

POS de Saint Lon les Mines

Modification n°1

**au titre du L174-4 et du L 153-45 du code
l'urbanisme**

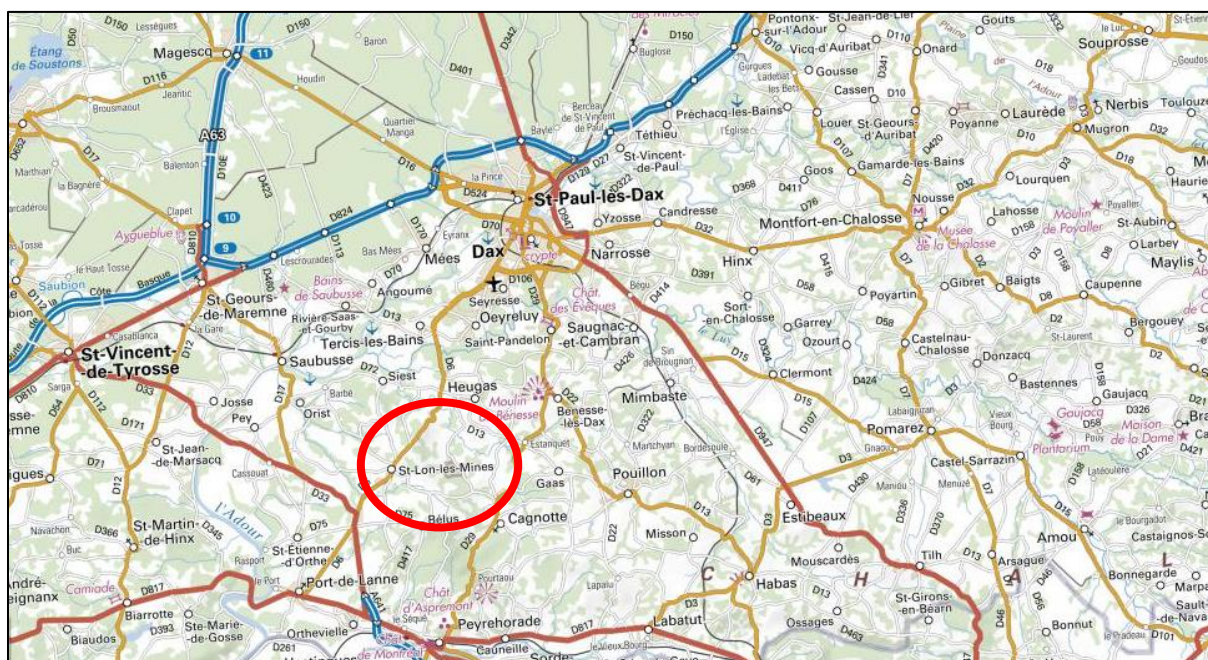
Note de présentation – R-123-5 CE

Désignation commissaire enquêteur

Janvier 2018

La commune de St Lon les Mines.....	3
Historique du document d’urbanisme	3
Les raisons de la modification.....	3
Le choix de la procédure.....	4
Les évolutions réglementaires.....	5
Rappel de la procédure.....	8

La commune de St Lon les Mines



Source : Géoportail

Saint Lon les Mines est une commune française située dans le département des Landes et de la communauté de communes de du Pays d'Orthe et Arrigans. Elle se situe à une quinzaine de kilomètres de Dax et tient le rôle de chef-lieu du canton.

Historique du document d'urbanisme

La commune de Saint Lon les Mines s'est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 11 Janvier 2002.

Il a ensuite évolué par l'intermédiaire d'une modification simplifiée approuvé le 31 mai 2012.

Les raisons de la modification

La commune de Saint Lon les Mines dispose aujourd'hui d'un POS. Celui-ci est en cours de révision, cependant la taille minimale des parcelles pour admettre la constructibilité pose aujourd'hui des difficultés en matière d'instruction des droits du sol.

De plus, la commune souhaite se mettre en accord le plus rapidement possible avec la nouvelle législation et les objectifs de densification prônés par le législateur.

La communauté de communes souhaite donc faire évoluer le règlement afin de :

- supprimer la règle de superficie minimale pour admettre la constructibilité de l'article 5 du règlement du POS

Le choix de la procédure

Afin de réaliser ses évolutions, le POS doit faire l'objet d'une modification au titre du L 153-45 du code de l'urbanisme. Cet article permet de réaliser des évolutions mineures sur le document d'urbanisme à condition de ne pas :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, 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.*

De plus, l'article L174-4 du code de l'urbanisme permet aux POS d'être modifié :

Les plans d'occupation des sols maintenus provisoirement en vigueur en application des dispositions du présent chapitre ont les mêmes effets que les plans locaux d'urbanisme.

Ils sont soumis au régime juridique des plans locaux d'urbanisme défini par le titre V du présent livre.

Les dispositions de l'article L. 123-1 dans leur rédaction antérieure au 15 décembre 2000 leur demeurent applicables.

Ils peuvent faire l'objet :

1° D'une modification lorsqu'il n'est pas porté atteinte à l'économie générale du plan et hors les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L.

153-31 ;

2° D'une mise en compatibilité selon les modalités définies par les articles L. 153-54 à L. 153-59.

Lorsqu'un plan d'occupation des sols a été approuvé avant le classement des carrières dans la nomenclature des installations classées, seules sont opposables à l'ouverture des carrières les dispositions du plan les visant expressément.

En effet, la modification ne portera que sur l'article 5 de la zone UB, NA, UI et NB.

De plus, la procédure a simplement pour objectif de se mettre en accord avec la nouvelle législation en vigueur car la définition d'une surface minimale des terrains dans le règlement du POS ne correspond plus aux références actuelles en matière de développement urbain. Ainsi, vu la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, la loi Urbanisme et Habitat, la loi Grenelle 2 et la loi ALUR, la règle définissant une surface minimale des terrains doit être supprimée. Dans ce contexte, il apparaît cohérent de supprimer le principe de surface minimale pour les secteurs urbanisables.

Enfin, pour les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, le SIBVA continuera de demander une taille de parcelle minimum afin de traiter les effluents.

Cependant, cette modification de règlement entraîne une augmentation de 20% des possibilités de construire.

Ainsi, il a donc été décidé de réaliser une modification du POS.

Les évolutions réglementaires

La loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) supprime le coefficient d'occupation des sols (COS) ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du plan local d'urbanisme (PLU).

A l'usage, le COS s'est révélé être un outil réducteur et peu adapté. Son utilisation dans certains documents d'urbanisme a souvent eu pour objet de limiter a priori les droits à construire sans s'appuyer une véritable analyse et sur l'expression d'objectifs de qualité urbaine qui sont la base nécessaire pour définir un dispositif réglementaire adapté, gérant en particulier les conditions d'alignement par rapport à l'espace public, d'implantation et la dimension des constructions.

Par ailleurs, la possibilité d'exiger une taille minimale des terrains pour les rendre constructibles était subordonnée à l'existence de contraintes techniques d'assainissement non collectif ou à la nécessité de préserver une urbanisation traditionnelle ou un intérêt paysager. Elle s'est révélée peu efficace et souvent mal utilisée, et a contribué à une sur consommation d'espace sans lien avec la réalité des contraintes ou la préservation de la qualité des secteurs concernés.

Le POS de Saint Lon les Mines imposait des tailles minimums pour la constructibilité dans les zones ouvertes à l'urbanisation par l'intermédiaire de son article 5.

Il est donc proposé de supprimer la notion de surface minimale du POS pour la zone UB, UI, NA et NB Tout en rappelant que les futures constructions devront respecter les prescriptions du SIBVA.

Par ailleurs, il convient de rappeler que le Conseil municipal de Saint Lon les Mines a souhaité se lancer dans l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme qui reprendra ces nouvelles dispositions.

Les modifications à apporter se feront toutes sur la pièce du règlement écrit et l'article 5 du règlement.

Le Règlement avant la modification

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible un terrain doit avoir une superficie minimale de 1500

En cas de raccordement au réseau d'assainissement collectif, pour être constructible un terrain doit avoir une superficie minimale de 800 m².

ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale de 1500 m².

Article NA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible un terrain doit avoir une superficie minimale de 800 m²

ARTICLE IINA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible un terrain doit avoir une superficie minimale de 800 m²

ARTICLE NB 5 CARACTERISTEQUES DES TERRAINS

S'il n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif, compte tenu de l'aptitude défavorable des sols, il doit avoir une superficie minimale de 2000 m² hors contrainte de boisement ou topographique, pour permettre la mise en place de façon satisfaisante des systèmes d'assainissement individuels.

Les constructions ne seront possibles que s'il existe un exutoire en bordure de parcelle destinée à la construction ou si le propriétaire fait état d'une convention de servitude de canalisation d'eaux usées chez le riverain pour rejoindre un exutoire existant.

S'il est desservi par le réseau d'assainissement collectif, pour être constructible un terrain doit avoir une superficie minimale de 1000 m².

Le Règlement après la modification

La modification simplifiée consiste à supprimer l'article 5 du règlement

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRANS

~~Pour être constructible un terrain doit avoir une superficie minimale de 1500~~

~~En cas de raccordement au réseau d'assainissement collectif, pour être constructible un terrain doit avoir une superficie minimale de 800 m².~~

Non règlementé

ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

~~Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale de 1500 m².~~

Non règlementé

Article NA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

~~Pour être constructible un terrain doit avoir une superficie minimale de 800 m²~~

Non règlementé

ARTICLE IINA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

~~Pour être constructible un terrain doit avoir une superficie minimale de 800 m²~~

Non règlementé

ARTICLE NB 5 CARACTERISTEQUES DES TERRANS

~~S'il n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif, compte tenu de l'aptitude défavorable des sols, il doit avoir une superficie minimale de 2000 m² hors contrainte de boisement ou topographique, pour permettre la mise en place de façon satisfaisante des systèmes d'assainissement individuels.~~

~~Les constructions ne seront possibles que s'il existe un exutoire en bordure de parcelle destinée à la construction ou si le propriétaire fait état d'une convention de servitude de canalisation d'eaux usées chez le riverain pour rejoindre un exutoire existant.~~

~~S'il est desservi par le réseau d'assainissement collectif, pour être constructible un terrain doit avoir une superficie minimale de 1000 m².~~

Non règlementé

Rappel de la procédure

- **Arrêté du président de lancement - 27 octobre 2017**
- **Saisine de l'autorité environnementale – 06 Novembre 2017**
- **Notification aux PPA du dossiers - 30 Novembre 2017**
- **Réponse de l'autorité environnementale – 03 janvier 2018**