

**Mairie  
de  
Richwiller**



Richwiller, le 27 mars 2017

Préfecture du Haut-Rhin  
DDT du Haut-Rhin  
Service Aménagement et Urbanisme  
Cité administrative bâtiment K  
68 000 COLMAR

Courrier RAR

Objet : Modification n°2 du Plan local d'urbanisme

N/Réf. : JYR 131-2017

Monsieur,

Dans le cadre de la notification aux PPA, j'aimerais vous informer que nous avons bien réceptionné votre courrier du 20 mars 2017 concernant l'affaire citée en objet. En réponse à vos remarques, vous trouverez ci-après des précisions ainsi que des éléments de compréhension.

### **Ouverture à l'urbanisation d'une nouvelle zone AUa**

Je vous précise que la commune de Richwiller est effectivement en déficit de logements locatifs sociaux. A ce jour, le déficit est de 107 logements. C'est bien entendu en réponse à ce déficit que nous avons décidé d'interagir afin non seulement de réduire, mais aussi rattraper notre retard en la matière. Il est aisé de constater que le projet global permettra de répondre aux obligations en matière de logements locatifs sociaux, conformément à la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU). Le projet global (les trois tranches) apportera à la commune un minimum de 41 logements locatifs sociaux, soit 38.31% du déficit actuel, sur un projet géographiquement déterminé et sur une surface foncière maîtrisée.

Le déficit des 66 logements restants devra être très largement intégré dans les surfaces restantes (AU Oberfeld Mitterer) d'une surface de 4,2 hectares (42 logements locatifs sociaux) et le secteur AUa restant à construire de 1.2 hectares (12 logements locatifs sociaux), soit un potentiel minimum restant à réaliser de 54 logements, cette règle de calcul se conforme au règlement du PLU actuellement en vigueur (Article UA2.5).

A cela, se rajoute les logements locatifs sociaux non comptabilisés, 9 logements de la rue du Moulin, 5 logements de la rue Schwer, travaux en cours de réalisation.

Le décompte définitif sur les secteurs urbains maîtrisés par la commune est donc de 109 logements locatifs sociaux. Bien entendu, il reste le levier de l'article UA2.5 du PLU et de l'obligation de réalisation de 25% de logements locatifs sociaux à partir d'une surface foncière de 20 ares, ces logements viendront en complément des projets maîtrisés. Vous trouverez en pièce jointe le bilan triennal SRU 2017 sur la période 2014-2016. Je vous rappelle qu'à ce jour, nous n'avons pas été destinataire des nouveaux objectifs triennaux.

Vous nous faites part d'une incohérence entre les objectifs annoncés en page 4 du document d'orientation d'aménagement et de programmation, et la page 11 du même document. Je vous précise que les éléments de la page 4, font état des orientations du SCOT de la région Mulhousienne et ne sont pas à comparer au projet qui nous intéresse dans le cadre de la modification du PLU. C'était une façon de mettre en exergue les efforts en matière de logements locatifs sociaux par rapport aux orientations du SCOT. Comparativement le SCOT prévoyait 55 logements locatifs sociaux pour la zone, alors que nous atteindrons  $(25+42)= 67$  logements.

Pour une meilleure compréhension et pour répondre à votre remarque sur la troisième tranche vous trouverez un plan plus précis des tranches à réaliser en pièce annexe au courrier. L'ouverture à l'urbanisation est de 3.5 hectares (tranche 2 et 3), la tranche 1 est en zone UA.

Concernant la prescription d'un nombre de logements locatifs sociaux en fonction du nombre de logements construits, nous comprenons que vous souhaitez plus de précisions sur le nombre exact de logements locatifs sociaux projetés. Nous allons engager une réflexion sur le sujet, sachant, qu'il s'agit d'orientations et qu'il nous semblait nécessaire de cloisonner par des minimas. Notre réflexion sera donc plus aigüe et précise sur nos besoins.

Concernant la zone couverte de l'ouverture à l'urbanisation, il s'agit bien de 3.5 hectares. Le projet sur son ensemble est de 5 hectares, dont 1.5 hectares de zone AU déjà ouverts.

Nous avons bien noté que les références aux logements aidés sont à remplacer par « logements locatifs sociaux ». Nous avons également pris en compte votre réflexion sur les espaces dédiés aux mobilités douces et à des espaces verts plus conséquents. Nous gardons néanmoins à l'esprit nos obligations en matière de développement durable (densité) et mixité urbaine (SRU).

## Modification du règlement en zone UE

Les dispositions interdisant les lieux de culte sont illégales. Effectivement, les lieux de culte ne sont pas une destination de construction au sens de l'article R123-9 du code de l'urbanisme. Partant de ce fait, nous changerons les dispositions de la modification n°2 sur ce sujet.

Je vous prie d'agréer, Monsieur Le Préfet, l'expression de ma considération très distinguée.



Le Maire

Vincent HAGENBACH

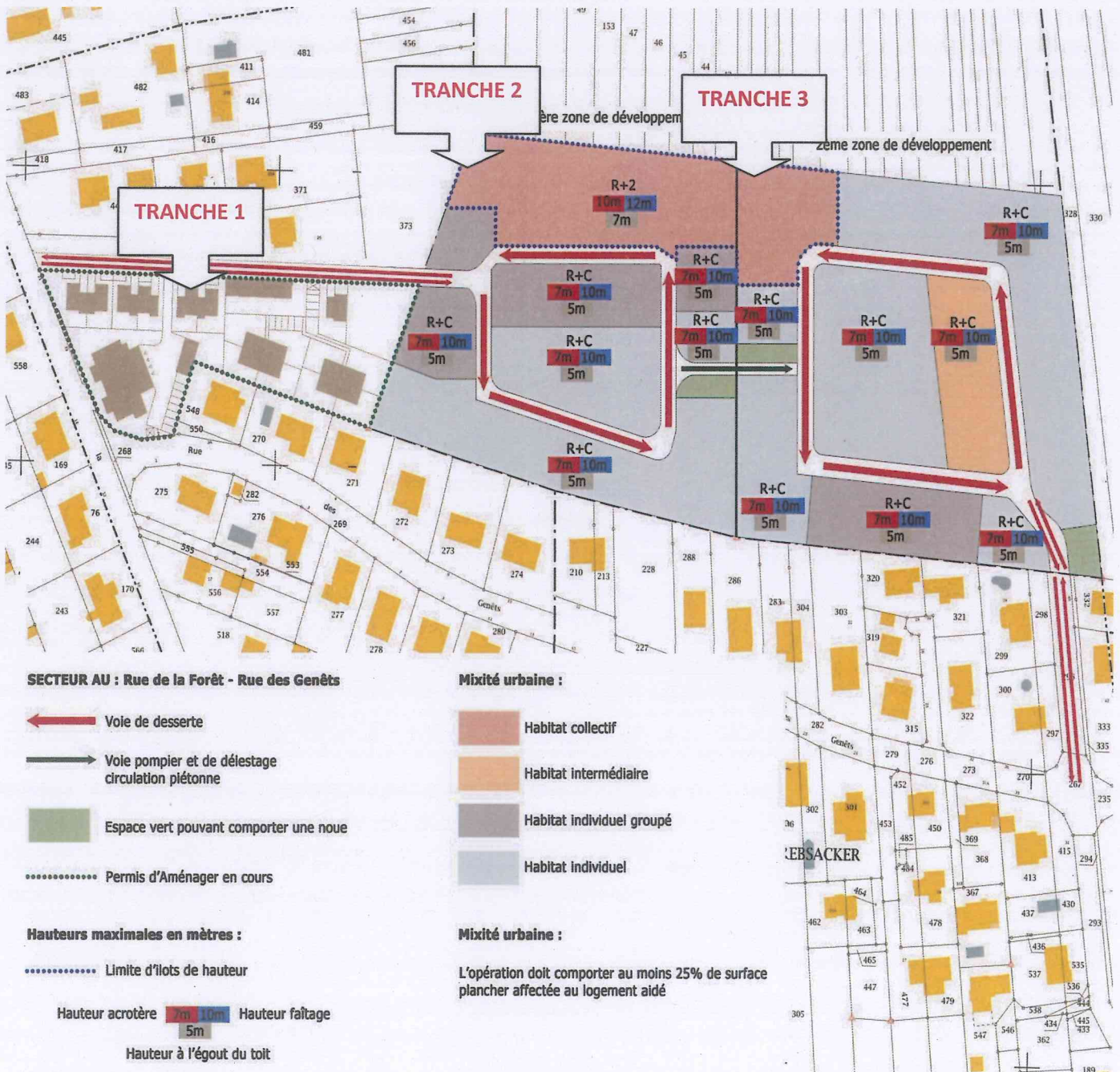
Pièces annexes : Projet d'aménagement, bilan triennal SRU 2017 sur la période 2014-2016

Projet d'aménagement du projet :

TRANCHE 1 : Situé en zone UA

TRANCHE 2 : Situé en zone AU

TRANCHE 3 : Situé en zone AU



**Bilan triennal 2014-2016 quantitatif et qualitatif de la commune de RICHWILLER**

Objectif de réalisation 2014-2016 en matière de logements locatifs sociaux (LLS)

Objectifs quantitatifs = X	- soit 25 % du nombre de LLS manquants au 1 <sup>er</sup> janvier 2014 (date d'entrée SRU) <sup>1</sup>	31
	- soit l'objectif du PLH si ce dernier est « mutualisant »	
Objectifs qualitatifs <sup>2</sup>	- maximum de 30 ou 20 % de PLS = Y1	6
	- minimum de 30 % de PLAI ou assimilés (logements conventionnés Anah très social) = Y2	10

LLS reportés sur la période 2014-2016 au titre d'un précédent bilan<sup>3</sup> : NEANT

Organisme	Opération	Année d'agrément ou de conventionnement	Année d'entrée dans l'inventaire SRU (le cas échéant)	Nombre de logements reportés	dont PLS	dont PLAI ou assimilés

Etat des réalisations quantitatif et comparaison à l'objectif

- Variation du nombre de logements sociaux décomptés SRU entre les inventaires aux 1<sup>er</sup> janvier 2016 et 2014 (entrée SRU) : (a) 209-123 = 86 logements
- Ajout des logements reportés dans le cadre d'une précédente procédure de bilan, c'est-à-dire les logements agréés ou conventionnés<sup>4</sup> antérieurement au 1<sup>er</sup> janvier 2014, si et seulement si ils n'ont pas été comptabilisés lors d'un bilan antérieur et que ce report a alors été clairement quantifié : (b), cf. tableau ci-avant, duquel on enlèvera cependant les logements entrés dans l'inventaire SRU entre le 1<sup>er</sup> janvier 2013 et le 1<sup>er</sup> janvier 2016 figurant dans le (a) : NEANT
- Ajout des logements agréés ou conventionnés sur les années 2015 à 2016 et ne figurant pas à l'inventaire au 1<sup>er</sup> janvier 2016 : © = 11 logements.

<sup>1</sup> Pour une commune soumise sur les 3 années du bilan (à adapter sinon).

<sup>2</sup> Les ratios qualitatifs s'appliquent uniquement sur le flux de logements agréés / conventionnés sur la période 2014/2016, augmentés des logements agréés ou conventionnés « décomptables » SRU, ayant fait l'objet d'un report d'un bilan triennal passé vers le bilan 2017, sur le plan quantitatif, et non déjà pris en compte dans le bilan qualitatif d'une autre période. Ce socle est plafonné à l'objectif global de logements à réaliser par chaque commune sur la période triennale.

<sup>3</sup> Si ce report a été formalisé.

<sup>4</sup> On entend dans le document par « agréés ou conventionnés », les logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS et PLS) financés et ayant donné lieu à agrément, ainsi que les logements du parc privé mobilisés à des fins sociales par conventionnement Anah social ou très social (valant conventionnement APL).

Année d'agrément ou de conventionnement	Organisme	Opération	Nombre de logements
2015	OPH Mulhouse Habitat	2015682240021	6
2015	OPH Mulhouse Habitat	2015682240021	5
<b>TOTAL</b>			<b>11</b>

- **Retrait des logements agréés ou conventionnés et comptabilisés dans un précédent bilan triennal, et dont les opérations ont été annulées ou abandonnées sur la période 2014-2016, sans jamais avoir été mis en service : (d) = 0**

Année d'annulation ou d'abandon	Organisme	Opération	Année d'agrément ou de conventionnement	Nombre de logements
2014				
2015				
2016				

- **Retrait des logements agréés ou conventionnés et décomptés à l'inventaire SRU au 1<sup>er</sup> janvier 2016 et déjà comptabilisés lors d'un précédent bilan triennal : (e) = 0**

Organisme	Opération	Année d'agrément ou de conventionnement	Nombre de logements	Année d'entrée à l'inventaire SRU

>>> **Etat des réalisations quantitatif à comparer à l'objectif : (a) + (b) + (c) - (d) - (e)**  
 soit :  $86+0+11-0-0 = 97$  logements

>>> **Taux de réalisation de l'objectif quantitatif : [(a) + (b) + (c) - (d) - (e)] / X soit : 97/31 = 312,90 %**

Etat qualitatif des réalisations et comparaison à l'objectif

- **Nombre de logements agréés ou conventionnés sur les années 2014 à 2016 : (A) = 11 logements**
  - > dont PLAI et assimilés : (A1) = 0
  - > dont PLS : (A2) = 0

Année d'agrément ou de conventionnement	Organisme	Opération	Nombre de logements	dont PLS	dont PLAI ou assimilés
2015	OPH Mulhouse Habitat	2015682240021	6	0	0
2015	OPH Mulhouse Habitat	2015682240021	5	0	0
		<b>TOTAL</b>	<b>11</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

- Nombre de logements agréés ou conventionnés antérieurement à 2014 et ayant fait l'objet d'un report vers le bilan 2017 : (B), cf. tableau ci-avant, restreint aux logements n'ayant pas déjà été pris en compte dans l'appréciation du bilan qualitatif d'une autre période, et agréés ou conventionnés postérieurement à la promulgation de la loi du 18 janvier 2013

- dont PLAI et assimilés : (B1) = 0
- dont PLS : (B2) = 0

- La masse des logements prise en compte en application des dispositions ci-dessus sur le bilan qualitatif est plafonnée à X, ce qui doit systématiquement donner lieu au report « qualitatif » des logements agréés ou conventionnés mentionnés ci-dessus et excédentaires par rapport à X (report prioritaire des PLS si taux de PLAI minimum non atteignable). En cas de report, la masse d'analyse du bilan qualitatif est ramenée à X :

- dont PLAI et assimilés : (C1) = 0
- dont PLS : (C2) = 0

>>> Etat qualitatif des réalisations à comparer à l'objectif :

- sur les PLAI et assimilés :  $[(A1) + (B1)] / (A + B)$  si non report, et  $C1 / X$  si report  
soit :  $0/11 = 0 \%$
- sur les PLS :  $[(A2) + (B2)] / (A + B)$  si non report, et  $C2 / X$  si report  
soit :  $0/11 = 0 \%$

Etat des reports de LLS agréés ou conventionnés « décomptables » ou décomptés SRU et à prendre en compte dans l'appréciation quantitative et qualitative du prochain bilan triennal

Organisme	Opération	Année d'agrément ou de conventionnement	Année d'entrée dans l'inventaire SRU (le cas échéant)	Nombre de logements reportés			
				Sur le plan quantitatif	Sur le plan qualitatif	dont PLS	dont PLAI ou assimilés
OPH Mulhouse Habitat	2015682240021	2015		6	0	0	0
OPH Mulhouse Habitat	2015682240021	2015		5	0	0	0
Union mutualité française alsace	Convention n°2297	2013	2016	55	0	0	0
			TOTAL	66	0	0	0

**Loi SRU art. 55 : Décompte provisoire des logements locatifs sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2016**  
Commune de Richwiller

Alinéa 1 = les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, à l'exception de ceux construits ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant l'objet d'une convention définie à l'article L. 351-2 du CCH.

Alinéa 2 = les autres logements conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources.

Alinéa 3 = les logements acquis par d'anciens suppléants de l'armée française en Algérie ou assimilés grâce à une subvention accordée par l'État au titre des lois d'indemnisation les concernant.

Alinéa 4 = les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L. 351-2 du CCH, ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) visées à l'article 185 du code de la famille et de l'aide sociale.

Statut du propriétaire	Propriétaire	Adresse	Type logement	Type financement	Alinéa 1	Alinéa 2	Alinéa 3	Alinéa 4		Evolution /2015	Observations
								Lits ou places	Equ. Lgt des lits		
SA HLM	SOMCO	5, place de la Gare	L	PALULOS	4					292	
SA HLM	SOMCO	13 et 15, rue de la Mine Max	L	PLAI	2					1400	
SA HLM	SOMCO	2, rue de Wittelshéim	L	PLUS	1					1809	
SA HLM	SOMCO	4, 7, 9, 21, rue Clémenceau	L	PLUS	11					1810	
SA HLM	SOMCO	21 et 25, rue de l'Avenir	L	PLUS	2					1919	
SA HLM	SOMCO	4 et 6, place de la Gare	L	PLAI	2					2009	
SCI	Foncière DI	Rues Prastatt et Principale	L	PLS		12				1818	
OPHLM	Habitats de Haute Alsace	12 et 14, rue de Ferrette	L	PALULOS	40					970B	
SA HLM	Habitat Familial d'Alsace	9 et 11, rue de Saint-Louis 2-6, Impasse de Chalampe 22, rue de la Gare 4, rue de Waitwiller 70, rue de Wassevaux	L	PLUS	11					1939	
SA HLM	Habitat Familial d'Alsace	108-111, rue Principale	L	PLUS	4					1940	
SA HLM	Habitat Familial d'Alsace	2, 5, 10, 14, 15, 19, 25, rue de Soultz	L	PLUS	8					1985	
SA HLM	Habitat Familial d'Alsace	3, rue de Waitwiller 7 et 23, rue de Soultz	L	PLUS	3					2007	
SA HLM	Habitat Familial d'Alsace	10 et 27, rue de Soultz	L	SS TRAVAUX	2					2075	
OPHLM	Multihouse Habitat	6 et 8, rue d'Huxelles	L	PLUS	22					2242	



Union Mutualité Française Alsace	28, rue du Schablis	F	PLS				85		2287	85	EHPAD, 85 agréments PLS délivrés en 2013
			Totaux :	112	12	0	85			0	

Nombre total de logements  
au 01/01/2016 : 209

Evolution par rapport au précédent inventaire :  
 Nombre de logements en 2015 : 124  
 Evolution/2015 : 85  
 Nb de logements au 01/01/16 : 209