MULHOUSE ALSACE AGGLOMÉRATION

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification N°5

riedisheim

www.riedisheim.fr

1. Note de présentation

Complément au rapport de présentation

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

Le Vice-Président

Mulhouse Alsace Agglomération 536

Remy NEUMANN

Décembre 2021

Sommaire

1. CONTEXTE ET OBJET DE LA MODIFICATION **3**

1.1 Chronologie 3

1.2 Objet de la modification 3

1.3 Choix de la procédure 4

1.4 Contexte communal 4

2. EXPOSE DES MODIFICATIONS ET MOTIFS **9**

2.1 Les dispositions modifiées du règlement écrit 9

2.1.1 Modifications de l'article 2 des zones UA, UB, UC et AU 9

2.1.2 Modifications de l'article 6 des zones UA, UBa, UC et UEc 11

2.1.3 Modifications de l'article 7 de l'ensemble des zones 12

2.1.4 Modifications de l'article 8 de l'ensemble des zones urbaines 13

2.1.5 Modifications de l'article 10 des zones UAa, UAm1, UAm2 et UAm3 14

2.1.6 Modifications de l'article 11 de l'ensemble de l'ensemble des zones 15

2.1.7 Modifications de l'article 11 de la zone N 17

2.1.8 Modifications de l'article 12 de l'ensemble des zones urbaines 17

2.1.9 Modifications de l'article 13 de l'ensemble des zones urbaines 18

2.2 Les dispositions modifiées des documents graphiques 19

2.2.1 Changement de zonage : Suppression du périmètre d'attente sur le secteur UCe 19

2.2.2 Plan de zonage : Suppression de l'emplacement réservé n°3 20

2.2.3 Plan de zonage : Suppression de l'emplacement réservé n° 16 21

2.2.4 Plan de zonage : Création de l'emplacement réservé n° 28 21

2.2.5 Plan de zonage : Création de deux emplacements S et Z 23

3. INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET ARTICULATION AVEC LE SCOT **24**

3.1 Compatibilité du projet de modification du PLU avec le SCoT 24

3.1 Incidences du projet de modification du PLU sur l'environnement 25

1. Contexte et objet de la modification

1.1. Chronologie

Par délibération en date du 26 septembre 2013, le Conseil Municipal de Riedisheim a approuvé le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune. Dans le cadre de ce PLU, les grands axes du développement futur de la commune ont été définis à travers des objectifs traduits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Ils ont été, par la suite, transposés dans les documents réglementaires écrit et graphiques ainsi que dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Par l'approbation du PLU, ces dispositions sont devenues applicables aux autorisations du sol.

Une première modification (modification n° 1) a été approuvée par délibération du Conseil Municipal du 19 mai 2016.
Deux procédures de révisions allégées n° 1 et n° 2 (modifications 2 et 3) ont été approuvées par délibérations duConseil Municipal du 30 août 2018.
Une deuxième procédure de modification (modification n° 4) a été approuvée par délibération du Conseil Municipal du 30 août 2018.

Après 8 années d'application pour le PLU et ses modifications, et au regard des autorisations du droit des sols instruites ainsi que des projets connus, il est apparu nécessaire de procéder à des ajustements des documents du PLU. Il s'agit d'inscrire davantage la place de la « nature » en ville, de limiter l'imperméabilisation, de prévenir les îlots de chaleur et ainsi rendre les espaces urbanisés plus adaptés aux enjeux climatiques.

C'est pourquoi, Mulhouse Alsace Agglomération, devenue compétente en matière de document d'urbanisme pour l'ensemble de ses communes membres, a approuvé le principe des ajustements des règlements écrit et graphique sur la commune de Riedisheim, au regard des justifications présentées et a décidé d'engager une modification du PLU de Riedisheim.

1.2. Objet de la modification

Au regard des autorisations du droit des sols instruites et des projets connus, il est apparu nécessaire de procéder à quelques ajustements ponctuels du règlement écrit. Il est envisagé également de créer plusieurs emplacements réservés, l'un pour créer un espace vert de respiration, l'autre pour permettre une liaison piétonne vers les collines. En parallèle, la procédure de modification portera sur la suppression d'emplacements réservés qui n'ont plus lieu d'être.

Plus précisément, le projet de modification a pour objectifs de :

- modifier certaines règles applicables dans certaines zones U afin de renforcer le développement de logements aidés ;
- compléter les dispositions du règlement des zones U afin d'améliorer la prise en compte de la « nature en ville » et limiter l'imperméabilisation ;
- revoir certains articles dans les zones U permettant de conserver l'unité architecturale par l'implantation des bâtiments et hauteur du bâti ainsi que certaines dispositions concernant les clôtures (hauteur, grillage) ;
- la création de deux emplacements réservés, l'un à l'angle des rues de Habsheim et des Pyrénées et l'autre rue St-Marc ;
- la suppression d'emplacements réservés n'ayant plus lieu d'être.

La présente note a pour objet de présenter et d'exposer les motifs de la modification du PLU. Elle constitue un complément au rapport de présentation du PLU approuvé de Riedisheim.

1.3. **Choix de la procédure**

L'article L153-36 du Code de l'urbanisme stipule que le PLU fait l'objet d'une modification lorsque l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions, dès lors que les modifications envisagées n'entrent pas dans les cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31.

Or, en l'occurrence, l'ensemble des modifications projetées n'entrent pas dans les champs d'application de la révision car elles ne sont ici pas de nature à :

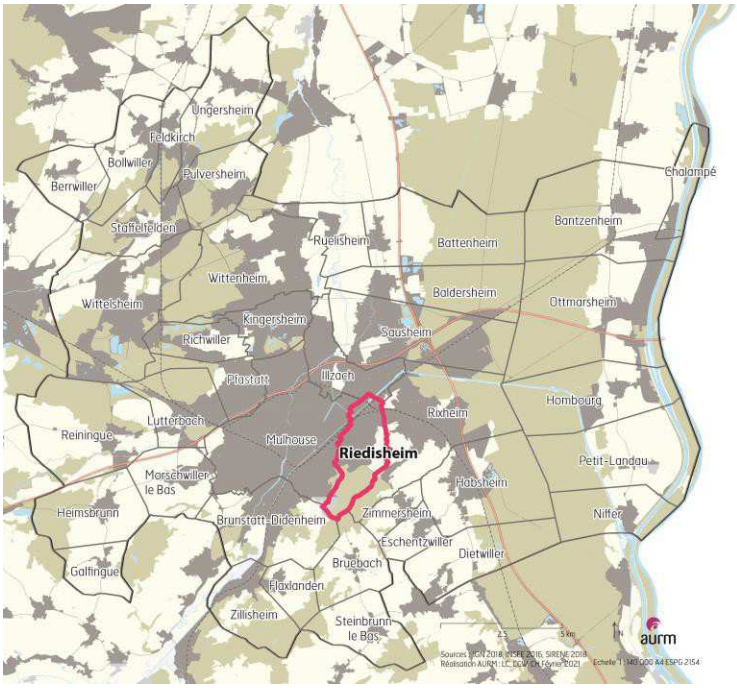
- changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- 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'EPCI compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Ces modifications n'entrent pas dans le champ de la modification simplifiée (article L153-45).

En conséquence, les modifications envisagées relèvent du champ d'application de la modification de droit commun.

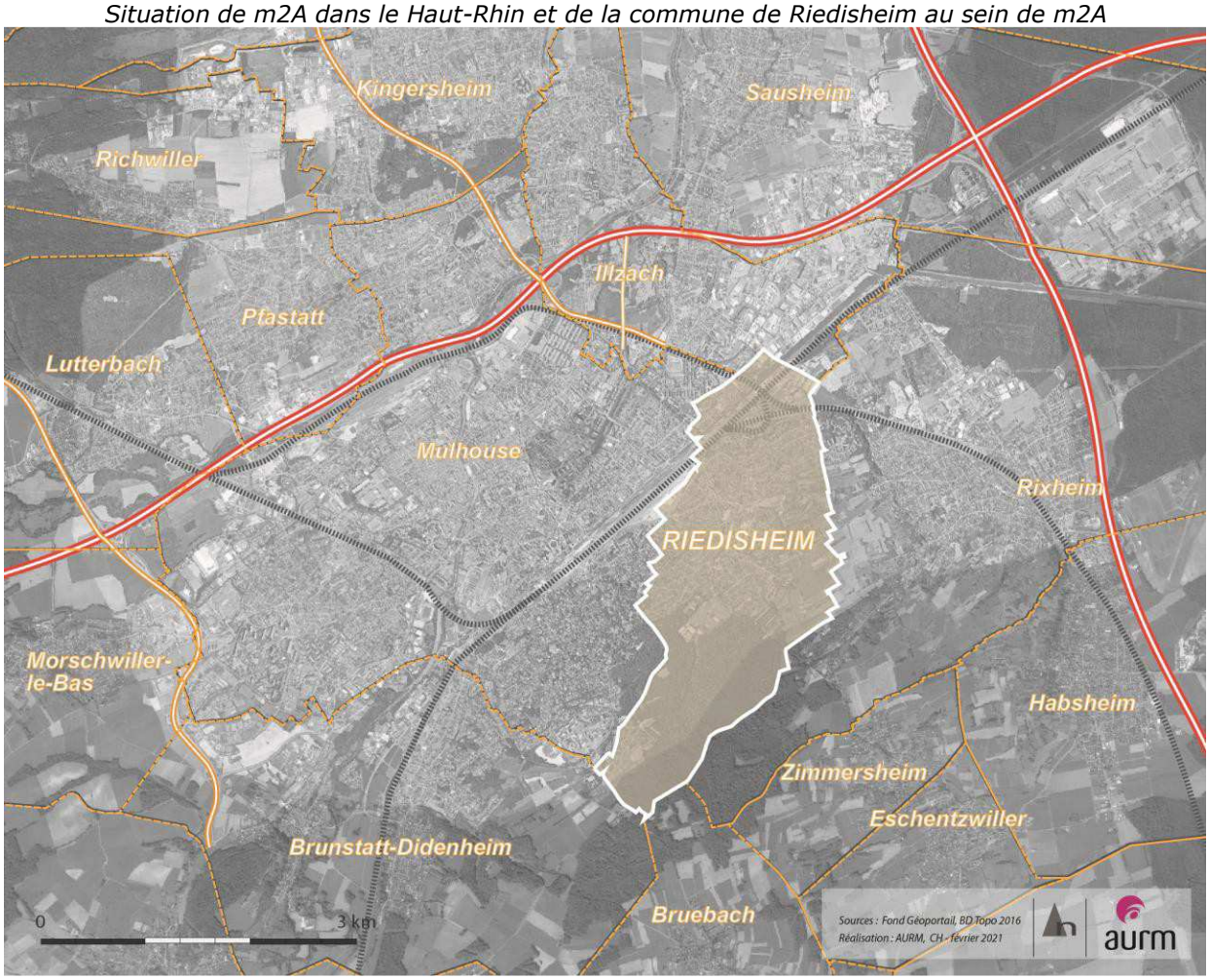
1.4. **Contexte communal**

Situation géographique



Riedisheim est une commune du Haut-Rhin qui fait partie de Mulhouse Alsace Agglomération (m2A) depuis 2010. Elle est située dans la continuité urbaine de Mulhouse, et fait partie de la première couronne de l'agglomération.

Situation de m2A dans le Haut-Rhin et de la commune de Riedisheim au sein de m2A



Le contexte communal

La commune de Riedisheim culmine à l'extrémité nord du « Horst de Mulhouse », limite de la partie sud de la plaine d'Alsace. Elle dépend du canton de Habsheim et de l'arrondissement de Mulhouse.

Limitrophe de la ville-centre de Mulhouse et située à seulement 30 km de Bâle (Suisse) et 20 km de Müllheim (Allemagne), Riedisheim est géographiquement bien située. Son ban communal, d'une superficie de 696 ha, est bordé par Mulhouse à l'ouest, Illzach au nord, Rixheim à l'est et Brunstatt et Bruebach au sud.

> Le tissu urbain est inclus dans la nappe urbaine de l'agglomération mulhousienne.
L'espace bâti occupe plus de la moitié du ban communal, soit la quasi-totalité de la partie nord du ban, en présentant une conurbation avec Mulhouse et Rixheim :

- La zone urbaine à dominante d'habitat concerne près de la moitié du ban communal.
- Une zone d'activités économiques occupe la frange nord en bord du canal du Rhône au Rhin.

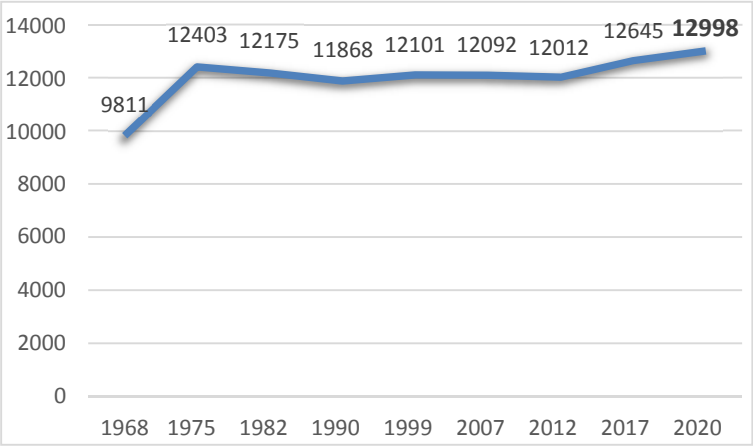
> La forêt est une fraction du massif forestier du Tannenwald-Zuhrenwald, incluant une poche urbanisée, en limite sud du ban communal.

> L'espace agricole occupe une partie de la frange est sur les collines, en limite avec les communes voisines.

La dynamique démographique

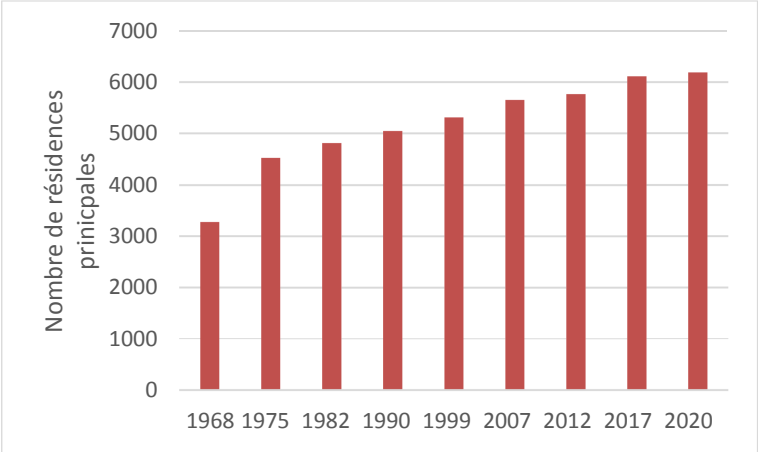
Au dernier recensement de début 2020, la population de Riedisheim compte **12 998** habitants.
La commune a connu une croissance démographique en 5 ans entre 2012 et 2017, en accueillant plus de 600 personnes supplémentaires. *(source : INSEE)*

Elle n'avait pas connu une croissance depuis celle observée sur la période 1968-1975.



Le parc de logements

La ville de Riedisheim confrontée à d'importantes contraintes structurelles, topographiques et environnementales (infrastructures, collines, risques naturels et technologiques) a connu ces dernières années de nombreuses opérations de production de logements. L'optimisation du foncier en construisant plus dense a permis d'atteindre en 2020 6 189 résidences principales.



Les logements aidés restent néanmoins déficitaires. En 2020, 1 015 logements sont recensés. Il manque 223 logements pour atteindre les 20 % imposés par la loi SRU.

Depuis des logements ont été construits, la commune a comptabilisé l'ensemble des constructions. Fin 2021, le déficit est évalué à environ 150 logements aidés pour répondre aux objectifs SRU.

Patrimoine naturel

La commune de Riedisheim ne comporte pas de sites naturels remarquables d'intérêt national, mais compte en revanche quelques sites d'intérêt intercommunal localisés majoritairement sur les collines.

Une forêt de grande qualité

La forêt au sud de Riedisheim, couvre environ 180 ha soit près d'un quart du ban communal. Elle appartient au massif forestier du Tannenwald-Zuhrenwald qui s'étend sur un peu plus de 300 ha et regroupe cinq forêts communales, dont celle de Riedisheim. Elle est caractéristique du type forestier de la hêtraie sundgauvienne, dominée par les hêtres et les chênes.
Outre sa valeur économique liée à l'exploitation sylvicole, la forêt communale revêt une fonction récréative par la présence de chemins de randonnées piétonnes, cyclistes ou équestres en lien avec la Plaine sportive du Waldeck.
Il s'agit d'un réservoir de biodiversité, au titre du SCoT et du SRADDET permettant l'accueil de noyaux de populations d'espèces, ou encore d'entités naturelles homogènes à forte perméabilité au regard des milieux attenants.

Une mosaïque de vergers

Ce secteur des collines se compose de cultures, de zones préforestières et de vergers. Certains, abandonnés, ont été colonisés par une végétation spontanée. L'ensemble se forme une mosaïque où les vergers sont dominants.
Dans un souci de préservation des éléments identitaires des collines qui composent encore une partie du territoire, la commune a protégé et identifié, à travers son zonage et son règlement, un certain nombre d'espaces boisés classés, de vergers entretenus ou en voie d'enfrichement, des bois et broussailles, ainsi que des secteurs de prairies plus ou moins arborées. Tous ces éléments sont pris en compte au titre de la loi paysage et des articles L.153-23 ou 153-19 du Code de l'Urbanisme. Cette disposition, pour une commune urbaine, est vertueuse et répond notamment aux fondements du développement durable intégrant les fonctions et les enjeux de cadre de vie, socio-récréatifs, paysagers, écologiques, hydrauliques (prévention de l'érosion du sol et des coulées boueuses), et économiques(préservation de l'agriculture périurbaine).

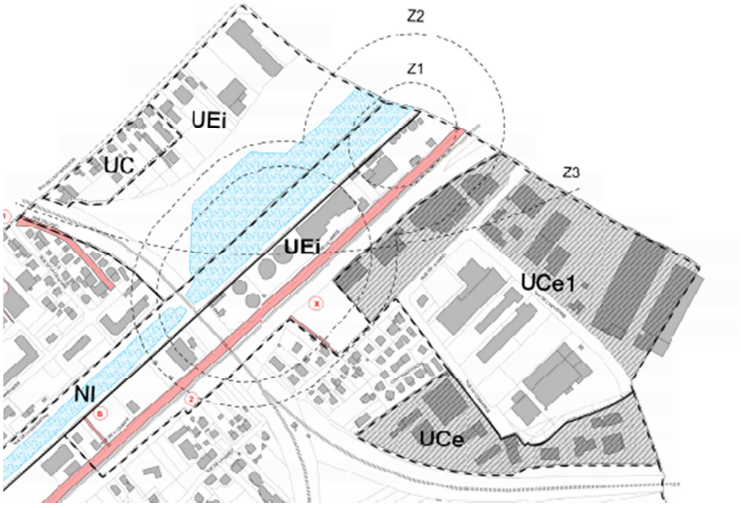
La préservation de la trame arborée au sein du tissu urbain est également un enjeu, tant paysager qu'écologique (surtout oiseaux, insectes et petits mammifères). Elle est constituée des plantations des espaces publics (parcs, places, alignements le long des axes) et des jardins privatifs.

Les risques technologiques

Un risque industriel limité

Un risque industriel majeur est un évènement accidentel se produisant sur un site industriel et entraînant des conséquences immédiates graves pour le personnel, les populations avoisinantes, les biens ou l'environnement.
La commune de Riedisheim est concernée par deux sites soumis à la directive SEVESO II seuil bas, à savoir :

- L'entrepôt pétrolier de Mulhouse (EPM) à Illzach (périmètre Z3) ;
- Les Ets Wallach et Ets Bolloré Energie à Riedisheim (périmètre Z1 et Z2).



Ces établissements génèrent des périmètres de protection à l'intérieur desquels les possibilités de constructions sont fortement restreintes.

Un risque avéré de coulée de boue

Si le risque concerne principalement les collines et les espaces agricoles, il est bon de rappeler que l'imperméabilisation des sols accentue ce risque. Rendre les espaces plus perméables et davantage plantés, même en zone urbaine, contribue à une meilleure infiltration des eaux de pluie.

De plus, si la récupération des eaux pluviales est favorisée dans les opérations, au moins les plus importantes, et qu'elle est utilisée pour certains usages extérieurs (arrosage, nettoyage, …), la ressource en eau sera d'autant plus préservée.

2. Exposé des modifications et motifs

La nouvelle équipe municipale souhaite intégrer dans le règlement du PLU des principes d'aménagement permettant de rendre les espaces urbanisés plus adaptés aux enjeux climatiques.
La constitution d'une trame verte intra urbaine (schéma prospectif de la trame verte actuellement en cours d'étude), concourt à favoriser en premier la biodiversité en milieu urbain mais aussi à réduire les îlots de chaleur ou encore diminuer l'imperméabilisation.
S'inscrivant dans différents programmes d'actions de l'agglomération comme le Plan Climat Air Energie Territoriale ou l'Atlas de la biodiversité, la commune tient à renforcer le règlement afin d'apporter davantage de végétalisation dans les zones urbanisées.
En parallèle, au regard des récents programmes de construction de logements, elle souhaite renforcer les règles pour produire des logements aidés supplémentaires afin d'éviter de creuser un écart plus important avec les objectifs à atteindre.

2.1 Les dispositions modifiées du règlement écrit

2.1.1 Modifications de l'article 2 des zones UA, UB, UC, UCe, UCe1, UEc et AU

En raison de la volonté de la commune de respecter le taux fixé par la loi SRU, l'objectif de logements aidés affiché, lors de l'élaboration du PLU était très ambitieux avec 85% des 400 nouveaux logements à produire en logements sociaux (soit environ 340).
Pour y contribuer, la commune a souhaité généraliser l'effort de production à l'ensemble des zones et à toutes les opérations résidentielles (dès 10 logements ou de 800m^2 de surface de plancher créée). Ceci afin de ne pas concentrer la production sur des mêmes secteurs, de favoriser la mixité sociale dans les zones majoritairement pavillonnaires. La production de logements à prix abordables est d'intérêt général et donc l'affaire de tous.
Elle compte également pour atteindre ces objectifs sur la réalisation de petites opérations entièrement sociales ou mixtes. Ces dispositions accompagnent le programme d'actions du Plan Local de l'Habitat (PLH).

Approuvé en janvier 2021, le PLH a pour objectif de poursuivre la production de logements locatifs sociaux et en assurer la programmation. Ainsi, l'agglomération mulhousienne compte près de 15 500 logements sociaux. Pour répondre à la loi SRU, il manque près de 2000 logements locatifs sociaux dans l'agglomération répartis sur 12 communes déficitaires. La production locative sociale doit ainsi se poursuivre tout en assurant une mixité sociale dans la production globale de logements. L'enjeu pour les communes déficitaires est de répondre aux **objectifs de 20%** des résidences principales en logements locatifs sociaux (fixés par la loi SRU) tout en conservant une diversité dans la production de logements.

En 2020, le retard de production de logements locatifs sociaux est toujours marquant, le nombre de résidences principales est de 6 189 dont 1 015 LLS. Le seuil des 20 % n'est pas atteint, il manque près de 220 logements locatifs sociaux pour atteindre ce pourcentage.
Les dispositions réglementaires mises en place dans le PLU semblent insuffisantes pour créer davantage de logements locatifs sociaux au regard de la production de logements des dernières années.

Pour répondre aux objectifs en logements locatifs sociaux, la commune souhaite renforcer les règles afin d'éviter de creuser davantage l'écart entre la réalité de terrain et les objectifs duPLH.
La modification concerne les articles UA2, UB2, UC2, UCe2, UEc2 et AU2 du règlement, relatifs à l'occupation et utilisation du sol.
Ainsi le règlement du PLU de Riedisheim est complété :

- Dans le paragraphe du caractère des zones UA, UB, UC, UCe, UCe1, UEc et AU il sera ajouté : *« La zone U… est à considérer comme un secteur de mixité sociale au sens de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme. »*
- L'article 2 des zones UA, UB, UC, UEc et AU sera modifié comme indiqué ci-dessous afin depermettre de produire davantage de logements aidés

Dispositions actuelles	**Modifications proposées**
- Occupations et utilisations du sol admises sous conditions 1. Les programmes ou opérations d'ensemble portant sur au moins 10 logements ou 800 m² de surface de plancher dédiée au logement, sousréserve de : - comporter le pourcentage minimum de logements à loyer modéré fixé auquel est soumis la commune de Riedisheim autitre de la loi Solidarité et RenouvellementUrbains en vigueur (cf. annexe III « obligations de mixité sociale » du présent règlement), - réaliser ce pourcentage minimum tant en nombre de logement qu'en surface de plancher dédiée, - réaliser ce pourcentage minimum sous la forme de logements à usage locatif de type PLAI et/ou PLUS (ou nouvelle dénomination équivalente) ou de type PLS exclusivement pour l'hébergement spécifique de personnes âgées. Dans le cas d'une division parcellaire ultérieure à l'approbation du PLU, le pourcentage minimum s'applique globalement à l'ensemble des programmes résidentiels implantés sur l'unité foncière initiale (avant division).	- Occupations et utilisations du sol admises sous conditions **1.** Les programmes ou opérations d'ensemble à destination de logement comporteront une proportion de logements locatifs sociaux dans les conditions définies ci- après, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme relatif aux secteurs de mixité sociale à savoir : Tout programme ou opération d'ensemble d'au moins 6 logements devra comporter au moins 30% de logements locatifs sociaux au sens de l'article L.305-5 du CCH (ce qui comprend aussi les logements en accession sociale à la propriété de type PSLA et BRS), dont au moins 30 % de logements financés en PLAI et assimilés (ou nouvelle dénomination équivalente) et au plus 30 % de logements financés en PLS assimilés (ou nouvelle dénomination équivalente). Dans le cas d'une division parcellaire ultérieure à l'approbation du PLU, le nombre et le pourcentage minimum s'appliquent globalement à l'ensemble des programmes résidentiels implantés sur l'unité foncière initiale (avant division).

L'annexe III du règlement est modifiée compte-tenu que tous les dispositifs pourront être utilisés pour garantir la production de logements locatifs aidés.

Sont comptabilisés :

Les logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation (CCH)

PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration
Destiné aux ménages les plus modestes
➔ Maîtres d'ouvrage potentiels : Opérateurs HLM, SEM, Collectivités et organismes agréés par la Préfecture.

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social
Destiné aux ménages modestes
➔ Maîtres d'ouvrage potentiels : Opérateurs HLM et Société d'Economie Mixte (SEM), collectivités

PLS : Prêt Locatif Social
Destiné aux ménages dont les revenus peuvent être supérieurs de 30% à ceux du PLUS, c'est l'offre intermédiaire entre le social et le marché privé.
➔ Maîtres d'ouvrage potentiels : Opérateurs HLM et SEM, particuliers et opérateurs privés.

BRS : Bail Réel Solidaire, logements assimilés PLS et comptabilisés dans le bilan SRU triennal. Ce bail s'adresse uniquement aux ménages modestes, sous plafond de ressources, qui louent du foncier, contre une redevance modique, à un OFS (Organisme Foncier Solidaire), pour y faire construire un logement.

Les produits d'accession sociale de type PSLA : Prêt Social Location Accession ou encore les prêts et aides directes à l'accédant (PTZ+...)

Les produits d'investissement locatif, de type dispositif Scellier : ils ne sont pas considérés comme des logements locatifs sociaux.

2.1.2 Modifications de l'article 6 des zones UA, UBa, UC et UEc

La commune souhaite revoir la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies de circulation, de manière à garder des espaces de respiration entre celles-ci et les nouvelles constructions.
Ainsi lorsque l'alignement architectural ou ordonnancement est marqué dans une bande de 6 mètres, les constructions principales doivent être implantées sur la même ligne de construction. A défaut, une bande de recul sera maintenue par rapport à l'emprise publique, qui permettra d'avoir un espace de respiration, potentiellement végétalisé, le long des voies publiques, renforçant ainsi la « nature » en milieu urbain.

Dispositions actuelles	Modifications proposées
- Règles générales En cas d'ordonnancement de fait marqué dansune bande de 6 mètres de l'emprise publique, les constructions principales doivent être implantées sur la même ligne de constructionou bien, si de faibles décrochements existent entre les bâtiments principaux des terrains limitrophes, sur l'une ou l'autre des lignes de construction ou entre les deux. A défaut, la façade principale des constructions se fait obligatoirement dans une bande de 6 mètres àcompter de la limite d'emprise publique.	- Règles générales En cas d'ordonnancement de fait marqué dans une bande de 6 mètres de l'emprise publique, les constructions principales doivent être implantées surla même ligne de construction ou bien, si de faibles décrochements existent entre les bâtiments principaux des terrains limitrophes, sur l'une ou l'autre des lignes de construction ou entre les deux. A défaut, la façade principale des constructions se fait obligatoirement dans une bande située entre 4 et 6 mètres à compter de la limite d'emprise publique. Cette bande de recul devra être traitée, en priorité, en espacesverts.

2.1.3 Modifications de l'article 7 de l'ensemble des zones

La construction en deuxième ligne autorisée permet de densifier les zones urbaines. Toutefois, des opérations récentes importantes modifient le caractère et la typologie urbaine de certains secteurs. Dans le souci de garder une morphologie cohérente, il est souhaitable d'apporter un complément à l'article n°7 dans les dispositions particulières. L'objectif est de conserver un ensemble cohérent entre le front de rue et le fond de la parcelle.

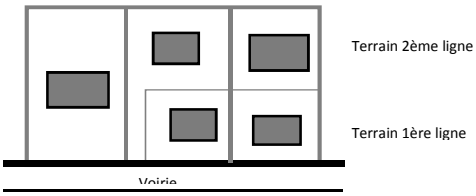
Dispositions actuelles	**Modifications proposées**
- Dispositions particulières S'il existe sur le terrain voisin, une construction sur limite, une construction nouvelle peut y être adossée dans les limites du gabarit de la construction existante, sous réserve du respect de l'article UA10. Dans le cas d'un lotissement ou dans le cas de la construction de plusieurs bâtiments sur un terrain d'assiette devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sont appréciées au regard de l'ensemble du projet (application de l'article 8). Seule l'implantation des bâtiments situés en vis-à-vis des limites séparatives de l'ensemble du terrain d'assiette est régie par l'article 7. Sont admis dans la marge de recul minimale imposée entre la façade de la construction principale et la limite séparative ou en l'absence de construction principale déjà existante : - les saillies et adjonctions de faible emprise (perron, marquise, auvent, pergola, sas d'entrée, débord de toiture jusqu'à 50 cm…), - les balcons en porte-à-faux, sous réserve d'une distance minimale de recul projetée de 3 mètres par rapport à la limite, - les garages fermés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère, - les garages dont le plancher est enterré de plus de 2 mètres par rapport au terrain naturel, - les rampes d'accès aux surfaces de stationnement en sous-sol, - la mise en valeur d'un élément bâti ou d'un ensemble bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7, - les adjonctions nécessaires aux travaux d'isolation extérieure des constructions existantes, - les dispositifs en faveur des économies d'énergie et de ressources (capteurs solaires, pompe à chaleur, récupération des eaux de pluie…) sous réserve d'une intégration architecturale et paysagère, - les dispositifs en faveur de l'accessibilité (rampe, aire de stationnement pour handicapés…), - les locaux non clos de faible emprise (stationnement de type carport, local deux-roues, local poubelles, terrasse couverte…) sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère. D'autres implantations peuvent être admises sous réserve de l'institution d'une servitude de cour commune avec le propriétaire voisin.	- Dispositions particulières S'il existe sur le terrain voisin, une construction sur limite, une construction nouvelle peut y être adossée dans les limites du gabarit de la construction existante, sous réserve du respect de l'article UA10. Dans le cas d'un lotissement ou dans le cas de la construction de plusieurs bâtiments sur un terrain d'assiette devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sont appréciées au regard de l'ensemble du projet (application de l'article 8). Seule l'implantation des bâtiments situés en vis-à-vis des limites séparatives de l'ensemble du terrain d'assiette est régie par l'article 7. Pour les terrains en 2ème ligne, le gabarit des nouvelles constructions devra être égal ou inférieur aux gabarits desconstructions existantes en 1ère ligne. En cas de doute, le gabarit des constructions majoritaires s'applique. Sont admis dans la marge de recul minimale imposée entre la façade de la construction principale et la limite séparative ou en l'absence de construction principale déjà existante : - les saillies et adjonctions de faible emprise (perron, marquise, auvent, pergola, sas d'entrée, débord de toiture jusqu'à 50 cm…), - les balcons en porte-à-faux, sous réserve d'une distance minimale de recul projetée de 3 mètres par rapport à la limite, - les garages fermés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère, - les garages dont le plancher est enterré de plus de 2 mètres par rapport au terrain naturel, - les rampes d'accès aux surfaces de stationnement en sous-sol, - la mise en valeur d'un élément bâti ou d'un ensemble bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7, - les adjonctions nécessaires aux travaux d'isolation extérieure des constructions existantes, - les dispositifs en faveur des économies d'énergie et de ressources (capteurs solaires, pompe à chaleur, récupération des eaux de pluie…) sous réserve d'une intégration architecturale et paysagère. - les dispositifs en faveur de l'accessibilité (rampe, aire de stationnement pour handicapés…), - les locaux non clos de faible emprise (stationnement de type carport, local deux-roues, local poubelles, terrasse couverte…) sous réserve d'une bonne intégration

Pour les piscines non couvertes, le recul minimumest de 3 mètres.	architecturale et paysagère. D'autres implantations peuvent être admises sous réserve de l'institution d'une servitude de cour commune avec le propriétaire voisin. Pour les piscines non couvertes, le recul minimum est de 3 mètres.

Il est ajouté dans les <u>dispositions générales à l'article 9</u>, plusieurs définitions pour une meilleure interprétation de la règle.

GABARIT : il désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

TERRAIN EN 1ère OU 2ème LIGNE : le terrain en 1ère ligne est bordé par une voie ou emprise publique. Le terrain en 2ème ligne est en deuxième rang.

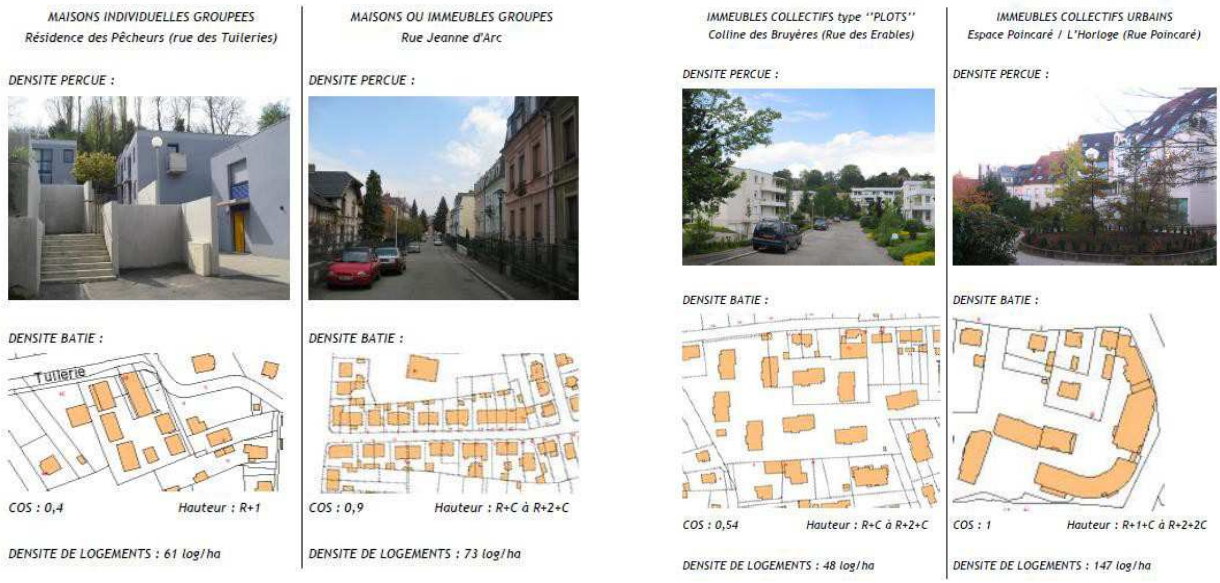


2.1.4 Modifications de l'article 8 de l'ensemble des zones urbaines

La commune a engagé sa mutation depuis une vingtaine d'années et a travaillé à la densification de son tissu existant par la réalisation d'opérations publiques ou privées de renouvellement urbain structurant l'espace public et le paysage urbain.

Le contexte urbain de la commune est favorable à la densité. La ville de Riedisheim reflète globalement l'image d'une ville assez dense non seulement par la compacité de la tache urbaine, concentrée au nord-ouest du ban communal en conurbation avec la ville de Mulhouse, mais aussi par la présence d'immeubles plus ou moins récents de hauteur importante (entre 15 et 20 m). Le tissu urbain semble ainsi témoigné d'une certaine culture vécue de la densité.

Toutefois, la diversité des tissus urbains constitués et des formes urbaines édifiées donne lieu à des densités contrastées tant quantitativement que qualitativement.



Dans les zones urbaines, la densité est variable. Sur certains secteurs les espaces de respiration sont rares.
Les nouvelles opérations des dernières années sont d'autant plus denses et confèrent à renforcer la création d'îlots de chaleur.

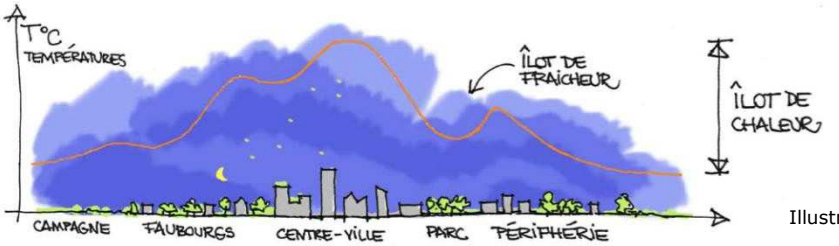


Illustration TRIBU

Il s'agit d'ajuster les règles d'implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété afin de favoriser la prévention des îlots de chaleur en permettant de conserver plus d'espaces de respiration entre les constructions. Plus ils seront végétalisés, plus ils seront efficaces pour ramener de la fraîcheur au sein des opérations de logements.

Dispositions actuelles	Modifications proposées
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE Sauf en cas de contiguïté, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé (L=H/2), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE Sauf en cas de contiguïté, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé (L=H/2), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. La largeur indiquée sur schéma illustratif associé à la règle dans les dispositions générales a été modifiée.

2.1.5 Modifications de l'article 10 des zones UAa, UAm1, UAm2 et UAm3

La mutation engagée depuis de nombreuses années a renforcé la densification du tissu existant notamment sur les rue de Mulhouse et rue du Général de Gaulle.

Rue de Mulhouse, un front de rue dense

Rue du Général de Gaulle, des immeubles R+4 côtoient des maisons de ville de moins grande hauteur

Composés d'immeubles imposants, ces axes concentrent logements, commerces et services dans une forme urbaine compacte pour la rue de Mulhouse, et un front urbain plus varié pour la rue du Général de Gaulle.

Les articles UAa 10, UAm1 10, UAm2 10 et UAm3 10 du règlement, relatifs à la hauteur des constructions, imposent les gabarits maximum. Tout en respectant l'unité architecturale

dans les rues de Mulhouse et du Général de Gaulle, il est proposé de réduire la hauteur maximale pour garder un centre urbain en cohérence avec le tissu bâti plus ancien et réduire l'effet îlotde chaleur créé par une densité plus importante.

Dispositions actuelles	Modifications proposées
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS 2. Hauteur minimale associée à une hauteur maximale Les constructions doivent comporter : - En secteur UAa, 3 niveaux minimum et 5 niveaux maximum sans pouvoir dépasser 19 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère, - En secteur UAm1, 4 niveaux minimum et 5 niveaux maximum sans pouvoir dépasser 19 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère, - En secteur UAm3, 3 niveaux minimum et 4 niveaux maximum (3 niveaux droits et 1 niveau sous comble ou en attique) sans pouvoir dépasser 19 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.	HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS . Hauteur minimale associée à une hauteur maximale Les constructions doivent comporter : - En secteur UAa, 3 niveaux minimum et 4 niveaux maximum sans pouvoir dépasser ~~19~~ 16 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère, - En secteur UAm1, 4 niveaux minimum et 5 niveaux maximum sans pouvoir dépasser ~~19~~ 18 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère, - En secteur UAm3, 3 niveaux minimum et 4 niveaux maximum (3 niveaux droits et 1 niveau sous comble ou en attique) sans pouvoir dépasser ~~19~~ 16 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

2.1.6 Modifications de l'article 11 de l'ensemble des zones

La nouvelle équipe municipale a la volonté de renforcer la trame verte sur le ban communal notamment au sein du tissu urbain. Les espaces plus végétalisés ont plusieurs vertus notamment la lutte contre les changements climatiques.

Ainsi il est proposé de renforcer les règles pour créer davantage d'espaces végétalisés notamment au niveau des toitures.

L'article 11 permet de règlementer l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que les toitures et les clôtures.

Le point 3 donne les règles des toitures.

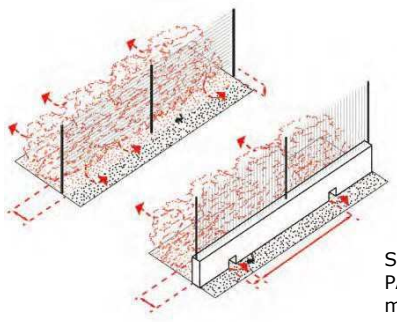
Pour développer davantage d'espaces végétalisés participant au renforcement de la « nature » en ville, les toitures-terrasses sont à considérer comme un espace vert. En généralisant la végétalisation des toitures-terrasses, le coefficient de pondération n'est plus d'actualité.

Dispositions actuelles	Modifications proposées
ASPECT EXTERIEUR 3. Toitures … Les toitures-terrasses sont traitées avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements de types jardins (dallage, gazon, plantations…) sont à privilégier. Les surfaces résiduelles sont traitées en teinte non réfléchissante. Dans le secteur UAp, les toitures-terrasses et les toitures de pente inférieure à 40° sont interdites, sauf pour les bâtiments accessoires.	ASPECT EXTERIEUR 3. Toitures … Les toitures-terrasses sont ~~traitées avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements de types jardins (dallage, gazon, plantations…) sont à privilégier~~ végétalisées . Les surfaces résiduelles sont traitées en teinte non réfléchissante.

Le point 4 donne les règles des clôtures.

La commune constate de plus en plus que les règles concernant les clôtures sont difficilement respectées, entre autres par l'utilisation des modèles standardisés proposés dans le commerce.

La volonté du PLU est de garder une homogénéité des clôtures sur rue non opaques, L'association clôture et végétation (haie vive) est un principe encouragé, la clôture complétement opaque est interdite.



Il est préconisé d'avoir ce type de clôtures qui permettent de maintenir la biodiversité au sein des espaces urbanisés.

Schéma issu de l'OAP - TRAME VERTE ET BLEUE ET PAYSAGE du PLUM (Plan Local d'Urbanisme métropolitain – Nantes métropole)

Non autorisés : Les dispositifs de clôture ci-dessus sont 100 % opaque, sans végétalisation

Autorisés : La partie haute du dispositif de clôtureest un grillage derrière lequel a été implantée unehaie taillée ou un muret doublé d'une haie vive très

L'intention est d'éviter des clôtures opaques en imposant des clôtures constituées de grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie. Elles peuvent comporter un mur bahut qui ne doit pas excéder 1m.

Cette notion de claire-voie est à préciser pour éviter les mauvaises interprétations
C'est pourquoi, la commune entend ajouter une définition dans le chapitre 1 – dispositions générales article 9.

CLOTURE A CLAIRE-VOIE : clôture formée d'éléments non jointifs qui sont assemblés de manière à laisser passer le jour.

Dispositions actuelles	Modifications proposées
ASPECT EXTERIEUR 4. Clôtures … Les clôtures sur alignement de rue doivent être constituées soir par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie. Elles peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 1m. La hauteur totale de ces clôtures, mur bahut compris, est limitée à 1.80 m. Le dispositif de claire-voie assurant une perception visuelle des espaces libres et espaces verts, représentera au moins 50 % de la superficie du dispositif à claire-voie.	ASPECT EXTERIEUR 4. Clôtures … Les clôtures sur alignement de rue doivent être constituées soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie. Elles peuvent comporter un mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 1m. La hauteur totale de ces clôtures, mur bahut compris, est limitée à 1.80 m. ~~Le dispositif de claire-voie assurant une perception visuelle des espaces libres et espaces verts, représentera au moins 50 % de la superficie du dispositif à claire-voie.~~ Les clôtures sur rue opaque sont interdites. Elles pourront être doublées d'une haie vive (liste des essences recommandées jointe en annexe du PLU), ~~les persistants de type thuya, laurier-palme ou viorne-tin sont interdits.~~ Les haies vives mono spécifiques sont interdites. Elles seront de type paysager ou champêtre et devront être constituées au maximum d'un tiers d'essences à feuillage persistant.

2.1.7 Modification de l'article 11 de la zone N

Dans un souci d'harmonisation les dispositions applicables en zones A et N, il est proposé de modifier la hauteur maximale des clôtures en zone N.

L'article 11 permet de règlementer l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords dont les clôtures.

Dispositions actuelles	Modifications proposées
ASPECT EXTERIEUR 4. Clôtures … Les clôtures doivent être de type grillage ou treillage à mailles larges et ne pas dépasser 1,50 mètre de hauteur.	ASPECT EXTERIEUR 4. Clôtures … Les clôtures doivent être de type grillage ou treillage à mailles larges et ne pas dépasser 2,00 mètres de hauteur.

2.1.8 Modifications de l'article 12 de l'ensemble des zones urbaines

Le stationnement reste important dans les opérations d'aménagement pour répondre aux besoins des futurs logements, commerces et autres activités. Il engendre des surfaces imperméabilisées sur chaque parcelle.

L'article 12 de chaque zone permet de règlementer le stationnement notamment pour les véhicules motorisés.

S'appuyant sur une des orientations du SCoT (*Mieux organiser le stationnement automobile pour améliorer la qualité de vie*), la commune souhaite revoir la règle concernant le stationnement. La volonté est de limiter la surface imperméabilisée et de favoriser la végétalisation de ces surfaces.

Dispositions actuelles	Modifications proposées
STATIONNEMENT **2. Stationnement des véhicules motorisés** En cas d'impossibilité technique d'aménager le nombre de places nécessaires sur le terrain même, il est possible de réaliser ou d'acquérir des places à une distance inférieure à 300 mètres ou de recourir à la concession de places dans un parking existant ou en cours de réalisation. Pour les constructions à usage d'habitation, les places sont à réaliser (sauf impossibilité technique liée à la nature du sol) en respectantune proportion minimale de : - En secteur UAm, 70 % des places en sous-sol, - En secteurs UAa et UAb, 50 % des places en sous-sol, - En secteurs Uap, UAc, UB, UC, UE et AU, 50 % des places sous forme de garage ou sen sous-sol.	STATIONNEMENT **1. Règles générales** **…** Par ailleurs, les nouveaux espaces dédiés au stationnement pourront être prééquipés pour la recharge des véhicules électriques. **2. Stationnement des véhicules motorisés** En cas d'impossibilité technique d'aménager le nombre de places nécessaires sur le terrain même, il est possible ~~de réaliser ou d'acquérir des places à une distance inférieure à 300 mètres ou~~ de recourir à la concession de places dans un parking existant ou en cours de réalisation. Dans une opération d'habitat collectif de 3 logements ou plus, toutes les places de stationnement seront en sous-sol, sauf le stationnement banalisé. Pour les constructions à usage d'habitation jusqu'à 2 logements, les places sont à réaliser en respectant une proportion minimale de 50% des places sous forme de garages ou en sous-sol. Dans le cadre d'opérations de logements aidés, les stationnements peuvent être réalisés sous forme de carports mutualisés. Les surfaces de circulation ainsi que les emplacements de stationnement seront en matériaux perméables (sauf normes PMR).

2.1.9 Modifications de l'article 13 de l'ensemble des zones urbaines

Cet article 13 permet de règlementer les espaces libres, plantations et espaces protégés.

Compte-tenu de la surchauffe constatée dans les zones urbaines denses et peu végétalisées, il s'agit d'ajuster les règles de la superficie minimale d'espaces verts afin de favoriser la réduction d'îlots de chaleur. Plus un espace est végétalisé, plus il est efficace pour apporter de la fraîcheur au sein des opérations de logements.

La commune souhaite augmenter les surfaces végétalisées et particulièrement de pleine terre au sein des opérations d'aménagement. Ainsi, les surfaces minérales seront réduites et les végétaux pourront mieux se développer.

Afin d'augmenter la perméabilité des sols en cas de stationnement en souterrain, les dalles de toitures de ces parkings seront recouvertes d'au moins 80 cm de terre végétale.

Cette obligation ne concerne pas les espaces de circulations.

L'évapotranspiration du sol et de la végétation ainsi que l'ombre des arbres permettent le rafraichissement de l'air et donc lutter contre les îlots de chaleur urbain. De plus, la plantation de pleine terre favorise la biodiversité.

Dispositions actuelles	Modifications proposées
ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES PROTEGES	ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES PROTEGES
1. Superficie minimale d'espaces verts (cf. modalités de calcul dans les dispositions générales, page 6) Les espaces libres non bâtis doivent être végétalisés sur une superficie minimale de : - en secteurs UAm et UAp, UEc, UEi 20% de l'emprise foncière dont la moitié en pleine terre, - en secteurs UAa, UAb et UAc, 30% de l'emprise foncière dont la moitié en pleine terre, - en secteurs UB, UC et AU 40% de l'emprise foncière dont la moitié en pleine terre. Cette règle n'est pas applicable dans les cas suivants : - la transformation, la réhabilitation ou l'extension de bâtiments existants, - les constructions à usage d'activité artisanale ou de commerce de détail.	**1. Superficie minimale d'espaces verts** Les espaces libres non bâtis doivent être végétalisés, en pleine terre, surune superficie minimale de : - en secteurs UAm et UAp, UEc et UEi ~~20%~~ 30 % de l'emprise foncière ~~dont la moitié en pleine terre~~, - en secteurs UAa, UAb et UAc, ~~30%~~ 40 % de l'emprise foncière ~~dont la moitié en pleine terre~~, - en secteurs UB, UC et AU ~~40%~~ 50% de l'emprise foncière ~~dont la moitié en pleine terre~~. Cette règle n'est pas applicable dans les cas suivants : - la transformation et la réhabilitation, - les constructions à usage d'activité artisanale.
2. Qualité des espaces verts Les espaces libres doivent comporter au moins 1 arbre de haute tige par tranche (même incomplète) de 200 m² de superficie minimale d'espaces verts. Il est exigé au moins 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'aire de stationnement en surface à répartir sur l'aire de stationnement ou à proximité lorsqu'il s'agit d'un parking sur dalle. Des dispositions doivent être prises pour protéger les arbres des chocs provoqués par les véhicules.	**2. Qualité des espaces verts** Les espaces libres doivent comporter au moins 1 arbre haute tige par tranche entamée de ~~200~~ 100 m² de superficie minimale d'espaces verts. Le stationnement réalisé en extérieur doit faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble prenant en compte le cycle de l'eau (limiter l'imperméabilisation). Des dispositions doivent être prises pour protéger les arbres des chocs provoqués par les véhicules. Les dalles de toitures des stationnements souterrains sont plantées et recouvertes d'au moins 80 cm de terre végétale. Pour tout arbre abattu, un arbre haute-tige équivalent devra être replanté sur le même terrain d'assiette.

2.2 Les dispositions modifiées des documents graphiques

La présente modification est l'occasion d'opérer plusieurs ajustements des documents pour régulariser :

2.2.1 Changement de zonage : Suppression du périmètre d'attente sur le secteur UCe

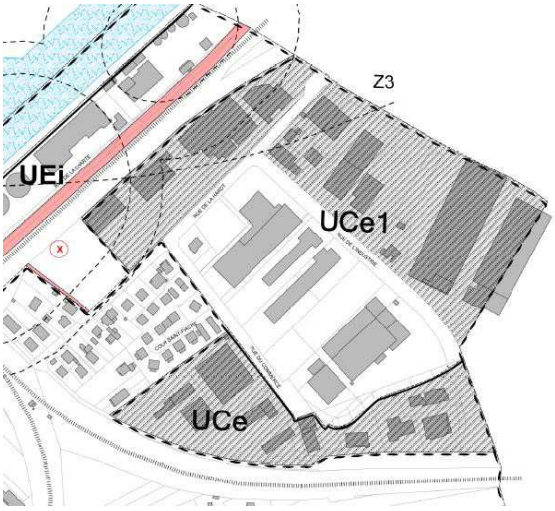
Les parcelles situées entre la rue du Commerce et la voie ferrée sont situées en zone UCe. Elles sont issues de la zone d'activités. Les terrains sont fermés aux activités économiques lourdes (industrie) pour permettre une diversification et une mixité des fonctions (habitat, hôtellerie, loisirs …). Le secteur UCe correspond à un périmètre en attente de projet (article L.123-2a du Code l'Urbanisme[1]), à savoir un projet d'ensemble de type Ecoquartier à vocation mixte à dominante d'habitat mais ouvert aux activités économiques compatibles avec le secteur résidentiel (loisirs, tertiaire, commerce, hôtellerie, petit artisanat mais aussi de l'agriculture). La création de cet Ecoquartier intercommunal d'une soixantaine d'hectares s'étend également sur les communes d'Illzach et Rixheim. Sa localisation stratégique sur le long du canal du Rhône au Rhin permet de mobiliser en partie du foncier

artificialisé et de renforcer les connexions entre les communes. Une étude de faisabilité a déterminé une organisation urbaine où le secteur UCe1 est exclu du périmètre de projet.

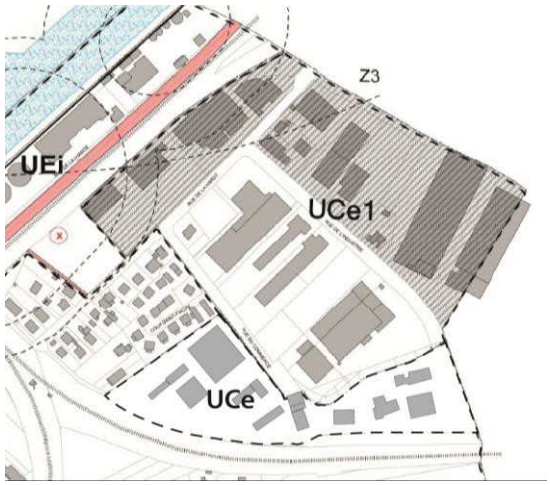
[1] Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le Plan Local d'Urbanisme peut instituer des servitudes consistant à interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ;les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés – extrait du Code de l'Urbanisme.

Ce périmètre a été mis en place pour une période de 5 ans révolue. La suppression du périmètre ne modifie pas le règlement du secteur.

Avant modification



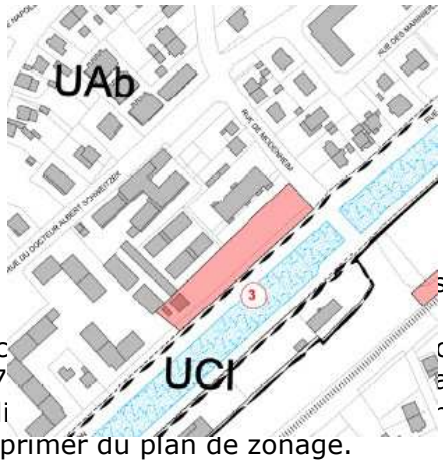
Après modification



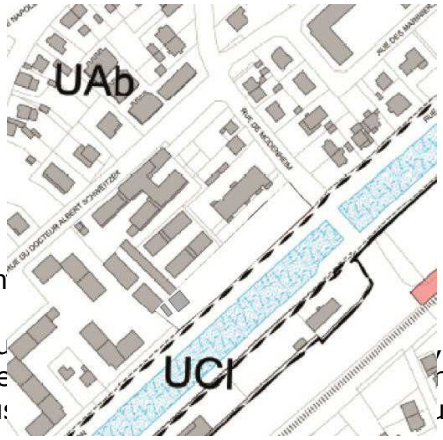
2.2.2 Plan de zonage : Suppression de l'emplacement réservé n° 3

La commune avait inscrit un emplacement réservé sur les parcelles cadastrées AS n°21et 22 en vue de l'aménagement et extension de l'école Schweitzer sur la rue de la Navigation. La commune a exercé son droit de préemption et a acquis le foncier en vue d'y renforcer la trame verte le long du canal.
Cet emplacement réservé n'a plus lieu d'être, il est, par conséquent, à supprimer du plan de zonage.

Avant modification



Après modification

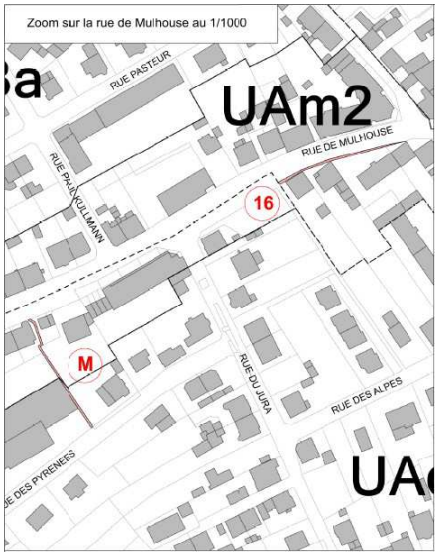


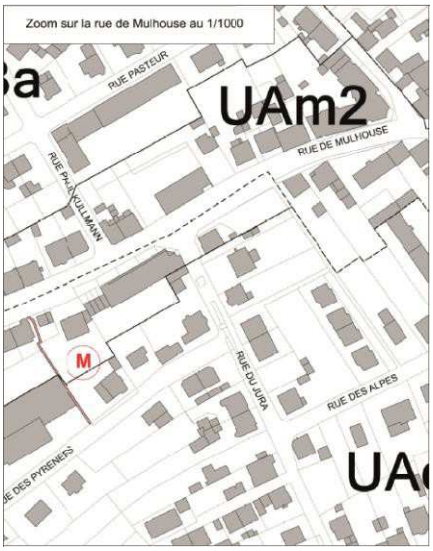
ssion de l'emplacemen

La c cement réservé su , 80, 6 et 7 a rue de Mulhouse nune a réali nt réservé n'a plu uent, à supprimer du plan de zonage.

Avant modification

Après modification

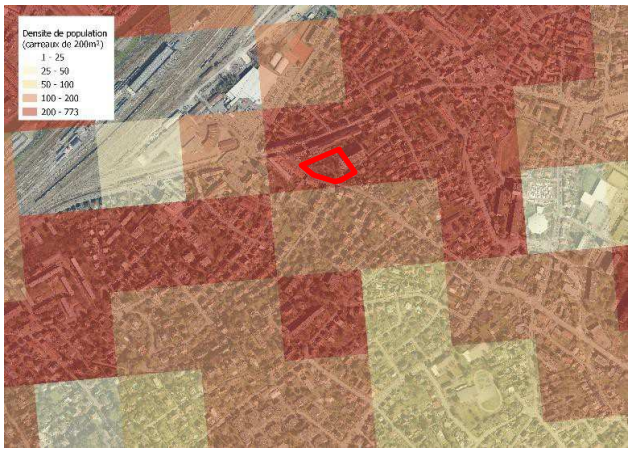




2.2.4 Plan de zonage : création d'un emplacement réservé n° 28

Dans ce secteur dense, maintenir une parcelle arborée concourt à conserver un îlot de fraîcheur et une surface perméable. C'est une volonté communale, sujet entre autres étudié dans le cadre de la réflexion « schéma prospectif de la trame verte ».

Îlot de verdure au sein d'une densité non négligeable
Source : Google earth



Densité de population par carreau de 200m2 Source : AURM – INSEE 2015 données carroyées

Afin de permettre la réalisation de ce projet par la commune, il est apparu nécessaire de conserver les parcelles cadastrées AH 1,2 et 3 à l'angle des rues de Habsheim et des Pyrénées en espaces verts et donc de les protéger de la pression foncière.

L'emplacement réservé a pour objectif de permettre cette opportunité.
Sur cette section de la rue de Habsheim, les maisons de ville (R+3) bordent la voirie et forment un front bâti compact. Côté rue des Pyrénées, les parcelles jouxtent une copropriété dont les immeubles sont R+6.

Ces parcelles arborées ont l'avantage d'être en bord de voirie. Elles constituent ainsi un espace arboré au sein d'un quartier où l'occupation urbaine est très forte. Aussi, le maintien de cet espace vert répond à plusieurs objectifs :

- Renforcement de la « nature » et biodiversité en ville ;
- Lutte contre les îlots de chaleur en créant un espace de fraîcheur public ;
- Limitation de l'imperméabilisation du secteur.

Cette initiative correspond aux orientations du PADD définies aux paragraphes 5.2 « Préserver, renforcer et restaurer les continuités écologiques » et 5.3 « Mailler les espaces publics et paysagers ».
Ainsi cet espace participe au renforcement la trame verte en s'appuyant sur un espace public paysager qui laisse pénétrer et s'épanouir la nature en ville et apporte de la biodiversité en milieu urbain.

La modification consiste à ajouter l'emplacement réservé sur le plan de zonage et sur laliste des ER.

Avant modification

Après modification

2.2.5 Plan de zonage : création de deux emplacements réservés identifiés S et Z

Développer les cheminements modes doux au sein du tissu urbain est une volonté de l'équipe municipale afin de créer des liens inter quartiers ou créer des accès vers les espaces de promenade, sujet entre autres étudié dans le cadre de la réflexion « schéma prospectif des continuités vertes et douces ».

Afin de permettre la réalisation de ce projet par la commune, il apparait nécessaire d'en avoir la maîtrise foncière par le biais de la mise en place d'un emplacement réservé.

Ainsi la création de ces cheminements s'inscrit dans les orientations du PADD définies au paragraphe 3.1 « Mailler les réseaux pour les modes doux ».

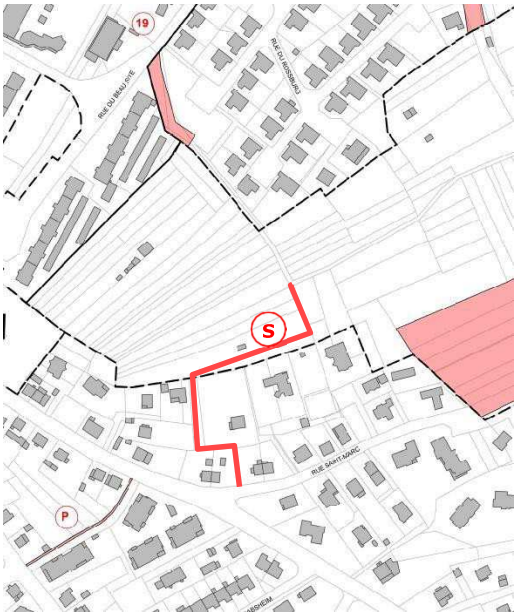
La modification consiste à ajouter des emplacements réservés sur le plan de zonage et sur la liste des ER.

<u>Emplacement réservé pour cheminement **S**</u>

La commune envisage la création d'un sentier, d'une largeur de 3 mètres reliant la rue St-Marc et les hauteurs du Rossburg. Il permettra de connecter le maillage piétons-cycles à un cheminement de loisirs dans les collines.
La modification consiste à ajouter l'emplacement réservé sur le plan de zonage et sur la liste des ER.

<u>Avant modification</u>

<u>Après modification</u>



Emplacement réservé pour cheminement **Z**

La commune envisage la création d'un cheminement piétonnier et cyclable (mixte) d'une largeur de 3 mètres reliant la rue de Zimmersheim et la rue Jean Mermoz.

Il permettra de connecter le maillage piétons-cycles en passant de la plaine sportive aux collines.

Avant modification

Après modification

3. Incidences de la modification du PLU sur l'environnement et articulation avec le SCoT

3.1 Compatibilité du projet de modification du PLU avec le SCoT

Tous les motifs de la présente modification du PLU s'avèrent compatibles avec les orientations du SCoT de la Région Mulhousienne, tel que détaillé ci-dessous :

Objet de la modification	Orientations du SCoT liées	Niveau de prise en compte
Ajustement des règles relatives à la production de logements locatifs sociaux	3.2 Maintenir une dynamique de croissance de population et de production de logements neufs, en cohérence avec l'organisation territoriale 3.2.3 Diversifier l'offre résidentielle et les formes d'habitat 3.2.2.1 Renforcer l'offre de logements sociaux	Le renforcement des dispositions du PLU incite à créer davantage de logements aidés
Ajustement des règles pour une augmentation de la part des surfaces végétalisées et limiter l'imperméabilisation dans les zones urbaines du PLU - article 6 : le recul d'implantation de la	2.2 Préserver et conforter la charpente naturelle et paysagère 2.2.4 Intégrer des aménités paysagères et environnementales dans les espaces urbanisés et notamment dans les opérations d'aménagement	L'augmentation de la part des surfaces perméables et de la part d'espaces verts à la parcelle concourt à l'amélioration du cadre de vie, au renforcement de la trame verte locale, à l'amélioration de la gestion des eaux de pluie et à la lutte contre les ilots de chaleur urbain.

construction par rapport l'emprise publique - article 8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres - article 11 : les toitures-terrasses végétalisées et les clôtures - article 12 : le stationnement - article 13 : les espaces libres, plantations et espaces protégés	2.3 Offrir un cadre de vie de qualité 2.3.1 Préserver et mettre en valeur les éléments qui font l'identité et la qualité patrimoniale et paysagère 2.3.2 traiter et soigner les entrées de villes et portes d'entrées du territoire 2.3.3 Sauvegarder le patrimoine architectural et urbain	Le renforcement des dispositions du PLU pour des clôtures mieux intégrées dans leur environnement urbain et paysager
Ajustement des règles relatives à la hauteur des constructions	2.3 Offrir un cadre de vie de qualité 2.3.1 Préserver et mettre en valeur les éléments qui font l'identité et la qualité patrimoniale et paysagère 2.3.3 Sauvegarder le patrimoine architectural et urbain	Le renforcement des dispositions du PLU pour les hauteurs permet d'intégrer les nouvelles constructions dans leur environnement urbain et paysager
Ajustement des documents graphiques - Suppression du périmètre d'attente sur le secteur UCe - Suppression des emplacements réservés n°3 et n°16 - Création d'un emplacement réservé n°28 - Création des emplacements réservés S et Z	Sans objet : mise à jour du document graphique, le secteur n'est plus concerné par le projet Sans objet : mise à jour du document graphique car la commune a exercé son droit de préemption sur l'emplacement réservé N° 3 2.2 Préserver et conforter la charpente naturelle et paysagère 2.2.4 Intégrer des aménités paysagères et environnementales dans les espaces urbanisés et notamment dans les opérations d'aménagement 3.5 Développer les mobilités durables alternatives et/ou complémentaires à la voiture individuelle et bénéfiques à la santé publique 3.5.1 Augmenter la part des déplacements de proximité et intensifier l'usage des modes actifs (marche, vélo)	L'augmentation de la part des surfaces perméables et de la part d'espaces verts à la parcelle concoure à l'amélioration du cadre de vie, au renforcement de la trame verte locale, à l'amélioration de la gestion des eaux de pluie et à la lutte contre les ilots de chaleur urbain. La création de liens inter quartiers permet d'accéder aux espaces de promenade

3.2 **Incidences du projet de modification du PLU sur l'environnement**

D'une manière générale, la modification n'aura pas d'incidence sur l'environnement puisqu'elle s'intègre dans le cadre du PADD du PLU et qu'elle n'a pas pour objet ni d'ouvrir à l'urbanisation de nouveaux terrains naturels non-inscrits au PADD, ni d'augmenter la densité des constructions actuellement autorisées.
Les modifications apportées à l'ensemble du règlement sont de nature à améliorer l'application des règles du PLU.

Objet de la modification	**Niveau de prise en compte de l'environnement et incidences**
Ajustement des règles relatives à la production de logements locatifs sociaux	INCIDENCES POSITIVES : Ajout de dispositions garantes d'une meilleure prise en compte du patrimoine architectural, paysager et naturel. Recommandations pour favoriser les clôtures de type haies présentant une qualité paysagère et environnementale certaine. Recommandations pour un renforcement des surfaces végétalisées au sein du tissu urbain
Ajustement des règles pour une augmentation de la part des surfaces végétalisées et limiter l'imperméabilisation dans les zones urbaines du PLU **Article 6 :** le recul d'implantation de la	

construction par rapport l'emprise publique **Article 8 :** l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres **Article 11 :** les toitures-terrasses végétalisées et les clôtures **Article 12 :** le stationnement **Article 13 :** les espaces libres, plantations et espaces protégés	
Ajustement des règles relatives à la hauteur des constructions	
Ajustement des documents graphiques - Création d'un emplacement réservé n°28 - Création des emplacements réservés S et Z	INCIDENCES POSITIVES : Recommandations pour un renforcement des surfaces végétalisées au sein du tissu urbain Recommandations pour un maillage de sentiers reliant les quartiers et les espaces de promenade