

*Commune
de Richwiller*

Modification du P.O.S.



1 - Note de présentation

AUTHENTIFICATION

Modification du P.O.S.
approuvée par délibération
du Conseil Municipal du

..... Le Maire :

Décembre 2007

Sommaire

1. Rappel du contexte juridique	5
2. Objet de la modification	5
3. Description des projets	6
<i>Ouverture à l'urbanisation de la zone NA (ancienne gare de triage)</i>	6
<i>Construction d'un équipement pour personnes âgées</i>	7
<i>Agrandissement du cimetière</i>	8
<i>Mise en compatibilité avec le nouveau périmètre de ZERC</i>	10
<i>Implantation d'un pylône d'émission-réception en zone UEa</i>	10
<i>Autres modifications réglementaires</i>	12
4. Modifications du P.O.S. induites par les projets	15
<i>Construction d'un équipement pour personnes âgées</i>	15
<i>Agrandissement du cimetière</i>	15
<i>Mise en compatibilité avec le nouveau périmètre de ZERC</i>	15
<i>Implantation d'un pylône d'émission-réception en zone UEa</i>	16
<i>Modifications réglementaires diverses</i>	16
5. Tableau modifié des superficies des zones	17
6. Incidences des projets	18
<i>Incidences sur l'économie</i>	18
<i>Incidences sur l'habitat</i>	18
<i>Incidences sur le paysage et l'environnement</i>	18
<i>Incidences sur les servitudes et les contraintes supra-communales</i>	19
7. Annexes	19



1. Rappel du contexte juridique

La procédure de modification des POS est définie par l'article L. 123-19 du Code de l'Urbanisme résultant de la Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 (art. 27) :

« Les plans d'occupation des sols approuvés avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée ont les mêmes effets que les plans locaux d'urbanisme. Ils sont soumis au régime juridique des plans locaux d'urbanisme défini par les articles L. 123-1-1 à L. 123-18. Les dispositions de l'article L. 123-1, dans leur rédaction antérieure à cette loi, leur demeurent applicables.

Ils peuvent faire l'objet :

- a) D'une modification lorsqu'il n'est pas porté atteinte à l'économie générale du plan et sous les conditions fixées aux b et c de l'article L. 123-13 ; [...]
- c) D'une mise en compatibilité selon les modalités définies par l'article L. 123-16. »

L'article L. 123-13 précise par ailleurs :

« La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

- a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 ;
- b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance. »

La commune de RICHWILLER dispose d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé le 06/09/00 suite à une révision générale. Ce document a depuis fait l'objet d'une modification approuvée le 10/05/04.

2. Objets de la modification

La modification du POS de RICHWILLER est motivée par les six projets suivants :

- ouverture à l'urbanisation du site de l'ancienne gare de triage classé NA,
- construire un établissement d'hébergement médicalisé pour personnes âgées,
- agrandir l'emprise de l'emplacement réservé n°14 destiné à l'extension du cimetière,
- mettre en compatibilité le POS avec le nouveau périmètre réduit de ZERC n°3,
- modifier le règlement pour permettre l'installation d'un pylône en zone UEa,
- modifier quelques articles du règlement des zones urbaines et à urbaniser.

3. Description des projets

Ouverture à l'urbanisation de la zone NA pour la reconversion du site de l'ancienne gare de triage

La commune de RICHWILLER souhaite poursuivre la reconversion économique du site de l'ancien carreau de mine Max, déjà engagée depuis les années 2000 dans la moitié Sud.

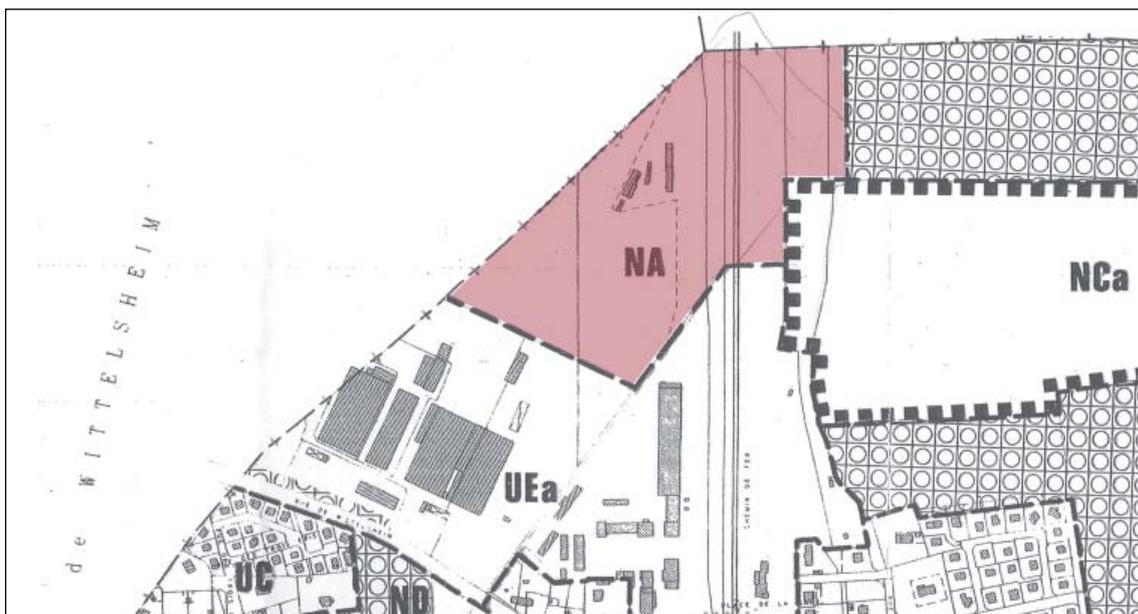
La zone NA concernée par le projet de modification correspond donc à la partie Nord de l'ancien carreau de mine et plus particulièrement à la gare de triage des Mines de Potasse d'Alsace, englobant de fait une partie du réseau ferroviaire.

Cette zone NA couvre une superficie de 8,8 ha, limitrophe des communes de Wittelsheim et Wittenheim. Il s'agit actuellement d'un site en déshérence, occupé par quelques locaux vacants et surtout par la friche.

La modification doit permettre de reclasser le site en zone NAe2, zone à usage exclusif d'activités intégrant dans son règlement des prescriptions spécifiques liées à l'exploitation de la plate-forme ferroviaire. La zone NAe2 vise à quelques exceptions réglementaires à étendre la zone UEa attenante dans des conditions d'urbanisation similaires.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone NA devrait, au vu des potentialités logistiques et notamment ferroviaires, intéresser un certain nombre d'entreprises à la recherche d'un site d'implantation, immédiatement constructible et à proximité d'un tissu économique préexistant.

A terme, l'ouverture à une urbanisation à vocation économique permettra à ce site en déshérence de retrouver sa vocation première.



Localisation du terrain de projet (extrait du plan de zonage en vigueur)

Ouverture à l'urbanisation d'un nouveau secteur NAa pour la construction d'un équipement pour personnes âgées

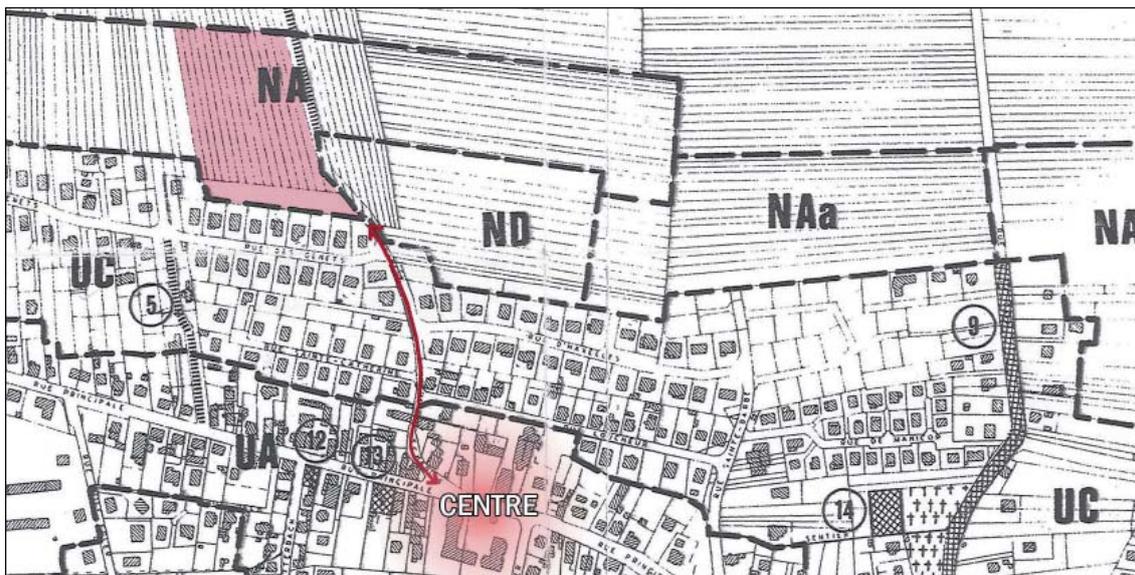
La commune de RICHWILLER a été sollicitée par deux institutions, la Mutualité Française d'Alsace et la Société de Secours Minière de Mulhouse, porteuses d'un projet commun de création d'un Etablissement d'Hébergement des Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD) dans le Bassin Potassique.

Soucieuse de la question du logement et de la prise en charge des personnes âgées et donc de pouvoir concrétiser un projet approprié allant dans ce sens, la commune de RICHWILLER s'est engagée auprès des deux institutions demandeuses à mettre à disposition des terrains (acquisition en cours) pour lesquels elle prendra en charge la réalisation de la voirie et le raccordement aux réseaux.

Le projet porté consistera en la construction d'un établissement d'hébergement d'une capacité de 85 lits incluant une « unité Alzheimer » de 15 lits, qui devrait mobiliser une équipe qualifiée composée d'une cinquantaine de personnes.

Les terrains retenus pour l'implantation de ce projet d'EHPAD se situent en limite Nord de la zone urbanisée centrale de la commune, en bout de la rue des Schabis débouchant au coeur du village. Il s'agit de parcelles cultivées, couvrant une superficie d'environ 1,9 ha, et classées au POS actuel en zone NA (réserve pour l'urbanisation à long terme).

Ces 1,9 ha sont reclassés en NAa, secteur à vocation d'habitat, pour être immédiatement constructibles. Afin de ne pas compromettre et de ne pas contraindre l'urbanisation future de la partie arrière restant en zone NA, un emplacement réservé sera créé au Nord du terrain de projet pour la réalisation d'une voie de desserte connectée à la rue des Schabis.



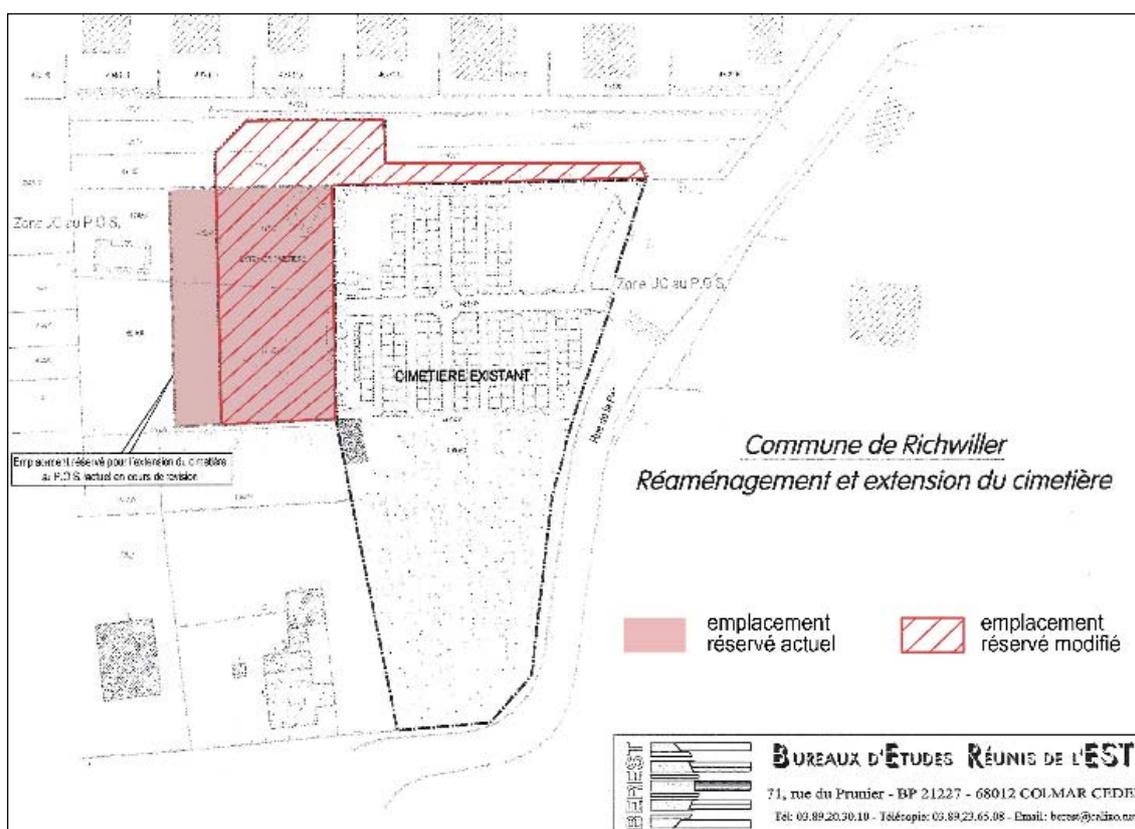
Localisation du terrain de projet (extrait du plan de zonage en vigueur)

Agrandissement du cimetière

Le P.O.S. de RICHWILLER actuellement en vigueur prévoit un emplacement réservé (n°14) de 13 ares pour l'extension du cimetière existant côté ouest.

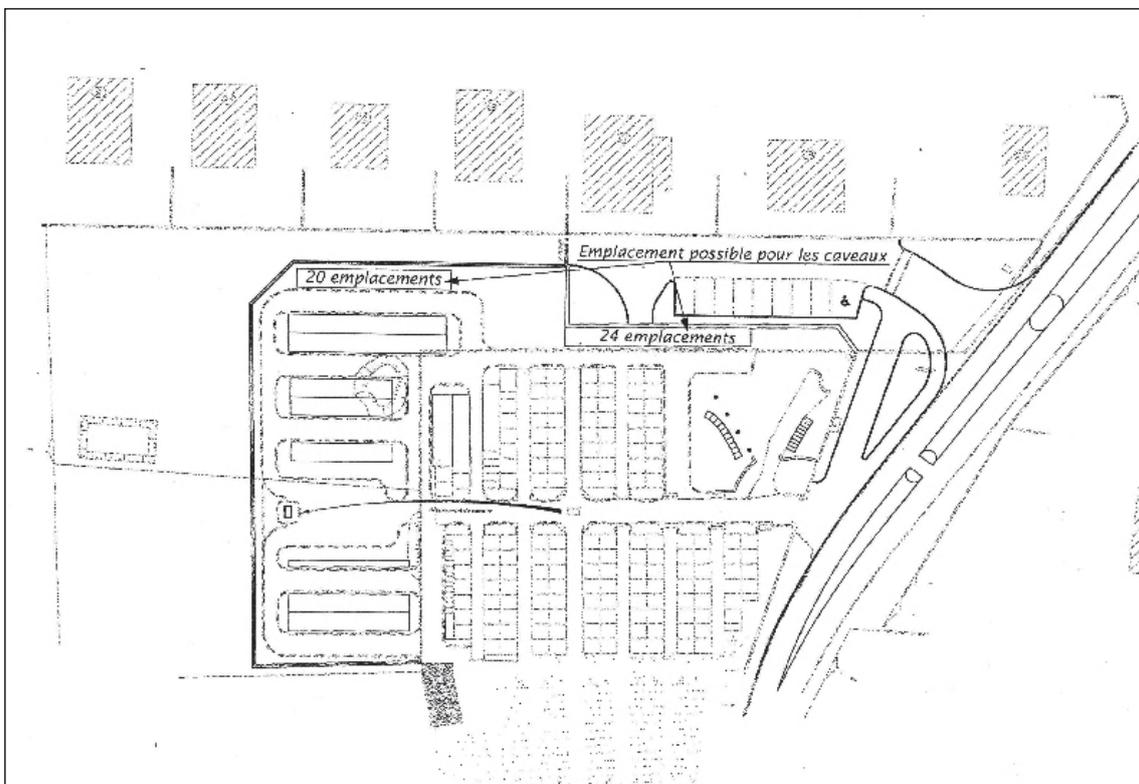
En vue de réaliser un agrandissement du cimetière, la commune souhaite modifier les limites de l'emplacement réservé. L'emprise prévue côté Ouest est réduite au profit d'une surface complémentaire au Nord : la superficie totale passe ainsi de 13 à 14 ares.

L'emprise initiale de l'emplacement réservé a été revue suite à un projet global récent, réalisé par le bureau BEREST, en prenant en compte à la fois les besoins d'extension des surfaces d'inhumation et l'aménagement des abords du cimetière (accessibilité et stationnement).





Espace Nord attenant au cimetière, prévu pour la création d'un accès et de stationnements



Esquisse du projet (source : BEREST)

Mise en compatibilité avec le nouveau périmètre de ZERC

En 2004, par arrêté préfectoral, le projet de Zone d'Exploitation et de Réaménagement Coordonnés des Carrières (ZERC) n°3, concernant entre autres la commune de Richwiller, a été qualifié de Projet d'Intérêt Général (PIG).

A ce titre, le périmètre de ZERC modifié dernièrement doit être pris en compte dans les documents d'urbanisme, d'où la nécessité de procéder à une mise en compatibilité du P.O.S. de Richwiller avec le projet de ZERC n°3.

En fait, la commune de Richwiller est concernée par le secteur graviérable n°8 du projet de ZERC n°3. En raison du classement de la forêt de Nonnenbruch en forêt de protection, le périmètre de la zone graviérable n°8 se trouvant sur le ban de Richwiller a dû être réduit de 2,9 ha, surface correspondant à une partie de cette forêt nouvellement protégée.

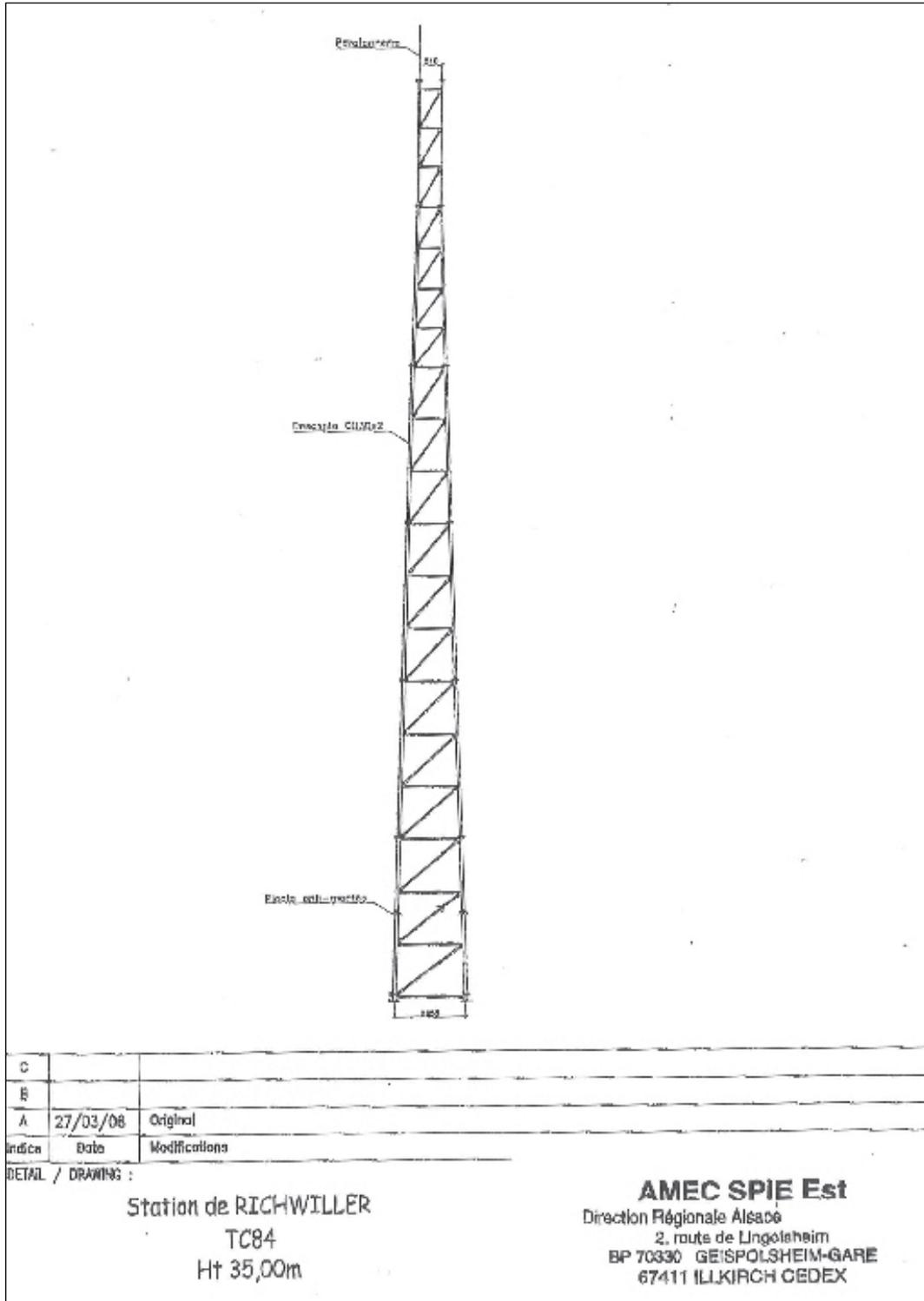
La modification du P.O.S. concernant ce point vise donc à corriger le périmètre du secteur graviérable n°8 figurant sur le plan de zonage, ainsi qu'à changer le nom de zone attribué à ces 2,9 ha aujourd'hui déchés de leur vocation graviérable (zone NCa) pour retrouver un statut de zone naturelle boisée (zone ND).

Implantation d'un pylône d'émission-réception en zone UEa

Dans le cadre de l'implantation de son service PUPA (Propreté Urbaine et Parc Auto) sur l'ancien carreau de mine Max (secteur UEa), la Communauté d'Agglomération Mulhouse Sud Alsace (CAMSA) souhaite installer sur le site un pylône de 35 m de haut, équipé du matériel d'émission-réception du réseau informatique, nécessaire à son fonctionnement.

L'installation de ce pylône n'est à ce jour pas conforme avec le règlement de la zone UE auquel est soumis le secteur UEa : les installations techniques de ce type n'étant pas nominativement autorisées dans l'article 1, elles sont par défaut interdites au titre de l'article 2.

Le règlement nécessite donc une adaptation mentionnant dans l'article 1 de la zone UE les équipements d'infrastructures et ouvrages techniques comme une occupation du sol autorisée, tel que le règlement le prévoit déjà en zones NC et ND.



Caractéristiques du pylône d'émission-réception (extrait de la déclaration de travaux)

Modifications réglementaires diverses

La commune de RICHWILLER souhaitent amender en divers points son règlement, essentiellement en vue, d'une part, d'y apporter plus de clarté et ainsi de faciliter l'instruction des permis de construire et, d'autre part, de mieux gérer les questions de stationnement et de parc de logement social.

Dérogation pour les équipements et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des services publics :

Le règlement du P.O.S. de Richwiller n'est pas rédigé de manière uniforme sur ce point : seules la zone UE et les zones naturelles NC et ND autorisent un dépassement de la hauteur maximale édictée aux articles 10 pour les ouvrages techniques nécessaires aux activités de la zone ou au fonctionnement des services publics.

En outre, en dehors de ces aménagements réglementaires liés à la hauteur, il n'a pas été prévu de dérogation concernant les autres règles (implantation, densité ...) qui pourraient légitimement bénéficier d'une adaptation en faveur des équipements d'intérêt public.

La commune de Richwiller envisage donc de généraliser à l'ensemble de son règlement de P.O.S. le principe de dérogation pour les équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics.

Pour ce faire, un article sera ajouté dans les dispositions générales. Celui-ci indiquera la non-application des règles d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur et de densité pour les équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve que l'économie ou la qualité du projet le justifie.

Intégration d'une exigence de 20 % de logements sociaux :

Il s'agit de compléter l'article 1 des zones UA, UB, UC et NA, énonçant les occupations et utilisations du sol admises, afin d'y intégrer une prescription visant à faire respecter la part minimale de 20 % de logements sociaux exigée par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains dans toute commune de plus de 3500 habitants (seuil de population récemment atteint par Richwiller).

Ce projet engagé de la commune de Richwiller, de transcrire cette obligation dans le règlement de son document d'urbanisme, s'appuie sur la loi Engagement National pour le Logement, votée le 13 juillet 2006, qui prévoit la possibilité dans les P.L.U. de « délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

Afin de répondre au mieux aux objectifs fixés par la loi, la commune de Richwiller a donc décidé d'exiger au travers de son règlement de P.O.S. la réalisation de 20 % de logements sociaux pour toute opération comportant au moins 10 logements.

Modifications réglementaires diverses en secteur NAa :

En vue de la réalisation prochaine du lotissement «Le Parc des Poètes» à l'entrée de ville côté Nord (secteur NAa), la commune souhaite revoir la rédaction du règlement de zone NA concernant les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites (art. 6 et 7), la hauteur des constructions (art. 10), les toitures (art. 11) et le stationnement (art. 12) :

- **l'article NA 6**, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, conditionne actuellement la distance de recul à la hauteur de la construction et à son nombre de niveaux avec un minimum de 4 mètres de recul.

La commune souhaite simplifier cette règle en imposant un recul minimal de 5 mètres quel que soit le nombre de niveaux de la construction. En donnant la possibilité de minimiser la distance de recul et en n'imposant pas un recul égal à la hauteur du bâtiment (soit parfois plus de 10 m), le jardin situé à l'arrière de la construction y gagne en profondeur. Par ailleurs, en fixant un recul minimum de 5 mètres au lieu de 4, on garantit la possibilité de stationner des véhicules entre le bâtiment et la voie.

- **l'article NA 7**, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, définit lui aussi la distance de recul selon le nombre de niveaux avec un minimum de 4 mètres et impose notamment pour les constructions ayant 3 niveaux un recul égal à la hauteur du bâtiment (soit parfois plus de 10 m de part et d'autre de la construction).

Ces prospects tels qu'ils sont définis actuellement pèsent lourdement sur l'implantation des constructions, sur leur volumétrie et sur la taille minimale des parcelles. La commune souhaite là aussi simplifier et alléger la règle en réduisant la distance de recul à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres, quel que soit le nombre de niveaux de la construction.

- **l'article NA 10**, relatif à la hauteur des constructions, précise un nombre maximum de niveaux et une hauteur « à l'égout du toit » qui peut amener des contraintes techniques et/ou esthétiques dans le cas de constructions avec acrotère.

Dans un souci de diversification architecturale, la commune souhaite ne plus mentionner de nombre de niveaux à l'égout du toit et ajouter la mention «à l'acrotère» pour mieux prendre en compte le cas des toitures-terrasses.

- **l'article NA 11**, relatif à l'aspect extérieur des constructions et réglementant notamment les toitures, n'autorise actuellement ni les toitures-terrasses ni les toitures de pente inférieure à 40 degrés. Dans un souci de diversification architecturale, la commune préfère ne plus mentionner de nombre de niveaux à l'égout du toit et ajouter la mention «à l'acrotère» pour prendre en compte le cas des toitures-terrasses.

Afin d'autoriser une plus grande liberté de conception pour les volumes rattachés à la construction, pour les garages et pour les annexes et ainsi de s'ouvrir à une expression architecture contemporaine, la commune souhaite donc autoriser à déroger à la règle pour les cas cités ci-dessus.

- **l'article NA 12**, relatif au stationnement, prévoit de réaliser 2 emplacements par logement d'habitation. Confrontée à des problèmes de stationnement sur la voie publique sur les derniers lotissements, la commune souhaite garantir par maison au moins 2 places de stationnement en plus du garage (parfois utilisé à d'autres usages). Pour ce faire, il est envisagé de compléter l'article NA 12 de manière à ce que le garage (quand il existe) ne soit pas comptabilisé dans les 2 emplacements de stationnement préconisés. Avec la nouvelle rédaction, la commune souhaite garantir 2 voire 3 places (en comptant un garage) de stationnement par maison.

Implantation des constructions sur une même propriété (articles 8) :

– Calcul de la distance :

Contrairement à l'article UA 8 et à l'ensemble des articles 7 des zones urbaines et à urbaniser du POS, les articles 8 des zones UB, UC et NA (relatifs à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété foncière) ne font pas référence, pour le calcul de la distance séparant deux bâtiments, à « tout point du bâtiment ».

Tels qu'ils sont rédigés actuellement, les articles UB 8, UC 8 et NA 8 ne tiennent donc pas compte des balcons et autres saillies du bâtiment dans le calcul de la distance minimale séparant deux constructions et fixent cette dernière à 4 mètres minimum. Afin d'éviter à l'avenir tout problème de voisinage dû à une trop grande promiscuité résultant par exemple de la construction de balcons entre deux bâtiments éloignés seulement de 4 mètres, la commune souhaite prévoir dans les articles UB 8, UC 8 et NA 8, un calcul de la distance faisant référence à « tout point du bâtiment ».

– Les piscines :

La commune souhaite préciser dans les articles UA 8, UB 8, UC 8 et NA 8 que la règle de recul entre deux constructions sur une même propriété ne s'applique pas aux piscines. Au-delà de l'article 8, la commune a constaté une réglementation non systématique du recul des piscines par rapport aux limites séparatives (art. 7). Dans un souci d'harmonisation du règlement, les articles UB 7 et NA 7 seront complétés pour imposer un recul de 3 mètres comme dans les autres zones résidentielles.

Prévoir des places de stationnement banalisées :

Etant confrontée à des problèmes de stationnement résidentiel, la commune de Richwiller souhaite prévoir dans le règlement de son P.O.S, pour toute opération de construction et pour tout lotissement à partir de 10 logements, des surfaces de stationnement banalisées à raison d'une place pour 4 logements construits au minimum, en complément du nombre de places résultant des normes de stationnement définies. Cette prescription est intégrée dans l'article 12, relatif au stationnement, du règlement de chacune des zones à vocation d'habitat (UA, UB, UC et NA).

Ainsi le règlement permettra de mieux absorber les véhicules supplémentaires (des visiteurs, des enfants majeurs résidant chez leurs parents ...).

4. Modifications du P.O.S. induites par les projets

Ouverture à l'urbanisation de la zone NA pour la reconversion du site de l'ancienne gare de triage

Le projet de reconversion du site de l'ancienne gare de triage implique le reclassement de 8,8 ha de zone NA en NAe2, zone d'extension immédiatement constructible, (cf. plans de zonage en annexe), la rédaction du règlement de cette nouvelle zone (cf. règlement joint annexé) et la modification du tableau des superficies des zones (cf. tableau p. 17). La zone NAe2 se caractérise par :

- un usage exclusif d'activités (y compris activités logistiques),
- une inclusion totale dans le périmètre de ZERC,
- un règlement spécifique équivalent en grande partie à celui de la zone UEa, autrement dit incluant des prescriptions liées à l'exploitation de la plate-forme ferroviaire.

Les modifications réglementaires consistent donc à mentionner la nouvelle zone NAe2 dans les dispositions générales et à ajouter un chapitre « zone NAe2 » au titre III du règlement en vigueur.

En dehors du règlement de la zone NAe2, créé de toute pièce, les passages modifiés sont écrits ***en gras et en italiques*** (cf. règlement modifié en annexe).

Ouverture à l'urbanisation d'un nouveau secteur NAa pour la construction d'un équipement pour personnes âgées

Le projet de construction d'un équipement d'hébergement pour personnes âgées implique le reclassement de 1,8 ha de zone NA en NAa, secteur immédiatement constructible, la création d'un nouvel emplacement réservé ainsi que l'adaptation du règlement de zone.

Ce projet nécessite donc une modification :

- du plan de zonage (cf. plans joints en annexe),
- de la liste des emplacements réservés (cf. liste modifiée jointe en annexe),
- de l'article NA2 du règlement pour autoriser la construction d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées (cf. règlement modifié joint en annexe),
- du tableau des superficies des zones (cf. tableau page 17).

Agrandissement du cimetière

Le projet de modification de l'emprise de l'emplacement réservé n°14 en faveur de l'agrandissement du cimetière implique la rectification de sa superficie de 11 à 14 ares dans la liste des emplacements réservés (cf. liste modifiée jointe en annexe).

Il modifie également le plan de zonage pour y faire apparaître la nouvelle emprise de l'emplacement réservé n°14 (cf. plans joints en annexe).

Mise en compatibilité avec le nouveau périmètre de ZERC

La réduction du secteur graviérable n°8 dans le projet de ZERC n°3 induit les modifications suivantes dans le P.O.S. :

- modification du périmètre du secteur graviérable (cf. plans joints en annexe),
- reclassement de 2,9 ha de zone NCa en ND et protection en EBC (cf. plans en annexe),
- modification du tableau des superficies des zones (cf. tableau ci-contre).

Implantation d'un pylône d'émission-réception en zone UEa

Elle engage la modification de l'article 1 du règlement de la zone UE pour y autoriser les équipements d'utilité publique d'infrastructure et leurs annexes techniques.

Le règlement modifié (joint en annexe), reprend intégralement le règlement des zones concernées en faisant apparaître ***en gras et en italique*** les formules ajoutées.

Modifications réglementaires diverses

Elles impliquent uniquement la modification du règlement en divers points, à savoir :

- les dispositions générales (dérogation pour les équipements d'intérêt public),
- les articles UA 1, UB 1, UC 1 et NA 1 (prescription de 20% de logements sociaux),
- le règlement de la zone NA (articles 6, 7, 10, 11 et 12),
- les articles UB 7 et NA 7 (implantation des piscines par rapport aux limites),
- les articles UB 8, UC 8 et NA 8 (implantation des constructions sur un même terrain),
- les articles UA 12, UB 12, UC 12 et NA 12 (intégrer du stationnement banalisé).

Dans le règlement modifié (joint en annexe), les formules ajoutées apparaissent ***en gras et en italique*** et les formules supprimées sont barrées.

5. Tableau modifié des superficies des zones

ZONES	SECTEURS	SURFACES P.O.S. MODIFIE (2004)	SURFACE DU PROJET	SURFACES P.O.S. MODIFIE (2007)
<u>Zones urbaines :</u>				
zone UA		16,50	-	16,50
zone UB		13,10	-	13,10
zones UC		99,10	-	99,10
	dont UC	89,30	-	89,30
	dont UCa	9,80	-	9,80
zones UE		71,90	-	71,90
	dont UE	37,40	-	37,40
	dont UEa	8,40	-	8,40
	dont UEb	26,10	-	26,10
<u>Total zones urbaines :</u>		200,60	-	200,60
<u>Zones naturelles :</u>				
zone NA		36,08	-	36,08
	dont NA	17,20	- 10,70	6,50
	dont NAa	4,50	+ 1,90	6,40
	dont NAe	14,38	-	14,38
	dont NAe2	-	+ 8,80	8,80
zone NC		185,22	- 2,90	182,32
	dont NC	129,22	-	129,22
	dont NCa	42,40	- 2,90	39,50
	dont NCb	11,60	-	11,60
	dont NCc	2,00	-	2,00
zone ND		133,10		136,00
	dont ND	123,30	+ 2,90	126,20
	dont NDa	9,80	-	9,80
<u>Total zones naturelles :</u>		354,40	-	354,40
SUPERFICIE COUVERTE PAR LE POS :		555	-	555
dont espaces boisés classés		105,00	+ 2,90	107,90

N.B.: les superficies sont exprimées en hectares
et les modifications apparaissent en **gras**.

6. Incidences des projets

Incidences sur l'économie

L'ouverture à l'urbanisation du site de l'ancienne gare de triage va permettre la reconversion du carreau de mine engagée au début des années 2000, en autorisant l'implantation activités économiques nouvelles, notamment logistiques en lien avec la plate-forme ferroviaire. Ce projet revêt donc un impact économique très positif.

L'implantation de l'établissement d'hébergement médicalisé pour personnes âgées devrait quant à lui généré la création d'une cinquantaine d'emplois nouveaux sur la commune.

Les projets motivant la présente modification du P.O.S. ne compromettent donc nullement les activités économiques sur la commune de RICHWILLER.

Incidences sur l'habitat et la qualité du cadre de vie

En permettant de mieux répondre à la demande en logement social, en favorisant la mixité des opérations de logements, en permettant l'implantation d'un équipement à destination des personnes âgées et en améliorant le stationnement résidentiel, la modification du P.O.S. améliore la qualité de l'offre d'habitat sur la commune de RICHWILLER.

Incidences sur le paysage et l'environnement

En redonnant une seconde vie au site de l'ancienne gare de triage, son ouverture à l'urbanisation évitera le phénomène de friche, peu valorisant du point de vue paysager.

L'implantation d'un pylône d'émission-réception de 35 m, nécessaire au fonctionnement du réseau informatique du service communautaire PUPA, aura quant à lui de par sa hauteur une incidence visuelle sur le paysage, relativisée toutefois par l'occupation économique de la zone UEa où il se situe et par la localisation excentrée de cette zone d'activités.

Par la mise en compatibilité avec le projet de ZERC n°3, la modification du P.O.S. prend acte du retrait, du périmètre graviérable, d'une surface en raison de son classement en forêt de protection. Cette mesure ayant été prise pour une raison environnementale et paysagère, le projet de modification revêt donc sur ce point un impact positif pour l'environnement.

Incidences sur les contraintes supra-communales

Servitudes d'utilité publique

La modification du P.O.S. ne remet en cause aucune servitude d'utilité publique.

Compatibilité avec le projet d'intérêt général (projet de ZERC n° 3)

Un des objets de la modification du P.O.S. est justement la mise en conformité du plan de zonage ainsi que des superficies des zones avec le nouveau périmètre de ZERC.

Compatibilité avec le schéma directeur et schéma de cohérence territoriale

Les projets motivant la modification du POS sont compatibles avec le Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme Mulhouse Rhin-Mines approuvé 15 novembre 1977. Ils respectent par ailleurs les orientations inscrites dans le Schéma de Cohérence Territoriale en cours d'élaboration.

Compatibilité avec la loi Solidarité et Renouvellement Urbains

La modification du POS répond à l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme, issu de la loi S.R.U. et énonçant les trois principes suivants que doivent respecter les documents d'urbanisme :

- équilibre entre renouvellement urbain et préservation des espaces naturels,
- diversité des fonctions urbaines et mixité sociale dans l'habitat rural et urbain,
- utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux.

En effet, l'introduction d'une obligation de réalisation de 20% de logements sociaux pour toute opération dépassant le seuil fixé répond directement à l'impératif de mixité sociale dans l'habitat énoncé ci-dessus. La réduction du périmètre graviérable au profit de la forêt de protection répond quant à elle à la réservation d'un espace naturel.

7. Annexes

- 3 plans de zonage du P.O.S. en vigueur (échelle 1/2000 et 1/5000)
- 3 plans de zonage modifié (échelle 1/2000 et 1/5000)
- Liste modifiée des emplacements réservés
- Règlement modifié



AGENCE D'URBANISME DE
LA REGION MULHOUSIENNE

33, Grand' rue
68 100 MULHOUSE
Tél. 03 89 45 90 00
Fax. 03 89 46 21 51
E-mail : aurm@aurm.org