

---

**PLAN  
LOCAL  
D'URBANISME**

**Révision allégée n°2**



---

**NOTICE EXPLICATIVE**

---

**Dossier de concertation**

**JANVIER 2018**

MAIRIE DE 68400 RIEDISHEIM -10 rue Général de Gaulle

Juridique et Foncier Téléphone 03.89.44.98.67 – Urbanisme téléphone 03.89 44.59.01- Télécopieur 03.89.64.24.16  
mairie@ville-riedisheim.com - [www.ville-riedisheim.fr](http://www.ville-riedisheim.fr)

## SOMMAIRE

### 1. ELEMENTS DE CONTEXTE ET CHOIX DE LA PROCEDURE

1.1	Introduction.....	3
1.2	Choix de la procédure.....	3
1.3	Les étapes de la procédure.....	4

### 2. EXPOSE DES MOTIFS ET CONTENU DE LA REVISION SIMPLIFIEE

2.1	Bâtiments présentant un intérêt patrimonial.....	5
2.2	Documents graphiques actuels.....	7
2.3	Document graphique modifié.....	10
2.4	Photos .....	11

## 1. ELEMENTS DE CONTEXTE ET CHOIX DE LA PROCEDURE

### 1.1 Introduction

Le territoire de la Ville de Riedisheim est couvert par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 26 septembre 2013, et modifié par délibération du Conseil Municipal du 19 mai 2016.

Le PLU est un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaires, ainsi qu'aux projets d'aménagements et de constructions que souhaite développer la Commune.

Aujourd'hui, une évolution attenante à une procédure de révision est nécessaire pour prendre un compte un nouvel aménagement et obtenir un document d'urbanisme le plus ajusté aux réalités et aux projets actuels.

Le PLU peut faire l'objet d'une procédure de révision dite « allégée », prévue à l'article L 153-34 du Code de l'Urbanisme, pour la distinguer de la révision générale lorsque la commune envisage de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Ainsi, afin de tenir compte de nouveaux projets, un bâtiment sera amené à être démolis.

### 1.2 Choix de la procédure

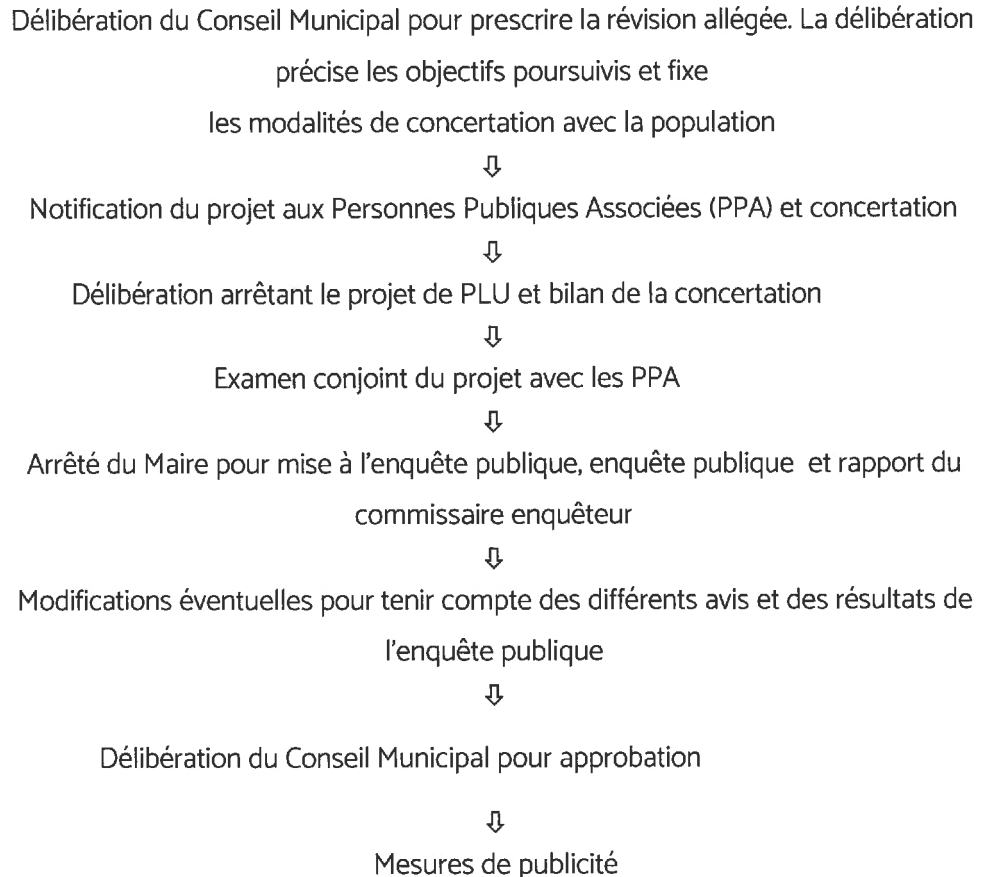
Ce présent projet d'adaptation du document d'urbanisme s'inscrit dans le champ d'application de l'article L 153-34 du Code de l'Urbanisme et donc de la procédure de révision dite allégée. En effet, il n'est pas porté atteinte aux orientations définies par le PADD.

Le PLU peut faire l'objet d'une procédure de révision dite « allégée », prévue à l'article L 153-34 du code de l'urbanisme, pour la distinguer de la révision générale lorsque la commune envisage de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

L'engagement de la procédure de révision allégée du PLU est à l'initiative de la commune par une délibération du Conseil Municipal de prescription.

Cet engagement prescrit le lancement de la procédure et définit d'une part les objectifs poursuivis par la révision et d'autre part les modalités de la concertation.

### 13 Les étapes de la procédure



## 2. EXPOSE DES MOTIFS ET CONTENU DE LA REVISION SIMPLIFIEE

### 2.1 Réduction d'une protection sur un bâtiment présentant un intérêt patrimonial

Dans le PLU approuvé et actuellement en vigueur, une protection sur environ 120 à 130 constructions a été mise en place, au titre des éléments protégés, sur des éléments de patrimoine bâti, en application des dispositions de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, stipulant la possibilité dans le cadre du règlement du PLU « *d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection* ».

L'objectif de cet inventaire consistait à répertorier certains éléments du patrimoine local puis d'en assurer leur protection au travers des prescriptions règlementaires du PLU.

Or, il s'avère que protéger un certain nombre d'éléments patrimoniaux est de nature à compromettre la réalisation de certains projets d'aménagement.

Ainsi, afin de tenir compte d'un nouveau projet, un bâtiment communal sera amené à être démoli, à savoir l'immeuble sis 10 rue du Maréchal Foch.

Cet immeuble est une ancienne maison d'habitation qui a été rénovée dans les années 1950. La Ville est devenue propriétaire de ce bien en 2014. Elle n'est pas habitée actuellement.

Cet immeuble est répertorié en tant que bâtiment présentant un intérêt patrimonial dans le PLU en vigueur, compte tenu de sa proximité avec le Cité Hof et apparaît en tant que tel sur le plan des éléments protégés.

La ville souhaite aujourd'hui repenser l'enjeu patrimonial à l'origine du classement au regard de l'usage nouveau souhaité.

En effet, dans le cadre des travaux d'aménagement de l'espace public dans le secteur du Cité Hof, une réflexion a été menée sur le devenir de cet immeuble situé à proximité immédiate.

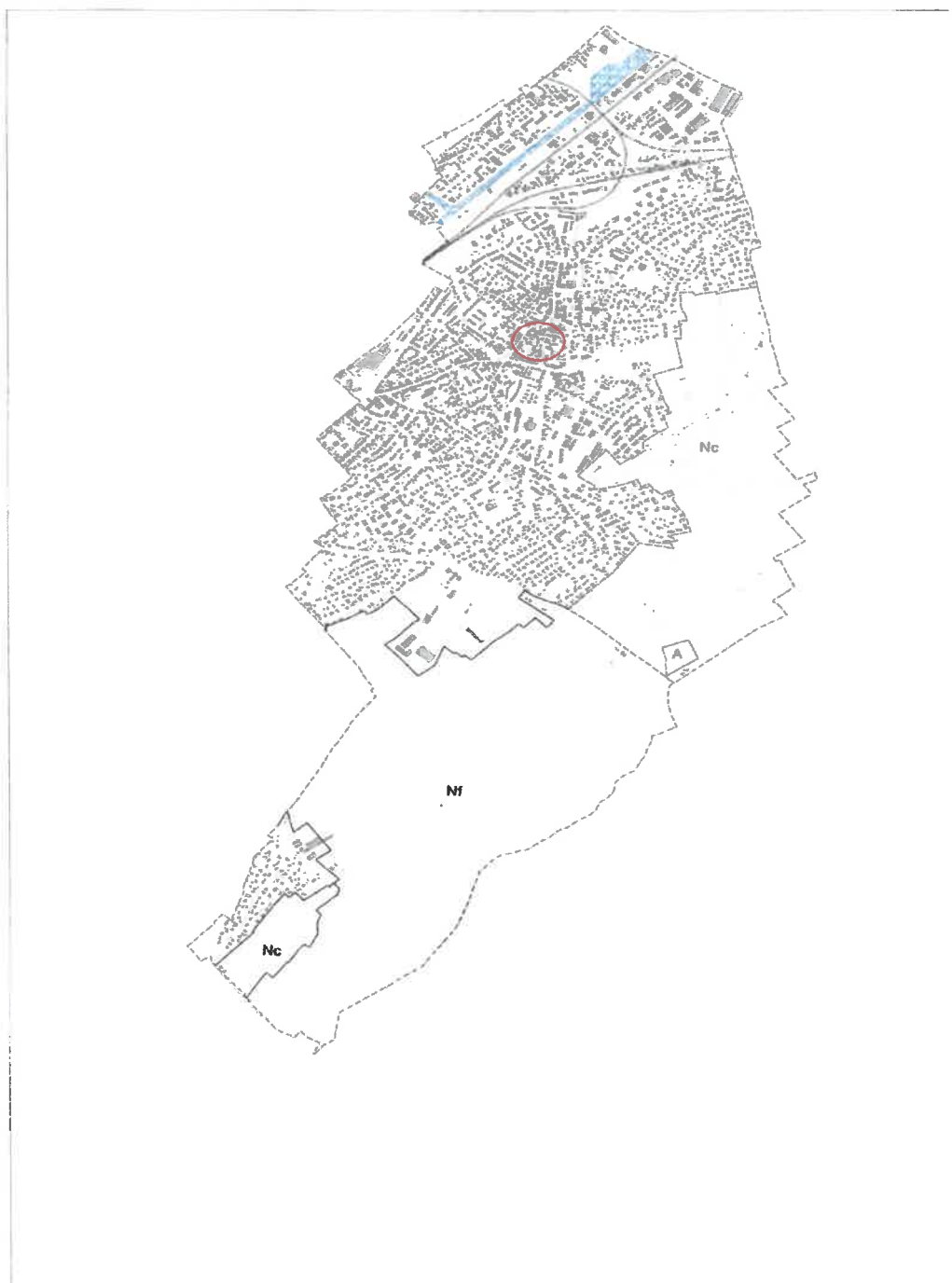
Compte tenu du manque de places de stationnement autour du Cité Hof, la Ville envisage la construction d'un parking souterrain et une réhabilitation de la placette avec la construction d'un bâtiment public. A terme, elle envisage la démolition des deux bâtiments communaux en front de rue dont la maison susvisée.

Ce motif de révision ne porte pas atteinte aux orientations définies par le Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

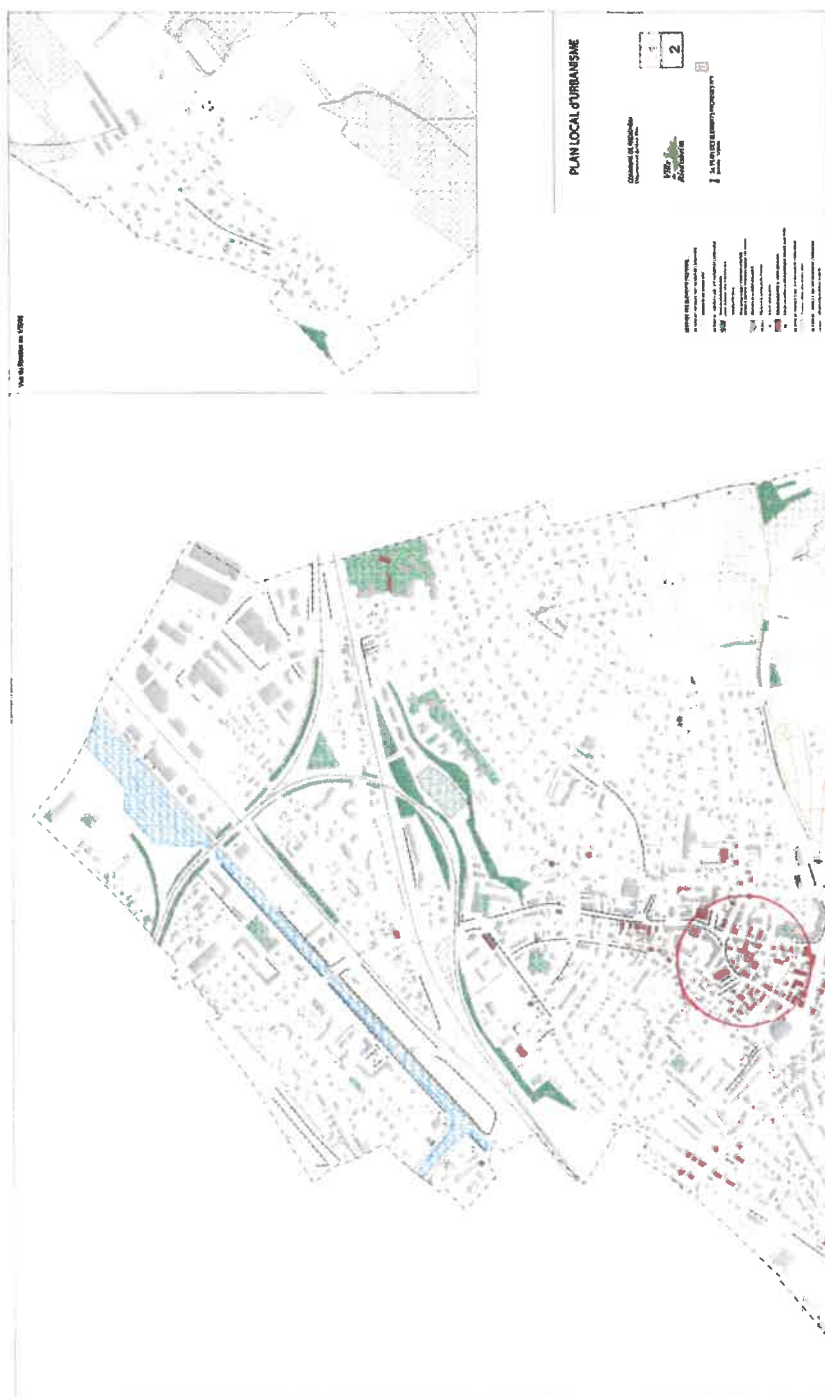
C'est pourquoi, il est proposé de lancer une procédure de révision allégée du PLU qui entraîne une adaptation des pièces réglementaires graphiques du PLU (plan des éléments protégés).

2.1 Les documents graphiques actuels

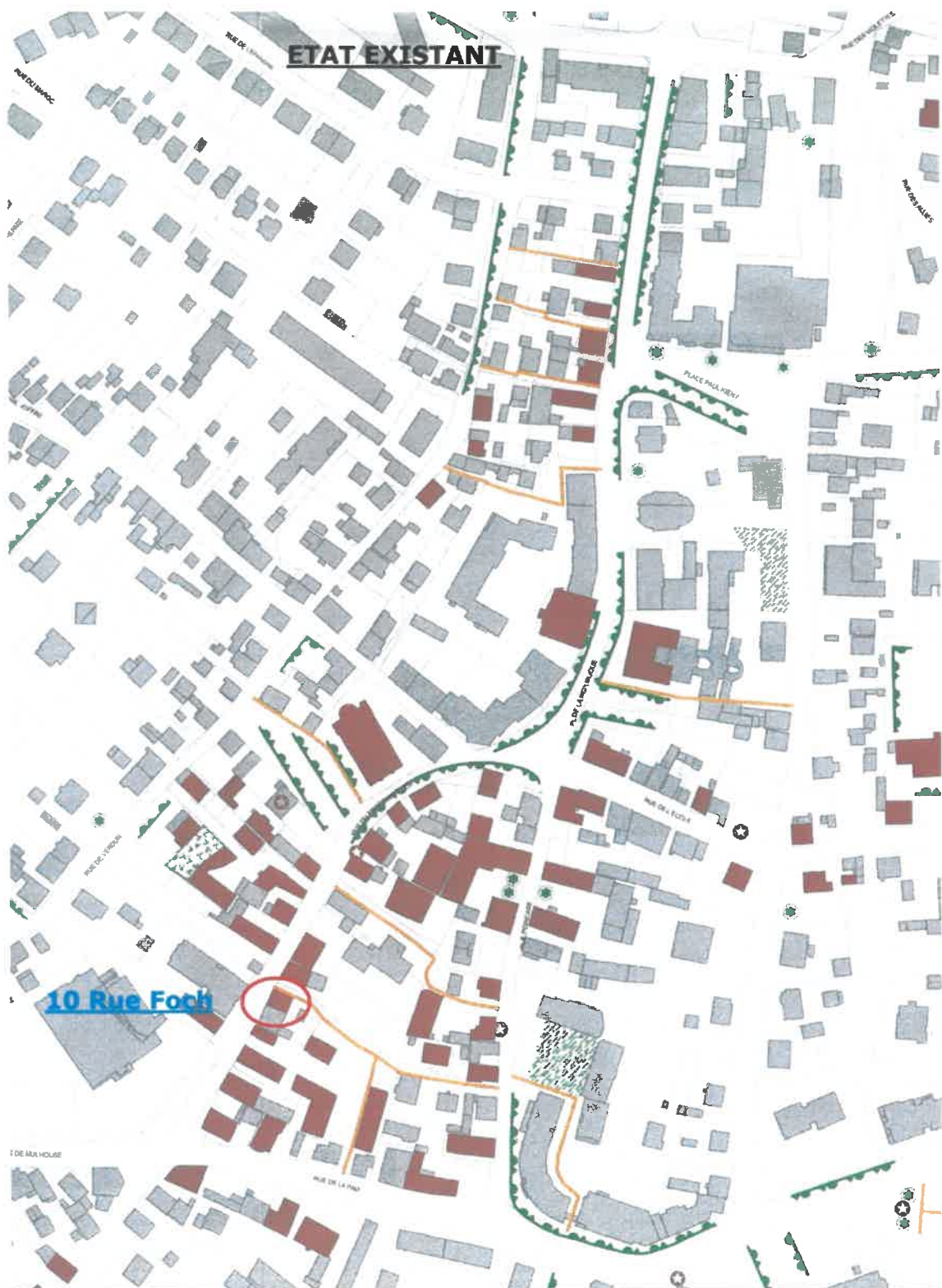
Plan de situation



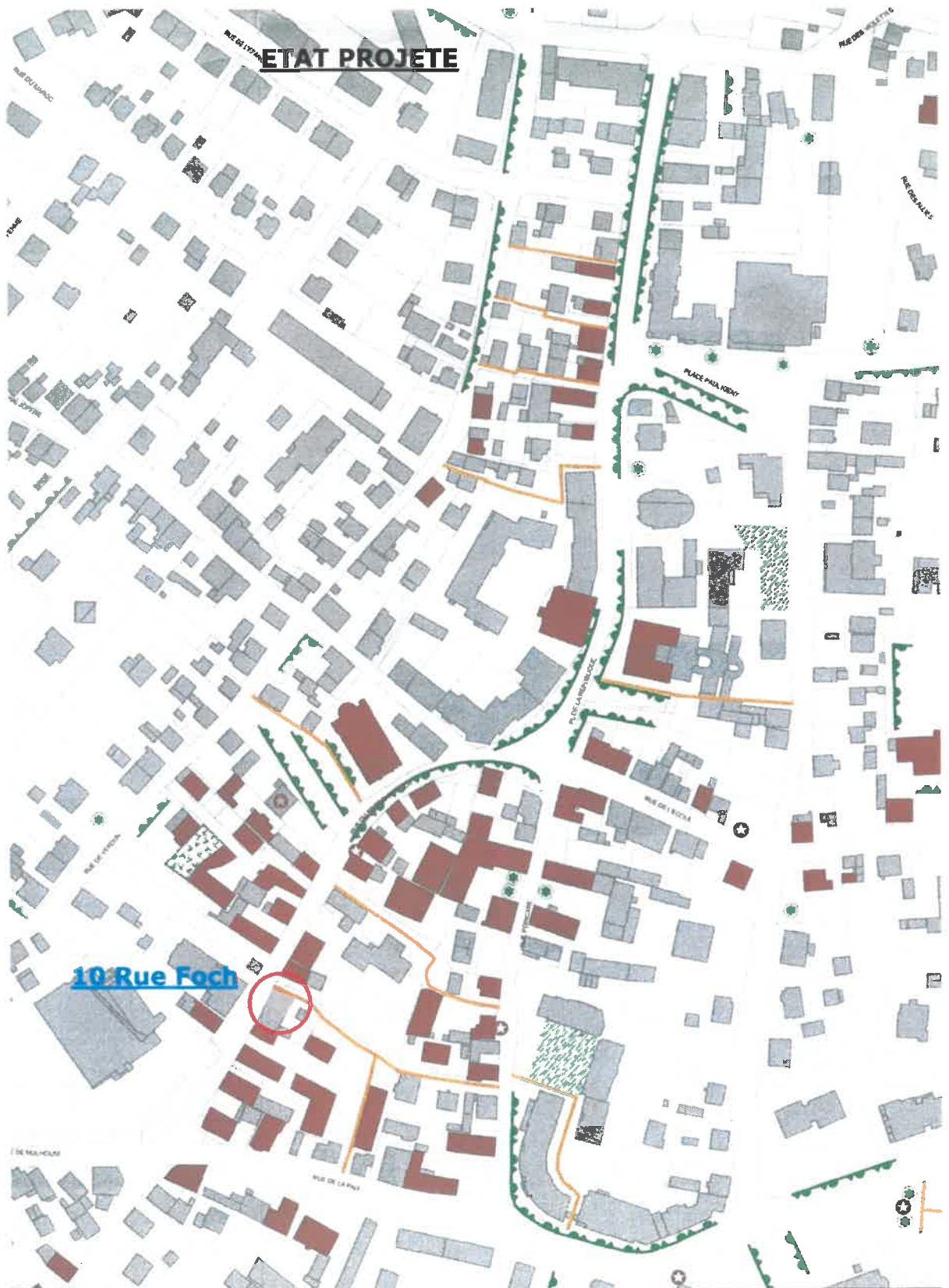
## Plans des éléments protégés







Extrait du plan des éléments protégés





23 - Photos de l'immeuble



