

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Modification simplifiée (n° 6)



Note explicative

Modification simplifiée

Approuvée par délibération du Conseil Municipal du 09 février 2016



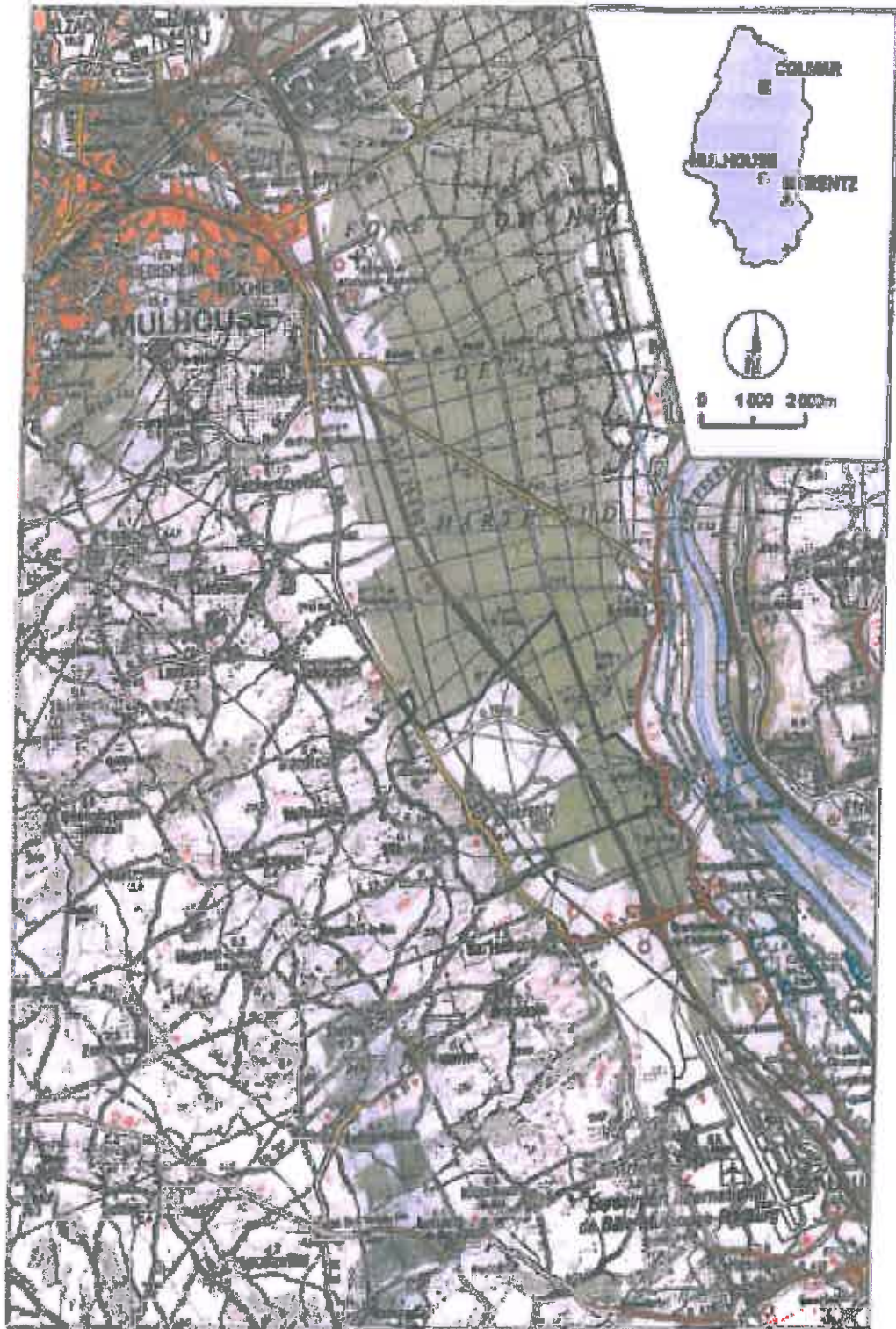
Le Maire

Jean-Marie BELLIARD

SOMMAIRE

1. Rappel du contexte juridique et objet de la modification du P.O.S	4
2. Les Modifications du règlement du POS	5
3. Incidences prévisibles sur le site et l'environnement, et, mesures prises pour leur préservation et leur mise en valeur	6
4. Justification par rapport aux contraintes supra-communales	6

Localisation de la commune de Sierentz dans le contexte général du Sundgau



Source : IGN France 2003 BD-CARTO (IGN France 1000 - Révisé en 2007)

1. Rappel du contexte juridique et objet de la modification du P.O.S.

La Commune de Sierentz dispose d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé par arrêté municipal le 30 juin 1986. Ce document d'urbanisme a fait l'objet d'une révision le 21 mars 1994 puis partiellement le 25 février 2002 ; a été modifié les 07 septembre 1988, 07 juillet 2003, 06 mars 2006 et 15 juin 2009.

La présente modification simplifiée du POS s'inscrit dans le cadre des dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale des Cantons de Huningue et de Sierentz approuvé le 29 juin 2012, document d'urbanisme de niveau supérieur couvrant le bassin de vie de Sierentz.

Références réglementaires

-Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 123-13-1 et L 123-13-3-1 et suivants
-Ordonnance 2012-11 du 05 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme.

Cette ordonnance prévoit que certaines procédures de modification des Plans d'Occupation des Sols et des Plans Locaux d'Urbanisme, qui sont à l'initiative du Maire, peuvent être réalisées selon une procédure simplifiée ne nécessitant pas la soumission du projet de modification à enquête publique mais sont subordonnées à un formalisme plus léger impliquant une mise à disposition du public du projet pendant un mois.

L'ordonnance précise les cas dans lesquels la procédure de modification peut être faite selon la procédure simplifiée sans enquête publique.

Il s'agit des modifications du règlement du POS, à l'exception de celles qui :

- Soit majorent de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan;
- Soit diminuent ces possibilités de construction ;
- Soit réduisent la surface urbaine ou d'une zone à urbaniser.

Ces trois cas de modification restent soumis à enquête publique.

Hormis ces trois cas et conformément aux dispositions de l'article L 123-13-3 du code de l'urbanisme, le projet de modification est mis à la disposition du public pendant un mois dans des conditions permettant au public de formuler ses observations.

Le projet de modification du Plan d'Occupation des Sols initié par la Ville de SIERENTZ ne concerne aucun de ces trois cas et peut donc faire l'objet d'une procédure simplifiée.

Le contexte actuel

Une nouvelle procédure de modification du P.O.S est mise en œuvre afin de prendre en compte l'évolution du contexte réglementaire et les besoins de la commune.

Les changements envisagés ne portent pas atteinte à l'économie générale du P.O.S, n'ont pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et ne comportent aucun risque grave de nuisance. Ils respectent ainsi les dispositions des articles L 123-13 et L 123-19 du Code de l'Urbanisme.

La présente modification simplifiée du POS vise à permettre le développement sur plusieurs niveaux des combles afin de pouvoir exploiter les espaces libres sous toiture dans un souci de lutte contre l'étalement urbain et de densification des zones urbaines.

Il s'agit pour cela de procéder à des modifications mineures du règlement.

Le projet de modification porte sur le point suivant :

- La modification des dispositions de l'article UB10.

2. Les Modifications du règlement du POS

Après consultation de la population, des personnes publiques associées et prises en compte de certaines remarques, le règlement sera rédigé comme suit :

La commune souhaite permettre le développement sur plusieurs niveaux des combles afin de pouvoir exploiter les espaces libres sous toiture, sans modifier le volume total des constructions, ni leur hauteur.

Le projet de lotissement en zone NAb, renvoyant aux articles UB3 à UB15 du POS prévoit la construction de maisons individuelles, de logements intermédiaires et de collectifs à dominantes de toitures plates.

Le découpage parcellaire a été conçu dans une optique d'économie foncière et de densification du bâti.

Afin de répondre à l'idéologie de ce lotissement et encourager une cohérence architecturale des constructions, il est nécessaire de revoir la rédaction de l'article UB10.

D'une part, la zone UB existante est composée principalement d'habitat de type collectif et intermédiaire.

D'autre part, la modification des dispositions de l'article UB 10 favoriserait une densification de la structure urbaine existante en permettant une surélévation des bâtiments lors des opérations de réhabilitation tout en respectant une cohérence avec l'armature urbaine.

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS Article 10 – Rédaction actuelle

UB 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. Le nombre de niveaux des constructions ne pourra excéder TROIS niveaux non comptés les combles.

Les combles sont constitués par les espaces compris entre la face interne de la toiture et la dalle supérieure du dernier niveau droit.

Ils peuvent être sous une toiture à pans avec ou sans lucarnes, chien assis, à la Mansart, en attique.

Ils seront développés dans une enveloppe, comme figuré en annexe au présent dossier (pièce n°4.4), constituée par un quart de cercle de 7m de rayon passant par l'acrotère ou l'égout du toit et dont le centre se situe sur une droite perpendiculaire au plan vertical de la façade.

Le nombre de niveau ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur se situe à moins de 0,80m du niveau de l'axe de la chaussée finie au droit du terrain.

- 10.2. La hauteur des constructions compte non tenu des cheminées et antennes ou autres superstructures reconnues indispensables est limitée à 10 mètres à l'acrotère ou l'égout du toit et à 17 mètres au faîtage par rapport au niveau de l'axe de la chaussée au droit du terrain.
- 10.3. Les équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur.

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS Article 10 – Rédaction retenue

UB 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. Le nombre de niveaux des constructions ne pourra excéder TROIS niveaux non comptés les combles.
~~Les combles sont constitués par les espaces compris entre la face interne de la toiture et la dalle supérieure du dernier niveau droit.~~ (Suppression)
Les combles seront aménagés conformément aux croquis figurant en annexe XV du présent POS – Formes de toitures et volumes des combles.
Plusieurs niveaux peuvent être développés dans cet espace sous combles.
Ils peuvent être sous une toiture à pans avec ou sans lucarnes, chien assis, à la Mansart, en attique.
Ils seront développés dans une enveloppe, comme figuré en annexe au présent dossier (pièce n°4.4), constituée par un quart de cercle de 7m de rayon passant par l'acrotère ou l'égout du toit et dont le centre se situe sur une droite perpendiculaire au plan vertical de la façade.
Le nombre de niveau ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur se situe à moins de 0,80m du niveau de l'axe de la chaussée finie au droit du terrain.
- 10.2. La hauteur des constructions compte non tenu des cheminées et antennes ou autres superstructures reconnues indispensables est limitée à 10 mètres à l'acrotère ou l'égout du toit et à 17 mètres au faîtage par rapport au niveau de l'axe de la chaussée au droit du terrain.
- 10.3. Les équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur.

3. Incidences prévisibles sur le site et l'environnement, et mesures prises pour leur préservation et leur mise en valeur.

Les points de la modification relatifs au règlement du P.O.S favorisent la densification et limitent l'étalement urbain ; ils n'ont pas d'incidence sur les espaces agricoles et naturels.

4. Justification par rapport aux contraintes supra-communales

4.1 Les servitudes d'utilité publique

Les dispositions modificatives ne remettent pas en cause l'application de la servitude aéronautique T7 qui s'applique à tout le ban communal, ni celle de la transmission radioélectrique qui s'applique à la zone du lotissement.

Concernant la servitude des Lignes Hautes Tensions I4 touchant l'emprise du lotissement, la ligne HTA aérienne sera déposée et enfouie dans le cadre des travaux de viabilisation.

4.2. Risque sismique

Pour l'application des mesures de prévention du risque sismique aux bâtiments, le décret n°91-461 du 14 mai 1991 divise le territoire national en 5 zones de sismicité croissante :

Zone 0 : sismicité négligeable, il n'y a pas de réglementation parasismique obligatoire dans cette zone.

Zone 1a : sismicité très faible mais non négligeable.

Zone 1b : sismicité faible

Zone II : sismicité moyenne

Zone III : sismicité forte (ne concerne que la Guadeloupe et la Martinique)

La commune de Sierentz se situe en zone de sismicité II (sismicité moyenne) et se trouve donc soumise aux dispositions du décret du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique, de l'arrêté ministériel du 16 juillet 1992 et de l'arrêté du 10 mai 1993 fixant les règles parasismiques applicables aux installations soumises à la législation sur les installations classées.

4.3. Contraintes Archéologiques

La partie du territoire concernée par cette modification est concernée par un périmètre archéologique.

Une série de fouilles archéologiques de sauvegarde a d'ores et déjà été entreprises suite à la délivrance de l'autorisation de lotir.

4.4 Le Schéma de Cohérence Territorial des Cantons de Huningue et de Sierentz

Le dossier de modification du P.O.S ne concerne qu'un réexamen limité du règlement et suit les objectifs fixés par le SCOT à savoir :

- L'effort de densification et optimisation de la consommation de l'espace
- Diversification du parc de logements
- Privilégier le développement dans le tissu urbain existant

4.5 Les prescriptions nationales et particulières

Les dispositions de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme :

Cet article, modifié par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement renforce les trois principes que doivent respecter les documents d'urbanisme :

- Equilibre entre renouvellement et développement urbains et préservation des espaces naturels ;
- Diversité des fonctions urbaines et mixité sociale dans l'habitat rural et urbain ;
- Préservation de l'environnement sous tous ses aspects ;

Le présent dossier respecte les principes posés par cet article et participe à leur mise en œuvre.

