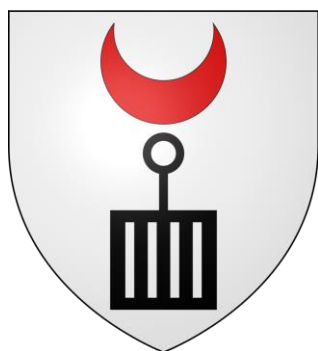


PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification

SAUSHEIM



1. Note de présentation

Valant complément et modification du
rapport de présentation du PLU

Modification approuvée par délibération du
Conseil communautaire du :

Le Président



Janvier 2021

Sommaire

1.	Contexte et objet de la modification	2
2.	Rappel du contexte urbain	4
3	Le contenu de la modification	7
3.1	Obligations de mixité sociale	7
3.2	Normes de stationnement	13
3.3	Carports	15
3.4	PPRT Entrepôts Pétroliers de Mulhouse	16
3.5	erreurs matérielles dans le dossier	20
3.6	Mises à jour diverses	22
4.	Respect des orientations du PADD	22
5.	Compatibilité par rapport aux normes supra-communales	22
	Les servitudes d'utilité publique	22
	Le Schéma de Cohérence Territorial	22
	Les prescriptions nationales et particulières	23
8.	Procédure adoptée	25

1. Contexte et objet de la modification

Chronologie

Par délibération du 30 janvier 2017, le Conseil Municipal de Sausheim a approuvé le Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Dans le cadre de ce PLU ont été définis les grands axes du développement futur du village et des orientations d'aménagement et d'urbanisme intégrées dans le projet d'aménagement et de développement durables du P.L.U.(PADD).

Ces orientations ont été traduites dans un dispositif réglementaire graphique et écrit.

Depuis, quelques ajustements du dossier ont été réalisés, mais sans remettre en cause les objectifs d'aménagement ou le contexte réglementaire du document : il s'agit pour l'essentiel de mises à jour ou de levée d'erreurs matérielles :

- mise à jour des périmètres de captage le 30 septembre 2017,
- mise à jour N°2 le 6 décembre 2017 : prise en compte de la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel,
- modification simplifiée N°1 pour erreur matérielle sur le règlement graphique dans la transcription des Espaces Boisés Classés (zone UE) pour l'usine de méthanisation – approuvée par délibération du Conseil Municipal le 29 janvier 2018,
- mise à jour N°3 du 9 avril 2018 faisant suite à la modification simplifiée N°1 du PLU – Mise à jour du Plan des Servitudes,
- mise à jour N°4 du 5 novembre 2018 pour prise en compte de la modification N°1 du PPRT,
- mise à jour N°5 du 25 janvier 2019 faisant suite à la création d'un Secteur d'Information sur les Sols de la commune de Sausheim.

Par délibération du 10 décembre 2019 le Conseil Municipal de Sausheim a engagé une modification du PLU, pour faire évoluer le document afin de clarifier, rectifier ou revoir le contenu de certaines dispositions.

A l'analyse des différents points, il ressort que le recours à une modification est possible conformément aux articles L153-31 et L153-36 du Code de l'Urbanisme.

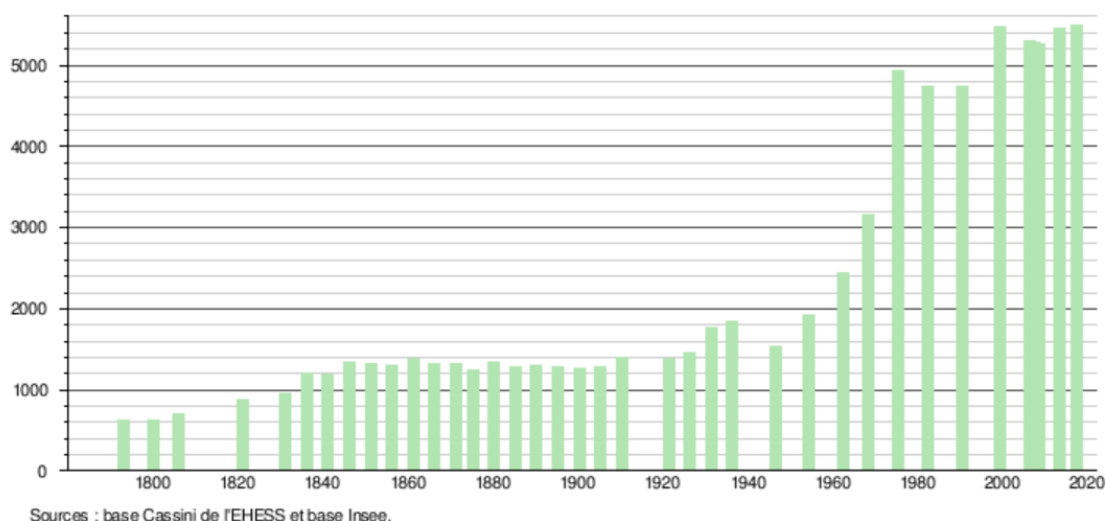
En fin de note et après l'exposé du contenu détaillé des points à modifier, figure la justification du recours à cette procédure par la combinaison de ces deux articles.

Le transfert de compétence PLU à Mulhouse-Alsace-Agglomération (M2A) est effectif depuis le 1^{er} janvier 2020 ; cela signifie que cette dernière achèvera la procédure en cours pour cette modification du PLU, en étroite collaboration avec la collectivité conformément à la charte de gouvernance signée entre les partenaires. Ce transfert-de partenariat a été validé par délibération du Conseil municipal de Sausheim le 21 janvier 2020.

La présente note constitue un additif au rapport de présentation du PLU approuvé de Sausheim. Elle précise et justifie les modifications retenues et montre de quelle façon elles s'insèrent dans la continuité du projet urbain de la Ville de Sausheim.

Sur le plan démographique, Sausheim a longtemps gardé son statut de grand village, sa population oscillant autour de 1000 habitants. Puis, dans la seconde moitié du 20^{ème} siècle, la population a fortement augmenté avec le desserrement progressif de la ville-centre de Mulhouse., la population dépassant aujourd'hui les 5000 habitants et se stabilisant désormais.

Histogramme de l'évolution démographique



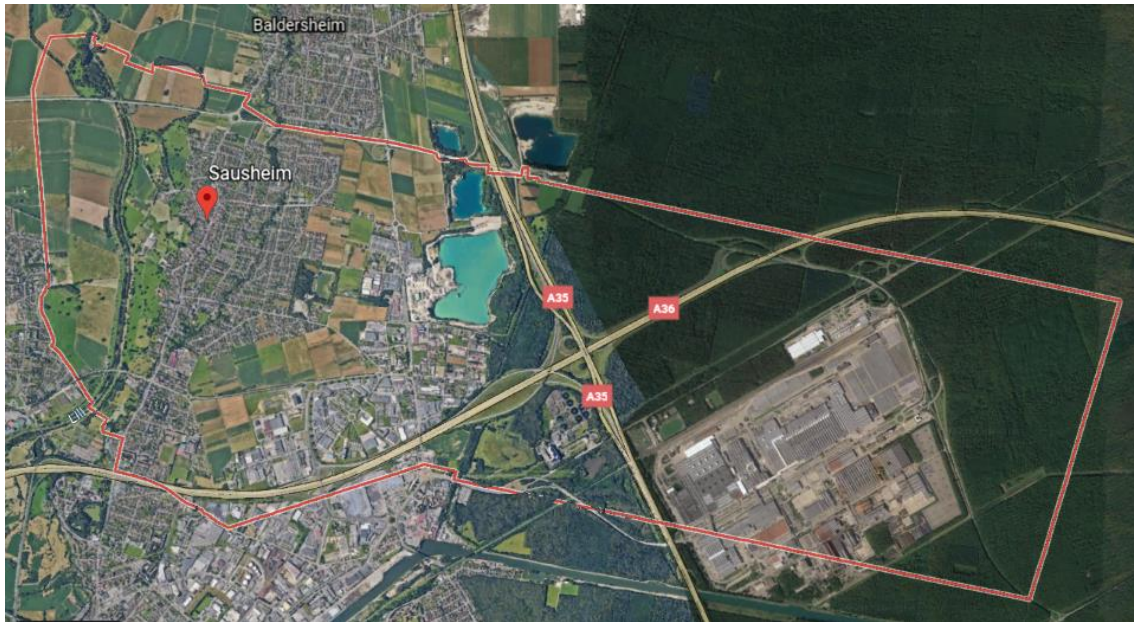
Développement urbain

Avec le développement de Mulhouse et de ses sites industriels sur le secteur de l'île Napoléon, et surtout avec l'implantation de l'usine Peugeot (PSA aujourd'hui) dans la forêt de la Hardt, le ban de Sausheim s'est peu à peu artificialisé. Plusieurs zones économiques ont vu le jour, l'une sous la forme d'une ZAC, la ZAC Espale. Le territoire a été également grignoté par les grandes infrastructures routières qui se croisent sur le ban sausheimois.

Bien que conurbées au nord avec Baldersheim et au sud avec Illzach, les zones d'habitat, d'abord axées sur le cours du Quatelbach, sont restées séparées des zones économique et bénéficient encore d'un environnement de champs, de prés et de vergers qui leur confèrent un cadre de vie agréable.

Sur la photo aérienne qui suit, on perçoit bien les différents séquences qui occupent le territoire communal, d'Ouest en Est :

- d'abord un espace naturel, celui qui correspond grossièrement à la plaine de l'Ill, de part et d'autres de la rivière et comportant espaces naturels et agricoles ;
- la séquence urbaine formée par le vieux village et ses extensions résidentielles ;
- une bande de terres cultivées ;
- des zones économiques et des gravières, jusqu'aux limites physiques des autoroutes ;
- la vaste forêt de la Hardt, percée de l'usine automobile PSA.



Le projet d'urbanisme

Le PLU définit à travers son PADD les objectifs d'aménagement suivants :

- REDEFINIR LE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL
- ASSURER LE DYNAMISME ECONOMIQUE ET COMMERCIAL
- DEVELOPPER LE NIVEAU D'EQUIPEMENT ET LES LOISIRS
- AMELIORER LE SYSTEME DE TRANSPORT ET DEPLACEMENT
- PRESERVER LES PAYSAGES AINSI QUE LES RICHESSES ET CONTINUITES BIOLOGIQUES
- DEVELOPPER LES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

3 Le contenu de la modification

3.1 Obligations de mixité sociale

Exposé de la situation : Rappel des textes

Cadre légal défini à l'article L151-15 du code de l'urbanisme

Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Le PLU de Sausheim a souhaité traduire les objectifs de ce cadre, dans le respect de la loi SRU et du SCoT de la région mulhousienne. Souhaitant marquer une forte volonté de traiter le volet de la mixité sociale, la commune de Sauheim a fait le choix d'aller au-delà des exigences et d'entrer dans un processus de comblement progressif de son déficit en logements locatifs sociaux.

Le PLU approuvé a fixé les normes suivantes :

- Dans les zones UA et UB, 25% de logements locatifs sociaux à partir de + de 5 logements ;
- Dans les secteurs 1-AUnord et sud, 30% de logements locatifs sociaux.

Mais la traduction de ces ambitieux objectifs dans les documents d'urbanisme a été maladroite : elle a été introduite dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et non pas dans le règlement comme le stipulent les textes pour en garantir l'application.

Le PLU a fait le choix de réglementer le pourcentage de logements locatifs sociaux (LLS) par opération de construction dans les zones UA, UB et IAU à travers les OAP ce qui est juridiquement fragile puisque c'est au règlement qu'il appartient de fixer de telles obligations en application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, sans rester dans des considérations strictement légales, il s'avère que le dispositif légal des OAP est inadapté à l'objectif poursuivi en matière de production de logements locatifs sociaux ; en effet les OAP s'imposent dans un rapport de compatibilité (et non de conformité) lequel est inadapté pour imposer un pourcentage de LLS par opération dans la mesure où il laisse à l'opérateur une marge d'appréciation incompatible avec les obligations légales de la collectivité.

Dans le cadre du Contrat de Mixité Sociale (CMS) signé avec l'Etat, la demande de plus de rigueur dans l'application des textes, et concernant la répartition et la proportion des logements à caractère social, est justifiée.

Notons que le dernier plan triennal 2017-2019 est pratiquement respecté, ce qui traduit une amélioration progressive de la situation du logement social de la ville. Une résidence seniors derrière le presbytère complètera le dispositif et d'autres

projets sont également en cours. La poursuite et l'intensification de l'effort de la ville pour équilibrer l'offre en logement reste donc possible.

Extrait du rapport de présentation qui présente l'obligation de mixité sociale dans les OAP (page 120) :

« A travers des Orientation d'Aménagements et de Programmation dans les zones UA, UB et AU, le principe de diversité de logements est garanti :

- les futurs programmes à vocation d'habitat qui seront réalisés dans les zones 1AU devront obligatoirement comporter des logements sociaux dont au minimum 30% de logements sociaux de type PLAI, PLUS,... conformément à la loi SRU.
- dans les zones déjà urbanisées (UA et UB) , tout programme de réalisation de plus de 5 logements devra également comporter obligatoirement des logements sociaux dont au minimum 25% de logements sociaux de type PLAI, PLUS,... conformément à la loi SRU.

Ces règles sont établies afin de permettre à la commune d'atteindre au moins 20% de logements locatifs sociaux.

Notons que ces objectifs vont au-delà des seuils fixés à la fois par la législation et par le SCOT »

Extraits du rapport de présentation dans sa partie relative à la délimitation des zones et leur règlement (pages 133, 135 et 142) :

« La zone UA fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) suivante :

dans le respect de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) et dans l'objectif de garantir une offre diversifiée en logements, tout programme de réalisation de plus de 5 logements devra comporter des logements sociaux dont au moins 25% de logements locatifs sociaux (le nombre de logements sociaux sera arrondi au chiffre supérieur) de type PLAI, PLUS,... »

« Comme le centre ancien, la zone UB fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) suivante :

dans le respect de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) et dans l'objectif de garantir une offre diversifiée en logements, tout programme de réalisation de plus de 5 logements devra comporter des logements sociaux dont au moins 25% de logements locatifs sociaux (le nombre de logements sociaux sera arrondi au chiffre supérieur) de type PLAI, PLUS,... »

OAP n° 1 : Zone AU Nord-Est : Programme à l'échelle de la zone :

« Le programme devra également présenter une offre diversifiée en logements et donc comporter des logements sociaux dont au moins 30% (le nombre de logements sera arrondi au chiffre supérieur) de logements type PLAI, PLUS, ...répondant notamment aux objectifs fixés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU)

OAP n° 2 : Zone 1AU SUD : Programme à l'échelle de la zone :

« Le programme devra également présenter une offre diversifiée en logements et donc comporter des logements sociaux dont au moins 30% (le nombre de logements sera arrondi au chiffre supérieur) de logements type PLAI, PLUS, ...répondant notamment aux objectifs fixés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU)

Extrait du rapport dans sa partie «compatibilité avec les lois d'aménagement et d'urbanisme» page 155

« LOI RELATIVE A LA SOLIDARITE ET AU RENOUVELLEMENT URBAIN

La loi n°2000.1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains est entrée en vigueur le 1er avril 2001 pour la plupart de ses dispositions concernant les documents d'urbanisme (décrets du 27 mars 2001). Elle est complétée par la Loi Urbanisme et Habitat n° 2003-590 du 2 juillet 2003.

Ces lois mettent en place de nouveaux instruments de planification sous la forme de schémas de cohérence territoriale (SCoT) et de plans locaux d'urbanisme (PLU) qui viennent respectivement remplacer les schémas directeurs et les plans d'occupation des sols.

Les principes fondamentaux auxquels doivent souscrire les documents locaux sont désormais regroupés au sein des articles L.101-1 et L.151-1 et ajoutent le respect des principes du développement durable, ainsi que des nouveaux objectifs de mixité urbaine et sociale.

Les dispositions du présent P.L.U. tiennent compte de ces nouvelles dispositions. Ainsi, la mixité urbaine est nettement favorisée par le biais du zonage et du règlement. Par ailleurs, le P.L.U., s'il n'a pas mis en œuvre de mesures particulières, n'empêche pas la mixité sociale, dans les zones urbaines et à urbaniser. En part icu lier, le règlement veille à conserver une certaine souplesse, afin de permettre une diversification de la typologie des logements. »

Extrait du PADD sur la mixité sociale :

« Demander une diversification des formes d'habitat, avec des programmes comportant un minimum de logements sociaux (25% minimum pour toute opération de plus de 5 logements en zone résidentielle existante UA et UB, et 30% minimum en zone d'extension ex nihilo AU) ou logements intermédiaires, forme urbaine peu consommatrice de foncier. »

Dispositions relatives à la mixité sociale figurant dans les OAP

OAP 1AU nord-ouest :

« Le programme devra également présenter une offre diversifiée de logements et donc comporter obligatoirement des logements sociaux dont au moins 30% (le nombre de logements sera arrondi au chiffre supérieur) de logements type PLAI, PLUS,... répondant notamment aux objectifs fixés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain ».

OAP 1AU sud :

« Le programme devra également présenter une offre diversifiée de logements et donc comporter obligatoirement des logements sociaux dont au moins 30% (le nombre de logements sera arrondi au chiffre supérieur) de logements type PLAI, PLUS,... répondant notamment aux objectifs fixés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain ».

OAP 6 couvrant UA et UB (OAP non sectorielle) :

« Dans le respect de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), et dans l'objectif de garantir une offre diversifiée en logements, tout programme de réalisation de plus de 5 logements devra comporter des logements sociaux dont au moins 25% de logements locatifs sociaux (le nombre de logements sociaux sera arrondi au chiffre supérieur) de type PLAI, PLUS,... ».

Conformément à ces diverses indications, le règlement du PLU n'impose quant à lui aucune obligation de mixité sociale.

Le point sur les obligations de la commune au regard des nouveaux documents supra-communaux

Mulhouse Alsace Agglomération (M2A) a fixé dans sa révision de PLH des objectifs affinés de production de logements locatifs sociaux pour la ville de Sausheim pour la période 2020-2025 : un total de 84 LLS, soit une production annuelle d'au moins 14 logements, répartis par tiers entre PLAI, PLUS et PLS.

Ces modalités découlent des précisions demandées par le nouveau SCoT approuvé le 25 mars 2019, qui stipule que le PLH et les PLU doivent veiller à permettre l'atteinte à minima des objectifs de 20% de la loi SRU, et davantage pour les communes en déficit important ou carencées.

L'engagement triennal pour la période 2020-2022, fixé par Monsieur le Préfet du Haut-Rhin pour la commune de Sausheim est de 48 logements locatifs sociaux, soit un effort légèrement plus important sur une première phase que celui demandé par le PLH.

Les ratios suivants doivent être respectés : 30% au plus de PLS et assimilés, 30% au moins de PLAI et assimilés.

Les changements proposés

Ils découlent de l'évolution du bilan des logements locatif sociaux existants et des besoins de poursuivre l'effort demandé par le PLH et le Contrat de Mixité Sociale, aussi bien sur le plan quantitatif que sur le plan de la répartition des catégories de logements locatifs sociaux.

Il s'agit d'une part de basculer certaines dispositions figurant dans l'OAP vers le règlement d'urbanisme afin de renforcer leur caractère obligatoire, et d'autre part d'augmenter la proportion de logements locatifs sociaux dans les opérations, afin de mieux répondre aux objectifs de mixité. Les changements se concrétisent de la façon suivante :

- Une obligation de créer dans les zones UA et UB, 50% de logements locatifs sociaux dans les programmes à partir de 6 logements, au lieu des 25% préconisés par l'OAP,
- Une obligation de créer dans les secteurs 1-AU, 50% de logements locatifs sociaux, au lieu des 30% préconisés par les OAP.

En outre, des précisions sont apportées dans la répartition de l'offre en logements locatifs sociaux, afin de respecter un minimum de logements de type PLAi et assimilés, et un maximum de PLS ceci afin d'aider à combler peu à peu le déficit de la ville dans les différentes typologies.

Voici la répartition proposée pour la modification du PLU :

- 1/3 au moins de logements de type PLAi ou assimilés,
- 1/3 au plus de logements de type PLS ou assimilés.

La modification du PLU proposée touche le règlement écrit et les différentes OAP qui lui sont associées.

La compatibilité et les incidences

Incidence positive	Pas d'incidence	Incidence négative faible	Incidence négative forte
--------------------	-----------------	---------------------------	--------------------------

	Incidence
Logement social en général	Clarification des textes et obligations pour la réalisation de logements locatifs sociaux.
Politique d'aménagement des zones urbaines	Renforcement des dispositions réglementaires en faveur du logement social dans les zones bâties.
Politique de développement des nouveaux quartiers	Renforcement des dispositions réglementaires en faveur du logement social dans les secteurs à projet.
Contrat de Mixité Sociale	Réduction du déficit en logements sociaux et amélioration de l'offre par diversification du panel

Les réductions et compensations des incidences négatives

Cette modification qui consiste à renforcer la réglementation relative aux logements locatifs sociaux n'a pas d'incidence négative, au contraire. Elle renforce le caractère obligatoire du respect des pourcentages de logements sociaux à réaliser dans le but d'atteindre les objectifs fixés.

Le passage de 25% à 50% de LLS en U, et de 30% à 50% de LLS en 1-AU montre une volonté accrue de la ville de remplir ses obligations vis-à-vis de l'Etat, et d'apporter la possibilité à chacun de se loger suivant ses moyens, comme le prévoit la réglementation générale de l'urbanisme, et en particulier la loi ALUR du 24 mars 2014.

3.2 Normes de stationnement

Après plusieurs années d'application du PLU et de vérification du nombre de places prévues dans les projets de construction, le service instructeur des permis de construire a identifié une maladresse dans la rédaction des normes à appliquer.

La norme est en effet la suivante : **2 places requises jusqu'à 150 m² de surface de plancher, puis 1 place par tranche de 60m² entamée.**

Ce texte laisse place à une certaine interprétation, suivant que l'on considère qu'il s'agit de la surface de plancher totale d'un projet, ou seulement la surface affectée réellement à la destination d'habitation.

Un déficit ou un excédent de places peut apparaître, alors que l'objectif de l'instauration de ces normes et de les lier au nombre effectif de logements.

Rappel et définitions :

LA DEFINITION DE LA SURFACE DE PLANCHER : La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

2 - LE CALCUL DE LA SURFACE DE PLANCHER : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets,
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation (telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents), dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Après réflexion et analyse de la situation existante, il est proposé de simplifier la rédaction et de fixer un minimum de 2 places par logement (sauf logements locatifs sociaux qui restent soumis aux dispositions légales), plutôt que de conserver un lien direct entre nombre de places et la surface de plancher.

Il est proposé également de compléter la rédaction en imposant des places supplémentaires pour les collectifs ou ensembles de logements, à partir de 5 logements, afin de permettre aux visiteurs de se garer à l'intérieur des propriétés et non sur le domaine public.

Complément de rédaction :

« Les immeubles collectifs ou ensembles de logements de plus de 5 unités devront comporter un supplément d'une place banalisée par logement. »

Les incidences des dispositions

Ces dispositions simplifiées permettent de caler les obligations de réalisation de places de stationnement sur le nombre de logements et non pas sur une surface de plancher, cette dernière n'étant pas systématiquement en lien avec les besoins réels en places de stationnement.

Il est donc plus clair de fixer des normes par logement, car c'est bien la destination qui crée le besoin et non la superficie.

Le rajout de places pour le collectifs permet de mieux gérer sur site les apports de véhicules éventuels générés par les visiteurs.

3.3 Carports

En même temps que sont analysés les termes des normes de stationnement du PLU, un autre point du règlement écrit pouvant prêter à confusions est identifié : L'implantation des carports par rapport aux voies, emprises publiques (en zone 1AU) et limites séparatives (en zones UA, UB et 1AU) est admise, à condition « qu'ils soient ouverts des 4 côtés ».

Cette rédaction ne précise pas si un carport accolé à une maison répond aux conditions : il serait fermé d'un côté. Elle ne précise pas non plus si une clôture opaque ou une contiguïté du carports avec un édifice situé chez le voisin en limite séparative de propriété répond à cette même condition.

Il s'agit donc d'apporter des précisions dans les zones concernées (UA, UB et 1AU), dans lesquelles le recours à des carports correspond à la fois à un objectif de réduction de la place de la voiture sur le domaine public et une demande justifiée des pétitionnaires.

Il est proposé qu'un carport doit rester une structure ouverte sur 3 côtés au moins, ce qui permet éventuellement d'accoler la structure à un bâtiment situé sur la parcelle ou en limite du voisin par exemple.

Les incidences des dispositions

Elles sont minimales, et permettent surtout de favoriser le recours aux structures ouvertes abritant les véhicules, ceci dans l'objectif d'inciter les habitants à dégager leurs véhicules du domaine public.

3.4 PPRT Entrepôts Pétroliers de Mulhouse

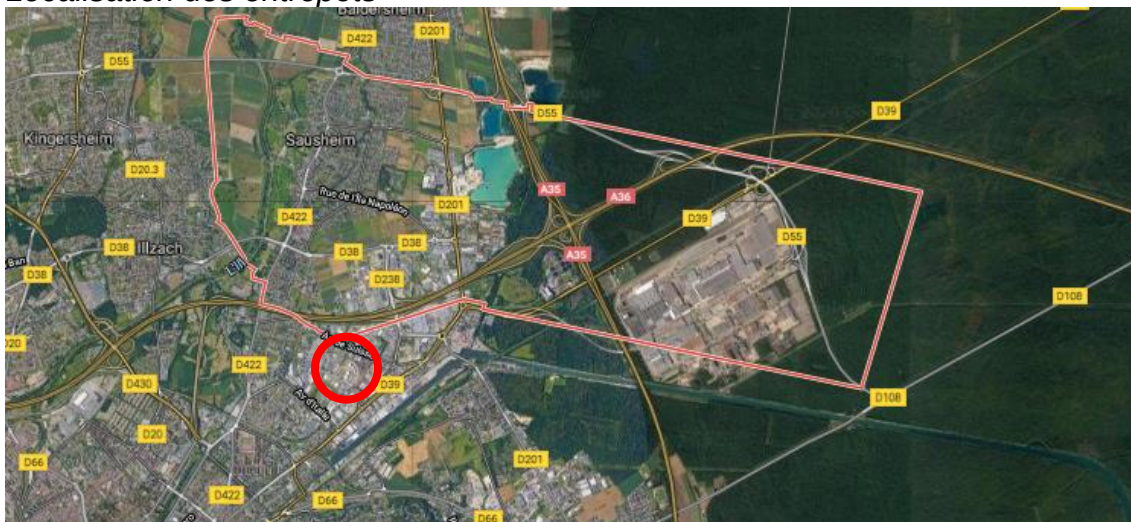
Exposé de la situation :

Sur le ban voisin de celui de Sausheim, à Illzach, se situent des installations pétrolières des Entrepôts Pétroliers de Mulhouse (EPT), un établissement qui génère un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) valant servitude d'utilité publique. Ces informations figurent dans le rapport de présentation du PLU :

Extrait du rapport de présentation dans sa partie 10. Risques technologiques (page 29)

«Le ban communal est touché par les zones de danger générées par l'établissement « Tym Logistique » implanté à ILLZACH et l'Entrepôt Pétrolier de MULHOUSE (EPM) également implanté à ILLZACH. L'entrepôt pétrolier fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques approuvé le 11 avril 2014 par arrêté préfectoral n° 2014001-0014 (SEVESO II seuil Haut)» (Mentionné également en page 157 du rapport de présentation).

Localisation des entrepôts





Ce PPRT contient des mesures de précaution qui impactent les deux bans communaux d'Illzach et de Sausheim.

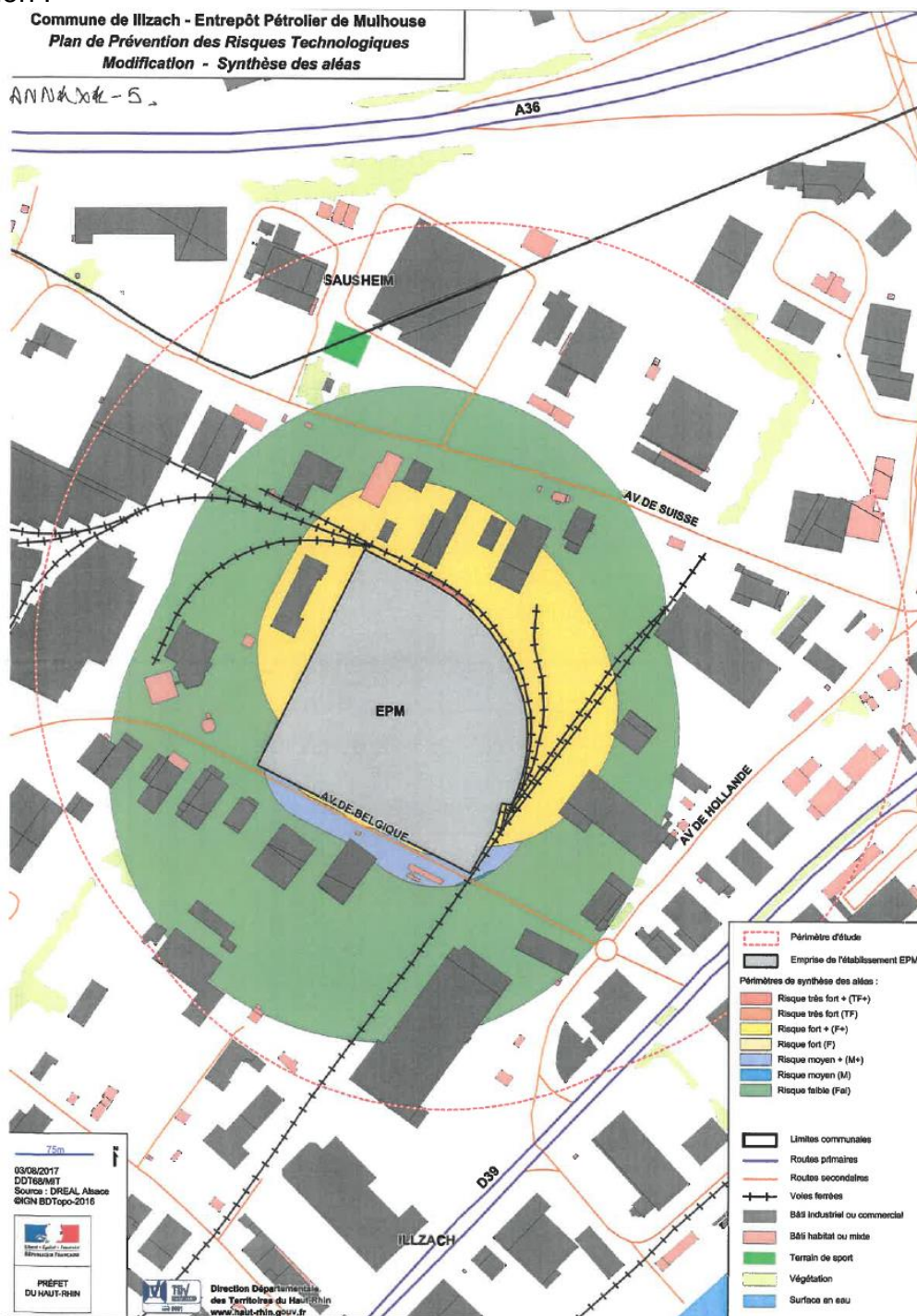
Extrait du rapport de présentation du PLU : Caractères généraux des zones (page 129)

«L'entrepôt Pétrolier d'Illzach fait l'objet d'un plan de Prévention pour les Risques Technologiques (approuvé le 14 avril 2014 – Règlement joint en annexe) et génère en limite Sud de Sausheim une zone de danger (zone faiblement exposée).»

Après 2014, en 2016 et 2017, la mise à jour quinquennale des études de danger a été réalisée par l'entreprise permettant de réviser à la baisse les mesures de ce plan, suite à des travaux permettant de réduire de manière très significative des périmètres d'aléas.

Le 6 avril 2018, le Préfet du Haut-Rhin a procédé à une modification simplifiée du PPRT afin de réduire le zonage réglementaire.

La nouvelle cartographie de synthèse des aléas est la suivante, après modification :



On le voit sur les nouveaux plans, le périmètre de risques est désormais limité sur le seul ban d'Illzach, à proximité des entrepôts.

Le ban de Sausheim n'étant plus impacté par les périmètres du PPRT des installations pétrolières d'Illzach, il y a lieu de mettre à jour le dossier sur ce point.

Les changements proposés

Il s'agit avant tout d'informer, le PPRT modifié valant servitude d'utilité publique.

Mais le changement de périmètre permet également une mise à jour du zonage réglementaire, le ban n'étant plus impacté.

La compatibilité

Concernant la prise en compte des risques technologiques, le PADD est totalement muet, ce qui s'explique juridiquement puisque cette prise en compte est une obligation légale et ne relève donc pas de la définition d'une orientation politique.

La modification ne change donc pas les orientations du PADD.

Les incidences

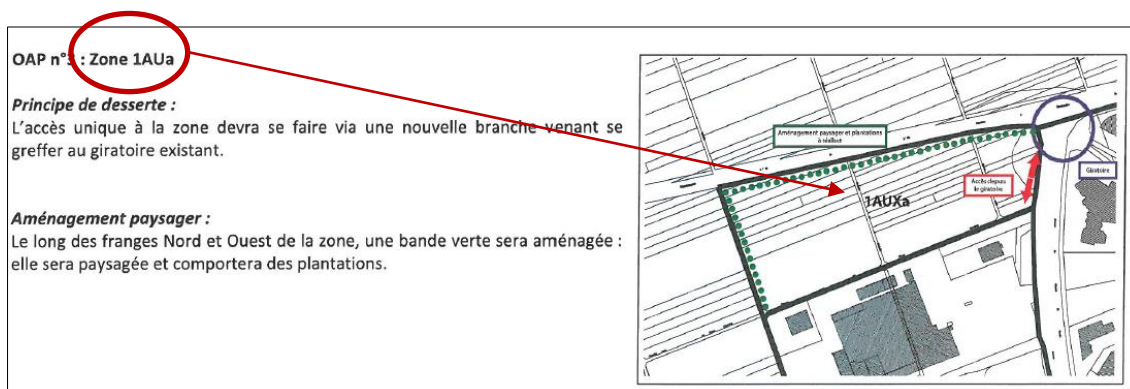
L'entreprise EPM stocke de grandes quantités de liquide inflammable (hydrocarbures). Les phénomènes dangereux susceptibles de se produire sur le site et à proximité sont principalement des effets thermiques en cas d'explosion. Les travaux effectués en faveur de la réduction des risques ont donc permis de revoir les risques induits.

Le nouveau périmètre du PPRT supprime tout risque industriel sur le ban de Sausheim à proximité des établissements. La modification du PLU se situe au niveau des pièces annexes, sans conséquence sur les pièces réglementaires spécifiques du PLU.

3.5 erreurs matérielles dans le dossier

Rectification d'une erreur de dénomination d'un secteur d'OAP dans le rapport de présentation

Dans le rapport de présentation, page 144, il est fait mention du secteur d'OAP 1AUa, alors qu'il s'agit du secteur 1AUXa. C'est une simple faute de frappe. Nous profitons de cette modification du PLU pour rectifier ce point, la dénomination du secteur dans l'ensemble des pièces du dossier, en particulier règlements écrits et graphiques et bien 1AUXa.

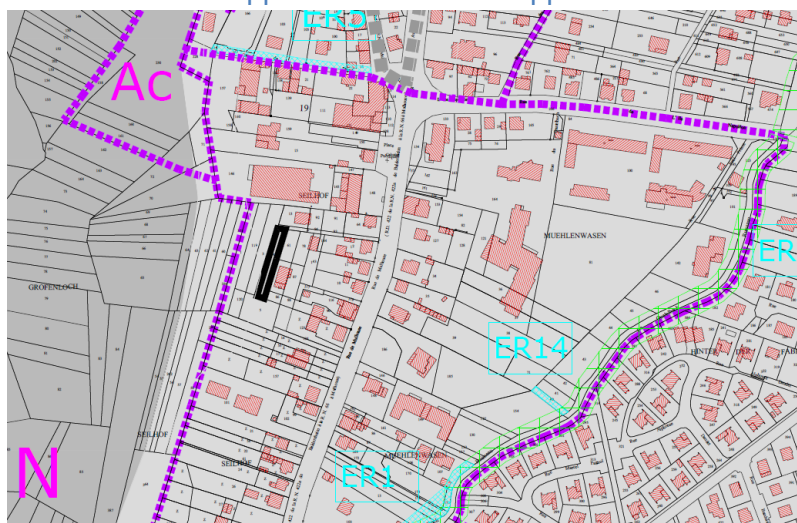


Suppression d'une indication graphique erronée sur le règlement graphique (zonage)

Un trait noir, plutôt un rectangle ne correspondant à aucune des indications règlementaires, figure sur le plan du règlement graphique. Il s'agit d'un élément parasite probablement issu d'une mauvaise manipulation lors de la saisie. Il circonscrit la parcelle cadastrale N°4, section 19.

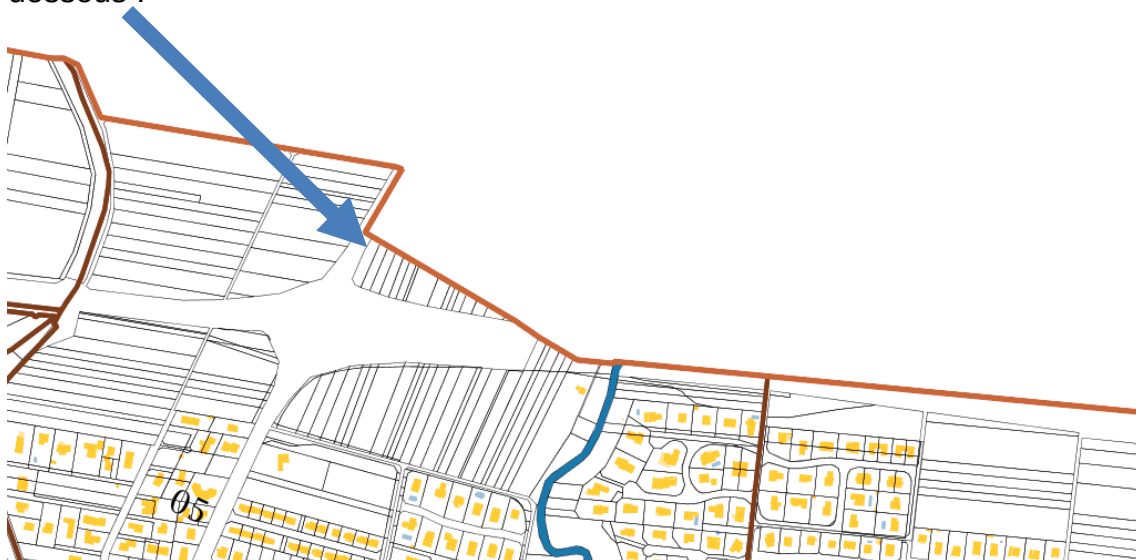
Il faut le supprimer.

Voici comment il apparaît dans le PLU approuvé :



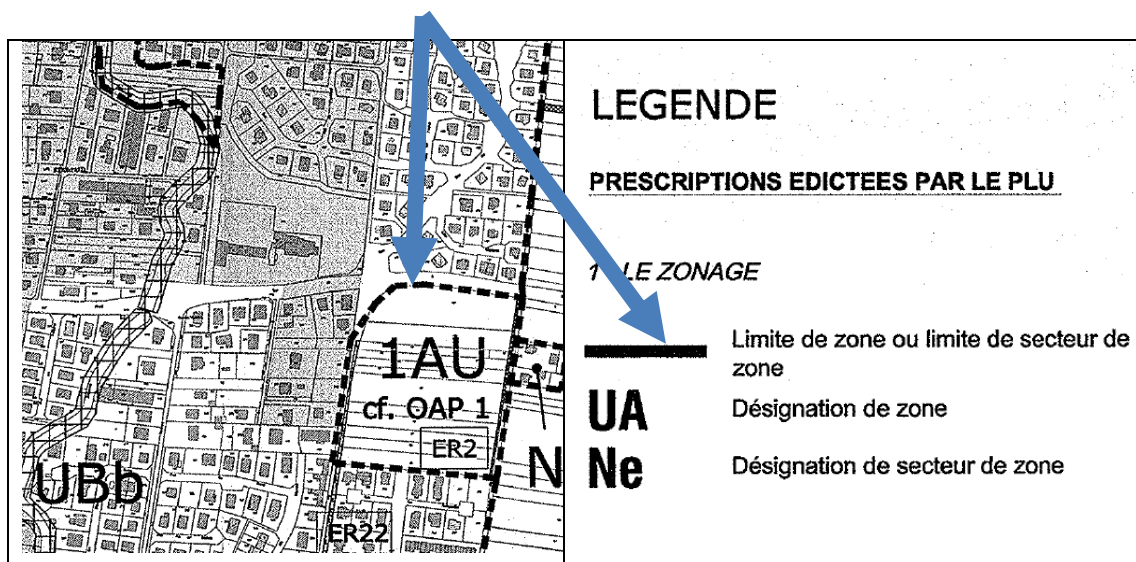
Ajout des parcelles manquantes sur le fond cadastral

Au nord de la RD 55 nous constatons que le plan cadastral est incomplet. Profitant de cette procédure de modification, les parcelles manquantes sont ajoutées sur le plan de zonage conformément aux informations cadastrales ci-dessous :



Remplacement des traits continus de la légende du zonage par des traits discontinus

Comme on peut le constater sur l'extrait du zonage approuvé ci-dessous, les limites de zones et de secteurs sont représentées par un trait pointillé. Or la légende les matérialise par un trait continu. La légende sera donc mise en cohérence avec le tracé des limites discontinues du plan.



3.6 Mises à jour diverses

Profitant de cette procédure de modification, il est proposé de compléter le dossier par l'annexion des deux « porter à connaissance » Risques technologiques » transmis par les autorités préfectorales entre 2018 et 2020. Il s'agit des dossiers suivants :

- Risques technologiques autour de la Société COGERI DE RIXHEIM transmis par Monsieur le Préfet du Haut-Rhin le 31 août 2018
- Risques technologiques autour du site de la Société PEUGEOT CITROEN transmis par Monsieur le préfet du Haut-Rhin le 12 mars 2019.
- Secteur d'Information sur les Sols (SIS) créé par arrêté préfectoral du 30 décembre 2020.

4. Respect des orientations du PADD

La modification ne réduit pas une mesure de protection édictée par le PLU, ni n'entraîne une augmentation des risques de nuisances puisqu'elle vise au contraire :

- à traduire rigoureusement les dispositions du PPRT approuvé dans le P.L.U,
- à renforcer les conditions de la mixité sociale et la répartition de l'offre en logements locatifs sociaux,
- à faciliter l'organisation des constructions sur les parcelles par le biais du stationnement et des carports,
- à mieux prendre en compte les risques naturels et industriels.

Elle respecte donc les conditions de l'article L 153-31 du Code de l'Urbanisme.

5. Compatibilité par rapport aux normes supra-communales

Les servitudes d'utilité publique

La modification ne révèle pas d'incompatibilité avec les différentes servitudes d'utilité publique applicables au territoire. La mise à jour des périmètres liés au PPRT des Entrepôts Pétrolier de Mulhouse suppriment le risque sur Sausheim. Ils sont annexés au dossier à titre d'information et constituent la nouvelle servitude d'utilité publique, cette servitude n'impactant plus la commune.

Le Schéma de Cohérence Territorial

Les modifications apportées au PLU ne sont pas suffisamment importantes pour être incompatibles avec le SCoT.

Le point essentiel de la modification qui traite d'une meilleure prise en compte de la problématique des logements locatifs sociaux, sur les plans quantitatif et qualitatif, entre dans les objectifs du SCoT en la matière. Rappelons que le cadre supra-communal approuvé le 25 mars 2019 précise notamment dans son PADD, qu'il faut produire des logements locatifs sociaux en priorité dans les communes n'ayant pas atteint l'objectif des 20% de la loi SRU (donc Sausheim), et que le parc social doit être diversifié. La modification œuvre dans ce sens.

De même, le DOO du SCoT insiste sur ce point, en renvoyant sur le PLH et les PLU la traduction réglementaire précise des différents objectifs, adaptés à chaque commune suivant l'état de son parc social et son degré de carence éventuel.

La modification du PLU qui se veut plus ambitieuse pour améliorer la situation du logement locatif social dans les zones urbaines et d'urbanisation future, répond bien aux objectifs du SCoT.

Les prescriptions nationales et particulières

L'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme, issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 et précisé par la loi du 17 mai 2011, a posé clairement les principes d'équilibre à mettre en œuvre dans les documents d'urbanisme.

Cet article a été modifié par la loi du 24 mars 2014 dite Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové (ALUR), qui renforce ces trois principes que doivent respecter les documents d'urbanisme, et a été recodifié au 1^{er} janvier 2016 sous l'article L101-2 du nouveau Code de l'Urbanisme :

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Cette modification du PLU touche le dossier et ses objectifs à la marge seulement. Les changements qui proposent d'encadrer plus strictement la réalisation de logements locatifs sociaux vont dans le sens d'un respect plus grand des lois SRU et ALUR.

8. Procédure adoptée

Il ressort de la combinaison des articles L153-31 et L153- 36 du code de l'urbanisme que le PLU peut faire l'objet d'une évolution par voie de procédure de modification dès lors que les changements envisagés :

- ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduisent pas 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 ;
- n'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser (AU) inscrite au P.L.U. depuis plus de 9 ans.

Les points d'évolution du document d'urbanisme respectent bien les orientations du PADD.

Aucune zone agricole, naturelle ou forestière n'est impactée, aucune disposition ne réduit une protection ou crée une quelconque nuisance.

Aucune ouverture à l'urbanisation n'est prévue.

Aucune mesure de protection édictée par le PLU n'est remise en cause.

Aucune augmentation des risques de nuisances n'est prévue ; le fait de traduire rigoureusement les dispositions du nouveau PPRT approuvé pour le site EPM a plutôt l'effet inverse, le risque étant supprimé pour le ban de Sausheim.

Les différents points de modification ne majorent pas les possibilités de construire.

La modification du PLU respecte donc les conditions de l'article L 153-31. Du Code de l'Urbanisme.

