

# PLAN LOCAL d'URBANISME

*Modification*

## Commune de SIERENTZ



### 1. Note de présentation

Modification N°2 du P.L.U. approuvée par  
délibération du Conseil Municipal du :

Le Maire



7 AVRIL 2017

# Sommaire

1. Contexte et objet de la modification .....	2
2. Le contenu de la modification concernant le règlement écrit.....	4
2.1 L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6) .....	4
2.2 L'implantation des constructions par rapport aux voisins (article 7) .....	4
2.3 Position de certaines annexes sur une même propriété (article 8) .....	5
2.4 Complément relatif à l'aspect extérieur des constructions (article 11) .....	5
2.5 Mise à jour de l'article 5 et de l'article 14 .....	5
2.6 Ajout des articles 15 et 16 dans toutes les zones .....	5
3. Le contenu de la modification concernant le règlement graphique (zonage).....	6
3.1 Changement de zonage d'une parcelle (section 15 N°356) .....	6
3.2 Suppression d'une façade protégée .....	7
4. Les autres modifications du dossier de PLU .....	8
4.1 Taille des places de stationnement.....	8
4.2 Destinations dans la zone UE .....	8
4.3 Périmètres de réciprocité vis-à-vis des installations agricoles .....	8
4.4 Mise à jour de la liste des lotissements dont les règles sont en vigueur .....	9
5. Incidences prévisibles de la modification sur le site et l'environnement.....	10
6. Compatibilité par rapport aux normes supra-communales .....	11
7. Procédure adoptée .....	15

# 1. Contexte et objet de la modification

## Chronologie

Par délibération du 8 avril 2013, le Conseil Municipal de SIERENTZ 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 de la Ville et des orientations d'aménagement et d'urbanisme traduites dans le projet d'aménagement et de développement durables du P.L.U.

Parmi les orientations relatives au développement urbain, le PLU a prévu des dispositions permettant une gestion cohérente des espaces disponibles dans la nappe urbaine.

Une modification simplifiée du PLU a été approuvée le 6 février 2017 par le Conseil Municipal dans le but de simplifier et d'harmoniser le point de référence pour le calcul de la hauteur des constructions. Une première étape vers une simplification rédactionnelle plus générale du document.

Mais depuis 2013, la législation en matière d'urbanisme a évolué, en particulier avec la mise en application de la loi ALUR, ce qui motive la Ville de Sierentz à faire évoluer son PLU, en particulier dans l'objectif d'une meilleure utilisation du foncier et d'une amélioration des performances énergétiques et environnementales.

La Ville de Sierentz a donc concrétisé l'engagement d'une nouvelle procédure de modification du PLU afin d'adapter le document d'urbanisme à certaines dispositions de la loi ALUR.

La présente note constitue un additif au rapport de présentation du PLU approuvé de Sierentz qui illustre et justifie les modifications du dossier.

## Choix de la procédure

Le champ de la procédure de modification est défini par l'article L153-36 du code de l'urbanisme, crée par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015.

*« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »*

Les conditions de la procédure sont définies par l'article L153-41, modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017.

*« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »*

## **2. Le contenu de la modification concernant le règlement écrit**

### **2.1 L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6)**

Deux points sont à revoir dans l'article 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

- Augmenter pour certaines constructions la constructibilité dans les marges de recul,
- Traiter le cas des immeubles à bâtir en deuxième profondeur par rapport à la voie.

Dans le PLU approuvé, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit suivant l'alignement architectural défini par les plans de façade sur rue des constructions voisines, soit en retrait de plus de 20 mètres des voies et emprises publiques.

Or cette rédaction est contraignante pour les constructions à implanter en deuxième position, et limitent les extensions et le renouvellement urbain dans le centre-ville.

C'est pourquoi il est proposé de réécrire l'article pour augmenter les possibilités de construire en retrait de la rue.

Par la même occasion, la liste des constructions, ouvrages, dispositifs et travaux pouvant s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques est élargie. Cette liste sera figurée dans les dispositions générales du PLU afin que l'ensemble des zones urbaines et d'urbanisation future puissent en bénéficier.

Il s'agit :

- des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- des locaux destinés à entreposer des poubelles (dont la hauteur est inférieure à 3m50 et la surface inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup>),
- des carports ;
- des travaux de réhabilitation des constructions existantes non conformes avec les règles édictées, à condition que les travaux envisagés n'aggravent pas la non-conformité avec les dites-règles ;
- des travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique. Le surplomb du domaine public est autorisé en cas d'isolation des façades par l'extérieur, pour les toitures et en cas de travaux sur les constructions existantes comprenant des éléments en saillie du type corniche ou autre. En cas d'isolation par l'extérieur, le surplomb du domaine public ne devra pas altérer la circulation des personnes à mobilité réduite et la sécurité des usagers du domaine public.
- des éléments de constructions et les dispositifs nécessaires à l'amélioration des accès pour les personnes à mobilité réduite.
- des constructions à implanter le long des cheminements piétonniers ou pistes cyclables en site propre, et autres voies non ouvertes à la circulation publique.
- des ouvrages liés à l'exploitation ferroviaire.

### **2.2 L'implantation des constructions par rapport aux voisins (article 7)**

Plusieurs points sont à préciser :

- Les différents cas possibles d'implantation sur limite,
- Le cas particulier des constructions situées en léger recul par rapport au voisin,
- Les prospects concernant les annexes de faible emprise et certains aménagements.

L'article relatif aux implantations par rapport aux limites séparatives est complété pour permettre de construire en léger recul dans le cas où existe sur le fond voisin un bâtiment qui présente un mur aveugle implanté à moins d'un mètre de la limite séparative, ce qui est le cas à certains endroits du centre-ville notamment.

Dans ce cas, le bâtiment à construire pourra être implanté en léger recul par rapport aux limites séparatives à condition que la distance entre les deux bâtiments ne soit pas inférieure à 1 mètre et n'excède pas 2 mètres.

Cette disposition permet d'augmenter les possibilités de construire sur certaines parcelles étroites, ou bien d'étendre des constructions en favorisant la densification, pour perpétuer une forme urbaine locale appelée «schlupf» (un espace étroit entre deux immeubles).

### **2.3 Position de certaines annexes sur une même propriété (article 8)**

Le recul des piscines et de certaines annexes par rapport aux autres constructions est réduit.

### **2.4 Complément relatif à l'aspect extérieur des constructions (article 11)**

Des précisions sont données pour l'adaptation des constructions aux pentes naturelles et afin d'éviter les remblaiements intempestifs. En effet, sur les pentes fortes, certains pétitionnaires ont tendance à remanier fortement le terrain pour créer des espaces plats, parfois dommageables à l'environnement immédiat, compliquant les rapports de voisinage et nécessitant des ouvrages de soutènement importants. Les dispositions de l'article 11 sont complétées afin de mieux contrôler la hauteur et la position des remblais et des murs de soutènement qui bien souvent les retiennent.

### **2.5 Mise à jour de l'article 5 et de l'article 14**

Ces deux articles sont mis en conformité avec la loi ALUR.

### **2.6 Ajout des articles 15 et 16 dans toutes les zones**

Conformément à la loi, le règlement est enrichi de deux articles relatifs aux performances énergétiques et environnementales et aux réseaux de communication.

Si la rédaction un peu généraliste du contenu de ces articles laisse une part d'interprétation, elle a le mérite d'informer les pétitionnaires de la nécessaire prise en considération de l'évolution des normes et de la participation des projets d'urbanisme à la lutte contre le dérèglement climatique.

### 3. Le contenu de la modification concernant le règlement graphique (zonage)

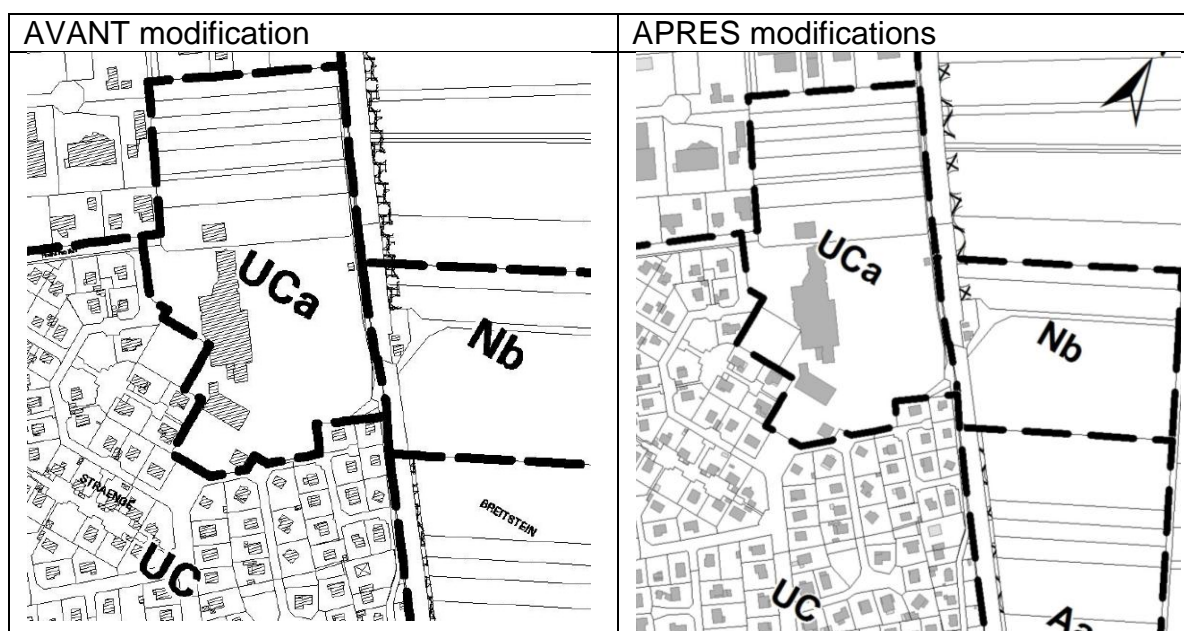
#### 3.1 Changement de zonage d'une parcelle (section 15 N°356)

Il s'agit de rectifier une erreur figurant dans le PLU, à savoir le classement des terrains de tennis qui doivent être relocalisés dans le secteur UCa destiné aux équipements sportifs, au lieu de UC.



*Localisation des terrains de tennis à reclasser dans la zone sportive*

Le zonage PLU est modifié comme suit :



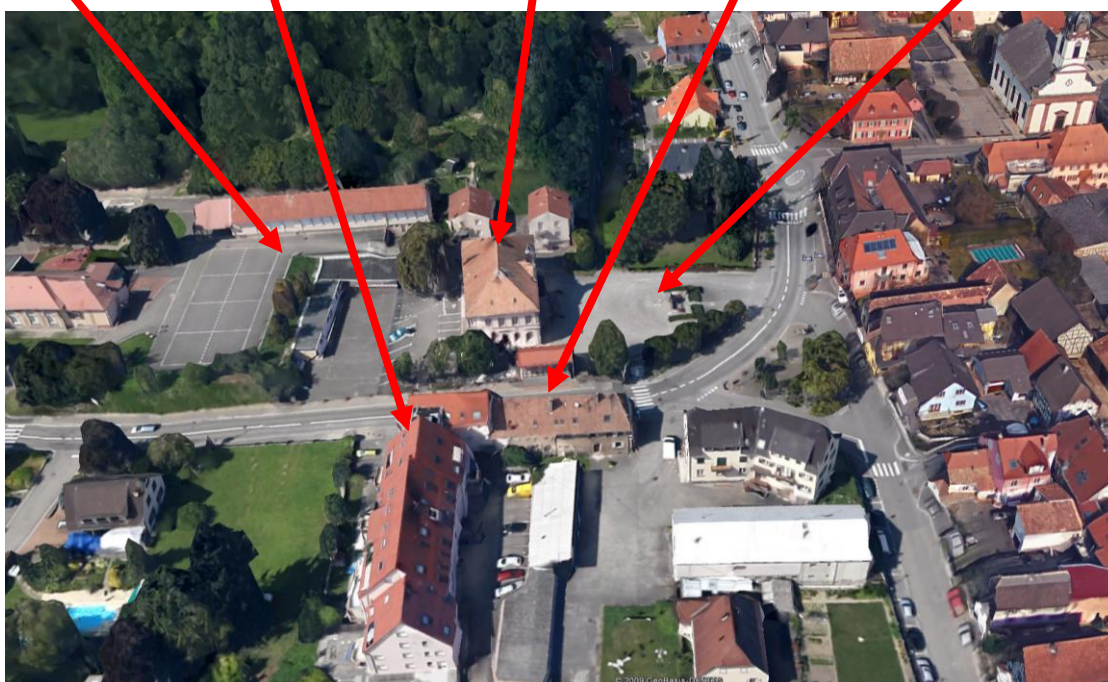
### 3.2 Suppression d'une façade protégée

Il s'agit d'une construction située 1 rue Clémenceau, en face de la Mairie, sur la parcelle cadastrée section 13 n°47.

La construction autrefois propriété de la famille Waldner de Freundstein, était à l'origine partie d'une exploitation agricole, et a été délaissée à la fin du 18<sup>ème</sup> siècle.

Elle se situe actuellement dans un environnement remanié au cours du temps, et présente un état sanitaire médiocre. Tout projet de restructuration immobilière et de valorisation du site urbain aux abords de la Mairie nécessite de lever la protection de la façade sur rue de ce bâtiment.

Ecoles Immeubles collectifs récents Mairie Maison Waldner Place de la Mairie



Le plan de zonage est modifié pour supprimer la protection de la façade sur rue de cet immeuble.



## 4. Les autres modifications du dossier de PLU

### 4.1 Taille des places de stationnement

Afin de faciliter les manœuvres dans les parcs de stationnement clos et en particulier pour les immeubles collectifs de logements, il est demandé de prévoir une plus grande largeur pour chaque place. Les normes de stationnement pour ces cas passent de 2m50 à 3 mètres de large.

### 4.2 Destinations dans la zone UE

Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone UE sont complétées par celles à destination de services publics ou d'intérêt collectif. Ce choix permet une meilleure utilisation du foncier et augmente les possibilités de renouvellement urbain dans les zones économiques.



*Vue aérienne des zones économiques de Sierentz*

### 4.3 Périmètres de réciprocité vis-à-vis des installations agricoles

Dans la version du PLU avant modification, les constructions à usage agricole « doivent respecter une distance de 100 mètres minimum par rapport aux zones urbaines et d'urbanisation future », et ce quelle que soit la catégorie de construction agricole. Cette rédaction a extrapolé les conditions exigées par les instances agricoles en terme de réciprocité par rapport aux installations classées agricoles. Il faut savoir que le recul pour certaines installations classées n'est que de 50 mètres, et que certaines constructions agricoles ne sont pas soumises à ces distances minimales. D'autre part, le recul -s'il y en a un- est mesuré entre constructions et non pas par rapport à une limite de zone d'un document d'urbanisme.

La modification consiste à supprimer l'alinéa relatif à ce recul systématique de 100mètres, sachant que les règles de réciprocité légales entre installations agricoles et habitations seront applicables indépendamment du PLU.

Cette décision permettrait par exemple de construire un bâtiment agricole non nuisant à une distance inférieure à 100 mètres des habitations.

#### **4.4 Mise à jour de la liste des lotissements dont les règles sont en vigueur**

L'annexe relative au lotissement des Muguets est supprimée puisque les règles ne peuvent plus être reconduites.

L'AFU de la rue des Fleurs ne garde pas non plus ses anciennes règles, depuis le décret du 8 novembre 2016. Les annexes en question sont mises à jour dans le règlement.

## **5. Incidences prévisibles de la modification sur le site et l'environnement**

### **Implantations par rapport aux voies et emprises publiques**

Les règles proposées permettent d'augmenter les possibilités de construire sur les unités foncières et de mieux répartir les occupations du sol sur les parcelles, en particulier par une meilleure gestion des constructions en deuxième position par rapport à la rue. Plusieurs améliorations de la réglementation permettent de favoriser l'isolation extérieure des bâtiments et les accès aux personnes à mobilité réduite. L'ensemble du dispositif permet d'économiser le foncier et a une incidence positive sur l'environnement.

### **Implantations par rapport aux limites séparatives de propriétés en centre ville**

La nouvelle rédaction de l'article 7 permet en particulier d'ajouter une règle pour la constructibilité à proximité d'immeubles situés en recul faible par rapport au voisin, ce qui permet de conforter ou de restituer les particularismes locaux de l'organisation urbaine et d'augmenter les possibilités de construire. Cette disposition augmente potentiellement la densification.

### **Implantations de certaines annexes sur une même propriété**

Le fait de limiter les reculs des piscines et de certaines annexes sur une même propriété permet de mieux utiliser le foncier disponible, et d'organiser plus rationnellement les surfaces disponibles.

### **Dispositions relatives aux mouvements de terrain (article 11)**

Des précisions réglementaires sont apportées afin de limiter les mouvements de terrain en vue de construire. Elles permettent de limiter les remblaiements par rapport aux pentes naturelles et évitent le recours à des soutènements dangereux pour le voisinage, néfastes à la bonne tenue des terres et susceptibles de créer des conflits de voisinage.

La réglementation des murs de soutènement va dans le sens d'un plus grand respect des composantes naturelles environnantes.

### **Ajout des articles 15 et 16**

Le fait de compléter le règlement avec les nouvelles dispositions relatives aux performances énergétiques et environnementales et aux obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques permet de mieux sensibiliser les constructeurs et aménageurs sur l'évolution des normes en la matière. En favorisant l'usage des énergies renouvelables et en minimisant la consommation énergétique, les constructions participeront plus efficacement à la lutte contre le dérèglement climatique.

## **6. Compatibilité par rapport aux normes supra-communales**

### **Les servitudes d'utilité publique**

La modification du PLU ne comporte aucune disposition contraire au respect des servitudes d'utilité publique applicables sur le territoire communal.

### **Le Schéma de Cohérence territorial**

La modification du PLU s'inscrit pleinement dans deux des objectifs principaux du SCoT à savoir :

- la nécessité de densifier le tissu existant et de ne pas gaspiller l'espace,
- la poursuite d'une politique en faveur de la préservation du patrimoine, des formes urbaines et de la spécificité des quartiers.

La modification proposée est en tout point compatible avec les autres dispositions du SCoT.

### **SDAGE et SAGE**

Sierentz appartient au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhin-Meuse, approuvé le 30 novembre 2015 par arrêté du Préfet Coordinateur de bassin, qui fixe les grands enjeux d'une gestion de l'eau équilibrée.

- Enjeu 1 : Prévenir plutôt que guérir ;
- Enjeu 2 : Le changement climatique, un enjeu d'anticipation ;
- Enjeu 3 : La place de l'eau dans l'aménagement du territoire ;
- Enjeu 4 : Renforcer la coopération entre les pays qui partagent l'eau du Rhin et de la Meuse ;
- Enjeu 5 : L'information et la participation du public et des acteurs : un enjeu à part entière ;
- Enjeu 6 : Retrouver les équilibres écologiques ;
- Enjeu 7 : Eliminer les substances dangereuses pour l'eau et l'environnement ;
- Enjeu 8 : Pollution diffuse : favoriser les pratiques compatibles avec la protection durable des ressources en eau et des milieux naturels aquatiques ;
- Enjeu 9 : Pollution urbaine : optimiser le rapport coût/efficacité et s'accorder sur des priorités dans une vision partagée entre les acteurs ;
- Enjeu 10 : Valider les bonnes solutions pour l'avenir ;
- Enjeu 11 : Economiser la ressource ;
- Enjeu 12 : Le prix de l'eau maîtrisé et des contributions plus équilibrées.

Le projet de modification du PLU ne s'oppose pas à la mise œuvre des orientations du SDAGE.

Sierentz relève également du périmètre du SAGE III Nappe Rhin approuvé par arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> juin 2015.

Prescriptions du SAGE
Promouvoir la mise en valeur du patrimoine eau
Garantir la qualité des eaux souterraines sur l'ensemble de la nappe alluviale rhénane d'Alsace afin de permettre une alimentation en eau potable sans traitement.
Restaurer la qualité des cours d'eau et satisfaire durablement les usages : la restauration et la mise en valeur des lits et des berges ; la préservation et la restauration des zones humides
Renforcer la protection des zones humides et des milieux aquatiques remarquables
Prendre en compte la gestion des eaux dans les projets d'aménagement et le développement économique
Assurer une cohérence globale entre les objectifs de protection contre les crues et la préservation des zones humides

La modification du PLU respecte les prescriptions du SAGE.

## TRAMES ECOLOGIQUES

Le PLU s'intéresse au respect de tous les niveaux de protection des corridors écologiques destinés à la circulation des espèces animales et végétales.

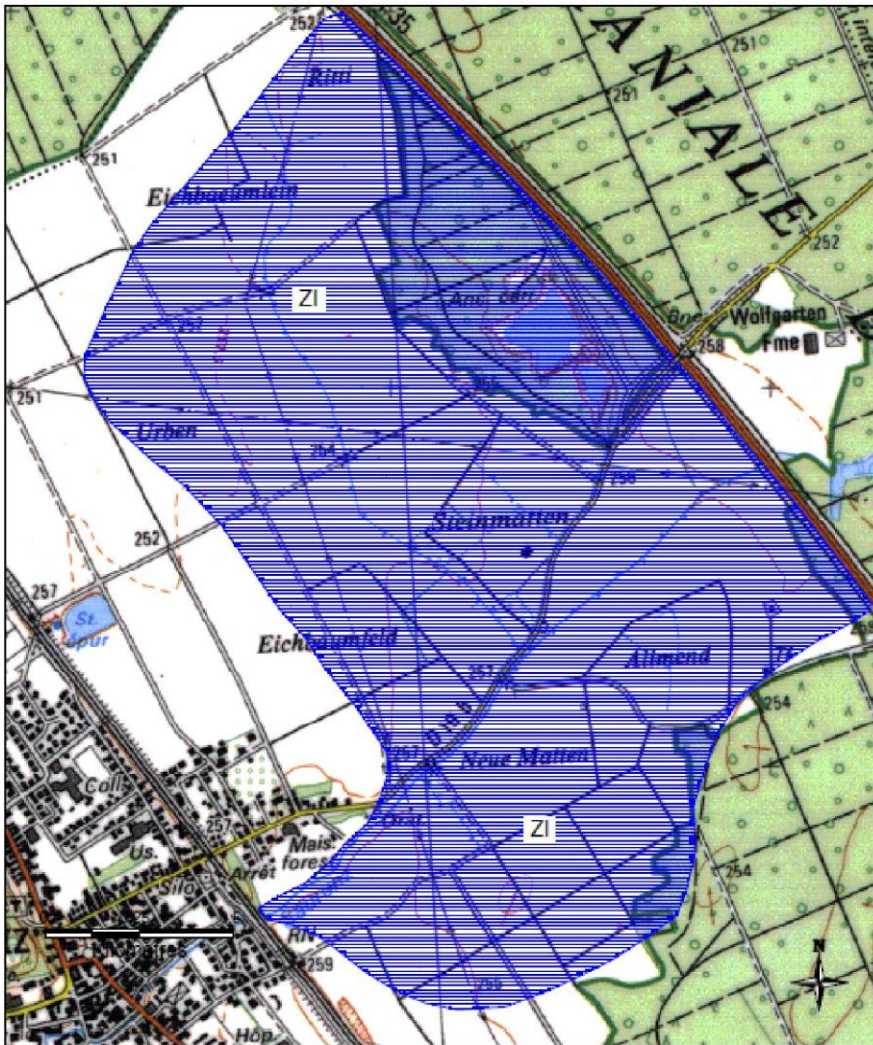
Il respecte les grands corridors transfrontaliers et internationaux mis en place par la Région Alsace dans sa trame régionale, et définit plus localement les grandes masses à protéger comme la forêt de la Hardt, les boisements du talus entre les terrasses, la végétation d'accompagnement du Sauruntz, les bosquets remarquables.

Il définit un niveau encore plus fin du maillage de la trame écologique, en protégeant certaines ripisylves, certaines bandes boisées le long des voies et chemin et qui constituent un réseau permettant une circulation efficace de la biodiversité, aussi bien dans les espaces naturels et agricoles qu'au sein même de certaines zones de construction.

La modification du PLU qui ne touche que des zones déjà urbanisées et sans lien avec ces trames, ne remet pas en cause les trames écologiques.

## ZONES INONDABLES

Le Sauruntz à partir de son franchissement par la voie ferrée, génère une zone inondable qui s'étend très largement dans les espaces agricoles, au bénéfice d'une topographie quasi-plane, jusqu'au talus autoroutier qui fait digue et marque la limite Est du champ d'épandage des crues.



## SRCAE

La Loi relative à la Transition Energétique pour la Croissance Verte (LTECV) renforce le rôle des collectivités territoriales dans la lutte contre le changement climatique, et des décrets récents complètent ces dispositions.

Ce document a été approuvé par le Conseil Régional et arrêté par le Préfet de région le 29 juin 2012. Il s'agit d'un document stratégique au service de tous les acteurs locaux concernés visant à réduire les émissions de gaz à effet de serre et la consommation d'énergie, à s'adapter au changement climatique et à améliorer la qualité de l'air aux horizons 2020 et 2050.

Le schéma s'organise au tour de 5 axes :

- axe 1** : Réduire les émissions de gaz à effet de serre et maîtriser la demande énergétique ;
- axe 2** : Adapter les territoires et les activités socio-économiques aux effets du changement climatique ;
- axe 3** : Prévenir et réduire la pollution atmosphérique ;
- axe 4** : Développer la production d'énergies renouvelables ;
- axe 5** : Favoriser les synergies du territoire en matière de climat-air-énergie.

La modification du PLU s'inscrit dans ce dispositif, et permet de réduire l'impact de l'urbanisation sur le climat, et de participer à la réduction de l'empreinte écologique.

## Les prescriptions nationales et particulières

L'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme recodifié au 1<sup>er</sup> janvier 2016 sous l'article L101-2 pose clairement les principes d'équilibre à mettre en œuvre dans les documents d'urbanisme et qui ont été renforcés par la loi ALUR le 24 mars 2014.

*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 propose une utilisation plus efficace des terrains voués à l'urbanisation et réduit de ce fait la consommation potentielle de terres agricoles et naturelles en donnant priorité à la densification et l'usage des marges de recul. Elle apporte des précisions incitatives concernant les performances énergétiques des bâtiments et l'amélioration des réseaux de communication et de circulation de l'information.

## 7. Procédure adoptée

Les changements ainsi apportés au PLU approuvé, tels qu'énoncés, peuvent faire l'objet d'une procédure de modification telle qu'elle est prévue par le Code de l'Urbanisme dans la mesure où

- Ils ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, au contraire elle les conforte ;
- Ils ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière identifiée;
- Ils 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
- Ils n'ouvrent pas 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.

Ils respectent ainsi les dispositions de la loi du 8 août 2016 (article 156), retranscrit à l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme et précisant dans quels cas la révision du PLU est nécessaire.



