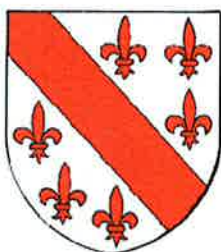


PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification

Sainte-Croix-Aux-Mines



1. Note de présentation

MODIFICATION approuvée par
délibération du Conseil Municipal le 22
novembre 2011



Althaus.
Le Maire



Modification du P.L.U. de Saint-Croix-aux-Mines

1. Contexte et objet de la procédure.....	2
2. Contenu de la modification et justifications.....	3
3. Incidences prévisibles sur le site et l'environnement et mesures prises pour leur préservation et leur mise en valeur	7
4. Compatibilité par rapport aux normes supra-communales.....	8
5. Procédure adoptée	8
6. Composition du dossier	8

Modification du P.L.U. de Saint-Croix-Aux-Mines

I. Contexte et objet de la procédure

La commune de Saint-Croix-aux-mines dispose d'un P.L.U. approuvé le 23 octobre 2006.

La procédure de modification porte sur le point suivant :

- Modification du règlement et des orientations particulières d'aménagement du secteur UAa du PLU (opération de lotissement innovant).

La présente note constitue un additif au rapport de présentation du P.O.S. approuvé.

2. Contenu de la modification et justifications

➤ Modifications réglementaires

Les modifications apportées au règlement du PLU ont pour objet d'assouplir la réglementation relative au secteur UAa afin de permettre une certaine diversité de l'expression architecturale des constructions tout en recherchant une qualité urbaine et une cohérence d'ensemble des constructions sur ce site.

Les modifications apportées au règlement sont les suivantes :

- Dans le caractère de la zone UA il est indiqué que le secteur UAa comprend des « orientations particulières d'aménagement » afin d'améliorer la lisibilité du règlement.
- Modification de l'**article UA 1.5.** afin de supprimer l'interdiction d'y édifier des activités artisanales.
- **L'article UA 2.3.** est adapté en conséquence ; les activités artisanales ne seront toutefois autorisées que si elles ne génèrent pas de nuisances ou risques incompatibles avec le voisinage. Afin de permettre une certaine diversité de logements (mixité sociale), l'obligation de construction de maisons individuelles est supprimée ainsi que l'obligation de ne réaliser qu'un seul bâtiment par parcelle (objectif de rationalisation de l'utilisation de l'espace). Afin d'éviter toute ambiguïté, il est précisé dans le règlement que les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés.
- **Ajout de l'article 2.4.** afin d'indiquer que l'édification de passerelles ou autres types de constructions entre deux unités foncières latérales est autorisée à condition de ne pas remettre en cause le bon fonctionnement des fossés récepteurs des eaux pluviales existants ; cette option peut permettre la réalisation de constructions innovantes et intéressantes.
- **Modification de l'article UA 6.3.** (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) par la modification de la règle des 5 m de recul de l'alignement de la rue des Coccinelles (le nom « rue des Merles » mentionné dans le règlement du PLU est en outre rectifié, la rue étant rebaptisée « rue des Coccinelles »). Le recul des constructions proposé est de 4 m, sauf pour les constructions ayant une hauteur n'excédant pas 4 m ; sous ces conditions, les constructions pourront être implantées à l'alignement de la rue des Coccinelle à condition de maintenir un espace de stationnement aisément accessible depuis cette voie (cela est précisé dans le document « orientations particulière d'aménagement »). Cette nouvelle règle permet de mieux optimiser l'utilisation de l'espace au sein de la parcelle tout en ménageant la perception

des constructions depuis la rue étant donné que les constructions en R+I devront être en recul de 4 mètres minimum depuis la voie.

- **Modification de l'article UA 7.2.** (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) ; au regard de la configuration des différents lots et de l'aménagement global du site, où les différents lots sont séparés latéralement par des noues de près de 1,9 m de large, l'obligation de construction sur les deux limites séparatives latérales figurant dans le PLU approuvé est assouplie ; le règlement est modifié sur ce point afin de ne rendre obligatoire que la construction sur une des limites séparatives latérales (avec des décrochements possibles). Cette option permet, sans figer les règles d'implantations des constructions, de préserver une cohérence d'ensemble sur le site. En outre, dans l'objectif de préserver une certaine intimité (terrasses), les parties de bâtiments d'un seul niveau, et accolées à une construction R+I, pourront être implantées soit en recul, soit sur limite séparative.

Les limites séparatives dites latérales sont les limites séparatives situées globalement à l'Est et à l'Ouest des parcelles.

Enfin, pour éviter tous problèmes lors de l'instruction des permis, il est précisé dans le règlement que les piliers ou éléments porteurs de la construction pourront, en cas de construction sur limite séparative, être implantés en recul de la limite séparative.

- **Ajout de l'article UA 8.3** (implantation des constructions sur une même propriété) afin d'imposer un recul de 3 m minimum entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus (sauf annexes) situés sur une même parcelle pour des questions d'ensoleillement et de salubrité.
- **Modification de l'article UA 9.** (emprise au sol des constructions) afin de substituer l'emprise au sol maximale des constructions fixée à 100m² dans le PLU approuvé en 2006 par une emprise au sol maximale de 60 % de la superficie du terrain, qui laisse davantage de possibilités de construction. A noter que des espaces inconstructibles, contribuant à limiter l'imperméabilisation des sols figurent sur le schéma d'aménagement compris dans les orientations d'aménagement du PLU.
- **Modification de l'article UA 10.1** (hauteur des constructions) ; les prescriptions de cet article sont légèrement ajustées, la hauteur maximale des constructions étant augmentée de 50 cm (elle passe de 8m à 8,50m) afin de laisser une marge de manœuvre en fonction des constructions édifiées. Le nombre de niveau maximal (2) est inchangé. Il est précisé dans le règlement que les hauteurs inférieures à 1,80 mètre ne sont pas considérées comme étant un niveau afin de permettre l'aménagement d'espaces en faveur de rangements ou de mezzanines par exemple

- **Modification de l'article UA 11.1** (aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords) par l'assouplissement des règles de toitures concernant le lotissement innovant et par la limitation de la SHON au niveau R+1 des constructions afin d'éviter une trop forte limitation de l'ensoleillement, au regard notamment de la configuration des parcelles ; toutefois, dans tous les cas de figure, un minimum de 110 m² de SHON est réalisable au niveau R+1.

La règle concernant l'aspect des toitures est modifiée (cf modifications des orientations particulières d'aménagement). L'obligation d'édifier une toiture en arc surbaissé est supprimée, cette règle étant trop restrictive.

Une autre modification porte sur l'inclinaison de la pente de toiture des annexes passant de 2% maximum à 4%, pour des raisons fonctionnelles.

- **Modification de l'article UA 12 (obligations en matière de stationnement)**

Les normes minimales de stationnement du secteur UAa, ont été modifiées afin d'en préciser les modalités en cas d'édification de plusieurs logements sur une même parcelle ou en cas de constructions de natures différentes (activités). Dans ces cas le nombre de places de stationnement sera estimé en fonction des besoins de l'opération, avec 1 place au minimum. En outre, le nombre de places de stationnement requises initialement dans le PLU approuvé selon le nombre de pièces est traduit dans le règlement modifié en SHON pour mieux tenir compte des évolutions du cadre réglementaire.

➤ **Modifications des « Orientations Particulières d'Aménagement » du PLU**

Le document « Orientations Particulières d'Aménagement » du PLU est modifié sur le secteur UAa (lotissement innovant) afin d'assouplir les règles régissant l'urbanisation de ce secteur. Le schéma d'aménagement du secteur a été actualisé (prise en compte des aménagements réalisés) et adapté aux modifications réglementaires (suppression de la ligne de recul des constructions par rapport à la rue des Coccinelles et de l'emprise maximale de construction).

Les règles concernant l'aspect extérieur des constructions ont été assouplies, notamment pour ce qui concerne les toitures afin de permettre une certaine diversité architecturale tout en garantissant une cohérence et une harmonie d'ensemble (teinte des façades, morphologie des constructions).

Il est également ajouté que les emplacements de stationnement aménagés le long de la rue des Coccinelles ne devront être bâtis, sauf pour la réalisation de carports. Toutefois, ces aires de stationnement pourront être déplacées (et donc éventuellement bâtis, dans les conditions fixées par le règlement) à condition

que les (ou la) nouvelles aires créées soient situées à l'avant de la parcelle et aisément accessible depuis la rue des Coccinelles.

Enfin, il est demandé, afin d'assurer une cohérence de fonctionnement à l'échelle de la parcelle, qu'un passage libre, couvert ou non, devra être maintenu entre la rue des Coccinelles et la piste cyclable.

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

Les modifications apportées au PLU n'ont qu'une incidence limitée sur le site et l'environnement. Les modifications réglementaires apportées au secteur du lotissement innovant entraînent des possibilités de constructions plus importantes (par l'augmentation des possibilités d'emprise au sol des constructions, la réduction du recul des constructions par rapport à la rue des cochenelles notamment), et une plus grande mixité (possibilités d'édifier différents types de logements (individuels, groupés etc..), activités compatibles avec les habitations...).

L'assouplissement des règles de constructions, en particulier pour ce qui concerne la forme des toitures (très figées dans le PLU approuvé) permet une certaine diversité favorable non seulement à la prise en compte des nouveaux besoins en terme de performance énergétique (possibilité de créer par exemple des toitures plates végétalisées etc..) mais également certaines innovations architecturales, sans effet de rupture avec les constructions déjà édifiées sur le site (intégration dans le PLU d'orientations d'aménagement concernant les toitures).

Afin de garantir un aménagement de qualité sur ce secteur, une harmonie au niveau des teintes des façades des constructions est demandée, en s'appuyant sur les constructions déjà édifiées aujourd'hui.

Le règlement modifié et les orientations d'aménagement du secteur AUa permettent de maintenir une morphologie globale des constructions futures telles qu'elles été prévues initialement (maintien de l'obligation de construire sur une des limites séparatives, nombre de niveaux maximum inchangé etc) tout en laissant une certaine marge de manœuvre architecturale.

Le règlement modifié du PLU permettra de maintenir une ligne constructive commune, apte à valoriser non seulement l'îlot en question, mais également de garantir une intégration de qualité de ce nouveau quartier dans le site.

En outre, la volonté de concilier recherche de performance énergétique et optimisation de l'utilisation du sol s'inscrit dans le droit fil des préceptes édictés par les lois Grenelle 1 et Grenelle 2.

4. Compatibilité par rapport aux normes supra-communales

Les Servitudes d'Utilité Publique

Le secteur modifié est notamment concerné par la servitude suivante :

- Périmètre de protection des monuments historiques ;

Le P.L.U. modifié ne s'oppose pas à l'application des servitudes.

Les prescriptions nationales et particulières

L'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme, issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, pose les principes d'une gestion économe de l'espace, de la diversité et de la mixité des fonctions urbaines, de la préservation des ressources naturelles et de prévention face aux risques naturels ou technologiques.

Le respect de l'équilibre entre ces différents principes s'impose à tout document d'urbanisme.

5. Procédure adoptée

Le changement ainsi apporté au P.L.U. approuvé, tel qu'énoncé ci-dessus, peut faire l'objet d'une modification telle qu'elle est prévue par le cadre réglementaire.

En effet, il ne porte pas atteinte à l'économie générale du P.L.U., et il n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé ou une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. Il ne comporte par ailleurs pas de graves risques de nuisances.

6. Composition du dossier

L'ensemble des changements précités figure dans les extraits modifiés des pièces jointes à la présente note de présentation :

- **pièce n°1** : note de présentation ;
- **pièce n°2a et 2b** extraits du document « orientations particulières d'aménagement » approuvé en 2006 et extraits du ce document modifié ;
- **pièce n° 3d** : règlement modifié (extraits).

