

ENQUÊTE PUBLIQUE

du 18 avril au 18 mai 2017

Modification n° 2 du PLU de Richwiller



RAPPORT – CONCLUSIONS -AVIS MOTIVE
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

A _ RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

SOMMAIRE

	Page
1. GENERALITES	7
1.1 Objet du rapport	7
1.2 Présentation succincte de la modification n° 2 du PLU	7
1.3 Historique des évolutions du document d'urbanisme	7
1.4 Localisation géographique	7
1.5 Cadre légal et réglementaire	10
2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	11
2.1 Démarches préliminaires à l'enquête publique	11
2.2 Publicité de l'ouverture de l'enquête	13
2.3 Composition du dossier à disposition du public pendant l'enquête publique	14
2.4 Analyse du dossier soumis à l'enquête publique	15
2.5 Enquête publique proprement dite	20
3. OBSERVATIONS DU PUBLIC	21
3.1 Analyse comptable	21
3.2 Analyse thématique	21
3.3 Demande de mémoire en réponse aux observations	24
4. MEMOIRE EN REPONSE	24
4.1 Réponse du Maître d'Ouvrage	24
4.2 Analyse du mémoire en réponse	24 - 35

B _ CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

SOMMAIRE

	Page
1. RAPPELS	38
1.1 Objet de l'enquête	38
1.2 Cadre légal et réglementaire	38
1.3 Déroulement de l'enquête	39
2. CONCLUSIONS PARTIELLES	39
2.1 Ouverture à l'urbanisation du secteur AU Schaefferacker	39
2.2 Modification du règlement du PLU en vue du projet à vocation culturelle	45
2.3 Modification du règlement du PLU _ Modifications mineures	48
2.4 Atteinte à l'économie générale du PADD du PLU	51
2.5 Réduction d'un espace, d'une protection ou risque de nuisance	53
2.6 Cohérence des évolutions du règlement du PLU avec le PADD	54
3. CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE RELATIF A LA MODIFICATION N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME	56 – 58 / 58

C_ ANNEXES ET PIÈCES JOINTES

SOMMAIRE

<u>Annexes</u>	Page
A 1 Avis de la DDT	@ 3
A 2 Avis du CD du Haut-Rhin	@ 5
A 3 Avis de M2A	@ 6
A 4 Avis de l'INAO	@ 7
A 5 Avis de la ville de Wittelsheim	@ 8
A 6 Avis de la CCI	@ 9
A 7 Courrier du 27/03/17 de M. le Maire de Richwiller à DDT	@ 10
A 8 Bilan triennal 2014 - 2016 logements SRU	@ 13
A 9 Décompte provisoire logements SRU au 01/01/16	@ 16
A10 Courrier du 29/03/17 de M. le Maire de Richwiller à CD 68	@ 18
A11 Courrier du 06/04/17 de M. le Maire de Richwiller à M2A	@ 20
A12 Assainissement – Suffisance capacité réseaux eaux usées	@ 21
A13 Eau potable – Suffisance capacité réseaux	@ 23
A14 Modèle délibération – Obligation déclaration édification clôture	@ 24
A15 Mémoire en réponse au PV de synthèse de l'enquête publique	@ 25
A16 Version de l'OAP présentée à l'issue de l'enquête publique	@ 30
A17 Rapport de présentation de la modification n° 2 présenté à l'issue de l'enquête publique (extrait)	@ 38
A 18 Carte courbes aléas remontée de nappe	@ 42

<u>Pièces jointes</u>	Page
PJ 1 Délibération du 20//12/2016 du conseil municipal _Justification ouverture à l’urbanisation	@ 43
PJ 2 Arrêté municipal prescrivant la modification n° 2 du PLU	@ 46
PJ 3 Lettre type de notification aux PPA	@ 50
PJ 4 Décision de désignation du commissaire enquêteur	@ 51
PJ 5 Arrêté municipal d’ouverture de l’enquête publique	@ 53
PJ 6 Annonces légales _ Presse régionale _ 1^{ère} parution	@ 58
PJ 7 Annonces légales _ Presse régionale _ 2^{ème} parution	@ 60
PJ 8 Observation de M. Holtzheyer	@ 62
PJ 9 Observation de M. Keller et Mme Caravella	@ 63
PJ 10 Procès-Verbal de Synthèse de l’enquête publique	@ 64 – 67 / 67

A _ RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1 GENERALITES

1.1 Objet du rapport

Ce rapport fait suite à la consultation du public sur le dossier afférent au projet de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Richwiller ; consultation réalisée dans le cadre d'une enquête publique prescrite par le Code de l'Urbanisme.

1.2 Présentation succincte du projet de modification n° 2 du PLU

La modification n° 2 proposée a pour finalité d'ouvrir à l'urbanisation un secteur classé AU et d'apporter quelques évolutions au règlement du PLU en vue d' / de :

- assouplir les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, d'emprise au sol et de hauteur en zone UA dans la perspective de la reconversion d'un bâtiment d'une friche minière,
- interdire des activités à caractère cultuel et / ou religieux en zone UE
- obliger une déclaration pour l'édification de clôtures et fixer le prospect de celles donnant sur une rue en zone UA,
- dispenser d'une distance de retrait par rapport aux voies et emprises publiques les constructions et ouvrages d'une hauteur inférieure à 3,50 m et d'une surface inférieure à 12 m² en zone UA,
- permettre, dans le cadre d'un agrandissement ou d'une transformation d'une construction existante en zone UA, la réalisation d'un accès en-dessous du niveau naturel du sol.

1.3 Historique des évolutions du document d'urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Richwiller a été approuvé le 27 décembre 2012.

Une modification n° 1, approuvée le 9 août 2013, a supprimé l'article UA 8.1 se rapportant à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Ce plan Local d'Urbanisme résulte de la transformation du Plan d'Occupation des Sols (POS) préexistant approuvé le 6 septembre 2000.

Nota : le secteur AU (lieu dit Schaefferacker) faisant l'objet d'un des points de la présente enquête publique figurait déjà en tant que secteur à urbaniser dans le POS.

1.4 Localisation géographique

1.4.1 La commune de Richwiller

La ville de Richwiller est située au Nord – Ouest de Mulhouse ;

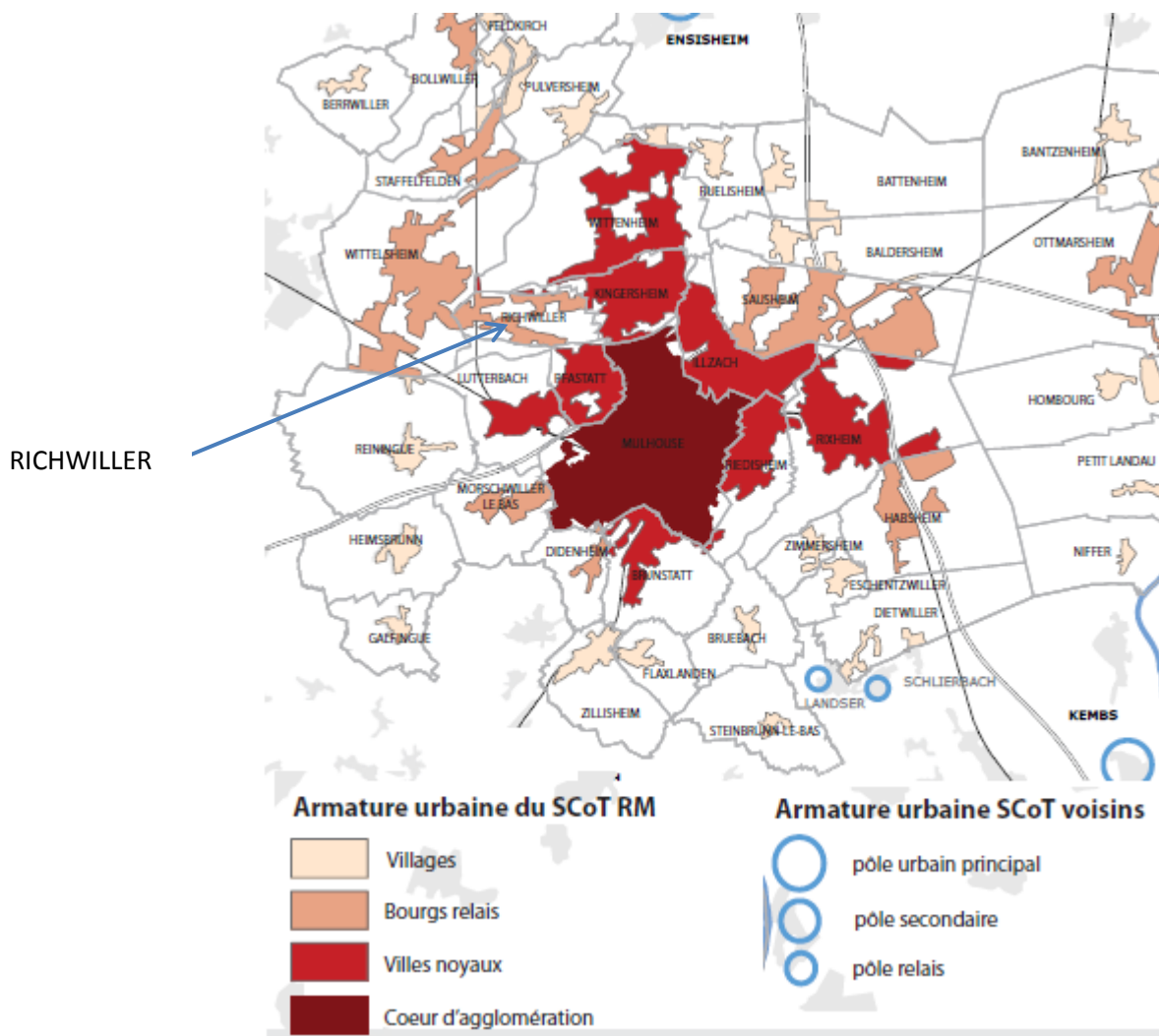
Pendant la première moitié du 20^{ème} siècle, le moteur économique de Richwiller est lié à l'exploitation de la potasse découverte dans le sous-sol en 1904. Elle fait alors partie de la Communauté de Communes du Bassin Potassique. Cette CCBP est dissoute le 1^{er} janvier 2004.

Richwiller est membre de Mulhouse Alsace Agglomération (M2A) depuis le 1^{er} janvier 2010 mais, entre-temps, elle a fait partie de la Communauté d’Agglomération Mulhouse Sud Alsace la liant déjà avec Mulhouse ville.

M2A regroupe 39 communes totalisant 276900 habitants (au 01/01/2017 selon l’INSEE)

En 2007, Richwiller comptait 3435 habitants, au dernier recensement en 2014, 3561 habitants.

Au sein de M2A, la ville est considérée comme un bourg relais ; intermédiaire entre le village et la ville noyaux présentée dans l’organisation territoriale du SCOT de la Région Mulhousienne ci-dessous.



Origine : AURM _ Fiche SCOT Les essentielles _ Février 2016

Contour du ban communal



Le territoire communal de 555 hectares se répartit quasiment par tiers en trois catégories d’occupation des sols : terres agricoles, espaces naturels et terres artificialisées.

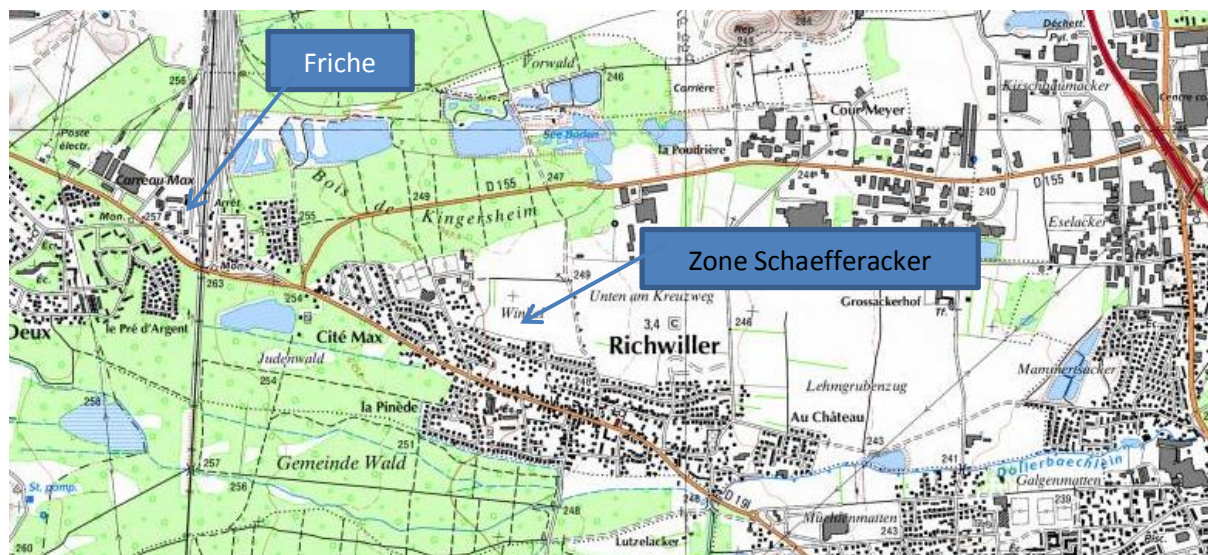


A la pointe Ouest du ban se trouvent les constructions et habitations liées aux activités minières passées (Puits Max, Carreau et cité Amélie).

La partie sud, où se situe le noyau d’origine du village, s’est progressivement étendue vers le Nord-Ouest par l’installation de nouveaux quartiers résultant de la transformation économique après le déclin de l’activité minière mais aussi du desserrement de Mulhouse.

La zone industrielle, au Nord, est en contact avec les zones commerciales déployées sur le ban communal de Kingersheim.

1.4.2 Localisations de la zone AU projetée AUa et de la friche minière citées dans le cadre de la modification n° 2



1.5 Cadre légal et réglementaire

1.5.1 Les codes et décrets

- Code de l'Urbanisme _ Article L 151-31 (cas d'entrée en procédure de révision du PLU),
- Code de l'Urbanisme, notamment les articles L 153-36 à L 153-40 (conditions d'entrée en procédure de modification, délibération motivée justifiant ouverture à l'urbanisation d'une zone, notification aux PPA),
- Code de l'Urbanisme _ Article L 153-41 (soumettant à enquête publique),
- Code de l'Urbanisme _ Article L 151-5 (complément à apporter au Rapport de Présentation du PLU en cas de modification),
- **Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme** (ETLL1516944D)

VI. - Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1er janvier 2016. Toutefois, dans les cas d'une élaboration ou d'une révision ...

Les **dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent également applicables** aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet, **après le 1er janvier 2016**, d'une procédure de révision sur le fondement de l'article L. 153-34 de ce code, **de modification** ou de mise en compatibilité.

Sont en outre applicables, dans les cas mentionnés aux deux alinéas précédents, les dispositions du 2° de l'article R. 151-1, de l'article R. 151-4, du 1° de l'article R. 151-23 et du 1° de l'article R. 151-25 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016.

- Code de l'Environnement _ Articles L 123-2 à L 123-18 et R 123-2 à R 123-23 (Procédure et déroulement de l'enquête publique), **modifié par le Décret n° 2017-626 du 25 avril 2017 paru au journal officiel le 27 avril 2017** 10 jours après ouverture de l'enquête.
- Code de la Construction et de l'Habitation _ Articles L 302-5, L 302-7 (conditions pour prélèvement sur les ressources fiscales des communes en déficit ou en carence de logements locatifs sociaux), L 302- 8 (objectif triennal de logements locatifs sociaux).
- Décret n° 2017-840 du 5 mai 2017 fixant les valeurs des ratios permettant de déterminer la liste des agglomérations et des établissements publics de coopération intercommunale et la liste des communes mentionnés, respectivement aux premier et troisième alinéas du II de l'article L. 302-5 du code de la construction ainsi ...

1.5.2 Au titre du projet

- Le règlement du PLU _ Chapitre III _ Zone AU (révision ou modification du PLU pour ouverture à l'urbanisation),
- L'extrait du procès-verbal des délibérations du conseil municipal du 19 décembre 2016 de la commune de Richwiller approuvant la justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone « Schaefferacker) (Pièce jointe 1),
- L'arrêté municipal n° 49/2016 du 22 décembre 2016 prescrivant la modification n° 2 du PLU de Richwiller (Pièce jointe 2),
- La décision n° E170000 21 / 67 du tribunal administratif de Strasbourg du 8 février 2017 de désignation du commissaire enquêteur (Pièce jointe 4),
- L'arrêté municipal n° 15 / 2017 du 21 mars 2017 prescrivant l'enquête publique pour la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de Richwiller (Pièce jointe 5).

1.5.3 Autres référents

- Le Schéma de Cohérente Territoriale de la Région Mulhousienne (SCOT) 2006-2020.
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Alsace,
- Le Programme Local de l'habitat (PLH) 2012-2017 de Mulhouse Alsace Agglomération,
- Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) de l'Agglomération Mulhousienne.

2 Organisation et déroulement de l'enquête

2.1 Démarches préliminaires à l'enquête publique

a) Notification de la modification aux Personnes Publiques Associées (PPA)

Le dossier du projet de modification n° 2 du PLU a été notifié aux PPA, conformément au Code de l'Urbanisme (Article L 153-40), par courrier daté du 19 janvier 2017 avec avis de réception (Pièce jointe 3). La notification a fait l'objet de deux courriers pour les PPA n'ayant pas été initialement destinataires de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

PPA	Date accusé réception notification	Avis reçus
Préfecture du Haut-Rhin	25/01/2017 et 15/02/2017	
Sous-Préfecture de Mulhouse	25/01/2017 et 16/02/2017	
Conseil Régional Antenne De Colmar	25/01/2017 et 15/02/2017	
Conseil Départemental Service Prospective d'Aménagement	25/01/2017 et 15/02/2017	
Conseil Départemental du Haut-Rhin	25/01/2017	Courrier du 28/02/2017
Direction Départementale des Territoires (DDT) Service de Cohérence de l'Aménagement Urbain	25/01/2017	Courrier du 20/03/2017
Centre National de la Propriété Forestière	25/01/2017	
Mulhouse Alsace Agglomération (M2A)	25/01/2017	
Chambre de Commerce et d'Industrie de Mulhouse	25/01/2017	
Chambre des Métiers	25/01/2017	
Chambre d'Agriculture	25/01/2017 et 15/02/2017	
Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)	26/01/2017	Courrier du 27/01/2017
Etablissement en charge du Schéma de Cohérence Territoriale (Pôle Urbanisme M2A)	25/01/2017 et 16/02/2017	Courrier du 03/04/2017
Mairie de Kingersheim	26/01/2017	
Commune de Lutterbach	26/01/2017	
Commune de Pfastadt	???????? PAS DE DATE	
Commune de Wittelsheim	25/01/ ??	Courrier du 03/02/2017

Nota : Les Avis des PPA listés dans ce tableau sont joints dans la partie « Annexes et Pièces Jointes » de ce rapport.

b) Désignation du commissaire enquêteur

Par décision du tribunal administratif de Strasbourg en date du 8 février 2017, sous le n° E17000021 / 67, Mr Jean-Claude MOUTENET a été désigné commissaire enquêteur (Pièce jointe 4).

c) Prise en compte du dossier d'enquête par le commissaire enquêteur

Après une première lecture du dossier, le commissaire enquêteur a rencontré M. Roudaut, responsable des services techniques de la commune de Richwiller le 14 mars 2017, afin d'avoir une présentation plus détaillée du dossier de modification n° 2 du PLU, de se procurer la délibération du conseil municipal justifiant l'ouverture à l'urbanisation de la zone « Schaefferacker », de connaître la liste des PPA à qui a été notifié le dossier de modification. La préparation de l'ouverture de l'enquête a été abordée sous les aspects : planification, publicité, mise à disposition des documents et consultation du public par voie dématérialisée.

Cette rencontre s'est achevée par une visite des lieux concernant l'ouverture à l'urbanisation (zone Schaefferacker) et le bâtiment en friche projeté d'être réhabilité en bâtiment à vocation culturelle.

Une nouvelle rencontre a eu lieu le 23 mars 2017. Le commissaire a demandé :

- des informations sur le nombre de logements aidés à Richwiller. Un bilan triennuel 2014/2016 et annuel au 01/01/2016 lui ont été remis (Annexes 8 _9).
- une évolution du dossier d'enquête
 - Faire apparaître clairement l'Orientation d'Aménagement (texte et graphique) proposée pour venir compléter la pièce 3 c « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du PLU,
 - Joindre le plan de zonage du PLU.

d) Préparation de l'enquête

L'arrêté d'ouverture d'enquête a été préparé par M. Roudaut, chef des services techniques de la commune de Richwiller, en concertation avec le commissaire enquêteur.

Le dit arrêté a été pris par M. le Maire de Richwiller le 21 mars 2017 (n° 15 / 2017) (Pièce jointe 5)

Le 07/04/2017, le commissaire enquêteur a émarginé le dossier d'enquête dont la composition est indiquée au § 2.3, et a côté et paraphé le registre dédié à l'enquête publique.

e) Services / Personnes consultées par le commissaire enquêteur

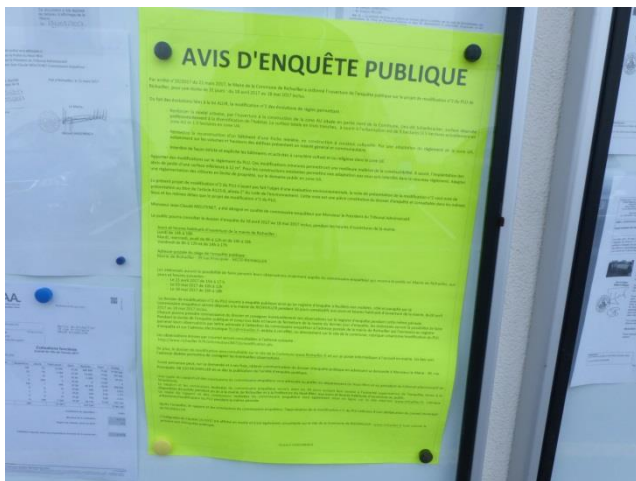
Le 5 avril 2017, le commissaire s'est rendu au Service Aménagement de Mulhouse Alsace Agglomération afin de connaître son mode d'appréciation du nombre de logements réalisés à Richwiller eu égard aux objectifs du SCOT, afin de ressentir sa perception sur l'application du règlement envisagé pour les constructions d'équipements collectifs, afin d'avoir une information sur les perspectives d'évolution des transports en commun.

La Direction Départementale des Territoires _ Service de l'Eau, de l'Environnement et des Espaces Naturels _ Bureau risque inondation et ouvrages domaniaux a été consultée afin d'obtenir des précisions sur les secteurs du ban communal où le risque remontée de nappe est réel. En effet, la légende de la carte risque remontée de nappe figurant au dossier d'enquête ne permet pas une appréciation claire de ces secteurs.

2.2 Publicité de l'ouverture de l'enquête

La publicité de l'enquête définie dans l'article 9 de l'arrêté municipal n° 15- 2017 du 21 mars 2017 a été réalisée :

- Par voie d'affichage dans la vitrine d'affichage officiel de la mairie de Richwiller.



Le commissaire enquêteur atteste de la présence de l'affichage de l'Avis d'Enquête Publique et de l'Arrêté Municipal à la date du 4 avril 2017 et lors de ses permanences.

- Par voies de presses régionales

Premier avis d'ouverture de l'enquête publique dans les quotidiens «L'Alsace » et les « Dernières Nouvelles d'Alsace» du mercredi 29 mars 2017 (Pièce jointe 6).

Deuxième avis de l'enquête publique dans les quotidiens «L'Alsace » et les « Dernières Nouvelles d'Alsace» du vendredi 21 avril 2017 (Pièce jointe 7).

- Sur le site internet de la mairie

Modification du PLU

Enquête publique

Suite à la modification du PLU de Richwiller, une enquête publique est ouverte du 18 Avril 2017 au 18 Mai 2017. Vous pouvez consulter les documents ci-dessous.

A partir du 18 Avril et jusqu'au 18 Mai, vous pourrez laisser vos remarques à l'adresse : **plu@richwiller.fr**

ou en remplissant le formulaire ci-dessous :

Documents joints

- dossier_OAP_cut (PDF - 4.41 Mo)
- plan de zonage (PDF - 4.82 Mo)
- publicitée du 29032017 (PDF - 864.51 Ko)
- arrêtee_signee_enquete (PDF - 1.74 Mo)
- Dossier de mise à disposition (1ère partie) (PDF - 17.19 Mo)
- Dossier de mise à disposition (2ème partie) (PDF - 15.33 Mo)

Information constatée par le commissaire enquêteur le 30 mars 2017

2.3 Composition du dossier à disposition du public pendant l'enquête publique

Le dossier se présente sous la forme d'une note de présentation de la modification n° 2 (document broché) et de documents annexés.

La modification n° 2 du PLU envisagée n'est pas susceptible d'avoir des effets notables sur l'environnement. A ce titre, le dossier d'enquête ne comporte pas d'étude d'impact requise par les dispositions de l'article R 123-8 du Code de l'Environnement. Les pièces et éléments du dossier répondent principalement aux points 2 ° et 3° de cet article (note de présentation, textes régissant l'enquête).

2.3.1 Le document broché

Il est articulé de la manière suivante :

- Une présentation de la commune reprenant des éléments figurant au Rapport de Présentation du PLU,
- Une présentation de la modification n° 2 du PLU envisagée exposant :
 - a) le contexte juridique et la procédure relatifs à une modification de PLU,
 - b) les diverses évolutions envisagées listées au § 1.2,
 - c) la justification de la procédure (objectifs de la modification et éléments assurant ne pas relever de la procédure de révision),
 - d) un extrait du PV des délibérations du conseil municipal du 25/04/2016 donnant des informations sur les évolutions envisagées, les réunions de concertation préalables,
 - e) un projet de délibération du conseil municipal justifiant les évolutions envisagées et d'approbation de la justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone prévue.
 - f) un projet d'arrêté municipal prescrivant la modification n° 2 du PLU de Richwiller.
- Des annexes
 - Les courriers de deux Personnes Publiques Associées (INAO, commune de Wittelsheim) (Annexes 4 _ 5) n'ayant formulé aucune remarque sur le dossier de modification n° 2,
 - Les courriers de trois Personnes Publiques Associées (DDT, Conseil Départemental, M2A) (Annexes 1 _ 2 _ 3) ayant formulé des remarques sur le dossier de modification n° 2,
 - Une lettre du 27 mars 2017 de M. le Maire de Richwiller (Annexe 7) à la Préfecture du Ht-Rhin _ Direction Départementale des Territoires en réponse à son avis sur la modification n°2,
 - Une lettre du 29 mars 2017 de M. le Maire de Richwiller (Annexe 10) au Conseil Départemental du Ht-Rhin _ Service Aménagement des Territoires en réponse à son avis sur la modification n°2
 - Une lettre du 6 avril 2017 de M. le Maire de Richwiller (Annexe 11) à Mulhouse Alsace Agglomération _ Pôle 32 Urbanisme et Aménagements en réponse à son avis sur la modification n°2

2.3.2 Les documents annexés

- Un plan de zonage du ban communal à l'échelle 1/5000,
- Un registre d'enquête coté et paraphé par le commissaire enquêteur.

2.4 Analyse du dossier soumis à l'enquête publique

2.4.1 Le document broché - Présentation de la commune

Présentation de la commune avec la répartition de l'occupation des sols, l'évolution de son urbanisation liée à son activité minière (potasse) puis, au déclin de celle-ci, sa transformation en bourg résidentiel. Données 2008 et 2013 (nombre et répartition) sur l'emploi et le type de résidences.

Avis du commissaire enquêteur

Ce chapitre permet de prendre connaissance de la commune de Richwiller mais comporte des éléments sans grande utilité dans le cadre de cette enquête.

Aucune donnée de l'évolution démographique n'est mise en corrélation avec les informations sur le logement.

2.4.2 Le document broché – Procédure de modification en cours

Une première partie indique les objectifs du projet et le justificatif de l'entrée dans une procédure de modification et non de révision du PLU. Une seconde partie apporte des éléments sur les modalités de consultation du public sur le projet.

Avis du commissaire enquêteur

Ce développement se présente sous la forme d'une délibération soumise au conseil municipal. Cette forme de présentation de la modification n°2 ou plutôt des différents points du PLU soumis à modification ne permet pas d'entrer aisément en matière.

Une pièce plus structurée présentant les évolutions du PLU envisagées et le cadre réglementaire aurait été plus opportune en tête de brochure. En quelque sorte un résumé non technique fait défaut.

2.4.3 Le document broché – Ouverture à l'urbanisation - Projet « Schaefferacker »

Le chapitre donne des informations sur la localisation, la superficie, l'objectif de répondre aux orientations du SCOT en matière de logements dont des logements sociaux, les trois types de construction prévus et les secteurs affectés à chaque type, les dessertes de voiries et réseaux envisagées, les impacts environnementaux.

Avis du commissaire enquêteur

Ce chapitre est suffisamment explicite pour localiser la zone concernée par la modification et sa finalité.

Toutefois, :

- il n'apporte aucun élément en matière de logements sociaux déjà réalisés à Richwiller, commune soumise à l'article 55 de la loi SRU,

-la nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation envisagée pour la zone Schaefferacker intègre l'aménagement d'une « Tranche 1 » ne faisant pas l'objet de l'ouverture à l'urbanisation du secteur. Cette « Tranche 1 » en zone UA vise à un réaménagement de l'habitat. L'évocation de cette Tranche 1 pour laquelle un objectif de création de logements est indiqué ne permet pas d'avoir une vision claire de l'OAP spécifique au secteur Schaefferacker

Si la volonté du maître d'ouvrage était de fournir des éléments complémentaires au contexte d'ouverture à l'urbanisation du secteur Schaefferacker, il aurait été opportun de verser des éléments concernant l'état de la situation logements eu égard aux obligations de la loi SRU, de mentionner l'aménagement Tranche 1 (Auf dem Viehweg) dans un avant-propos distinct de l'OAP spécifique Schaefferacker.

2.4.4 Le document broché – Projet à vocation culturelle

Ce projet est motivé par le besoin d'un espace culturel dans le secteur des anciennes cités minières excentrées du cœur principal urbanisé de Richwiller. Il est envisagé dans le cadre d'une réhabilitation d'un bâtiment en friche.

Dans l'optique de ce projet, il est proposé une évolution du règlement du PLU ; à savoir les règles d'implantation des constructions par rapport aux propriétés voisines, d'emprise au sol et de hauteur.

Avis du commissaire enquêteur

L'identification des évolutions est clairement établie par une présentation comparative des articles du règlement tels que rédigés actuellement et dans la version envisagée.

La présentation du préambule aux sous-articles UA 7 avant et après modification envisagée, sans rappel des dits sous-articles, ne permet pas de mesurer la portée du complément apporté à ce premier.

Par ailleurs, pour certaines constructions, l'introduction des termes « sont exemptées de la règle de XXXX lorsque leurs caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent » mériterait une explication de texte.

2.4.5 Le document broché – Modifications mineures du règlement du PLU

Ces modifications dites « mineures » par le pétitionnaire visent à :

- Interdire en zone UE, zone destinée aux activités industrielles, artisanales, de services les constructions pour des activités à caractère culturel et / ou religieux. L'article UE 1.3 est complété dans ce sens,
- Imposer une déclaration en mairie pour l'édification des clôtures sur rue ou sur limite de propriété et fixer certains éléments de conception côté rue. L'article UA 11.2 est complété en ce sens.
- Supprimer la contrainte de retrait par rapport à la voie publique ou privée pour l'édification de petites constructions et ouvrages de moins de 3,50 m de haut et de surface inférieure ou égale à 12 m². Le préambule de l'article UA 6 est modifié dans ce sens.
- Permettre la réalisation d'un accès au sous-sol d'une construction existante, dans le cas de son agrandissement ou de sa transformation. L'article UA 1.4 est complété dans ce sens.

Avis du commissaire enquêteur

Une présentation des articles du règlement avant et après modification permet aisément d'apprécier l'évolution des dispositions réglementaires.

En ce qui concerne l'interdiction des activités liées aux cultes, le commissaire s'interroge quant à devoir justifier cette interdiction dans le rapport de présentation du PLU (sur la base d'une consultation d'une fiche technique du Ministère du Logement et de l'Habitat Durable concernant la réforme des destinations des constructions Décret 2015-1783).

2.4.6 Le document broché – Justification de la procédure

Ce chapitre cite les objectifs des évolutions proposées en tant que modification n° 2 du PLU.

Il indique que cette modification ne modifie pas les orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durable et l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme. Et que d'autre part, elle ne relève pas du champ d'application d'une procédure de révision car ne réduisant pas un espace boisé classé, une zone ou une zone N, une protection environnementale, ni n'induisant un risque ou une nuisance.

Avis du commissaire enquêteur

Ce chapitre reprend le texte des articles de l'Arrêté municipal n° 49/2016 prescrivant la modification n° 2 (Pièce jointe 2).

C'est en quelque sorte une redite des éléments figurant au point 1.5.2.

2.4.7 Le document broché – Tableau des superficies

Un court alinéa se limite au texte suivant :

« La modification n'entraînera pas de modification des superficies potentiellement constructibles. Seul 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 3.5 hectares en zone AUa »

Avis du commissaire enquêteur

Un tableau de répartition des superficies entre toutes les zones et secteurs du PLU, même si à faible plus-value pour ce chapitre, aurait fait office de complément au chapitre de présentation de la commune (répartition entre les zones UA, UE, AU, A, N).

2.4.8 Le document broché – Délibérations

L'extrait de la délibération du 25/04/2016 apporte des éléments sur les objectifs de la modification du PLU envisagée.

Le projet de délibération de justification de l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur A Urbaniser dresse l'inventaire des possibilités d'urbanisation dans le périmètre urbanisé existant vis-à-vis du projet d'aménagement d'ensemble escompté. Il indique de nouveau des éléments quant aux autres évolutions du PLU prévues.

Avis du commissaire enquêteur

Un résumé synthétique des objectifs de la modification n° 2, tirés des éléments de ces pièces, aurait été bien utile et préférable en tête du dossier de présentation de cette modification du PLU.

2.4.9 Le document broché – Annexes

Présentation :

- D'un extrait de Procès-Verbal des délibérations du conseil municipal du 25 avril 2016 portant sur l'engagement d'une procédure de modification du PLU.
- D'un projet de délibération de justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone « Schaefferacker », des évolutions du règlement du PLU dans la perspective d'une reconversion

- d'une friche minière en bâtiment à vocation culturelle et de permettre la maîtrise de la constructibilité ou la permettre (texte identique à délibération officielle – Pièce jointe 1),
- D'un facsimilé de l'arrêté municipal prescrivant la modification n° 2 (texte identique à Arrêté Municipal n° 49/216 – Pièce jointe 2).
 - Des copies des avis sur la modification n° 2 émis par les Personnes Publiques Associées (cinq retours d'avis dont trois avec remarques_ Annexes 1, 2, 3, 4, 5).

Résumé des avis :

Le Conseil Départemental 68 met en garde sur l'obligation de prendre une délibération en vue d'imposer une déclaration préalable pour toute pose de clôture, et demande des précisions sur l'aménagement du secteur Schaefferacker.

La Direction Départementale des Territoires relève des incohérences dans la « pièce » faisant office de projet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur Schaefferacker. Elle souhaiterait une OAP plus développée quant aux aménagements (mobilité douce, espaces verts). Elle souligne l'intérêt de vouloir réhabiliter une friche.

Elle attire l'attention de la municipalité de Richwiller sur l'illégalité de l'intégration d'une disposition au règlement du PLU visant à interdire les lieux de culte.

Mulhouse Alsace Agglomération pointe aussi le fait de ne pouvoir interdire des lieux de culte pour des considérations de jurisprudence.

- Des copies de lettres de réponse de M. le Maire de Richwiller (Annexes 7, 8, 9, 10, 11) aux avis rendus par la Direction Départementale des Territoires, le Conseil Départemental 68 et Mulhouse Alsace Agglomération.

Avis du commissaire enquêteur

Les trois premières Annexes versées au dossier d'enquête révèlent le respect des démarches réglementaires préalables à l'enquête publique. Par ailleurs pour avoir été affichées publiquement dès leur signature, elles ont permis au public, pour peu qu'il s'en soit donné la peine, d'être lui aussi informé de la modification n° 2 du PLU projetée.

En ce qui concerne les avis des PPA, le commissaire, comme déjà souligné, confirme le manque de clarté de l'OAP Schaefferacker (ambiguïté en traitant d'une Tranche 1, éléments visuels de peu d'intérêts au détriment d'éléments portant sur les cheminements doux, les moyens de transport).

L'illégalité de la formulation d'une interdiction des lieux de culte, eu égard à la liste établie des « destinations des constructions », est avérée.

Le commissaire enquêteur formulera, à ce titre, des observations dans le procès-verbal de synthèse qu'il remettra au maître d'ouvrage (la municipalité de Richwiller) en fin d'enquête publique.

Avis général sur le dossier

Si les éléments portés au dossier permettent d'apprécier les tenants et les aboutissants de la modification n° 2 du PLU envisagée, un résumé non technique, en tête, aurait été plus adapté. Sa structure (nombre d'informations sont « noyées » dans des délibérations jointes à ce dossier) n'est pas adaptée pour faciliter sa compréhension par un large public.



2.5 Enquête publique proprement dite

2.5.1 Dates , siège de l'enquête publique et dispositions

L'enquête publique s'est déroulée sur une période de 31 jours consécutifs, du mardi 18 avril 2017 au jeudi 18 mai 2017 inclus.

Le dossier papier de présentation de la modification n° 2 du PLU ainsi que le registre ont été tenus à disposition du public sur toute cette période aux heures habituelles d'ouverture de la mairie, soit le lundi de 14h00 à 18h00 et du mardi au vendredi de 8h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00 (17h00 le vendredi).

Pendant la même période, le public a pu consulter le dossier et déposer des observations en accédant aux rubrique (Cf § 2.2) et adresse de messagerie électronique mises en œuvre pour cette enquête publique sur le site internet de la mairie de Richwiller.

-  [Dossier de mise à disposition \(2ème partie\) \(PDF - 16.8 Mo\)](#)
-  [Remarques du public sur la modification du PLU \(PDF - 384.78 Ko\)](#)

Remarques sur modifications du PLU

* les champs marqués d'un astérisque sont obligatoires

Nom *

Prénom *

Remarques *

Les dossier et registre dématérialisés étaient aussi accessibles sur un poste informatique disponible à cet effet à l'Accueil de la mairie.

En application de l'article 6 de l'arrêté municipal n° 15 / 2017 du 21/07/2017 (pièce jointe 5), le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public en assurant trois permanences à la mairie de Richwiller : le vendredi 21/04/2017 de 15h00 à 17h00, le mercredi 03/05/2017 de 10h00 à 12h00 et le jeudi 18 mai de 16h00 à 18h00.

2.5.2 Climat de l'enquête publique préalable à DUP

Le public a montré un intérêt insignifiant pour cette enquête dont l'avis d'enquête publié citait les motifs des évolutions du PLU envisagées et malgré la mise en ligne du dossier sur le site internet de la mairie. Une seule personne s'est présentée, à titre professionnel, à une des permanences pour avoir des informations sur le projet d'aménagement immobilier.

2.5.3 Clôture de l'enquête

Conformément au Code de l'Environnement (Art. R 123-18) et à l'article 7 de l'arrêté municipal n° 15/2017 du 21 mars 2017, le registre d'enquête publique a été clos et signé par le commissaire enquêteur.

3 OBSERVATIONS DU PUBLIC

3.1 Analyse comptable

Aucune observation n'a été consignée sur le registre. Aucun courrier postal n'a été transmis au siège de l'enquête.

Deux personnes ont transmis des observations par messagerie électronique (Pièces jointes 8, 9).

Suite à notification du dossier d'enquête publique, parmi les avis rendus, trois Personnes Publiques Associées ont fait part de remarques avant même l'ouverture de l'enquête (Annexes 1, 2, 3).

Le commissaire enquêteur a présenté dix observations / propositions.

3.2 Analyse thématique

Ces observations / propositions portent sur :

- la mise en cohérence de certains critères de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation prévue pour le secteur Schaefferacker,
- la place des espaces verts et des mobilités douces du secteur précité,
- l'illégalité d'une disposition du règlement du PLU envisagée et sur l'obligation préliminaire à honorer pour valider la modification d'un article dudit règlement,
- des mises en garde sur les évolutions du règlement du PLU envisagées,
- les transports collectifs.

Le tableau suivant présente les observations et leur analyse.

Emetteur	Observations / Propositions	Analyse du commissaire enquêteur
Message électronique de M. Holtzheyer du 11/05/2017	« <i>Les espaces verts retenus par la révision du Plu pour le projet du "Schaefferacker" à l'extrême est et au centre sont totalement inutile compte-tenu de la densité d'habitation de la nouvelle zone.</i> »	Le règlement de la zone AUa impose en son article AU 13 l'obligation d'aménager une ou des aires plantées d'une superficie au moins égale à 10 % de la superficie totale du terrain d'assiette de l'opération. Le lotisseur devra s'y conformer.
Message électronique de M. Keller et Mme Caravella du 17/05/2017	Sont stupéfaits d'apprendre qu'un immeuble sera construit sur la parcelle mitoyenne à la leur où ils ont acquis une maison en 2016 au 2 rue des Genêts. Craignant des nuisances, ils demandent des précisions sur les aménagements prévus.	Le secteur auquel font référence ces personnes est le secteur Auf dem Viehweg. Bien que faisant partie de la 1 ^{ère} phase de travaux d'un aménagement d'ensemble avec le secteur Schaefferacker, il n'est pas concerné par l'objet de la modification n° 2 du PLU. L'observation ne peut être prise en compte.
Avis de la Direction Départementale des Territoires (DDT) sur le dossier soumis à enquête	Demande des mises en cohérence de la pièce OAP : Différence du nombre de logements selon page, superficie à ouvrir à l'urbanisation, pas de repère de la tranche 3 sur le plan, et relation à établir entre prescription d'un minimum de logements locatifs sociaux et surface de plancher dédiée à ce type de logements.	Par lettre du 27/03/2017, le maître d'ouvrage (MOA) a apporté des précisions aux trois premiers points. Pour le quatrième, le commissaire ne voit pas dans quelle mesure le MOA peut définir une surface de plancher moyenne par logement social. La question sera de nouveau adressée dans le PV de synthèse d'enquête.
	L'OAP pourrait proposer de vrais espaces dédiés aux mobilités douces et prévoir des espaces verts plus conséquents.	Il est vrai que seules les rues seront destinées aux mobilités douces. Par lettre du 27/03/2017, le maître d'ouvrage (MOA) indique vouloir en premier lieu respecter ses obligations de densification et de mixité urbaine (loi SRU). Le commissaire enquêteur partage la position de la commune. Par contre, il se pose la question de l'impact de cette densification sur le cadre de vie des résidents. Quant aux mobilités douces, une matérialisation sur le schéma graphique de la piste cyclable rue de la Forêt et de la proximité du passage piéton de l'Arboretum permettrait probablement une perception plus nuancée.

Emetteur	Observations / Propositions	Analyse du commissaire enquêteur
Avis DDT et M2A sur le dossier soumis à enquête	La DDT et Mulhouse Alsace Agglomération avertissent la commune de Richwiller de l'illégalité d'une disposition interdisant les lieux de culte en zone UE.	<p>Le Plan Local d'Urbanisme de Richwiller est soumis à certaines dispositions du Code de l'Urbanisme antérieur au 31/12/2015 où ne peuvent être réglementées différemment seules 9 destinations de construction. Les lieux de culte ne sont pas expressément une destination mais plutôt une sous-destination.</p> <p>Le Commissaire enquêteur demandera au MOA d'indiquer ce qu'il entend changer à son projet d'évolution de l'article UE 1.3 du règlement du PLU (Cf ses courriers du 27/03 à DDT et du 06/04/2017 à M2A).</p>
Avis du Conseil Départemental (CD) sur le dossier soumis à enquête	Le CD fait part de l'absence d'évolution à long terme du quartier Schaefferacker en prévoyant des amorces ou des emplacements en attente.	<p>Par lettre du 29/03/2017, le maître d'ouvrage (MOA) indique que le secteur Schaefferacker est en limite du front d'urbanisation inscrit au SCOT.</p> <p>De fait, il n'est pas nécessaire de prévoir des espaces réservés pour d'autres liaisons viaires.</p>
	Le CD attire l'attention du MOA sur le fait que l'obligation d'une déclaration pour la pose de clôtures doit résulter d'une délibération du Conseil Municipal.	Le commissaire enquêteur demandera au MOA s'il a prévu de soumettre cette délibération à la prochaine réunion du Conseil Municipal.

En ce qui concerne les observations / propositions du commissaire enquêteur, afin d'éviter une certaine redondance, celles-ci sont transcrites dans le tableau figurant au § 4.2

3.3 Demande de mémoire en réponse aux observations

Le 18 mai 2017, après clôture de l'enquête publique, le commissaire enquêteur s'est entretenu avec Monsieur le Maire de Richwiller, deux de ses adjoints et le responsable des Services Techniques de la commune afin de leur exposer les observations du public, celles découlant des avis des Personnes Publiques Associées et ses propres questionnements.

Ces observations sont consignées dans un document signé figurant en pièces jointes de ce rapport (Pièce jointe 10).

Les observations sont reprises intégralement dans le tableau présenté au § 4.2 ci-après (2^{ème} colonne partie gauche).

4 MEMOIRE EN REPONSE

4.1 Réponses du maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage a transmis son mémoire en réponse au commissaire enquêteur par messagerie électronique le 30 mai 2017 et par courrier « postal » le 3 juin 2017 (Annexe 15).

Ses réponses sont reproduites en partie centrale du tableau ci-après.

4.2 Analyse du mémoire

Voir colonne de droite du tableau ci-après.

Réponses du Maître d’Ouvrage aux observations / propositions du public, des PPA, du commissaire enquêteur et avis du commissaire enquêteur

Item	Observations / Propositions du Public	Réponse du maître d’ouvrage	Avis du commissaire enquêteur
Secteur Schaefferacker _	<p>Quel regard portez- vous sur l’avis de M. Holtzheyer ? : « Les espaces verts retenus par la révision du Plu pour le projet du "Schaefferacker" à l'extrême est et au centre sont totalement inutile compte-tenu de la densité d'habitation de la nouvelle zone. »</p>	<p>L’aménagement futur doit permettre une intégration la plus douce possible dans l’environnement existant. Cette intégration se fait par une gradation sous forme de paliers des volumes et des hauteurs. L’outil indispensable à une intégration mesurée est l’aménagement des espaces verts. Même si ceux –ci ne sont pas très conséquents. Ce point particulier est motivé par la situation géographique du site. Richwiller d’un point de vu global est entouré de forêts, des accès pedestres et cyclables sont à proximité (schéma directeur des pistes m2a) passe rue de la forêt, rue des Genêts et rue Schabis. Le centre est accessible depuis l’arboretum (vélos et pédestre)</p>	<p><i>Sans commentaire.</i></p> <p><i>De toute façon le secteur aménagé devra comprendre une superficie minimum dédiée aux espaces verts comme le stipule le règlement pour la zone AU.</i></p>
Item	Observations / Propositions des PPA	Réponse du maître d’ouvrage	Avis du commissaire enquêteur
<p>Règlement PLU – Modification Article UE 1.3</p>	<p>Vous souhaitez interdire les activités liées au culte en zone UE et vous proposez une modification de l’article UE 1.3 dans ce sens. La Direction Départementale des Territoires et Mulhouse Alsace Agglomération vous ont averti de l’impossibilité d’interdire des lieux de culte car ils ne sont pas en propre une « destination de construction » en référence à l’article R 123-9 du Code de l’Urbanisme (dans sa version du 31/12/2015 applicable à votre PLU).</p> <p>Je vous prie de me faire part de votre réflexion quant à maintenir ou abandonner votre proposition d’interdiction des activités du culte.</p>	<p>Cette disposition étant illégale au regard de la loi .Nous vous faisons part de notre souhait d’abandonner cette proposition d’interdiction des activités de culte.</p>	<p><i>Le Maître d’ouvrage (MOA) se doit de retirer cette proposition d’évolution de l’article UE 1.3.car il ne peut fixer des dispositions visant un lieu de culte qui ne correspond à aucune « destination de construction ». Il le peut encore moins pour une activité cultuelle.</i></p>

Item	Observations / Propositions des PPA	Réponse du maître d'ouvrage	Avis du commissaire enquêteur
Secteur Schaefferacker – Rectificatifs à apporter à l'OAP	<p>La DDT, en rendant son avis sur le projet de modification du PLU, vous invite à mettre en cohérence la prescription d'un nombre de logements locatifs sociaux en fonction de nombre de logements construits (p 11 de l'OAP : 25 log.^{ts}) et l'obligation de logements locatifs sociaux en fonction de la surface construite (p 12 de l'OAP et règlement AU 2 : 17625 m²). Dans votre courrier du 27/03/2017 en réponse à cette proposition, vous dites engager une réflexion en vue d'apporter une précision.</p> <p>Que proposez-vous pour mettre en cohérence nombre de logements locatifs sociaux et surface de plancher affectée à ceux-ci ?</p>	<p>Les services de l'état par le biais de la DDT, souhaitent plus de précisions sur le nombre exact de logements locatifs sociaux projetés.</p> <p>Pour rappel, dans l'OAP nous avons cloisonné par un minima, (minimum de logements x pourcentage) cette équation laisse plus de latitudes au projet en gardant un seuil minima. Nous souhaitons conserver cette latitude qui nous permet d'obtenir une réelle vision du projet d'ensemble avec un minima de logements locatifs sociaux, correspondant à nos attentes et nos obligations au regard des lois sur le logement social.</p> <p>Néanmoins nous avons modifié nos seuils pour répondre à la remarque de la DDT puisque nous imposerons 55 logements dont 15 logements locatifs sociaux minimum dans les tranches 1 et 2.</p> <p>Soit sur l'ensemble du site concerné 110 logements dont 30 logements locatifs sociaux minimum.</p>	<p><i>La DDT demandait plus de précision sur le nombre de logements.</i></p> <p><i>Le commissaire enquêteur note cependant que l'OAP figurant dans le dossier d'enquête répondait d'une part aux orientations du SCOT de la Région Mulhousienne en respectant une densité de logements à l'hectare (28 >25 log.^{ts}/ha) et le seuil de logements locatifs sociaux (25 % minimum >20 % loi SRU).</i></p> <p><i>Le maître d'ouvrage apporte une précision en indiquant un nombre de logements globaux et locatifs sociaux.</i></p>
Secteur Schaefferacker – Mobilité douce	<p>Comme le fait remarquer la DDT, je note aussi un développement peu conséquent des aménagements pour les mobilités douces. Ceux-ci seraient limités aux trottoirs et rues mises en sens unique de circulation. Une observation similaire est faite vis-à-vis des espaces verts.</p> <p>Dans votre courrier de réponse à cette observation, vous dites plutôt vouloir privilégier vos obligations en matière de densification urbaine.</p> <p>Ne risquez-vous pas offrir un cadre de</p>	<p>Suite DDT : « nous aurions pu proposer de vrais espaces dédiés aux mobilités douces et prévoir des espaces verts plus conséquents »</p> <p>N'est-ce pas en contradiction avec nos obligations en matière de logements sociaux, d'économie d'espaces et de réduction des coûts d'entretien des espaces publics?</p> <p>Ce point particulier est de plus motivé par la situation géographique du site. Richwiller d'un point de vu global est entouré de forêts, des accès pédestres et cyclables sont à proximité (schéma directeur des pistes m2a) passe rue de la forêt, rue des Genêts et rue Schabis. Le centre est accessible depuis l'arboretum (vélos et pédestre)</p> <p>L'ensemble de ces infrastructures sont situées à proximité du</p>	<p><i>Pour Richwiller, devoir densifier l'habitat et vouloir limiter le nombre de niveaux à 3 pour rester dans le cadre de la typologie des constructions sur le ban communal est une équation difficile à résoudre.</i></p> <p><i>A ce titre, le commissaire enquêteur partage la priorité première du maître d'ouvrage(MOA).</i></p> <p><i>La forêt est proche.</i></p> <p><i>Les rues du secteur Schaefferacker</i></p>

	vie peu incitatif pour les déplacements doux et peu accueillant ?	nouveau quartier, (moins de 5mn à pied) Avons-nous prévu des transports en commun pour desservir les logements futurs ?? notamment les logements locatifs sociaux, qui ont peu de moyens de déplacements ?? . La réponse est négative, les transports en commun sont à proximité (bus ligne 12, rue Principal a 300 m).	<i>seront des rues de desserte des habitations. Cette configuration permet des déplacements plus en sécurité des piétons et cyclistes. Les linéaires de ces rues sont peu importants avant de rejoindre la forêt ou le passage de l'arboretum pour les piétons et cyclistes aboutissant rue principale.</i>
Item	Observations / Propositions du Commissaire enquêteur	Réponse du maître d'ouvrage	Avis du commissaire enquêteur
Pose de clôture – Obligation délibération	Le Conseil Départemental vous a mis en garde sur le fait que l'obligation d'une déclaration pour pose d'une clôture doit résulter d'une délibération du Conseil Municipal. Avez-vous mis ce sujet à l'ordre du jour d'une prochaine réunion du Conseil Municipal ?	Je vous informe que la réponse est positive et qu'une délibération sera prise en ce sens au prochain conseil municipal	<i>Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse du Maître d'Ouvrage.</i>

Item	Observations / Propositions du Commissaire enquêteur	Réponse du maître d'ouvrage	Avis du commissaire enquêteur
Secteur Schaefferacker _ OAP	<p>L'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur Schaefferacker présentée à l'enquête publique est en quelque sorte un amalgame de l'aménagement du secteur Viehweg en zone UA et du secteur Schaefferacker actuellement en zone AU (projet d'aménagement d'ensemble). Elle présente la sensibilité environnementale en des sites sans contact direct avec le secteur Schaefferacker, le risque naturel de remontée de nappe. Ces éléments sont importants et nécessaires dans le dossier d'enquête. Mais à quoi bon les maintenir dans l'OAP au risque d'atténuer la portée des prescriptions et préconisations d'aménagement essentielles pour le secteur Schaefferacker. Ces éléments figurent dans le règlement de la zone AU ; lequel définit des dispositions à titre de prévention contre le risque remontée de nappe. Le rapport de présentation, le PADD du PLU mentionnent le couloir écologique à préserver et transitant en zone A proche. Par contre les éléments graphiques de l'OAP ne font pas apparaître la limite Nord de l'urbanisation fixée dans le PADD.</p> <p>Cette OAP mérite une mise en cohérence des objectifs en logements globaux et locatifs sociaux (remarque DDT). Les aménagements pour la mobilité douce et les espaces verts sont peu développés.</p> <p>D'autre part, les pages 13, 14 sont à supprimer. Elles n'ont aucun rapport avec l'objectif d'une OAP : comporter des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat.</p> <p>Afin de donner plus de clarté à cette OAP, Je vous prie d'en présenter une nouvelle version après avoir retravaillé sa forme et son fond.</p>	<p>Voir refonte de l'OAP</p>	<p><i>Cette OAP épurée se concentre d'une part sur l'unique secteur Schaefferacker. Elle apporte une précision en matière de logements comme le souhaitait la DDT.</i></p> <p><i>Elle ne contient que les éléments essentiels sur l'aménagement, l'habitat, les réseaux viaires, eau potable, eaux usées et l'environnement naturel proche.</i></p>

Item	Observations / Propositions du Commissaire enquêteur	Réponse du maître d'ouvrage	Avis du commissaire enquêteur
Secteur Schaefferacker – Espaces verts	<p>Selon le règlement du PLU en son article AU 13, 10 % de la surface d'une opération de logements doit être prévue et aménagée en une aire plantée.</p> <p>Comment se répartissent ces 10 % dans le projet d'aménagement ?</p>	<p>Ces 10% se répartissent conformément au règlement du PLU en vigueur.</p> <p>Concrètement à l'instruction de chaque permis sur parcelles dédiées il devra être prévu 10% en espaces aménagés et plantés.</p> <p>Auquel cas le permis serait refusé</p>	<p><i>Cette réponse corrobore les dispositions du règlement. Tout dépend alors de l'étendue du terrain d'assiette. Rien n'assure que les espaces verts seront répartis de façon homogène à proximité des habitations d'un lotissement.</i></p>
Règlement PLU – Modification Articles UA 7 / 10.2 Création Article 9.2	<p>Dans le cadre de la modification / création des dits articles, les constructions d'équipements collectifs seraient exemptées de règles constructives <u>lorsque leurs caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent.</u></p> <p>Quelle définition donnez-vous au terme souligné ?</p>	<p>Comme nous l'avons évoqué lors de notre procès-verbal de synthèse d'enquête publique. Notre réflexion sur la reconstruction de la friche industrielle a évolué. La commune ne souhaite plus se dédouaner des règles de volumes et de hauteurs. Elle s'autorise à reconstruire à l'existant. Cette nouvelle définition ne créera de fait pas de précédents et permet de répondre à vos interrogations.</p> <p>Néanmoins, le terme souligné aurait permis de répondre à des obligations diverses tel que par exemple, une cage d'ascenseur ext ou une rampe d'accès au futur bâtiment Ces éléments auraient pu être réalisés même à l'extérieur du périmètre autorisé afin de répondre à nos obligations en la matière.</p>	<p><i>Le maître d'ouvrage (MOA) a décidé de reconsidérer sa proposition de modification des articles précités.</i></p> <p><i>Le commissaire note qu'une certaine souplesse d'aménagement des constructions d'équipements collectifs ne sera pas permise. Le MOA a probablement revu son projet en raison des incidences évoquées (balance avantages / inconvénients) (Cf Observation suivante).</i></p>

Item	Observations / Propositions du Commissaire enquêteur	Réponse du maître d'ouvrage	Avis du commissaire enquêteur
<p>Règlement PLU – Modification Articles UA 7 / 10.2</p> <p>Création Article 9.2</p>	<p>La zone UA à dominante d'habitat est marquée par une typologie des constructions de type 2 niveaux droits plus comble ou 3 niveaux droits.</p> <p>En exemptant les constructions d'équipements collectifs des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, d'emprise au sol, de hauteur maximale spécifiques à la zone UA, rien n'interdira ce type de constructions au droit de limites séparatives d'un secteur pavillonnaire ; ceci faisant naître un préjudice notable pour les résidents (nuisance visuelle, ombrage, dépréciation foncière).</p> <p>Les équipements collectifs présentant un intérêt à vocation de services publics ou aux activités d'intérêts publics peuvent être de gestion privée. Selon la jurisprudence, ont ainsi été qualifiés une usine d'incinération, une salle de sport privée, un centre pour personnes âgées.</p> <p>Avez-vous mené une analyse des répercussions de ces règles particulières aux constructions d'équipements collectifs sur l'ensemble de la zone UA ? Comment entendez-vous préserver les intérêts des particuliers vis-à-vis de l'effet induit par cet assouplissement de règles ?</p>	<p>Comme nous l'avons évoqué lors de notre procès-verbal de synthèse d'enquête publique. Notre réflexion sur la reconstruction de la friche industrielle a évolué. La commune ne souhaite plus se dédouaner des règles de volumes et de hauteurs. Elle s'autorise à reconstruire à l'existant. Cette nouvelle définition ne créera de fait pas de précédents et permet de répondre à vos interrogations.</p>	<p><i>Le maître d'ouvrage a décidé de reconsidérer sa proposition de modification des articles précités.</i></p> <p><i>Alors que le projet de modification initial auraient ouvert le champ d'applications des nouvelles règles à toutes nouvelles constructions d'équipements collectifs en zone UA, sa décision de limiter l'évolution des dispositions de ces articles aux seules constructions d'équipements collectifs existantes en limite grandement les effets. D'autant plus en ne permettant qu'une reconstruction à l'identique.</i></p>
<p>Règlement PLU – Modification Articles UA 7 / 10.2</p> <p>Création Article 9.2</p>	<p>Vous entendez apporter cet assouplissement des dispositions aux articles UA 7 / 9 / 10 en vue de la reconversion d'un bâtiment d'une friche minière. Ce bâtiment est tout en longueur, d'un seul niveau surélevé avec toiture à deux pans. Il présente un pignon sud à quelque 11 m de retrait par rapport à la limite séparative de parcelles occupées par des pavillons à un seul niveau droit et toiture à deux pans.</p> <p>Votre projet consiste à transformer ce bâtiment en une construction à vocation culturelle (pour des manifestations : théâtre, expositions et spectacles) tout en</p>	<p>Comme nous l'avons évoqué lors de notre procès-verbal de synthèse d'enquête publique. Notre réflexion sur la reconstruction de la friche industrielle a évolué. La commune ne souhaite plus se dédouaner des règles de volumes et de hauteurs. Elle s'autorise à reconstruire à l'existant. Cette nouvelle définition ne créera de fait pas de précédents et permet de répondre à vos interrogations.</p>	<p><i>Le maître d'ouvrage ne porte pas d'avis sur l'évolution des articles UA 7 / 9.2 / 10.2 proposée par le commissaire enquêteur. Il a décidé de reconsidérer sa proposition de modification des articles précités.</i></p> <p><i>Sa décision de limiter l'évolution des dispositions de ces articles aux seules constructions d'équipements</i></p>

	<p>gardant son identité minière.</p> <p>Personnellement, je ne perçois pas comment garder le caractère de ce bâtiment en faisant évoluer son emprise au sol jusqu'aux limites séparatives, sans en fixer une hauteur limite. Mais je crains surtout un manque de considération vis-à-vis des riverains quand bien même ils ont intérêt à voir disparaître une friche. En contrepartie, ils auront une salle culturelle proche source de nuisances sonores (bruit lié au public et aux véhicules).</p> <p>En lieu et place de l'évolution des dispositions que vous envisagez je propose la forme rédactionnelle suivante en préambule de UA 7 : « Les dispositions <u>peuvent ne pas s'appliquer</u> aux constructions d'équipements collectifs, représentant un intérêt à vocation de services publics ou aux activités d'intérêts publics, culturels ou de loisirs <u>à condition de ne pas porter un quelconque préjudice au et dans le voisinage</u>. Et aux sous-articles UA 9.2 et UA 10.2 : les constructions d'équipements collectifs, représentant un intérêt à vocation de services publics ou aux activités d'intérêts publics, culturels ou de loisirs <u>peuvent être exemptés</u> de la règle d'emprise au sol / de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent <u>à condition de ne pas porter un quelconque préjudice au et dans le voisinage</u>.</p> <p>Cette forme rédactionnelle ouvre la possibilité d'exemption des règles pour les constructions d'équipements collectifs en protégeant les riverains, les édifices classés ou à valeur patrimoniale de toute forme et emprise abusives d'édification de ce type de constructions. En quelque sorte une exemption conditionnée à la configuration de l'environnement.</p> <p>Vous voudrez bien me faire part de votre avis quant à cette proposition de forme rédactionnelle.</p>		<p><i>collectifs existantes en permettant qu'ils soient reconstruits sur leur même base d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation par rapport aux limites séparatives convient au commissaire enquêteur en ce qu'elle est d'incidence moindre par rapport au projet initial présenté à l'enquête.</i></p> <p><i>Dans le cadre de la reconversion du bâtiment de la friche minière, les riverains sont en quelque sorte protégés de toute implantation, au droit de leur limite, d'un bâtiment de grande hauteur.</i></p>
--	---	--	---

Item	Observations / Propositions du Commissaire enquêteur	Réponse du maître d'ouvrage	Avis du commissaire enquêteur
<p>Règlement PLU – Articles UA 9.2 projeté et UA 14</p>	<p>Ne voyez-vous pas une contradiction entre l'exemption de la règle d'emprise au sol pour les constructions d'équipements collectifs et le COS de 0,70 ?</p>	<p>le PLU pouvait fixer la densité de surface habitable pour construire, constituée par le Coefficient d'occupation du sol (COS) qui exprime le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptible d'être construit sur un terrain. La mise en œuvre de ce COS dans les documents d'urbanisme a fait l'objet de critiques, notamment en raison du fait que ce mécanisme était susceptible de freiner la densification et de contribuer à l'étalement urbain. Le COS est donc abandonné au profit d'autres règles, telles que l'emprise au sol, la hauteur des bâtiments ou bien encore l'implantation de constructions par rapport aux limites séparatives.</p> <p>Dorénavant il n'est donc plus possible de fixer un COS dans le PLU.</p> <p>Cela entraîne la suppression des possibilités de « sur-COS » (basées sur le COS) fixées par le règlement du PLU, pour l'application des surdensités accordées notamment aux constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique. Cette suppression met également fin au mécanisme de transfert de COS qui permettait de construire en zone naturelle. Enfin, le calcul du versement pour sous-densité est également impacté par cette suppression de COS. Cependant ce type de dispositif existe toujours (sans se fonder sur le COS) par le biais d'autres règles (relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol...) que le PLU fixe déjà (<u>Source : territoires.gouv.fr</u>) .</p> <p>Ainsi, depuis l'entrée en vigueur de la loi, le COS n'est plus opposable aux demandes de permis de construire et de déclarations préalables, les instructeurs des permis de construire ne doivent plus tenir compte de cette valeur.</p>	<p><i>La loi ALUR du 24 mars 2014 a mis fin à la fixation d'un COS dans les PLU.</i></p> <p><i>S'il figure encore dans les PLU, il n'est plus opposable. En effet, l'article 157-IV de la loi ALUR a pour effet de rendre inapplicables aux demandes de permis et aux déclarations préalables déposées depuis le 26 mars 2014 les coefficients d'occupation des sols (COS) fixés dans le règlement des PLU approuvés antérieurement à cette date. Les dispositions fixées à l'article 14 du règlement des zones sont, en quelque sorte, effacées du règlement du PLU.</i></p> <p><i>Dans le cadre de la modification n° 2 du PLU, objet de ce rapport, le maître d'ouvrage aurait pu / dû proposer sa suppression à l'article UA 14.</i></p>

Item	Observations / Propositions du Commissaire enquêteur	Réponse du maître d'ouvrage	Avis du commissaire enquêteur
Règlement PLU – Modification Article UA 1.4	<p>En permettant les accès au sous-sol de constructions existantes lors de leur extension ou transformation vous donnez la possibilité de créer des garages et pièces de vie alors que la commune est située en « zone à risque remontée de nappe » (cohérence du règlement avec orientations du PADD _ <i>prévention des risques naturels</i>).</p> <p>Comment pensez-vous éviter ces aménagements ?</p>	<p>Ce qui est évoqué c'est bien un accès et non un lieu de vie. Le sujet n'est donc pas la création de surface de plancher, en outre les demandes d'extension ou de transformation (avec création de surface) sont soumises à autorisation. C'est donc le maire à travers le service instructeur qui aura la possibilité de vérifier les éventuels abus ou mauvaises interprétations du règlement.</p>	<p><i>Le projet de modification de l'article UA 1.4 mentionne bien une exception à l'interdiction de construction en dessous du niveau naturel du sol « dans le cadre d'un accès à une construction existante ».</i></p> <p><i>Le commissaire enquêteur a émis cette observation sur la base du risque remontée de nappe dont une carte de 2002 figurait au dossier d'enquête. Le maître d'ouvrage élude le sujet.</i></p>
Justification ouverture à l'urbanisation	<p>Dans la délibération justifiant l'ouverture à l'urbanisation du secteur Schaefferacker, il est mentionné : <i>Ce projet répond aux besoins de mixité et aux attentes en matière de services et d'accès ainsi qu'à l'inscription intergénérationnelle....</i></p> <p>Qu'entendez-vous par les termes « attentes en matières de services et d'accès » ?</p>	<p>Les attentes en matière de logements se traduisent par un besoin en logements à loyer modérés (services) et dans un panel étendu, collectif, semi-individuel, type de logements (accès)</p>	<p><i>Le commissaire enquêteur prend note.</i></p>
Transports collectifs	<p>L'orientation d'aménagement Schaefferacker occulte les aspects cheminement doux et transport (voir CU L 151.6). La gare TER a été supprimée en 2011. La ligne de bus n°</p>	<p>Avons-nous prévu des transports en commun pour desservir les logements futurs ?? notamment les logements locatifs sociaux, qui ont peu de moyens de déplacements ?? . La réponse est négative, les transports en commun sont à</p>	<p><i>Selon les personnes de Mulhouse Alsace Agglomération rencontrées au cours de l'enquête, La ligne de bus n ° 12 a le caractère de ligne</i></p>

	<p>12 assure une desserte de la rue principale avec une fréquence modérée. Le constat d'une offre réduite en transports collectifs est patent. La densification de l'habitat dans le secteur Nord de Richwiller, tout en offrant des logements locatifs sociaux intervient en amont de l'existence de réseaux de transports collectifs structurants alors que la logique voudrait qu'elle intervienne en aval.</p> <p>De quel levier disposez-vous pour satisfaire les besoins de mobilité des résidents de Richwiller par à une desserte à haut niveau de service ?</p>	<p>proximité (bus ligne 12, rue Principale à 300 m). cette ligne de bus est dotée d'un rythme de navette répondant à la demande de la population. De plus, les transports en commun ne sont pas des compétences de la ville de Richwiller. Il s'agit d'une compétence intercommunale, la demande d'accentuer le passage des navettes sera réalisé, mais il est à prévoir qu'elle sera ajustée en fonction de la fréquentation de la ligne (que ce soit pour des raisons écologiques, économiques et de bon sens)</p>	<p><i>structurante jusqu'au Nord-Ouest de Pfastatt, et il n'est pas prévu dans l'immédiat d'évolution en direction de Richwiller.</i></p> <p><i>Certes, une faible fréquentation d'une ligne de bus va à l'encontre des intérêts écologiques (consommation d'énergie, pollution de l'air) et économiques.</i></p> <p><i>On peut comprendre qu'il faudra attendre de connaître les usages et les besoins exprimés lorsque « Schaefferacker » sera habité pour mieux argumenter une demande d'évolution du cadencement des transports collectifs.</i></p>
Item	Observations / Propositions du Commissaire enquêteur	Réponse du maître d'ouvrage	Avis du commissaire enquêteur
Rapport de présentation du PLU	<p>L'exposé des motifs des changements apportés par la modification n° 2 est à intégrer au Rapport de Présentation.</p> <p>Sous quelle forme entendez-vous actualiser le Rapport de Présentation à l'issue de l'adoption éventuelle de la modification n° 2 du PLU ?</p>	Voir document joint	<p><i>La pièce transmise valant rapport de présentation du projet de la modification n° 2 du PLU (Annexe ??) fait la synthèse des évolutions maintenues et revues à l'issue de l'enquête publique.</i></p> <p><i>Le commissaire enquêteur émettra son avis sur cette base.</i></p>

Clôture de la partie « Rapport ».

Fait à Eguisheim le

Le commissaire enquêteur

Jean-Claude Moutenet

B _ CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

SOMMAIRE

	Page
1. RAPPELS	38
1.1 Objet de l'enquête	38
1.2 Cadre légal et réglementaire	38
1.3 Déroulement de l'enquête	39
2. CONCLUSIONS PARTIELLES	39
2.1 Ouverture à l'urbanisation du secteur AU Schaefferacker	39
2.2 Modification du règlement du PLU en vue du projet à vocation culturelle	45
2.3 Modification du règlement du PLU _ Modifications mineures	48
2.4 Atteinte à l'économie générale du PADD du PLU	51
2.5 Réduction d'un espace, d'une protection ou risque de nuisance	53
2.6 Cohérence des évolutions du règlement du PLU avec le PADD	54
3. CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE RELATIF A LA MODIFICATION N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME	56 – 58 / 58

B _ CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

RELATIF A L'ENQUÊTE PUBLIQUE

PORTANT SUR LA MODIFICATION N° 2 DU PLU

1 RAPPELS

1.1 Objet de l'enquête

La présente enquête publique porte sur la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Richwiller. Cette modification a pour objets :

1.1.1 L'ouverture à l'urbanisation du secteur Schaefferacker classé en zone AU définie comme zone naturelle destinée à l'urbanisation future. Cette ouverture est subordonnée à la modification ou à la révision du PLU.

La modification du PLU consiste :

- à modifier le zonage règlementaire du PLU pour reclasser ce secteur en zone AUa urbanisable immédiatement sous conditions,
- à introduire une Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique à ce secteur,
- à mettre à jour le règlement de la zone AU.

1.1.2 L'évolution de certaines dispositions du règlement du PLU en vue d' / de :

- la reconversion d'une friche minière en zone UA,
- interdire des activités à caractère culturel et / ou religieux en zone UE
- fixer des règles de conception pour l'édification de clôtures en zone UA et imposer une déclaration préalable en mairie,
- dispenser d'une distance de retrait par rapport aux voies et emprises publiques les constructions et ouvrages d'une hauteur inférieure à 3,50 m et d'une surface inférieure à 12 m² en zone UA,
- permettre, dans le cadre d'un agrandissement ou d'une transformation d'une construction existante en zone UA, la réalisation d'un accès en-dessous du niveau naturel du sol.

1.2 Cadre légal et réglementaire

La présente enquête publique pour modification du Plan Local d'Urbanisme relève du Code de l'Urbanisme, notamment des articles L 153-36 (pour modification du règlement du PLU), L 153-38 (pour ouverture à l'urbanisation d'une zone sous obligation d'une délibération motivée). Sa mise en œuvre se conforme au Chapitre III du Livre II du Titre Premier du Code de l'Environnement : Participation du public aux décisions ayant une incidence sur l'environnement.

1.3 Déroulement de l'enquête

L'enquête a été conduite conformément à l'arrêté municipal n° 15 / 2017 du 21 mars 2017 prescrivant l'enquête publique de la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme.

L'enquête publique a suscité un intérêt insignifiant de la part du public pour ne pas dire aucun.

2 CONCLUSIONS PARTIELLES

2.1 Ouverture à l'urbanisation du secteur AU Schaefferacker

2.1.1 Obligations et objectifs en matière de logements à produire

a) Objectifs du SCOT et du PLH

Le Programme Local de l'Habitat 2012-2017 fixe comme Orientations : « **Pour les communes non soumises aux obligations SRU et susceptibles d'atteindre et dépasser les 3 500 habitants pendant la durée du PLH** elles essayeront de produire 25% de logements sociaux par rapport aux objectifs globaux de production de logement afin d'anticiper cette obligation.

En 2012, Richwiller ne comptait pas encore 3500 habitants mais les projections d'évolution démographique le prévoient. A ce titre, le PLH a fixé, à cette ville, l'objectif de produire 15 résidences principales par an sur la période 2010 / 2020 dont 4 logements sociaux (cadre souhaitable).

Le Schéma de Cohérente Territoriale (SCOT) 2006 – 2020 de la Région Mulhousienne, arrêté en décembre 2006 et approuvé en décembre 2017, fixe comme orientation de construire 400 logements neufs à Richwiller avec une répartition indicative de 80 % en extension foncière et 20 % en densification.

En matière de logements sociaux, le SCOT préconise de répondre aux obligations légales ; se traduisant pour Richwiller qui en comptait 72 en 2005 (source DDE 68), 101 en 2008 (Rapport présentation PLU) par une perspective de production de 278 sur la période 2006 – 2020. Au 01/01/2016, le décompte est de 209 logements (source Direction Départementales des Territoires – DDT).

Actuellement, des immeubles sont en cours de finalisation dans des dents creuses du tissu urbain. Ainsi, ils offriront 37 logements (rue du Moulin) et 21 (rue Schwer), dont respectivement 9 et 5 logements locatifs sociaux.

Selon l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur Schaefferacker proposé à être ouvert à l'urbanisation, ce dernier verra la construction d'un minimum de 100 logements (sur une superficie de 3,5 hectares) dont 25 % de logements sociaux au minimum, soit une densité supérieure à 25 logements par hectare préconisée par le SCOT.

A l'issue de l'enquête, en réponse à une remarque de la DDT, le maître d'ouvrage a apporté une précision à cette OAP : la construction de 110 logements dont 30 logements locatifs sociaux minimum (Annexe 16).

Conclusions partielles :

L'ouverture à l'urbanisation du secteur Schaefferacker permet à la commune de Richwiller, en complément de la création de logements dans les dents creuses, de tendre à l'atteinte de l'orientation 2020 fixée dans le SCOT.

b) Obligations de la loi SRU

L'article 55 de la loi SRU (Solidarité Renouvellement Urbain) instaure un seuil minimal de 20 % de logements sociaux à atteindre dans certaines communes. Sont concernées, les communes qui comptent au moins 3 500 habitants (1 500 en Ile-de-France), et qui sont situées dans une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre d'au moins 50 000 habitants, comptant une ville de plus de 15 000 habitants.

Richwiller est officiellement soumise aux dispositions de cet article depuis 2014.

Les communes en déficit doivent rattraper leur retard et sont soumises à deux procédures ; l'une annuelle, l'autre triennale. Annuellement, une commune ne respectant pas l'objectif doit s'acquitter d'une somme servant à financer les logements sociaux en France. La procédure triennale permet aux communes de disposer de trois ans pour rattraper leur retard.

Au titre du bilan annuel 2016 établi selon l'inventaire 2015, Richwiller était redevable d'un montant de plus de 34000 € en raison de son déficit en logements sociaux (Cf extrait tableau ci-après _ source : www.logement.gouv.fr/transparence-logement-social)

Bilan 2016 article 55 loi SRU											
Code INSEE	Dép	Commune	Population commune 2012 (publiée 2015)	Taux légal de logements locatifs sociaux applicable au 01/01/2015	Nombre logements locatifs sociaux 2015	Taux logements locatifs sociaux 2015	Commune carencée	Taux de majoration du prélèvement brut (%) (en cas de carence)	Communes exonérées du prélèvement (1) et communes non prélevables (2)	Prélèvement brut total	Prélèvement net total
68270	68	Richwiller	3516	20	124	7,91%				34462,5	
68271	68	Riedisheim	12012	20	871	14,65%				53584,91	

Le décompte provisoire des logements sociaux établi par la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Haut-Rhin au 01/01/2016 (Annexe 9) fait état de 209 logements à Richwiller et mentionne une progression de 85 unités par rapport à 2015.

Le bilan triennal 2014 - 2016 (Annexe 8) fait état d'une progression de 97 logements en prenant en compte des logements agréés ou conventionnés. Sur cette période, par rapport à l'objectif fixé de 31 logements sociaux à réaliser, Richwiller montre son engagement à respecter les dispositions de la loi SRU.

Dans son courrier du 20 mars 2017 (Annexe 1), la DDT évoque un déficit actuel de 107 logements sociaux.

En réponse, la municipalité de Richwiller indique une contribution de 41 logements sociaux à venir sur les secteurs « Auf dem Viehweg » et « Schaefferacker » (25 logements minimum pour ce dernier selon l'Orientation d'Aménagement et de Programmation envisagée).

A l'issue de l'enquête, cette OAP a été revue pour répondre à la remarque de la DDT. Elle fait état de 30 logements locatifs sociaux minimum (Annexe 16).

Le secteur Schaefferacker comprendra trois types d'habitats : l'habitat collectif, l'habitat intermédiaire de type maisons jumelées ou groupées et l'habitat individuel.

Le décret 2017-840 paru le 7 mai 2017, en application de l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, confirme que Richwiller, au sein de l'agglomération mulhousienne, est toujours tenue par l'obligation de compter 20 % des résidences principales en logements locatifs sociaux (Extrait de l'annexe 1 du décret ci-après). Par contre, la commune n'est pas soumise à faire un effort de production supplémentaire de ce type de logements.

Liste des agglomérations et établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre visés au premier alinéa du II de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation ne justifiant pas un effort de production supplémentaire pour répondre à la demande et aux capacités à se loger des personnes à revenus modestes et des personnes défavorisées

CODE SIREN de l'epci au 1/1/2017	ETABLISSEMENT PUBLIC DE COOPÉRATION INTERCOMMUNALE (EPCI) à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants	NOMBRE DE DEMANDES de logements sociaux par rapport au nombre d'emménagements annuels, hors mutations internes, dans le parc localif social, au 1/1/2017
200068500	CA de Cambrai	2,41
249740093	CA Intercommunale de la Réunion Est (Cirest)	2,43
200066009	CA Mulhouse Alsace Agglomération	2,44
246800726	CA Colmar Agglomération	2,45

Conclusions partielles :

L'ouverture à l'urbanisation du secteur Schaefferacker est nécessaire pour permettre à Richwiller de combler son retard en matière d'obligation en logements sociaux au titre de la loi SRU. La commune évitera ainsi des pénalités financières.

La typologie du bâti définie pour le secteur Schaefferacker offre une diversification de logements favorisant le développement de la mixité intergénérationnelle et sociale.

c) Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation

L'OAP du secteur Schaefferacker, présentée à l'enquête publique, manque de clarté. Elle intègre des éléments sur l'aménagement du secteur « Auf dem Viehweg » (en zone UA) qui se fera en avant-première d'un aménagement d'ensemble. Elle reprend des éléments importants figurant dans le dossier d'enquête mais ceux-ci n'ont aucun intérêt dans cette pièce. Toutefois, l'esquisse graphique permet une bonne vision du projet global en matière de voirie, type d'habitats et localisation.

L'OAP impose 100 logements dont 25 % de logements locatifs sociaux sur les 3,5 hectares de superficie du secteur Schaefferacker et une surface de plancher d'au moins 25 % affectée aux logements locatifs sociaux.

Le SCOT de la Région Mulhousienne fixe une densité minimale pour les sites d'extension de 25 logements à l'hectare et de répondre, a minima, à l'obligation de 20 % en logements locatifs sociaux fixée par la loi SRU.

Le règlement du PLU de Richwiller impose en zone AU que toute opération de construction de plus de 500 m² de surface de plancher comporte au moins 25 % de cette surface affectée aux logements aidés.

La Direction Départementale des Territoires en rendant son avis sur le dossier demande une mise en cohérence du nombre de logements locatifs sociaux avec la surface de plancher dédiée à ces logements. Par ailleurs, elle relève le manque de vrais espaces dédiés aux mobilités douces et aux espaces verts.

A ces observations, Richwiller répond privilégier la densification en logements et annonce engager une réflexion.

Incitée à honorer son engagement lors de la présentation du procès-verbal de synthèse d'enquête, la municipalité apporte une mise en cohérence de l'OAP en précisant la construction de 110 logements dont un minimum 30 logements locatifs sociaux. Elle indique que le peu d'espaces verts trouvera compensation avec la proximité de la forêt. Quant aux mobilités douces, l'accès de la

piste cyclable Zillisheim / Ungersheim est accessible immédiatement à partir des rues en périphérie du secteur.

Par ailleurs, cette OAP est épurée, comme souhaitée lors de la présentation du procès-verbal de synthèse de l'enquête publique, (Annexe 16) afin de la rendre concise et adaptée à l'attendu d'une OAP : comporter des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat.

Conclusions partielles :

L'OAP répond largement aux orientations du SCOT et aux obligations de la loi SRU.

Le commissaire estime satisfaisants la forme et le fond de la nouvelle OAP transmise à l'issue de l'enquête publique.

d) Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU

L'article L 153.38 du Code de l'Urbanisme dispose : « *Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.* »

Lors de la réunion du Conseil Municipal du 20/12/2017, M. le Maire de Richwiller a exposé les éléments suivants (extraits) (Pièce jointe 1):

- *« Les zones d'habitat individuel déjà construits offrent peu de possibilité de densification et aucune possibilité de projet d'ensemble,*
- *L'attention doit se porter sur les dents creuses, il est patent que les emprises disponibles sont de plus en plus rares,*
- *Un certain nombre de terrains semblent disponibles, mais en réalité ne le sont pas dans la pratique (morcellement indivis, non maîtrise foncière, outils juridiques ne permettant pas à la commune de répondre à une mixité sociale sur des projets de promotion urbanistique),*
- *Seule reste une partie de la zone AUa « Oberfeld mittlerer » à construire. Cette surface de 1,9 hectare ne permet pas d'accueillir le projet d'ensemble. Ce constat met en évidence la conclusion que les zones d'habitat déjà construits offrent peu de possibilité de densification et aucune possibilité de projet d'ensemble. Or, il est essentiel que la commune réponde aux exigences en matière de logements aidés entrant de fait dans le champ d'application de la loi SRU et de la loi ALUR. »*

L'extrait du Procès-Verbal des délibérations de cette réunion mentionne, par ailleurs, le paragraphe suivant (*in extenso*):

« L'ouverture à l'urbanisation de la zone prévue par la modification du PLU est justifiée par les motifs suivants :

La zone « Schaefferacker » d'une surface d'environ 3,5 hectares est située au nord de la commune. Cette zone est bordée à l'ouest par la zone d'activités sportives, au sud par un quartier d'habitat résidentiel diffus et à l'est par un EHPAD. Au nord, le secteur est inscrit dans le SCOT de la région mulhousienne. La zone s'inscrit dans un projet d'aménagement d'ensemble depuis la rue de la Forêt et des accès facilités sur la rue des Genêts. Ce projet répond aux besoins de mixité et aux attentes en matière de services et d'accès ainsi qu'à l'inscription intergénérationnelle sociale et architecturale du secteur concerné dans son ensemble. Son ouverture à l'urbanisation est justifiée

par le devoir de mixité sociale et par les exigences en matière de logements aidés (55 logements projetés dans le projet d'aménagement d'ensemble, sur une surface complétée de 1,5 hectare plus 3,5 hectares, soit une surface totale 5 hectares. »

Au terme de cet extrait du Procès-Verbal :

« *Le Conseil Municipal, après délibération et à l'unanimité :*

- *Décide d'approuver la justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone prévue à la modification n° 2 du PLU, »*

Un comparatif visuel entre le plan de zonage du dossier PLU de 2012 et l'état cadastral figurant sur le site internet cadastre.gouv.fr à l'heure de l'enquête révèle l'édification de nouvelles constructions dans les « dents creuses ».

Des aménagements en cours rue du Moulin et rue Schwer offriront quatorze nouveaux logements locatifs sociaux.

Conclusions partielles :

Sur le plan légal, la municipalité de Richwiller répond à l'obligation de prendre une délibération justifiant l'ouverture à urbanisation.

Les justificatifs de l'utilité de cette ouverture sont évidents : il reste un nombre restreint de parcelles (environ une trentaine sur la commune) disponibles pour la construction mais celles-ci sont essentiellement réduites pour n'accueillir qu'un pavillon.

Les constructions de logement en cours rue du Moulin et rue Schwer n'apporteront qu'une faible contribution à la résorption du déficit en logements locatifs sociaux. Pour combler son déficit (Cf a et b § 2.2.1), la commune de Richwiller est contrainte d'entreprendre un projet d'aménagement d'ensemble afin de respecter ses obligations eu égard à la loi SRU.

Le secteur Schaefferacker permet cet aménagement et a l'avantage d'être proche des installations culturelles et sportives (salle et plateau JM Pfeffer), sans être trop éloigné du centre ancien.

e) Voirie et réseaux

L'article R 151-20 dispose : « *Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

..... »

L'ouverture à l'urbanisation du secteur Schaefferacker est prévue dans le cadre d'un aménagement d'ensemble. Cet aménagement comprend une première tranche sur le secteur « Auf dem Viehweg » en zone UA à l'Ouest du secteur Schaefferacker. Une voie de desserte aménagée pour ce secteur urbain assurera une jonction avec la rue créée en partie Ouest du

secteur Schaefferacker. La partie Est du secteur Schaefferacker sera accessible depuis un embranchement existant aboutissant rue des Genêts. Cet embranchement, du domaine privé (parcelle n° 296 – section 12), fait partie des voies communes d'un lotissement; mais celles-ci sont en cours de transfert dans le domaine public communal.

En ce qui concerne la capacité des réseaux d'évacuation d'eaux usées et de la station d'épuration connectée à ces premiers, le SIVOM-Mulhouse assure que le réseau en périphérie du secteur Schaefferacker est en mesure d'accepter la production des eaux usées des 140 logements supplémentaires (projet d'aménagement d'ensemble). De même la station d'épuration de Ruelisheim a la capacité d'absorber les eaux usées produites par environ 420 personnes supplémentaires (Annexe 12).

En ce qui concerne la distribution d'eau potable du secteur Schaefferacker, la commune en a la compétence et assure pouvoir satisfaire les besoins quantitatifs à partir des réseaux existants rue de la Forêt et la rue des Genêts suffisamment dimensionnés (Annexe 13).

Conclusions partielles :

La nouvelle configuration du secteur urbain « Auf dem Viehweg » et l'embranchement de rue donnant sur la rue des Genêts permettront la connexion du secteur Schaefferacker au réseau viaire.

Les réseaux d'adduction d'eau potable et de collecte des eaux usées existants à la périphérie du secteur Schaefferacker ont une capacité suffisante pour satisfaire les besoins de ce secteur voué à être urbanisé.

f) Proximité des transports en commun

Richwiller est desservie par la ligne de bus n° 12 de l'agglomération mulhousienne. Elle assure un cadencement maximum de deux à trois passages par sens et par tranche horaire entre 6 h et 19 h en semaine et en période scolaire. Cette ligne n'est pas qualifiée de structurante pour une urbanisation présentant une densification de l'habitat. Pour l'être, elle devrait offrir soixante passages par sens et par jour (information de M2A).

Les stations sont situées dans la rue Principale.

Le cœur du secteur Schaefferacker qui accueillera à terme de l'ordre de 200 habitants dont certains aux revenus modestes est à quelque 350 / 400 m à pied de la ligne de bus.

La station TER de Richwiller est fermée aux voyageurs depuis décembre 2011 avec l'arrivée du TGV Rhin-Rhône. Elle était peu fréquentée.

Interrogé sur les leviers dont dispose Richwiller pour offrir une desserte à haut niveau de service, le maître d'ouvrage dit ne pas en avoir les compétences, lesquelles sont affaire de l'intercommunalité.

Conclusions partielles :

Alors que l'aménagement du secteur Schaefferacker se fera, selon projet, dans une démarche de densification résidentielle et d'offre de logements locatifs sociaux, donc pour des personnes aux

revenus modestes, il est de constater un offre de moyens de transport collectif peu adaptée pour répondre aux obligations que doit remplir ce secteur en référence à la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains.

Toutefois pour justifier une meilleure offre, le bon sens n'est-il pas, pour des raisons écologiques et économiques évoquées par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse d'avoir une vision de ce que seront les usages et les besoins exprimés lorsque le secteur Schaefferacker sera habité.

2.2 Modification du règlement du PLU en vue du projet à vocation culturelle

Le préambule de l'article UA 7, l'article UA 10.2 seraient complétés et un nouvel article UA 9.2 serait créé de manière suivante :

« 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, représentant un intérêt à vocation de services publics ou aux activités d'intérêts publics, culturels ou de loisirs.***

7.1. *La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à »*

« 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, sont exemptées de la règle de l'emprise au sol lorsque leurs caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent. »

« 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, 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. »

Le bâtiment en friche voué à être réhabilité en bâtiment à vocation culturelle est situé dans un secteur isolé de la zone UA.





Les évolutions des articles UA 7, UA 9, UA 10 projetées introduisent, pour les constructions d'équipements collectifs, un caractère très permissif en matière de règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, d'emprise au sol et de hauteur.

En quelque sorte, il sera possible d'implanter une salle de spectacle en s'affranchissant de toute contrainte d'éloignement, d'occultation de vue,... vis-à-vis de résidences principales voisines.

L'expression «**lorsque leurs caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent** » ouvre la porte à toute interprétation voire à tout abus.

Elle est fréquemment employée dans les règlements de PLU. Par contre, la nuance relative à la portée des articles réside dans leur libellé où les termes « sont exemptés » sont remplacés par « peuvent être exemptés ».

Par ailleurs, pourquoi avoir pris quelque précaution dans le préambule de l'article UA 7 en vigueur, quant à l'implantation des constructions d'un lotissement en précisant : « cet article doit être apprécié lot par lot » et donner autant de liberté pour les constructions d'équipements collectifs, représentant un intérêt à vocation de services publics ou aux activités d'intérêts publics, culturels ou de loisirs.

Ces évolutions réglementaires proposées sont souhaitées dans le cadre d'un projet spécifique (reconversion d'un bâtiment d'une friche minière). Pour autant **l'analyse de leurs répercussions en d'autres lieux en zone UA n'a pas été menée.**

Pour les raisons évoquées précédemment, en présentant son Procès-Verbal de synthèse de l'enquête publique, le commissaire a proposé une rédaction de l'article UA 7 de la façon suivante :

« Dans le cas de lotissements, cet article doit être apprécié lot par lot **et au cas par cas pour les constructions d'équipements collectifs, représentant un intérêt à vocation de services publics ou aux activités d'intérêts publics, culturels ou de loisirs.** »

Et pour les articles UA 9.2 et UA 10.2, **le remplacement des termes « sont exempté(e)s » par « peuvent être exempté(e)s »**

En réponse à ces remarques et propositions, le maître d'ouvrage ne souhaite plus dédouaner les règles de volumes et de hauteurs pour les constructions d'équipements collectifs. Il propose la formulation suivante :

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

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

Sauf dans les secteurs UAa, UAb et UAc :

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.

Conclusions partielles

La décision du maître d'ouvrage de limiter l'évolution des dispositions de ces articles aux seules constructions d'équipements collectifs existantes en permettant qu'ils soient reconstruits sur leur même base d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation par rapport aux limites séparatives convient au commissaire enquêteur en ce qu'elle est d'incidence moindre par rapport au projet initial présenté à l'enquête. En effet, le projet de modification initial aurait ouvert le champ d'applications des nouvelles règles à toutes nouvelles constructions d'équipements collectifs en zone UA.

Dans le cadre de la reconversion du bâtiment de la friche minière, les riverains sont en quelque sorte protégés de toute implantation d'un bâtiment de grande hauteur au droit de leur limite.

2.3 Modification du règlement du PLU Modifications mineures

2.3.1 Interdire les activités à caractère culturel et / ou religieux en zone UE

La municipalité propose de compléter le sous-article UE 1.3 (partie soulignée) du règlement du PLU en vigueur en interdisant les activités à caractère culturel et / ou religieux :

« Les constructions à usage exclusif de commerce et aux activités à caractère culturel et / ou religieux »

La zone UE est destinée aux activités industrielles, artisanales, de services et leurs installations annexes.

Le PLU en vigueur a été approuvé en décembre 2012.

Le Code de l'Urbanisme en vigueur à l'heure de cette enquête donne la possibilité de classer les constructions dans 5 destinations et 20 sous-destinations. Toutefois, le PLU de Richwiller reste soumis à certaines dispositions du Code de l'Urbanisme dans sa version applicable à la date du 31/12/2015 (Cf 66 Décret 2015-1783) où n'existaient que neuf destinations.

66 L'article 12-VI-2^{ème} alinéa du Décret 2015-1783 du 25/12/2015 dispose : « Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent également applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet, après le 1er janvier 2016, d'une procédure de révision sur le fondement de l'article L. 153-34 de ce code, de modification ou de mise en compatibilité. »

Le Code de l'Urbanisme en vigueur au 31/12/2015 disposait en son article R 123-9 _ 16°-b-4^{ème} alinéa :

« Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »

En rendant son avis sur le dossier de modification n° 2 du PLU :

- la Direction Départementale des Territoires (DDT) a informé la municipalité de Richwiller de l'illégalité de la prise de dispositions interdisant des lieux de culte (Annexe 1),
- Mulhouse Alsace Agglomération a aussi averti la municipalité de l'impossibilité d'interdire spécifiquement les lieux de culte pour une raison de jurisprudence (Annexe 3).

Les lieux où se pratique une activité à caractère culturel et / ou religieux ne correspondent à aucune des neuf destinations définies par le Code de l'Urbanisme dans sa version applicable au PLU de Richwiller.

Le règlement du PLU ne peut pas édicter de règles visant une activité.

Dans sa lettre de réponse du 27/03/2017 à la DDT, la municipalité indique changer les dispositions de la modification n° 2 sur ce sujet (Annexe 7). Par courrier du 06/04/2017, la municipalité rend une réponse similaire à M2A (Annexe 11).

Dans son mémoire en réponse à cette observation retranscrite au Procès-Verbal de Synthèse, la municipalité décide d'abandonner cette proposition d'interdiction des activités de culte.

Conclusions partielles :

L'article UE 1.3 ne sera pas modifié et gardera sa forme et son fond initiaux :

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.3 Les constructions à usage exclusif de commerce.

2.3.2 Permettre la construction en dessous du niveau naturel existant

La modification de l'article UA 1.4 suivante est proposée (ajout texte souligné) : « 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. »

Le dossier d'enquête se résume à apporter l'argument suivant : Permettre dans le cadre d'agrandissement, de rénovation, d'extension, une adaptation à l'existant pour les habitats pourvu d'un sous-sol, accès au sous-sol.

Sollicité par le commissaire enquêteur pour préciser, les attendus de cette modification de l'article, le maître d'ouvrage précise qu'il doit permettre des agrandissements / transformations de constructions existantes sans décrochement de niveau des dalles et par conséquent pouvoir par exemple construire un nouveau garage sous le niveau du sol existant.

L'autre argument avancé est de faciliter les agrandissements de constructions existantes dans l'optique d'une densification urbaine.

Dans son rapport de synthèse, le commissaire enquêteur a rappelé le classement de la commune de Richwiller en Périmètre de Protection Risque Remontée de Nappe selon la carte jointe au dossier d'enquête publique et a demandé au maître d'ouvrage de quelle manière il pourra éviter l'aménagement de lieu de vie en sous-sol.

En réponse, le MOA précise l'objectif de l'évolution de l'article UA 1.4 ; à savoir permettre un accès et non un lieu de vie. Par ailleurs, en étant le service instructeur des travaux soumis à autorisation, il dit avoir la possibilité de vérifier d'éventuels abus.

Cette réponse n'aborde pas le sujet « risque remontée de nappe ». A ce propos, le commissaire enquêteur a consulté la DDT - Bureau risque inondation afin de s'assurer du peu de risque, voire d'un risque nul évoqué par M. le maire de Richwiller lors de la présentation du Procès-Verbal de synthèse.

Selon cette entité, la carte Risque Remontée de Nappe du dossier d'enquête (datée 2002) indique uniquement que tout le ban est soumis a priori à risque. Un Plan de Prévention Risque a été prescrit en 2000, l'aléa a été étudié et a abouti à une autre carte portée à connaissance de la commune en 2013. Par contre le PPR prescrit n'a pas été arrêté et, ne le sera pas, a priori.

La carte transmise par la DDT (Annexe 18) montre que la nappe peut se situer entre 2 m et 3 m sous la surface uniquement en quelques secteurs de Richwiller.

Conclusions partielles :

Sur la base de la carte transmise par la DDT, le commissaire enquêteur considère le risque de remontée de nappe dans les sous-sols semi-enterrés des constructions existantes (typologie du bâti ancien de Richwiller) comme quasi inexistant. Sa crainte à ce sujet dans le cadre de la création d'accès sous le niveau naturel à des constructions existantes est levée.

2.3.3 Faciliter les implantations de faibles emprises

La modification du préambule de l'article UA 6 « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » suivante est envisagée (suppression du texte barré): « *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.... ».

Cette modification a pour objet de dispenser les ouvrages techniques, du type piscines, abris de jardin, garages, carports d'être en retrait maximum de 6 m ou en retrait de 20 m au moins par rapport à l'alignement de la voie publique.

Ces ouvrages restent toutefois soumis à l'article UA 7.1 qui dispose : « *La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Les constructions de moins de 7 mètres carrés d'emprise et 2m50 de hauteur totale, ainsi que les piscines pourront se rapprocher des limites séparatives jusqu'à 1 mètre de celles-ci.* »

Conclusions partielles :

Le commissaire enquêteur ne voit pas d'objection à cette évolution du préambule de l'article UA 6 étant donné les dispositions de l'article UA 7.1 applicables à toute implantation quel qu'en soit le retrait par rapport à la voie publique.

2.3.4 Imposer une déclaration pour édification de clôtures

Il est proposé de modifier l'article UA 11.2 en vue d'imposer une déclaration préalable à la construction de clôtures et de fixer leur configuration du côté rue de la manière suivante :

UA 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. Imètre en cas de réalisation d'un mur plein.»

Cette modification a pour objectif de veiller à une certaine harmonie des clôtures et d'éviter des murs pleins de 2 m de haut donnant sur rue ; lesquels nuisent à la qualité du paysage urbain.

Cette volonté de mieux régir la construction des clôtures ne peut être effective qu'après avoir fait l'objet d'une délibération et d'une décision du conseil municipal (Cf Code de l'Urbanisme _ d) de l'article R 421-12).

Cette disposition réglementaire a été rappelée au maître d'ouvrage du projet de modification n° 2 du PLU par le Conseil Départemental du Haut-Rhin en rendant son avis sur le projet précité (Annexe 2).

Dans son mémoire en réponse au Procès-Verbal de synthèse de l'enquête publique, le maître d'ouvrage indique qu'une délibération sera prise au prochain conseil municipal (Modèle _ Annexe 14).

Conclusions partielles :

Le commissaire enquêteur partage l'orientation de la municipalité d'encadrer l'édification des clôtures dans le but de rendre le paysage des rues plus harmonieux.

2.4 Atteinte à l'économie générale du PADD du PLU

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme de Richwiller comporte cinq orientations générales et objectifs, celles et ceux :

- a) Concernant l'habitat et les équipements,
- b) Concernant les espaces naturels, agricoles et forestiers,
- c) Concernant les loisirs, le développement économique et commercial,
- d) Concernant les transports, les déplacements et les communications numériques,

- e) Concernant la maîtrise des risques et des nuisances,
 - f) La modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
- Parmi les évolutions projetées dans le cadre de la modification n° 2 du PLU de Richwiller, l'ouverture à l'urbanisation de la zone Schaefferacker se fera en répondant aux critères de « mixité sociale dans l'habitat » et à la « satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat » des orientations citées en a).

Le projet se situe en dehors du secteur agricole inconstructible.

- En ce qui concerne le projet de reconversion d'un bâtiment d'une friche minière à vocation culturelle, celui-ci s'inscrit dans une volonté de « sauvegarde du patrimoine bâti historique », de « Satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'activités sportives et culturelles » des orientations citées en a) et c)..

Toutefois, ce projet n'est pas présenté en tant que tel. L'objectif de la modification n° 2 vise à dispenser les constructions d'équipements collectifs des règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, d'emprise au sol, des hauteurs maximales spécifiques à la zone UA. Sous le vocable Equipements collectifs sont entendues les constructions représentant un intérêt à vocation de services publics ou aux activités d'intérêt publics, culturels ou de loisirs. Un équipement collectif peut être de statut privé ou public et selon la jurisprudence ont été qualifiés comme tels une maison de retraite, une usine d'incinération, une bibliothèque, un centre culturel, ...

La zone UA est une zone à dominante d'habitat de moyenne densité. Elle comporte un secteur UAa réservée aux installations culturelles, sportives et de loisirs, un secteur UAb représentant le quartier de collectifs de la cité minière Amélie 2, et un secteur UAc regroupant un pôle de santé. Les vides du tissu urbain où pourraient être implantées des constructions d'équipements collectifs, affranchies de certaines dispositions du règlement du PLU, sont de l'ordre d'une trentaine d'une superficie capable d'accueillir un pavillon. Mais dans le cadre de démolition / réhabilitation d'un secteur, la superficie peut s'avérer plus conséquente.

L'insertion de telles superstructures en zone résidentielle devrait respecter une certaine cohérence d'ensemble, esthétique, et urbanistique tout en évitant les fonctions nuisantes pour les riverains (Cf orientations citées en a) et e)).

Lors de la présentation du rapport de synthèse, le commissaire enquêteur à présenter une observation sur les préjudices que pourraient induire ces dispenses d'obligations pour les constructions d'équipements collectifs.

En réponse, le maître d'ouvrage (MOA) (la municipalité) a modifié son projet d'évolution des dispositions des articles UA 7 / 10.2 et du 9.2 créé (Cf § 2.2). Il ne s'agit plus de dispenser toutes constructions d'équipements collectifs en zone UA des règles d'emprise au sol, d'implantation par rapport aux limites séparatives et de hauteur mais de permettre, à ce type de constructions existantes, une reconstruction à l'identique. Autant dire que leurs emprises tridimensionnelles n'évolueront pas en cas de réhabilitation / rénovation.

- En ce qui concerne le projet de disposition visant à interdire les activités à caractère culturel en zone UE, suite aux avis de la Direction Départementale des Territoires et de Mulhouse Alsace Agglomération révélant son caractère illégal, le MOA décide de ne plus en faire état (Cf § 2.3.1).

- Quant aux modifications « mineures » du règlement envisagées visant à dispenser les petites constructions et ouvrages d'une distance de retrait par rapport aux voies, à faciliter l'accessibilité aux sous-sols de constructions existantes en cas de transformation et agrandissement, elles n'auront aucun effet négatif sur la qualité du paysage urbain. L'imposition de règles de conception pour l'édification d'une clôture et d'une déclaration préalable en mairie contribuera à un meilleur aspect visuel de ces éléments architecturaux.

Conclusions partielles :

L'ouverture à l'urbanisation de la zone Schaefferacker et les évolutions du règlement du PLU projetées pour des « adaptations mineures » respectent et / ou ne sont pas de nature à remettre en cause les orientations du PADD, par conséquent elles ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD.

La réduction de l'évolution du règlement, projetée pour les articles UA 7 / 10.2 et du 9.2 créé, contribue à un meilleur respect de l'intégration urbaine des constructions fixée par l'orientation générale concernant l'habitat et les équipements du Plan d'Aménagement et de Développement Durable du PLU.

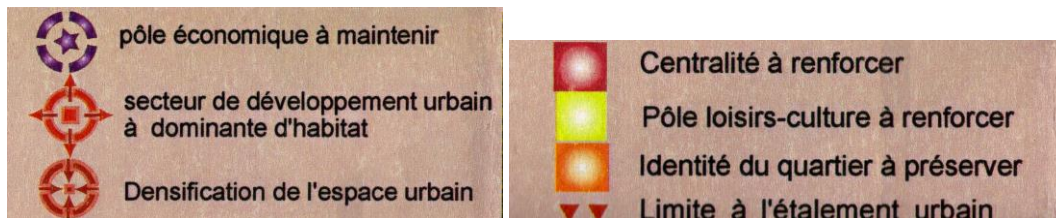
2.5 Réduction d'un espace, d'une protection ou risque de nuisance

L'article L 153.31 dispose : « Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire 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 de graves risques de nuisance.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

Le projet d'ouverture à l'urbanisation, proposé pour la modification n° 2 du PLU, se fera dans un secteur dédié (secteur Schaefferacker en zone AU).





L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.

Le secteur Schaefferacker était déjà placé en zone NA sur les documents graphiques du Plan d'Occupation des Sols précédent le PLU. Ce dernier étant été approuvé en décembre 2012. Dans ce cadre, le secteur est resté en zone à urbaniser codifiée AU.

Selon source DDT, ci-dessous, la date de création de la zone AU, à considérer eu égard au délai de 9 ans, est celle de l'approbation du PLU (révision du POS transformé en PLU).

2.2) Précisions

Date de création de la zone 2AU à retenir :

- date de sa création initiale par le document d'urbanisme,
- ou date de la révision générale du PLU qui maintient une zone 2AU préexistante (constitue pour celle-ci le nouveau point de départ).

Acquisitions foncières : celles réalisées par la collectivité ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier, quelle que soit l'ancienneté de ces acquisitions.

1/3

DDT 25/CATU/UPLAN/27/03/2017

Les évolutions du règlement du PLU (accès en sous-sol, clôture, .. _ Cf § 2.3.2 à 2.3.4) concernent les secteurs résidentiels. Elles assoupliront de façon mineure certaines règles.

Le projet d'exemption des règles d'emprise au sol, d'implantation par rapport aux limites séparatives, de hauteur pour les constructions d'équipements collectifs envisagé dans le cadre de la modification n° 2 du PLU ne se limitait pas au seul projet de reconversion d'un bâtiment d'une friche minière mais à toute la zone UA. De nouvelles dispositions du règlement du PLU dans ce sens pouvaient faire craindre des nuisances pour les riverains de la friche dans le cadre d'une reconversion en salle culturelle ; sans aller, a priori, jusqu'aux nuisances graves.

Il est à noter qu'aucun monument historique classé n'est répertorié dans la commune.

A l'issue de l'enquête, le maître d'ouvrage a revu son projet de modification. En exemptant les constructions d'équipements collectifs existants des dispositions du règlement du PLU applicables aux autres constructions, pour permettre leur reconstruction à l'identique, il ne sera plus question d'induire des risques de nuisances, voire de graves risques de nuisances.

Conclusions partielles :

Les évolutions du PLU envisagées sont hors du champ des conditions d'entrée en révision de PLU.

2.6 Cohérence des évolutions du règlement du PLU projetées avec le PADD

L'article L 151-8 du Code de l'Urbanisme dispose : « *Le règlement fixe, en cohérence avec le projet*

d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3. »

Les évolutions du règlement proposées concernent la zone UA, la zone UE.

- L'article UA 1.4 serait complété pour permettre l'accès à un sous-sol d'une construction existante dans le cas de son agrandissement ou sa transformation.
- Le préambule de l'article UA 6 serait simplifié pour dispenser les petits ouvrages des obligations de retrait par rapport aux voies et emprises publiques.
- Le préambule de l'article UA 7 et l'article UA 10.2 seraient complétés, et un article UA 9.2 serait créé afin de dispenser les constructions d'équipements collectifs de règles de retrait par rapport aux limites séparatives, d'emprise au sol, de hauteur.
- L'article UA 11.2 serait complété pour imposer une déclaration préalable en cas d'édification de clôture et définir un prospect.
- L'article UE 1.3 serait complété pour interdire les activités à caractère cultuel et / ou religieux.

L'évolution de l'article UA 1.4 peut encourager des agrandissements du bâti existant et par conséquent participer au renouvellement urbain et à sa densification

Les évolutions des articles UA 7 / 9.2 / 10.2 sont proposées dans la perspective de réhabiliter un bâtiment d'une friche minière. En soi, cette perspective est louable car elle contribue à limitation de la consommation d'espace, à la sauvegarde du patrimoine (passé industriel minier), à satisfaire des besoins en équipements publics dans un quartier excentré du bourg de Richwiller.

Toutefois, applicables à l'ensemble de la zone UA, elles pouvaient engendrées l'édification de construction venant rompre l'harmonie du tissu bâti.

A l'issue de l'enquête publique, le maître d'ouvrage a reconsidéré ses propositions en ne les rendant applicables dans le seul cas d'une reconstruction à l'identique. Le maintien d'une cohérence d'ensemble du bâti est assuré.

La zone UE n'a pas vocation, par essence même, à accueillir des lieux de culte. Les locaux édifiés et libres sont dédiés aux activités économiques et commerciales en vue de répondre à l'orientation du PADD : « Satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'activités économiques et commerciales ».

A l'issue de l'enquête, le maître d'ouvrage décide de ne pas maintenir ce projet de disposition (Cf avis des PPA).

L'évolution proposée pour les articles UA 6, UA 11.2 est insignifiante.

Conclusions partielles :

A l'issue de l'enquête, les évolutions du règlement du PLU envisagées initialement ont été revues par le maître d'ouvrage. La modification de l'article UE 1.6 est abandonnée. Les amendements apportés aux articles UA 7, 9.2, 10.2 limitent leur applicabilité aux seules constructions d'équipements collectifs existantes.

En synthèse, les évolutions du règlement validées à l'issue de l'enquête publique ne dénaturent pas les orientations générales du PADD. Le règlement modifié sera cohérent avec ce dernier.

3 CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE RELATIF A LA MODIFICATION N° 2 DU PLU DE RICHWILLER

Attendu que :

1. La modification n° 2 du PLU a été prescrite par arrêté municipal.
2. L'enquête publique portant sur la modification n° du PLU s'est déroulée conformément aux Code de l'Urbanisme et au Code de l'Environnement.
3. La procédure en vigueur relative aux enquêtes publiques a été parfaitement respectée, en matière de publicité de l'enquête, par la publication et l'affichage de l'avis d'enquête publique précisant l'objet de l'enquête, ses modalités et désignant le commissaire enquêteur.
4. L'affichage de l'avis d'enquête publique et de l'arrêté municipal a été maintenu pendant toute la durée de l'enquête sur le tableau d'affichage officiel de la mairie de Richwiller, que ces pièces étaient consultables par le public sur le site internet de la mairie.
5. Le dossier a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, du mardi 18 avril 2017 au jeudi 18 mai 2017 inclus, soit sur une période de 31 jours, aux jours et heures d'ouverture habituels de la mairie. Et durant toute cette période sur le site internet officiel de la mairie.
6. Le maître d'ouvrage a permis au commissaire enquêteur de compléter son information avant et pendant l'enquête, et a répondu aux observations / propositions figurant dans son Procès-Verbal de Synthèse en lui transmettant un mémoire en réponse.

Concernant l'ouverture à l'urbanisation du secteur Schaefferacker

7. L'ouverture à l'urbanisation répond aux orientations du SCOT de la Région Mulhousienne et du Programme Local de l'Habitat en matière de production de logements et de leur densification,
8. L'aménagement d'ensemble du secteur permet à la commune de combler son déficit en logements sociaux dont le seuil à atteindre est fixé par la loi Solidarité Renouvellement Urbain, et contribue à une diversification de logements favorisant la mixité intergénérationnelle et sociale,
9. L'Orientation d'Aménagement et de programmation a été revue pour intégrer une précision demandée par la Direction Départementale et des Territoire, et pour la rendre plus concise et centrée sur l'unique secteur Schaefferacker,
10. La zone urbaine ne dispose pas de dents creuses suffisamment étendue pour édifier un nombre de logements conséquents, que les seules possibilités résident dans les zones prévues pour être urbanisées,
11. Le réseau viaire en périphérie du secteur permet sa desserte, que les réseaux d'eau potable et d'assainissement en périphérie ont une capacité suffisante pour assurer les utilités des habitations à venir,

12. La desserte en transports collectifs de la zone habitée de Richwiller, bien que réduite à une ligne de bus assurant un cadencement de deux à trois passages par heure, emprunte la rue principale à quelque de 300 / 350 m du secteur Schaefferacker,
13. La municipalité n'a pas les compétences pour faire évoluer le cadencement de la ligne de bus et qu'avant tout il paraît nécessaire d'avoir une vision des usages et des besoins lorsque le secteur sera habité.

Concernant la modification de trois articles du règlement de la zone UA dans la perspective d'une reconversion d'un bâtiment d'une friche

14. Le maître d'ouvrage, à l'issue de l'enquête, a apporté des modifications au projet d'évolution des dispositions desdits articles en dispensant les constructions d'équipements collectifs des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation par rapport aux limites séparatives dans le seul cas de leur reconstruction à l'identique.

Concernant la modification de l'article UE 1.3 en vue d'interdire les activités de culte

15. Le maître d'ouvrage, avisé par des Personnes Publiques Associées de l'illégalité d'une telle disposition du règlement du PLU, a décidé de ne pas modifier l'article considéré.

Concernant la modification / création des articles UA 1.4, 11.2, du préambule UA 6

16. La nappe phréatique peut atteindre un niveau compris entre 2 m et 3 m sous la surface du sol naturel uniquement en quelques secteurs de Richwiller, l'aménagement d'accès à des constructions existantes sous le niveau du sol naturel peut être envisagé en tant qu'exception à l'interdiction de construction en dessous du niveau naturel.
17. La levée de l'interdiction d'implantation de petites structures techniques entre 6 m et 20 m par rapport aux voies et emprises publiques ne devrait pas causer d'inconvénients notables pour les résidents des parcelles voisines.
18. La fixation de règles de configuration des clôtures et l'obligation d'une déclaration préalable à leur édification vise à mieux encadrer celle-ci dans le but de rendre le paysage de rue plus harmonieux.

Concernant une éventuelle atteinte à l'économie générale du PADD

19. L'ouverture à l'urbanisation du secteur Schaefferacker s'inscrit dans le droit fil des orientations du PADD, que les dispositions envisagées aux articles UA 7 / 10.2 et du 9.2, remodelées à l'issue de l'enquête publique, contribuent à un meilleur respect de l'intégration urbaine des constructions, que les modifications « mineures » du règlement envisagées ne remettent pas en cause les orientations du PADD, l'économie générale de ce dernier est par conséquent préservée.

Concernant la réduction d'un espace, d'une protection ou risque de nuisance

20. L'ouverture à l'urbanisation du secteur Schaefferacker ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, et qu'elle intervient dans la 5^{ème} année suivant la révision du POS en PLU.

21. Les évolutions du règlement du PLU validées à l'issue de l'enquête publique ne sont pas de nature à réduire 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 de graves risques de nuisance, cette enquête relève bien d'une procédure de modification de PLU,

Concernant la cohérence des évolutions du règlement avec le PADD

22. Les évolutions du règlement du PLU validées à l'issue de l'enquête publique restent cohérentes avec le PADD.

En conséquence, le commissaire enquêteur émet un

AVIS FAVORABLE

A la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de Richwiller.

Cet avis est assorti des deux réserves et de deux recommandations.

Réserves :

- Prendre en compte la version de l'OAP présentée à l'issue de l'enquête publique,
- Prendre en compte la version du préambule de l'article UA 7, des articles UA 9.2 et 10.2 présentés à l'issue de l'enquête.

Recommandations :

- Editer une version consolidée du règlement du PLU,
- Intégrer, au Rapport de Présentation du PLU, le complément exposant les motifs de changement (Cf Code Urbanisme Art. R 151-5),

Fait à Eguisheim le

Le commissaire enquêteur

Jean-Claude Moutenet