

Colmar, le 20 JUIN 2022

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES
SERVICE CONNAISSANCE, AMÉNAGEMENT ET URBANISME
BUREAU URBANISME, PLANIFICATION TERRITORIALE
Affaire suivie par : Mme Héroïse LARONCHE
Tél. : 03 89 24 84 55
heloise.laronche@haut-rhin.gouv.fr

Le directeur départemental des
territoires du Haut-Rhin

à

Madame la Maire de Village-Neuf
81 rue du Général de Gaulle
68128 VILLAGE-NEUF

Vous avez notifié à l'État le 12 avril 2022 le projet de modification du PLU de votre commune. Ce projet de modification a pour objet :

- d'introduire des règles complémentaires concernant la construction de logements sociaux dans les secteurs 1AUa et en zone urbaine mixte (UA et UB) ;
- d'assouplir les règles concernant l'implantation de certaines annexes dans les zones UB et AU ;
- d'adapter les règles concernant les clôtures ainsi que les normes de stationnement dans les zones UA, UB et AU ;
- d'adapter la cote de référence pour l'application d'une règle de hauteur dans le secteur 1AUa situé à l'ouest du canal ;
- de rectifier une erreur matérielle dans le règlement écrit (art. UB6.4).

Ce projet appelle les remarques suivantes :

1. L'objectif de production de Logements Locatifs Sociaux

D'après la note de présentation de la modification n°1, la commune est soumise à l'obligation de disposer d'au moins 20 % de Logements Locatifs Sociaux (LLS) parmi ses résidences principales au titre de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation. La note précise : « dans ce cadre, les services de l'État imposent à la commune un programme par période triennale, comprenant un objectif de production de LLS ».

Ce ne sont pas les services de l'État mais bien l'État, par l'intermédiaire de son représentant dans le département, qui fixe par période triennale des objectifs quantitatifs et qualitatifs de réalisation de LLS. Le programme annuel s'élabore en concertation entre la commune, les acteurs du territoire et les services de l'État en fonction des projets de construction et/ou de réhabilitation de logements sur le ban communal.

2. La création d'un secteur de mixité sociale dans les zones urbaines mixtes UA et UB

Le projet prévoit de créer un secteur de mixité sociale dans les zones UA et UB ; la règle qui s'y applique est ajoutée au règlement écrit.

Ainsi, le règlement modifié expose (article 2.5 des zones UA et UB) que :

« Pour toute opération de construction neuve à usage d'habitation pourtant sur la création de 12 logements ou plus, ou de plus de 800 m² de surface de plancher, au moins 30 % des logements seront affectés au logement locatif social. Le nombre de logements à créer sera arrondi à l'entier supérieur ».

Pour garantir l'effectivité de l'application du présent règlement, il est préconisé d'abaisser les seuils de déclenchement en termes de nombre de logements et de supprimer la référence à la surface de plancher. Les parcelles constructibles sont souvent plus petites que celles ouvertes à l'urbanisation en extension, les volumes de logements produits ou les surfaces de construction sont donc plus réduits.

Par ailleurs, la disposition relative à la mixité sociale fixe une production minimale de LLS par opération immobilière mais ne traite pas du volet qualitatif qui pourtant est un objectif demandé par l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU). Il est proposé d'ajouter une règle qualitative qui garantisse une part minimale de 30 % de LLS financés en Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) et qui limite à 30 % la réalisation de LLS de type PLS ou équivalent dans les opérations.

3. L'extension du secteur de mixité sociale existant à l'ensemble de la zone 1AUa

Le projet de modification n°1 étend le secteur de mixité sociale à l'ensemble de la zone 1AUa avec un rehaussement du seuil minimal de réalisation de LLS à 30 %.

Le projet de règlement modifié mentionne (art. 2.3 zone AU) :

« pour toute opération de constructions neuves à usage d'habitation, au moins 30 % des logements seront affectés au logement locatif social. Le nombre de logement à créer sera arrondi à l'entier supérieur ».

À l'instar de la proposition faite au point n°2, il est proposé d'ajouter une règle qualitative qui garantisse une part minimale de 30 % de LLS financés en Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) et qui limite à 30 % la réalisation de LLS de type PLS ou équivalent dans les opérations.

4. Le document graphique (pièce 3.c)

Les prescriptions en termes de production minimale de LLS étant différentes en zone U et AU, il serait plus lisible de les distinguer sur le document graphique.

Mes services se tiennent à votre disposition pour vous apporter toute autre précision au sujet de ce courrier.

Le directeur départemental
des territoires du Haut-Rhin


Arnaud REVEL