



MULHOUSE ALSACE  
AGGLOMÉRATION

Pôle 32 - Urbanisme et Aménagements  
322 - Aménagement de l'espace et risques



Monsieur Francis DUSSOURD  
Maire  
5 rue de l'Eglise  
68270 RUELISHEIM

**Affaire suivie par :** Aline COLLAINÉ  
Chargée d'études  
☎ 03 69 77 67 41  
✉ [aline.collaine@mulhouse-alsace.fr](mailto:aline.collaine@mulhouse-alsace.fr)

**Réf. :** D17-003985

Le 4 OCT. 2017

### **Objet : Avis sur le PLU arrêté**

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la révision de votre Plan d'Occupation des Sols et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme, vous avez notifié à m2A par courrier en date du 07 juillet dernier votre projet de PLU arrêté. En tant que Personne Publique Associée à l'élaboration des PLU, m2A a procédé à son examen au regard de ses implications sur l'exercice des compétences communautaires.

Après analyse des dispositions proposées et notamment de leur compatibilité avec les différents plans et programmes mis en œuvre à l'échelle communautaire je tiens tout d'abord à souligner les efforts fournis en matière de protection de l'environnement.

Afin de garantir par avance la compatibilité du projet de PLU avec le SCoT en cours de révision et d'éviter une mise en compatibilité le moment venu, m2A émet un avis favorable sous réserve de respecter les surfaces d'extension prévues au SCOT futur.

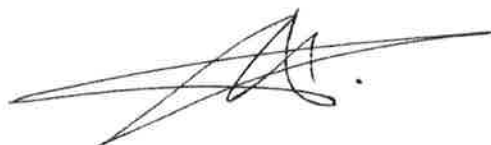
En effet, réglementairement le secteur US2 dédié à une résidence seniors relève de la destination logement et non de l'équipement public. Pour éviter de dépasser l'enveloppe urbaine dédiée au développement résidentiel, ce secteur devrait donc trouver une localisation au sein de l'enveloppe urbaine de référence (T0). Si cela est impossible, la réduction des autres surfaces d'extension s'imposerait.

Par ailleurs, il est nécessaire que le PLU intègre les dispositions du futur SCOT veillant à protéger la pénétrante verte située à hauteur du quartier Sainte Barbe. Vous trouverez ci-annexé des éléments d'explications sur ces points ainsi que différentes recommandations et propositions destinées à préciser certains aspects techniques de votre document. Les services de m2A se tiennent à votre disposition, en tant que de besoin, pour approfondir ces différents points.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Conseiller communautaire délégué  
aux documents de cohérence territoriale

Rémy NEUMANN

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

## ANNEXE TECHNIQUE

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de RUELISHEIM

*Annexe technique jointe à l'avis de m2A sur le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme de la Commune de RUELISHEIM.*

### **Réserves émises sur le projet :**

#### **En matière de surface d'extension ;**

Le SCOT en cours de révision alloue à la commune de Ruelisheim, un potentiel d'extension en dehors du T0 de 3 ha. Les secteurs 1AU et UB, situés en dehors du T0, représentent une surface totale d'environ 3.6ha. A cela s'ajoute le secteur US2 d'une surface d'1 ha environ dont la vocation est d'accueillir des logements et une résidence seniors. Cette dernière zone est présentée comme étant un équipement public. Or l'arrêté ministériel définissant les destinations et les sous destinations issues de la loi ALUR précise que la destination habitat recouvre d'une part la sous destination « logement » destinée au logement des ménages et la sous destination « hébergement » englobant notamment les maisons de retraite et les foyers autonomie.

Ainsi, le secteur US2 ne peut relever des surfaces allouées par le futur SCOT pour les équipements publics. Ce secteur, correspondant donc à de l'habitat, porte le total des surfaces d'extension en dehors du T0 à 4.6ha environ, rendant, par voie de conséquence, le projet de PLU incompatible avec le SCOT en cours de révision. Une autre localisation devra être recherchée au sein du T0 ou la suppression d'une surface d'extension équivalente devra être opérée.

#### **En matière d'environnement ;**

Le secteur US1 situé au contact de la cité Saint Barbe est impacté une pénétrante verte, au titre du SCOT en cours de révision. Il s'agit d'espace naturels protégés jusqu'au cœur des espaces urbanisés sous la forme d'espaces naturels, de grands alignements d'arbres ou de jardins. Le secteur US1 étant dévolu à l'implantation d'équipements publics, il devra prendre en compte cette dimension dans l'aménagement de la zone afin de préserver la fonctionnalité de cette pénétrante verte par la création d'une bande de 5 à 10 m de largeur qui sera laissée en espaces verts.

### **Recommandations émises sur le projet :**

#### **En matière de production de logements locatifs sociaux ;**

Dans le PADD, l'orientation « permettre un parcours résidentiel complet dans la commune » renvoie à un objectif de diversification de l'habitat, tant sur la forme que sur le statut des occupants. Aussi la production de logements aidés est souhaitée. Cependant, cette orientation ne trouve aucune traduction ni dans les OAP ni dans le règlement. Il est recommandé de préciser dans les OAP qu'une part de 10% des logements, en particulier collectifs, devront être à vocation sociale ou cette disposition devra être supprimée des orientations du PADD.

### **En matière d'économie ;**

Le secteur UE est dévolu aux activités artisanales notamment. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier dernier, cette la gestion de ces zones relève de m2A. Dans ce cadre, un travail d'harmonisation des règles a été mis en place. La taille des logements autorisés dans la zone doit être mieux encadrée. Il est recommandé de limiter leur taille à 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher et à une surface de plancher de maximum 25% de la surface de plancher totale. Concernant les surfaces non imperméabilisées, il serait souhaitable que le taux soit porté à 10 ou 15%.

### **En matière d'environnement ;**

Le PADD affirme la volonté de la commune de préserver un environnement de qualité, notamment en préservant l'espace boisé au nord ouest du territoire, les éléments de trame verte et les vergers. Compte tenu de cette volonté, ces éléments pourraient bénéficier d'une protection au titre de l'article L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme. Cela permet d'une part de les identifier sur le plan de zonage et d'autre part de prescrire des mesures de nature à assurer leur préservation, leur conservation et ou leur restauration. De plus, les ripisylves du Dollerbaechlein et de l'III, supports de corridors écologiques identifiés au SCOT, bénéficieraient d'une meilleure protection et visibilité.

### **Règlement graphique**

Le bénéficiaire de l'emplacement réservé n°3 n'est pas indiqué dans la légende. Il conviendra donc d'en préciser le bénéficiaire.

### **Règlement littéraire**

La règle qui régit l'emprise au sol de la zone A mériterait d'être précisée. En effet, l'alinéa 8 dispose que l'extension des constructions existantes destinées à l'habitat et non liées à une exploitation agricole est autorisée dans la limite de 20% de l'emprise existante. L'alinéa suivant expose que l'emprise maximale cumulée est de 200m<sup>2</sup>. Ce point peut poser un problème d'interprétation car il pourrait laisser penser qu'il s'applique à l'ensemble des constructions en zone A, y compris pour les bâtiments agricoles. Il serait bon de compléter ce point en excluant explicitement les bâtiments agricoles de cette disposition.

### **Justifications**

Lors de la rédaction des justifications quelques coquilles se sont glissées dans la partie portant sur l'explication du règlement. Ainsi, l'exposé des justifications de la zone UC, fait mention de la zone UB. Il en va de même pour la zone US qui se transforme en UE au cours de l'exposé. Il conviendra de rectifier ces erreurs matérielles.