

COMMUNE DE

## SAND

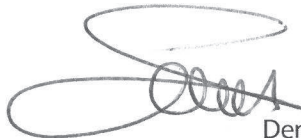
### NOTICE EXPLICATIVE

Elaboration

le 31/05/2011

#### Modification n°1 Enquête publique

Le Maire



Denis SCHULTZ





**COMMUNE DE SAND**

**MODIFICATION N°1 DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME**

**INTRODUCTION**

1. Contexte
2. Choix et déroulement de la procédure engagée

**OBJETS DE LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

1. Secteur centre (IAU) : modification des orientations d'aménagement et de programmation et adaptation du règlement et des emplacements réservés
2. Secteur IAUx : modification des orientations d'aménagement et de programmation, adaptation du règlement et de l'étude d'entrée d'agglomération au titre de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme
3. Modifier l'article 2 AU relatif aux occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
4. Modifier les articles 3 U et AU relatifs aux accès et voiries
5. Modifier l'article 10 AU relatif à la hauteur des constructions (hors secteur IAUx)
6. Modifier l'article 12 UB, Uch et AU relatif au stationnement
7. Remplacer les termes de SHON par surface de plancher
8. Modifier les articles 9 U et IAU relatifs à l'emprise au sol
9. Modifier l'article 10 U relatif à la hauteur des constructions
10. Modifier les articles 11 U et IAU relatifs à l'aspect extérieur des constructions
11. Modifier l'article 12 Ua relatif au stationnement
12. Supprimer la réglementation des articles 5 et 14 du règlement de l'ensemble des zones
13. Augmenter l'emprise de l'emplacement réservé n°6

**INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR LES SITES NATURA 2000 DE LA COMMUNE**

## **INTRODUCTION**

### **1. Contexte**

La commune de Sand dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal le 31 mai 2011.

Elle souhaite aujourd'hui apporter des modifications à son document d'urbanisme afin de le mettre en cohérence avec ses besoins de développement et également dans le but de modifier certaines parties du règlement qui ne bénéficient pas d'une clarté suffisante dans le cadre de l'application du droit des sols.

### **2. Choix et déroulement de la procédure engagée**

La présente notice explicative a pour objet d'exposer le contenu de la modification n°1 du plan local d'urbanisme de Sand et d'en justifier les motivations. Elle est destinée à être annexée, après approbation, au rapport de présentation qu'elle complète et modifie.

Conformément aux articles L.123-13-1 et L.123-13-2 du code de l'urbanisme, la procédure de modification est engagée pour modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation, sous réserve des cas où une révision s'impose.

Lorsque le projet de modification a pour effet :

- soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

il est soumis à enquête publique.

Dans le cas où le projet de modification prévoit l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération est prise pour justifier cette ouverture.

Par ailleurs, lorsque le projet de modification permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site NATURA 2000, il est soumis à évaluation environnementale et à évaluation des incidences NATURA 2000. Dans ce cas, le projet de modification est transmis pour avis au préfet au titre de l'autorité environnementale.

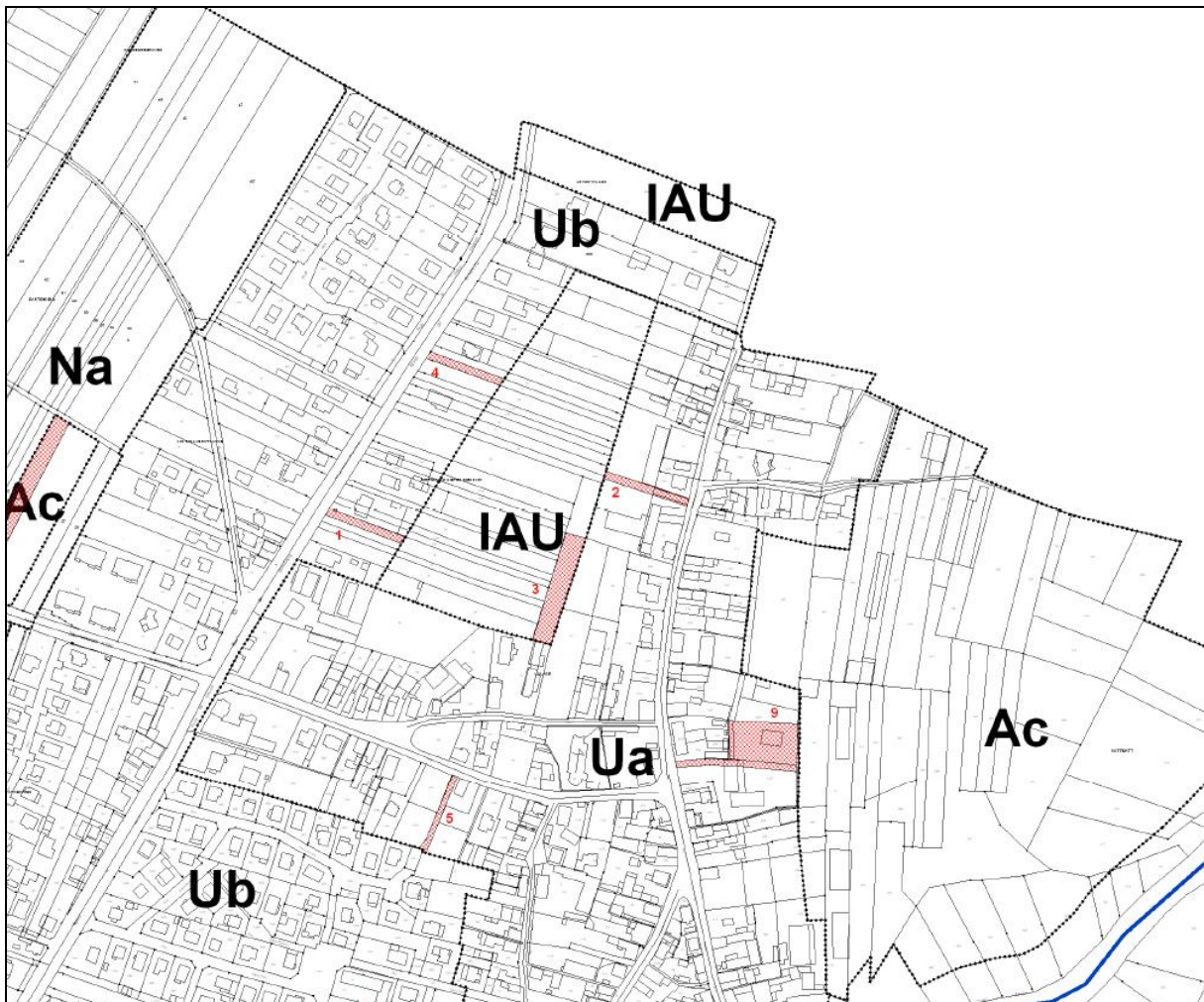
Les évolutions apportées au projet de modification après l'enquête publique ne peuvent résulter que des avis qui ont été joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

## OBJETS DE LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### 1. Secteur centre (IAU): modification des orientations d'aménagement et de programmation et adaptation du règlement et des emplacements réservés

#### OBJETS DE LA MODIFICATION

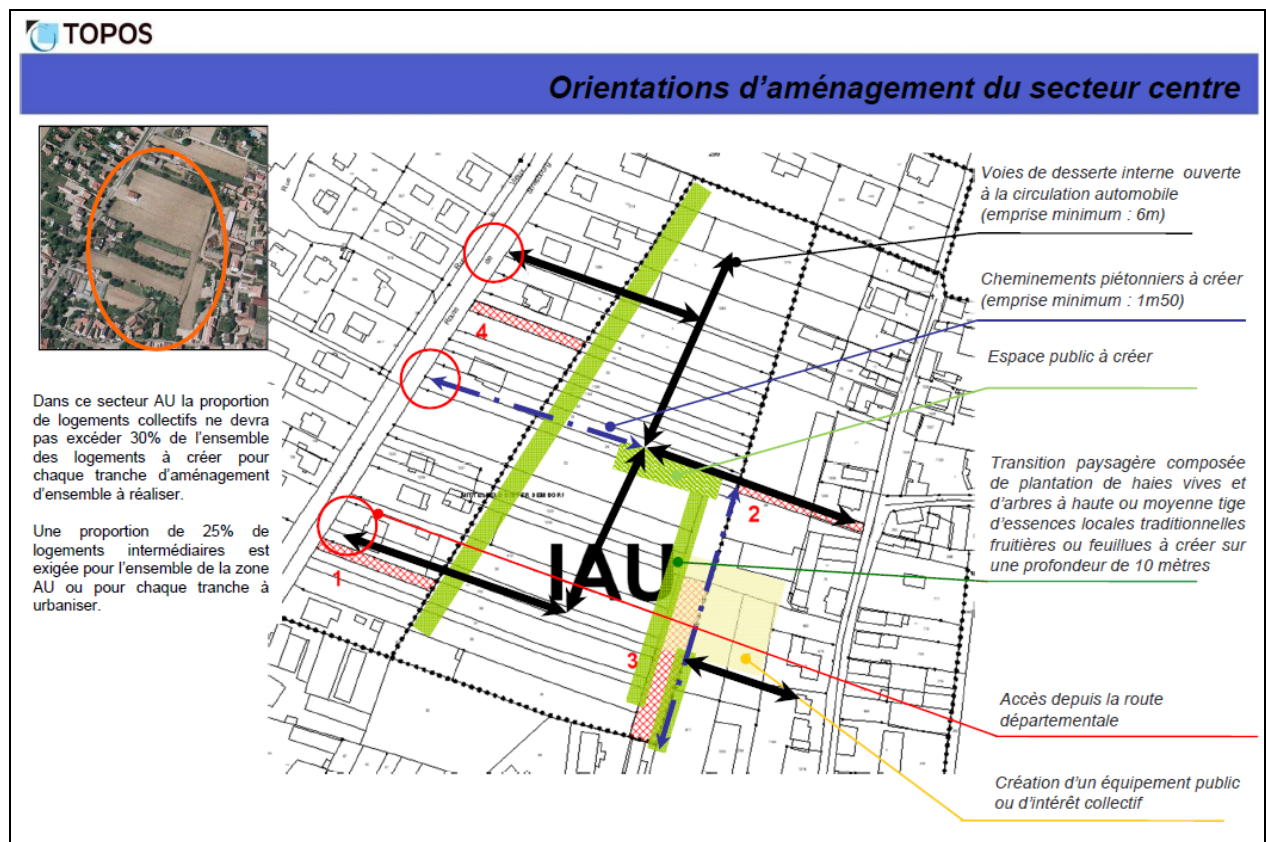
La zone IAU correspond à un secteur d'urbanisation future de la commune en vue de créer des logements et des bâtiments publics. La superficie totale de la zone correspond à une surface de 2,98 ha. Ce secteur constitue un atout très important pour la commune dans la mesure où sa proximité immédiate avec le noyau urbain permet une densification du tissu bâti existant et évite la consommation du foncier par extension extra-muros.



**Localisation du secteur IAU**

Ce secteur IAU est couvert par des orientations d'aménagement et de programmation propres à la zone ainsi que par un règlement qui définit les conditions de l'occupation des sols autorisée.

La commune souhaite revoir une partie de ces orientations d'aménagement et de programmation ainsi que le règlement afin de mettre le document d'urbanisme en cohérence avec les évolutions envisagées ainsi que l'action foncière ayant eu lieu depuis l'approbation du PLU.



**Schéma actuel des OAP de la zone IAU**

Parmi les modifications envisagées par le biais de la présente procédure concernant ce point, il y a :

- la suppression des emplacements réservés n°1 et n°3 ;
- la modification de l'emprise de l'emplacement réservé n°2 ;
- la modification des orientations d'aménagement et de programmation du secteur centre ;
- le reclassement d'une partie de la zone IAU en zone Ua.

Les modifications prévues dans ce point répondent à des objectifs de développement de la commune et sont justifiées ci-dessous.

### **La suppression des emplacements réservés n°1 et n°3**

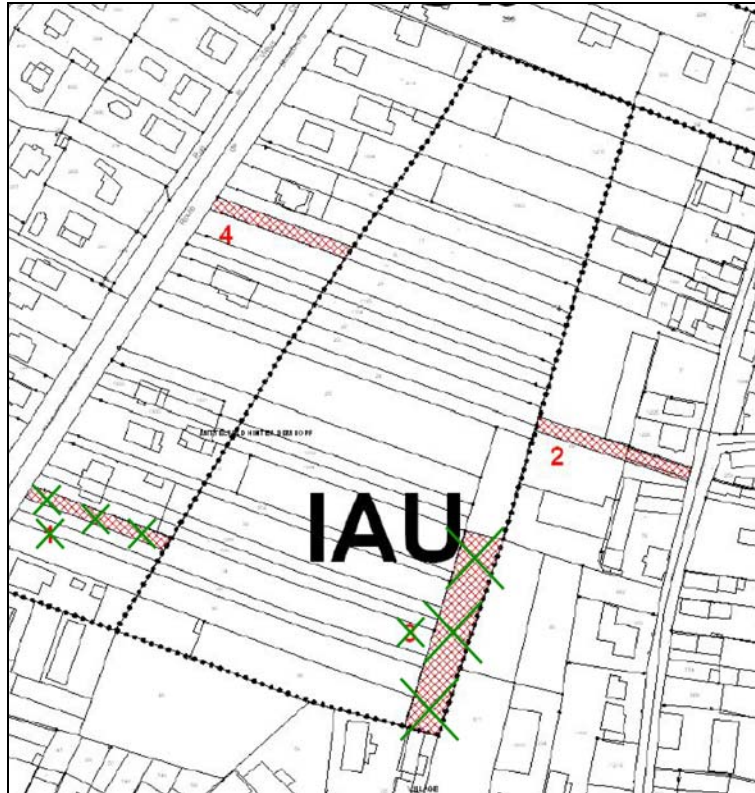
L'emplacement réservé n°1 prévoit la réalisation d'un accès à la zone IAU « secteur centre » depuis la route de Strasbourg d'une emprise de 6 mètres.

L'emplacement réservé n°3 prévoit quant à lui la réalisation d'un cheminement piétonnier et la réservation pour un équipement d'intérêt public.

Ces deux emplacements réservés sont étroitement liés à l'opération d'aménagement qui sera réalisée dans le cadre de l'urbanisation du secteur centre IAU.

L'action foncière menée par la commune depuis l'approbation du PLU lui a permis d'acquérir le foncier grevé par l'emprise de l'emplacement réservé n°3 d'une superficie de 13,3 ares.

L'emplacement réservé n°1 quant à lui n'a plus lieu d'être dans la mesure où sa réalisation n'est plus nécessaire puisque l'accès au secteur IAU se fera légèrement plus au Sud, dans le cadre de l'aménagement porté par l'AFU. Cet emplacement réservé d'une superficie de 3,7 ares est donc supprimé.



**Modification proposée : suppression des emplacements réservés n°1 et n°3**

#### **La modification de l'emprise et du tracé de l'emplacement réservé n°2**

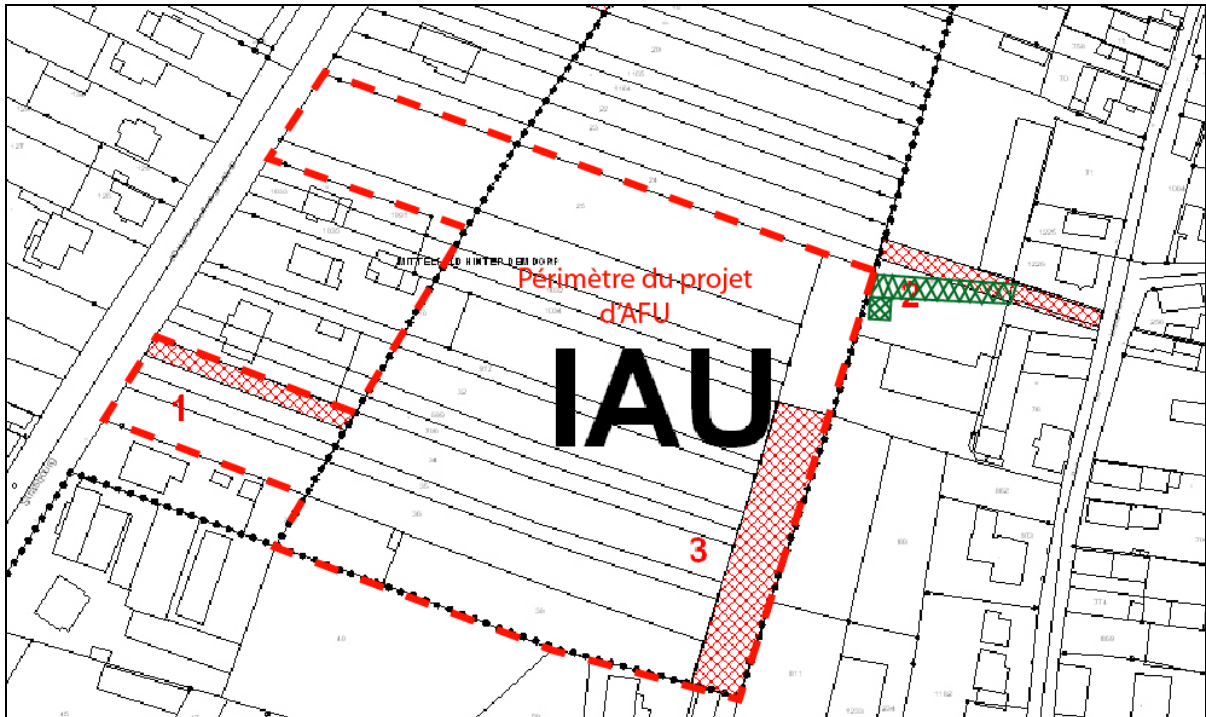
L'emplacement réservé n°2 prévoit la création d'un accès d'une emprise de 6 mètres à la zone IAU depuis la rue de Matzenheim.

L'urbanisation de la zone IAU se fera en plusieurs tranches. La première phase d'urbanisation s'effectuera sur la partie Sud de la zone. C'est pourquoi il est nécessaire aujourd'hui de déplacer légèrement l'emplacement réservé n°2 afin de permettre la desserte des terrains qui feront l'objet de cette première étape d'urbanisation du secteur.

Par ailleurs, le déplacement de cet emplacement réservé n°2 permettant la réalisation d'une voirie s'inscrit dans un projet plus global de construction d'habitations situées entre la rue de Matzenheim et la zone IAU. Des accords ont déjà été trouvés avec le maître d'ouvrage du projet et cette future voirie permettra la desserte des deux opérations d'habitats.

Enfin, l'emplacement réservé n°2 sera légèrement agrandi à son extrémité Ouest afin de permettre l'implantation d'un transformateur électrique sur l'espace public en vue de l'urbanisation du secteur.

Cet agrandissement correspond à un carré de 5 mètres de côtés.

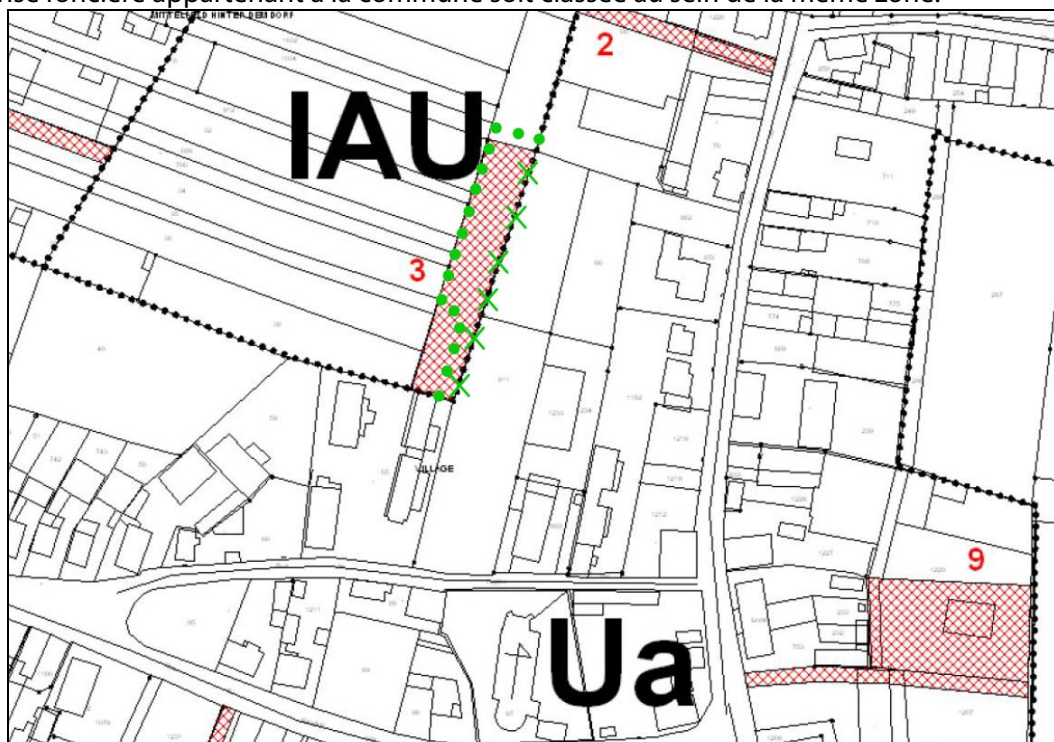


**Modification proposée : décaler une partie de l'emplacement réservé vers le Sud et agrandir son extrémité**

#### **La modification d'une partie de la limite de zone UA/IAU**

Le projet d'équipement public de la commune est situé à cheval sur les deux zones UA et IAU. Les terrains en question sont situés en zone IAU à la limite avec la zone UA et appartiennent à la commune.

Cette dernière souhaite reclasser une partie de la zone IAU en zone UA pour que l'ensemble de l'emprise foncière appartenant à la commune soit classée au sein de la même zone.



**La modification des orientations d'aménagement et de programmation du secteur centre**

Le schéma des orientations d'aménagement et de programmation est modifié pour tenir compte des adaptations envisagées par la commune.

En effet, le secteur IAU est destiné à être urbanisé en plusieurs tranches. A l'heure actuelle, une première tranche concernant la partie sud de la zone est en passe d'être urbanisée. Pour cela, une Association Foncière Urbaine a été constituée en vue d'y réaliser un quartier d'habitat.

En parallèle à ce projet, la commune réalisera un équipement public sur la partie Sud-Est de la zone IAU. Ce projet comportera des espaces publics et des aménagements paysagers.

Ainsi, « l'espace public à créer » représenté en vert sur le schéma des orientations est supprimé à l'endroit indiqué le long de la future voirie dans la mesure où la commune le réalisera en même temps et en accompagnement de l'équipement public (aménagement public, noue paysagère, etc).

Il est également prévu par le biais de cette modification de supprimer la profondeur de 10 mètres de la transition paysagère afin de laisser une marge de manœuvre et pouvoir affiner dans le cadre du projet une emprise plus ou moins grande de cette transition paysagère.

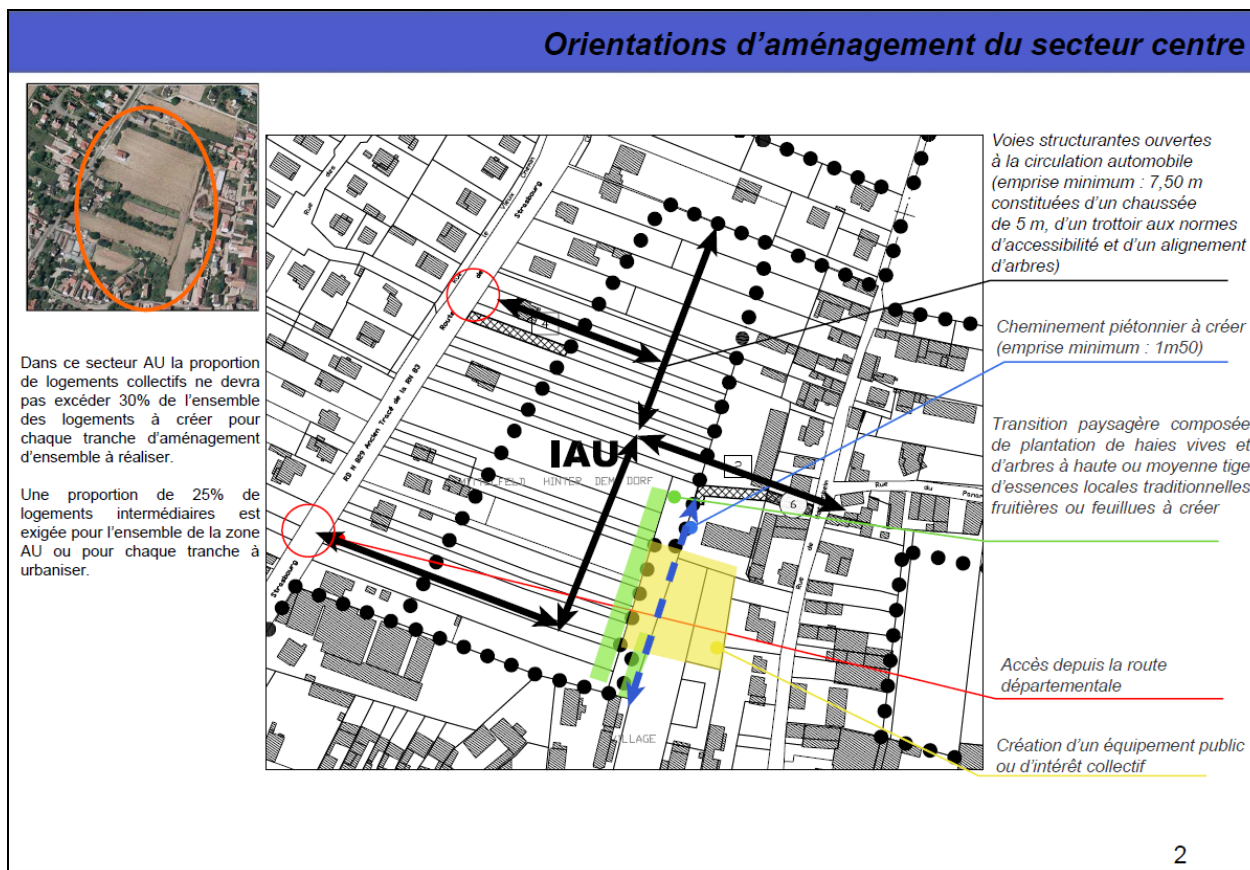
Les voies structurantes internes ouvertes à la circulation automobile devront avoir une emprise d'au-moins 7,50 mètres et devront être constituées d'une chaussée de 5 mètres minimum, d'un trottoir aux normes d'accessibilité et d'un alignement d'arbres.

Cette modification permettra de desservir convenablement le quartier et assurera une hiérarchisation des voies, avec un accompagnement végétal marquant la rue.

C'est également pour cela qu'il a été convenu de supprimer le principe de cheminement piétonnier d'une emprise d'1m50 sur la partie Ouest dans la mesure où l'aménagement des voies structurantes représente une contrepartie satisfaisante avec à terme deux accès sur la RD par le biais de trottoirs aménagés aux normes d'accessibilité.

Les voies secondaires de desserte seront quant à elles réduites pour être portées à 5 mètres d'emprise contre 6 mètres actuellement. Cette modification permet de répondre à une logique de priorisation de l'usage du foncier pour les constructions et l'aménagement des parcelles. Par ailleurs, une emprise de 5 mètres permet de répondre de manière satisfaisante aux besoins de circulation des véhicules et dissuade le stationnement de ceux-ci sur les espaces publics.

Ce choix est d'autant plus cohérent qu'il est également prévu que la circulation sur ces voies soit limitée à 20km/h.



### **Modification des orientations d'aménagement et de programmation du secteur IAU**

Par ailleurs, on le constate sur le schéma ci-dessus que la modification vise également à supprimer le principe de liaison au Sud-Est du secteur au niveau de l'emplacement de l'équipement d'intérêt public. Les réflexions menées par la commune ainsi que ses disponibilités foncières favorisent un principe de liaison via la rue de l'Eglise au Sud, et qui s'inscrit de manière plus globale dans le projet d'aménagement de l'équipement public porté par la commune.

Cette suppression doit permettre à la commune de se laisser une marge de manœuvre pour créer cette liaison en fonction des disponibilités foncières et de la cohérence globale du futur fonctionnement viaire.

Sur la partie ouest du secteur à l'arrière des constructions existantes le long de la route de Strasbourg, le principe de transition paysagère est supprimé. En effet, le découpage parcellaire envisagé dans le cadre de l'AFU est optimisé et tient compte des objectifs de densité que la commune souhaite tenir pour répondre aux orientations du SCOTERS. Le maintien de cette transition paysagère n'est pas souhaitable dans la mesure où les parcelles concernées sont dimensionnées au plus juste et remettrait en cause cette densité voulue.

Cependant, cela n'empêchera pas pour autant la plantation de haies vives ou d'arbres si l'occupation finale des sols le permet.

Enfin, les orientations d'aménagement du secteur centre comportent un ensemble de principes permettant la mise en œuvre d'un aménagement durable.

La commune souhaite supprimer ces principes dans la mesure où leur présence au sein du document des orientations d'aménagement et de programmation est trop restrictive.

La rédaction de ces principes semble en effet trop directive pour figurer dans un document d'orientations d'aménagement et la commune ne souhaite pas qu'une interprétation trop stricte de ces principes soit faite.

Elle envisage donc de les supprimer du document d'orientations d'aménagement et de programmation.

### **INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT**

Les modifications envisagées n'ont pas d'incidence sur l'environnement. La suppression et la modification des emplacements réservés ne présentent pas d'impact. Les objectifs de la commune seront respectés dans le projet porté par l'AFU.

La modification des orientations d'aménagement et de programmation quant à elle ne présente pas non plus d'incidence sur l'environnement dans la mesure où il ne s'agit que de légères adaptations destinées à optimiser l'aménagement de la zone et que ces modifications ont lieu en secteur urbanisé où l'impact sur l'environnement est limité.

### **MODIFICATION DES PIÈCES DU PLU**

Les documents du PLU ainsi modifiés sont :

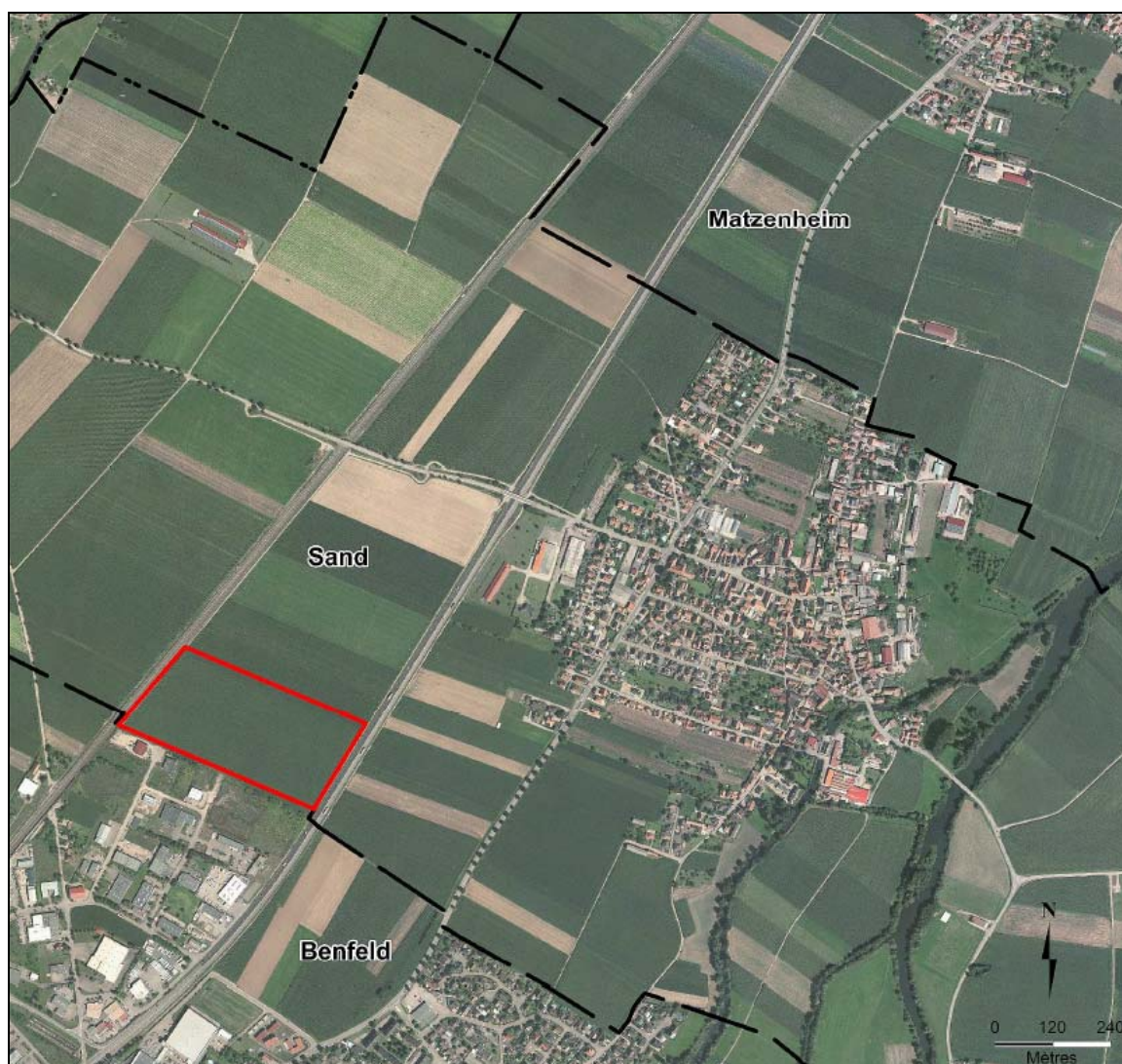
- le rapport de présentation **pages 5, 10 et 15** ;
- les orientations d'aménagement et de programmation **pages 2 et 3** ;
- le plan de règlement au **1/2000<sup>ème</sup>** ;
- la liste des emplacements réservés.

## **2. Secteur IAUX : modification des orientations d'aménagement et de programmation, adaptation du règlement et de l'étude d'entrée d'agglomération au titre de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme**

### **OBJETS DE LA MODIFICATION**

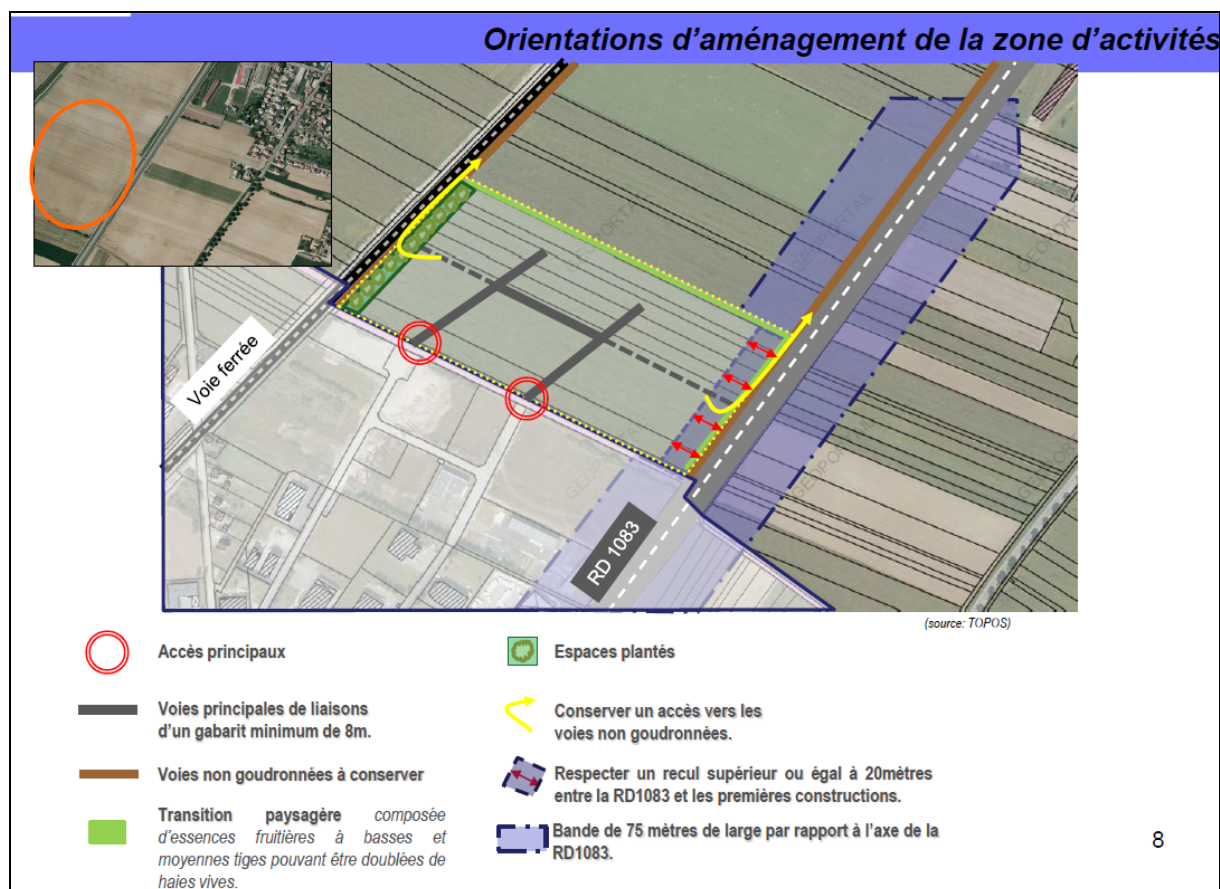
La zone IAUX correspond à un secteur essentiellement tourné vers l'activité. Elle est située sur la limite communale Sud de la commune à la frontière avec le ban communal de Benfeld et s'inscrit dans le prolongement du Parc d'Activité des Nations.

Afin d'assurer le développement économique du territoire de la Communauté de Communes de Benfeld, une politique de développement de ce Parc doit être envisagée à court terme. L'engagement d'une réflexion en vue de son extension vers le Nord, sur le ban communal de Sand, est devenu nécessaire en raison de l'épuisement progressif des réserves foncières de la zone sur le ban communal de Benfeld.



**Localisation de la zone IAUX**

Cette zone est localisée en dehors des secteurs urbanisés de la commune et le long d'une route à grande circulation (RGC), elle fait l'objet d'une étude d'entrée d'agglomération, au titre de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.



### **Principes d'aménagement actuels du secteur**

Les orientations d'aménagement de la zone d'activités prévoient actuellement la création de deux accès principaux dans le prolongement des rues d'Italie et d'Espagne au Sud. L'organisation viarie quant à elle envisage des voies principales de liaisons d'un gabarit minimum de 8 mètres et dont les principes sont inscrits sur le schéma.

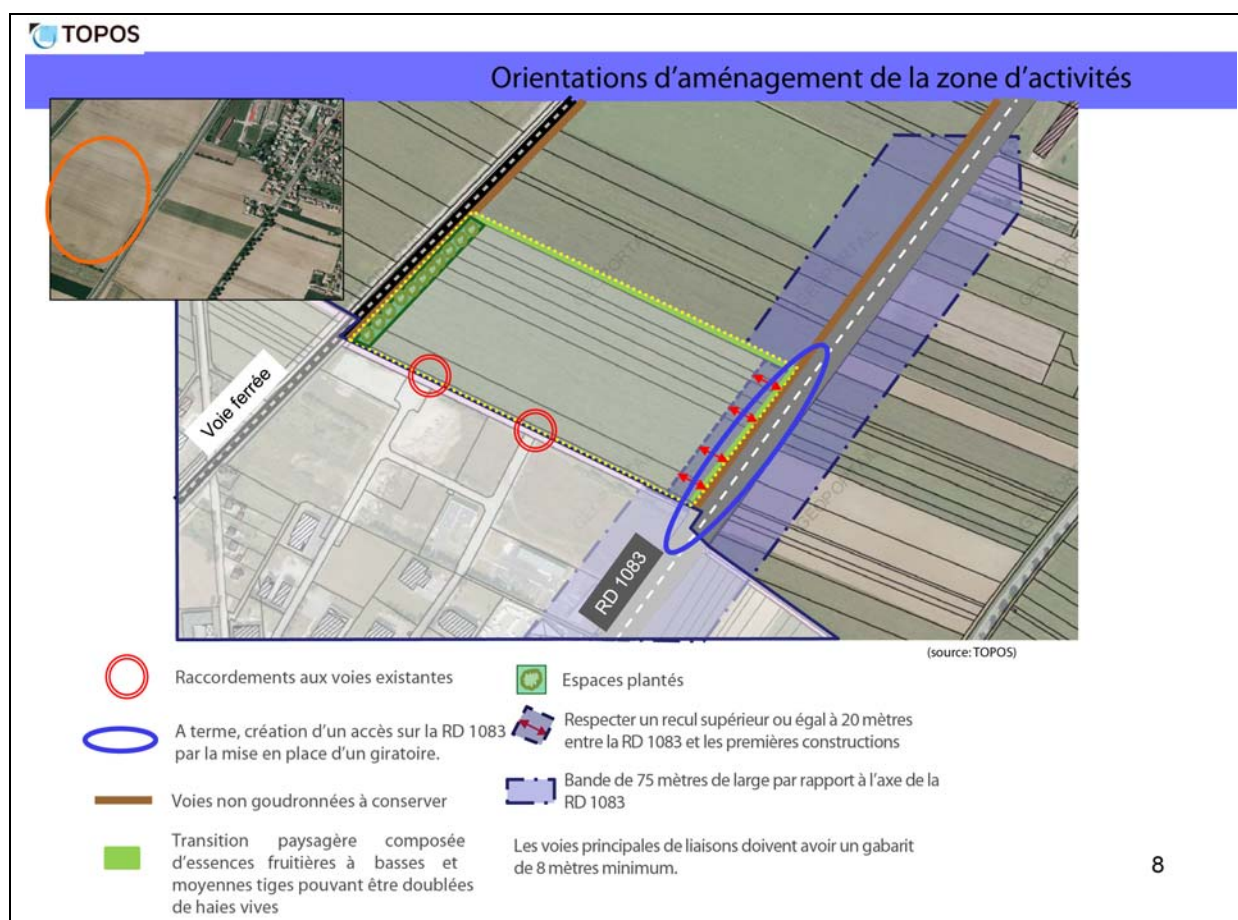
### **Modification des orientations d'aménagement et de programmation**

Les modifications projetées par la commune consistent à supprimer en premier lieu la localisation des principes d'organisation viarie dans la zone. Il est cependant prévu de conserver le gabarit minimal de 8 mètres de ces voies.

Cet ajustement permettra de laisser la possibilité d'adapter la localisation des voies en fonction du projet qui sera retenu, notamment en vue de rationaliser l'usage du foncier, de procéder à un découpage parcellaire en cohérence avec les besoins des entreprises dont certaines nécessiteront une plus grande emprise foncière que d'autres.

La suppression de ce principe de desserte interne permettra également de se laisser une marge de manœuvre lorsqu'à terme, la réalisation du giratoire sera réalisée sur la RD 1083 et permettra un accès direct à la zone. La mise en place de ce giratoire pourra être précédée par l'inscription d'un emplacement réservé en vue d'acquérir le foncier.

L'aménagement de ce giratoire participera d'une part à la création d'une entrée de ville marquée (boulevard urbain, vitesse réduite, etc) et d'autre part, à son apaisement de manière plus générale. Le schéma des orientations d'aménagement de la zone d'activités est ainsi modifié :



### **Modification du schéma des orientations d'aménagement de la zone d'activités**

Le schéma est également modifié afin de supprimer les accès vers les voies non goudronnées depuis la zone d'activité. Aujourd'hui, ces voies sont utilisées essentiellement par des engins agricoles qui viennent assurer l'exploitation de leurs parcelles. Or aujourd'hui, ces exploitants accèdent à leurs parcelles par le Nord depuis la RD 606.

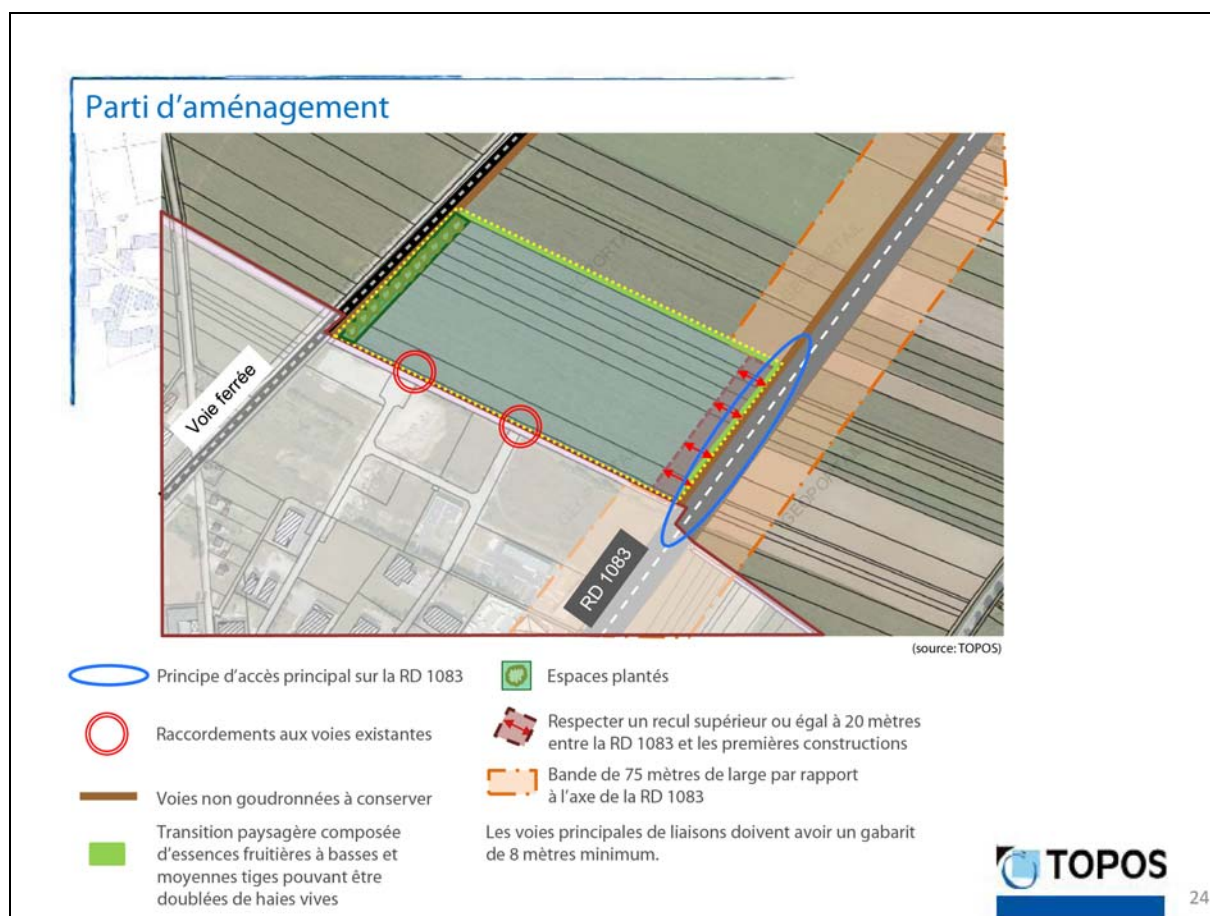
Il apparaît donc que le maintien de cet accès aux voies non goudronnées depuis la zone d'activité n'a plus lieu d'exister, d'autant plus que la commune souhaite ne pas favoriser leur passage au sein de la future zone d'activité.

Par ailleurs, la légende du schéma est modifiée et précise les principes de « raccordement aux voies existantes » dans le Parc d'activité des Nations d'une part, et la création d'un giratoire sur la RD 1083 d'autre part qui à terme, permettra de desservir plus directement la zone d'activités. Ce nouvel accès réduira également l'impact de la circulation à l'intérieur du Parc d'Activité des Nations, dont l'accès se fait aujourd'hui par le Sud et génère un important trafic orienté Sud-Nord.

La localisation des voies principales de liaisons est supprimée afin de permettre plus de souplesse lors de l'aménagement du secteur, mais le dimensionnement à 8 mètres minimum est maintenu.

Ces modifications doivent également être prises en compte au sein de l'étude d'entrée d'agglomération au titre de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme. Le schéma comportant les

principes d'aménagement est modifié afin de tenir compte des orientations d'aménagement du secteur.



### **Modification du parti d'aménagement (étude L111-1-4 C.U)**

La partie relative aux nuisances potentielles et leurs incidences sur la zone est complétée pour tenir compte de la modification des orientations d'aménagement du secteur IAUX.

Sur la question de la pollution atmosphérique dans un premier temps, la modification de l'orientation d'aménagement qui envisage à terme la mise en place d'un giratoire permettra la réduction de la vitesse des véhicules en amont et au niveau de la zone IAUX. La réduction de cette vitesse aura pour effet de réduire considérablement les pollutions émises par les véhicules, dans la mesure où, plus élevée est la vitesse, plus les émissions de GES le sont également.

Sur la question de la sécurité, la création d'un giratoire à l'entrée de la zone d'activités assurera une baisse de la vitesse des véhicules et générera d'avantage de sécurité à la fois pour les automobilistes circulant sur la RD 1083, ainsi que pour les usagers de la zone d'activités. La réalisation de l'aménagement global du secteur permettra de créer une entrée de ville apaisée et bien marquée grâce notamment à la réduction de la vitesse.

Les axes de circulation interne quant à eux devront respecter les règles de sécurité mais pourront être adaptés en fonction des emprises foncières nécessaires à l'implantation des activités.

Les prescriptions générales et réglementaires ainsi que le parti d'aménagement sont également adaptés.

Le schéma à la page 24 ainsi que les précisions sur le parti d'aménagement détaillées à la page 25 sont modifiés afin de tenir compte de la présente modification. Il y est précisé que les raccordements devront être réalisés avec les rues existantes du Parc d'Activités des Nations et qu'à terme, un nouvel accès sera réalisé directement sur la RD 1083 par la mise en place d'un giratoire. Les dispositions relatives aux voies internes de la zone d'activités sont modifiées pour tenir compte de la modification détaillée plus haut.

### **Modification du règlement**

Afin de clarifier le règlement, notamment lors de l'instruction des permis de construire et dans un souci de précision de la réglementation, la commune complète l'article 6 AU, et plus précisément la disposition particulière au secteur IAUx.

Cette disposition prévoit que tous les points d'une construction les plus proches de l'emprise publique doivent être situés à plus de 5 mètres de la limite des voies existantes, à modifier ou à créer.

Or, cette règle ne tient pas compte des reculs de 20 mètres générés par la RD 1083 dans le cadre de l'étude d'entrée d'agglomération.

### **Le règlement sera ainsi modifié :**

#### **Disposition particulière au secteur IAUx**

Tous les points d'une construction les plus proches de l'emprise publique doivent être situés à plus de 5 mètres de la limite des voies existantes, à modifier ou à créer.

Comme le précisent les orientations d'aménagement et de programmation, cette distance est portée à au moins 20 mètres par rapport à la RD 1083.

### **INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT**

Ce point de modification n'a pas d'incidences sur l'environnement. En effet, la réalisation d'une jonction entre la zone IAU et la RD 1083 permettra de raccourcir et faciliter les déplacements, notamment pour les véhicules en provenance du Nord qui n'auront plus à utiliser l'accès principal situé au Sud sur le ban communal de Benfeld et qui implique de traverser l'ensemble de la zone d'activités pour accéder au secteur IAUx en question. Par ailleurs, la réduction de la vitesse permettra à terme de réduire les émissions de gaz à effet de serre produits par les véhicules empruntant la RD 1083.

L'étude de circulation menée par la Communauté de Communes de Benfeld et environs précise que la création de ce giratoire permettra à terme d'éviter la hausse de trafic sur les points sensibles RD5-RD829, dans ce sens que de nouveaux itinéraires seront proposés. Ce giratoire permettra d'absorber les effets de l'extension de la zone d'activités.

La suppression de l'organisation viaire permet au porteur de projet de réaliser un projet de qualité, où l'emplacement des voiries sera défini en fonction des besoins exprimés par les entreprises.

La précision du recul de 20 mètres quant à elle permet de réduire les risques de nuisance pour les futures constructions dans la zone IAUx.

## **MODIFICATION DES PIÈCES DU PLU**

Les documents du PLU ainsi modifiés sont :

- le rapport de présentation et notamment l'étude d'entrée d'agglomération au titre de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, **pages 19, 20, 22, 23, 24 et 25** ;
- les orientations d'aménagement et de programmation **page 8** ;
- le règlement et notamment **la page 21**.

### **3. Modifier l'article 2 AU relatif aux occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### **OBJET DE LA MODIFICATION**

L'article 2 AU régleme les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Parmi les occupations soumises à des conditions particulières, nonobstant les autres exceptions citées, seules les constructions dans la limite de 500 m<sup>2</sup> de SHON par construction sont admises.

Cette disposition semble trop restrictive, notamment au regard des objectifs de densification et de mixité du Schéma de Cohérence Territoriale de Strasbourg qui prévoit un minimum de 25% de logements réalisés sous forme d'habitat intermédiaire.

La réalisation de petits collectifs risque ainsi d'être remise en cause par cette disposition, ce qui semble aujourd'hui à contre-courant des objectifs recherchés en matière de densification du bâti.

La commune envisage donc supprimer cette disposition qui impose une surface maximale des constructions fixée à 500m<sup>2</sup> de SHON afin de permettre la création d'opérations ponctuelles de plus de 500m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **Le règlement sera ainsi modifié :**

##### **Article 2 – AU : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admises :

- Les occupations et utilisations du sol figurant en emplacement réservé,
- La réalisation des constructions dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles. Chaque opération devra se faire sur une superficie de 30 ares minimum.
- Les opérations compatibles avec les orientations particulières d'aménagement.
- La construction d'ouvrages et de bâtiments nécessaires au fonctionnement des installations d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

~~— Les constructions dans la limite de 500 m<sup>2</sup> de SHON par construction.~~

#### **INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT**

Cette modification ne présente pas d'incidence négative sur l'environnement dans la mesure où la suppression de cette limitation permet de réaliser des constructions plus denses telles que de petits collectifs, des bâtiments publics, etc.

Les impacts de cette modification sont par ailleurs limités par la présence des règles de hauteur, d'implantation et d'emprise au sol qui permettent d'assurer une cohérence avec le tissu urbain et le bâti existant.

## **MODIFICATION DES PIÈCES DU PLU**

Le document du PLU ainsi modifié est :

- Le rapport de présentation et notamment **la page 19.**
- le règlement et notamment **la page 18.**

#### 4. **Modifier les articles 3 U et IAU relatif aux accès et voiries**

##### **OBJET DE LA MODIFICATION**

Les articles 3 U et AU réglementent les accès et voiries et précisent que « les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir ».

Dans les secteurs Ub, Uc, Uch et Ux, tout terrain doit avoir un accès de 5 mètres minimum et l'emprise des nouvelles voies publiques ou privées, doit être au minimum de 6 mètres.

Dans l'ensemble de la zone AU, l'emprise des nouvelles voies, publiques ou privées, doit être au minimum de 6 mètres actuellement. S'il n'y a qu'une seule construction à desservir, la nouvelle voie doit avoir une largeur minimale de 4 mètres.

Par la présente modification, la commune envisage de modifier l'emprise minimale des nouvelles voies publiques ou privées en réduisant leur emprise de 6 mètres à 5 mètres.

Ce choix est motivé par le fait qu'une emprise minimale de 5 mètres est suffisamment pertinente répond de manière satisfaisante aux besoins de circulation des véhicules motorisés. De plus, la diminution d'un mètre d'emprise permettra d'optimiser la consommation du foncier en affectant cet espace économisé à d'autres fins.

Ces dispositions seront applicables, sauf si pour des raisons particulières les orientations d'aménagement et de programmation précisent que l'emprise minimale doit être supérieure.

En second point, cette modification vise également à réduire l'emprise minimale admise à 4 mètres pour l'accès à un terrain dans les secteurs Ub, Uc, Uch et Ux. En effet, l'emprise actuelle de 5 mètres semble trop importante et contribue à rendre plus difficile certains projets de constructions.

Ce redimensionnement ne remet pas en cause l'accessibilité des occupants aux parcelles puisqu'une largeur minimale de 4 mètres est largement suffisante pour permettre le passage de véhicules.

En troisième point, la commune souhaite préciser en zone IAU que les voies destinées à être raccordées ultérieurement à une autre voie ne seront pas considérées comme des voies en impasse. Cette précision a pour objectif notamment de ne pas être contraint à réaliser une place de retournement si les voies en question sont destinées à être raccordées ultérieurement dans la cadre d'opérations d'aménagement en plusieurs phases où distinctes les unes des autres.

##### **Le règlement sera ainsi modifié :**

##### **Article 3 – U : accès et voiries**

##### **Dispositions particulières aux secteurs Ub, Uc, Uch et Ux**

##### Accès :

Tout terrain doit avoir un accès de ~~5~~ 4 mètres minimum.

##### Voirie :

L'emprise des nouvelles voies, publiques ou privées, doit être au minimum de ~~6~~ 5 mètres. S'il n'y a qu'une seule construction à desservir, la nouvelle voie doit avoir une largeur minimale de 4 mètres.

### Article 3 – AU : accès et voiries

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

#### Accès :

Tout terrain doit avoir un accès de 4 mètres minimum.

#### Voirie :

**Sauf dispositions contraires prévues dans les orientations d'aménagement et de programmation :** l'emprise des nouvelles voies, publiques ou privées, doit être au minimum de **6,5** mètres. S'il n'y a qu'une seule construction à desservir, la nouvelle voie doit avoir une largeur minimale de 4 mètres.

Les nouvelles voies, publiques ou privées, d'une longueur supérieure à 40 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour faire demi-tour.

**Dans le cadre d'opérations d'aménagement distinctes ou en plusieurs phases, les voies destinées à être raccordées ultérieurement à une autre voie ne seront pas considérées comme des voies en impasse.**

## **INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT**

Cette modification ne présente pas d'incidence négative sur l'environnement dans la mesure où la suppression de cette limitation permet de prioriser l'usage du foncier pour les constructions et non pour la voirie où les accès.

## **MODIFICATION DES PIÈCES DU PLU**

Le document du PLU ainsi modifié est :

- le règlement et notamment **les pages 6 et 19.**

## 5. Modifier l'article 10 AU relatif à la hauteur des constructions (hors secteur IAUX)

### OBJET DE LA MODIFICATION

L'article 10 AU relatif à la hauteur des constructions, prévoit que la hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère à partir du point moyen du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Le règlement précise que la hauteur des installations liées aux énergies renouvelables, mesurée hors tout est fixée à 10 mètres.

La hauteur des constructions est fixée à 6 mètres à l'acrotère.

La hauteur des constructions annexes est fixée à 4 mètres.

La hauteur des constructions des bâtiments destinés aux services publics ou d'intérêts collectifs est fixée à 20 mètres.

On constate que concernant les constructions de manière générale, il n'y a aucune disposition fixant une hauteur maximale au faîtage.

De plus, l'article 11 ne régit pas la pente des toitures.

Il est donc proposé de préciser que la hauteur des constructions principales et installations énergétiques est fixée à 10 mètres, comme c'est le cas dans le règlement de la zone U.

Cette modification a pour objectif de fixer une limite de hauteur des toitures qui jusqu'alors n'existait pas afin d'assurer une cohérence du gabarit des constructions projetées.

### Le règlement sera ainsi modifié :

#### Article 10 – AU : hauteur des constructions

La hauteur des volumes principaux des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère à partir du point moyen du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

~~La hauteur des installations liées aux énergies renouvelables, mesurée hors tout est fixée à 10 mètres.~~

La hauteur des constructions annexes est mesurée au faîtage ou l'acrotère.

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

La hauteur des constructions principales et installations liées aux énergies renouvelables, mesurée hors tout est fixée à 10 mètres.

La hauteur des constructions est fixée à 6 mètres à l'acrotère.

La hauteur des constructions annexes est fixée à 4 mètres.

La hauteur des constructions des bâtiments destinés aux services publics ou d'intérêts collectifs est fixée à 20 mètres.

## **INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT**

Cette modification n'a aucune incidence sur l'environnement, elle permet uniquement de s'assurer de conserver une régularité des constructions en matière de gabarit et ainsi assurer une cohérence du paysage urbain.

## **MODIFICATION DES PIÈCES DU PLU**

Le document du PLU ainsi modifié est :

- le règlement et notamment **la page 22**.

## 6. Modifier l'article 12 Ub, Uch et AU relatif au stationnement

### OBJET DE LA MODIFICATION

L'article 12 précise que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

Pour faire suite à la réforme du permis de construire, depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2007 et pour répondre aux besoins liés au stationnement, la commune souhaite revoir les règles de l'article 12.

Est ainsi privilégiée la réglementation en fonction de la surface de plancher créée et non plus du nombre de logements réalisés qui ne figure plus systématiquement sur le dossier de permis de construire.

Pour tenir compte des besoins en stationnement, en cohérence avec le niveau d'armature urbaine de la commune et de sa localisation géographique dans le département, la présente modification vise à prévoir la réalisation de 2 places de stationnement pour les premiers 100m<sup>2</sup> réalisés.

Cette disposition permet d'assurer une offre de stationnement suffisante aussi bien pour les occupants de maisons que d'appartements.

De plus, au moins une place devra être réalisée en extérieur afin de permettre le stationnement aisé des véhicules. Cela s'avère également utile lors de stationnement ponctuels ou lors de stationnement de visiteurs.

Ensuite, 1 place devra être réalisée par tranche entamée de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher afin de répondre aux besoins liés à la taille des constructions.

Par ailleurs, cette modification prévoit également d'imposer la réalisation de places de stationnement destinées aux visiteurs afin de gérer au mieux l'encombrement des voies et espaces publics. Pour cela, les constructions et opérations générant une surface de plancher conséquente devront prévoir des places de stationnement réalisées en extérieur.

### **Le règlement sera ainsi modifié :**

#### **Dispositions particulières aux secteurs Ub, Uch**

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation ou les changements d'affectation des locaux, la transformation ou la rénovation de l'existant, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

~~– 3 places par logement créé.~~

~~En l'absence d'information sur le nombre de logement, les règles suivantes s'appliqueront :~~

~~– 0 emplacement entre 0 et 25m<sup>2</sup> de SHON créée.~~

~~– 3 emplacements, hors accès, par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SHON entamée au delà de 25 m<sup>2</sup> de SHON.~~

- 2 places, dont au moins une réalisée en extérieur pour les premiers 100m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 1 place supplémentaire par tranche entamée de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

En aucun cas, le nombre de places exigées ne pourra être inférieur à deux par logements. La moitié de ces places sera réalisée en extérieur et facilement accessible à partir du domaine public.

De plus, pour répondre aux besoins liés au stationnement des visiteurs, à partir de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée, 1 place de stationnement devra être réalisée en extérieure à chaque tranche entamée de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### Article 12 – AU : stationnement

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation ou les changements d'affectation des locaux, la transformation ou la rénovation de l'existant, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

~~- 3 places par logement créé.~~

~~En l'absence d'information sur le nombre de logement, les règles suivantes s'appliqueront :~~

~~- 0 emplacement entre 0 et 25m<sup>2</sup> de SHON créée.~~

~~- 3 emplacements, hors accès, par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SHON entamée au delà de 25 m<sup>2</sup> de SHON.~~

- 2 places, dont au moins une réalisée en extérieur pour les premiers 100m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 1 place supplémentaire par tranche entamée de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

En aucun cas, le nombre de places exigées ne pourra être inférieur à deux par logements. La moitié de ces places sera réalisée en extérieur et facilement accessible à partir du domaine public.

De plus, pour répondre aux besoins liés au stationnement des visiteurs, à partir de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée, 1 place de stationnement devra être réalisée en extérieure à chaque tranche entamée de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT**

Cette modification n'a pas d'incidence sur l'environnement.

En modifiant les règles de stationnement, il s'agit avant tout de répondre à une problématique de sécurité publique, notamment face à l'encombrement des trottoirs. Cela répond également à un besoin de stationnement pour les habitants de la commune.

## **MODIFICATION DES PIÈCES DU PLU**

Le document du PLU ainsi modifié est :

- le règlement et notamment **les pages 14, 15 et 24.**

## **7. Remplacer les termes de SHON par surface de plancher**

### **OBJET DE LA MODIFICATION**

L'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prise en compte dans le droit de l'urbanisme ainsi que le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 pris en application de l'ordonnance ont introduit la notion de surface de plancher.

Les articles L.112-1 et R.112-2 définissent la notion de surface de plancher d'une construction dans le code de l'urbanisme comme étant la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

La surface de plancher vient donc se substituer à la surface hors œuvre nette dans le présent règlement. Ces dispositions sont applicables aux demandes d'autorisations déposées depuis le 1<sup>er</sup> mars 2012.

C'est pourquoi la présente modification vise à employer l'usage de la notion de surface de plancher.

### **INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT**

Cette modification n'a pas d'incidence sur l'environnement et permet une mise en conformité du règlement pour une meilleure lecture.

### **MODIFICATION DES PIÈCES DU PLU**

Le document du PLU ainsi modifié est :

- le règlement et notamment **les pages 5, 14, 18, 37, 38.**

## 8. Modifier les articles 9 U et IAU relatifs à l'emprise au sol

### OBJET DE LA MODIFICATION

L'article 9 du règlement du PLU autorise actuellement une emprise au sol maximale fixée à 50% de la surface du terrain en secteur Ua. Cependant, cette règle ne s'applique pas en cas de rénovation, de réhabilitation du bâti ou en cas de mise aux normes de bâtiments agricoles.

L'article 9 AU quant à lui autorise une emprise au sol maximale de 60% de la surface du terrain.

La commune envisage de modifier cette règle dans le secteur Ua et dans la zone IAU afin de permettre à des projets spécifiques de dépasser cette emprise au sol maximale.

Ainsi, il est proposé que cette règle ne s'applique pas aux bâtiments destinés aux services publics ou d'intérêt collectif dans ces deux zones.

Cette modification doit permettre d'une part, d'assurer l'extension des équipements publics situés au centre du village et d'autre part, de favoriser la mise en œuvre de projets destinés aux services publics ou d'intérêt collectif bénéficiant d'une densité adaptée et d'une rationalisation de la consommation foncière.

De plus, dans le secteur Ua, cette exception s'appliquera également aux hébergements hôteliers, afin d'assurer la pérennité de cette activité localisée dans le centre de la commune.

La commune ne compte en effet qu'un seul hôtel en secteur Ua et celui-ci souhaite aujourd'hui développer son activité.

Sa présence contribue au développement économique du tissu local et la commune souhaite permettre ce développement bénéfique, il semble donc judicieux d'assurer son développement.

### Le règlement sera ainsi modifié :

#### Disposition générale :

L'emprise au sol n'est pas réglementée à l'exception des secteurs ci-dessous :

#### Dispositions particulières au secteur Ua

L'emprise au sol maximale est fixée à 50% de la surface du terrain. Cette règle ne s'applique pas en cas de rénovation, de réhabilitation du bâti ou en cas de mise aux normes de bâtiments agricoles **ainsi que pour les bâtiments destinés aux services publics ou d'intérêt collectif et les hébergements hôteliers.**

#### Article 9 – AU : emprise au sol

L'emprise au sol maximale est fixée à 60% de la surface du terrain. **Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments destinés aux services publics ou d'intérêt collectif.**

## INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Cette modification ne présente pas d'impacts significatifs puisque ne seront concernés que les bâtiments destinés aux services publics ou d'intérêt collectif et les hébergements hôteliers. Compte tenu de la proportion relative de tels projets et des effets sur la consommation du foncier qu'induit cette modification, les incidences sur l'environnement ne sont pas significatives. Par ailleurs, les règles édictées aux articles 6, 7 et 8 permettent d'assurer une certaine homogénéité en termes d'implantation.

## MODIFICATION DES PIÈCES DU PLU

Les pièces du PLU ainsi modifiées sont :

- Le rapport de présentation à **la page 20** ;
- le règlement et notamment **les pages 10 et 22**.

## 9. Modifier l'article 10 U relatif à la hauteur des constructions

### OBJET DE LA MODIFICATION

Afin d'améliorer la rédaction et faciliter la compréhension de l'article 10 U et plus précisément des dispositions particulières au secteur Ub, la commune prévoit de modifier deux alinéas de cet article.

Actuellement, il prévoit que la hauteur des constructions est fixée à 3 mètres lorsque celle-ci est située sur limite séparative.

La hauteur des constructions annexes est fixée quant à elle à 4 mètres.

En matière d'autorisation du droit des sols, un doute subsiste quant à l'instruction d'un projet situé sur limite séparative et comportant une annexe.

La présente modification vise donc à préciser que la hauteur des constructions annexes et séparées de la construction principale est limitée à 4 mètres sur limite séparative

### Le règlement sera ainsi modifié :

#### Dispositions particulières au secteur Ub

La hauteur des constructions principales et installations énergétiques est fixée à 10 mètres.

La hauteur des constructions est fixée à 6 mètres à l'acrotère.

La hauteur des constructions est fixée à 3 mètres lorsque celle-ci est située sur limite séparative.

La hauteur des constructions annexes **séparées de la construction principale** est fixée à 4 mètres **y compris sur limite séparative**.

La hauteur des constructions des bâtiments destinés aux services publics ou d'intérêts collectifs est fixée à 20 mètres.

### INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Cette modification n'a pas d'incidence sur l'environnement et permet une clarification du règlement pour une meilleure lecture.

### MODIFICATION DES PIÈCES DU PLU

La pièce du PLU ainsi modifié est :

- le règlement et notamment **la page 11**.

## 10. Modifier les articles 11 U et IAU relatifs à l'aspect extérieur des constructions

### OBJET DE LA MODIFICATION

Régulièrement confrontée à des demandes de pétitionnaires dans le cadre de l'instruction de permis, la commune envisage procéder à quelques ajustements réglementaires de l'article 11U. Pour assurer la cohérence entre les zones urbaines et les zones à urbaniser, l'article 11AU est également modifié selon les mêmes dispositions.

Ainsi, la modification du PLU prévoit :

En secteur Ub et en zone IAU: d'augmenter la hauteur autorisée des clôtures en limite d'emprise publique de 1,50 mètres à 1,80 mètres et autoriser la réalisation d'un mur bahut enduit qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage...) et doublé de haies vives.

En zone Ub, la réalisation d'un mur plein enduit d'une hauteur maximale de 1,80 m est autorisée afin de répondre à une importante demande des habitants.

En secteur Uch : d'autoriser la réalisation de palissades à claire-voie avec un mur bahut.

En secteur Ux uniquement : d'autoriser la hauteur des clôtures jusqu'à 4 mètres constituées d'une mur plein enduit ou de tout autre type de clôture permettant la réduction des nuisances sonores liées aux activités. C'est disposition s'applique uniquement pour les clôtures implantées en limite avec une zone Ub, afin de permettre la réduction des nuisances sonores.

En secteur Ux et en zone IAUx: de préciser que les clôtures constituées de grilles ou de grillages sombres, pouvant être doublées d'une haie vive peuvent également être accompagnée d'un mur bahut.

Ces modifications permettent de répondre à une demande diverse et variée des usagers, dont le souhait est de pouvoir réaliser des clôtures légèrement plus hautes et comportant un mur bahut.

### Le règlement sera ainsi modifié :

#### Dispositions particulières au secteur Ub

##### Clôtures :

En limite d'emprise publique, elles sont limitées à 1m~~50~~<sup>80</sup> de hauteur et doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut enduit et qui peut être surmonté d'une palissade à claire-voie,
- soit de grilles et grillages sombres doublées de haies vives,

En limite séparative, elles ne doivent pas excéder 2m et être constituées :

- soit de haies vives,
- soit d'un mur bahut enduit qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage...) et doublé de haies vives ;
- soit de grilles et grillages sombres pouvant être doublées de haies vives ;
- soit d'un mur plein enduit d'une hauteur maximale de 1,80 m.

### Dispositions particulières au secteur IAU

#### Clôtures :

En limite d'emprise publique, elles sont limitées à 1m<sup>580</sup> de hauteur et doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut enduit et qui peut être surmonté d'une palissade à claire-voie,
- soit de grilles et grillages sombres doublées de haies vives,

En limite séparative, elles ne doivent pas excéder 2m et être constituées :

- soit de haies vives,
- soit d'un mur bahut enduit qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage...) et doublé de haies vives ;
- soit de grilles et grillages sombres pouvant être doublées de haies vives.

### Dispositions particulières au secteur Uch

#### Clôtures :

En limite d'emprise publique ou en limite séparative, elles ne doivent pas excéder 2 mètres et être constituées :

- soit d'un grillage à large maille de couleur sombre pouvant être doublées de haies vives,
- soit de palissades à claire-voie accompagnées ou non d'un mur bahut.

### Dispositions particulières au secteur Ux

#### Clôtures :

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres, sous réserve de ne pas entraver la visibilité depuis la voie publique. Qu'elles soient sur limite d'emprise publique ou sur limite séparative, elles devront être constituées de grilles ou de grillages sombres, pouvant être doublées d'une haie vive et accompagnées d'un mur bahut.

Lorsqu'elles sont implantées en limite avec une zone Ub, elles peuvent être constituées d'un mur plein enduit ou de tout autre matériau permettant la réduction des nuisances sonores liées aux activités. Leur hauteur est limitée à 4 mètres.

### Dispositions particulières au secteur IAUX

#### Clôtures :

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres, sous réserve de ne pas entraver la visibilité depuis la voie publique. Qu'elles soient sur limite d'emprise publique ou sur limite séparative, elles devront être constituées de grilles ou de grillages sombres, pouvant être doublées d'une haie vive et accompagnées d'un mur bahut.

## INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Les modifications permettent de répondre à une demande des habitants et des usagers, et n'ont pas d'impact sur l'environnement.

## MODIFICATION DES PIÈCES DU PLU

La pièce du PLU ainsi modifiée est :

- le règlement et notamment **les pages 13, 14, 23,**

## 11. Modifier l'article 12 Ua relatif au stationnement

### OBJET DE LA MODIFICATION

Le règlement de l'article 12 Ua prévoit que les places de stationnement doivent être réalisées hors accès.

Cependant, compte-tenu de la configuration des parcelles et de la morphologie générale du tissu de la zone Ua, cette règle pose problème.

En effet, dans le secteur Ua plus qu'ailleurs, l'étroitesse des parcelles implique une difficulté à réaliser le nombre de places de stationnement minimal prévu dans le règlement du PLU, alors même que l'accès situé sur les emprises foncières privées sert de stationnement.

La présente modification vise donc à supprimer cette limitation.

### Le règlement sera ainsi modifié :

#### Dispositions particulières au secteur UA :

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation ou les changements d'affectation des locaux, la transformation ou la rénovation de l'existant, il est exigé au minimum la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- 2 places par logement créé, ~~hors accès~~.

En l'absence d'information sur le nombre de logement, les règles suivantes s'appliqueront :

- 0 emplacement entre 0 et 25m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.
- 2 emplacements, ~~hors accès~~, par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée au-delà de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

La modification de l'article 12 Ua n'a pas d'incidence sur l'environnement et permettra de réduire le stationnement des véhicules sur la voie publique en facilitant le stationnement des habitants sur les parcelles privées.

### MODIFICATION DES PIÈCES DU PLU

La pièce du PLU ainsi modifié est :

- le règlement et notamment **la page 14**.

## **12. Supprimer la réglementation des articles 5 et 14 du règlement de l'ensemble des zones**

### **OBJET DE LA MODIFICATION**

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové n°2014-366 du 24 mars 2014 modifie l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme et supprime le coefficient d'occupation des sols ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du plan local d'urbanisme.

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 à priori les droits à construire sans s'appuyer sur 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'espaces sans lien avec la réalité des contraintes ou la préservation de la qualité des secteurs concernés.

### **INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT**

Cette modification ne présente pas d'incidence sur l'environnement puisque seules les zones U et IAU présentaient une réglementation à l'article 14 relatif au COS. Les zones A et N ne présentaient déjà pas de règlement spécifique au COS. Quant à l'article 5, il n'est pas réglementé.

### **MODIFICATION DES PIÈCES DU PLU**

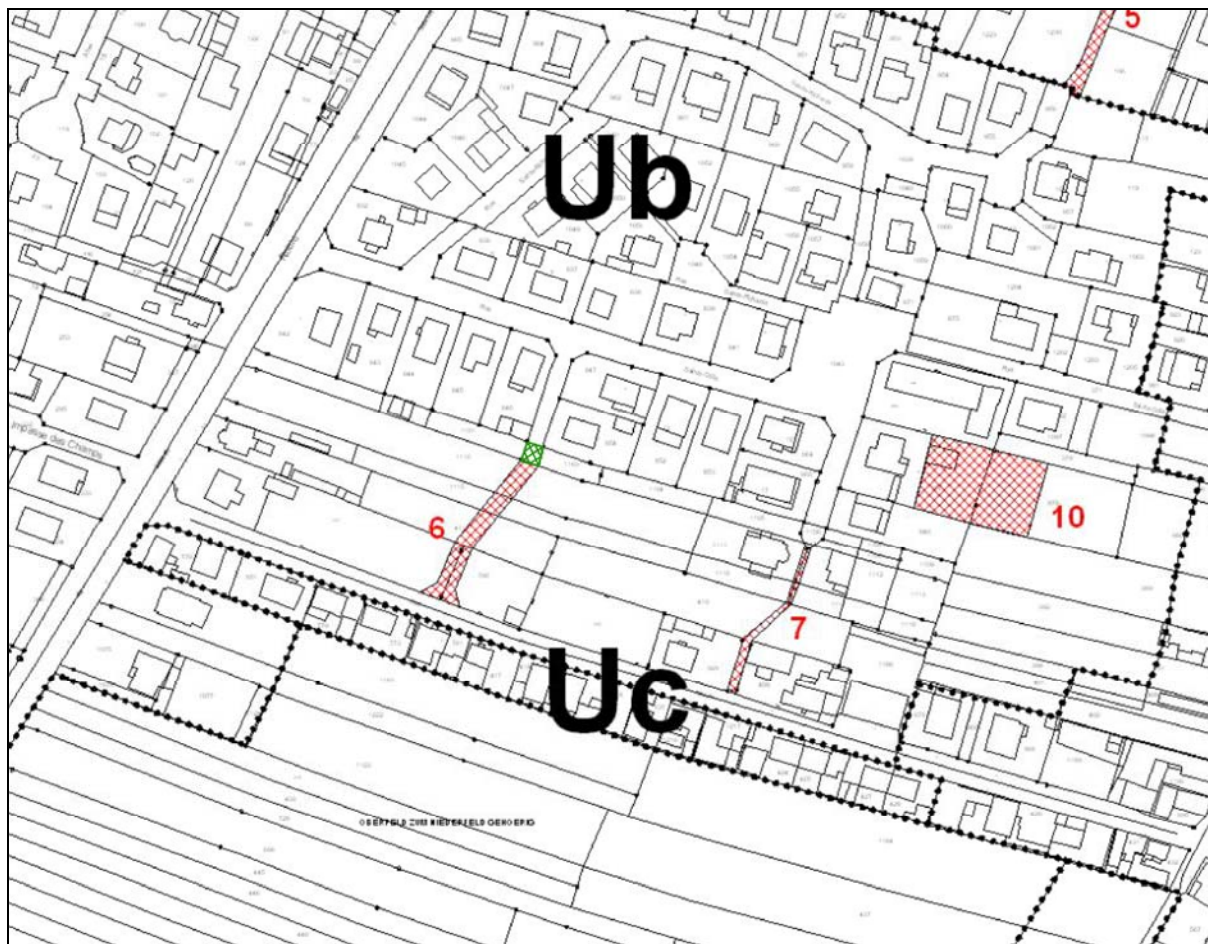
La pièce du PLU ainsi modifiée est :

- le règlement et notamment **les pages 16 et 25.**

### 13. Augmenter l'emprise de l'emplacement réservé n°6

#### OBJET DE LA MODIFICATION

L'emplacement réservé n°6 prévoit la création d'une liaison entre la rue du Moulin et la rue Sainte-Odile.



**Localisation de l'emplacement réservé n°6**

On constate sur l'extrait ci-dessus que cet emplacement réservé assure un bouclage entre les deux rues et permettra de désenclaver les fonds de parcelles.

La commune s'est rendue compte que l'emplacement réservé inscrit dans le PLU ne tenait pas compte d'une petite parcelle située sur sa partie Nord et ne permettait pas la création complète de ce bouclage.

La modification prévoit donc de modifier cet emplacement réservé en augmentant très légèrement son emprise (en vert sur l'extrait ci-dessus).

#### INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Cette modification ne présente pas d'incidences sur l'environnement.

## **MODIFICATION DES PIÈCES DU PLU**

Les pièces du PLU ainsi modifiées sont :

- La liste des emplacements réservés,
- le plan de règlement au **1/2000 ème.**

## INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR LE SITE NATURA 2000 DE LA COMMUNE

Natura 2000 est un réseau d'espaces naturels qui s'étend à travers toute l'Europe et qui vise la préservation de la biodiversité à travers la protection des milieux sensibles, des plantes et des animaux les plus menacés.

Il est basé sur deux directives européennes :

- la directive « Habitats » n° 92/43/CEE du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels, ainsi que de la faune et de la flore sauvage ;
- la directive « Oiseaux » n° 79/409/CEE du 2 avril 1979 qui vise la conservation des oiseaux sauvages, ainsi que des espèces migratrices non visées à cette annexe et dont la venue sur le territoire est régulière.

Le réseau NATURA 2000 comprend ainsi les Zones de Protection Spéciale (ZPS) classées pour la conservation des habitats des espèces d'oiseaux figurant à l'annexe I de la directive « Oiseaux », ainsi que les espèces migratrices non visées à cette annexe et dont la venue sur le territoire est régulière ; et les Zones Spéciales de Conservation (ZSC) désignées pour la conservation des types d'habitats naturels et des habitats d'espèces figurant respectivement aux annexes I et II de la directive « Habitats ».

La commune de Sand est concernée par le site d'intérêt communautaire du Secteur Alluvial Rhin-Ried-Bruche (Bas-Rhin) enregistré comme tel en raison de la présence d'une quinzaine d'habitats de la directive et d'une trentaine d'espèces animales et végétales appartenant, respectivement, aux annexes 1 et 2 de la directive « Faune Flore Habitats ».

Il comporte trois grands ensembles, la bande rhénane, le Ried de l'III et celui du Bruch de l'Andlau. Sand est situé dans le Ried de l'III.

Les habitats concernés sont :

- les eaux douces intérieures stagnantes et courantes : l'III, le Muhlbach, la Scheer, le Hanfgraben ainsi que le chevelu intérieur et les ripisylves associées ;
- les forêts : caducifoliées (chênaie, charmaie, aulnaie) naturelles et artificielles ;
- les prairies mésophiles de fauche à fromentale.

L'ensemble des modifications présentées dans cette notice explicative n'ont pas pour effet de générer des incidences sur les sites NATURA 2000 présents sur la partie Est de la commune. En effet, il s'agit **d'adaptations de la réglementation de zones urbaines ou à urbaniser situées hors site NATURA 2000.**

Sur la carte ci-dessous, on note que les deux principaux projets de la modification (secteur IAU et IAUx) du PLU concernent des secteurs situés en dehors des zones NATURA 2000 et classés en zone d'urbanisation future.



Leur localisation fait référence à :

- un milieu déjà urbanisé en ce qui concerne le secteur IAU dont la valeur environnementale n'est pas très marquée ;
- un secteur situé à l'ouest de la RD 1083 et à l'Est de la voie ferrée pour le secteur IAUx, éloigné de la zone NATURA 2000 et situé sur des terrains disposant d'une faible valeur environnementale (zones de culture).

Par ailleurs, les autres adaptations du règlement concernent uniquement des zones U et AU et constituent de légères modifications qui n'ont pas d'impact sur le site NATURA 2000.

**En conclusion, il apparaît que les modifications envisagées du PLU ne sont pas de nature à avoir des incidences sur les site NATURA 2000 et ainsi ne portent pas atteinte aux objectifs de conservation du site NATURA 2000 du Ried de l'III.**