



MULHOUSE ALSACE
AGGLOMÉRATION

PÔLE ÉCONOMIE, MOBILITÉS ET URBANISME
Direction Urbanisme, Aménagement et Habitat
Service urbanisme prévisionnel

**COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
MULHOUSE ALSACE AGGLOMÉRATION**
Sous la présidence de Fabian JORDAN
Président

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL D'AGGLOMÉRATION**
Séance du 8 décembre 2025

85 élus présents (104 en exercice, 13 procurations)

M. Jean-Luc SCHILDKNECHT est désigné secrétaire de séance.

**PLU DE LA VILLE DE WITTENHEIM : APPROBATION DE LA MODIFICATION
N°2 (2.1.2/3030C)**

Le Plan local d'urbanisme (PLU) de la Ville de Wittenheim, approuvé le 30 juin 2014 a été mis en compatibilité le 5 avril 2019 ainsi que le 3 mars 2020 et modifié le 31 mai 2021 pour s'adapter au mieux aux projets de la commune.

A la demande de la Ville de Wittenheim, Mulhouse Alsace Agglomération a engagé une procédure de modification visant essentiellement à :

- changer la destination de certaines zones : modification graphiques/ OAP situées notamment rue de Bourgogne, rue de Franche-Comté, rue de la Croix, rue des Mines, à l'ouest de la rue Charles Darwin, rue de la Guadeloupe, rue Louis Aragon, rue des Mines Anna, rue d'Ensisheim, rue de Gascogne, rue du Vercors, rues du Markstein et du Pelvoux, rues du Bourg et du Maréchal de Lattre de Tassigny, rue des Narcisses, rue du Cantal, rue Dauphiné, rue de la Camargue, rue des Alouettes, lieu-dit Staffelfelderweg, rue Joseph Vogt, rue Saint-Cloud,
- faire évoluer certains points du règlement écrit dont les plus significatifs concernent :
 - o La quasi-totalité des zones : complétude des dispositions relatives aux exhaussements autorisés, unification des règles de recul des constructions ou installations par rapport aux berges des cours

- d'eau et fossés, suppression de l'interdiction de l'installation des pylônes de télécommunications et complétude des dispositions de l'article 11 pour maîtriser l'impact des nouveaux équipements installés,
- les zones UA, UB et UC : obligation de prévoir une borne de recharge pour véhicules électriques à raison d'une borne pour 10 logements,
 - les zones UA, UC et UD : suppression des dispositions imposant des prescriptions relatives aux matériaux aux toitures présentant des pentes,
 - les zones UC, UD, UJ et UM : renforcement des dispositions concernant la sécurité des accès,
 - les zones UD, UJ et UM : renforcement de la préservation de l'aspect traditionnel des constructions,
 - la zone UA : interdiction de l'implantation de nouvelles activités industrielles, interdiction du changement de destination des locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée des façades sur rue,
 - la zone UB : limitation des constructions autorisées à s'implanter sur limite séparative, augmentation de l'emprise au sol autorisée des constructions, légère diminution de la distance à respecter entre deux constructions,
 - la zone UC : diminution de la distance à respecter entre deux constructions sur une même propriété,
 - la zone UD : adaptation des règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives pour tenir compte de l'organisation spatiale existante,
 - la zone UJ : modification des dispositions relatives à l'inclinaison de la pente des toitures,
 - la zone UM : adaptation des dispositions relatives à l'implantation des constructions non seulement par rapport aux voies et emprises publiques des petites constructions mais également par rapport aux limites séparatives pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (hors logement) ; adaptation des dispositions de l'article 11 relatives aux extensions des constructions principales et des clôtures pour maintenir la cohérence visuelle des fronts de rue,
 - la zone UA : complétude de la description du caractère de ce secteur pour prendre en compte la création du sous-secteur UXAT1 permettant également l'accueil d'un projet d'agriculture urbaine (aquaponie), réduction du recul minimal obligatoire par rapport à la RD 430 (de 30 à 15 mètres), implantation possible sur limites séparatives des constructions artisanales et industrielles sous conditions),
 - la zone 1AU : autorisation de démolir/reconstruire les habitations isolées existantes avant tout opération d'aménagement d'ensemble sans condition de justification jusqu'alors imposée, possibilité d'implanter des constructions sur limites séparatives,
 - la zone 1AUX : diminution de la hauteur maximale des constructions de 13 à 12 mètres,
 - la zone NH : possibilité d'implanter des annexes sous certaines conditions.

Dans le cadre de la procédure, le projet de modification a été notifié à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale du Grand Est (MRAE) le 23 octobre 2024 qui a conclu à l'absence d'incidences notables du projet de modification 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 qu'il n'est par conséquent pas nécessaire de le soumettre à évaluation environnementale ainsi qu'aux Personnes Publiques Associées (PPA) par courrier en date du 7 février 2025.

Par arrêté en date du 2 juillet 2025, Monsieur le Vice-Président en charge de l'urbanisme a prescrit l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de modification, laquelle s'est déroulée du 1^{er} septembre 2025 à 10h00 au 30 septembre 2025 à 17h30 inclus.

Un registre d'observations, côté et paraphé, ainsi que le projet de modification (ainsi que les avis réceptionnés) ont été mis à la disposition du public à la Mairie de Wittenheim, siège de l'enquête publique. Il a, par ailleurs, été publié sur les sites internet de la commune et de Mulhouse Alsace Agglomération. En outre, un poste informatique permettant d'accéder et de consulter gratuitement le dossier d'enquête en ligne a été mis à disposition du public au siège de l'enquête publique conformément aux dispositions de l'article L123-12 du Code de l'environnement. Le Commissaire enquêteur a, quant à lui, tenu trois permanences.

Au cours de l'enquête, 3 questions ont été formulées par le public concernant notamment :

- les contraintes réglementaires opposables dans la zone UXAt. Sur ce point il a été précisé dans le cadre du mémoire en réponse adressé au Commissaire enquêteur à réception de son procès-verbal de synthèse qu'en égard à sa nature, le projet est susceptible de relever de la réglementation applicable aux ICPE,
- les possibilités de reconstruire une habitation endommagée en partie par un incendie faisant l'objet dans le cadre de la présente procédure d'un reclassement dans le secteur UD. Les dispositions de l'article L111-15 du Code de l'urbanisme autorisent sauf si le PLU en dispose autrement la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou sinistrés dans un délai de 10 ans s'ils ont été édifiés régulièrement et ce nonobstant toute disposition contraire. En l'espèce, aucune disposition ne s'oppose à ce droit dans la zone concernée. La partie de la construction endommagée pourra donc être reconstruite à l'identique,
- L'accessibilité d'une parcelle située rue de Bourgogne, en bordure de la coulée verte existante. Après vérification par la commune, le terrain concerné est bien accessible. Il n'est donc pas nécessaire de procéder à l'ajustement de l'OAP dans la mesure où elle intègre d'ores et déjà la réalisation d'une voirie « à créer » jusqu'à la parcelle concernée,

Une demande sollicitant la suppression de l'article 1 du règlement de la zone 1AU a par ailleurs été réceptionnée. Cette demande concerne plus précisément les dispositions suivantes :

1-Les opérations d'aménagement et de constructions qui conduisent à des délaissés de terrains inconstructibles.

3-Dans les sous-secteurs 1AU1 : les opérations d'aménagement et de construction qui ne portent pas sur l'intégralité du sous-secteur.

La particularité du sous-secteur 1AU1 sur lequel est pressenti une opération de logements réside dans le fait qu'il intègre pour partie un ensemble de fonds de jardins rattachés à des terrains déjà bâties et partiellement classés en zone urbaine. Aussi et afin de permettre le développement d'un projet d'urbanisation cohérent sur le périmètre concerné les dispositions de l'article 1 – 1AU ont été ajustées pour supprimer ses effets sur les seuls secteurs 1AU1 de superficies limitées, permettant ainsi de maintenir l'interdiction des opérations conduisant à des délaissés de terrains inconstructibles sur les autres secteurs. A noter que dans le cadre de l'opération projetée les fonds de jardins extérieurs au projet resteront rattachés aux propriétés bâties existantes. Il n'y aura donc pas de délaissés de terrains sur le sous-secteur 1AU1, objet de cet ajustement réglementaire.

S'agissant des avis émis par les personnes publiques associées à la procédure, il convient de relever les propositions de :

- la Collectivité européenne d'Alsace de créer une OAP sur le secteur n°11 sis rue du Vercors reclassé en zone UC afin d'y planifier un aménagement d'ensemble coordonné. Cette demande sera étudiée dans le cadre des travaux d'élaboration du PLUi actuellement en cours.
- du SIVOM de modifier l'article 4 du règlement des différentes zones du PLU (U, AU) pour intégrer les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales des projets d'aménagement.
Cette proposition, pertinente formulée régulièrement depuis quelques mois par le SIVOM dans le cadre des procédures d'évolution des PLU, sera également prise en compte dans le cadre du PLUi dans la mesure où cette demande ne peut, en l'espèce, être rattachée à aucun point du projet de modification en cours.

La chambre d'agriculture a émis un avis favorable à l'instar de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers du Haut-Rhin (CDPENAF) qui s'est réunie le 30 juin 2024, cette dernière recommandant de :

- Rectifier le zonage du nouveau secteur Nh à la superficie du terrain,
- Supprimer le secteur Nh situé à l'intérieur de la forêt du Nonnenbruch,
- Compléter le règlement pour limiter la possibilité des projets d'intérêt collectifs aux antennes relais et mutualiser leur implantation au niveau du territoire.

Après analyse, le périmètre du nouveau secteur Nh projeté a été ajusté et les recommandations relatives aux antennes relais intégrées dans le projet de modification. A l'inverse, le secteur Nh de la forêt du Nonnenbruch n'a pas été supprimé dans la mesure où une construction existante relève bien de ce secteur.

Enfin, par courrier en date du 26 mars 2025, le Préfet du Haut Rhin a, quant à lui, sollicité :

- la mise en cohérence de la délimitation des parcelles des secteurs n°17, 18 et 19 matérialisées dans la note de présentation avec celles du règlement graphique,

- le retrait des dispositions écrites du règlement de la zone UDi dans la mesure où il n'existe plus, consécutivement aux évolutions réglementaires projetées, de secteur identifié graphiquement dans le PLU,
 - la justification dans le rapport de présentation des modifications projetées aux articles UX6, UX7, IAU7, 1AUX10 et UC 11.
- Ces observations ont toutes été prises en compte.

A l'issue de l'enquête publique, le Commissaire enquêteur a rendu son rapport ainsi que ses conclusions motivées. Il a émis un avis favorable au projet de modification en recommandant de prendre en compte les remarques et observations relevées par les PPA.

A cet égard et afin de répondre aux observations formulées par les PPA, le projet de modification a été modifié dans le respect des exigences de l'article L153-21 du Code de l'urbanisme. Les observations qui n'ont pas pu être intégrées dans le cadre de la présente procédure seront étudiées dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLUi actuellement en cours.

Le tableau joint à la présente délibération synthétise, quant à lui, l'ensemble de ces observations ainsi que celles émises par le public, le Commissaire enquêteur et les réponses apportées.

Aussi, le projet tel que présenté au Conseil d'Agglomération est désormais prêt à être approuvé.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L153-36 et suivants ;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Région Mulhousienne approuvé le 25 mars 2019 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur ;

Vu l'arrêté n°29/2023 en date du 16 octobre 2023 portant délégation de fonctions et de signature à Monsieur Rémy Neumann, Vice-Président ;

Vu les différents avis recueillis sur le projet de modification n°2 du PLU de Wittenheim ;

Vu l'avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Grand Est en date du 23 octobre 2024 dispensant la procédure d'évaluation environnementale ;

Vu la décision de Mulhouse Alsace Agglomération, par délibération de son Conseil d'Agglomération en date du 26 juin 2023, de ne pas réaliser d'évaluation environnementale conformément à l'avis favorable (exprès ou tacite) de l'autorité environnementale et celle de poursuivre la procédure concernée dans le respect des exigences de l'article R104-37 du Code de l'urbanisme ;

Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique ;

Vu le rapport et les conclusions motivées du Commissaire enquêteur ;

Considérant que le projet de modification n°2 du PLU est prêt à être approuvé ;

Au vu de ces éléments, après en avoir débattu et délibéré le Conseil d'Agglomération :

- approuve les modifications apportées au projet de modification,
- approuve le projet de modification n°2 du PLU de la Ville de Wittenheim tel qu'il est annexé à la présente délibération,
- autorise le Président de m2A ou son représentant à signer tous les actes et à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération,
- indique que, conformément aux dispositions de l'article L153-22 du Code de l'urbanisme, le dossier du PLU approuvé sera tenu à la disposition du public à la mairie de Wittenheim et dans les locaux de m2A aux jours et heures habituels d'ouverture.

Conformément aux dispositions des articles R153-20 et R153-21 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de m2A et à la mairie de Wittenheim durant un mois. Mention de cet affichage sera, en outre, insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Enfin, cette délibération sera publiée sur le portail national de l'urbanisme conformément aux dispositions des articles L153-23 et R153-22 du Code de l'urbanisme.

PJ : (2)

- Projet de modification n°2 du PLU de Wittenheim
- Synthèse des avis - Mémoire en réponse

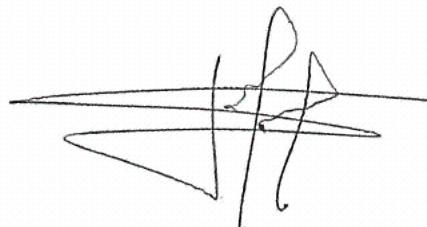
La délibération est adoptée à l'unanimité des suffrages exprimés.

Le secrétaire de séance



Jean-Luc SCHILDKNECHT

Le Président



Fabian JORDAN

Pour toute demande de consultation de la délibération n°3030C et de ses pièces jointes, merci de s'adresser au :

Service Urbanisme prévisionnel
33a avenue de Colmar
68100 MULHOUSE
Bâtiment Grand Rex

de 9 h à 11 h 30
et de 14 h 30 à 17 h

La délibération et ses pièces jointes sont également disponibles sur le site Internet du portail national de l'urbanisme (Géoportail de l'urbanisme), à l'adresse suivante :

<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>