

# PLAN LOCAL D'URBANISME



## Déclaration de projet et mise en compatibilité du P.L.U. Aménagement du cœur de ville

### 1. Note de présentation Valant rapport de présentation complémentaire

Projet – Dossier d'enquête publique

Le Maire



Février 2018

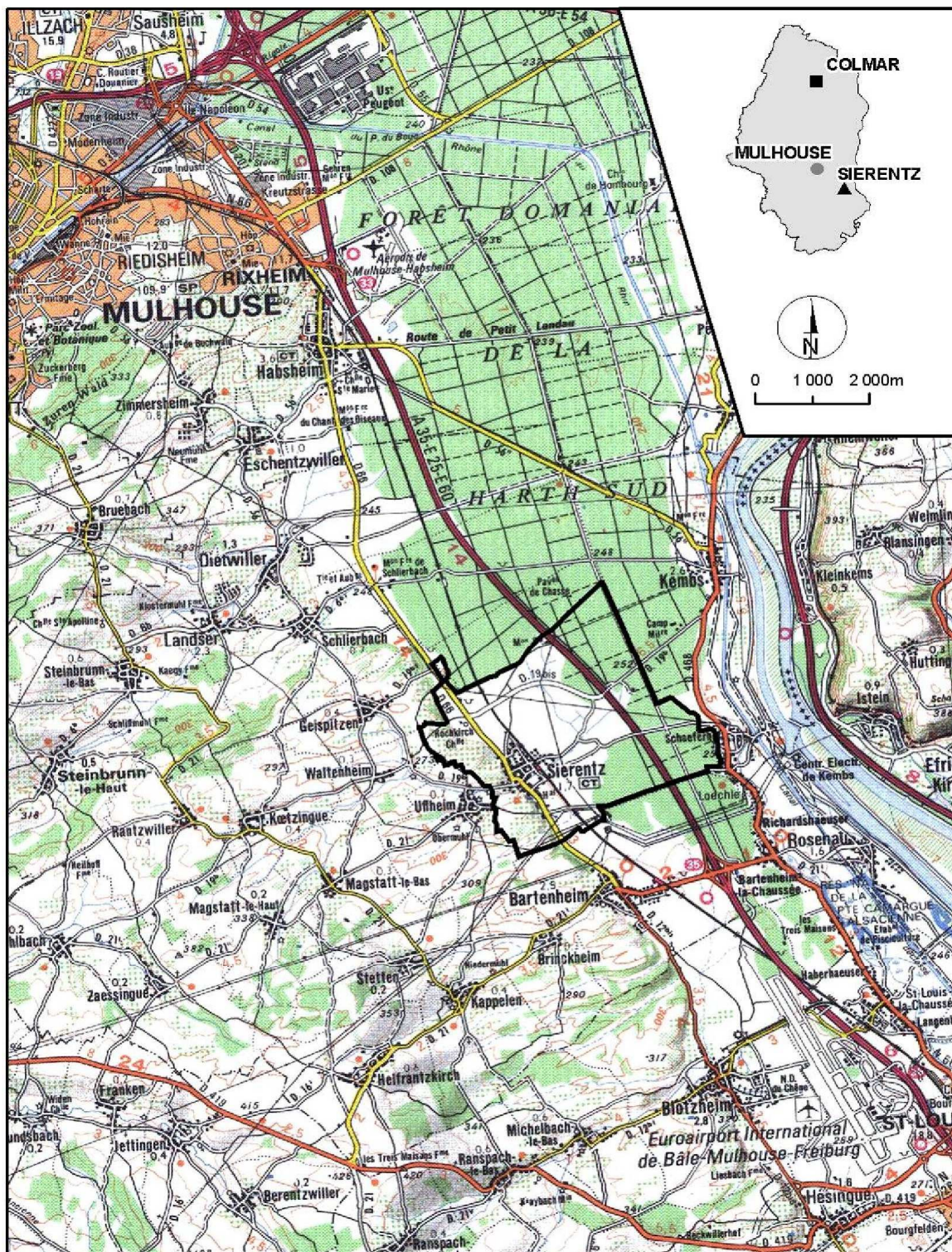
## Sommaire

<b>1<sup>ère</sup> partie : CADRE JURIDIQUE ET OBJET DE LA PROCEDURE .....</b>	<b>2</b>
<b>1. Le contexte territorial.....</b>	<b>2</b>
<b>2. Objet de la procédure .....</b>	<b>3</b>
<b>2<sup>ème</sup> partie : LA DECLARATION DE PROJET .....</b>	<b>4</b>
<b>1. Localisation du projet immobilier .....</b>	<b>4</b>
<b>2 Présentation du projet .....</b>	<b>5</b>
2.1 Le cadre de l'opération .....	5
2.2 La phase initiale : préparation du site .....	6
2.3 Contenu du projet.....	6
<b>3 Justification de l'intérêt général du projet.....</b>	<b>8</b>
<b>3<sup>ème</sup> partie : LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU P.L.U.....</b>	<b>10</b>
<b>Introduction.....</b>	<b>10</b>
<b>Mise en compatibilité du zonage .....</b>	<b>11</b>
<b>Compatibilité avec les principales normes supra-communales.....</b>	<b>13</b>

# 1<sup>ère</sup> partie :

## CADRE JURIDIQUE ET OBJET DE LA PROCEDURE

### 1. Le contexte territorial



Sources : SCAN 100 (c) IGN France 2002 BD-CARTO (c) IGN France 1996 - Réalisation ADAUHR/TD-Mai 2007

## 2. Objet de la procédure

### 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 fixer le point de référence pour le calcul de la hauteur des constructions. Une première étape vers une simplification rédactionnelle plus générale du règlement.

Avec la mise en application de la loi ALUR, la Ville de Sierentz s'est engagée 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. Certaines dispositions sont mises en œuvre à travers une modification du PLU, approuvée le 4 septembre 2017.

La commune souhaite aujourd'hui poursuivre la transformation urbaine, en proposant de faire évoluer qualitativement le quartier de la Mairie par un aménagement immobilier permettant de créer des nouveaux logements au centre-ville tout en sécurisant les déplacements à proximité des équipements publics.

**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

Cette opération immobilière prévue est incompatible en l'état actuel du document d'urbanisme, en raison du fait qu'un bâtiment situé dans l'emprise du projet présente une façade protégée par le PLU alors qu'il est voué à la démolition du fait de sa vétusté.

Le projet exige donc une levée de cette protection, et une justification de cette levée de protection.

La procédure de modification du PLU ne peut être mise en œuvre car la suppression d'une protection au titre du code de l'urbanisme (anciennement l'article L123-1-5§7) n'entre pas dans le champ de ce type de procédure.

Dès lors qu'il s'agit de permettre un projet que la collectivité considère comme étant d'intérêt général, la mise en compatibilité du P.L.U. par la voie d'une déclaration de projet peut être engagée. Elle est régie par les articles L.153-54 à L.153-59 du Code de l'Urbanisme.

Bien que l'aménagement soit prévu sur un espace entièrement artificialisé en pleine ville, le dossier doit comprendre également une évaluation environnementale, pour se mettre en conformité avec l'évolution des textes et notamment suite à un arrêt du Conseil d'Etat du 19 juillet 2017.

Dans ce contexte, la procédure comprend une enquête publique qui porte simultanément sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

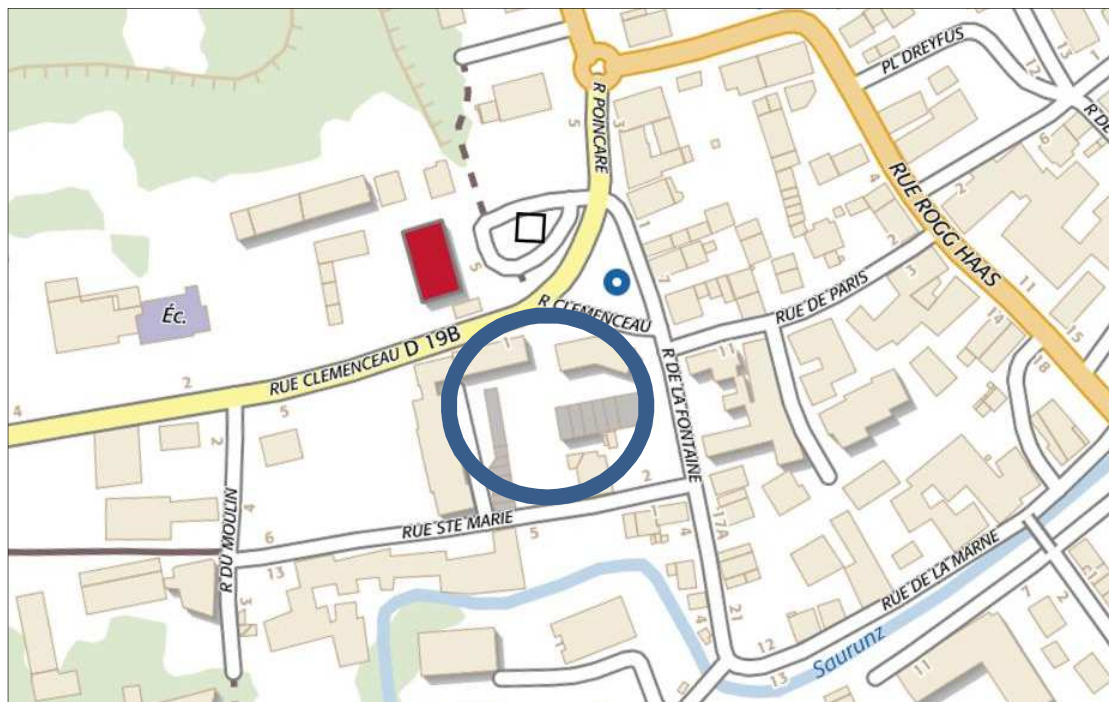
Le caractère d'intérêt général de cette procédure réside dans la création de nombreux logements permettant de renforcer la mixité fonctionnelle et sociale de centre-ville, tout en améliorant la qualité urbaine d'un îlot dégradé.

## 2<sup>ème</sup> partie :

# LA DECLARATION DE PROJET

## 1. Localisation du projet immobilier

Le projet d'intérêt général qui justifie la mise en compatibilité du PLU concerne tout un îlot urbanisé situé entre les rue Clémenceau (en partie voie départementale), la rue de la Fontaine et la rue Sainte-Marie à Sierentz. Au Nord du site en vis-à-vis se trouve la Mairie. Les deux parcelles concernées, N°47 et 48 section 13 représente une superficie d'environ 27 ares.



## 2 Présentation du projet

### 2.1 Le cadre de l'opération

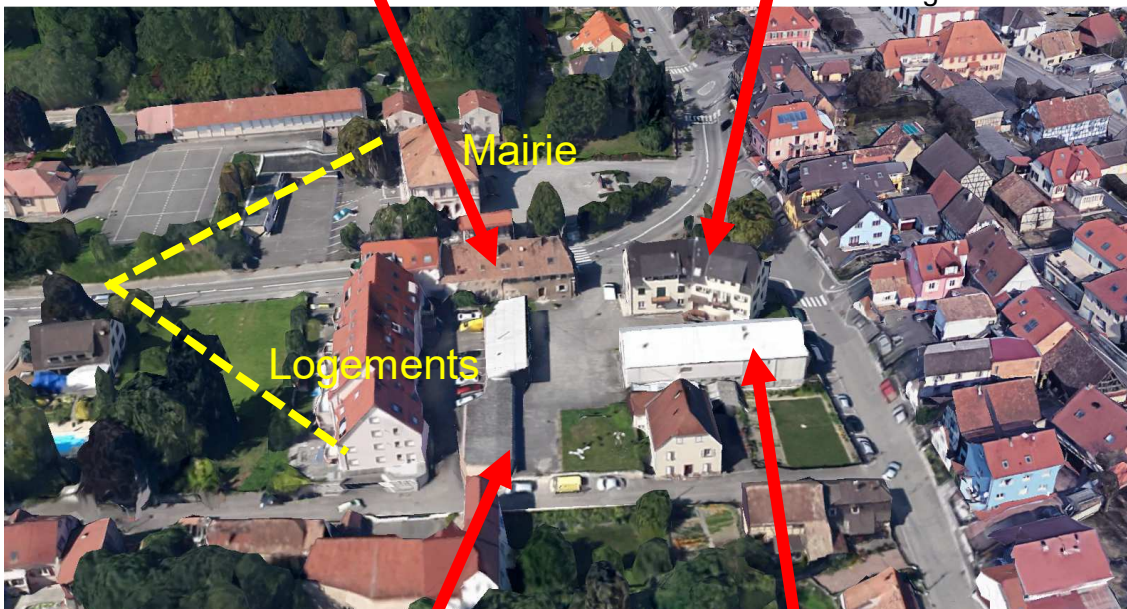
La zone du projet présente l'avantage d'être située en face de la Mairie, à l'entrée immédiate du centre-ville et desservi par des voies bien calibrées. L'opération peut s'appuyer sur les espaces publics proches : la place de la mairie avec le monument aux morts, et la placette arborée qui encadre la fontaine. L'entrée dans la ville depuis l'Ouest est marquée par les volumes importants de l'Hôtel de Ville et d'un immeuble de logements.



Le bâtiment Waldner



L'immeuble de logements  
+ agence bancaire



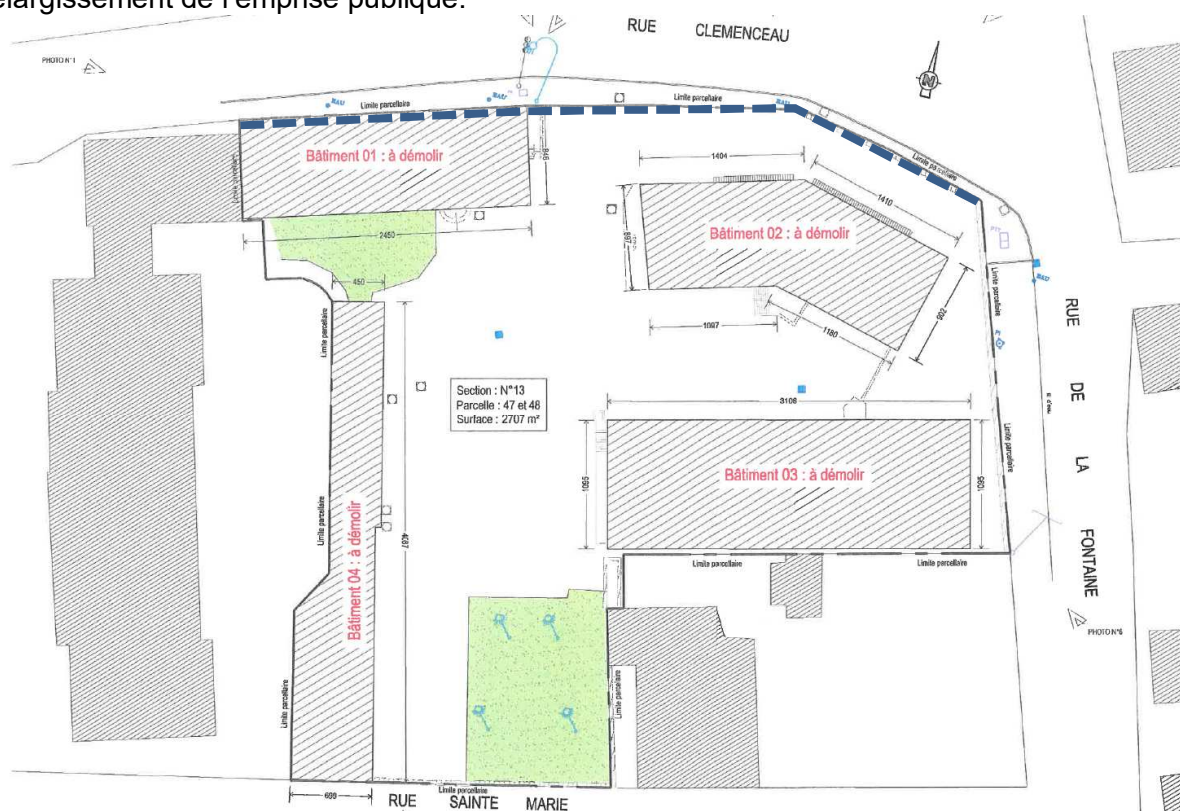
Batterie de garages

Logements + ancienne activité



## 2.2 La phase initiale : préparation du site

L'aménagement consiste au préalable en la démolition des volumes existants sur les deux parcelles concernées. Cette opération permet de mettre en place le dispositif de sécurisation de la rue Clémenceau, qui consiste en la réservation d'une bande de terrain permettant l'élargissement de l'emprise publique.



## 2.3 Contenu du projet

L'ensemble du terrain doit être aménagé afin d'accueillir 3 bâtiments neufs, à usage principal d'habitat collectif de plusieurs niveaux sur un sous-sol commun à usage de stationnement. Le projet pourra contenir une quarantaine de logements, dont 20% au moins de logements locatifs sociaux, sachant qu'avant travaux, on trouve 10 logements sur le site.

Un des bâtiments pourra recevoir en rez-de-chaussée des activités de service ou de commerce.

Une superficie de plus de 6 ares sera consacrée aux espaces verts aux abords des immeubles. Le cœur d'îlot reconstitué comprendra également des aires de stationnement en surface, desservies par la rue Clémenceau, en particulier pour le stationnement de faible durée et le commerce. D'autres places de stationnement dédiées aux logements, en sous-sol, seront accessibles depuis la rue de la Fontaine, à l'écart du trafic principal.



**PLAN MASSE PROJET - PC 2**  
 SCCV SERENITE SIERENTZ - SIERENTZ COEUR DE VILLE      éch : 1/300

Denis WALTHER architecte d.p.l.g.    11, Rue des Moines    67500 HAGUENAU    Tel 03 88 73 11 88    Fax 03 88 73 05 94



### 3 Justification de l'intérêt général du projet

De par son positionnement géographique, au cœur de l'agglomération de Sierentz, le projet immobilier présente des intérêts multiples :

- **Il permet de créer une partie des nouveaux logements dont la commune a besoin pour renforcer et diversifier son offre**

L'attractivité du territoire de Sierentz au sein de Saint-Louis Agglomération est sans pareille. Elle est due à plusieurs facteurs, dont le cadre de vie, la qualité et la diversité des services et des équipements, l'emploi, la desserte par les voies de communication, les transports alternatifs vers les grandes agglomérations.

C'est pour ces raisons que la population de Sierentz a suivi un accroissement de population important dans la période récente : 3364 habitants au recensement de 2013, contre 2686 en 2008. 200 habitants supplémentaires entre 2013 et 2015.

Pour préparer la poursuite de la diversification de l'offre, il est nécessaire aujourd'hui de privilégier le renouvellement urbain, plutôt que la consommation de terres agricoles ou naturelles, afin de préserver les grands équilibres du territoire tout en restant attractive et garante du parcours résidentiel des générations.

- **Il permet d'affecter, comme cela est nécessaire, une partie de ces logements à la location et aux besoins sociaux**

Les préoccupations communes en matière de proportions de logements sociaux ne sont pas récentes. Mais le franchissement du cap des 3500 habitants est une occasion supplémentaire de prévoir dans les nouveaux programmes de logements une proportion suffisante de logements locatifs sociaux pour les habitants, et d'en garantir la qualité et le confort. Le nouveau projet immobilier envisagé permet de proposer en remplacement des appartements supprimés, un panel de logements neufs, bénéficiant de meilleures qualités thermiques, parasismiques, phoniques et environnementales.

- **Il permet d'assurer un fonctionnement plus efficace de la voirie routière, en particulier sur la Rue Clémenceau, grâce à un recul des façades principales**

L'un des enjeux essentiels du projet consiste à améliorer la sécurité de la voirie routière aux abords de la Mairie, des écoles et des équipements scolaires en projet à proximité du site. La démolition de l'immeuble situé rue Clémenceau permet d'élargir d'environ 1 mètre l'emprise publique. Une occasion de faciliter les déplacements des piétons, des écoliers en particulier, aux abords immédiats de cette axe particulièrement fréquenté aux heures de pointe.

- **Il permet d'améliorer la qualité visuelle des abords de la place de la Mairie en supprimant des volumes vétustes ou peu harmonieux**

L'îlot de la rue Clémenceau est actuellement faiblement occupé par des constructions anciennes, hétérogènes, et en partie vétustes. Le projet permet de renforcer la densité urbaine du site et de créer un ensemble cohérent dense marquant l'entrée Ouest de la ville. La mise en place d'un alignement architectural des façades sur la rue Clémenceau permet de supprimer le décrochement actuel, qui nuit à la bonne perception de l'ensemble et à la sécurité routière.

- **Il permet d'améliorer la qualité urbaine de l'ensemble par la création d'espaces verts et la suppression d'immeubles dégradés**

Le site est actuellement artificialisé et imperméabilisé dans sa quasi-totalité. L'immeuble situé rue Clémenceau est fortement dégradé, en particulier à l'arrière et au niveau de la toiture. Son état sanitaire se dégrade rapidement et il n'est pas exclu qu'à brève échéance il présente un risque pour les usagers de la voie publique. Le projet d'aménagement permettra de supprimer les volumes dégradés et de les remplacer par des immeubles neufs et sains. En même temps seront créés davantage d'espaces verts d'accompagnement.

***Le cœur de l'îlot : des volumes dégradés, hétérogènes et sous-utilisés, sans espaces verts***



- **Il permet de prendre en compte les déplacements des piétons et cycles et de hiérarchiser les trafics aux alentours du projet.**

La densification urbaine de l'îlot s'accompagne d'un nouveau plan de circulation et de hiérarchisation des déplacements sur le site et à sa proximité immédiate. L'accès au parking souterrain est privilégié côté rue de la Fontaine, où le trafic peut ensuite se diluer en toute sécurité vers le réseau principal et secondaire de la ville. Les circulations douces seront favorisées par les élargissements prévus en bordure du projet.

***Les circulations piétonnes à améliorer le long de la rue Clémenceau***



- **Il permet de prendre en compte les besoins en stationnement**

Alors que les aires de stationnement pour les logements se situeront en souterrain des immeubles, des places seront également disponibles en surface pour les autres usages du site (commerce, visiteurs).

## 3<sup>ème</sup> partie :

# LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU P.L.U.

## Introduction

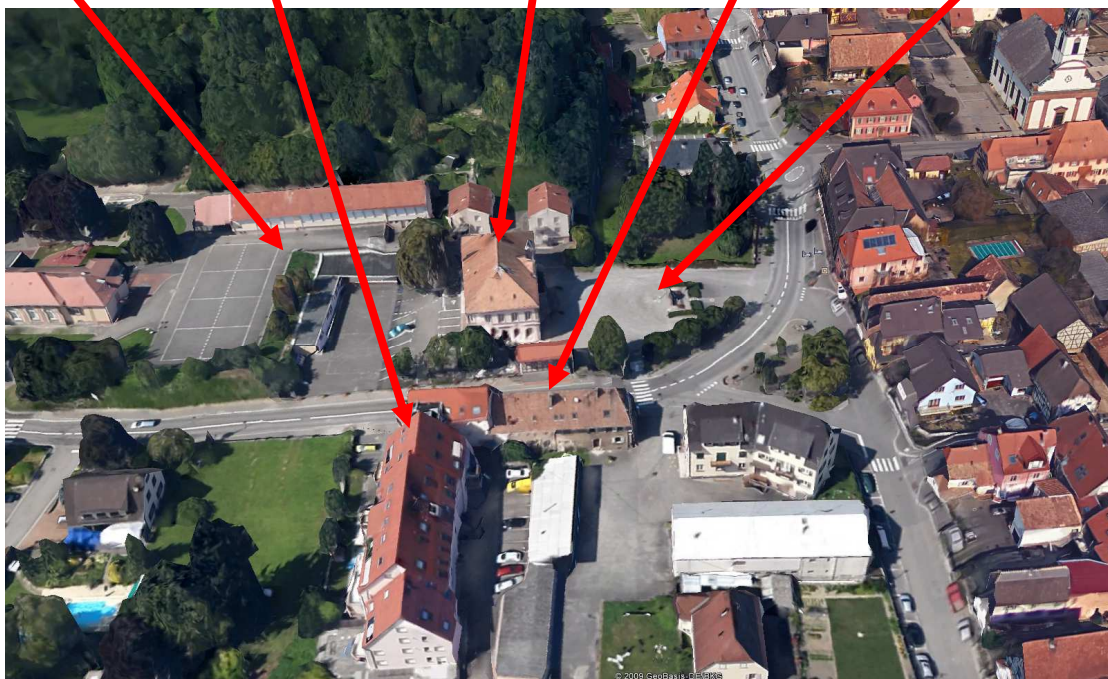
Afin de permettre la réalisation du projet d'intérêt général que constitue la restructuration de l'îlot situé entre la rue Clémenceau et la rue de la Fontaine, il est nécessaire de procéder à la démolition de plusieurs immeubles ; la mise en compatibilité du PLU ne porte que sur le déclassement d'une façade protégée de l'un d'entre eux.

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. La maison présente un état sanitaire médiocre.

Ecoles Immeubles collectifs récents Mairie Maison Waldner Place de la Mairie ▶



L'immeuble et sa façade protégée

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 du bâtiment de l'ancienne propriété Waldner qui est situé en décrochement de l'alignement architectural, par rapport la route départementale qui dessert Sierentz depuis l'Ouest. La levée de cette protection répond à un objectif double : établir un alignement architectural et élargir l'emprise publique en face de la Mairie.



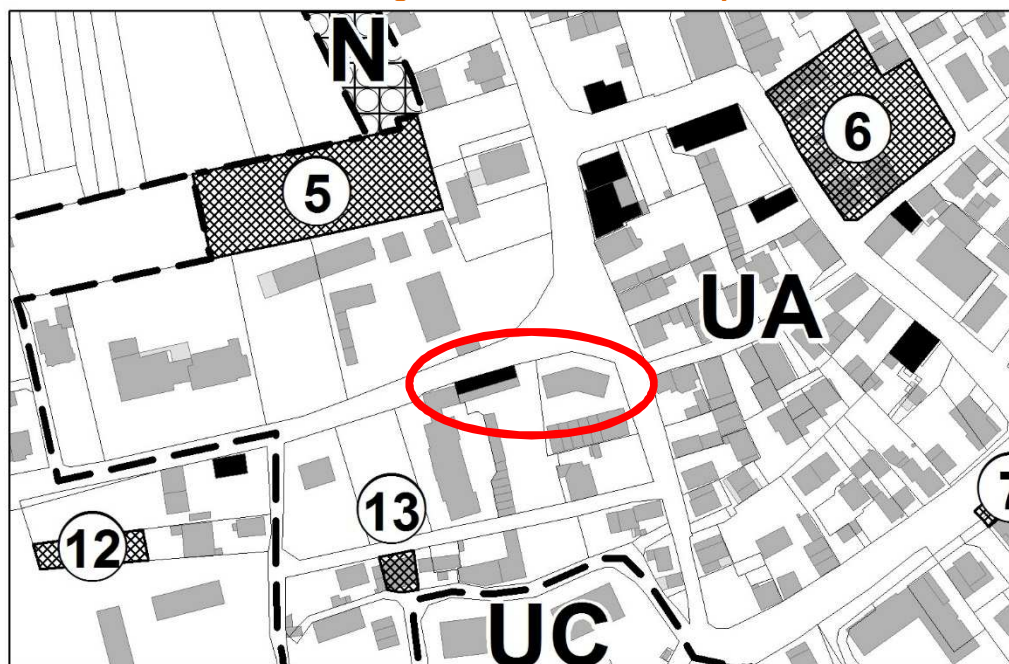
L'entrée Ouest dans la ville et la position de la maison Waldner

Au-delà de la justification purement juridique, cette mise en compatibilité est l'occasion de faire connaître le projet dans son ensemble et d'en justifier l'intérêt pour la collectivité. Il s'agit également de montrer comment la transformation de cette partie du centre-ville peut se montrer positive sur le plan de la qualité urbaine ainsi que de la sécurité des usagers du domaine public à proximité du projet.

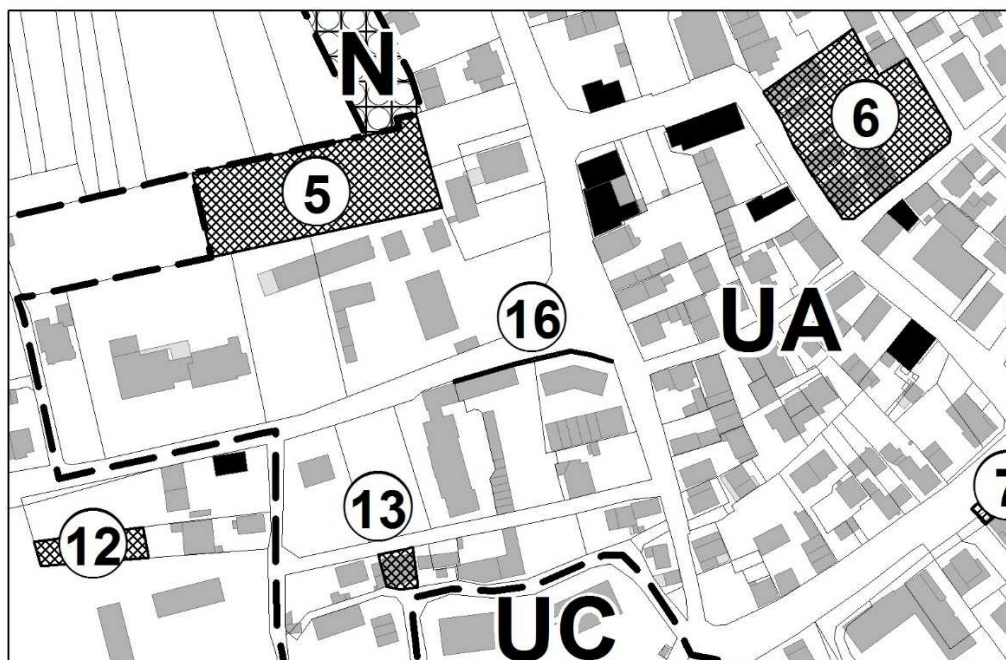
## Mise en compatibilité du zonage

Le plan de zonage est modifié pour supprimer la protection de la façade sur rue de l'immeuble situé rue Clémenceau. Un emplacement réservé au bénéfice de la commune est rajouté pour un élargissement de la rue Clémenceau.

Extrait du zonage AVANT mise en compatibilité



*Extrait du zonage APRES mise en compatibilité*



## **Compatibilité avec les principales normes supra-communales**

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

La mise en compatibilité 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 mise en compatibilité du PLU s'inscrit pleinement dans plusieurs objectifs principaux du SCoT à savoir :

- Elle favorise la prise en charge de la problématique du logement pour répondre à la croissance démographique,
- Elle prend en compte la nécessité de densifier le tissu existant et de ne pas gaspiller l'espace,
- Elle permet un urbanisme de projet et la requalification urbaine,
- Elle permet la mobilisation du foncier en zone urbaine, à proximité des équipements et des services.

Les changements proposés sont en tout point compatibles avec l'ensemble des dispositions du SCoT.

### **TRAMES ECOLOGIQUES**

Le PLU a déjà pris en compte 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.

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

### **TRANSITION ENERGETIQUE ET LUTTE CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE**

La mise en compatibilité du PLU préfigure un aménagement urbain plus dense respectueux du contexte normatif et en remplacement d'immeubles vétustes ou dégradés, très énergivore. Elle permettra de laisser place à un projet plus dense et donc plus apte réduire l'impact de l'urbanisation sur le climat, et de participer à la réduction de l'empreinte écologique. Les constructions neuves prévues intègrent les normes les plus récentes en matière d'isolation thermique. La localisation de l'ensemble à proximité immédiate des transports collectifs et des services peut réduire l'usage de la voiture dans les déplacements quotidiens.

### **Les prescriptions nationales et particulières**

L'article L101-2 du Code de l'urbanisme 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 mise en compatibilité du PLU favorise 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.

Elle ouvre des perspectives nouvelles de résorption de friche urbaine et de diversification de l'offre en logement au cœur de la ville, à proximité des équipements, des services de proximité et des transports alternatifs à l'automobile.

Elle améliore la qualité urbaine à proximité de l'entrée de ville et participa à sa revitalisation.

