

PLAN LOCAL d'URBANISME

Modification n°1



WATTWILLER

1. Note de présentation

Valant rapport de présentation de la modification du PLU

MODIFICATION N°1

Document approuvé par délibération du
Conseil Municipal en date du 21/02/2022



Le Maire,
Mathieu ERMEL



21 février 2022

Sommaire

1. Objet de la modification du PLU et contexte juridique	3
2. Réorganisation de l'OAP « secteur central » en zone 1AUa.....	4
2.1. Objet de la modification	4
2.2. Intérêt de la modification.....	5
3. Préciser les fonctions urbaines dans deux secteurs à enjeux.....	6
3.1. Objet de la modification	6
3.1.1. Premier secteur concerné.....	6
3.1.2. Second secteur concerné	7
3.2. Intérêt de la modification.....	7
4. Dispositions modificatives	8
4.1. Modification des OAP	8
4.1.1. L'OAP de la zone 1AUa	8
4.1.2. L'OAP de la zone UBa	8
4.2. Modification du règlement écrit	9
4.2.1. Secteur 1AUa.....	9
4.2.2. Zone UB	9
4.2.3. Zone UC	9
4.3. Modification du règlement graphique	10
4.3.1. Réduction de l'emprise du secteur UBa	10
4.3.2. Réduction de l'emprise de l'emplacement réservé n°7 et modification de l'opération désignée.....	12
4.3.3. Déplacement de l'emplacement réservé n°8	14
4.3.4. Liste des emplacements réservés modifiée	16
5. Les incidences du projet de modification.....	17
6. Compatibilité avec les normes supra-communales.....	17
7. Contenu du dossier.....	17
8. Évolution du dossier suite à l'enquête publique.....	18
8.1. Pour donner suite à l'avis du commissaire enquêteur.....	18
8.2. Pour donner suite aux observations du public.....	18
8.2.1. Extraits du plan de zonage avec le cadastre d'octobre 2021	18
8.3. Pour donner suite à l'avis de l'autorité environnementale	22
8.3.1. Information concernant l'aléa de retrait-gonflement des argiles ..	23
8.3.2. Information concernant la présence du radon	24

1. Objet de la modification du PLU et contexte juridique

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Wattwiller a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 9 avril 2018. Ce PLU a fait l'objet d'un arrêté de mise à jour des annexes le 3 septembre 2019.

La présente note a pour objet d'exposer le contenu de la modification n°1 du PLU et d'en justifier les motivations. Elle constitue un additif au rapport de présentation du PLU approuvé.

La modification proposée porte sur les deux points suivants :

1. Réorganisation de l'OAP « secteur central » en zone 1AUa
2. Préciser les fonctions urbaines dans deux secteurs à enjeux

Le projet de modification respecte les dispositions du code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.153-36 à L.153-44.

Conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme ; la présente modification n'a pas pour objet :

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

2. Réorganisation de l'OAP « secteur central » en zone 1AUa

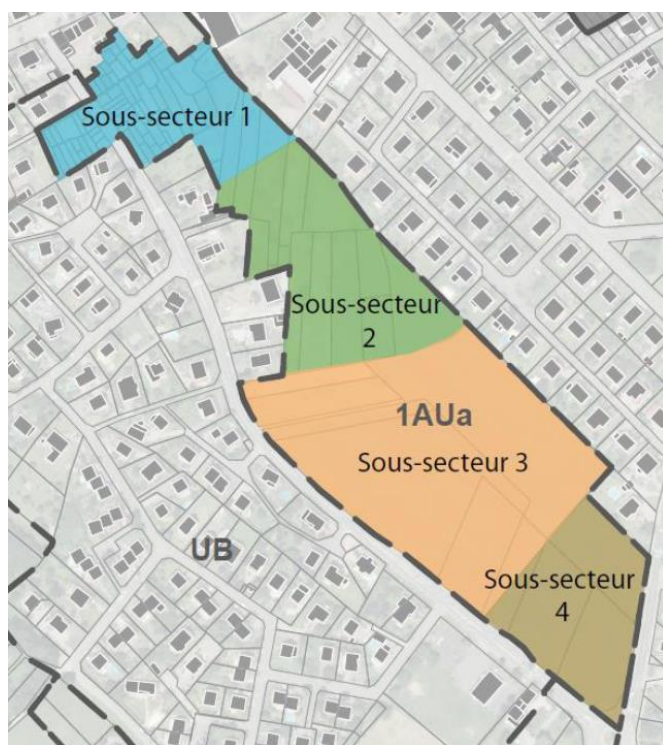
2.1. Objet de la modification

Le PLU approuvé en 2018 a identifié un secteur central pour le développement urbain de la commune. L'aménagement de ce vaste espace interstitiel entièrement entouré par le tissu bâti revêt un enjeu majeur pour le devenir urbain de Wattwiller.

C'est pourquoi le PLU a mis en place une OAP définissant les principes et intentions d'aménagement selon 4 sous-secteurs. Aujourd'hui l'aménagement de la zone a bien avancé :

- Sous-secteur 1 : en partie Ouest la construction d'un « Pôle de Services » est lancée et les travaux ont débuté en décembre 2019, pour une finalisation prévue en décembre 2021.
- Sous-secteur 3 : des permis d'aménager à des fins d'habitats sont en cours de réalisation sur l'ensemble du sous-secteur (lotissement des Sources).

C'est dans ce contexte que la municipalité s'est interrogée sur le développement à venir pour les autres sous-secteurs. Après avoir initiée une phase de travail avec les instances en charge du SCoT et l'aménageur travaillant sur le secteur, une solution alternative à celle proposée initialement dans le PLU a été trouvée. Il ressort de ces réflexions les éléments suivants :



Sous-secteur 1 : création du Pôle de Services à l'Ouest. Projet de Résidence Séniors à l'Est.

Sous-secteur 2 : qui était destiné à un espace vert public est modifié et passe en habitat.

Sous-secteur 3 : Renforcement du caractère villageois de l'opération en cours (lotissement des Sources).

Sous-secteur 4 : qui était destiné à l'habitat est modifié et passe en zone verte dont l'aménagement sera à définir (ex : espace vert public, jardins, arboretum, aménagements d'entrée de ville, etc.).

Illustration extraite de l'OAP du PLU approuvé

Ainsi, les modifications portées par la présente procédure consistent :

- A prévoir un projet de Résidence Séniors dans la partie Est du sous-secteur 1 ;
- A permuter les destinations initialement prévues entre les sous-secteurs 2 et 4.

2.2. Intérêt de la modification

Les modifications apportées à l'OAP de la zone 1AUa visent en premier lieu à préserver l'entrée du village en y aménageant un espace vert public de respiration.

La procédure est également l'occasion de modifier les typologies de constructions sur l'ensemble de la zone afin de renforcer le caractère villageois des opérations d'habitat. Ainsi, les évolutions apportées au document d'urbanisme permettront de garantir une meilleure insertion des nouveaux quartiers, tant du point de vue de la volumétrie des bâtiments, que de la densité urbaine.

Le déplacement du secteur d'habitat vers le Nord rapprochera également les futures habitations du centre-village et des commerces et services à proximité, tout en permettant le développement du maillage de déplacements doux de la commune.

Enfin, les réflexions sur l'ensemble de la zone 1AUa seront accompagnées d'un traitement de la rue de Cernay en termes de sécurité, de vitesse, de nuisances sonores et de cohabitation avec les déplacements doux. Les aménagements viaires à prévoir devront étudier la situation dans sa globalité, en tenant compte de tous les enjeux et notamment de l'exploitation du futur Pôle de Services.

3. Préciser les fonctions urbaines dans deux secteurs à enjeux

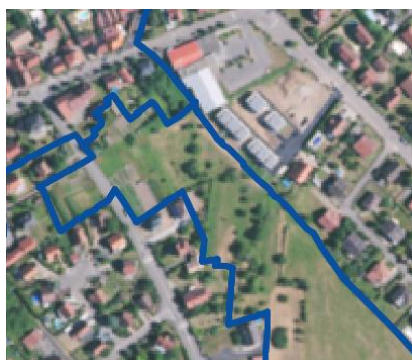
3.1. Objet de la modification

Historiquement, les villages alsaciens ont toujours présenté un tissu bâti mixte, mêlant différentes fonctions. Avec la forte croissance connue pendant la période des trente glorieuses, l'urbanisme a évolué pour tendre vers des politiques de zoning. Il s'agissait alors de sectoriser le développement urbain et de scinder réglementairement les fonctions urbaines.

Depuis la loi SRU de l'an 2000, toutes les lois successives en matière d'urbanisme tendent au contraire à favoriser la mixité des fonctions au sein des tissus bâtis. Le PLU de Wattwiller approuvé en 2018 va également largement dans ce sens.

La présente procédure de modification va faire évoluer les fonctions urbaines sur deux secteurs à enjeux, et ce en conservant une répartition équilibrée entre habitat et équipements ou services publics.

3.1.1. Premier secteur concerné



Le premier secteur concerné correspond au sous-secteur 1 de la zone 1AUa. Ce secteur est fléché dans l'OAP comme ayant une vocation pour des équipements publics et commerces.

Côté Ouest, le Pôle de Services est à présent largement avancé, les vocations de l'OAP peuvent donc être précisées au niveau du sous-secteur 1 :

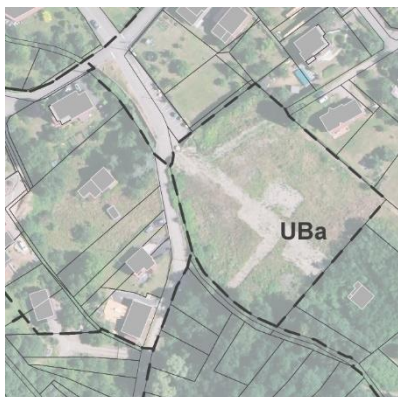
- Côté Ouest : Pôle de Services
- Côté Est : Résidence Séniors

Ainsi, la principale modification consiste à changer la vocation de la partie Est du sous-secteur afin d'y aménager une Résidence Séniors, là où le PLU approuvé imaginait des équipements scolaires et/ou périscolaires.

L'intérêt principal de cette modification est de mettre en place le projet de Résidence Séniors à proximité immédiate du Pôle de Services. Ainsi, les aînés qui habiteront dans la résidence pourront bénéficier des différents services au plus près de leurs logements.

Ce site doit également permettre la mise en œuvre de stationnements mutualisés, tant pour la Résidence Séniors (voire d'autres équipements complémentaires), que pour le pôle de services commerciaux situé en vis à vis à l'Ouest du secteur 1AUa.

3.1.2. Second secteur concerné



Le second secteur concerné, zone UBa, présente une toute autre logique. En effet, le PLU approuvé le destinait uniquement à de l'habitat.

Pourtant une partie de ce site, par sa situation notamment, pourrait s'avérer intéressant pour la réalisation d'équipements publics (ex : équipements scolaires, périscolaires, etc.).

Le PLU est ainsi modifié afin de changer la vocation d'une partie de ce site, passant d'un secteur dévolu exclusivement à de l'habitat à un secteur à vocation d'équipements publics et de services (scolaires et périscolaires en priorité), comprenant également de l'habitat dans sa partie sud-est dont les parcelles concernées sont reversées en zone UB dans cette procédure de modification.

De plus, par soucis d'optimisation du foncier disponible, il s'agira aussi d'introduire la possibilité de réaliser des aires de stationnements liés aux besoins de la zone UBa, dans la zone urbaine attenante à l'ouest (parcelle inscrite en UC au PLU en vigueur).

3.2. Intérêt de la modification

Les modifications apportées sur ces deux secteurs visent principalement à offrir davantage de possibilités à la commune pour créer ou redéployer ses équipements publics et services à la population.

Rappelons que la croissance démographique va encore s'accélérer avec les opérations en cours et prévues, dans la zone 1AUa notamment.

Cette hausse de la population s'accompagnera nécessairement d'une hausse des besoins en termes de services et équipements publics. Dans un tel contexte, la municipalité se doit de faire évoluer son document d'urbanisme afin de s'assurer de pouvoir répondre aux besoins de tous les habitants, notamment des jeunes et des aînés.

4. Dispositions modificatives

4.1. Modification des OAP

4.1.1. L'OAP de la zone 1AUa

L'OAP du secteur 1AUa est modifiée sur les points suivants :

- Permutation des sous-secteurs 2 et 4 dans le mécanisme d'ouverture à l'urbanisation des zones AU.
- Précisions et modifications de la vocation de la zone.
- Précisions et modifications des principes généraux pour l'aménagement des secteurs.
- Précisions et modifications du schéma d'aménagement.

L'ensemble de ces précisions et modifications visent à concrétiser le projet de réorganisation de l'OAP « secteur central » en zone 1AUa présenté dans les points précédents.

4.1.2. L'OAP de la zone UBa

L'OAP de la zone UBa sur les points suivants :

- Extension du périmètre de l'OAP sur les parcelles UC attenantes.
- Modification de la vocation de la zone (d'une zone résidentielle à une zone vouée aux équipements publics).
- Modifications du schéma d'aménagement.

L'ensemble de ces modifications visent à concrétiser la volonté de redéploiement des équipements publics présentée dans les points précédents.

4.2. Modification du règlement écrit

Les tableaux suivants présentent et justifient les médiations apportées au règlement écrit.

4.2.1. Secteur 1AUa

Art.	Modification	Justification
2.3	La densité des secteurs dévolus à l'habitat est abaissée de maximum 30 log/ha à environ 25 log/ha. Il est précisé que cette densité se mesure en foncier net.	Il s'agit ici d'adapter la densité des secteurs à vocation d'habitat avec le caractère villageois des opérations à développer.
10.2	Le nombre de niveaux est abaissé de R+2+Combles/attique à R+1+Combles/attique	Il s'agit ici d'adapter la densité des secteurs à vocation d'habitat avec le caractère villageois des opérations à développer.

4.2.2. Zone UB

Art.	Modification	Justification
2.6	Ajout d'un article autorisant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans le secteur UBa, à conditions d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.	Il s'agit de flécher la vocation du secteur UBa vers les équipements publics et les services à la population afin d'y permettre le développement d'équipements visant à répondre aux besoins de la commune et de ses habitants.

4.2.3. Zone UC

Ajout d'un renvoi vers l'OAP sectorielle du Rechen qui complète la réglementation écrite.

Art.	Modification	Justification
2.8	Ajout d'un article autorisant la création d'aires de stationnement ouvertes à la circulation publique en face du secteur UBa, à conditions de répondre à des besoins liés à des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif implantées dans le secteur UBa.	Il s'agit ici de pouvoir optimiser le foncier disponible dans le secteur UBa en cas de réalisation d'équipements publics, en déportant une partie du stationnement sur le sous-secteur UBa2 adjacent.

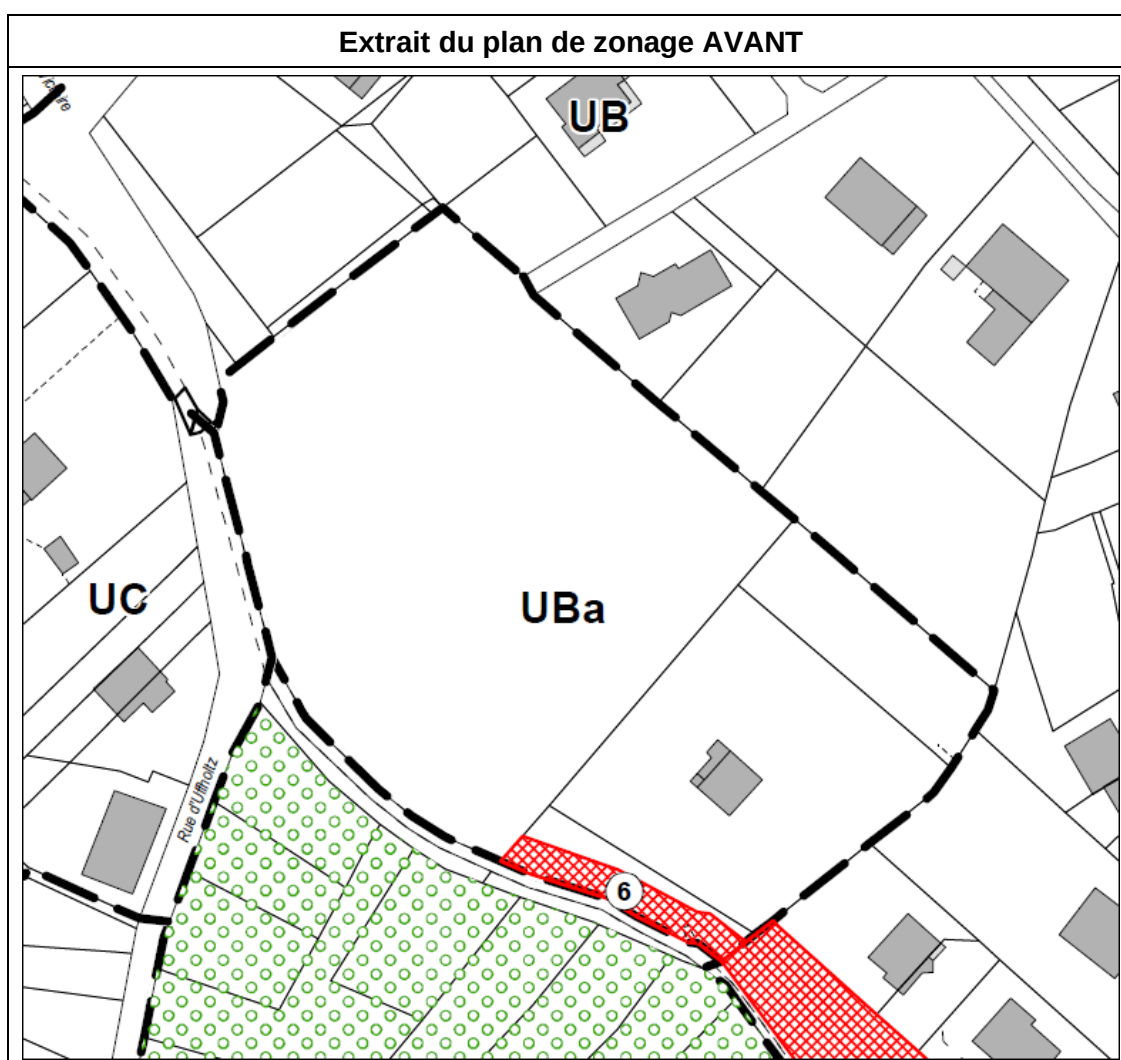
4.3. Modification du règlement graphique

4.3.1. Réduction de l'emprise du secteur UBa

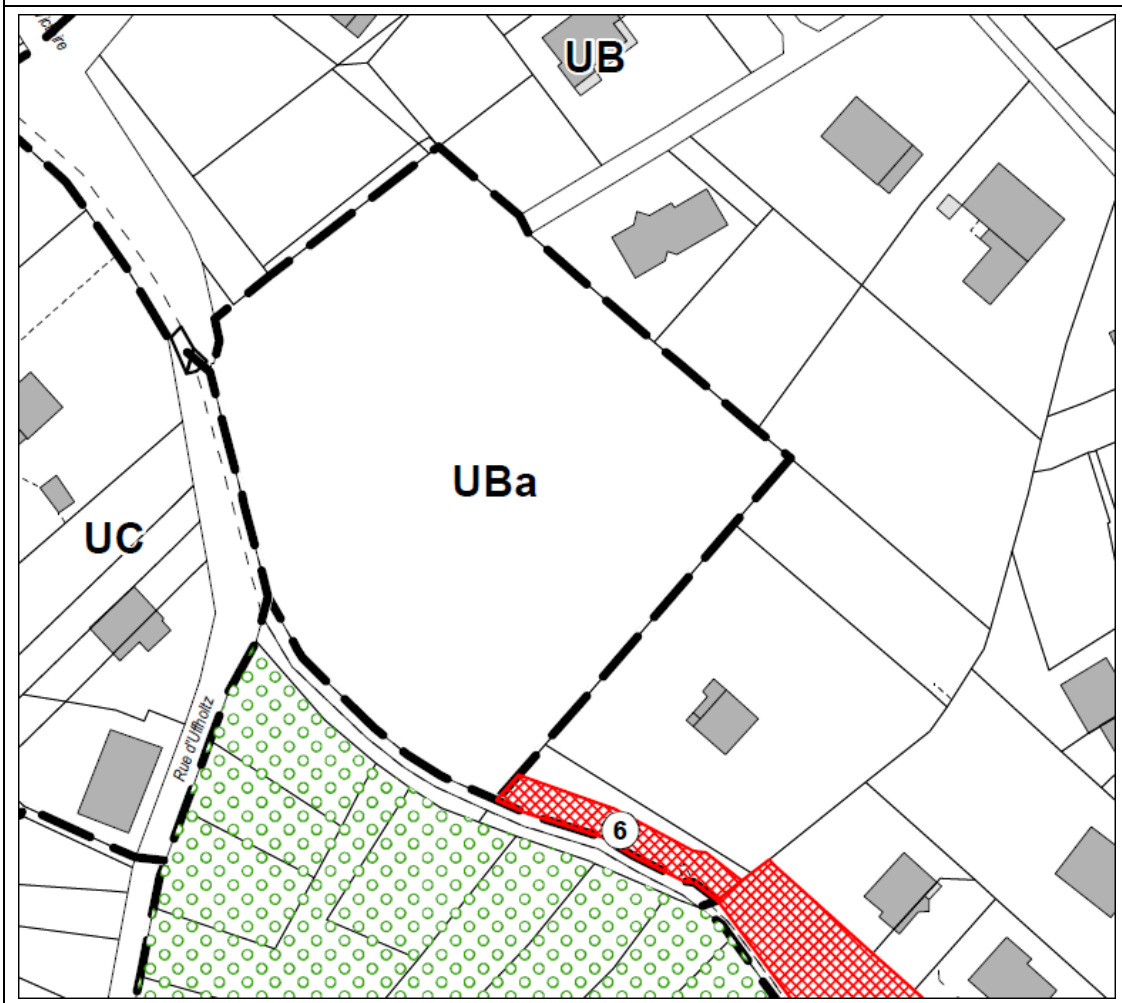
Le secteur UBa du PLU approuvé comprend plusieurs parcelles qui ne font pas partie des projets d'équipements publics de la commune et sont donc reclassées en UB afin de correspondre à leur vocation actuelle (habitat).

Tableau des surfaces modifiées :

PLU approuvé		PLU modifié	
UBa	84,6 ares	UBa	56,3 ares
		UB	28,3 ares



Extrait du plan de zonage APRES



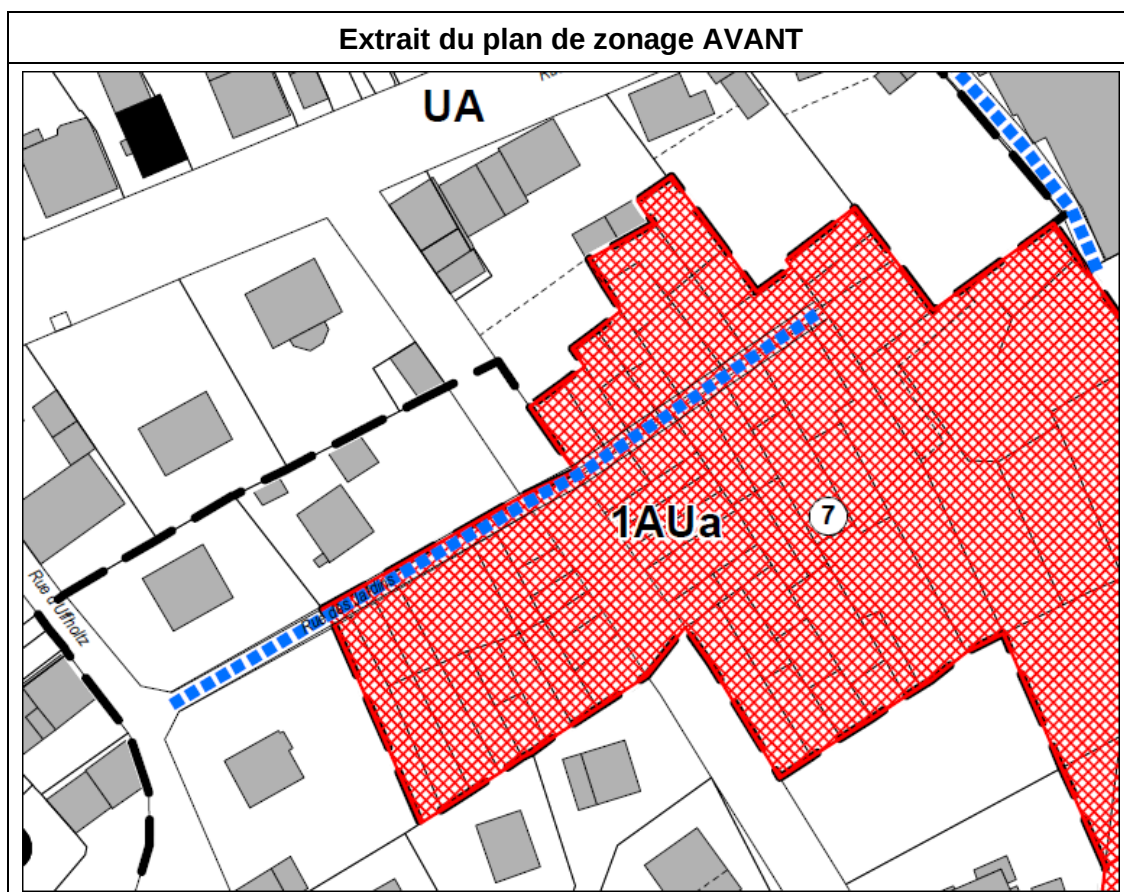
4.3.2. Réduction de l'emprise de l'emplacement réservé n°7 et modification de l'opération désignée

Les travaux du Pôle de Services étant largement engagés, la partie Ouest de l'emplacement réservé n°7 peut être supprimée.

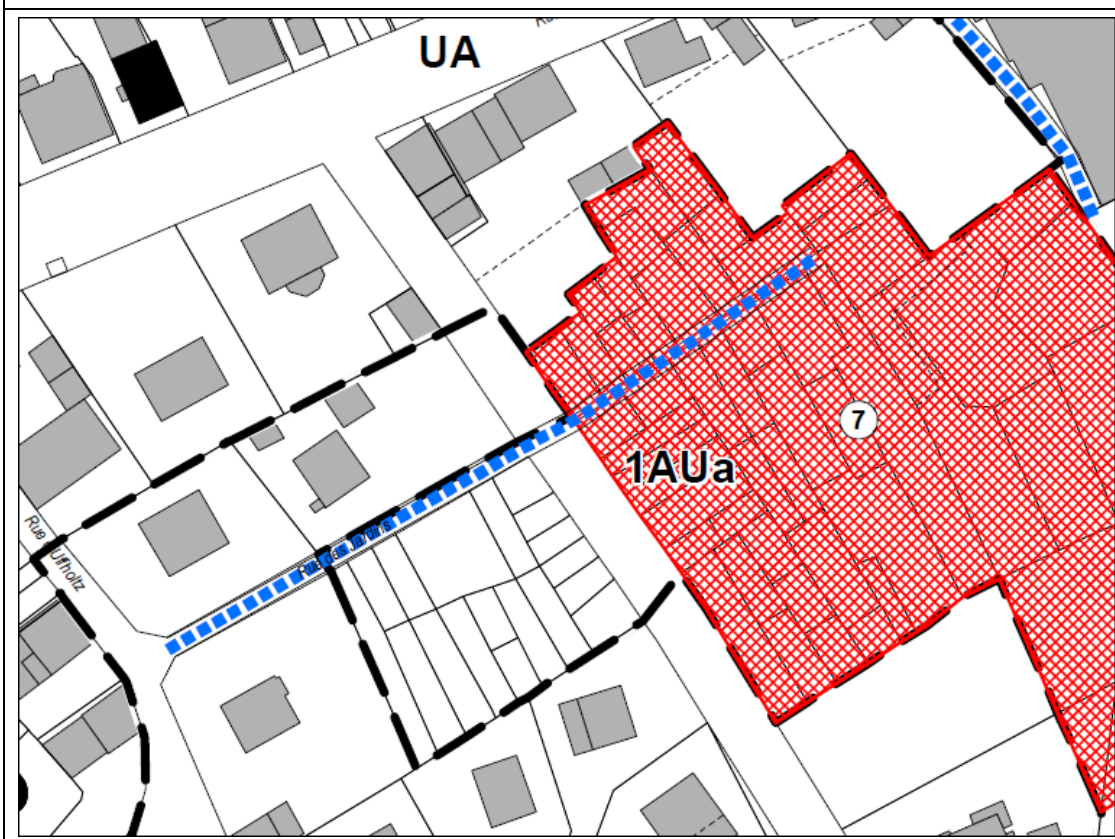
L'emprise de l'emplacement réservé n°7 est ainsi réduite d'environ 17 ares.

Afin de tenir compte du projet de Résidence Séniors côté Est, l'opération désignée est modifiée.

N° Plan de zonage	Zone ou secteur	Désignation de l'opération	Bénéficiaire
7	1AUa	Création d'un pôle de services publics. Création d'une Résidence Séniors.	Commune



Extrait du plan de zonage APRES



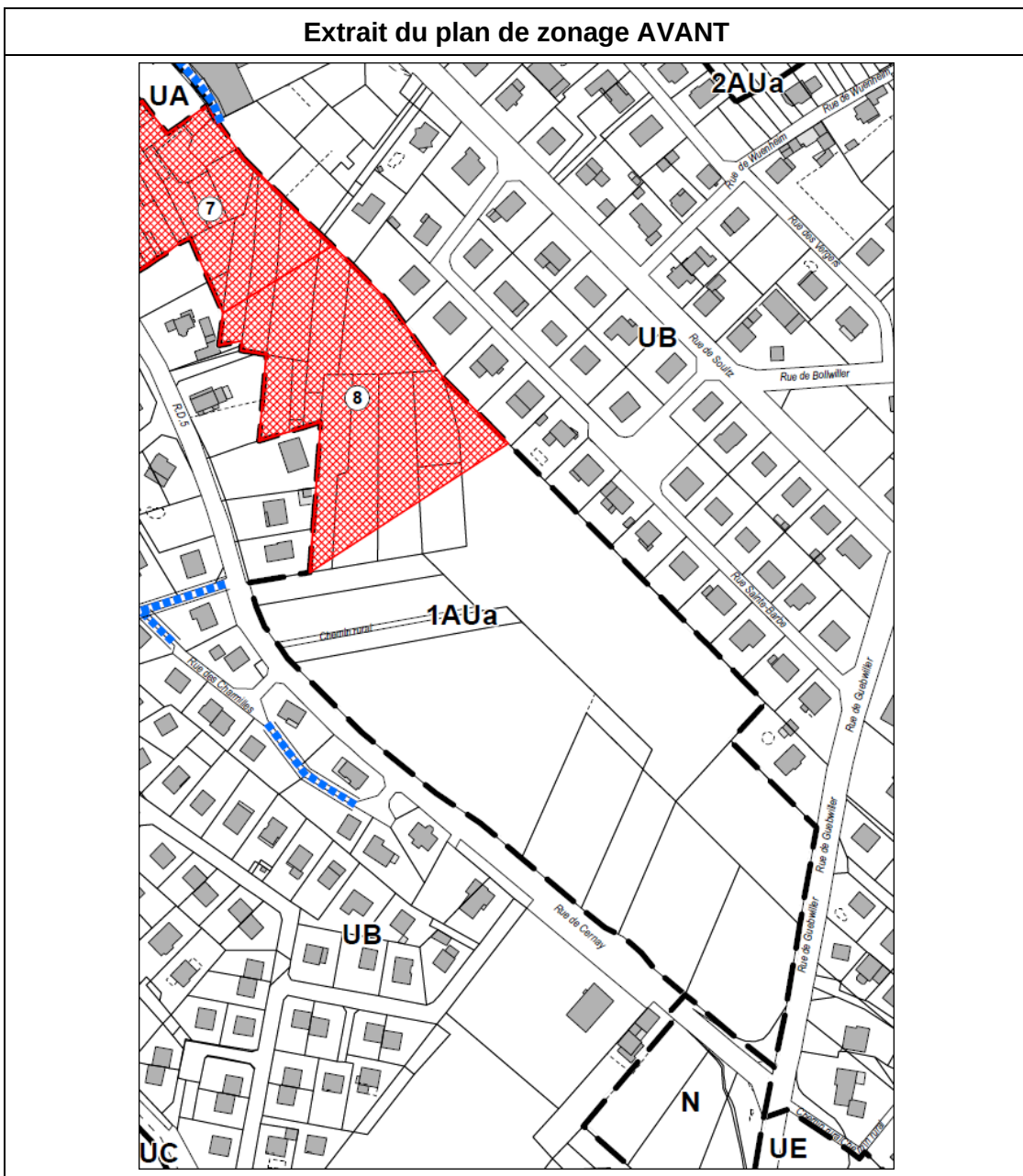
4.3.3. Déplacement de l'emplacement réservé n°8

Afin de concrétiser règlementairement la permutation opérée dans la zone 1AUa entre les sous-secteurs 2 et 4, l'emplacement réservé n°8 est déplacé en conséquence.

Cette modification est effectuée à surface quasiment équivalente (105 ares pour l'ancien emplacement, contre 95 ares pour le nouvel emplacement).

N° Plan de zonage	Zone ou secteur	Désignation de l'opération	Bénéficiaire
8	1AUa	Création d'un espace vert public avec équipements de loisirs de plein air	Commune

Extrait du plan de zonage AVANT



[illegible]

4.3.4. Liste des emplacements réservés modifiée

N° Plan de zonage	Zone ou secteur	Désignation de l'opération	Bénéficiaire
1	UA	Extension du cimetière	Commune
2	A	Ouvrage de récupération des eaux pluviales du bassin versant	Communauté de Communes
3	2AUa	Desserte de la zone 2AUa	Commune
4	N	Elargissement de sécurité du chemin du Rechen (5m)	Commune
5	UB	Aire de stationnement et voirie avec liaison piétonne	Commune
6	UBa	Desserte du secteur UBa en voirie avec liaison piétonne	Commune
7	1AUa	Création d'un pôle de services publics. Création d'une Résidence Séniors.	Commune
8	1AUa	Création d'un espace vert public avec équipements de loisirs de plein air	Commune

5. Les incidences du projet de modification

Les modifications mises en œuvre touchent des parties du territoire déjà urbanisées ou en voie de l'être. Elles n'auront pas d'incidences négatives sur l'environnement. En effet, elles :

- Ne conduisent pas à une consommation d'espace supplémentaire.
- Ne nuisent pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en état des continuités écologiques. Les terrains concernés ne présentent aucun enjeu biologique particulier ou espèce végétale protégée.
- Ne nuisent pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.
- Ne génèrent pas d'impact supplémentaire sur les flux de déplacement.

6. Compatibilité avec les normes supra-communales

Les mises en œuvre sont compatibles avec l'ensemble des documents supra-communaux applicables au territoire étudié, ainsi qu'avec les servitudes d'utilité publique existantes.

Un travail commun a été mené en amont de la procédure avec les instances en charge du SCoT afin de s'assurer la compatibilité des modifications.

7. Contenu du dossier

Le présent dossier de modification n°1 du PLU comprend les pièces suivantes :

1. Note de présentation
2. OAP modifiées
3. Règlement écrit modifié
4. Règlement graphique modifié au 5000^e
5. Règlement graphique modifié au 2000^e
6. Constructions isolées en A et en N
7. Emplacements réservés modifiés
8. Étude de pollution des sols de l'ancienne tuberie
9. Circulaire du 8 février 2007

8. Évolution du dossier suite à l'enquête publique

Ne sont repris ici que les éléments qui ont amené à faire évoluer le dossier. Pour voir l'ensemble des réponses apportées aux PPA et observations émises lors de l'enquête publique, il faut se reporter au mémoire en réponse rédigé dans le cadre de l'enquête publique.

8.1. Pour donner suite à l'avis du commissaire enquêteur

En date du 22 décembre 2021, le commissaire enquêteur a rendu un avis favorable assorti de deux réserves :

1. *Qu'une étude sur les problèmes de circulation au sein de la Commune soit réalisée.*
2. *Qu'une étude garantissant l'absence d'impact de la pollution de la « Tuberie Ermel » sur les personnes fréquentant la future école/périscolaire soit réalisée.*

Réponse de la commune :

- La commune répond favorablement à la réserve n°1. Une étude globale de sécurisation de la traversée d'agglomération a été lancée, ainsi qu'une seconde étude sur les mobilités.
- La commune répond favorablement à la réserve n°2. Une étude de type *Analyse des risques résiduels prédictive (ARRp)* a bien été réalisée en 2014. Ses principales conclusions seront reprises règlementairement la présente modification du PLU.
De plus, des investigations visant à mettre à jour cette étude sont en cours.

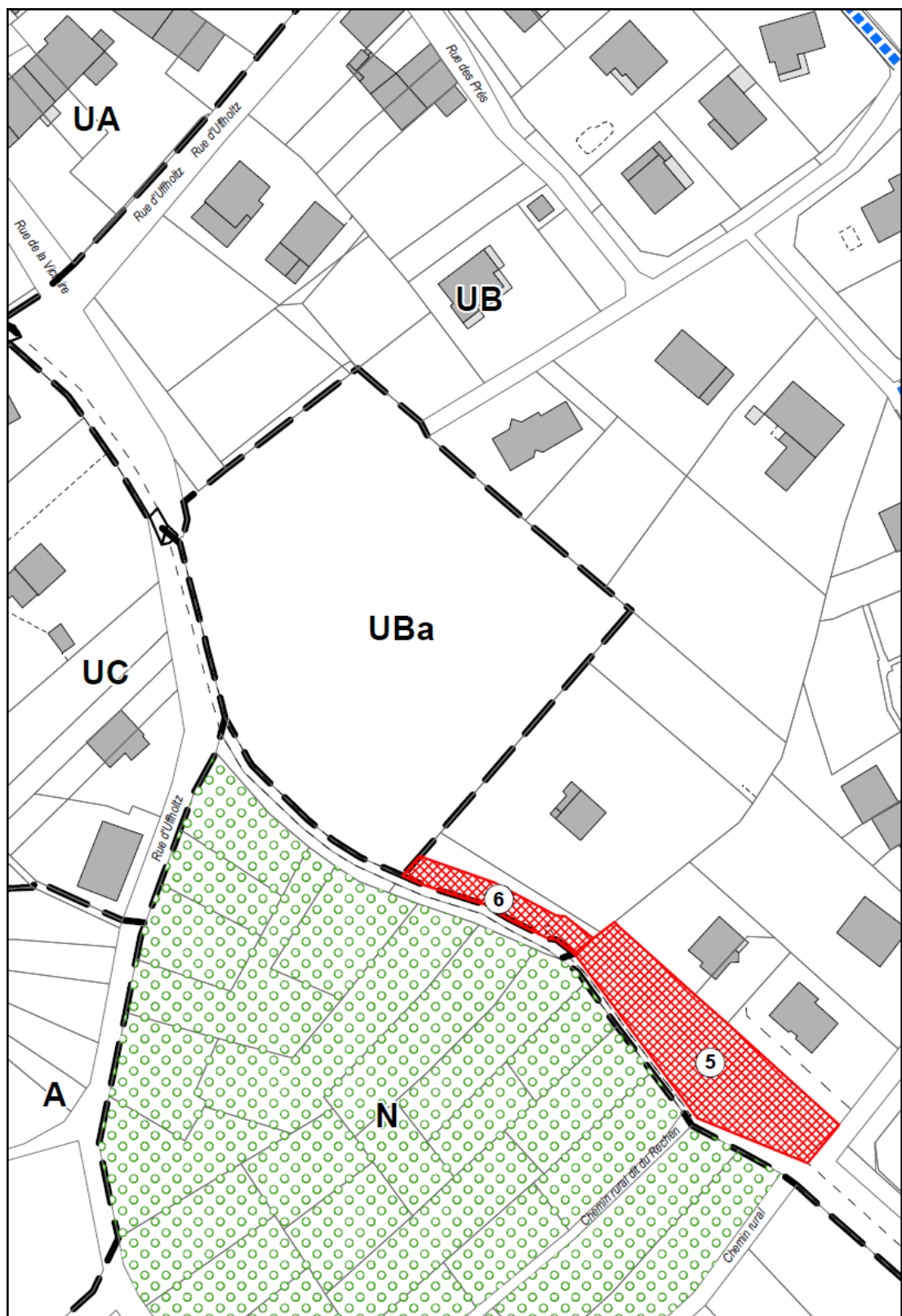
8.2. Pour donner suite aux observations du public

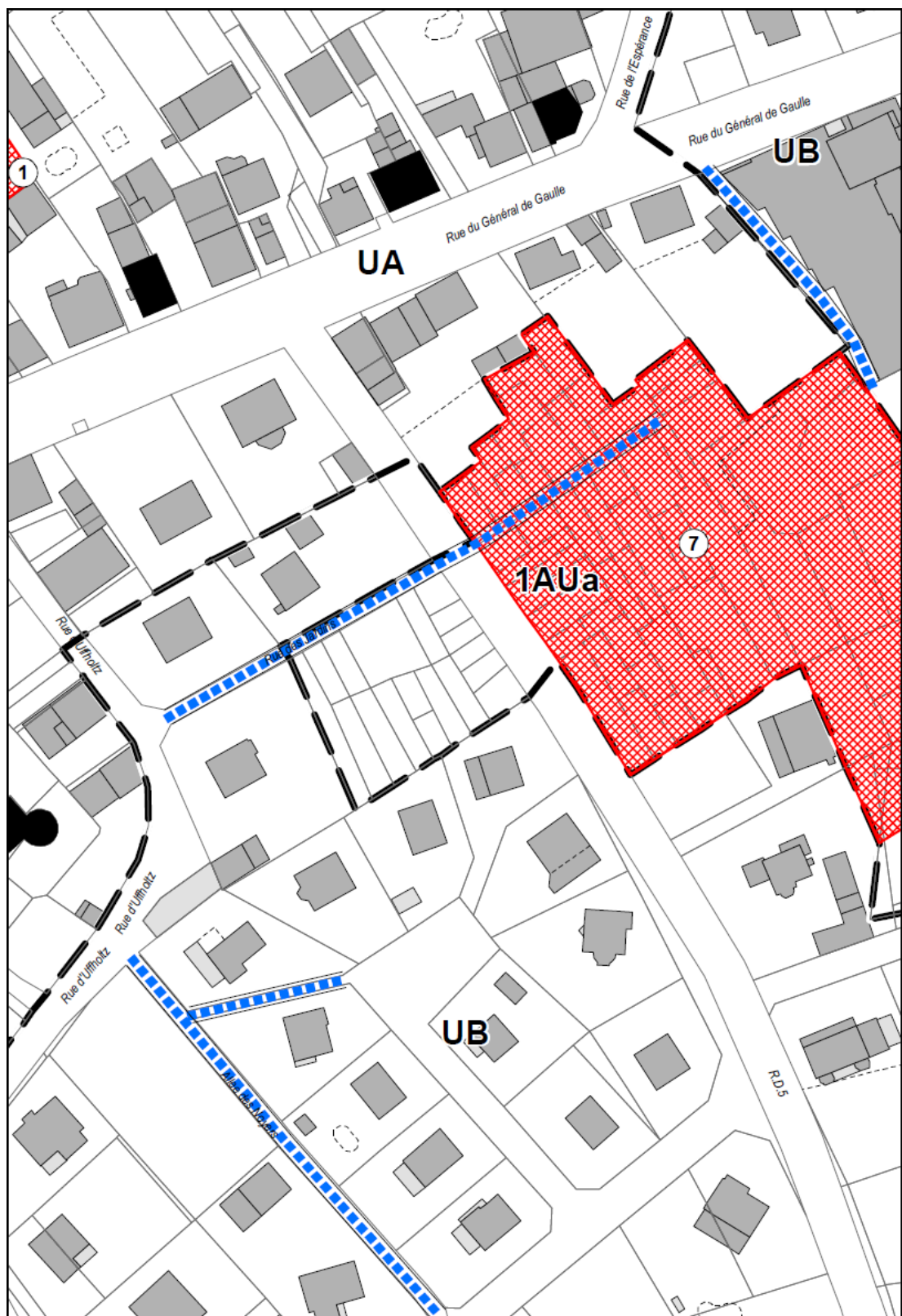
Les modifications suivantes sont apportées au dossier afin de donner suite aux observations du publics :

- Des extraits des secteurs modifiés sont ajoutés avec le dernier fond cadastral disponible.
- Des précisions sont apportées dans l'OAP quant au devenir du secteur 4.

8.2.1. Extraits du plan de zonage avec le cadastre d'octobre 2021

Les pages suivantes présentent le zonage du PLU modifié avec le dernier fond cadastral à jour, daté d'octobre 2021.





8.3. Pour donner suite à l'avis de l'autorité environnementale

L'autorité environnementale a décidé ne pas soumettre la procédure de modification n°1 du PLU à évaluation environnementale, sous réserve de la prise en compte des recommandations suivantes :

« *Recommandant de :*

- *compléter l'Analyse des risques résiduels prédictive (ARRp) de 2014 par une Analyse des risques résiduels finale (ARRf) après travaux de dépollution, concluant à l'acceptabilité des risques ;*
- *prendre en compte la circulaire interministérielle du 8 février 2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des personnes sensibles préconisant notamment des particularités constructives lorsque des pollutions résiduelles persistent ;*
- *inscrire dans le PLU les mesures préconisées plus haut dans l'ARRp, éventuellement complétées par celles qui seraient proposées dans l'ARRf, en servitudes d'utilité publique »*

Réponse de la Commune :

- L'analyse des risques résiduels finale (ARRf) sera bien réalisée après les travaux de dépollution.
- La circulaire interministérielle du 8 février 2007 est annexée au dossier de modification n°1 du PLU.
- Des mesures telles que celles préconisées dans l'Analyse des risques résiduels prédictive (ARRp) sont inscrites règlementairement au dossier de modification n°1 du PLU.
- De plus, des investigations visant à mettre à jour l'Analyse des risques résiduels prédictive (ARRp) de 2014 sont en cours.

« *Recommandant de prévoir l'inscription de cette information [prévention des risques de mouvements de terrain différentiel] consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols] dans le PLU et des prescriptions spécifiques dans le règlement des zones urbaines ou urbanisables concernées »*

Réponse de la Commune :

- Une information concernant l'aléa de retrait-gonflement des argiles est ajoutée au dossier de modification n°1 du PLU.
- Par ailleurs la thématique était déjà abordée dans le dossier de PLU approuvé, et est remise à jour dans la modification n°1 du PLU.

« *Recommandant d'engager une étude visant à établir un zonage précis de la présence du radon sur le territoire communal, puis de prévoir l'inscription de cette information dans le PLU et des prescriptions spécifiques dans le règlement des zones urbaines ou urbanisables concernées »*

Réponse de la Commune :

- Une information concernant la présence du radon est ajoutée au dossier de modification n°1 du PLU.

8.3.1. Information concernant l'aléa de retrait-gonflement des argiles

La consistance et le volume des sols argileux se modifient en fonction de leur teneur en eau. Lorsque la teneur en eau augmente, le sol devient souple et son volume augmente. On parle alors de « gonflement des argiles ». Un déficit en eau provoquera un assèchement du sol, qui devient dur et cassant. On assiste alors à un phénomène inverse de rétractation ou « retrait des argiles ».



D'après les données du BRGM, la commune de Wattwiller est concernée par une exposition faible à moyenne à cet aléa de de retrait-gonflement des argiles.

8.3.2. Information concernant la présence du radon

Le radon est un gaz radioactif issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents naturellement dans le sol et les roches. En se désintégrant, il forme des descendants solides, eux-mêmes radioactifs. Ces descendants peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation.

Dans des lieux confinés tels que les grottes, les mines souterraines mais aussi les bâtiments en général, et les habitations en particulier, il peut s'accumuler et atteindre des concentrations élevées atteignant parfois plusieurs milliers de Bq/m³ (becquerels par mètre-cube) (Source : IRSN).

La cartographie du potentiel du radon des formations géologiques établie par l'IRSN conduit à classer les communes en 3 catégories. Celle-ci fournit un niveau de risque relatif à l'échelle d'une commune, il ne présage en rien des concentrations présentes dans les bâtiments, celles-ci dépendant de multiples autres facteurs (étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol, taux de renouvellement de l'air intérieur, etc.) (Source : IRSN).



Source: IRSN

La présence potentielle de radon est estimée forte par l'IRSN.

La commune a procédé aux mesures ad hoc sur les sites scolaires existants. Les doses mesurées sont inférieures aux seuils d'alerte.

