

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°2

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DEPARTEMENT DU HAUT RHIN

**MAIRIE
DE
RICHWILLER**



1.1 Document Complément au rapport de présentation

1. Exposé de motifs
2. Note de présentation

Valant rapport de présentation du projet de la modification n°2

MODIFICATION n°2

Portée à connaissance du Public le
11 juillet 2017

Approuvé le 10 juillet 2017

Le Maire

Vincent HAGENBACH

Juillet 2017

SOMMAIRE

1.Exposé des motifs	3
2.Note de présentation.....	5
2.1 <i>L'autorité compétente pour modifier le PLU de Richwiller</i>	
2.2 <i>Rappel du contexte législatif relatif à la modification du PLU</i>	
2.3 <i>Les modifications apportées</i>	
3.Dispositions modificatives.....	11
3.1 <i>La transformation du Zonage Schaefferacker est modifié comme suit</i>	
3.2 <i>Le règlement concernant la salle à vocation culturelle est modifiée comme suit</i>	
3.3 <i>Le règlement écrit est modifié comme suit</i>	
4.Les incidences des modifications	16
4.1 <i>Projet « Schaefferacker »</i>	
4.2 <i>Projet à vocation culturelle</i>	
4.3 <i>Le règlement est modifié comme suit</i>	
5.Contenu du dossier.....	20

1. Exposé des motifs

La commune de RICHWILLER par délibération du Conseil Municipal du 27 décembre 2012 approuve le PLU lequel sera modifié le 8 août 2013. Le 26 avril 2016 le Conseil municipal prend acte du lancement de la procédure de modification n°2.

Il est aujourd'hui nécessaire de faire évoluer ce document sur des projets d'extensions programmés en corrélation avec l'orientation d'Aménagement et de Programmation relative à la future zone AUa

L'objet de la modification consiste à :

- Ouvrir à l'urbanisation en classant la zone en AUa, zone identifiée « Schaefferacker », cette ouverture à l'urbanisation devra se conformer aux exigences de l'OAP s'y rapportant. Ce remaniement induit, une modification du plan général de zonage et un règlement spécifique à la zone concernée.
- Permettre la reconversion d'une friche industrielle en construction à vocation culturelle. Ce projet induit, une souplesse de réglementation en zone UA, portant sur les règles de hauteurs et prospects. Cela induit des précisions des articles UA.7 et UA.10 du règlement du PLU en vigueur.
- Apporter une précision rédactionnelle aux articles du règlement régissant les aspects extérieur des constructions et aménagement de leurs abords. Article UA 11, portant sur la réglementation des clôtures sur rue ou limites séparatives.
- Apporter une précision rédactionnelle aux articles du règlement régissant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Article UA 6, portant sur la réglementation des constructions dont la hauteur est inférieure à 3.50m et la superficie inférieure ou égale à 12 m².
- Apporter une précision rédactionnelle aux articles du règlement régissant les occupations et utilisations du sol interdit. Article UA 1.4, portant sur la réglementation des constructions en-dessous du niveau naturel existant

- Renforcer la mixité urbaine, par l'ouverture à la construction de la zone AU située en partie nord de la Commune. Lieu-dit Schaeferacker, surface réservée préférentiellement à la diversification de l'habitat. La surface totale en deux tranches, à ouvrir à l'urbanisation est de 3.5 hectares actuellement en zone AU.
- Permettre la reconstruction d'un bâtiment d'une friche minière, en construction à vocation culturelle. Par une adaptation du règlement de la zone UA, notamment sur les volumes et hauteurs des édifices présentant un intérêt général et communautaire.
- Apporter des modifications sur le règlement du PLU. Ces modifications mineures permettront une meilleure maîtrise de la constructibilité. A savoir, l'implantation des abris de jardin d'une surface inférieure à 12 m². Pour les constructions existantes permettre une adaptation aux sous-sols interdits dans le nouveau règlement. Adapter une réglementation des clôtures en limite de propriété, sur le domaine public en zone UA.

Il ressort que les points constitutifs de la présente procédure de modification sont motivés et qu'ils répondent aux besoins de la commune tout en s'inscrivant dans les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables approuvé en 2012.

Ces points sont détaillés et explicités dans la suite du présent document.

2. Note de présentation

2.1. L'autorité compétente pour modifier le PLU de Richwiller

La commune est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par le conseil municipal. En conséquence c'est la commune qui est compétente pour approuver les modifications et mises en compatibilité de son document d'urbanisme. L'autorité compétente pour la procédure de modification du PLU de RICHWILLER est donc le conseil municipal de Richwiller.

2.2. Rappel du contexte législatif relatif à la modification du PLU

2.2.1 Il en ressort de la combinaison des articles L.153-31 et L.153-34 du code de l'urbanisme

Le PLU peut faire l'objet d'une évolution par voie de procédure de modification dès lors que les changements envisagés, n'auront pas pour conséquences :

- Soit de modifier des orientations définies au PADD ou à l'économie générale du PLU ;
- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire des risques de nuisance
-

2.2.2 Forme de procédure de modification

Il en ressort que cette procédure de modification peut revêtir une forme classique suivant le code de l'urbanisme L.153-41.

2.2.3 Les étapes de la modification du PLU par procédure classique

- La collectivité délibère pour définir les modalités de mise à disposition du projet de modification
- Ces modalités sont portées à la connaissance du public
- Le dossier du projet de modification est notifié, avant le début de la mise à disposition du public, à l'ensemble des personnes publiques associées.
- La mise à disposition du public a lieu pendant un mois en mairie, un registre électronique et papier accompagne le dossier afin que le public puisse consigner des observations.
- Les observations sont soumises à rapport du commissaire enquêteur et à modifications éventuelles, article L.153-43
- A l'issue de la mise à disposition, le Maire présentera le bilan devant le conseil municipal, qui en délibèrera et pourra adopter le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du commissaire enquêteur, par délibération, articles L.153-43 et suivants du code de l'urbanisme.

2.3. Les modifications apportées

2.3.1 Projet « Schaefferacker »

Sur le plan programmatique, le projet concerne la construction d'une nouvelle zone d'habitat, qui devra être densifiée, et comprenant divers types de logements dont du logement social.

Elle comprendra trois types de construction :

L'habitat collectif : destiné principalement aux primo-accédant, séniors et investisseurs pour les immeubles destinés à l'accession / aux jeunes couples, familles et séniors pour le locatif

L'habitat intermédiaire : de type maisons jumelées ou groupées, il est principalement destiné aux primo accédant pour l'accession et aux jeunes couples pour le locatif

L'habitat individuel : des lots libres à la construction permettant de répondre à la demande de familles voulant construire une maison individuelle

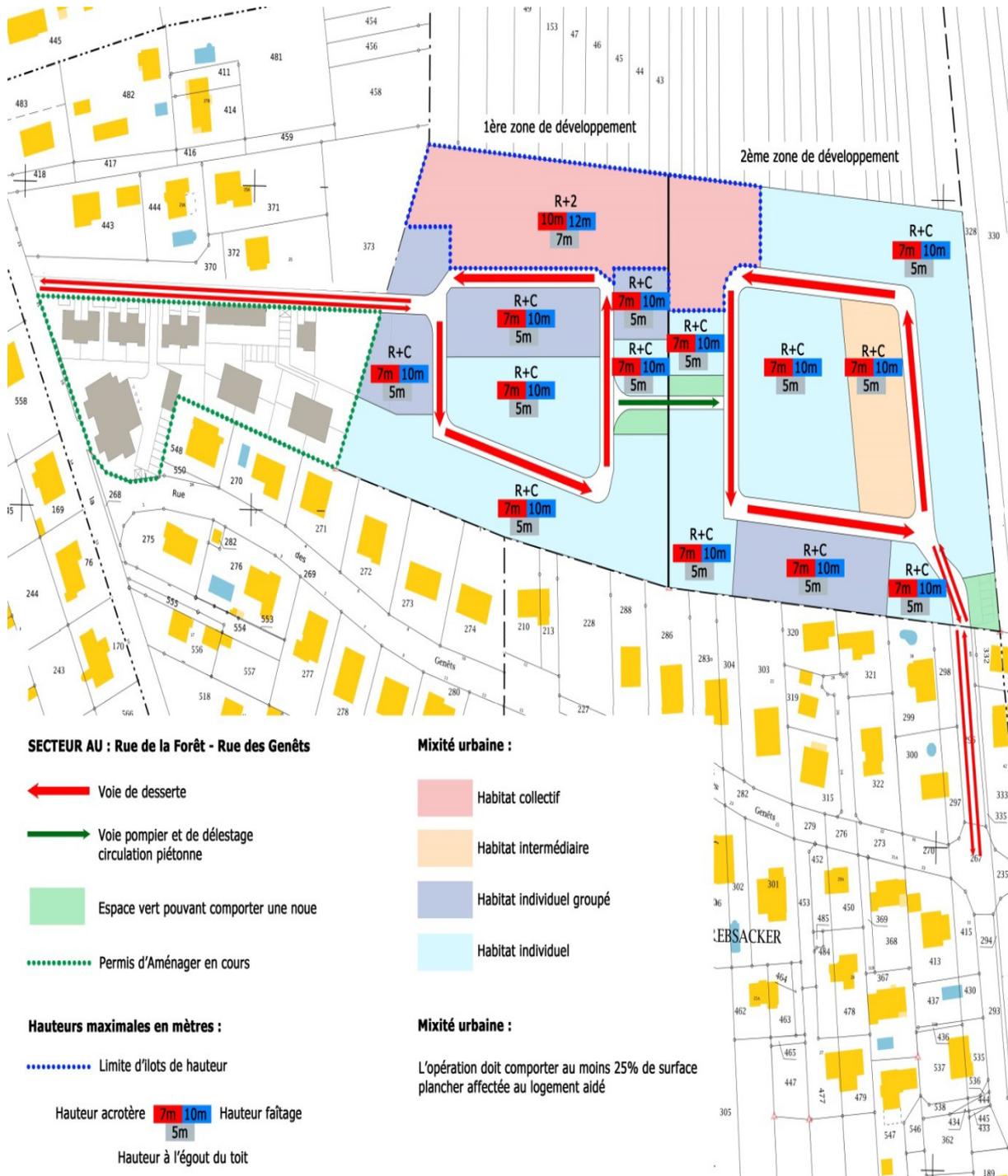
L'implantation des différents types d'habitats, à savoir habitat individuel et groupé en limite sud du projet et habitat collectif au nord, préservera l'équilibre existant et respectera les intérêts des habitants du quartier.

La hauteur des constructions est limitée à 3 niveaux pour les immeubles collectifs et 2 niveaux pour l'habitat individuel et groupé.

Densité :

1 ^{er} zone de développement	Minimum 55 logements dont 15 logements locatifs sociaux minimum
2 ^e me zone de développement	Minimum 55 logements dont 15 logements locatifs sociaux minimum

Sur le plan des règles de constructibilité, le schéma suivant indique des règles de hauteur (R+C à R+2) ainsi que des typologies de logement.



2.3.2 *Projet à vocation culturelle*

Un projet de construction à vocation culturelle est envisagé dans le cadre d'une reconversion de friche minière. Ce projet, situé à l'ouest de la commune, fait partie d'un ensemble remarquable des anciennes infrastructures minières de potasse d'Alsace. Le bâtiment situé en zone UA est bordé au Nord et à l'Est par la Zone UE3 « correspondant aux activités spécifiques intercommunautaires et aux équipements de services publics ». Au Sud et à l'Ouest, bordé par une zone pavillonnaire diffuse. Le projet n'engendrera pas de nuisances sur l'environnement proche ou lointain car trop diffus et les accès se feront par des zones d'activités et non pavillonnaires. Afin de rendre le projet réalisable, il est essentiel de permettre dans le secteur UA, une reconstruction à l'identique concernant les règles de hauteur, de volume et de prospects pour les bâtiments à vocation de services publics ou aux activités d'intérêts publics (culturels ou de loisirs). Ce projet est motivé par un besoin d'un espace culturel, répondant à un équilibre et une demande sur la géographie de la Commune. Il permettra par ailleurs, une sauvegarde du patrimoine de la Commune et une redynamisation d'un secteur en friche.

Le projet outre son intérêt socio-culturel, émanant d'un besoin et d'une demande des habitants de la cité minière, permettra de redynamiser un secteur en friche et en perte de valeurs des fondements même d'un tissu social et intellectuel pour les habitants. Ce projet leur permettra de s'approprier un équipement public, non seulement par ses activités culturelles. Mais aussi et surtout par son identité et son histoire issue du bassin potassique.

Véritable pôle d'attractivité, il permettra aux habitants de s'accorder une ouverture extérieure dans une cité tournée sur elle-même et permet une véritable mixité sociale pour l'ensemble des habitants de la commune et des environs.

Le projet ambitieux, permettra à moyen terme d'accueillir un véritable panel d'événements culturels, passant du théâtre à des expositions, et bien entendu des spectacles.

D'un point de vue architectural, un point d'orgue sera mis au respect de l'identité minière et à ses aspects industriels. Tant dans la physionomie de l'ensemble que dans l'atmosphère qui y sera inscrite.

Cette multi polyvalence, sera en adéquation avec le site et les possibilités et la trace géographique en fonction des typicités locales et existantes. Néanmoins et afin que ce projet, puisse être réalisable et conforme aux attentes, nous souhaitons nous laisser une latitude et pouvoir conserver la physionomie et les volumes existants.

2.3.3 Disposition concernant les clôtures

Afin, de pouvoir harmoniser les éléments d'alignement et de pouvoir organiser l'urbanisation en limite des propriétés et les limites sur rue. Il est souhaitable de rendre une déclaration obligatoire et de limiter les possibilités d'édification des clôtures par un règlement particulier, à l'article UA11.2.

En complément de cette réglementation une délibération du conseil municipal rendra cet effet obligatoire.

2.3.4 Implantation des constructions

L'article UA 6.1 rend difficile les implantations de faible emprises, qui sont en majeure parties des constructions annexes et non habitables. Constructions nécessaires au rangement et à l'entretien des parcelles. Ce constat, a permis d'engager une vraie réflexion de fond sur les possibilités de construction, notamment sur les parcelles individuelles.

Il est donc prévu de laisser plus de latitude à l'implantation des constructions de faible emprise.

2.3.5 Implantation altimétrique des constructions existantes

Le règlement actuel ne permet pas de lien altimétrique entre une construction existante et un sous-sol. Cette caractéristique grève beaucoup de projets et ne permet pas de libre expression dans l'aménagement intérieur des anciennes constructions en pleine mutation.

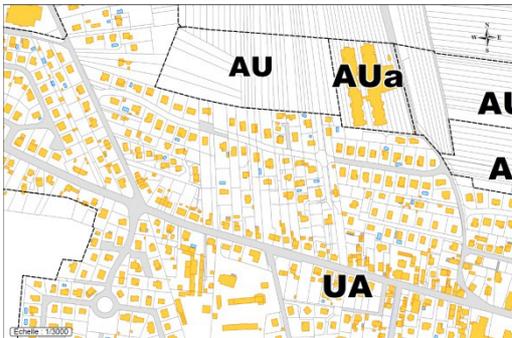
Il est donc proposé de rendre possible un accès entre un sous-sol existant et un agrandissement ou une transformation

3. Dispositions modificatives

3.1. *Projet « Schaefferacker »*

Les terrains objet de la présente modification sont classés en zone AU et deviendront AUa.

Extrait du zonage avant modification



Extrait du zonage après modification



Afin de permettre la prise en compte des points évoqués ci-dessus, les pièces suivantes du PLU sont modifiées :

- Le plan de zonage 3.a-« Plan de zonage au 1/5000 ».
- Le règlement 3.b – « REGLEMENT » auquel sera précisé la référence OAP pour le nouveau secteur AUa « Schaefferacker ».
- Sera annexé au dossier de modification n°2 l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur concerné.

3.2. *Projet à vocation culturelle*

LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE OBJET DE LA MODIFICATION

Après modification

Article UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

*Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations à implanter le long d'un cheminement piéton, existant ou à créer. L'implantation de ces dernières est libre par rapport aux limites séparatives. Dans le cas de lotissements, cet article doit être apprécié lot par lot. **Les dispositions ne s'appliquent pas non plus aux constructions d'équipements collectifs, dans le cadre d'une reconstruction à l'identique et représentant un intérêt à vocation de services publics ou aux activités d'intérêts publics, culturels ou de loisirs.***

Article UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Rappel : la surface projetée

9.1. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder les deux tiers de la superficie du terrain.

9.2. Les constructions d'équipements collectifs, représentant un intérêt à vocation de services publics ou aux activités d'intérêts publics, culturels ou de loisirs, dans le cadre d'une reconstruction à l'identique sont exemptées de la règle de l'emprise au sol.

Article UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Rappel : la surface projetée au sol de l'ensemble des éléments en saillie ou en porte à faux (volumes, balcons, loggias, coursives ...) à l'exception des débords de toit de moins d'un mètre est à prendre en compte dans l'emprise des constructions. Les constructions (ou parties de bâtiment) entièrement réalisées sous le niveau du sol naturel ne sont pas prises en compte dans l'emprise au sol des bâtiments

Sauf dans les secteurs UAa, UAb et UAc :

10.1. La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage. Les constructions ou parties d'immeubles comportant une toiture plate pourront atteindre 10 mètres à l'acrotère.

10.2. Les équipements d'infrastructure **ainsi que les constructions d'équipements collectifs dans le cadre d'une reconstruction à l'identique et représentant un intérêt à vocation de services publics ou aux activités d'intérêts publics, culturels ou de loisirs**, sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques **ou architecturales** l'imposent.

Afin de permettre la prise en compte des points évoqués ci-dessus, les pièces suivantes du PLU sont modifiées :

- Le règlement 3.b – « REGLEMENT » qui sera modifié comme ci-dessus

3.3. Le règlement est modifié comme suit

Après modification

CHAPITRE I – ZONE UA

Cette zone, de moyenne densité, englobe toutes les zones urbaines de la commune à l'exception des zones économiques.

Zone à dominante d'habitat, elle comporte également les commerces, services, et équipements collectifs.

Elle comprend deux secteurs excentrés : un secteur UAa réservé aux installations culturelles, sportives et de loisirs et un secteur UAb représentant le quartier de collectifs de la cité minière Amélie 2 dont l'organisation particulière doit être préservée.

Elle comprend également un secteur UAc réservé à la création d'un pôle de santé.

ARTICLE UA 11 : ASPECTS Extérieurs DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Dispositions générales

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 Dispositions particulières

Les clôtures sur rue ou sur limite de propriété devront faire l'objet d'une déclaration en mairie, elles ne pourront dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures sur rue devront être constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 50 cm, surmontée d'un système à claire voie. 1mètre en cas de réalisation d'un mur plein.

Afin de permettre la prise en compte des points évoqués ci-dessus, les pièces suivantes du PLU sont modifiées :

- Le règlement 3.b – « REGLEMENT » qui sera modifié comme ci-dessus

Après modification

CHAPITRE I – ZONE UA

Cette zone, de moyenne densité, englobe toutes les zones urbaines de la commune à l'exception des zones économiques.

Zone à dominante d'habitat, elle comporte également les commerces, services, et équipements collectifs.

Elle comprend deux secteurs excentrés : un secteur UAa réservé aux installations culturelles, sportives et de loisirs et un secteur UAb représentant le quartier de collectifs de la cité minière Amélie 2 dont l'organisation particulière doit être préservée.

Elle comprend également un secteur UAc réservé à la création d'un pôle de santé.

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EM- PRISES PUBLIQUES

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages ~~techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'électricité, de gaz et le câble vidéo~~, dont la hauteur est inférieure à 3m50 et la surface inférieure ou égale à 12 mètres carrés. L'implantation de ces derniers est libre. C'est le cas également des constructions à implanter le long des cheminements piétonniers ou pistes cyclables en site propre, et autres voies non ouvertes à la circulation publique.

6.1 Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement de la voie publique ou privée, soit en retrait maximum de 6 mètres, soit en retrait de 20 mètres au moins par rapport à cet alignement.

Afin de permettre la prise en compte des points évoqués ci-dessus, les pièces suivantes du PLU sont modifiées :

- Le règlement 3.b – « REGLEMENT » qui sera modifié comme ci-dessus

Après modification

CHAPITRE I – ZONE UA

Cette zone, de moyenne densité, englobe toutes les zones urbaines de la commune à l'exception des zones économiques.

Zone à dominante d'habitat, elle comporte également les commerces, services, et équipements collectifs.

Elle comprend deux secteurs excentrés : un secteur UAa réservé aux installations culturelles, sportives et de loisirs et un secteur UAb représentant le quartier de collectifs de la cité minière Amélie 2 dont l'organisation particulière doit être préservée.

Elle comprend également un secteur UAc réservé à la création d'un pôle de santé.

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Les constructions à usage industriel ainsi que toutes activités de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone ou portant atteinte à la qualité des eaux superficielles et souterraines
- 1.2 L'agrandissement et/ou la transformation des établissements industriels, artisanaux et agricoles existants s'il en résulte une augmentation de nuisances pour le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 1.3 Les établissements comportant des installations classées au titre de la protection de l'environnement si les risques ou nuisances induits par leur activité se révèlent incompatibles avec la proximité des habitations.
- 1.4 La construction en-dessous du niveau naturel préexistant (sous-sols) est interdite, à l'exception des vides sanitaires **et dans le cadre d'un accès à une construction existante (agrandissement ou transformation)**. Les ouvertures de toute nature dans les vides sanitaires sont interdites. La dalle du rez- de- chaussée doit se situer au-dessus du niveau fini de la route desservant la construction.

Afin de permettre la prise en compte des points évoqués ci-dessus, les pièces suivantes du PLU sont modifiées :

- Le règlement 3.b – « REGLEMENT » qui sera modifié comme ci-dessus

4. Les incidences des modifications

4.1. Incidences des modifications de classement de zone en AUa, en corrélation avec l'OAP qui s'y rapporte

Sur le plan programmatique, le projet concerne la construction d'une nouvelle zone d'habitat, qui devra être densifiée, et comprenant divers types de logements dont du logement social.

Elle comprendra trois types de construction :

L'habitat collectif : destiné principalement aux primo-accédant, séniors et investisseurs pour les immeubles destinés à l'accession / aux jeunes couples, familles et séniors pour le locatif

L'habitat intermédiaire : de type maisons jumelées ou groupées, il est principalement destiné aux primo accédant pour l'accession et aux jeunes couples pour le locatif

L'habitat individuel : des lots libres à la construction permettant de répondre à la demande de familles voulant construire une maison individuelle

L'implantation des différents types d'habitats, à savoir habitat individuel et groupé en limite sud du projet et habitat collectif au nord, préservera l'équilibre existant et respectera les intérêts des habitants du quartier.

La hauteur des constructions est limitée à 3 niveaux pour les immeubles collectifs et 2 niveaux pour l'habitat individuel et groupé.

Densité :

1 ^{er} zone de développement	Minimum 55 logements dont 15 logements locatifs sociaux minimum
2 ^{ème} zone de développement	Minimum 55 logements dont 15 logements locatifs sociaux minimum

Sur le plan des règles de constructibilité, le schéma suivant indique des règles de hauteur (R+C à R+2) ainsi que des typologies de logement

La mise en œuvre du projet nécessite la modification de plusieurs pièces du dossier de PLU en vigueur.

Impact sur les orientations d'Aménagement (OA)

La présente modification se traduit par la mise en place d'une nouvelle orientation d'aménagement. Cette orientation d'aménagement détermine plusieurs principes de composition urbaine que la future opération d'aménagement devra respecter (principe de compatibilité).

Impact sur le zonage

En matière de documents graphiques, la présente modification se traduit par la création d'une zone AUa, à destination d'habitat.

Impact sur le règlement

Défini dans la zone Aua et conforme au règlement en vigueur

4.2. Incidences sur le projet à vocation culturelle

Amélioration du cadre de vie

Maintien et revitalisation du patrimoine remarquable de la commune

Utilisation et optimisation des ressources de la collectivité

4.3. Incidences des modifications du règlement

La modification du règlement n'a d'incidence que sur l'application du droit des sols.

Les précisions apportées ne modifient pas l'esprit qui a prévalu à la définition d'un encadrement de la volumétrie des constructions admises sur limites séparatives, elles en précisent le mode d'application afin de se prémunir de toute interprétation.

Concernant les clôtures il y a lieu, d'obtenir une vision harmonieuse des implantations qui permettront à terme une traduction d'un schéma souhaité et conforme à la sécurité et à la typicité du village. L'obligation de déclaration permettra de se prémunir de toutes incidences.

Il est impératif de permettre des constructions de faibles emprises qui aujourd'hui par la rigueur du règlement deviennent pratiquement impossible.

Dans le cadre du lien altimétrique entre une construction existante et un sous-sol. Il est proposé de permettre une libre expression dans l'aménagement intérieur des anciennes constructions en pleine mutation. Il est donc proposé de rendre possible un accès entre un sous-sol existant et un agrandissement ou une transformation

5. Contenu du dossier

La présente procédure comprend les pièces suivantes :

- 1 et 2 Exposé des motifs et note de présentation
- Document graphique modifié 3a à l'échelle 1/5000
- Le règlement écrit modifié 3b et OAP