

POS

- Plan d'Occupation des Sols -

Commune de

INGWILLER

NOTICE EXPLICATIVE

MODIFICATION SIMPLIFIEE APPROBATION

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION
DU CONSEIL MUNICIPAL DU 14 DEC. 2009

A INGWILLER, le 15 DEC. 2009

Le Maire

Hugues DANNER



MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU POS

NOTE DE PRESENTATION

Le plan d'occupation des sols de la commune d'INGWILLER a été approuvé par le Préfet le 2 Mai 1978, puis révisé par délibération du Conseil Municipal en date du 30 Septembre 1991. Il a été modifié ensuite le 28 Juin 1999.

Une modification mineure du document s'avère aujourd'hui nécessaire pour permettre la réalisation d'une opération innovante intégrant des objectifs de développement durable. Cette opération se réalisera sous la forme d'un lotissement communal.

LE PROJET

Situation :

Le projet est situé au Sud de la vieille ville, sur une friche industrielle (ancienne malterie) que la commune a acquise au lieu dit Huebelgarten. Le terrain est délimité par la voie ferrée à l'Ouest et par la rue du Général de Gaulle au Nord.

Le site est classé en zone UB au POS.

Principes d'aménagement :

Le projet prévoit :

- des logements collectifs qui seront implantés le long de la rue du Général de Gaulle et qui comporteront des commerces en rez-de-chaussée,
- des logements individuels.

Le bâti sera positionné en avant de la parcelle ce qui permet de libérer l'espace pour les jardins privés. Les constructions s'implanteront sur une limite séparative ou s'accoleront les unes aux autres (habitations groupées).

Tout le bâti est orienté au Sud, ce qui crée les conditions idéales pour la mise en œuvre de solutions architecturales bioclimatiques dans les bâtiments. L'implantation du bâti préserve un ensoleillement optimal tout au long de la journée et de l'année. Ce type d'orientation est nécessaire pour permettre d'atteindre les niveaux d'exigence énergétique des standard BBC et Passif.

Pour permettre la réalisation de cette opération, le POS doit être modifié sur les points suivants :

- l'article 6 UB car il n'autorise pas l'implantation des constructions à l'alignement, tel que le prévoit le projet,
- l'article 7 UB qui ne permet pas l'implantation sur limites séparatives.

Aujourd'hui, de nouvelles typologies sont proposées dans les opérations prenant en compte les objectifs du développement durable: orientations des constructions favorisant l'habitat bioclimatique mais aussi densité plus élevée, dans un souci d'économie d'espace. Une réflexion sur les modes d'habiter permet de concevoir des logements agréables à vivre, préservant l'intimité sur la parcelle, tout en favorisant la vie collective et les espaces verts au niveau des espaces communs. Le POS de Ingwiller doit être adapté pour permettre ces nouvelles formes urbaines.

LES NOUVELLES DISPOSITIONS DU POS :

PLAN DE ZONAGE :

Il est créé un secteur UBb dans lequel de nouvelles règles seront appliquées pour permettre l'opération d'habitat.

Ce secteur a une superficie de 1,4 ha.

REGLEMENT :

Deux articles sont modifiés dans le règlement :

- **Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies :**

Le POS prévoit des implantations de construction en recul par rapport aux voies : ce recul doit être au minimum de 3 mètres. Le projet prévoit des implantations à l'alignement des voies ou en léger recul.

Il est proposé d'autoriser les implantations suivantes :

- soit à l'alignement des voies,
- soit avec un recul minimal de 0,50 mètres comptés à partir de l'alignement des voies.

Cette règle permet plusieurs types d'implantation, ce qui permettra des adaptations en fonction des contraintes d'ensoleillement ou du caractère que l'on voudra donner à l'espace public.

Le règlement du lotissement pourra préciser les implantations applicables.

L'implantation des constructions à l'alignement des voies n'est pas stricte pour permettre des variations dans la composition urbaine.

- **Article 7 : implantations des constructions par rapport aux limites séparatives :**

Le POS ne permet l'implantation sur limites séparatives que dans des cas limités.

Le projet de lotissement prévoit des constructions accolées.

La règle proposée pour le futur secteur de zone UBb prévoit plusieurs possibilités d'implantation :

- l'implantation sur limite séparative, -
- l'implantation en léger recul par rapport à cette limite,
- l'implantation avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à la limite séparative.

Le règlement du lotissement pourra compléter ou préciser cette règle si nécessaire.

Documents du POS modifiés :

- *Plan de zonage : planche 4, échelle 1/2000e*
- *Règlement: pages 1, 10 et 13*
- *Rapport de présentation: tableau des superficies des zones*

PROCEDURE UTILISEE :

Les changements envisagés ne portent pas atteinte à l'économie générale du POS. Ils n'ont pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou 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. En outre, les modifications envisagées ne comportent pas de graves risques de nuisances. Elles peuvent donc être prises en compte dans le cadre d'une procédure de modification.

Par ailleurs, les changements envisagés ont pour objet de diminuer les règles de recul des constructions par rapport aux limites de leur terrain d'assiette.

Ils peuvent donc être pris en compte dans le cadre de la procédure de **modification simplifiée** prévue à l'article R 123-20-1 nouveau du code de l'urbanisme (décret du 18 Juin 2009).

Cette procédure est issue de l'article 1^{er} de la loi du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés.

La procédure de modification simplifiée ne prévoit pas d'enquête publique.

Le dossier de modification est mis à disposition du public à la mairie, puis approuvé.