



MODIFICATION DU PLAN d'OCCUPATION des SOLS



1. Notice de Présentation

MODIFICATION DU POS prescrite le :

MODIFICATION DU POS arrêté le :

MODIFICATION DU POS approuvée le :

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) de la commune de Val de la Haye a été approuvé en janvier 1998. Depuis cette date, le POS a été mis à jour trois fois, en novembre 1998, février 1999 et septembre 1999

Le présent dossier est réalisé dans le cadre d'une procédure de **modification du POS** conformément aux articles L123-19 et L123-13 du Code de l'Urbanisme.

1/ **Objet de la modification**

La présente modification consiste à :

- 1- **Supprimer du règlement les secteurs de zones « s » et « se » et les règles liées à ces secteurs de zones, inscrire les règles des secteurs de risques technologiques dans le chapitre des « prescriptions complémentaires figurant au règlement graphique et écrit », et créer de secteurs de zones en zone UF afin de prendre en compte les différences de morphologies urbaines.**
- 2- **Modifier la règle de minimum parcellaire pour les zones UF et NB (article 5 du règlement)**
- 3- **Inscrire des emprises au sol maximum pour les zones UF et NB (article 9 du règlement)**
- 4- **Modification du COS pour la zone UF (article 14 du règlement)**

2/ **Procédure de modification du POS**

D'après l'article L123-19 du code de l'urbanisme, *« les Plans d'occupation des sols approuvés, avant l'entrée en vigueur de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 (...) peuvent faire l'objet d'une modification lorsqu'il n'est pas porté atteinte à l'économie générale du plan (...) ».*

- Les modifications envisagées ne compromettent pas l'économie générale du document d'urbanisme.

D'après l'article L123-13, *« la procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée : (...)*

b- ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

c- ne comporte pas de graves risques de nuisance. »

- les modifications prévues ne sont concernées par aucun des critères ci-dessus évoqués. Par conséquent, la procédure de modification a été retenue.

La municipalité a donc décidé une modification du POS en vigueur.

3/ Les motifs de cette modification

- 1- **Supprimer du règlement les secteurs de zones « s » et « se » et les règles liées à ces secteurs de zones, inscrire les règles des secteurs de risques technologiques dans le chapitre des « prescriptions complémentaires figurant au règlement graphique et écrit », et créer de secteurs de zones en zone UF afin de prendre en compte les différences de morphologies urbaines.**

Afin de faciliter la lecture des règles du POS et dans le cas où les périmètres de risques technologiques seraient amenés à changer, **il est décidé de séparer le parti d'urbanisme des contraintes de risque technologique.**

Le parti d'urbanisme de la commune est traduit dans le découpage en zones et les règles qui y sont annexées. Les contraintes issues du risque technologique du site SEVESO se superposent au règlement. Ces règles sont intégrées au sein du chapitre « prescriptions complémentaires figurant au règlement graphique et écrit ».

Les secteurs de risques technologiques sont délimités en 2 zones :

- **Zone des premiers effets létaux**, secteur de risque rapproché.

La réglementation vise à ne pas augmenter le nombre de personnes présentes par de nouvelles implantations en dehors de l'activité qui engendre ce secteur, des activités connexes et d'industries mettant en œuvre des produits ou des procédés de nature voisine et à faible densité d'emploi (en général, dans ces zones, le nombre de personnes admises est d'une dizaine à l'hectare).

Ce secteur n'a pas vocation à la construction ou à l'installation d'autres locaux nouveaux habités par des tiers ou de voies de circulation nouvelles autres que celles nécessaires à la desserte et à l'exploitation des installations industrielles.

- **Zone des effets irréversibles**, secteur de risque éloigné.

Seule une augmentation limitée des personnes peut être admise.

Les constructions nouvelles sont autorisées à condition de correspondre à la typologie du tissu existant et sans augmenter la densité. Les immeubles de grandes hauteurs sont interdits.

La densité maximum est limitée à 25 personnes ou emplois à l'hectare.

Les Etablissements Recevant du Public difficilement évacuables ne sont pas autorisés. L'extension ou la construction de nouveaux Etablissements Recevant du Public doit répondre aux besoins de la population présente dans les secteurs de risque.

PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES FIGURANT AU DOCUMENT GRAPHIQUE ET ECRIT

Les secteurs de risques technologiques, délimités en application de l'article R123-11b

Zone des premiers effets létaux,

1- Occupations et utilisations du sol interdites :

- Toutes les constructions sauf celles visées en 2

2- Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

Peuvent être autorisés à condition que l'augmentation du personnel soumis au risque soit nulle ou très limitée :

Dans toutes les zones :

Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructures ou liés à la lutte contre les inondations

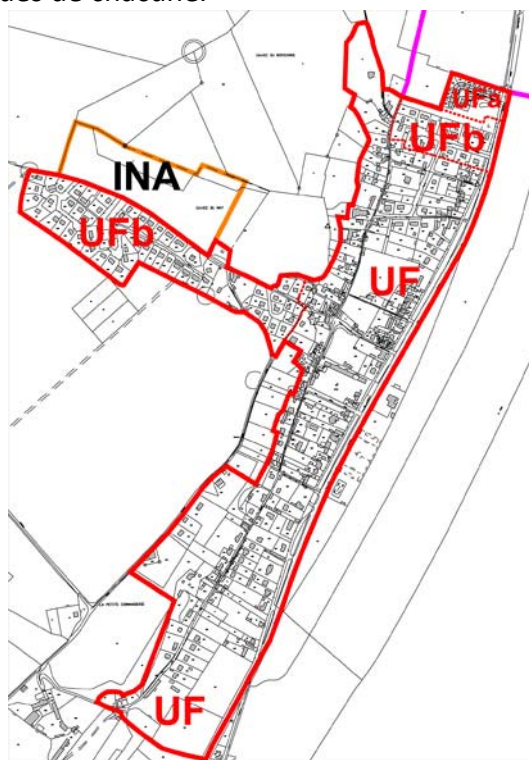
En zone UF et NB :

- Les rénovations ou extensions des constructions d'habitation existantes dans la mesure où elles n'ont pas pour effet la création de logement supplémentaire.

<p>- Les extensions des Etablissement Recevant du Public existants, à condition qu'elles aient pour objectif l'amélioration des conditions de fonctionnement de l'établissement, sans générer un accroissement des personnes le fréquentant</p> <p><u>En zone UY :</u></p> <p>- L'implantation de nouvelles activités industrielles si elles ne provoquent pas d'augmentation des risques potentiels et dont l'effectif est limitée</p> <p>- Les constructions à usage de bureaux et de services dont la présence est indispensable au fonctionnement de l'entreprise, à condition que ceux-ci ne constituent pas l'essentiel de l'activité</p> <p>- Les locaux pour les personnes dont la présence continue est strictement nécessaire à proximité des industries ou des installations existantes</p> <p><u>En zone ND :</u></p> <p>- La rénovation et l'extension mesurée des constructions existantes</p> <p>Zone des effets irréversibles (effets cinétiques rapides) :</p> <p><u>1- Occupations et utilisations du sol interdites :</u></p> <p>- Toutes les constructions sauf celles visées en 2</p> <p>- Toute nouvelle construction ou nouvelle installation qui aurait pour conséquences l'augmentation des périmètres de risques</p> <p><u>2- Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :</u></p> <p><i>Peuvent être autorisés à condition que l'augmentation du personnel ou des habitants soumis au risque soit limitée :</i></p> <p><u>Dans toutes les zones :</u></p> <p>Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructures ou liés à la lutte contre les inondations</p> <p><u>En zone UF et INA :</u></p> <p>- les nouvelles constructions ou les extensions des constructions à usage d'habitat, à condition de correspondre à la typologie des constructions environnante, et que l'augmentation des personnes soumises au risque soit limitée. Aucun immeuble de grande hauteur ne peut être accepté</p> <p>- Les nouvelles constructions à usage artisanal, de commerce, de bureaux et les extensions des activités existantes</p> <p>- Les extensions des ERP existants, à condition qu'elles aient pour objectif l'amélioration des conditions de fonctionnement de l'établissement, sans générer un accroissement des personnes le fréquentant</p> <p>- Les ERP nouveaux facilement évacuables à condition de répondre aux besoins de la population des périmètres de risque</p> <p>- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition de correspondre aux activités de services nécessaires aux habitants ou aux usagers du quartier</p> <p><u>En zone UY :</u></p> <p>- Les nouvelles constructions à usage industriel, artisanal y compris les entrepôts et les extensions des activités existantes, sauf celles ayant pour conséquences l'augmentation du périmètre de risque.</p> <p>- Les constructions à usage de bureaux, commerces (en secteur UYc), de services et d'habitat, dont la présence est nécessaire au fonctionnement de l'entreprise, à condition que ceux-ci ne constituent pas l'essentiel de l'activité</p> <p>- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à autorisation à condition que cet usage soit compatible avec les activités et les constructions existantes dans le voisinage, sauf celles ayant pour conséquences l'augmentation du périmètre de risque.</p> <p>- Les constructions et ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ou à être utilisés par ceux-ci.</p> <p>- Les extensions des constructions existantes</p> <p><u>En zone NC :</u></p> <p>- La rénovation et l'extension mesurée des constructions existantes</p> <p><u>En zone ND :</u></p> <p>- La rénovation et l'extension mesurée des constructions existantes</p>

En remplacement, il est décidé de créer des secteurs de zone au sein de la zone UF. Ces secteurs se différencient du reste de la zone pour des raisons liées aux caractéristiques urbaines et à la morphologie des quartiers, ceci afin de préserver et mettre en valeur ces

morphologies tout en permettant des adaptations et des extensions mesurées dans le respect des caractéristiques de chacune.



Proposition de découpage en secteur de zone de la zone UF

Ainsi, le secteur de zone UFsea devient le secteur de zone UFa (à vocation d'accueillir une opération d'habitat social groupé) et il est créé un secteur de zone UFb, qui correspond aux quartiers périphériques, notamment en lisère de forêt et au nord du centre bourg, à vocation plus résidentielle. Du fait du changement de dénomination de l'ancienne zone UF qui devient le secteur UFb, en zone INA, les règles applicables sont maintenant les mêmes que celles du secteur de zone UFb (anciennement zone UF).

2- Modifier la règle de minimum parcellaire pour les zones UF et NB (article 5 du règlement)

Il s'agit de supprimer le minimum parcellaire dans le cas d'un raccordement au réseau d'assainissement. Le minimum parcellaire est maintenu en cas de recours à l'assainissement autonome, soit 1000m² en zone UF et 1500m² en zone NB.

3- Inscrire des emprises au sol maximum pour les zones UF et NB (article 9 du règlement)

Dans le règlement du POS en vigueur, aucune emprise au sol maximum n'est inscrite. La commune souhaite inscrire une emprise au sol permettant, en fonction des vocations des zones et des secteurs de zone, de permettre une meilleure maîtrise de l'urbanisation.

Dans la zone UF, l'analyse de la morphologie urbaine indique une emprise au sol comprise entre 5 et 35% allant jusqu'à 40% en centre bourg. Dans la zone, il est proposé d'inscription d'une emprise au sol de 35%, qui correspond à la moyenne haute observée sur le secteur, permettant ainsi la réalisation d'extensions limitées.

Le secteur de zone UFa (secteur de zone UFsea au POS), situé au nord de la zone UF, a pour vocation d'accueillir une opération d'habitat social groupé. L'analyse morphologique du secteur, indique une emprise au sol représentative comprise entre 30 et 35%. Il est proposé l'inscription d'une emprise au sol maximale de 35%.

Dans le secteur de zone UFb, une emprise au sol de 20% est proposée au règlement, cela correspond à l'emprise au sol maximum observé à partir de l'analyse de la morphologie urbaine (emprise au sol entre 10 et 20% pour les parcelles du secteur), permettant une meilleure utilisation de l'espace.

Dans la zone NB (zone des hameaux), située au Nord de la zone d'activité de la commune, l'emprise au sol proposée est de 20%. L'analyse morphologique indique une emprise au sol représentative comprise entre 5 et 20%. Il est choisi la limite haute afin de permettre une meilleure utilisation de l'espace et ainsi d'éviter une consommation de l'espace non nécessaire.

4- Modification du COS pour la zone UF (article 14 du règlement)

En zone UF, l'analyse de la morphologie urbaine indique un COS compris entre 0.05 et 0.2 allant jusqu'à 0.45 en centre bourg. Il est proposé l'inscription d'une emprise au sol de 0.4 permettant la construction d'habitation dans les mêmes proportions que celles déjà existantes et la réalisation d'extensions limitées.

Le secteur de zone UFa, est à vocation d'accueillir une opération d'habitat social groupé. Il a été fixé au POS en vigueur un COS permettant la réalisation de ce projet de 0.5. Il n'est pas nécessaire de modifier le COS.

En secteur de zone UFb, le COS en vigueur est fixé à 0.3. L'analyse morphologique de la zone montre, un COS représentatif allant jusqu'à 0.35. Afin de permettre une meilleure utilisation du sol et une économie de l'espace, le règlement inscrit un COS à 0.35 pour le secteur de zone UFb.

A l'origine, dans le dossier soumis à enquête publique, deux modifications supplémentaires avait été inscrites. Cependant, les remarques émises par la population lors de cette enquête publique, on conduit le conseil municipal à ne pas prendre en compte ces modifications, qui n'apparaissent plus dans le dossier soumis à approbation.

Ces modifications consistaient à :

- *Modifier la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives le long des Espaces Boisés Classés, dans la zone UY passant de 30 à 25m.
La municipalité ne veut plus la réalisation de cette modification et souhaite maintenir la règle actuelle de 30m de marge de recul, dans un souci de préservation des espaces vert et en particulier de leurs lisières (espaces fragiles) et aussi dans un souci de cohérence avec les autres zones du POS qui ont toutes la même marge de recul.*
- *Modifier la densité maximale de personnes présentes simultanément dans le secteur concerné par le risque technologique zone du seuil irréversible, dans la zone UY.
La commune ne souhaite pas mettre en œuvre cette modification. En effet, après discussion au sein du conseil municipal, il a été décidé de ne pas augmenter le nombre*

de personnes présentes simultanément dans ce secteur de risque de la zone UY, ceci dans un souci de prévention contre les risques technologiques.

4/ Modifications apportées aux pièces du POS

Dans l'optique de permettre la réalisation des projets indiqués précédemment, les modifications suivantes seront apportées aux pièces du Plan d'Occupation des Sols :

1- Supprimer du règlement les secteurs de zones « s » et « se » et les règles liées à ces secteurs de zones, inscrire les règles des secteurs de risques technologiques dans le chapitre des « prescriptions complémentaires figurant au règlement graphique et écrit », et créer de secteurs de zones en zone UF afin de prendre en compte les différences de morphologies urbaines.

- Modification du rapport de présentation du POS, chapitre présentant les zones et le risque technologique.
- Modification du plan de délimitation en zone, avec la disparition des secteurs de zone « s » et « se » en zone UF, UY et INA et création, en zone UF, de nouveaux secteurs de zone.
- Inscription de trames complémentaires pour le risque technologique du site SEVESO.
- Modification du règlement des zones UF, UY et INA, avec la suppression des secteurs de zones spécifiques au risque technologique,
- Insertion des nouveaux secteurs de zone en zone UF
- Insertion d'un chapitre de prescriptions complémentaires dans le règlement reprenant les réglementations liées au risque technologique SEVESO.

2- Modifier la règle de minimum parcellaire pour les zones UF et NB (article 5 du règlement)

Modification au règlement de l'article UF-5 et NB-5

3- Inscrire des emprises au sol maximum pour les zones UF et NB (article 9 du règlement)

Inscription au règlement de règles pour l'article 9 des zones UF et NB, d'une emprise au sol maximale.

4- Modification du COS pour la zone UF (article 14 du règlement)

Modification du règlement de l'article 14 (COS maximum) pour la zone UF.

5/ Contenu du dossier de modification :

- Rapport de présentation :

Les pages 18, 19, 35, 37 et 38, les parties modifiées apparaissent en gras et en italique

- Plan de délimitation en zones

Suppression des secteurs de zones « s » et « se » et insertion des nouveaux secteurs de zone UFa et UFb et, inscription d'une trame complémentaire pour le risque technologique du site SEVESO

- Règlement :

- Les articles 1, 2, 5, 9 et 14 de la zone UF, sont modifiés. Les parties modifiées apparaissent en gras et en italique.
- Les articles 1 et 2 de la zone UY sont modifiés. Les parties modifiées apparaissent en gras et en italique.
- Les articles 5 et 9 de la zone NB (page 2 du règlement de la zone NB) sont modifiés. Les parties modifiées apparaissent en gras et en italique.
- Les 1^{ère} pages des zones NC, INA et ND précisant que ces zones sont impactées par des secteurs de risques technologiques et dont les règles de ces secteurs sont inscrites dans le chapitre des « prescriptions complémentaires figurants au règlement graphique ».
- Ajout d'un chapitre supplémentaire à la fin du document du règlement « prescriptions complémentaires figurants au règlement graphique », des prescriptions concernant le risque technologique lié à la présence d'une installation SEVSO sont inscrites.