

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification approuvée



Ruelisheim



1. Note de présentation

Valant rapport de présentation complémentaire

PLU approuvé le 28 juin 2018
PLU mis en compatibilité le 23 novembre 2020
PLU modifié le 13 décembre 2021

Vu pour être annexé à la délibération du 13 décembre 2021 du Conseil d'Agglomération

**Le Vice-Président
Rémy Neumann**



Décembre 2021

SOMMAIRE

1. Rappel du contexte juridique et objet de la modification	3
2. Composition du dossier	4
3. Objet de la modification et justifications	5
3.1. Modification du zonage de la zone UB et suppression du secteur US2.....	5
3.2. Autres modifications.....	7
4. Dispositions modificatives des pièces du PLU	8
4.1. Règlement graphique	8
4.2. Règlement écrit	11
4.3. Rapport de présentation	13
5. Etat initial de l'environnement et incidences	14
5.1. Périmètre d'inventaire et de protection du patrimoine naturel et environnemental	14
5.2. Trame verte et bleue et zones humides	15
5.3. Risques naturels.....	17
5.4. Risque mouvement de terrain	18
5.5. Sites et sols pollués	19
5.6. Autres risques et contraintes.....	19
6. Synthèses des Incidences prévisibles sur le site et l'environnement, et mesures prises pour leur préservation et leur mise en valeur	20
7. Justification par rapport aux contraintes supra-communales.....	20
7.1. Les servitudes d'utilité publique.....	20
7.2. Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la région mulhousienne.....	21
8. Procédure adoptée	22

1. Rappel du contexte juridique et objet de la modification

La commune de Ruelisheim dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 28 juin 2018 et a fait l'objet d'une déclaration de projet approuvée le 23 novembre 2020 par le conseil d'agglomération de la M2A.

Depuis le 1 janvier 2020, la Communauté d'Agglomération « Mulhouse Alsace Agglomération » (M2A) a la compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme, et conduit dès lors les procédures d'adaptation des P.L.U. communaux.

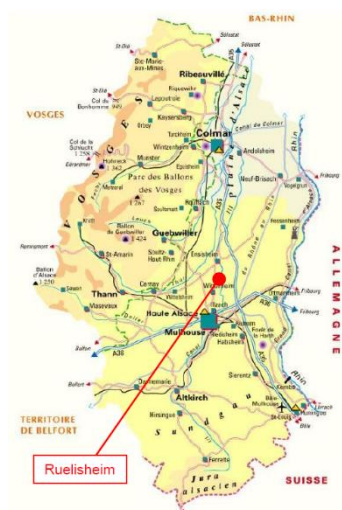
La procédure de modification du PLU de Ruelisheim est mise en œuvre afin de l'adapter ponctuellement sur un point, sans remettre en cause les grands équilibres et l'économie globale du document.

La présente procédure de modification porte sur les points suivants :

- Reclassement du secteur US2 (0,28 ha) en zone UB
- Adaptations du règlement écrit concernant les terrains familiaux destinés à l'accueil des gens du voyage et certains modes particuliers d'utilisation des sols dans certaines zones.

La procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme est encadrée par les articles L 153-31 et L 153-36 à L 153-44 du Code de l'Urbanisme.

Localisation de secteur concerné par la modification du zonage



2. Composition du dossier

Le présent dossier de modification n°1 du PLU de Ruelisheim se compose des pièces suivantes :

1. *Note de présentation (valant rapport de présentation complémentaire)*
2. *Règlement modifié (les modifications y figurent en rouge)*
- 3a. *Règlement graphique applicable au 1/5 000ème (extrait) – Partie village*
- 3b. *Règlement graphique modifié au 1/5 000ème (extrait) – Partie village*
- 4a. *Règlement graphique applicable au 1/2 000ème (extrait) – Partie Village*
- 4b. *Règlement graphique modifié au 1/2 000ème (extrait) – Partie Village*

Le PLU de la commune de Ruelisheim a été dispensé de réaliser une évaluation environnementale par la MRAe. Il convient de noter que le secteur US2 a fait l'objet, en mars 2018, d'une expertise sur les zones humides, et que l'étude a conclu en l'absence de zone humide sur le site considéré.

Concernant la présente procédure de modification, le code de l'urbanisme prévoit une procédure au cas par cas, c'est-à-dire que c'est l'autorité concernée qui décide, après cet examen, de soumettre le projet de modification à évaluation environnementale en cas d'incidences notables sur l'environnement.

Le dossier de modification sera donc transmis à l'autorité concernée qui décidera de la nécessité de réaliser ou non une évaluation environnementale sur la modification.

3. Objet de la modification et justifications

3.1. Modification du zonage de la zone UB et suppression du secteur US2

Le secteur US2 était prévu, dans le PLU approuvé en 2018, pour l'implantation d'équipements d'accueil et logements pour seniors, avec un règlement calibré en conséquence. Ce secteur de 0,28 ha est situé le long de la rue de la Chapelle, à l'Ouest de la commune et est situé en face d'îlots bâtis.

La résidence seniors prévue initialement dans le secteur US2 a été édifée récemment dans la zone UB directement limitrophe.

Cette relocalisation modifie la distribution interne des occupations du sol prévues initialement dans le site et explique la suppression du secteur US2 et son intégration dans la zone UB. Le règlement de la zone UB s'appliquera ; ce dernier recouvre une grande partie des extensions de la commune et prend en compte la morphologie urbaine de la commune, en garantissant ainsi une bonne intégration des constructions.

L'ensemble des terrains appartient à la commune de Ruelisheim. La configuration des terrains est plate (terrains cultivés actuellement).

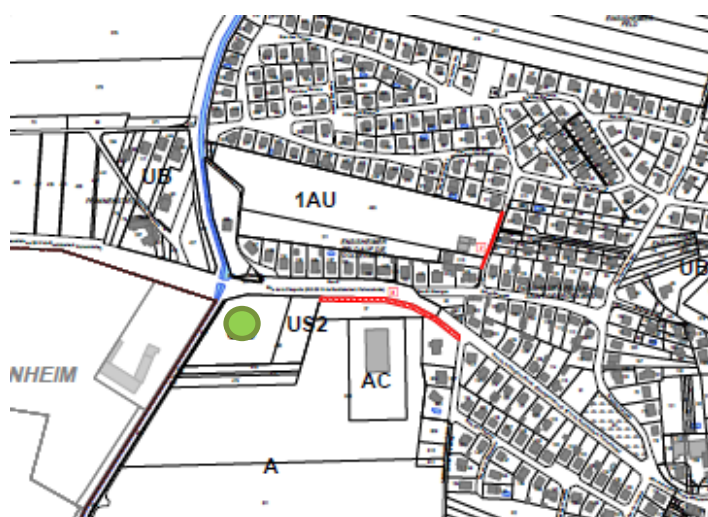
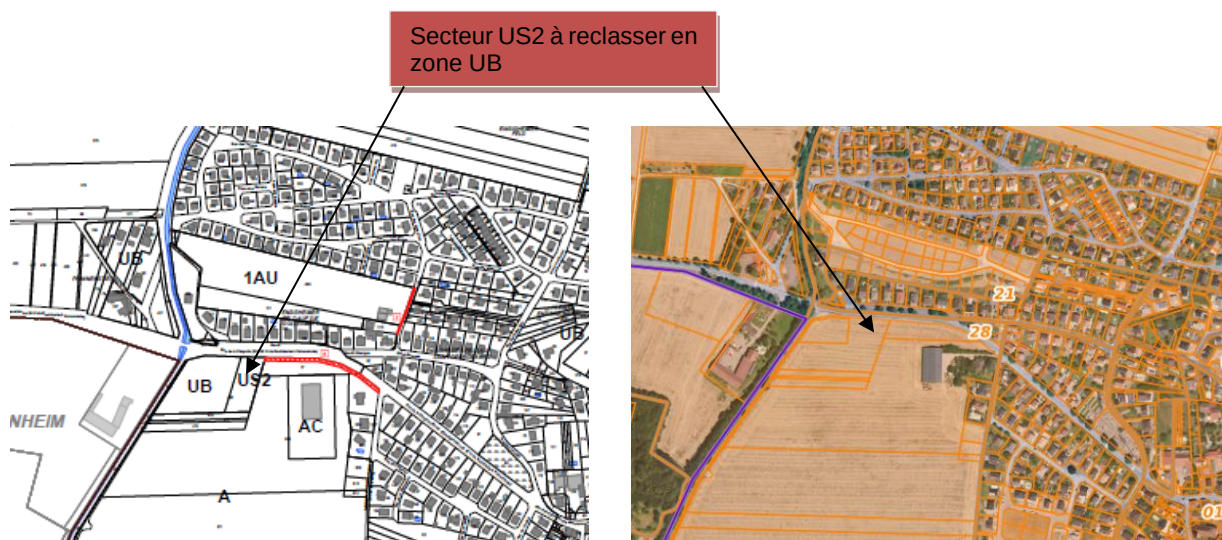
Cette modification n'est donc pas un changement sur le fond, mais une adaptation liée à la modification de la distribution interne entre la localisation des logements projetés (une vingtaine de logements, dont des logements collectifs) et la localisation de la résidence seniors. Cette dernière, qui occupe près de 0,23 ha comprend 16 logements.

L'accès à l'ensemble du site se fera via un accès unique aménagé sur la rue de la Chapelle et amené à desservir l'ensemble du site.

La desserte projetée permettra un accès sécurisé, à l'instar de ce qui a été réalisé face au site, au Nord de la rue de la Chapelle (contre-allée qui sera reliée à l'accès unique projeté). La réalisation de voies douces (piétons, cycles) et des plantations le long de la rue de la Chapelle complèteront le dispositif (cf schéma ci-dessous).

Carrefour projeté :





- Localisation de la résidence seniors aujourd'hui édifiée

3.2. Autres modifications

Le règlement écrit fait l'objet d'adaptions concernant les terrains familiaux destinés à l'accueil des gens du voyage et certains modes particuliers d'utilisation des sols :

- Dans les zones et secteurs UA, UB, UC et 1AU, il est introduit les interdictions suivantes :

« Les terrains familiaux destinés à l'accueil des gens du voyage ainsi que le stationnement des résidences mobiles des gens du voyage ».

Les zones urbaines et de lotissement sont calibrées de manière à permettre l'implantation de logements permanents et équipements et services liés afin de répondre aux besoins de la commune. Dans un objectif de bon fonctionnement urbain, il est également nécessaire d'assurer une bonne adéquation entre la capacité des réseaux et leurs utilisations. Il convient de noter que le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV) est en cours d'élaboration, et que ces dispositions restent en phase avec le SDAGV du Haut-Rhin 2013-2018 (aucune aire d'accueil prévue à Ruelisheim), le SCOT de la région mulhousienne et le Plan Local de l'Habitat de la m2a, approuvé le 18 janvier 2021.

- Dans les zones et secteurs UA, UB, UC, UE, US et 1AU, du PLU, il est introduit l'interdiction des modes particuliers d'utilisation des sols suivants :
 - *Le stationnement de caravanes isolées*
 - *Les garages collectifs de caravanes*
 - *Les terrains de campings et de caravanage (hors aire de stationnement public)*
 - *Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs*
 - *Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage. »*

Ces modes particuliers d'utilisation du sol sont interdits (pour le caravanage cela ne concerne pas les aires publiques de stationnement des camping-cars) dans les zones UA, UB, UC, UE, US et 1AU du PLU afin de rester en adéquation avec la vocation de ces zones (développement urbain, logements, activités, équipements public...), de préserver les espaces à cet effet (nécessité pour répondre aux besoins en logements et équipements) et d'assurer un fonctionnement urbain cohérent.

Les dépôts de ferrailles, déchets (hors ceux liés à la gestion de l'autorité publique) et de véhicules hors d'usages sont interdits pour des raisons de salubrité.

4. Dispositions modificatives des pièces du PLU

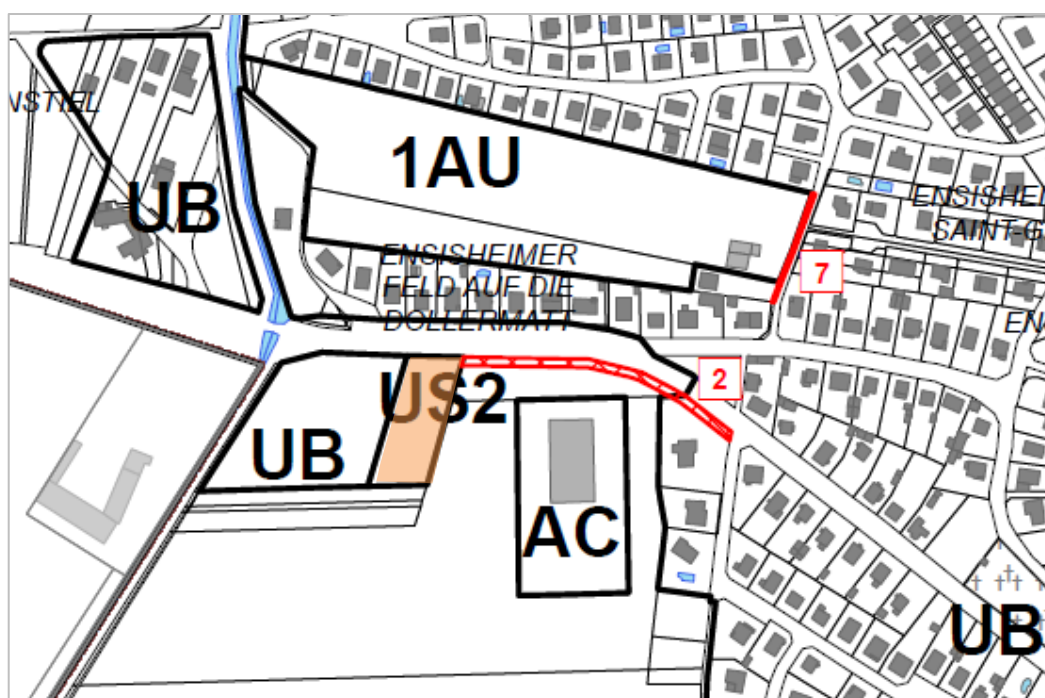
Les règlements graphiques (partie village) et écrits sont modifiés. La présente note vaut rapport de présentation. Les autres pièces du PLU ne sont pas modifiées.

4.1. Règlement graphique

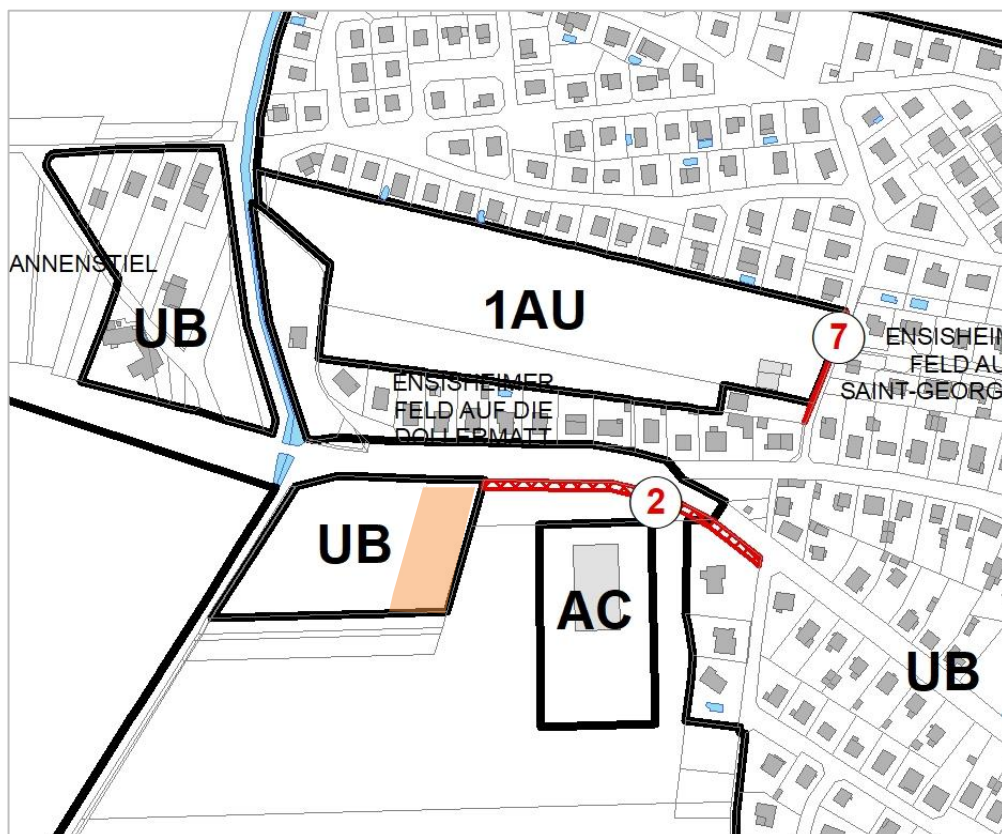
➤ Suppression du secteur US2 et reclassement en zone UB

Le secteur US2, d'une surface de 0,28 ha est reclassé en zone UB.

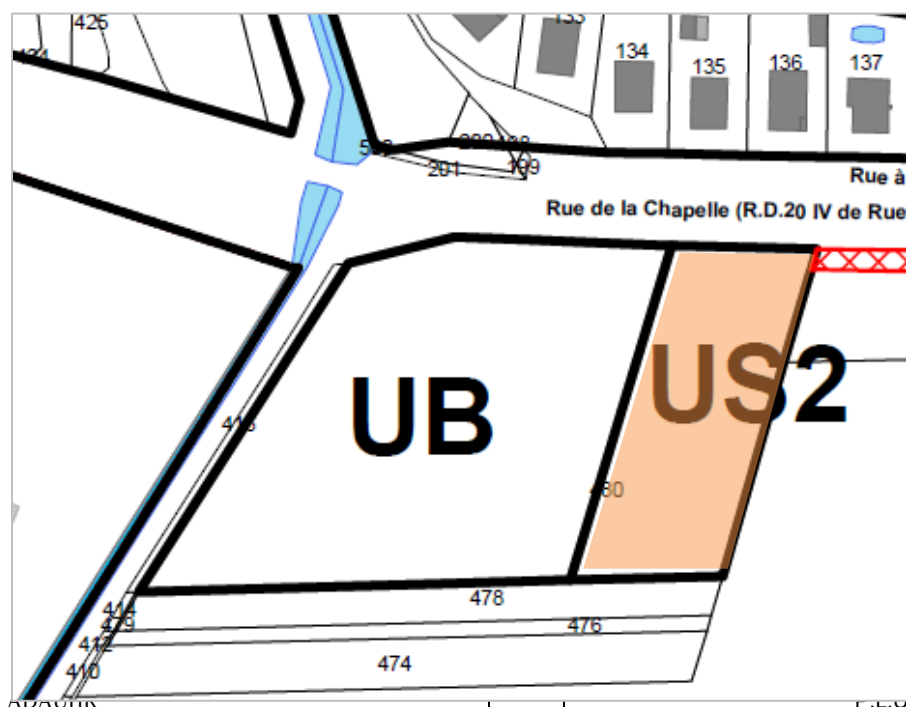
Extrait plan de zonage P.L.U. **approuvé** au 1/5000 (partie à modifier en orange) :



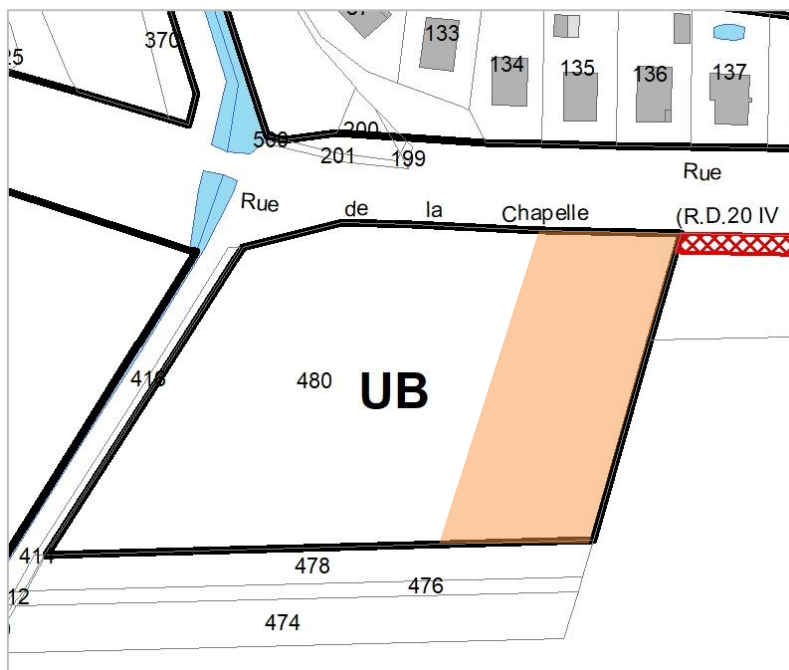
Extrait plan de zonage P.L.U. **modifié** au 1/5000 (partie modifiée en orange) :



Extrait plan de zonage P.L.U. **approuvé** au 1/2000 (partie à modifier en orange) :



Extrait plan de zonage P.L.U. **modifié** au 1/2000 (partie modifiée en orange) :



4.2. Règlement écrit

Les articles faisant l'objet de modifications figurent en **rouge** dans le règlement modifié joint au présent dossier.

A. Modifications liées à la suppression du secteur US2 :

Le chapitre concernant le secteur US2 est supprimé du fait du reclassement de ce secteur en zone UB. Aussi toutes références au secteur US2 sont supprimées dans le règlement écrit du PLU. Il s'agit :

- Dans le chapitre « dispositions générales », suppression des références au secteur US2.
- Dans le chapitre 5, concernant la zone US :
 - suppression de la référence au secteur US2 dans le préambule ;
 - section 1 : suppression de l'article indiquant les occupations de sol soumises à condition dans le secteur US2 ;
 - section 2 : suppression de l'article indiquant que les implantations par rapport aux limites séparatives ne sont pas règlementées dans le secteur US2 ;
 - section 2 : suppression de l'article indiquant que les hauteurs sont limitées à 8 mètres maximum dans le secteur US2.

B. Autres modifications de règlement écrit

Le règlement est modifié comme suit :

Zones et secteurs	Modifications
UA	Section 1- UA- Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activités <u>Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites :</u> Ajout des articles suivants : 5. <i>Les terrains familiaux destinés à l'accueil des gens du voyage ainsi que le stationnement des résidences mobiles des gens du voyage</i> 6. <i>Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :</i> - <i>Le stationnement de caravanes isolées</i> - <i>Les garages collectifs de caravanes</i> - <i>Les terrains de campings et de caravanage (hors aire de stationnement public)</i> - <i>Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs</i> - <i>Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.</i>
UB	Section 1- UB- Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activités <u>Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites :</u> Ajout des articles suivants : 5. <i>Les terrains familiaux destinés à l'accueil des gens du voyage ainsi que le stationnement des résidences mobiles des gens du voyage</i> 6. <i>Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :</i> - <i>Le stationnement de caravanes isolées</i> - <i>Les garages collectifs de caravanes</i> - <i>Les terrains de campings et de caravanage (hors aire de stationnement public)</i> - <i>Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs</i> - <i>Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.</i>
UC	Section 1- UC- Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activités <u>Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites :</u> Ajout des articles suivants : 5. <i>Les terrains familiaux destinés à l'accueil des gens du voyage ainsi que le stationnement des résidences mobiles des gens du voyage</i> 6. <i>Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :</i> - <i>Le stationnement de caravanes isolées</i> - <i>Les garages collectifs de caravanes</i> - <i>Les terrains de campings et de caravanage (hors aire de stationnement public)</i> - <i>Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs</i> - <i>Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.</i>
UE	Section 1- UE- Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activités <u>Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites :</u> Ajout des articles suivants : 4 <i>Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :</i> - <i>Le stationnement de caravanes isolées</i> - <i>Les garages collectifs de caravanes</i> - <i>Les terrains de campings et de caravanage (hors aire de stationnement public)</i> - <i>Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs</i>

	- Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage
US	Section 1- US- Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activités <u>Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites :</u> Ajout des articles suivants : 5. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants : - Le stationnement de caravanes isolées - Les garages collectifs de caravanes - Les terrains de campings et de caravanage (hors aire de stationnement public) - Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs - Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage
1AU	Section 1- 1AU- Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activités <u>Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites :</u> Ajout des articles suivants : 10. Les terrains familiaux destinés à l'accueil des gens du voyage ainsi que le stationnement des résidences mobiles des gens du voyage 11. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants : - Le stationnement de caravanes isolées - Les garages collectifs de caravanes - Les terrains de campings et de caravanage (hors aire de stationnement public) - Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs - Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.

4.3. Rapport de présentation

Le tableau des surfaces des zones et secteurs en annexe est modifié compte tenu de la réduction de superficie du secteur US2 au profit de la zone UB.

Aussi, pour les zones urbaines, le tableau est modifié comme suit :

Dénominations des zones et secteurs	PLU applicable	PLU modifié
UA	17,03	17,03
UB	61,92	62,2
UBa	1,89	1,89
UCa	2,77	2,77
UCb	12,36	12,36
UE	8,95	8,95
US1	5,47	5,47
US1a	2,06	2,06
US2	0,28	0
TOTAL	112,73	112,73

5. Etat initial de l'environnement et incidences

Les modifications du règlement écrit liées à l'interdiction des modes particuliers d'utilisations du sol et de terrains familiaux pour l'accueil des gens du voyage n'a aucune incidence négative sur l'environnement et contribue à préserver les sites et paysages. Les chapitres qui suivent analysent les effets de la modification du zonage du PLU.

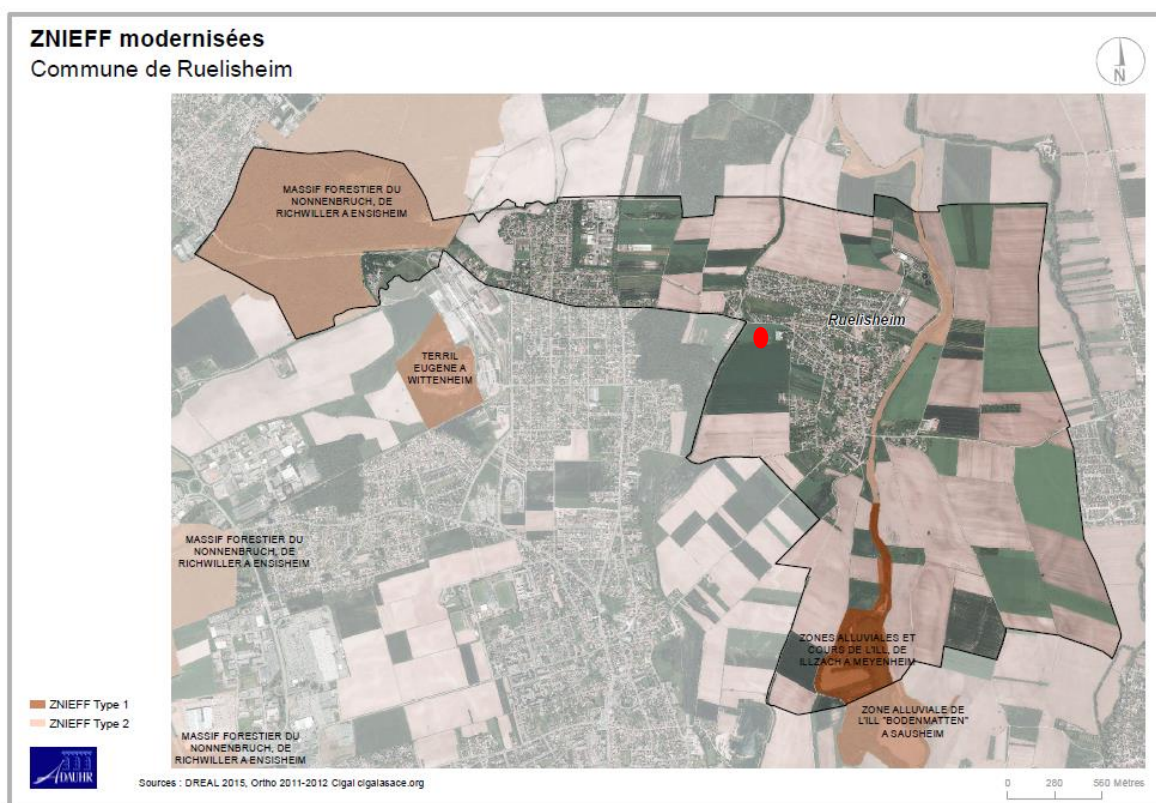
5.1. Périmètre d'inventaire et de protection du patrimoine naturel et environnemental

Le ban communal de Ruelisheim ne comprend pas de périmètre Natura 2000, ni réserve naturelle, ni arrêté de protection.

La commune est concernée par 3 types de ZNIEFF (le long de l'Ill et dans la forêt du Nonnenbruch).

Ces ZNIEFF sont éloignées du site à projet.

Le secteur faisant l'objet de la présente procédure de modification figure en rouge (point rouge) sur les cartes qui suivent.



5.2. Trame verte et bleue et zones humides

La trame verte et bleue désigne un ensemble de milieux naturels, terrestres ou aquatiques qui sont reliés entre eux et qui constituent des habitats vitaux pour les espèces qui leur sont inféodées. Le territoire communal est concerné par deux réservoirs de biodiversité. La carte ci-contre, extraite du rapport de présentation du PLU approuvé en 2018 montre que le site concerné n'est pas localisé dans un site à enjeux de la trame verte et bleue.



Conclusion sur la trame verte et bleue :

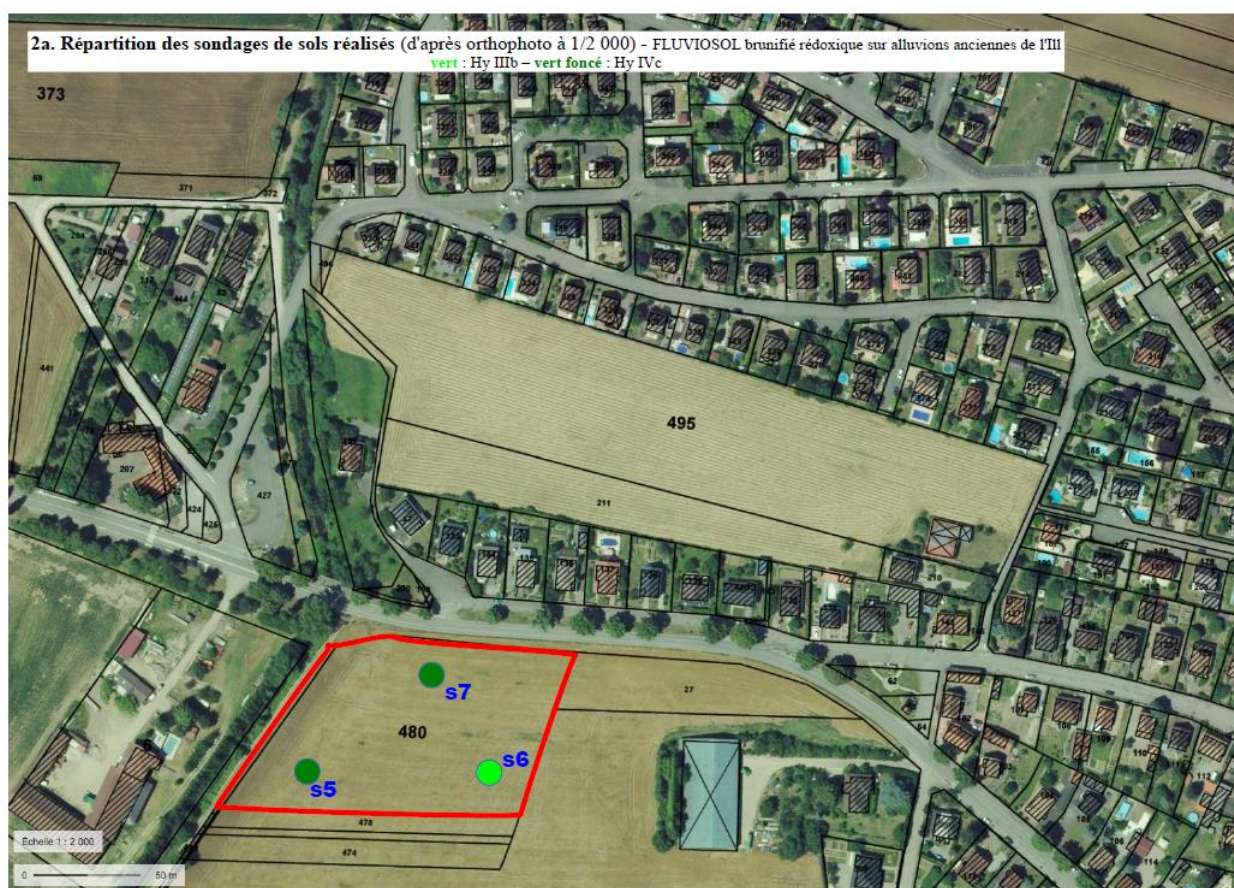
Le site faisant l'objet de la procédure de modification n'est pas identifié comme réservoir de biodiversité et n'impacte aucunement les corridors écologiques et les continuités aquatiques.

Les zones humides

Lors de l'élaboration du PLU approuvé en 2018, une expertise a été menée dans le secteur concerné par la présente procédure afin de caractériser le secteur au regard de la problématique des zones humides.

Cette expertise a été réalisée en mars 2018 par le cabinet spécialisé Sol-Conseils.

L'étude de sols effectuée (avec sondages pédologiques, cf carte ci-dessous) a conclu que les terrains expertisés ne présentent pas les caractéristiques de sols et d'hydromorphie de zones potentiellement humides.



SOL-CONSEIL / JP.Party

Mars 2018

5.4. Risque mouvement de terrain

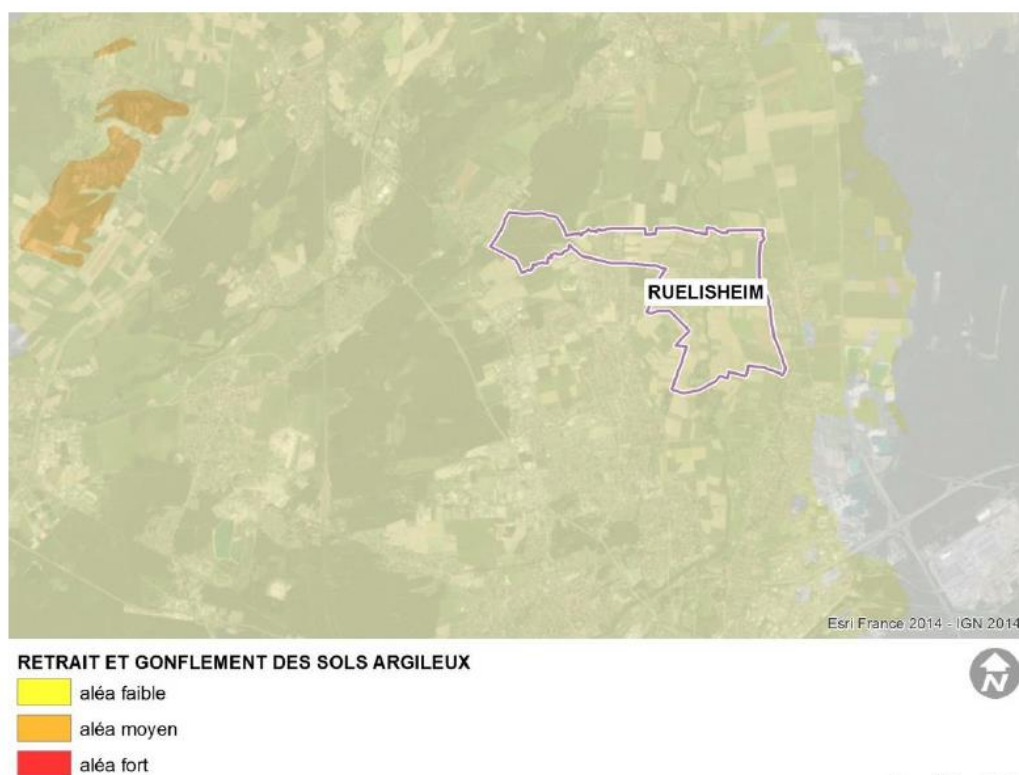
Risque de coulée d'eau boueuse.

La commune de Ruelisheim, notamment en raison de sa topographie plane, n'est pas soumise au risque de coulée d'eau boueuse.

Le gonflement des argiles

Les phénomènes de retrait-gonflement sont dus pour l'essentiel à des variations de volume des formations argileuses sous l'effet de l'évolution de leur teneur en eau. Ces variations de volume se traduisent par des mouvements différentiels de terrain susceptibles de provoquer des désordres au niveau du bâti.

La commune de Ruelisheim est concernée sur l'ensemble de son ban communal ; cet aléa est repertorié comme faible.



Cavités souterraines

Le dossier départementale des risques majeurs identifie la commune de Ruelisheim comme étant sujette au risque d'effondrement de cavité souterraine.

5.5. Sites et sols pollués

A Ruelisheim, aucun site et sol susceptible d'être pollué n'a été répertorié dans l'inventaire BASOL.

L'inventaire historique BASIAS mentionne 9 anciens sites industriels et activités de services sur le ban de la ville pouvant avoir occasionnés une pollution des sols, mais aucun sur le site faisant l'objet de la présente procédure.

5.6. Autres risques et contraintes

Classement sonore des infrastructures terrestres

Les RD 20 et RD20.IV font l'objet d'un classement sonore (classement sonore des infrastructures terrestres du Haut-Rhin, approuvé par arrêté préfectoral du 21 février 2013). A l'intérieur des périmètres concernés (cf tableau ci-dessous), les constructions doivent présenter un isolement acoustique minimum.

<i>Infrastructure concernée</i>	<i>Débutant à</i>	<i>Finissant à</i>	<i>Catégorie</i>	<i>Largeur du secteur*</i>
RD 20	Ensisheim (1+980)	RD 20 IV (5+155)	3	100
RD 20	RD 20 IV (5+155)	Wittenheim nord Jeune Bois (6+175)	3	100

Installations classées pour la protection de l'environnement

Le site concerné par la présente procédure n'est pas concerné par un périmètre de protection ou de danger lié à une installation classée.

6. Synthèses des Incidences prévisibles sur le site et l'environnement, et mesures prises pour leur préservation et leur mise en valeur

- **Le reclassement en zone UB du secteur US2** de 0,28 ha a un effet sur l'environnement qui peut-être qualifié de neutre dans la mesure où ce secteur n'affecte pas un espace présentant des sensibilités ou des risques particuliers au regard de l'environnement. La résidence seniors prévue initialement en secteur US a été réalisée en zone UB, aussi les conséquences relèvent davantage de l'organisation interne du secteur UB. Le règlement de la zone UB qui s'appliquera permettra d'assurer une bonne intégration dans le site des constructions futures. La desserte prévue (accès unique) permettra également un accès sécurisé.

➤ Eau et assainissement

La production, le transport et la distribution d'eau potable sont assurés par le syndicat intercommunal d'alimentation en eau potable de Baldersheim-Battenheim-Ruelisheim. Le réseau d'eau potable passe au droit de la zone UB et permettra de desservir la zone. Par ailleurs, lors de l'aménagement liée à la réalisation de la résidence seniors « Ages et Vies », une amorce en DN 100 a été préparée pour l'alimentation en eau du lotissement projeté.

Les eaux usées de la commune sont traitées par la station d'épuration présente sur son territoire. D'une capacité de 62 400 équivalents habitants, la station assure le traitement des eaux usées des communes de Ruelisheim, Wittenheim, Richwiller, Battenheim et Baldersheim.

7. Justification par rapport aux contraintes supra-communales

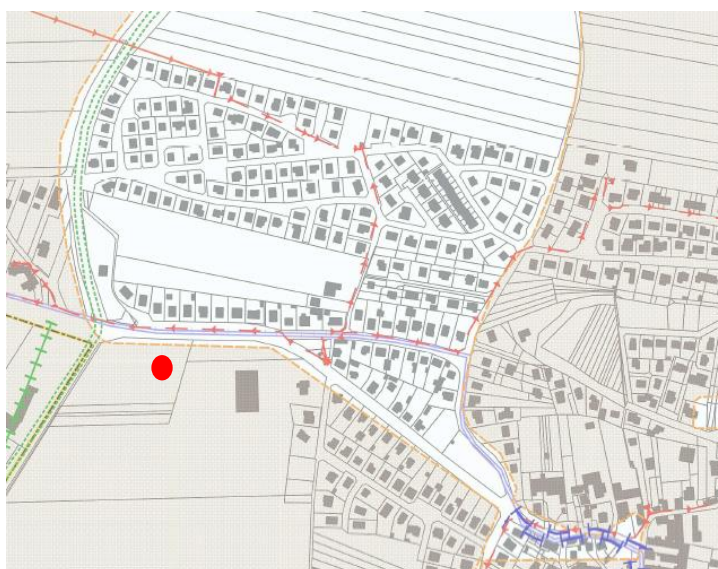
7.1. Les servitudes d'utilité publique

Le territoire de la commune de RUELISHEIM est couvert par de multiples servitudes d'utilité publique dont certaines sont susceptibles de concerner les secteurs faisant l'objet de la présente procédure de modification :

Le site à projet, à l'instar d'une grande partie du ban communal, est soumis à la servitude « Risques naturels prévisibles (PPRN) ». Il s'agit du PPRI, annexé au PLU, dont les prescriptions s'appliquent.

Toutefois, aucune de ces servitudes ne s'oppose aux dispositions du P.L.U. modifié.

Extrait du plan de servitudes d'utilités publiques :



Légende	
	COMMUNE
	A4 - Passage dans le lit ou sur les berges des cours d'eau non domaniaux
	A5 - Canalisations publiques d'eau et d'assainissement
	A7 - Forêts dites de protection
	AC1 - Périmètre des abords des monuments historiques
	EL7 - Circulation routière alignement des voies
	I4 - Réseaux électriques
	A - Haute tension
	A - Moyenne tension
	S - Haute tension
	S - Moyenne tension
	PM1 - Risques naturels prévisibles (PPRN)
	PT2 - Protection des centres d'émissions et de réceptions contre les obstacles
	PT3 - Réseaux de télécommunications
	T7 - Zone de dégagement aéronautique hors zones de dégagement (concerne l'ensemble du département)
	Bâtiments
	Parcelles

7.2. Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la région mulhousienne

Selon l'armature urbaine établie par le SCoT de la région mulhousienne, approuvé le 25 mars 2019, Ruelisheim constitue un village. Le corpus des extensions délimités dans le PLU approuvé en 2018 est compatible avec les orientations du Scot. La présente procédure n'affecte pas l'équilibre recherché.

Ruelisheim compte 2 297 habitants en 2017 (données INSEE) contre 2 452 en 2007 (soit une baisse de 155 habitants sur une période de 10 ans).

Aussi la confortation et le renforcement de l'offre en logements contribuera à maintenir la vitalité et l'équilibre générationnel de la commune.

8. Procédure adoptée

Ainsi, conformément aux articles L 153-31 (modifié par la loi n°2016-1087 du 8 août 2016 - art. 156) et L 153-36 (créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015) du Code de l'Urbanisme, le contenu du présent dossier de modification du P.L.U. n'a pas pour effet de :

- *Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
- *Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- *Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;*
- *D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.*

