



**PRÉFET  
DU HAUT-RHIN**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

SERVICE CONNAISSANCE AMÉNAGEMENT ET URBANISME  
BUREAU URBANISME ET PLANIFICATION TERRITORIALE

Affaire suivie par : Gaëlle THAUVIN  
☎ : 03 89 24 82 86  
✉ : gaelle.thauvin@haut-rhin.gouv.fr

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

Colmar, 20 DEC. 2021

Le directeur départemental des  
territoires du Haut-Rhin

à

Monsieur le Maire de la commune de  
TURCKHEIM  
6, rue du Conseil  
68 230 TURCKHEIM

Objet : Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Turckheim  
**Envoyé en recommandé avec AR**

Monsieur le maire,

Vous avez notifié le 14 septembre 2021 le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune, visant à :

- ouvrir à l'urbanisation le secteur 2-AU2 dit « Friche Scherb » pour le classer en 1AUc (constructible sous conditions), dénommé site aval dans le présent dossier, afin d'y aménager 250 habitations dont 105 logements sociaux,
- augmenter la surface de vente admise pour les commerces de certaines zones économiques UE,
- modifier le seuil de réalisation de logements sociaux dans la zone UA de la Vieille-Ville,
- permettre l'implantation d'annexes en limite de propriété dans les zones UE.

Vous avez par ailleurs transmis la délibération du 16 septembre 2021 reçue par ACTES le 17 septembre 2021, par laquelle le conseil municipal confirme le principe de l'ouverture à l'urbanisation de la zone du PLU à urbaniser 2-AU1 inscrit dans la délibération du 20 février 2018.

Le projet appelle les observations suivantes.

Aux termes de la réunion du 9 septembre 2021, les remarques suivantes ont été faites :

- conforter la délibération du 20 février 2018 par une délibération complémentaire décrivant le projet tel qu'il figure dans la présente modification,
- conforter la notice de présentation du projet de modification pour justifier la superficie du site retenue,
- majorer le nombre de logements prévus afin de respecter la densité présentée dans le dossier,



Système de  
management  
ISO 9001:2015  
  
www.tuv.com  
ID 900004622

- préciser les dispositions réglementaires à l'appui du secteur de mixité sociale inscrite sur le site pour lever toute ambiguïté dans l'application du règlement.

### 1- Sur la superficie du site

La note de présentation du projet indique que la zone 2-AU1 s'étend sur « environ 6,5 ha » ; la même formule est reprise dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Or les mesures faites sur le géoportail de l'urbanisme indiquent que le secteur représente une superficie de 8 ha au total.

La délibération du 21 septembre 2021 relative à la justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU-1 précise que le site Scherb a une superficie de 7,5 ha.

Il est attendu que la commune précise et mette en cohérence la superficie du site considéré dans les divers documents du projet de modification.

### 2- Sur le nombre de logements attendus dans le secteur

Sans préjudice des observations portées ci-dessus, le nombre de logements à prévoir sur le site est à préciser. En effet, le projet d'OAP précise en page 13 que l'objet est de « permettre de réaliser la quantité de logements nécessaires à la densité exigée par le SCoT ». La page 14 des OAP ajoute que le SCoT « impose aux programmes d'habitat une densité minimale de 45 logements à l'hectare. Cela permet de réaliser pour l'ensemble du site au moins 250 logements au total ».

L'application de la densité du SCoT rapportée à la superficie de 6,5 ha conduit à la réalisation de 292 logements, et non 250 logements tel qu'indiqué dans le projet de modification ; la réalisation de 250 logements traduit une densité de 38 logements par hectare, inférieure à celle prévue dans la notice de présentation et l'OAP.

**Sur la base des observations ci-dessus, il est demandé à la commune de réévaluer le nombre de logements réalisables dans le secteur 2AU1 par application de la densité prévue dans le dossier, pour tenir compte du potentiel réel du site.**

La réévaluation du nombre de logements total entraînera celle du nombre de logements locatifs sociaux (LLS).

Le projet de modification du PLU prévoit notamment dans le règlement que « l'aménagement global du secteur 1-AUc devra comporter au moins 35 % de logements sociaux dont 25 % de logements locatifs ».

Or, cette règle conduirait, sur la base de 250 logements, à la réalisation de 88 LLS, alors que le programme local de l'habitat (PLH) 2020-2025 de Colmar agglomération du 17 décembre 2020 inscrit un objectif de 105 LLS, correspondant à 42 % du programme total de logements.

La commune est invitée à reprendre l'ambition du PLH dans la disposition réglementaire prévue, en distinguant en outre dans les LLS ceux qui relèvent de la location ou de l'accession à la propriété et ceux destinés à une population sénior.

**Cette réévaluation est d'autant plus nécessaire que le rattrapage du nombre de logements locatifs sociaux est important au regard de son déficit sur la commune.**

### 3 Sur la prise en compte de la mixité sociale dans l'habitat

Le règlement écrit du PLU approuvé fixe des règles quantitatives de réalisation de logements locatifs sociaux dans les secteurs U et AU, en prévoyant l'abaissement du seuil de déclenchement de la règle à une surface plancher minimale de 600 m<sup>2</sup> (contre 800 m<sup>2</sup>) en zone U.

Si ces dispositions réglementaires caractérisent l'intention de la collectivité d'atteindre l'objectif de réalisation de logements sociaux donné par l'article 55 de la loi SRU, elles comportent une fragilité juridique.

En effet, le règlement du PLU ne peut définir des règles spécifiques aux logements sociaux en dehors des dispositifs spécialement conçus, à savoir l'inscription d'un secteur de mixité sociale (L.151-15 du CU) et d'un emplacement réservé (L.151-41 du CU).

C'est pourquoi, à l'instar du secteur de mixité sociale inscrit dans le projet de règlement graphique en zone 1Auc recouvrant la friche Scherb, **la commune est invitée à inscrire des secteurs de mixité sociale sur l'ensemble des secteurs sur lesquels elle souhaite appliquer une proportion de LLS. L'inscription de secteurs de mixité sociale conduit à fixer des règles quantitatives et qualitatives, dans le règlement écrit, de réalisation de logements locatifs sociaux financés en PLAI, PLUS et PLS (et assimilés) au regard de ses obligations réglementaires SRU.**

Il conviendra, pour ce faire, d'utiliser préférentiellement le terme de « *logements locatifs sociaux, tels que définis dans l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation* » et d'employer une formulation objective des proportions par catégorie de logements, sans interprétation possible.

Les observations figurant dans le tableau ci-après portent sur la rédaction du projet de règlement. Il est demandé à la collectivité de tenir compte de ces observations pour amender le projet de PLU.

Conformément à l'article R.123-8 du code de l'environnement, ce courrier fera partie du dossier d'enquête publique.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, veuillez agréer, monsieur le maire, l'assurance de ma considération distinguée.

Le directeur départemental des territoires  
du Haut-Rhin

**Le Directeur Départemental  
des Territoires du Haut-Rhin**

**Arnaud REVEL**



Pièce du PLU / zone concernée	Objet de la modification	Avant modification	Après modification	Observations Habitat – bureau des politiques locales de l'haïtat
Règlement écrit Zone UA	Abaissment du seuil de déclenchement de la réalisation de logements locatifs sociaux, sauf en UAa	tout projet de plus de 800m2 de SP devra permettre de réaliser au moins 30 % de logements locatifs aidés	tout projet de plus de 600m2 de SP devra permettre de réaliser au moins 30 % de logements locatifs aidés	Zone UA correspond au centre historique. (sauf en Uaa car EHPAD) <b>Avis favorable</b>
Règlement écrit Zone AU	Ouverture de la zone 1AUc à l'urbanisation immédiate	Néant	<p>réserve préférentiellement à l'habitat et aux équipements Nécessite la mise en place d' OAP L'aménagement devra comprendre une part importante de logements sociaux</p> <p>Toute opération d'aménagement du secteur devra être compatible avec les OAP</p> <p>Tout programme immobilier devra être compatible avec une densité finale (sur le secteur) de 45 logements minimum par hectare sur l'ensemble du foncier disponible du secteur 1AUc, emprises publiques exclues</p> <p>L'aménagement global du secteur 1AUc devra comporter au moins 35 % de logements sociaux dont 25 % de logements locatifs</p>	<p><b>Terminologie employée</b> Sont inclus dans « logements sociaux » notamment les logements intermédiaires qui ne sont pas comptabilisés SRU Préférer une écriture de ce type : L'aménagement global du secteur 1AUc devra comporter au moins X % de logements sociaux comptabilisés au titre de l'article 55 de la loi SRU, dont au moins Y % logements locatifs sociaux (ce qui sous-entend que le % restant sera des logements en accession sociale à la propriété)</p> <p><b>Projection théorique en fonction des données PLH à l'horizon 2025</b> Le PLH prévoit la construction de 322 logements neufs sur la période 2020-2025. En 2025, la commune compterait donc 2310 résidences principales et devrait disposer de 462 logements sociaux pour respecter le seuil légal de 20 % demandé par l'article 55 de la loi SRU. Au 1<sup>er</sup> janvier 2020, la commune dispose de 234 logements locatifs sociaux. Selon la projection du PLH citée précédemment, elle doit donc réaliser d'ici à 2025 228 logements sociaux (en production neuve et en acquisition-amélioration). Le contrat de mixité sociale 2020-2025 identifie plusieurs opérations permettant la réalisation d'environ 70 logements locatifs sociaux. Il manquerait donc 228-70 = 158 logements sociaux. L'aménagement de la friche Scherb de 6 hectares devrait permettre de résorber au moins 2 tiers de ce déficit.</p> <p><b>Projet d'aménagement de la friche Scherb :</b> 1 - Cas des résidences séniors</p>
OAP Zone 1AUc Site Scherb	Orientation d'aménagement et de programmation sur les logements sociaux	Néant	<p>SCOT : 45 lgt/ha Sur le site : au moins 250 logements 1/3 au moins de logements sociaux Le règlement du PLU fixe les proportions de logements sociaux et la part du locatif social Potentiel foncier affecté aux logements présenterait une capacité de 6 hectares</p>	<p>Sur le plan « habitat » de l'OAP, plusieurs espaces pour résidences séniors sont indiqués. Pour information, les logements pour personnes séniors en résidence autonomie ou foyer logements de type EHPAD constituent un potentiel non négligeable de logements qui pourraient être comptabilisés à l'inventaire SRU, mais conditionné par un conventionnement APL. Il s'agit très souvent de logements financés en PLS.</p> <p>2 - Réalisation quantitative de logements sociaux</p>
	Orientation d'aménagement et de programmation sur les logements séniors	Néant	<p>La ville compte réserver une partie du secteur Est pour lui adjoindre un équipement public de type résidence sénior (20 à 30 logements)</p> <p>Au nord du canal .... , le site présente une capacité de 100 logements incluant éventuellement une résidence sénior à caractère social</p>	<p>Sur un potentiel total de 250 logements : au moins 88 logements sont sociaux (35%), dont 25 % de 250 ou 88 sont du logement locatif social ? <b>Cette formulation gagnerait à être précisée pour une meilleure compréhension.</b></p> <p>Dans l'hypothèse où la commune souhaite que 75 % de logements sociaux soient locatifs, ce qui sous-entend que les 25 % restants sont de l'accession à la propriété (type PSLA et BRS) : sur les 250 logements neufs, au moins 88 sont des logements sociaux, dont 66 destinés à la location et 22 en accession à la propriété</p> <p><b>Quid des logements séniors.</b> Sont-ils compris dans les « au moins 35 % de logements sociaux » ? → Si non, cela signifie que serait réalisé sur le site : au moins 88 logements sociaux + 20 logements sénior (à la condition qu'ils soient conventionnés APL), soient au moins 108 logements sociaux =&gt; conforme à l'objectif de 105 logements sociaux sur la friche Scherb indiqué dans le PLH, ce qui représenterait 44 % de logements sociaux comptabilisés SRU (logements séniors inclus) sur l'opération → Si oui, les objectifs du PLH portant sur la réalisation de logements sociaux dans l'opération d'aménagement de la friche Scherb ne seraient pas respectés.</p> <p><b>Sur la friche Scherb, il est préconisé la réalisation d'au moins 40 % de logements sociaux (100 logements sociaux sur les 250 réalisés), dont 80 % seraient dédiés à la location (logements séniors inclus) et 20 % à l'accession sociale. Avec ces proportions locatif/accession, l'aspect qualitatif serait mieux maîtrisé.</b> <b>Il est recommandé de préciser les typologies de logements sociaux (locatifs, accession, logements séniors) souhaités.</b></p> <p>3 - Réalisation qualitative de logements sociaux</p> <p>Il n'est pas prévu de règles qualitatives (sur PLAI, PLS). <b>Il est préconisé la mise en place d'un secteur de mixité sociale sur la zone Auc avec des proportions d'au moins 30 % de logements PLAI et assimilés et d'au plus 30 % de logements PLS et assimilés au sens de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation (conformément à l'objectif SRU triennal).</b></p>

Pièce du PLU / zone concernée	Objet de la modification	Avant modification	Après modification	Observations BUPT
Règlement écrit Zone AU	article AU 2.8 p9	Néant	« les réseaux devront être suffisants pour assurer la desserte de l'ensemble du secteur 1-AUc »	Cette mention n'apparaît pas utile car par définition, pour classer en urbanisation immédiate un secteur, les réseaux doivent exister à proximité et avoir une capacité suffisante, cf R.51-20 du code de l'urbanisme (CU).
	articles AU 2.8 p9, 3 p9, 6.3 p11, 8.2 p12, 9 p12, 10.2 p12 ; 12 p15, 13 p15	Néant	« toute opération d'aménagement du secteur devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation du PLU pour ce secteur »	Cette mention n'apparaît pas utile puisque par définition une OAP est opposable dans un rapport de compatibilité, cf L.152-1 al.2 du CU.
	article AU 2.8 p9	Néant	« Tout programme d'habitat devra être compatible avec une densité finale (sur tout le secteur) de 45 logements minimum par hectare sur l'ensemble du foncier disponible du secteur 1-AUc, emprises publiques exclues. »	La densité minimale en logements doit être prescrite par l'OAP et non le règlement écrit. D'une part le règlement s'applique dans un rapport de conformité (article L.152-1 al.1 du CU), et d'autre part le règlement ne peut que fixer des densités minimales en constructions et non en logements (articles L.151-26 et R.151-39 du CU).
	article AU 4.3 p10	Néant	« Des dispositifs de récupération des eaux pluviales peuvent être mis en place dans le secteur 1-AUc, à condition de respecter les dispositions du service d'assainissement de l'agglomération colmarienne »	le PLU doit édicter clairement dans son règlement écrit les dispositions en question afin de les rendre opposables aux futures autorisations d'urbanisme. Il ne peut mentionner des règles qui ne seront connues qu'ultérieurement et édictées par un service différent de la collectivité compétente en PLU.
	article AU 11 p13	Néant	« Des alignements architecturaux sont à privilégier le long des axes de circulation. »	Il est souhaitable de reformuler la règle pour la rendre opposable dans un rapport de conformité.
	article AU 12 p15	Néant	Règles minimales de stationnement en 1-AUc pour les immeubles collectifs et les logements individuels	Sauf exceptions, il n'est pas possible d'édicter des règles différentes pour des constructions appartenant à une seule sous-destination (R.151-28). Le règlement ne peut pas fixer un nombre de places de stationnement différent entre les logements individuels et collectifs, qui font tous les deux parties de la sous-destination « logement ».
	article AU 13 p15	Néant	« Les espaces ouverts au public et non consacrés aux circulations motorisées devront être majoritairement perméables et comporter des éléments végétaux »	La rédaction de cet article peut être approfondie avec l'outil de « coefficient de biotope par surface » offert par l'article L.151-22 du CU. Pour mémoire, la règle n°25 du SRADDET dispose : « Dans le respect de la séquence éviter-réduire-compenser, définir les conditions permettant de limiter l'imperméabilisation des surfaces et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales in situ, en cohérence avec les conditions d'infiltration locales. Les surfaces imperméabilisées dont les eaux pluviales rejoignent directement un réseau de collecte ou un cours d'eau devront être compensées à hauteur de 150% en milieu urbain et 100% en milieu rural. La compensation peut s'effectuer en rendant perméable des surfaces imperméabilisées ou en les déconnectant des réseaux de collecte via des dispositifs d'infiltration végétalisée ».
	article AU 15 p16 : performances énergétiques	Néant	Néant	Notamment, l'article L.151-21 du CU offre la possibilité d'édicter des règles sur les performances environnementales.
OAP Zone 1AUc Site Scherb	Page 3	Néant	« Le secteur appelé « site papetier amont Matussière et Forest ou site Scherb » est un ensemble de terrains développés sur une superficie d'environ 6,5 hectares »	Il s'avère que le périmètre de l'OAP mesure 8ha et non 6,5ha.
	Page 3	Néant	« C'est pourquoi l'étude porte sur la globalité du périmètre, même si les conditions d'aménagement nécessitent un phasage dans le temps et de probables bilans intermédiaires. »	Comme indiqué précédemment, il est indispensable que l'OAP définisse précisément les phases d'ouverture à l'urbanisation en définissant un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation, cf article L.151-7 du CU.