



Commune de Ruelisheim

PLAN LOCAL D'URBANISME DE RUELISHEIM

NOTICE D'ENQUETE PUBLIQUE

ENQUETE PUBLIQUE

Révision du POS en vue de sa transformation en PLU

Vu pour être annexé à l'arrêté municipal de ce jour,

A Ruelisheim, le 9 octobre 2017

Le Maire
Francis DUSSOURD



OTE INGÉNIERIE

des compétences au service de vos projets

www.ote.fr

Siège social
 1 rue de la Lisière - BP 40110
 67403 ILLKIRCH Cedex - FRANCE
 Tél : 03 88 67 55 55



Agence de Colmar
 52 rue du Prunier
 68000 COLMAR - FRANCE
 Tél : 03 89 41 23 74

	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION		APPROBATION		N° AFFAIRE :	Page : 2/16
0	22/02/2012		OTE - Léa DENTZ	L.D.				
LD								

Sommaire

1. Coordonnées de la commune	4
2. Objet de l'enquête publique	5
3. Caractéristiques du projet	6
4. Informations apportées par la commune sur le PLU arrêté	11
4.1. Sur l'avis de l'Etat	11
5. Enquête publique	14
5.1. Textes qui régissent l'enquête publique	14
5.2. Place de l'enquête publique dans la procédure	14
5.3. Décisions qui peuvent être adoptées à l'issue de l'enquête publique	14
6. Composition du dossier d'enquête publique	16

1. Coordonnées de la commune

Commune de RUELISHEIM



26 Rue Principale – 68270 RUELISHEIM



03.89.57.63.63



mairie.ruelisheim@orange.fr

représentée par M. Francis Dussourd, Maire

2. Objet de l'enquête publique

La commune de Ruelisheim a approuvé son Plan d'Occupation des Sols par délibération du Conseil Municipal en date du 12 mai 1977.

Le Plan d'Occupation des Sols a fait l'objet de révisions approuvées successivement par délibération du Conseil Municipal en date du :

- 23 novembre 1984 pour la modification n°1
- 27 mai 1999 pour la révision n°1
- 29 janvier 2008 pour la modification n°2
- 25 novembre 2010 pour la modification simplifiée n°1
- 30 juin 2016 pour la modification n° 3

Ce document ancien ne correspondait plus aux exigences actuelles de la population, c'est pourquoi sa révision a été prescrite par délibération du Conseil Municipal du 12 mars 2015.

Il s'agit maintenant de soumettre le dossier du projet de PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal à enquête publique, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

3. Caractéristiques du projet

Le Conseil Municipal de Ruelisheim a prescrit par délibération du 12 mars 2015 la révision du Plan d'Occupation des Sols et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme.

Les objectifs poursuivis dans le cadre de cette révision sont :

- Encadrer le développement urbain et agricole ainsi que les projets de constructions visant les économies d'énergie ;
- Conserver la morphologie actuelle et le caractère villageois des constructions et des quartiers ;
- Conserver certaines zones NA ;
- Ouvrir la réflexion sur l'affirmation de la fonction de centre urbain autour de la mairie et de l'église ;
- Préserver la spécificité des 2 entités urbaines en perpétrant notamment la forme urbaine de l'ancien village en maintenant la coupure verte interstitielle ;
- Protéger les espaces boisés et les espaces utiles à l'exploitation agricole ;
- Prendre en compte les risques d'inondations et les caractéristiques paysagères du thalweg de l'Ill ;
- Permettre la diversification de l'offre d'habitat en créant des « petits » collectifs ;
- Adapter le règlement aux lois Grenelle II et ALUR tout en préservant une cohérence entre les zones urbaines présentes et futures ;
- Définir les prévisions de développement de la Commune et élaborer un projet de territoire dans le respect des principes de développement durable ;
- Eviter que du fait d'une période de « vide juridique », la constructibilité ne soit plus normée et que l'égalité des droits et obligations des pétitionnaires d'un permis de construire soit rompues.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, qui s'inscrit dans le cadre de ces objectifs, s'articule autour de 5 axes, déclinés en orientations.

A ASSURER LA REDYNAMISATION DU VILLAGE, POUR PRESERVER CES EQUIPEMENTS

Orientation 1. S'inscrire dans une politique volontariste d'accueil de nouveaux habitants pour un meilleur équilibre des classes d'âge

Orientation 2. Favoriser un développement de l'habitat équilibré entre renouvellement urbain et extensions du village

2.1. Valoriser le potentiel foncier existant dans l'enveloppe urbaine

2.2. Dans le respect du caractère rural de Ruelisheim

Orientation 3. Rester dans la continuité de l'urbanisation actuelle en favorisant la centralité du village

Orientation 4. Permettre un parcours résidentiel complet dans la commune

B MAINTENIR ET ENCOURAGER LE DEVELOPPEMENT LOCAL SUR LE TERRITOIRE

- Orientation 1. Valoriser la zone artisanale
- Orientation 2. Maintenir la mixité des fonctions dans la zone bâtie
- Orientation 3. Conforter et renforcer les équipements existants
- Orientation 4. Encourager la pérennisation des activités agricoles
- Orientation 5. Renforcer la desserte numérique

C AMELIORER LE FONCTIONNEMENT TERRITORIAL

- Orientation 1. Maintenir la qualité des entrées de ville et la structure urbaine de Ruelisheim
- Orientation 2. Engager une réflexion sur la réalisation de bouclages et d'un schéma de circulation permettant de relier l'habitat aux équipements et services de la commune
- Orientation 3. Prendre en compte les besoins en stationnement, en particulier sur les espaces privatifs lors de la création de logements

D VALORISER LA QUALITE DES SITES ET DES PAYSAGES

- Orientation 1. Garantir l'insertion paysagère du village dans son environnement
 - 1.1. Assurer l'insertion du bâti dans le tissu urbain existant dans le respect de ses caractéristiques
 - 1.2. Préserver l'insertion de Ruelisheim dans son environnement
- Orientation 2. Valoriser les espaces agricoles

E PRESERVER LES QUALITES ENVIRONNEMENTALES DU TERRITOIRE

- Orientation 1. Limiter la réduction d'espaces agricoles et naturels
- Orientation 2. Permettre les constructions écologiques et favorables aux économies d'énergie
- Orientation 3. Préserver les espaces boisés
- Orientation 4. Préserver le fonctionnement écologique et la richesse écologique du territoire
 - 4.1. Préserver et améliorer les continuités écologiques,
 - 4.2. Limiter les projets d'aménagement à proximité des secteurs naturels sensibles, en particulier le long de l'III

Orientation 5. Prendre en compte la risque d'inondation dans les perspectives d'évolution du village

Pour traduire ces différentes orientations, le PLU de Ruelisheim classe le territoire communal en quatre grandes catégories de zones :

■ Les zones urbaines (UA, UB, UC (divisée en 2 secteurs UCa et UCb), UE et US (divisée en 2 secteurs US1 (comportant lui-même un secteur US1a) et US2) correspondent aux zones déjà urbanisées et aux zones où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

■ Les zones à urbaniser (1AU et 2AU) identifiant les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation en vue d'une urbanisation à court, moyen ou à long terme.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de ces terrains. Les constructions y sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble. Les secteurs sont classés en zone 1AU et 1AUa (le classement en secteur 1AUa identifiant la volonté communale d'une urbanisation d'un seul tenant).

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU. C'est le cas de la zone 2AU. Celle-ci est identifiée pour une urbanisation à très long terme (à l'horizon 2033).

■ La **zone agricole A**, englobe l'ensemble des surfaces et secteurs, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle comprend un secteur AC.

■ La zone **naturelle et forestière N** comprend les secteurs à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. La zone N comprend un secteur NC.

Chaque zone fait l'objet de dispositions réglementaires visant à répondre aux objectifs du PADD.

Concernant les zones urbaines

L'identification des différentes zones urbaines s'appuie essentiellement sur deux critères : la morphologie urbaine et les fonctions urbaines.

Ainsi, à l'exception des zones UE (zone économique) et US (zones dévolues aux équipements publics et d'intérêt collectif), les zones UA et UB du PLU sont des zones mixtes fonctionnellement. Elles sont les espaces privilégiés pour développer

les fonctions résidentielles, dans un contexte de plus grande mixité sociale (notamment au travers de l'implantation de petits collectifs), tout en préservant et en développant la mixité fonctionnelle, un bon accès aux transports en commun actuels et futurs.

La zone UC, à très forte dominante résidentielle, est identifiée spécifiquement pour préserver la spécificité de ce secteur témoin de l'activité minière du secteur. En effet, la Cité Ste-Barbe (qui jouxte la cité du même nom de Wittenheim) présente une cohérence architecturale et urbaine que les élus ont souhaité pérenniser.

La distinction entre les différentes zones UA, UB et UC repose sur une analyse du tissu bâti existant dans le village, notamment les modes d'implantation, la densité bâtie sur les parcelles. De fait, les zonages retenus délimitent des entités urbaines différenciées, que le PLU tente de conserver, tout en assurant des possibilités, plus particulièrement en terme d'optimisation de l'utilisation du foncier.

La zone UE à vocation économique est une zone spécifique, car elle doit permettre l'accueil d'entreprises qui ne peuvent cohabiter avec une fonction résidentielle au sein d'une zone mixte. Des habitations y sont aujourd'hui implantées, mais elles sont le fruit d'une urbanisation qui permettait le logement « de fonction » des artisans et industriels, sans condition spécifique. Ces logements sont parfois occupés par des personnes n'ayant plus aucun lien avec l'entreprise d'origine (laquelle parfois n'existe plus dans la zone).

La zone US identifie les secteurs d'implantation actuelle et future des équipements publics et d'intérêt collectif. Il s'agit de permettre aux équipements existants de pouvoir se développer. Des équipements complémentaires doivent également pouvoir s'y implanter, pour répondre aux besoins des habitants actuels et futurs de Ruelisheim, quel que soit leur âge.

Concernant les zones à urbaniser

Il s'agit de zones destinées à l'urbanisation future, mais non forcément urbanisables dans le cadre du présent PLU.

Ainsi, les zones 1AU (y compris le secteur 1AUa) sont urbanisables à court et moyen terme, pour une destination principale d'habitat, sous réserve du respect des dispositions réglementaires et des principes définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation. La mixité des fonctions y est admise, sous réserve de la préservation du caractère résidentiel de ces secteurs.

La zone 2AU (qui comporte également des Orientations d'Aménagement et de Programmation) a été définie pour une urbanisation à long terme (à l'horizon 2033), après modification ou révision du présent PLU.

Concernant les zones agricoles

La zone agricole est protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est de ce fait très largement inconstructible.

La zone A comprend le secteur AC, réservé aux besoins des constructions des exploitations agricoles. Les différents secteurs AC identifiés ont été délimités pour répondre aux besoins des exploitations agricoles. Un secteur proche de l'entrée

ouest du village de Ruelisheim a été classé en zone AC afin de permettre l'implantation d'une nouvelle exploitation agricole.

Concernant les zones naturelles

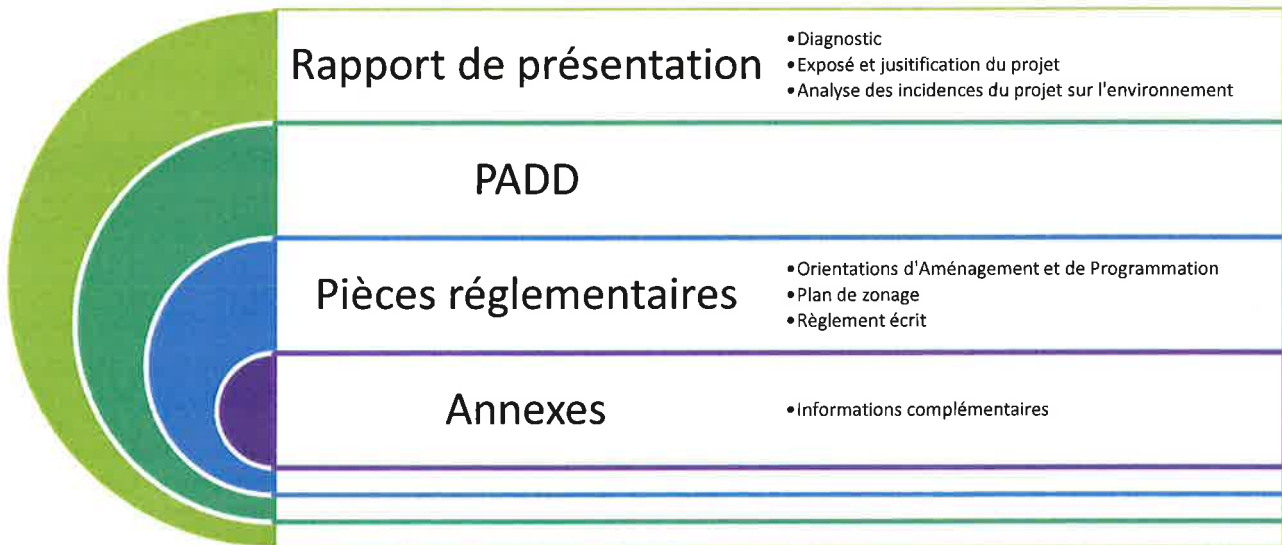
La zone naturelle est protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle est de ce fait très largement inconstructible

La zone N comprend le secteur NC, identifiant des constructions existantes à l'extrême ouest du territoire communal, qui pourront évoluer à la marge.

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent de mettre en œuvre des principes d'urbanisation pour les secteurs d'extension du village, garantissant une meilleure utilisation du foncier.

Le dossier de PLU est composé de 4 parties :



Il est précisé que le PLU n'a pas été soumis à la réalisation d'une évaluation environnementale, après examen au cas par cas, et décision de l'Autorité Environnementale n° MRAe 2017DKGE85 du 29 mai 2017.

4. Informations apportées par la commune sur le PLU arrêté

Les avis exprimés par les différents services et organismes consultés sur le projet de PLU arrêté sont joints au présent dossier soumis à enquête publique.

Certaines remarques émises pourront, après l'enquête publique et en fonction du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur, conduire à modifier le projet de PLU avant son approbation.

Les principales remarques sont indiquées ci-après.

4.1. SUR L'AVIS DE L'ÉTAT

L'Etat émet un avis favorable sur le PLU arrêté (courrier du 28 septembre 2017) 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 remontée de nappes.

Il est également rappelé dans ce courrier qu'à défaut de prise en compte de ces observations, le PLU peut être fragile juridiquement.

Evolutions prévisibles du PLU

A la suite de l'enquête publique, ces remarques sont de nature à induire

- une réduction potentielle des zones urbaines et d'urbanisation future définies dans le PLU arrêté.
- des évolutions des dispositions réglementaires, ainsi que les principes d'organisation définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, pour y intégrer des dispositions complémentaires.

4.2. SUR L'AVIS DE LA CDPENAF

La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers du Haut-Rhin (avis daté du 4 octobre 2017) émet un avis favorable sur le PLU arrêté, sous réserve :

- de prévoir dans le règlement du sous-secteur US2 (destiné à l'implantation d'une résidence seniors) une distance de retrait par rapport aux bâtiments des exploitations agricoles, et la compatibilité de l'implantation du projet avec les activités agricoles sur les surfaces attenantes ;
- de modifier le classement de N en Ai des surfaces agricoles situées à l'ouest du chemin rural « sentier de l'III ».

Evolutions prévisibles du PLU

A la suite de l'enquête publique, ces remarques sont de nature à induire

- des dispositions réglementaires complémentaires en sous-secteur de zone US2 pour préserver l'exploitation agricole implantée à proximité ;
- une modification des limites entre zones A et N, pour intégrer en zone agricole inconstructible les espaces à fort risque d'inondation (intégrés en zone N dans le PLU arrêté, justement pour tenir compte du risque « inondation »).

4.3. SUR L'AVIS DE MULHOUSE ALSACE AGGLOMERATION

M2A émet un avis favorable sur le PLU arrêté, sous réserve :

- de respecter les surfaces d'extension prévues au SCOT futur. Afin de ne pas dépasser l'enveloppe urbaine dédiée au développement résidentiel, le secteur US2 devrait trouver une localisation au sein de l'enveloppe urbaine de référence. En cas d'impossibilité, la réduction des autres surfaces d'extension s'imposerait.
- de prendre en compte la pénétrante verte située à hauteur du quartier Sainte-Barbe, notamment par la création d'une bande de 5 à 10 mètres de largeur qui sera laissée en espaces verts.

Des recommandations techniques sont également proposées, concernant la production de logements locatifs sociaux, l'harmonisation des règles en matière d'évolution des zones économiques dont M2A à la charge, et d'environnement. Des remarques relatives au règlement (graphique et écrit) ainsi que sur la partie justificative du rapport de présentation sont également formulées.

Evolutions prévisibles du PLU

A la suite de l'enquête publique, ces remarques sont de nature à induire

- une relocalisation du secteur US2 ;
- des évolutions des dispositions réglementaires, pour y intégrer des dispositions complémentaires.

4.4. SUR L'AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE D'ALSACE

La Chambre d'Agriculture émet un avis favorable sur le PLU arrêté, sous réserve :

- de prévoir un classement en zone AC du secteur à vocation agricole compris à l'ouest du village historique jusqu'à la RD 20 ;
- de réduire les zones d'extension à vocation d'habitat et des zones d'équipement pour répondre à un objectif de limitation de l'étalement urbain ;
- de supprimer l'emplacement réservé n° et prévoir l'accès au sous-secteur US1a sur l'emprise de la zone US1.

Evolutions prévisibles du PLU

A la suite de l'enquête publique, ces remarques sont de nature à induire

- une augmentation des zones agricoles constructibles pour les exploitations agricoles ;
- une suppression du secteur US2 ;
- la relocalisation de l'accès au sous-secteur US1a ;
- des évolutions des dispositions réglementaires, pour y intégrer des dispositions complémentaires.

5. Enquête publique

5.1. TEXTES QUI REGISSENT L'ENQUETE PUBLIQUE

Selon les dispositions de l'article L153-19 du code de l'urbanisme, l'enquête publique est "réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I^{er} du code de l'environnement."

5.2. PLACE DE L'ENQUETE PUBLIQUE DANS LA PROCEDURE

Le schéma suivant présente la procédure de révision du POS et sa transformation en PLU et indique de quelle manière l'enquête publique s'inscrit dans cette procédure.

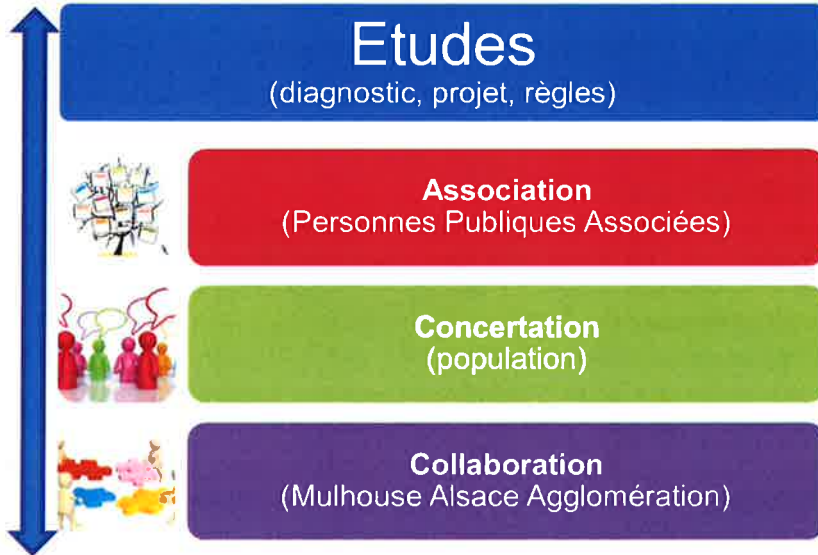
5.3. DECISIONS QUI PEUVENT ETRE ADOPTEES A L'ISSUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

A l'issue de l'enquête publique et conformément aux dispositions de l'article L153-21 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération du conseil municipal.



Prescription du PLU

- objectifs
- modalités de concertation



Débat sur le PADD



Arrêt du PLU

Bilan de la concertation



Approbation du PLU

6. Composition du dossier d'enquête publique

Le dossier soumis à enquête publique est composé de la manière suivante :

- La présente notice de présentation ;
- Le dossier du PLU qui comprend :
 - Un rapport de présentation
 - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
 - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
 - Les plans de zonage ;
 - Le règlement ;
 - Les annexes ;
- Le bilan de la concertation ;
- La décision de l'Autorité Environnementale n° MRAe 2017DKGE85 du 29 mai 2017 dispensant le PLU de la réalisation d'une évaluation environnementale après examen au cas par cas ;
- Le Porter à Connaissance de l'Etat ;
- Les avis rendus sur le dossier de PLU :
 - Avis de la Commune de BATTENHEIM en date du 29 août 2017 ;
 - Avis du SIVU SAEP BP / HARDT du 4 septembre 2017 ;
 - Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie Alsace Eurométropole du 12 septembre 2017 ;
 - Avis du Syndicat Intercommunal du Dollerbaechlein du 15 septembre 2017 ;
 - Avis de l'Etat, en date du 28 septembre 2017 ;
 - Avis de la Chambre d'Agriculture d'Alsace du 29 septembre 2017
 - Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers du Haut-Rhin, en date du 4 octobre 2017 ;
 - Avis de Mulhouse Alsace Agglomération du 4 octobre 2017.