



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU HAUT-RHIN



SOUS-PRÉFECTURE DE MULHOUSE

Bureau des Affaires Communales
et de la Réglementation

Affaire suivie par : Mme Sylvie DUPONT

☎ 03 89 33 45 03

☎ 03 89 46 69 58

✉ sylvie.dupont@haut-rhin.gouv.fr

**DIRECTION DEPARTEMENTALE DES
TERRITOIRES DU HAUT-RHIN**

Service Connaissance, Aménagement et Urbanisme
Bureau Urbanisme et Planification Territoriale

Dossier suivi par : Loïc Bour

☎ : 03 89 24 85 06

✉ : loic.bour@haut-rhin.gouv.fr

Monsieur le maire

Mairie

26 rue Principale
68270 RUELISHEIM

Le **28 SEP. 2017**

Objet : Projet de PLU arrêté

PJ : Avis technique de l'État

Par délibération en date du 29 juin 2017, le conseil municipal de Ruelisheim a arrêté le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune.

En application de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, vous m'avez soumis ce projet en tant que personne publique associée à l'élaboration du PLU. Dans le cadre de cette consultation, le dossier du PLU arrêté de votre commune a été transmis pour avis aux services de l'État.

Parmi l'ensemble des observations émises par les services consultés, j'appelle notamment votre attention sur les observations suivantes :

Perspectives d'évolution de la population et évaluation des besoins en habitat

Le projet urbain de la commune est construit autour d'un gain de 200 habitants à l'horizon 2033, soit une augmentation annuelle moyenne de la population de 0,43 %/an. Si un effort a été fait par rapport au projet initial (600 habitants supplémentaires), cette estimation de croissance reste optimiste et doit être mieux justifiée au regard de l'évolution passée de la population (-1,1 %/an entre 2007 et 2012).

Pour accueillir cette population supplémentaire et faire face au desserrement des ménages, la commune prévoit la construction de 191 logements dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et 220 logements dans le rapport de présentation. L'objectif de construction de logements de la commune doit être précisé en levant les contradictions de chiffres entre le rapport de présentation et le PADD.

Gestion économe de l'espace

Les objectifs de modération de la consommation foncière par rapport à la décennie précédente sont atteints. Néanmoins, la mobilisation des espaces et du bâti disponibles dans l'emprise urbaine à hauteur de 2,96 ha est établie sans être assortie d'une carte présentant la localisation de ces potentialités ni d'une présentation des raisons pour lesquelles certaines dents creuses ont été écartées. Aussi, la nécessité d'une extension urbaine de 3,5 à 4 ha doit être démontrée, de même que la compatibilité du projet avec le schéma de cohérence territoriale de la région mulhousienne qui prévoit l'aménagement de 40 % des logements dans l'emprise urbaine, soit 70 logements, alors que le PADD en prévoit une soixantaine.

La construction d'une résidence pour seniors fait partie du projet d'offrir un parcours résidentiel complet sur la commune et de diversifier l'habitat pour qu'il corresponde mieux aux structures actuelles de la population du village (notamment la diminution de la taille des ménages). Le choix de cette localisation, éloignée des commerces et services publics, est peu compréhensible et non justifiée, eu égard au public visé. Il favorise de plus l'étalement urbain au détriment des espaces naturels et agricoles, et constitue le prélude à l'urbanisation du sud de la RD20.IV. Afin de garantir la conformité du PLU avec l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, notamment quant à la préservation des espaces agricoles et la limitation des obligations des déplacements, la commune doit rechercher un site alternatif permettant d'implanter ce projet à proximité des services.

Protection des espaces naturels

Une grande partie du territoire de la commune est repéré par l'inventaire CIGAL comme étant à dominante humide ; les secteurs d'extension 1AU sud et ouest, 2AU, US1 et 2, UB nord sont qualifiés de zones à dominante humide alors même qu'ils sont inscrits en zones d'extension. À défaut d'étude permettant de conclure à l'absence de caractère humide de ces zones, ces secteurs doivent être exclus des zones d'urbanisation.

Prévention des risques

La commune est concernée par le risque de remontée de nappe dans le bassin potassique. Les secteurs urbanisés et les secteurs d'extension sont classés en sensibilité forte, voire très forte (rapport de présentation, p. 128) Conformément aux dispositions 27 et 28 du plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du district Rhin, le PLU doit mettre en place des mesures visant à ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes au risque dans les zones concernées (UA, UB, US1, US1a, US2, 1AU, 1AUa, 2AU, A).

En conséquence, au vu des observations qui précèdent, j'émet un **avis favorable** à votre projet de PLU, sous réserve d'apporter les modifications suivantes :

- justifier les choix de développement de la commune au regard de son évolution démographique et des alternatives existantes ;
- revoir la localisation du projet de résidence pour personnes âgées prévu en zone US2 ;
- prendre en compte, dans le règlement et les OAP, les zones humides et le risque d'inondation par remontées de nappes.

Je vous rappelle qu'un défaut de prise en compte de ces observations est susceptible d'entraîner une illégalité du PLU, et que la jurisprudence constante montre que le juge administratif attache une importance particulière aux justifications des choix d'aménagement opérées dans le document d'urbanisme.

L'annexe technique détaillée ci-jointe reprend l'ensemble des observations émises par mes services. Je vous demande de l'examiner avec soin en vue d'adapter le projet de PLU en conséquence. Mon avis ainsi que l'annexe précitée devront figurer au dossier d'enquête publique préalable à l'approbation du PLU.

Mes services et ceux de la Direction Départementale des Territoires sont à votre disposition pour vous apporter les précisions que vous jugeriez nécessaires au sujet du contenu de cet avis.

Pour le Préfet et par délégation,
Le sous-préfet de Mulhouse


Jean-Noël CHAVANNE



PRÉFET DU HAUT-RHIN



**Direction Départementale des Territoires
du Haut-Rhin**

Service Connaissance Aménagement et Urbanisme
Bureau Urbanisme et Planification Territoriale
Fax : 03 89 24 84 99

Dossier suivi par : Loïc Bour
☎ : 03 89 24 85 06
✉ : loic.bour@haut-rhin.gouv.fr

Objet : PLU arrêté de Ruelisheim

Colmar, le **28 SEP. 2017**

AVIS TECHNIQUE DES SERVICES DE L'ÉTAT SUR LE DOSSIER DU PLU ARRÊTÉ DE RUELISHEIM

La direction départementale des territoires (DDT) du Haut-Rhin

La DDT rappelle la transmission des documents suivants :

- le porter à connaissance de l'État du 4 mars 2016 ;
- la lettre d'observation du 17 mars 2016 suite à la réunion des personnes publiques associées du 10 mars 2016 ;
- la lettre d'observation du 7 mars 2017 suite à la réunion des personnes publiques associées du 17 novembre 2016.

1. Perspectives d'évolution de la population et évaluation des besoins en habitat

D'après le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), la commune souhaite accueillir 200 habitants nouveaux en 2033 par rapport à 2013, soit une augmentation moyenne annuelle de 0,43 %. Pour accueillir cette nouvelle population et faire face au desserrement des ménages, le PADD prévoit la construction ou la réhabilitation de 191 logements, répartis ainsi :

- 90 logements pour la nouvelle population ;
- 87 logements pour répondre au desserrement des ménages ;
- 14 logements liés au renouvellement urbain.

Le diagnostic, intégré dans le rapport de présentation, prévoit une augmentation annuelle de population de 0,48 %, soit 231 nouveaux habitants, nécessitant la création de 220 logements, dont :

- 111 liés à l'évolution de la population ;
- 94 liés au desserrement des ménages ;
- 15 liés au renouvellement du parc.

La commune doit préciser le nombre de logements prévus dans le PLU afin de lever les contradictions exposées ci-dessus.

De plus, d'après le rapport de présentation et l'INSEE, la population de la commune est en baisse depuis 1999 (- 340 habitants entre 1999 et 2014) ; cette tendance est confirmée par les statistiques de l'INSEE. Dans ce contexte, la commune doit apporter les éléments lui permettant de fonder ses objectifs d'augmentation de population.

Par ailleurs, les logements prévus pour le renouvellement urbain sont des « *logements existants [qui] se renouvellent au fur et à mesure des rénovations, réhabilitations et démolitions reconstructions.* » (rapport de présentation, p. 47). Ils ne sont liés ni à l'accueil de nouveaux habitants, ni au desserrement des ménages. À ce titre, ils doivent être retirés des objectifs de création de logements, soit 177 logements.

Le PADD, dans son orientation 4, envisage la création de logements aidés sans que cette mesure ne soit déclinée dans le règlement et dans les orientations d'aménagement et de programmation. La mise en œuvre de cette orientation nécessite des actions telles que la création d'un secteur de mixité sociale ou l'instauration d'emplacements réservés, comme défini aux articles L.151-15 et R.151-38 du code de l'urbanisme.

La commune doit lever les contradictions dans le projet présenté, justifier la hausse de population prévue, revoir son objectif de logements et assurer la mise en œuvre de l'ensemble des orientations du PADD.

2. Gestion économe de l'espace

2.1 La mobilisation des espaces et du bâti disponibles dans l'enveloppe urbaine

Selon les dispositions de l'article L.151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation « *analyse (...) la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis* ». Le rapport de présentation identifie notamment 2,96 ha de dents creuses. En l'absence d'une carte présentant la localisation des potentialités urbaines, et d'une présentation des raisons pour lesquelles certaines dents creuses ont été écartées, la commune n'a cependant pas intégralement répondu aux exigences rappelées ci-dessus.

Le rapport de présentation (p. 45) prévoit la construction ou la mobilisation de 150 logements dans l'emprise urbaine, dont :

- 20 logements dans les dents creuses ;
- 52 logements issus d'une association foncière urbaine à l'ouest du centre historique ;
- 30 logements issus de réhabilitations ;
- 48 logements remis sur le marché, actuellement occupés par des personnes de plus de 75 ans vivant seules.

Le PADD (p. 9) quant à lui retient « *un potentiel de renouvellement urbain permettant la réalisation d'une soixantaine de logements à l'intérieur du village* ».

De plus, le nombre de logements pouvant être construits grâce à l'association foncière urbaine et à la mobilisation des dents creuses prévue dans le rapport de présentation est supérieur aux possibilités exprimées par le PADD.

La commune doit mettre en cohérence les objectifs de densification et de mutation du bâti exprimés dans le rapport de présentation et dans le PADD.

En outre, le SCoT de la région mulhousienne actuellement en vigueur prévoit que 40 % des logements doivent être construits dans l'enveloppe urbaine, soit 70 logements sur un total de 177 logements. Cet objectif n'étant pas atteint, la compatibilité du document d'urbanisme avec le SCoT n'est pas assurée sur ce point.

2.2 Les extensions du projet d'aménagement

Les extensions en zones U et AU prévues au projet représentent entre 3,5 et 4 ha d'après le diagnostic. Si le projet est compatible avec le SCoT de la région mulhousienne sur ce point, les zones ouvertes à l'urbanisation paraissent surestimées au regard des potentialités de construction dans l'enveloppe urbaine.

La commune doit compléter son projet enfin de prendre en compte les observations ci-dessus.

2.3 Le bilan de la consommation d'espace

Le bilan de la consommation d'espace présenté dans le rapport de présentation fait état de 3,7 ha artificialisés pour l'habitat entre 2000 et 2011 ; il est indiqué que 45 logements ont été construits entre 2005 et 2014. Le bilan de la consommation d'espace doit être actualisé pour tenir compte de l'artificialisation des sols entre 2011 et 2015, ainsi que pour permettre de croiser la consommation d'espace avec le nombre de logements créés.

En prévoyant une artificialisation comprise entre 0,23 ha par an et 0,26 ha par an, le projet de PLU modère sa consommation d'espace (0,37 ha par an au POS).

3. Secteur US2

La commune projette la construction en zone US2 d'équipements d'accueil et de logements pour séniors. Ce secteur, éloigné du centre-ville, se trouve de plus de l'autre côté de la RD20.IV par rapport aux constructions déjà présentes dans les environs.

Ainsi, le choix de cette localisation, éloignée des commerces et services publics, est peu compréhensible et n'est pas justifié, eu égard au public visé et favorise de plus l'étalement urbain au détriment des espaces naturels et agricoles, et constitue le prélude à l'urbanisation du sud de la RD20.IV.

Ainsi qu'il l'a été écrit dans la lettre d'observation du 7 mars 2017, le choix de l'emplacement de la zone US2 n'est pas pertinent ; la localisation de ce projet doit donc être revue afin de garantir la conformité du PLU avec l'article L.101-2 du code de l'urbanisme pour ce qui est de la préservation des espaces agricoles, du développement urbain maîtrisé et de la diminution des obligations de déplacements motorisés.

4. La protection de l'environnement

Les principaux espaces naturels de la commune sont classés en zone naturelle N et le règlement limite les constructions qui peuvent y être autorisées. Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics sont cependant autorisées. Conformément à l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, ces constructions ne pourront être autorisées qu'à condition d'être compatibles avec l'activité agricole ou forestière. Cette remarque est également valable pour la zone agricole.

Outre les zones humides remarquables repérées par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Rhin-Meuse, protégées par le règlement, le rapport de présentation est complété par les zones à dominante humide répertoriées par l'inventaire CIGAL. Ainsi les secteurs d'extension 1AU sud et ouest, 2AU, US1 et 2, UB nord sont qualifiés de zones à dominante humide alors même qu'ils sont inscrits en zones d'extension. À défaut d'étude permettant de conclure à l'absence de caractère humide de ces zones, ces secteurs doivent être exclus des zones d'urbanisation.

L'état initial de l'environnement prévoit la mise en place d'un réseau de haies pour renforcer les corridors écologiques altérés. Cette mesure n'est pas reprise dans le reste du document et notamment dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et dans le PADD ; ces documents devront être complétés des outils permettant la mise en œuvre de cette orientation.

5. Les risques

Le PLU prend en compte le plan de prévention des risques d'inondation du bassin versant de l'III. En revanche, bien que le risque d'inondation par remontée de nappe soit identifié dans le rapport de présentation, il n'est pas pris en compte dans le règlement. Les secteurs urbanisés et les secteurs d'extension sont classés en sensibilité forte, voire très forte (rapport de présentation, p. 128).

Le plan de gestion des risques d'inondation du district Rhin 2016-2021 n'interdit pas de nouvelles constructions dans les zones soumises au risque d'inondation par remontée de nappe. Pour être compatible avec ses dispositions 27 et 28, dans les secteurs concernés par le risque (UA, UB, US1, US1a, US2, 1AU, 1AUa, 2AU, A), la commune doit cependant imposer :

- que le premier niveau de plancher habitable soit implanté au-dessus de la cote de référence, elle-même augmentée d'une marge de sécurité ;
- que les équipements vulnérables soient installés au-dessus de la cote de référence, elle-même augmentée d'une marge de sécurité.

En l'absence d'étude spécifique, cette marge de sécurité est de 30 cm.

Il est également recommandé à la commune :

- d'interdire de réaliser des niveaux enterrés ;
- d'imposer toute prescription constructive ayant pour finalité la réduction de la vulnérabilité du bâtiment ou de l'activité.

6. Intégration urbaine et paysagère

Le rapport de présentation fait état de la volonté de la commune de réduire les besoins de déplacements, automobiles en particulier, et de favoriser des formes plus compactes d'habitat pour limiter la consommation d'espace. Pour ce faire, le règlement et les OAP pourraient favoriser la création d'un alignement en zone 1AU, en particulier dans le secteur du nord-ouest. Les OAP sont de plus sommaires : elles gagneraient à être complétées de dispositions relatives à la création d'espaces verts.

De plus, en zone UB, le règlement impose un retrait minimal de 4 m dès lors qu'il n'y a pas d'alignement préexistant. Ce recul obligatoire est dissuasif pour l'utilisation des modes actifs de déplacement et pour la mixité fonctionnelle. Il devrait être réduit, voire supprimé.

7. Observations générales sur les documents présentés

En plus des observations présentées aux points 1 et 2, plusieurs incohérences ont été relevées dans le document et sont pointées ci-dessous.

7.1 Le rapport de présentation

Le diagnostic précise que la vacance est à un taux acceptable sans que celui-ci soit précisé. Il conviendrait d'indiquer ce taux.

p. 48 : le document fait référence au scénario adopté par la CCAB, à la place de Mulhouse Alsace Agglomération.

p. 115 : le graphique et le texte qui le suit sont à mettre en cohérence : le fioul et l'électricité apparaissent comme équivalentes en termes de poids dans la consommation énergétique de la commune.

p. 126 : pour une meilleure compréhension, « cité Théodore » devrait être remplacé par « cité Sainte-Barbe ».

p. 186 : la zone à citer est la zone US et non la zone UE.

7.2 Les O.A.P.

L'OAP 1 aurait pu être étendue aux deux espaces libres à proximité afin d'inclure dans l'aménagement la création d'espaces publics et d'espaces verts.

7.3 Le règlement

Dans toutes les zones, il convient de remplacer « *les constructions à destination agricole ou forestière* » par « *les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière* ».

p. 28 : le point n°4 concernant l'emprise au sol des constructions doit être reformulé, « *la partie de l'unité foncière* » n'étant pas compréhensible.

p. 44 : la sous-destination « commerce de gros » est incluse dans la destination « commerce et activités de service ». La sous-destination « industrie » est incluse dans la destination « autres activités des secteurs secondaires et tertiaires ». Il y a donc lieu de supprimer la mention de ces deux sous-destinations.

Pour les zones A et N, la référence aux constructions à destination d'hébergement est inutile : cette sous-destination est comprise dans la destination « habitation ».

De plus, en zone A, les nouvelles constructions à destination d'exploitations agricoles ne sont pas interdites ; or la commune souhaite limiter ces constructions à la zone Ac. Le règlement doit être rectifié.

La direction départementale de la cohésion sociale et de la protection des populations (DDCSPP)

La commune de Ruelisheim compte une installation classée. Il s'agit d'Educani, située rue du Général de Gaulle, qui est soumise à déclaration et concernée par l'arrêté du 08/12/06 relatif aux prescriptions générales applicables aux installations classées soumises à déclaration sous la rubrique n° 2120.

Dans le rapport de présentation, cette ICPE n'est pas citée. D'après sa localisation, elle semble figurer en zone Nc sur le plan de zonage. Il n'y a toutefois aucune légende indiquant sa présence. Les règles de réciprocité vis-à-vis de cette ICPE ne sont pas notifiées dans le règlement.

Nous rappelons qu'au regard de l'AM du 27/12/2013 modifié, la distance réglementaire de recul pour les constructions d'habitations des tiers est de 100 mètres selon le principe de réciprocité fixé au 1er alinéa de l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime.

Sous réserve de l'ajout de ces informations dans le PLU et du respect des périmètres définis par les différents arrêtés ministériels, le dossier est en conformité avec les ICPE gérées par la DDCSPP.

L'agence régionale de santé Grand-Est

Des zones urbaines (UCb et UB) destinées à accueillir un ou des établissements hébergeant des personnes vulnérables (enfants, personnes âgées) sont implantées à proximité des secteurs de la zone agricole (A et Ac).

Il est nécessaire de mettre en place des mesures de protection telles que l'implantation de haies antidérive. Ces mesures ciblent principalement les établissements ou espaces accueillant des enfants (y compris les centres de loisirs et les aires de jeux), ceux accueillant des personnes âgées et les établissements de soins.

En pratique, les mesures de protection évoquées pourraient également être appliquées aux secteurs où les zones d'habitation et les zones agricoles cultivées sont contiguës.

Cette haie antidérive devra être décrite soit dans le cadre de l'OAP, soit dans l'article du règlement relatif aux espaces verts et plantations.

