

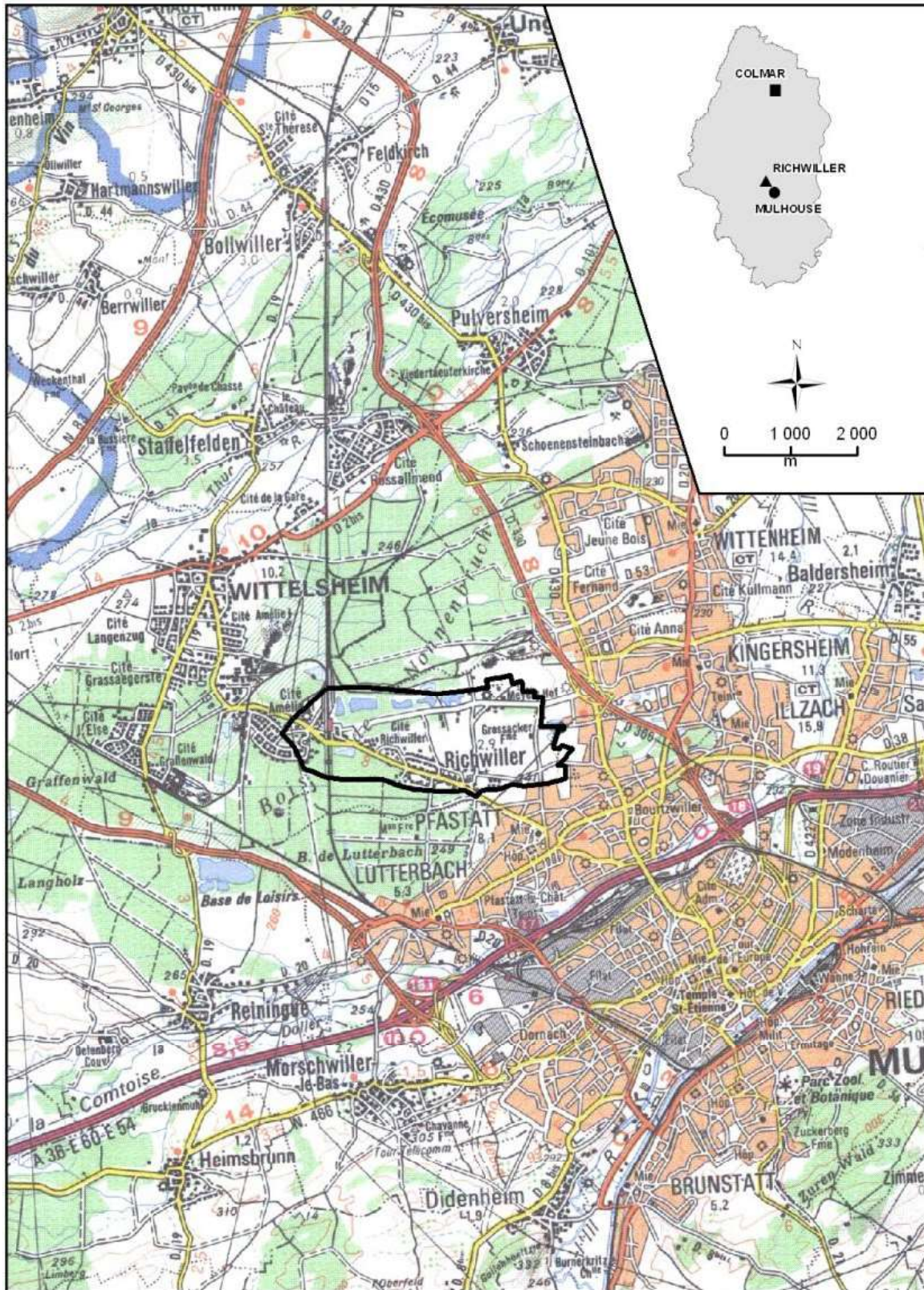
DOSSIER DE PRESENTATION

Modification n°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Sommaire

Présentation de la commune	3
I. Positionnement	5
II. Principaux éléments du diagnostic communal	7
Modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme envisagée	16
I. Procédures du Plan Local d'Urbanisme	16
II. Objet de la Modification	
II.1 Les éléments suivants (p20 à 29) seront intégrés dans la pièce OAP du PLU	20
Projet « Schaefferacker »	20
Projet à vocation culturelle	32
Modifications mineures du règlement	38
Bâtiments cultuels ou religieux	38
Clôtures	39
Construction inf ou égal à 12 m ²	41
Implantation altimétrique	43
III. Justification de la procédure	45
IV. Tableau des superficies	46
V. Annexes	47
Pièces officielles	47
Réponses des Personnes Publiques Associées	59
En pièce jointe le plan de zonage	

Présentation de la Commune



Sources : SCAN 100 © IGN France 1997 BD CARTO © IGN France 1996 - Réalisation : ADAUHR/GH - 01/2011

Avant propos

Le Conseil Municipal a prescrit la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé le 6 septembre 2000 afin de la transformer en Plan Local d'Urbanisme (PLU). Cette procédure a été conduite sous l'autorité de M. Le Maire de Richwiller,

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) est un document d'urbanisme à caractère réglementaire institué par la loi Solidarité et renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000. Il remplit deux fonctions essentielles :

- Le PLU est l'expression d'un projet de développement de la commune.
- Le PLU, à partir du projet de développement, réglemente l'usage du sol.

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

I. Positionnement

Situation générale

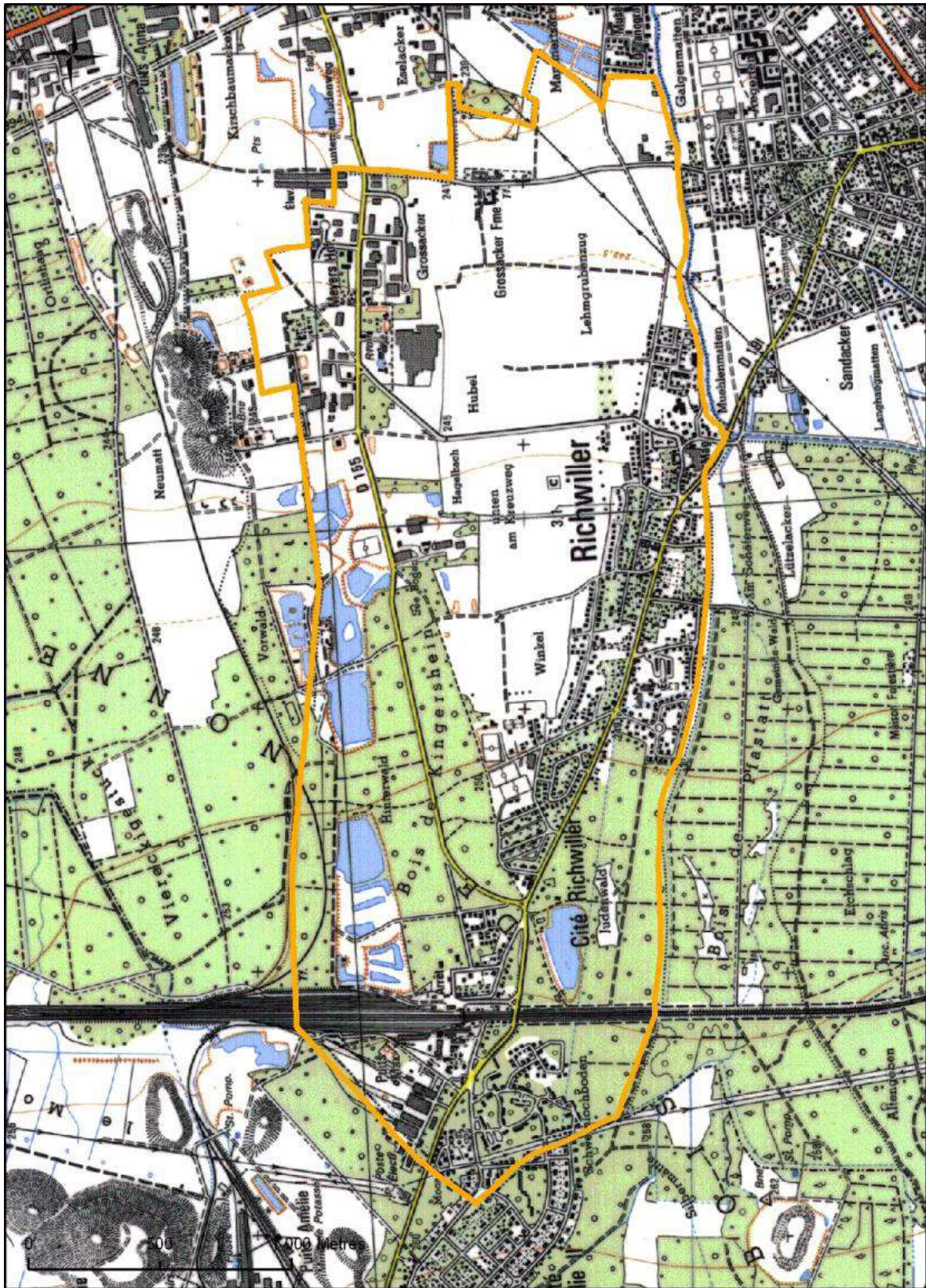
Richwiller bénéficie d'une position particulière, au nord-ouest de l'agglomération mulhousienne. Rattachée physiquement à la nappe urbaine par sa voisine Pfastatt, la commune est insérée depuis son origine dans un environnement boisé, matérialisé par la forêt du Nonnenbruch qui marque au nord et au sud les limites de son développement. Richwiller n'est pas située sur les grandes pénétrantes de l'agglomération mulhousienne que sont la RN 66, la RD 430 ou le contournement autoroutier de Mulhouse, mais elle est très proche de ces trois axes majeurs départementaux, ce qui la rend très accessible et augmente son attractivité économique et résidentielle. Située au cœur du bassin potassique qui a été son moteur économique pendant plus d'un demi-siècle, Richwiller en garde les stigmates et les vestiges, d'autant qu'elle a été le siège de la gare de triage de la potasse. Petit village au début du siècle, il a été multiplié par 7 sa population en un siècle pour devenir un bourg qui atteint aujourd'hui plus de 3500 personnes et une densité de population de 650 habitants/km².

Le territoire communal couvre une superficie de 555 hectares qui se répartissent de manière équilibrée entre terres agricoles, les espaces naturels et forestiers et les espaces naturels et agricoles qui lui garantissent son cadre de vie.

La Topographie

Le ban communal quasiment plat présente une très faible pente orientée Ouest-Est. Le centre se situe à 245 mètres d'altitude et sur l'ensemble du ban communal les altitudes varient très peu autour de cette côte. L'altitude maximale se situe au niveau de la cité minière Amélie.

Les seuls « accidents » topographiques du ban communal sont les plans d'eau issus de l'extraction des graviers, ainsi que de petites dépressions localisées liées aux anciens affaissements miniers.

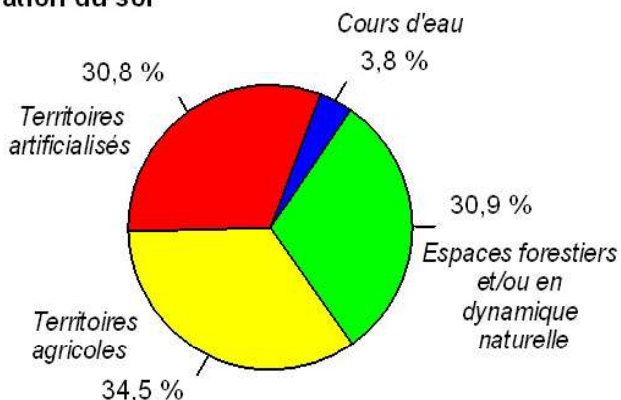


Source : BD SCAN 25 © IGN France, Réalisation : ADAUHR/GH - 01/2011

II. Principaux éléments du diagnostic Communal

Les 555 hectares du ban se répartissent assez équitablement entre 3 grandes catégories d'occupation du sol : terres agricoles, les espaces naturels et forestiers, les terres artificialisées.

Répartition en grandes catégories d'occupation du sol



Plus en détail, nous pouvons localiser les grandes unités sur la carte ci-dessous. On remarque que les grandes unités sont très homogènes : la forêt d'un côté, les terres agricoles de l'autre. Les espaces artificialisés se répartissent le long des axes de circulation. La zone industrielle et commerciale est conurbée au nord-est avec celle de Kingersheim.

A l'ouest, le site industriel correspond au carreau minier en reconversion. On distingue aussi l'axe de la voie ferrée et les emprises ferroviaires de l'ancienne gare de triage des mines.



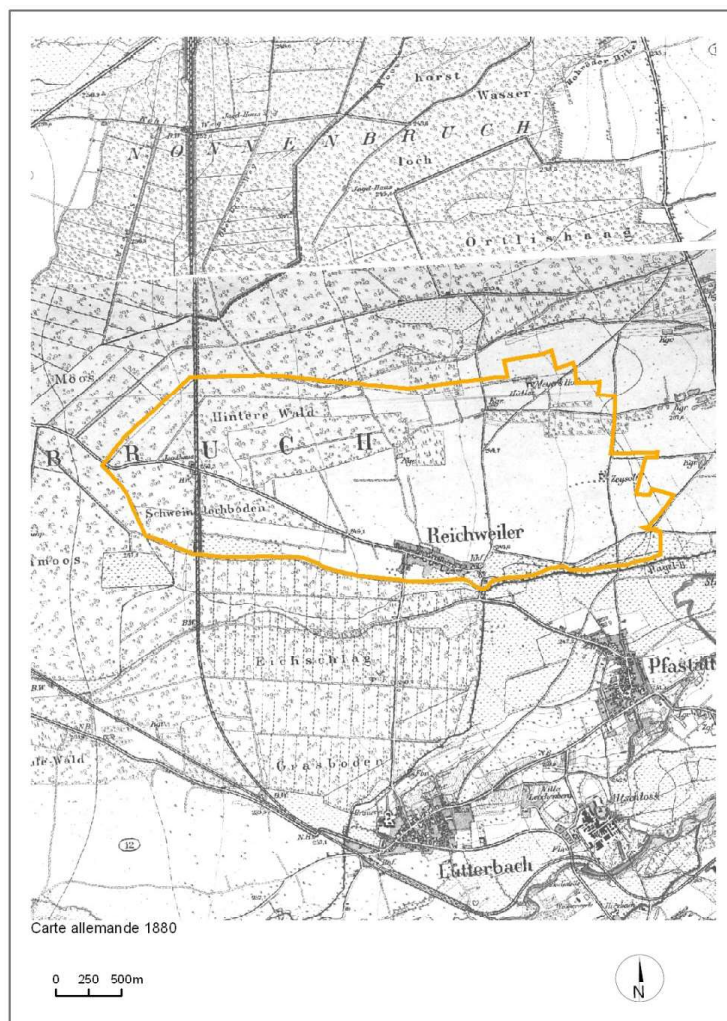
- Espaces urbains
- Emprises industrielles, commerciales
- Réseaux de communication
- Cultures
- Vergers
- Prairies
- Forêts
- Gravières, Roches nues
- Etangs et lacs

Les étapes du développement urbain et les visages successifs de la Commune

EN 1880

La carte d'état major allemande nous montre alors que le village est individualisé au milieu des espaces agricoles et des forêts.

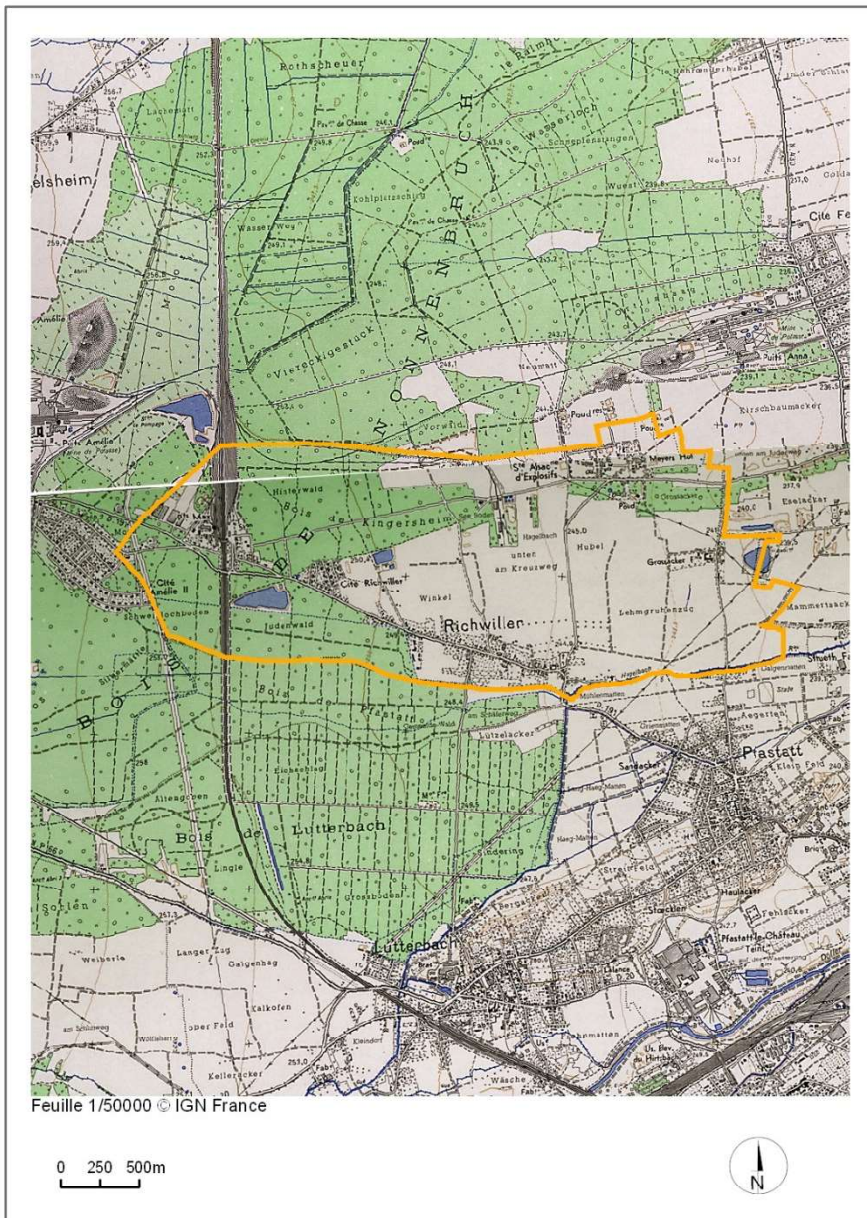
L'urbanisation s'étire sous la forme d'un village rue le long de l'axe carrossable reliant Mulhouse à Wittelsheim. L'empreinte rurale est forte et deux fermes s'isolent alors dans le paysage agricole, vers Kingsersheim. Sur le Hagelbach qui marque la limite sud du ban, l'ancien moulin à blé est reconverti en moulin à nettoyer le coton pour les besoins de l'industrie textile, ce qui préfigure les profonds changements que va subir le village dans les décennies suivantes. Le ban est déjà traversé par la voie ferrée, que borde la maison forestière. On remarque déjà quelques extractions de matériau. La Forêt du Nonnenbruch s'étend sans discontinuité sur la partie ouest du territoire communal.



Sources : Archive Départementale du Haut-Rhin - Réalisation : ADAUHR/GH - 01/2011

EN 1957

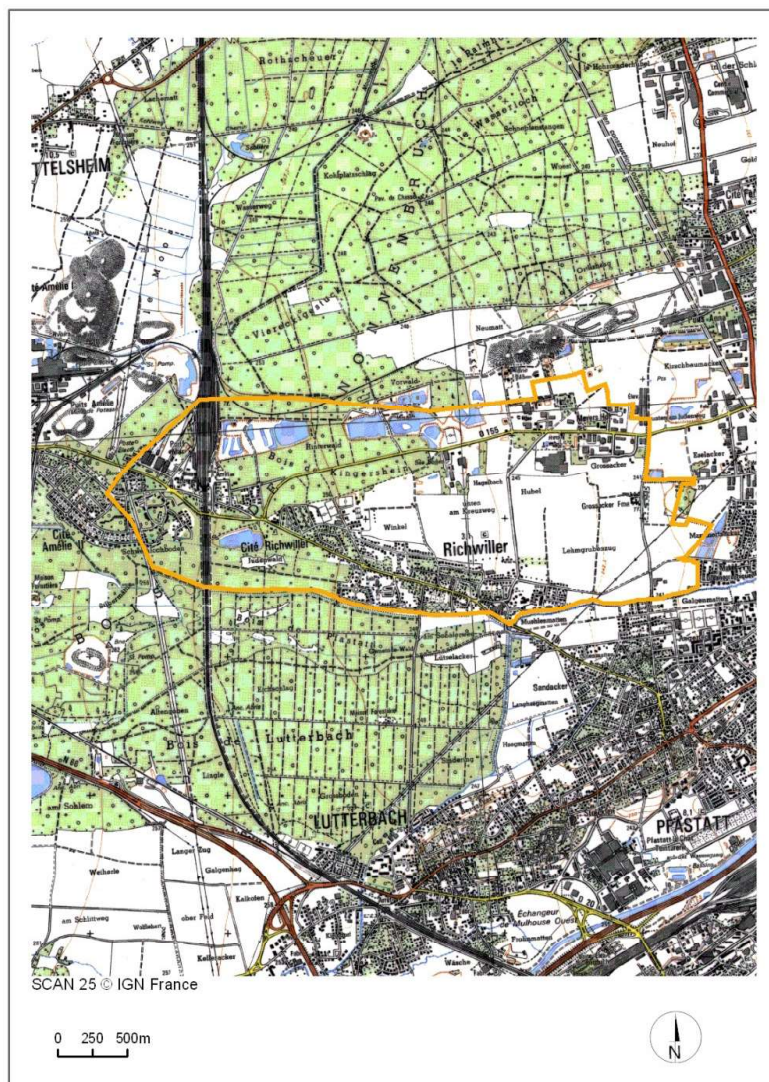
Après la première moitié du 20 ème siècle, Richwiller porte la marque de l'évolution industrielle. Le village d'origine évolue peu, mais les espaces périphériques sont peu à peu morcelés par les constructions liées à l'activité minière qui fait fii des limites communales. La cité de Richwiller s'implante en limite de la forêt. Le Puit Max et son carreau investissent les espaces au-delà de la voie ferrée. Cette dernière prend de l'importance par l'installation du triage. Le carreau Amélie de Wittelsheim et les logements qui s'y raccordent débordent sur le ban de Richwiller en consommant les espaces boisés. Peu après s'implantera la cité Amélie 2. Au nord, aux abords de Meyerhof, sont installées de nouvelles activités : poudrière et explosifs, extraction. Cette multiplication de pôles d'urbanisation s'accompagne d'un développement du réseau routier.



Sources : Feuille 1/25000 © IGN France 1957 - Réalisation : ADAUHR/GH - 01/2011

EN 1987

A la fin du 20^{ème} siècle, Richwiller a beaucoup grandi : de nombreux nouveaux quartiers résidentiels se sont installés tout autour du noyau villageois, résultante de la transformation économique après le déclin de l'activité minière et du desserrement de Mulhouse. Les quartiers neufs s'additionnent et se juxtaposent au gré de la demande en logement. L'activité minière a touché à sa fin mais les vestiges de cette histoire industrielle sont encore présents : chevalement, bâtiments industriels, cités d'habitat collectif et petits pavillons. La zone industrielle au nord s'est étendue et se prolonge jusqu'aux vastes zones commerciales qui se déploient peu à peu à Kingersheim. Gravières et sablières sont en cours ou en fin d'exploitation, et marquent fortement le paysage au nord du ban. L'amélioration des équipements a suivi l'augmentation brutale de la population : création d'équipements sportifs, prolongation des voiries. Le village est transformé en bourg à dominante résidentielle, et l'on se dirige rapidement vers la conurbation avec Wittelsheim et surtout l'agglomération mulhousienne



Sources : SCAN 25 © IGN France 1987 - Réalisation : ADAUHR/GH - 01/2011

Les limites de l'étalement urbain

L'éclatement de l'urbanisation qui résulte de cette juxtaposition de nouveaux quartiers au cours du temps trouve aujourd'hui ses limites. La présence de la forêt de Pfastatt (partie Nonnenbruch) marque la limite possible de cet étalement urbain vers le sud. L'existence de friches issues de l'exploitation minière, les zones réaménagées liées à l'extraction du gravier, la proximité de zones d'activités nuisantes pour l'habitat sont autant de freins à la poursuite de l'étalement résidentiel.

La carte ci-après nous montre l'évolution de la nappe urbanisée au cours du temps. Le tiers des espaces est consacré à l'urbain, sans compter les secteurs de gravières qui pour certains ne sont pas encore retournés à la nature. Le reste du ban se partage entre forêt et labours.



Sources : Carte allemande 1880, Feuille 1/25000e IGN France 1957, BD ORTHO 2007 IGN France
Réalisation : ADAUHRIGH - 01/2011

Emploi et activité

Emploi et activité		2013	2008
Nombre d'emplois dans la zone		1 376	1 407
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone		1 580	1 529
Indicateur de concentration d'emploi		87,1	92
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %		59,8	58,8

- Emploi et activité

Nombre d'emplois dans la zone	1 407
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	1 529
Indicateur de concentration d'emploi	92
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	58,8

- L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.
- Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail.

Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

ACT T4 - Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

	2013	%	2008	%
Ensemble	1 580	100	1 528	100
Travaillent :				
dans la commune de résidence	150	9,5	155	10,1
dans une commune autre que la commune de résidence	1 430	90,5	1 373	89,9

• **Catégories et types de logements**

Catégories et types de logements

	2013	%	2008	%
Ensemble	1 630	100	1 527	100
Résidences principales	1 519	93,2	1 424	93,3
Résidences secondaires et logements occasionnels	0	0	2	0,1
Logements vacants	111	6,8	100	6,6
Maisons	1 074	65,9	1 030	67,5
Appartements	555	34,1	497	32,5

Résidences principales selon le nombre de pièces

Résidences principales selon le nombre de pièces

	2013	%	2008	%
Ensemble	1 519	100	1 424	100
1 pièce	27	1,8	32	2,2
2 pièces	161	10,6	154	10,8
3 pièces	214	14,1	160	11,2
4 pièces	420	27,6	353	24,8
5 pièces ou plus	697	45,9	725	50,9

Nombre moyen de pièces des résidences principales

Nombre moyen de pièces des résidences principales

	2013	2008
Ensemble des résidences principales	4,3	4,4
maison	5	5,1
appartement	2,9	2,9

Résidences principales en 2013 selon la période d'achèvement

Résidences principales en 2013 selon la période d'achèvement

	Nombre	%
Résidences principales construites avant 2011	1 485	100
Avant 1919	47	3,2
De 1919 à 1945	140	9,4
De 1946 à 1970	502	33,8
De 1971 à 1990	399	26,9
De 1991 à 2005	287	19,3
De 2006 à 2010	111	7,5

Résidences principales en 2013 selon le type de logement et la période d'achèvement

Résidences principales en 2013 selon le type de logement et la période d'achèvement

	Maison	Appartement
Avant 1919	36	11
De 1919 à 1945	111	28
De 1946 à 1970	234	268
De 1971 à 1990	372	27
De 1991 à 2005	195	92
De 2006 à 2010	59	52

Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale en 2013

- Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale en 2013

	Nombre de ménages	Part des ménages en %	Population des ménages	Nombre moyen de pièces par logement personne	
Ensemble	1 519	100	3 504	4,3	1,9
Depuis moins de 2 ans	125	8,2	249	3,2	1,6
De 2 à 4 ans	258	17	642	3,8	1,5
De 5 à 9 ans	228	15	603	4,1	1,5
10 ans ou plus	908	59,8	2 009	4,7	2,1

I. Procédures du Plan Local d'Urbanisme

Rappel historique des procédures

Le Conseil Municipal a prescrit la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé le 6 septembre 2000 afin de la transformer en Plan Local d'Urbanisme (PLU). Cette procédure a été conduite sous l'autorité de M. Le Maire de Richwiller,

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) est un document d'urbanisme à caractère réglementaire institué par la loi Solidarité et renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000. Il remplit deux fonctions essentielles :

- Le PLU est l'expression d'un projet de développement de la commune.
- Le PLU, à partir du projet de développement, réglemente l'usage du sol.

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

Procédure de Modification en cours

L'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme.

La loi ALUR du 24 mars 2014.

Le décret n°2012-290 du 29 février 2012,

Le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 153-36 et suivants et L153-41 et suivants

La délibération du Conseil Municipal du 27 décembre 2012 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Richwiller, modifié le 8 août 2013.

La délibération du Conseil Municipal du 26 avril 2016 prenant acte du lancement de la procédure de la modification n°2.

CONSIDERANT qu'il y a lieu de répondre aux exigences en matière de logements aidés sur la commune

Que sur le PLU actuel, il est prévu plusieurs zones d'urbanisation future, identifiées AU. Que sur l'une d'elle, située au lieu-dit Schaeferacker, un programme d'aménagement à vocation mixte et entrant dans le champ de l'application de la loi ALUR est projeté.

Que les logements réalisés seront préférentiellement voués à la diversité de l'habitat.

Que l'article L. 153-36 du code de l'urbanisme et la nature du projet, il convient d'engager une modification du PLU pour réaliser l'opération d'aménagement souhaitée;

Qu'il y a lieu également de procéder à des adaptations mineures au règlement du PLU suivant la législation en vigueur;

Qu'un projet de construction à vocation culturelle est envisagé dans le cadre d'une reconversion de friche minière, en zone UA ;

Qu'il y a lieu d'interdire de façon stricte et explicite les bâtiments et activités à caractère culturel et ou religieux dans la zone UE1, car non compatible avec la destination de la zone d'activités. Que ces modifications ne relèvent pas du champ d'application de la procédure de révision dans la mesure où elles n'auront pas pour conséquence (Article L.153-31 et L153-34 du code de l'urbanisme) :

1° soit de modifier des orientations définies au PADD ou à l'économie générale

2° soit de réduire un EBC, d'une zone A ou N, d'une protection « environnementale »

3° soit de induire un risque ou une nuisance

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

Que, pour la mise en œuvre de la procédure de modification dans sa forme, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées de l'article L. 132-7 et 132-9 du code de l'urbanisme sont mis à

disposition du public pendant et sous forme d'une enquête publique L 153-19, d'une durée minimum de 30 jours et maximum de 2 mois. Dans ces conditions lui permettant de formuler ses observations. Elles sont alors soumises à rapport du commissaire enquêteur et modifications éventuelles L.153-43.

Que les observations sont soumises à rapport du commissaire enquêteur (durée 2 mois) et à modifications éventuelles, article L.153-43 du code de l'urbanisme. L'arrêté du maire pour mise à l'enquête publique du projet L.153-19 du code de l'urbanisme, fera l'objet d'un avis de mise à l'enquête publique dans 2 journaux : 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête.

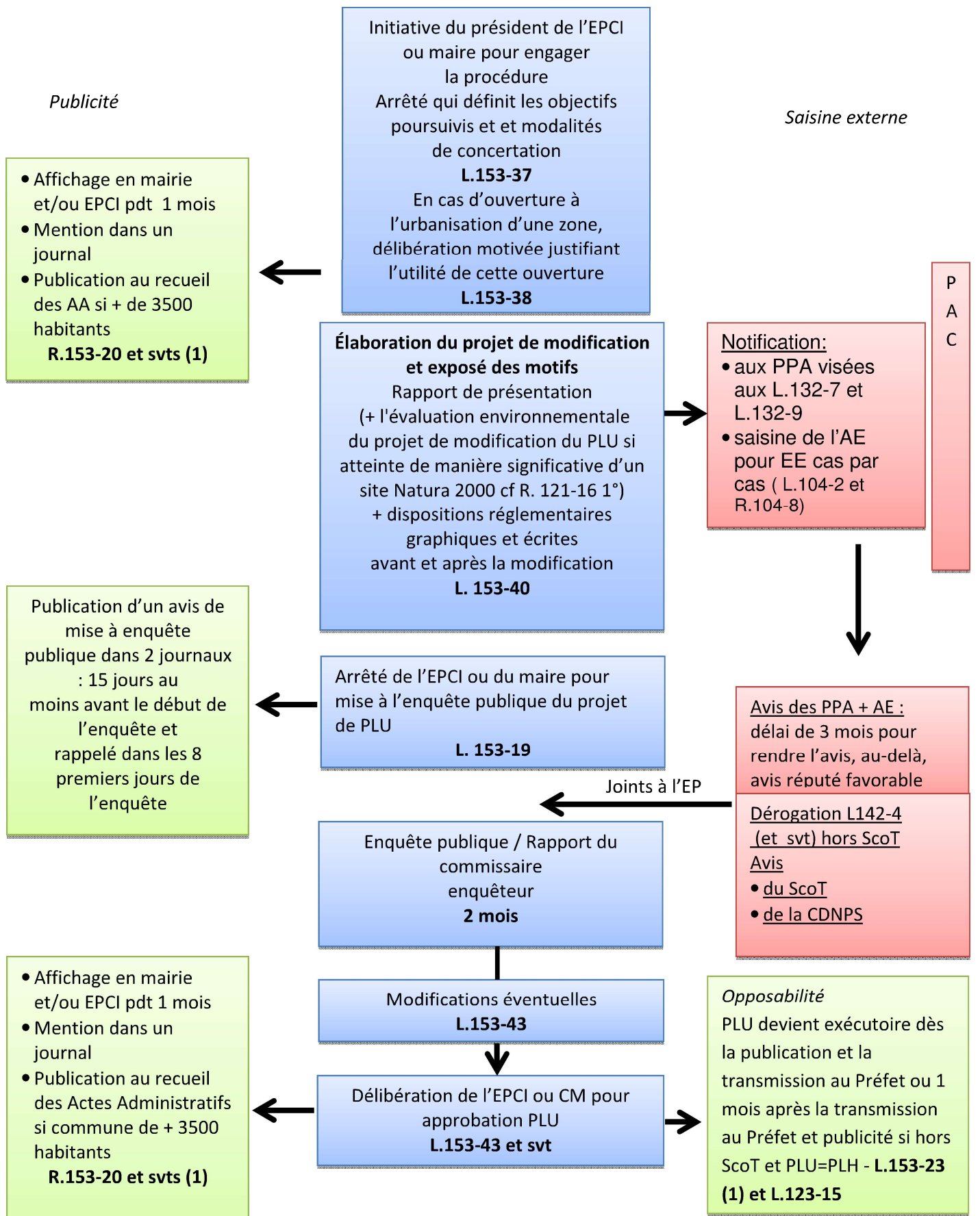
Qu'à l'issue de la mise à disposition, le Maire présentera le bilan devant le Conseil Municipal, qui en délibèrera et pourra adopter le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du commissaire par délibération, article L153-43 et suivants du code de l'urbanisme.

L'arrêté sera affiché durant 1 mois à la mairie de RICHWILLER, fera l'objet d'une mention dans un journal diffusé dans le département, d'une publication pour information sur le site internet de la mairie.

Une ampliation de l'arrêté sera transmise à Monsieur le Préfet du HAUT-RHIN ainsi qu'aux personnes publiques associées mentionnées à l'article L.121-4 du code de l'urbanisme.

L'arrêté prescrivant la modification simplifiée n°2 du PLU est exécutoire à compter de :

- Sa réception à la préfecture du Haut-Rhin
- L'accomplissement des mesures de publicité.



(1) A compter du 1er janvier 2020, la publication prévue au 1^{er} al. de l'article L. 2131-1 du CGCT s'effectue sur le portail national de l'urbanisme prévu à l'article L. 129-1 selon des modalités fixées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme. Le document demeure consultable en mairie ou au siège de l'EPCI et dans les mairies des communes membres concernées.

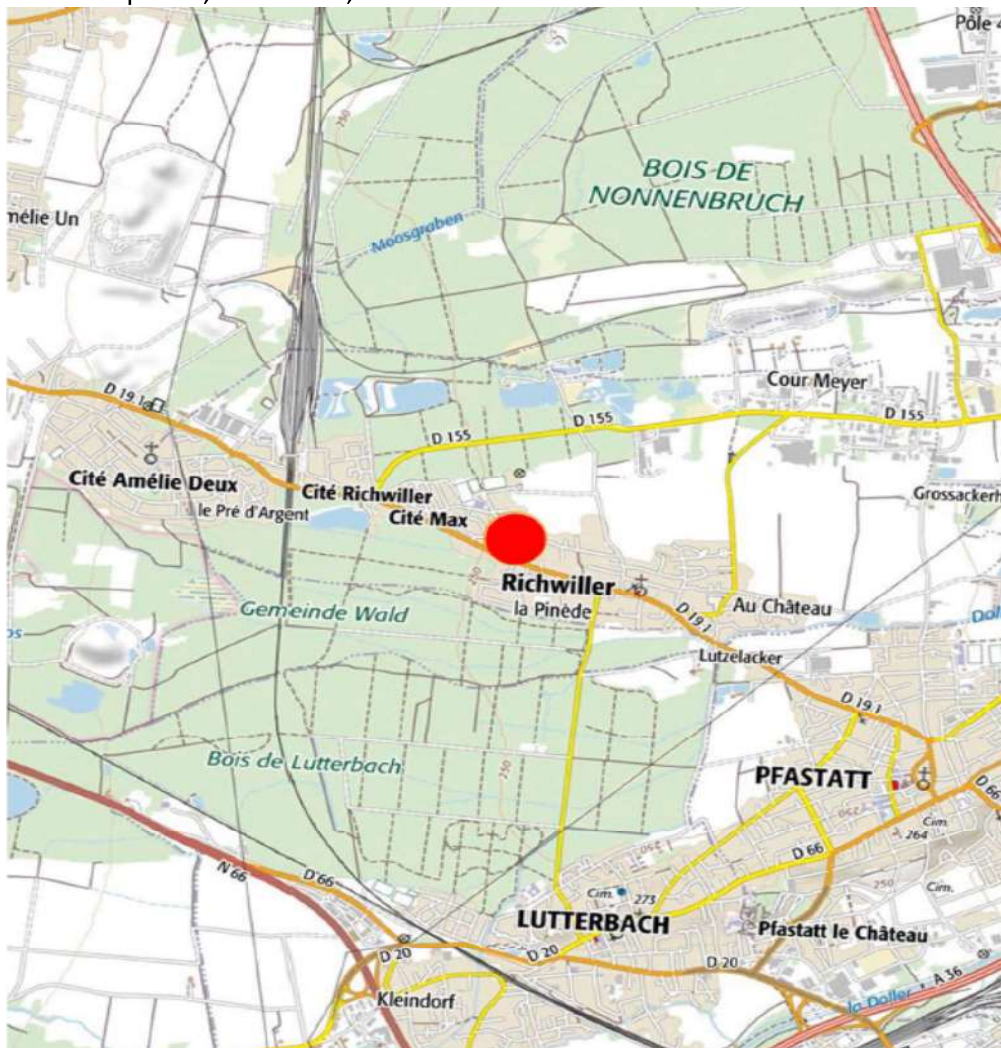
II. Objet de la modification

II.1 Les éléments suivants (p20 à 29) seront intégrés dans la pièce OAP du PLU

Projet « Schaefferacker »

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

- La zone « Schaefferacker » est située au Nord de la commune d'une surface d'environ 3,5 hectares, 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 hectares plus 3,5 hectares, soit une surface totale 5 hectares.



Contexte

SITUATION DU PROJET A L'ECHELLE DE LA COMMUNE

Les terrains du projet d'extension de la zone constructible sont situés au nord ouest de la commune, entre la rue de la forêt et la rue des genêts et à proximité de la plaine sportive.

La zone est déjà identifiée comme zone à urbaniser dans le PLU en vigueur (zone AU), il ne s'agit ici que d'ouvrir à l'urbanisation en classant la zone en AUa.



SITUATION PAR RAPPORT AUX AMBITIONS DU SCOT

RICHWILLER est identifiée comme faisant partie de la couronne verte et urbaine de Mulhouse. Le SCOT met en évidence un accès au logement de plus en plus difficile et donne comme orientations :

- De répondre au besoin de développement urbain
(potentiel de 400 logements neufs à Richwiller / 139 logements pour la zone de projet)
- D'apporter une réponse en logements sociaux
(potentiel de 72 logements sociaux / 55 pour la zone de projet)

- D'économiser l'espace en favorisant la densité

ACCESSIBILITE DU SITE

DESERTE AUTOMOBILE

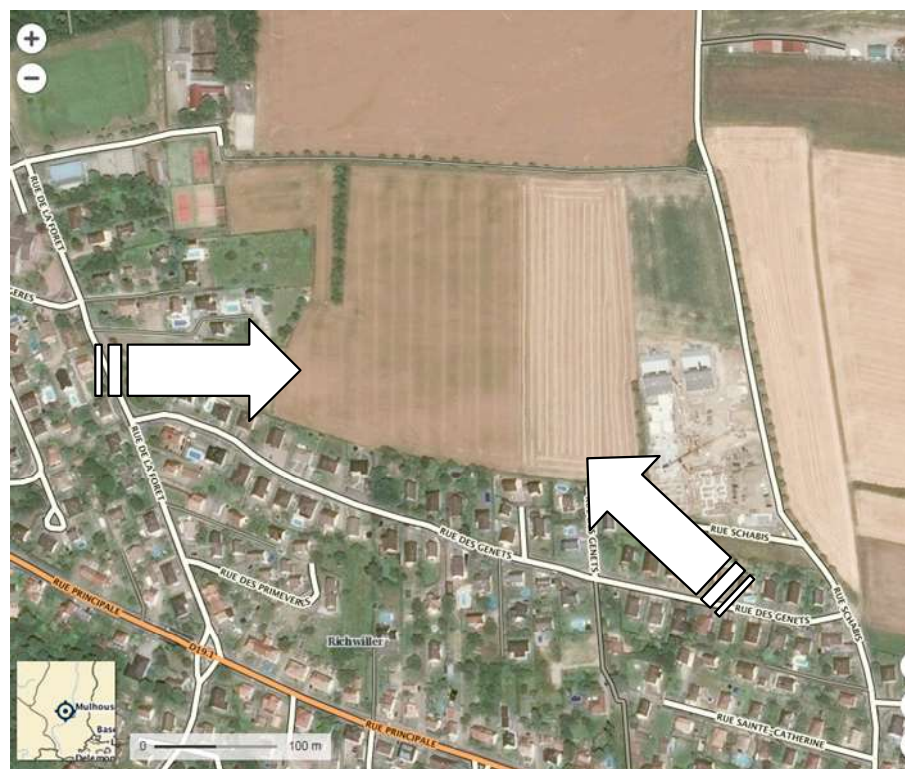
L'accès au site est possible depuis la rue de la forêt pour la première tranche et depuis la rue des genêts pour la deuxième tranche.

DESERTE PAR LES MODES DOUX

Aucun aménagement cyclable n'est recensé à proximité, toutefois les piétons et cycles pourront aisément traverser l'opération où les voiries seront à sens unique et un cheminement doux (utilisable par les pompiers) assurera une liaison entre les deux tranches d'urbanisation.

DESERTE PAR LES RESEAUX

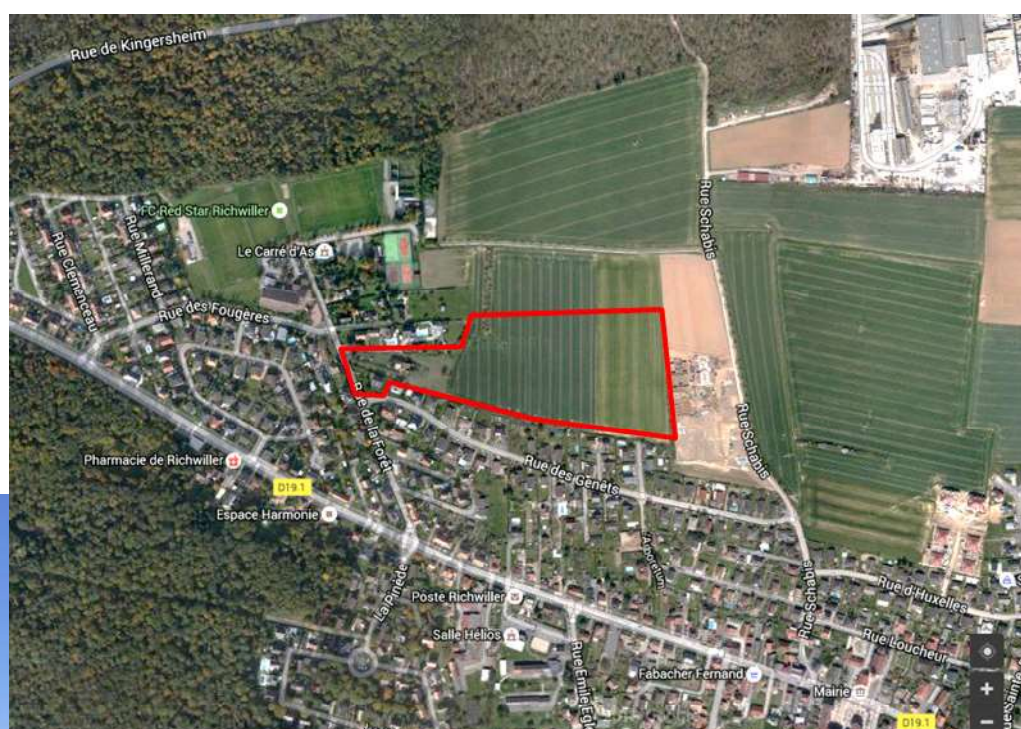
Les réseaux en place, notamment l'assainissement et l'eau potable permettent un développement de la zone.



SITE DE PROJET

Le site de projet d'un peu plus de 3 hectares, est un espace plan bordé par plusieurs types d'occupations :

- à l'ouest et au sud par les quartiers résidentiels de type pavillonnaires
- Au nord, par la plaine sportive et les terrains agricoles
- A l'est par l'EPHAD



SITUATION DU TERRAIN AU REGARD DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Risque inondations

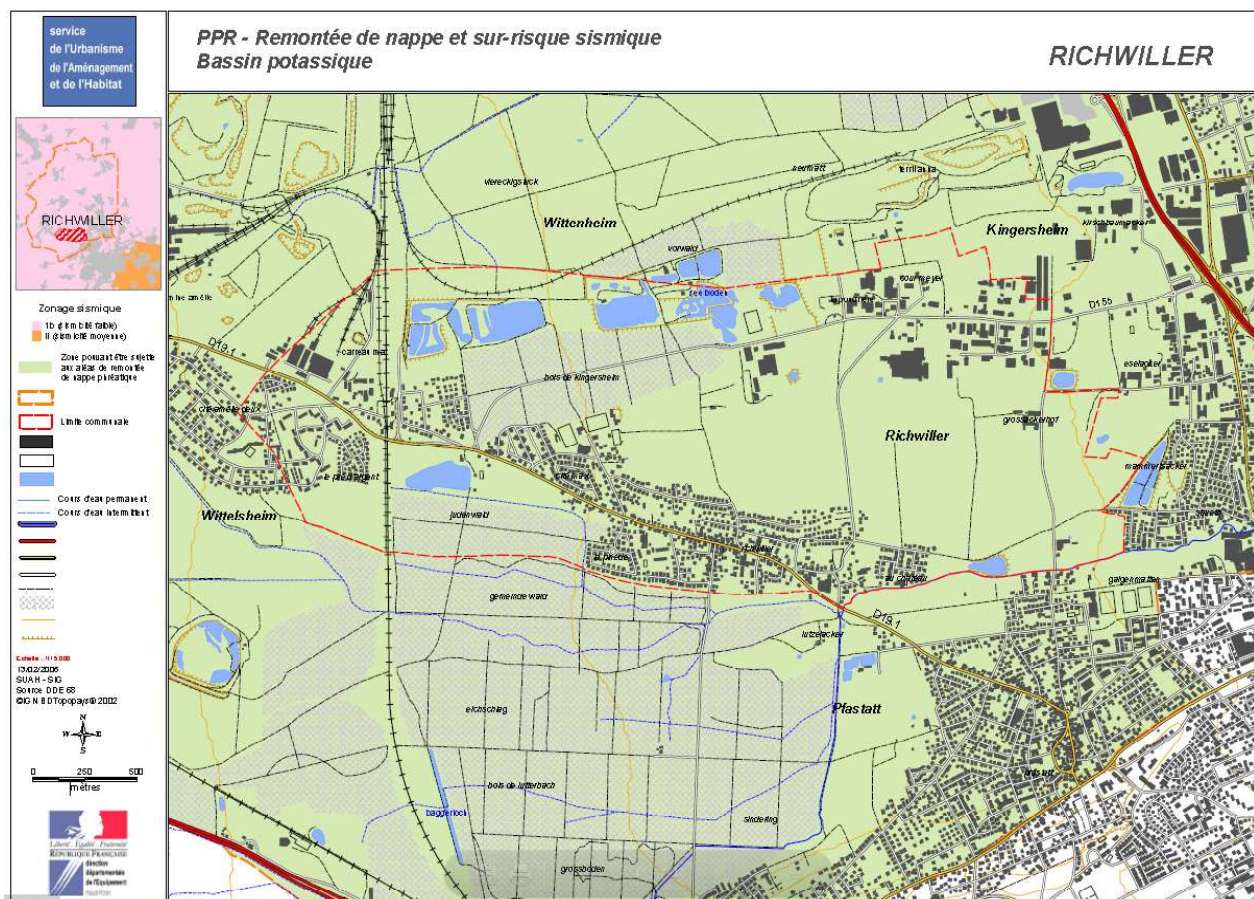
Néant

Risque sismique

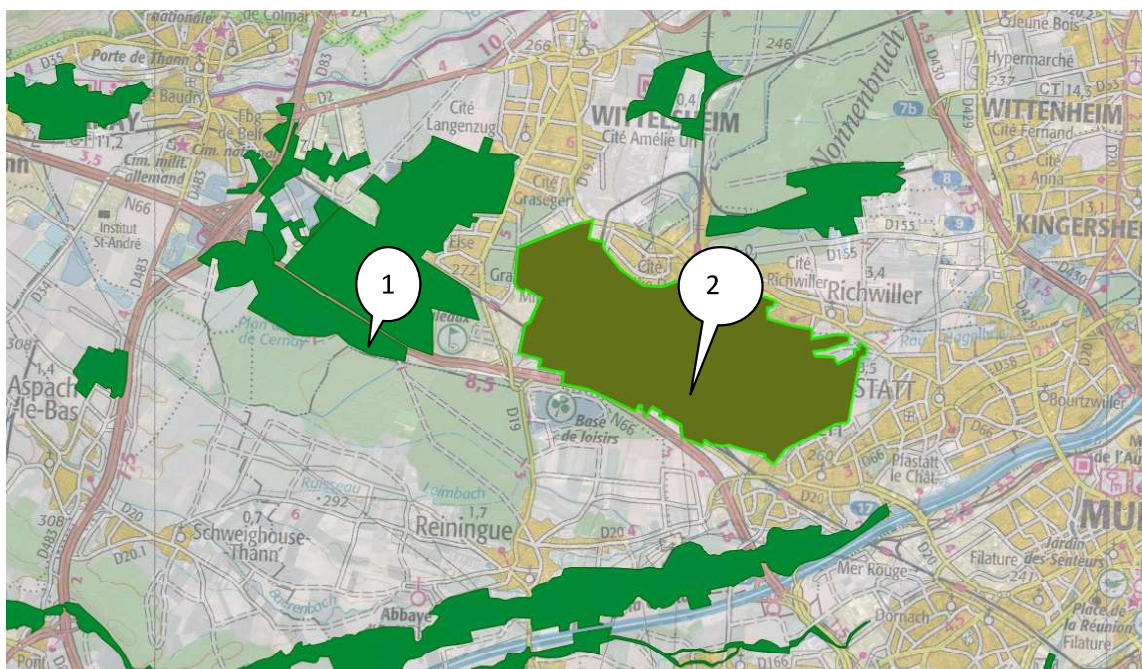
Sismicité moyenne 3

Risque naturel

La commune est soumise au risque de remontée de nappe du bassin potassique



LE CONTEXTE EN TERMES DE BIODIVERSITES



- (1) La forêt, landes et marais du Rothmoos (ID 420030236)
- (2) Le massif forestier du Nonnenbruch (ID 420030366)

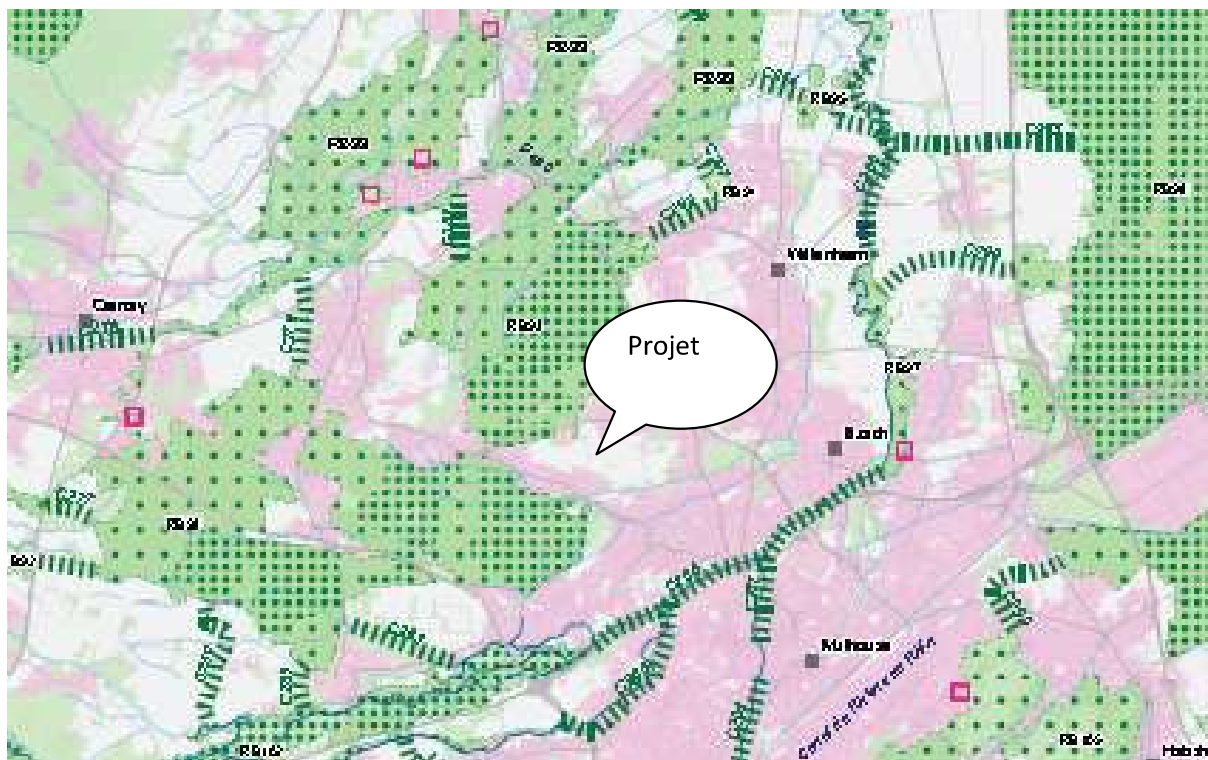
Le site du projet et ses environs immédiats présentent peu d'enjeux en termes de biodiversité. La zone de projet a été identifiée au SCOT comme extension à vocation dominante d'habitat.



Il n'y a aucune zone NATURA 2000 recensée à Richwiller. Au niveau des ZNIEFF, sont recensées deux secteurs à environ 500 m à vol d'oiseau du site de projet :

Situation par rapport au schéma régional de cohérence écologique

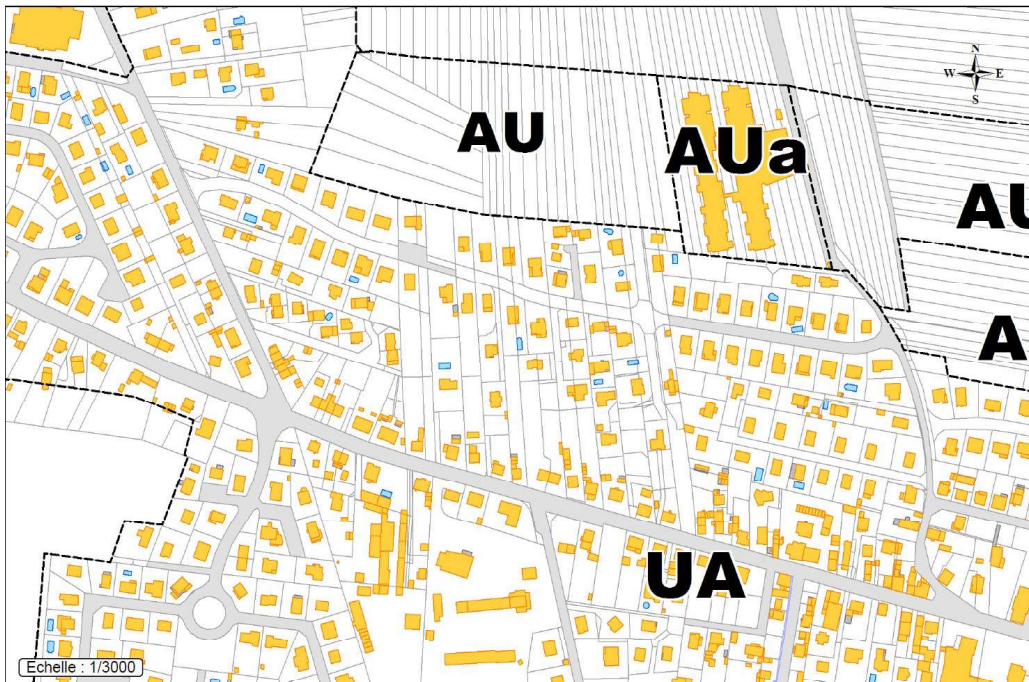
En lien avec les commentaires précédents, les terrains objet de la présente modification ne sont pas identifiés comme élément de la trame verte et bleue du SRCE. Les terrains sont clairement identifiés au cœur des espaces artificialisés, en dehors des réservoirs de biodiversités et des corridors écologiques.



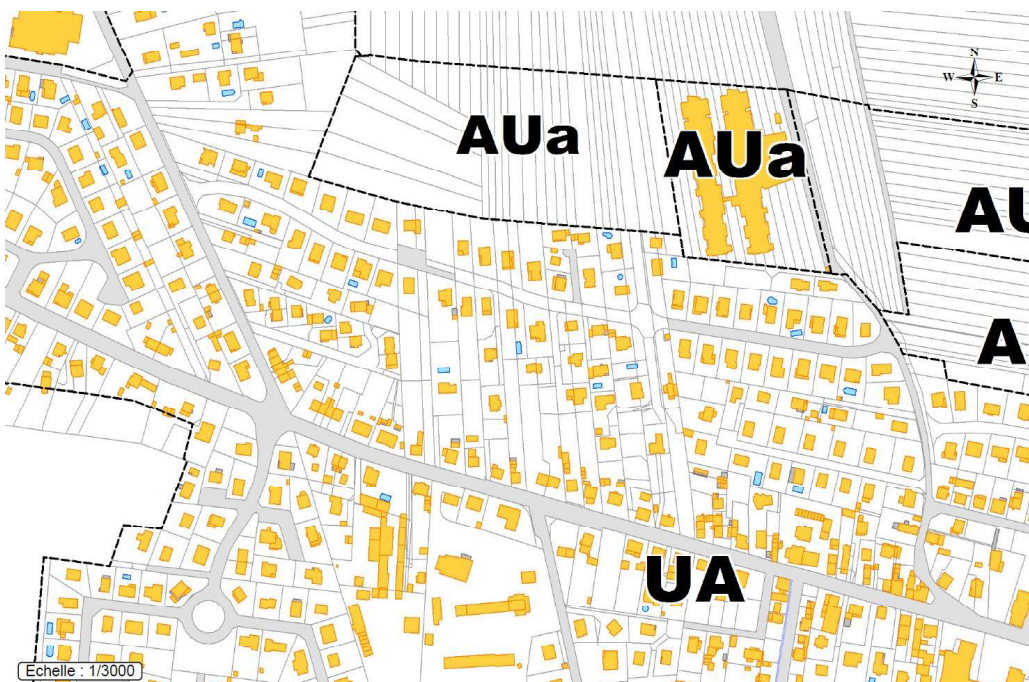
DISPOSITIONS DU PLU EN VIGUEUR

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

Extrait du zonage avant modification



Extrait du zonage après modification



LE PROJET

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

Elle comprendra trois types de construction :

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

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

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

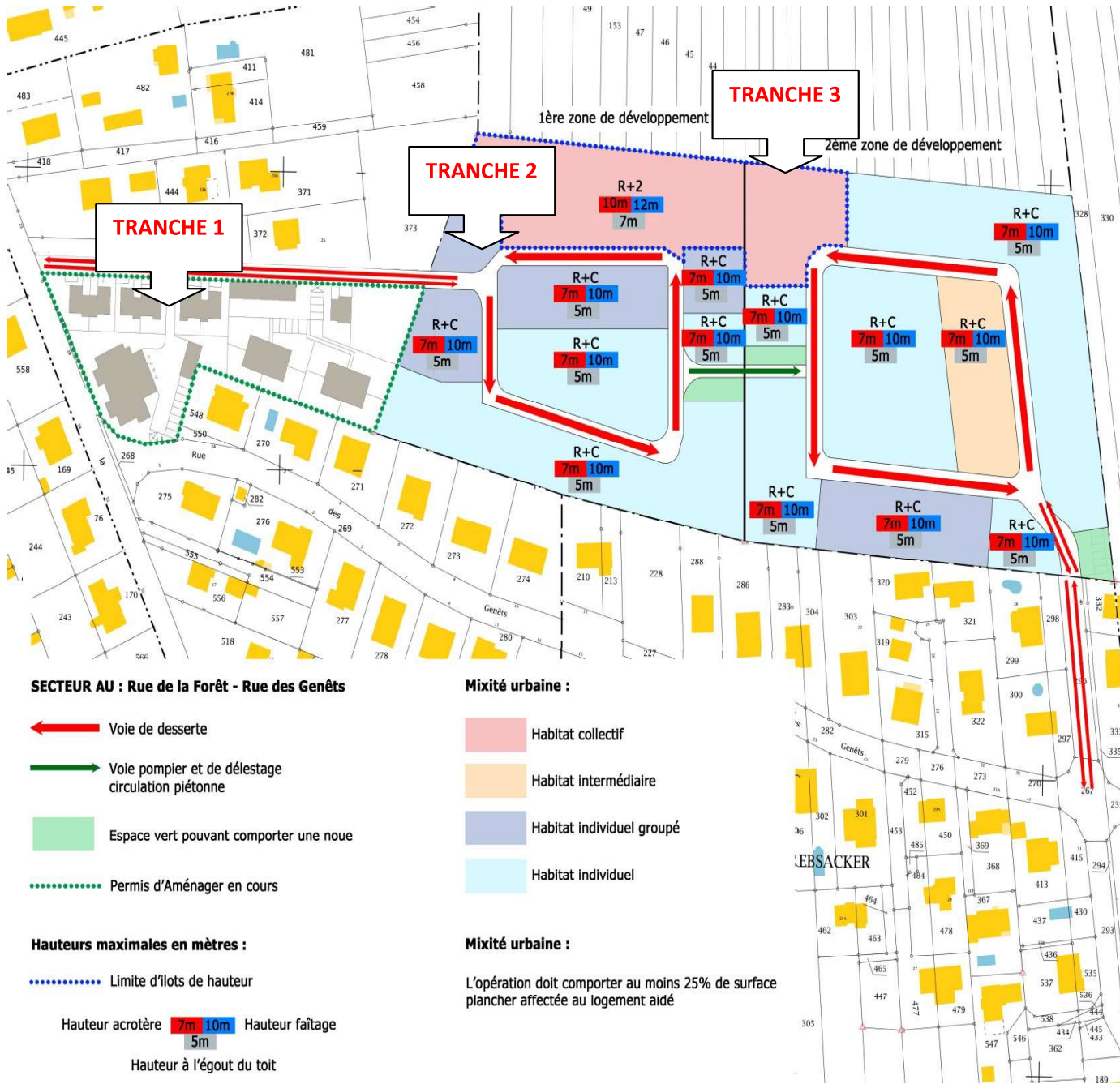
L'implantation des différents types d'habitats, à savoir habitat individuel et groupé en limite sud du projet et habitat collectif au nord, préservera l'équilibre existant et respectera les intérêts des habitants du quartier.

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

Densité souhaitée :

Tranche 1	Minimum 30 logements dont 50 % de locatif social minimum
Tranche 2	Minimum 50 logements dont 25 % de locatif social minimum
Tranche 3	Minimum 50 logements dont 25 % de locatif social minimum

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



TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PROJET

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

Impact sur les orientations d'Aménagement (OA)

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

Impact sur le zonage

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

Impact sur le règlement

Défini dans la zone Aua et conforme au règlement en vigueur

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Impact du projet sur la biodiversité

Comme indiqué précédemment au regard des recensements NATURA 2000, ZNIEFF et du SRCE, l'impact du projet sur les milieux et la biodiversité peut être considéré comme faible à nul. Le site est actuellement cultivé, sans plantation à préserver (arbres ou bosquets permettant la biodiversité) et les aménagements futurs ne remettront pas en cause les continuités écologiques.

Impact du projet sur l'agriculture

Le projet se traduira par la perte de terrains agricoles, mais le PLU en vigueur avait déjà identifié la zone comme urbanisable à moyen terme.

Impact du projet sur le paysage

L'impact sur le paysage est limité, le projet vient se caler au sud et à l'ouest sur une partie urbanisée. Au nord, le projet se trouve ne bordure de zone agricole, un traitement de la frange avec l'espace agricole sera apporté (**haies bocagères**). Les hauteurs des bâtiments sont limitées à R+2, ce qui permettra une bonne intégration visuelle, renforcée par la présence au nord d'une partie boisée.. Le seul impact négatif attendu est l'artificialisation plus importante des sols liée à la mise en œuvre du projet.

Impact du projet sur les risques naturels et technologiques

Le projet est impacté par le phénomène de remontée de nappe, ce qui constitue une contrainte technique du site à prendre en compte. Le projet en soi n'a pas d'impact sur l'exposition des personnes et des biens de la commune.

Impact du projet sur les émissions de gaz à effet de serre

Le projet va générer l'émission de gaz à effet de serre comme tout projet d'aménagement. Pour autant la réglementation thermique en vigueur permettra de minimiser les impacts (architecture, orientation des bâtiments, ...)

Projet à Vocation Culturelle

CONTEXTE

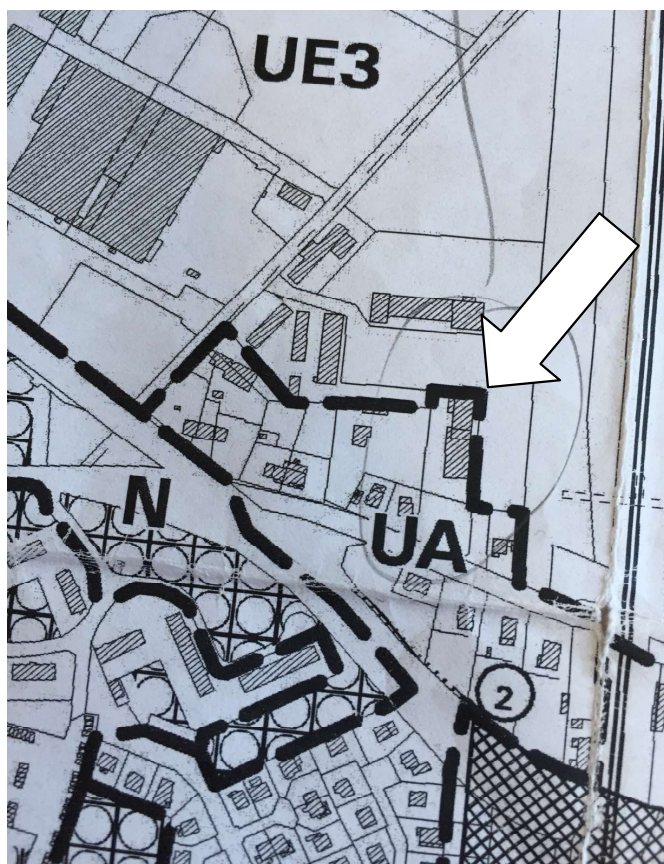
Un projet de construction à vocation culturelle est envisagé dans le cadre d'une reconversion de friche minière. Ce projet, situé à l'Est de la commune, fait partie d'un ensemble remarquable des anciennes infrastructures minières de potasse d'Alsace. Le bâtiment situé en zone UA est bordé au Nord et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



L'ACCESSIBILITE



LES DISPOSITIONS DU PLU EN VIGUEUR



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.

Article UA 9 : EMPRISE AU SOL 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

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

Article UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs sont calculées par rapport au niveau fini de la chaussée au droit du projet de construction.

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 sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

LE PROJET

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

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

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

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

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

LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE OBJET DE LA MODIFICATION

Après modification

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

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

Article UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Rappel : la surface projetée

- 9.1. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder les deux tiers de la superficie du terrain.
- 9.2. **Les constructions d'équipements collectifs, représentant un intérêt à vocation de services publics ou aux activités d'intérêts publics, culturels ou de loisirs, 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.

L'INCIDENCE SUR L'ENVIRONNEMENT

Amélioration du cadre de vie

Maintien et revitalisation du patrimoine remarquable de la commune

Utilisation et optimisation des ressources de la collectivité

Avant modification

CHAPITRE II – ZONE UE

Zone destinée aux activités industrielles, artisanales, de services et leurs installations annexes. Elle est localisée sur trois sites :

- UE1 Zone économique mixte
- UE2 correspondant aux activités industrielles du Seeboden
- UE 3 correspondant aux activités spécifiques intercommunautaires et aux équipements et services publics.

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les constructions à usage d'habitation, à l'exception des locaux de gardiennage admis sous conditions à l'article U.E.2 ci-dessous.
- 1.2. Les constructions à usage agricole.
- 1.3. Les constructions à usage exclusif de commerce.

Après modification

CHAPITRE II – ZONE UE

Zone destinée aux activités industrielles, artisanales, de services et leurs installations annexes. Elle est localisée sur trois sites :

- UE1 Zone économique mixte
- UE2 correspondant aux activités industrielles du Seeboden
- UE 3 correspondant aux activités spécifiques intercommunautaires et aux équipements et services publics.

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les constructions à usage d'habitation, à l'exception des locaux de gardiennage admis sous conditions à l'article U.E.2 ci-dessous.
- 1.2. Les constructions à usage agricole.
- 1.3. Les constructions à usage exclusif de commerce **et aux activités à caractère culturel et / ou religieux**

Avant modification

CHAPITRE I – ZONE UA

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

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

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

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

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

11.1 Dispositions générales

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

11.2 Dispositions particulières

Les clôtures sur rue ou sur limite de propriété ne pourront dépasser 2m de hauteur.

Après modification

CHAPITRE I – ZONE UA

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

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

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

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

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

11.1 Dispositions générales

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

11.2 Dispositions particulières

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

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