hormis le reclassement en zone naturelle NH) des zones urbaines et à urbaniser majoritairement construites et/ou situées au sein de l'enveloppe urbaine actuelle ;
- n'entraînent pas de consommations supplémentaires d'espaces en extension et sont sans incidences significatives sur l'environnement ou le paysage urbain ;

Observant que :

- le reclassement en zone NH présenté plus haut doit être soumis à l'avis de la Commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) ;
- la réglementation correspondant au secteur UDi est toujours présente au sein du règlement écrit ;

Recommandant de :

- ***vérifier les délimitations des secteurs présentés et s'assurer de leur cohérence dans les différents documents du PLU ;***
- ***supprimer la réglementation relative au secteur UDi supprimé qui n'est plus identifié sur le règlement graphique***

Point 2

Considérant que la présente modification fait évoluer de nombreux points du règlement écrit ; les points les plus significatifs sont les suivants :

- modifications sur l'ensemble des zones :
 - les exhaussements ne devront pas dépasser le niveau de référence du domaine public ;
 - une distance de 6 mètres en zones urbaines et à urbaniser et de 10 mètres en zone agricole et naturelle devra être respectée entre les constructions et les berges des cours d'eau et fossés ;
 - l'édification de pylônes de télécommunication n'est plus interdite mais encadrée (obligations de prévoir une intégration architecturale et paysagère des installations) ;
- modifications en zones UA, UB et UC : une borne de rechargement pour véhicules électriques doit être mise en place pour 10 logements ;
- modifications en zones UA, UC et UD : les matériaux des toitures en pentes ne sont plus réglementés ou les obligations sont restreintes ;
- modifications en zone UA (correspondant au cœur urbain historique, zone mixte à vocation principale d'habitat) :
 - interdiction de l'implantation de nouvelles activités industrielles ;

1 l'aquaponie est un processus de production alimentaire combinant la culture de plantes et l'élevage de poisson : un écosystème miniature est recréé dans lequel les déjections de poissons servent d'engrais naturel aux plantes ;

- interdiction de changements de destination des locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée des façades sur rue ;
- modifications en zone UB (correspondant à des secteurs d'habitat de forte densité comprenant également des équipements publics) :
 - limitation des constructions autorisées à s'implanter sur limite séparative ;
 - légère diminution de la distance à respecter entre deux constructions sur une même propriété ;
 - augmentation de l'emprise au sol autorisée des constructions (de 40 % à 70%) ;
- modification en zone UC (correspondant aux extensions récentes de la commune à vocation principale d'habitat mais acceptant certaines activités) : diminution de la distance à respecter entre deux constructions sur une même propriété ;
- modifications en zone UD (correspondant à des secteurs d'habitat dense en bandes à vocation principale d'habitat mais acceptant certaines activités) : révision des dispositions applicables à l'implantation des constructions en limites séparatives ;
- modifications en zone UJ (correspondant aux cités minières « Jeune Bois », à vocation principale d'habitat mais acceptant certaines activités) : les pentes des toits devront être comprises entre 25 et 45° ;
- modifications en zone UM (correspondant aux cités minières autres que « Jeune Bois », à vocation principale d'habitat mais acceptant certaines activités) :
 - sous conditions, les petites constructions et annexes pourront être autorisées à l'avant des constructions principales ;
 - révision de certaines dispositions relatives aux extensions des constructions ;
- modifications en zone UX (correspondant à des zones à vocation principale d'activités) :
 - diminution de la marge d'implantation des constructions par rapport à la route départementale n°430 (15 mètres au lieu de 30 mètres) ;
 - autorisation, sous conditions, d'implantation en limites séparatives ;
- modification en zone 1AU (correspondant aux zones d'extension urbaine à vocation principale d'habitat) : encadrement pour les constructions des possibilités de s'implanter en limites séparatives ;
- modifications en zone 1AUX (correspondant aux zones d'extension urbaine à vocation principale d'activités) : diminution de la hauteur maximale autorisée des constructions (13 à 12 mètres) ;
- modifications en zone NH (correspondant aux zones naturelles d'habitat isolé) : autorisation, en plus des extensions déjà autorisées, d'annexes de 40 m² maximum d'emprise au sol, situées dans un périmètre de 10 mètres autour de la construction principale ;

Observant que certaines modifications du règlement présentées ci-dessus sont peu justifiées, toutefois, les modifications présentées :

- ont peu de conséquences sur l'environnement et le paysage urbain ;
- ont notamment pour objectif de permettre une densification de la zone urbaine dans cette commune dont la population est en constante augmentation ;

Recommandant, afin conserver une certaine qualité de vie au sein des secteurs UB (correspondant à des secteurs d'habitat de forte densité, sur une superficie d'environ 27 hectares) et afin d'éviter une trop grande imperméabilisation des sols, de limiter l'augmentation de l'emprise au sol autorisée des constructions à 60 %, à l'instar du pourcentage autorisé dans la zone UD correspondant également à des secteurs d'habitat dense (en bandes) ;

AVIS CONFORME

Au vu de l'ensemble des informations fournies par Mulhouse Alsace Agglomération, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente demande d'avis :

- **la modification n°2 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Wittenheim 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, Mulhouse Alsace Agglomération ;
- l'Autorité environnementale (Ae) attire cependant l'attention de ladite communauté d'agglomération sur **ses recommandations formulées ci-avant**.

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, Mulhouse Alsace Agglomération rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public par voie électronique.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de la MRAe Grand Est.

Fait à Metz, le 2 décembre 2024

Le président de la Mission régionale d'autorité
environnementale,
par délégation,

Jean-Philippe MORETAU