



PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

SAND

NOTE DE PRESENTATION

Approbation PLU le : 31/05/2011
Modification n°1 PLU le : 12/02/2015
Modification n°2 PLU le : 04/09/2017
Modification n°3 PLU le : 17/12/2019

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU

CONSULTATION DE LA MRAE



Agence Territoriale d'Ingénierie Publique
TERRITOIRE SUD 53 rue de Sélestat

67210 OBERNAI

SOMMAIRE

1.	COORDONNEES DE LA PERSONNE PUBLIQUE RESPONSABLE	3
2.	INTRODUCTION	3
3.	CHOIX ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE ENGAGEE.....	4
3.1.	Choix de la procédure de modification simplifiée	4
3.2.	Déroulement de la procédure.....	4
4.	POINT n°1 : reclasser la zone 1AUx en Ux2, assouplir et homogénéiser certaines règles avec la zone UX2 de Benfeld.....	6
4.1.	Objet et motivation	6
4.2.	Pièces du PLU modifiées	7
4.2.1.	Règlement écrit	7
4.2.2.	Plans de règlement.....	24
4.3.	Incidences sur l'environnement.....	24
4.4.	Articulation avec le PADD	33
4.5.	Articulation avec les documents de rang supérieur	33
5.	POINT n°2 : clarifier et simplifier certaines règles.....	34
5.1.	Objet et motivation	34
5.2.	Pièces du PLU modifiées	34
5.2.1.	Règlement écrit	34
5.3.	Incidences sur l'environnement.....	39
5.4.	Articulation avec le PADD	39
5.5.	Articulation avec les documents de rang supérieur	40

1. COORDONNEES DE LA PERSONNE PUBLIQUE RESPONSABLE

La personne publique responsable du PLU est la commune de Sand dont les coordonnées sont les suivantes :

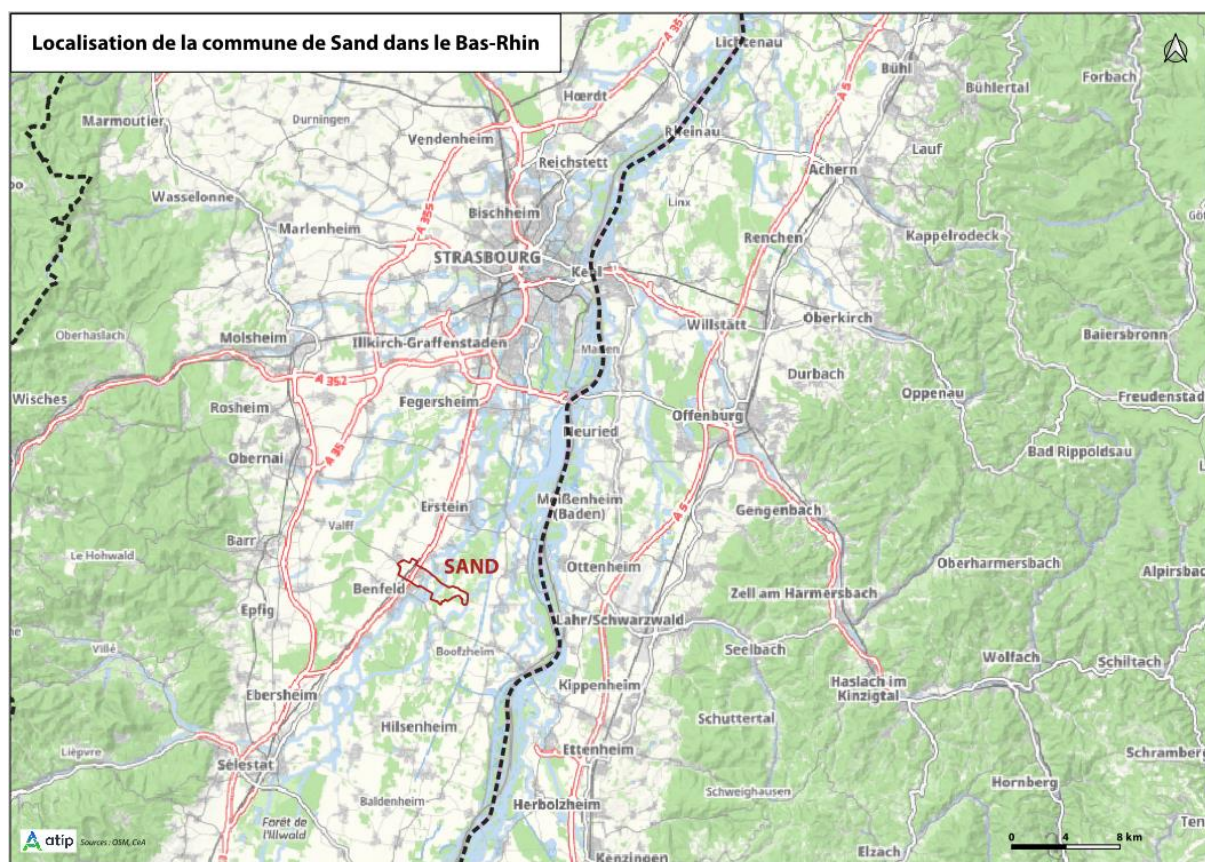
Mairie de Sand

2 rue du Général Leclerc – 67230 Sand

03 88 74 41 62

mairie-sand@wanadoo.fr

2. INTRODUCTION



Le PLU de Sand a été approuvé le 31/05/2011 et modifié à 3 reprises (12/02/2015, 04/09/2017 et 17/12/2019).

La commune souhaite à présent modifier son document d'urbanisme de manière simplifiée afin notamment :

- De reclasser la zone 1AUx à présent urbanisée en zone Ux2, d'assouplir et d'homogénéiser certaines règles de cette zone avec celle attenante située à Benfeld ;
- De clarifier et simplifier certaines règles afin d'en faciliter la compréhension et l'usage lors de l'instruction des dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme.

La présente notice de présentation a pour objet d'exposer le contenu de la modification simplifiée n°1 du PLU 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.

3. CHOIX ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE ENGAGEE

3.1. Choix de la procédure de modification simplifiée

Conformément à l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, la procédure de modification peut être mise en œuvre car les adaptations souhaitées ne sont pas de nature à :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou apporter une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création (9 ans pour les zones créées avant le 1^{er} janvier 2018), n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

L'article L.153-36 du code de l'urbanisme prévoit que la procédure de modification est mise en œuvre lorsque « l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».

En outre, les adaptations souhaitées n'ont pas pour effet :

- 1° 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 ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit de prendre en compte de nouvelles obligations s'imposant aux communes du territoire en termes de réalisation de logements locatifs sociaux (pour les PLUi tenant lieu de PLH).

En application des dispositions des articles L.153-41 et L.153-45 du code de l'urbanisme, il est donc possible d'avoir recours à une modification simplifiée, sans enquête publique.

3.2. Déroulement de la procédure

La procédure de modification simplifiée du PLU est engagée à l'initiative du maire de la commune de Sand.

L'autorité compétente examine si les évolutions du PLU sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement. Si oui, elle réalise une évaluation environnementale. Si non, elle demande confirmation de l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE).

Si une évaluation environnementale est réalisée, le dossier est soumis à la MRAE pour avis. En outre, dans ce cas, une concertation publique est organisée par la commune

conformément aux dispositions de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme. En l'absence d'évaluation environnementale, l'organisation d'une concertation n'est pas obligatoire.

Le projet de modification simplifiée est ensuite notifié au Préfet, au Président du Conseil Régional, au Président de la Collectivité Européenne d'Alsace, au Président de l'établissement public en charge du schéma de cohérence territoriale, ainsi qu'aux autres personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.

D'autres consultations peuvent également être nécessaires selon la nature des changements à apporter au PLU.

À l'issue de ces consultations, le dossier de modification simplifiée est mis à la disposition du public pendant 1 mois. En cas d'évaluation environnementale, cette mise à disposition prend la forme d'une participation par voie électronique (PVE) au titre de l'article L.123-19 du code de l'environnement.

À l'issue de la mise à disposition ou de la PVE, le maire en présente le bilan au conseil municipal, qui approuve la modification simplifiée au PLU.

4. POINT N°1 : RECLASSER LA ZONE 1AUX EN UX2, ASSOUPPLIR ET HOMOGENEISER CERTAINES REGLES AVEC LA ZONE UX2 DE BENFELD

4.1. Objet et motivation

La zone 1AUx est située est contigüe à la limite entre le territoire communal et celui de Benfeld et prolonge la zone d'activité économique de Benfeld classée Ux2 dans son PLU.



Google Maps 2025 – Zone 1AUx de Sand et zone Ux2 de Benfeld

Conformément au schéma directeur des zones d'activité économiques (SDZAE) de la communauté de commune du Canton d'Erstein (CCCE), et à présent que cette zone 1AUx est presque entièrement urbanisée (voiries de desserte créées, amené des réseaux, découpage parcellaire, permis de construire terminés et en cours), la commune souhaite reclasser cette zone en zone Ux2 et homogénéiser ses règles avec celles de la zone Ux2 de Benfeld, afin d'assurer une cohérence d'aménagement sur l'ensemble du secteur, de faciliter l'émergence de projets et de simplifier l'instruction de leurs dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme.

La zone 1AUx est donc supprimée et reclassée en secteur Ux2 et les secteurs Ux existants sont reclassés en secteurs Ux1. Cette distinction entre les secteurs Ux permet entre autre :

- De reprendre l'entièreté du règlement de la zone 1AUx pour l'appliquer au nouveau secteur Ux2 pour ne pas impacter les droits à construire. Il y est néanmoins prévus quelques adaptations (voir ci-après) ;
- De reprendre la même dénomination que le secteur Ux2 de Benfeld, l'idée à terme étant que ces deux secteurs possèdent les même règles d'urbanisme.

Vu en concertation avec la CCCE, certaines règles de la zone 1AUx sont adaptées afin de pouvoir s'appliquer à la zone Ux2 et entamer l'homogénéisation des règles avec la zone Ux2 de Benfeld :

- Interdire les étangs et les carrières ;
- Interdire le logement, y compris le logement de fonction, afin d'éviter le maintien des logements lorsque les activités disparaissent ;
- Permettre les imitations de matériaux ;

- Supprimer la précision des RAL au niveau de la teinte grise imposée aux éléments peints des façades ;
- Optimiser le foncier tout en garantissant la qualité végétale des abords des constructions.

4.2. Pièces du PLU modifiées

Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le règlement écrit
- Le plan de règlement échelle 1/5000^e et 1/2000^e

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

4.2.1. Règlement écrit

Les articles suivants du règlement écrit sont modifiés comme suit :

Règles de lecture du tableau :

- Les éléments repris en **rouge** correspondent aux évolutions souhaitées par le présent point de la présente modification simplifiée du PLU. Il s'agit principalement du report des règles de la zone 1AUx vers la nouvelle zone Ux2 ;
- Les éléments repris en **bleu** correspondent aux évolutions souhaitées par les autres points de la présente modification simplifiée du PLU.
- Les éléments repris en **vert** correspondent aux adaptations du règlement entre l'ancienne zone 1AUx et la nouvelle zone Ux2

<i>Extrait du règlement en vigueur</i>	<i>Extrait du règlement après modification du PLU</i>
TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE Caractères de la zone U La zone U est une zone correspondant à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. <u>Définition des différents secteurs et sous-secteurs de la zone U :</u> Ua : il s'agit du centre de Sand, caractérisé par une structure plutôt traditionnelle. Le bâti relativement dense, est souvent implanté sur limite séparative ou en respectant le « schulpf », et à l'alignement par rapport aux voies. Cet espace cumule des fonctions résidentielles, de services et d'activités économiques. A l'intérieur de cette zone, le secteur soumis au PPRI est réglementé par l'arrêté préfectoral du 14 septembre 1983 qui est annexé au PLU. Ub : la zone Ub correspond aux extensions urbaines. Elle comprend notamment des constructions plus récentes que dans la partie ancienne du bourg. Les constructions sont	TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE Caractères de la zone U La zone U est une zone correspondant à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Une partie de cette zone est concernée par le risque inondation et est soumise aux prescriptions du PPRI de l'II annexé au PLU. <u>Définition des différents secteurs et sous-secteurs de la zone U :</u> Ua : il s'agit du centre de Sand, caractérisé par une structure plutôt traditionnelle. Le bâti relativement dense, est souvent implanté sur limite séparative ou en respectant le « schulpf », et à l'alignement par rapport aux voies. Cet espace cumule des fonctions résidentielles, de services et d'activités économiques. ~~A l'intérieur de cette zone, le secteur soumis au PPRI est réglementé par l'arrêté préfectoral du 14 septembre 1983 qui est annexé au PLU.~~

implantées généralement en retrait de l'alignement, sur des parcelles plus vastes. Uc : cette zone se limite au secteur des maisons ouvrières situées dans la partie sud de la rue du Moulin. Uch : la zone Uch correspond au château de Sand, situé au Sud-Est de la commune. Ux : la zone Ux est une zone urbaine où les équipements publics existants permettent le développement d'une urbanisation principalement axée sur les activités (industrielles, commerciales et artisanales). A l'intérieur de cette zone, le secteur soumis au PPRI est réglementé par l'arrêté préfectoral du 14 septembre 1983 qui est annexé au PLU.	Ub : la zone Ub correspond aux extensions urbaines. Elle comprend notamment des constructions plus récentes que dans la partie ancienne du bourg. Les constructions sont implantées généralement en retrait de l'alignement, sur des parcelles plus vastes. Uc : cette zone se limite au secteur des maisons ouvrières situées dans la partie sud de la rue du Moulin. Uch : la zone Uch correspond au château de Sand, situé au Sud-Est de la commune. Ux1 : la zone Ux1 est une zone urbaine où les équipements publics existants permettent le développement d'une urbanisation principalement axée sur les activités (industrielles, commerciales et artisanales). ~~A l'intérieur de cette zone, le secteur soumis au PPRI est réglementé par l'arrêté préfectoral du 14 septembre 1983 qui est annexé au PLU.~~ Ux2 : la zone Ux2 correspond à l'extension du Parc d'Activité des Nations, zone d'activité économique située à Benfeld. Cette zone est destinée à l'accueil d'activités économiques
Article 1 – U : occupations et utilisations du sol interdites Disposition générale : [...] Dispositions particulières aux secteurs Ua, Ub, Uc, Uch - Les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière excepté celles visées à l'art.2 ou à la fonction d'entrepôt. Dispositions particulières au secteur Ux - Les constructions à usage d'habitation excepté celles visées à l'art.2 et à l'exploitation agricole ou forestière.	Article 1 – U : occupations et utilisations du sol interdites Disposition générale : [...] Dispositions particulières aux secteurs Ua, Ub, Uc, Uch - Les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière excepté celles visées à l'art.2 ou à la fonction d'entrepôt. Dispositions particulières au secteur Ux1 - Les constructions à usage d'habitation excepté celles visées à l'art.2 et à l'exploitation agricole ou forestière. Dispositions particulières au secteur Ux2 - l'implantation de constructions ou installations nouvelles liées à l'exploitation agricole ou forestière. - le logement, y compris le logement de fonction.
Article 2 – U : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières Disposition générale : - Les occupations et utilisations du sol figurant en emplacement réservé. - La construction d'ouvrages et de bâtiments nécessaires au fonctionnement des installations d'alimentation en eau potable et d'assainissement. Dispositions particulières aux secteurs Ua, Ub, Uc, Uch [...] Dispositions particulières au secteur Uch	Article 2 – U : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières Disposition générale : - Les occupations et utilisations du sol figurant en emplacement réservé. - La construction d'ouvrages et de bâtiments nécessaires au fonctionnement des installations d'alimentation en eau potable et d'assainissement. Dispositions particulières aux secteurs Ua, Ub, Uc, Uch [...] Dispositions particulières au secteur Uch

[...] Dispositions particulières au secteur Ux - Les logements de fonction, de gardiennage ou de service des occupations et utilisations du sol autorisées, dans la limite d'un logement et à condition que le logement soit intégré au volume principal de la construction projetée. Cette règle ne s'applique pas lorsque l'activité nécessite l'éloignement du logement pour des raisons de sécurité.	[...] Dispositions particulières au secteur Ux¹ - Les logements de fonction, de gardiennage ou de service des occupations et utilisations du sol autorisées, dans la limite d'un logement et à condition que le logement soit intégré au volume principal de la construction projetée. Cette règle ne s'applique pas lorsque l'activité nécessite l'éloignement du logement pour des raisons de sécurité. Dispositions particulières au secteur Ux² - 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 à condition d'être compatibles avec les orientations particulières d'aménagement.
Article 3 – U : accès et voiries Disposition générale : <u>Accès et voirie :</u> 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. Dispositions particulières au secteur Ua [...] Dispositions particulières aux secteurs Ub, Uc, Uch et Ux <u>Accès :</u> Tout terrain doit avoir un accès de 4 mètres minimum. Sauf dispositions contraires prévues dans les orientations d'aménagement et de programmation : <u>Voirie :</u> L'emprise des nouvelles voies, publiques ou privées, doit être au minimum de 6 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 60 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour faire demi-tour.	Article 3 – U : accès et voiries Disposition générale : <u>Accès et voirie :</u> 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. Dispositions particulières au secteur Ua [...] Dispositions particulières aux secteurs Ub, Uc, Uch et Ux¹ <u>Accès :</u> Tout terrain doit avoir un accès de 4 mètres minimum. Sauf dispositions contraires prévues dans les orientations d'aménagement et de programmation : <u>Voirie :</u> L'emprise des nouvelles voies, publiques ou privées, doit être au minimum de 6 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 60 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour faire demi-tour. Dispositions particulières au secteur Ux² <u>Accès :</u> Les accès directs sur la RD1083 sont interdits. L'accès à la zone se fera par le rond-point aménagé sur la route départementale 1083. De plus, aucun accès n'est autorisé sur le 1^{er} tronçon de voie d'accès et de desserte de la

	zone, compris entre le rond-point et la rue d'Espagne. <u>Voirie :</u> 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 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.
Article 6 – U : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques Dispositions générales : [...] Dispositions particulières aux secteurs Ua [...] Dispositions particulières au secteur Ub [...] Dispositions particulières au secteur Uc [...] Dispositions particulières au secteur Uch [...] Dispositions particulières au secteur Ux Tous les points du volume principal d'une construction les plus proches de l'emprise publique doivent être situés : - soit avec le même alignement que la construction qui jouxte le terrain à construire, - soit à une distance supérieure à 6 mètres dans le cas où les terrains qui jouxtent celui à construire ne permettent pas de donner d'alignement. Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 10 m par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.	Article 6 – U : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques Dispositions générales : [...] Dispositions particulières aux secteurs Ua [...] Dispositions particulières au secteur Ub [...] Dispositions particulières au secteur Uc [...] Dispositions particulières au secteur Uch [...] Dispositions particulières au secteur Ux¹ Tous les points du volume principal d'une construction les plus proches de l'emprise publique doivent être situés : - soit avec le même alignement que la construction qui jouxte le terrain à construire, - soit à une distance supérieure à 6 mètres dans le cas où les terrains qui jouxtent celui à construire ne permettent pas de donner d'alignement. Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 10 m par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier. Dispositions particulières au secteur Ux² 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.

Article 7 – U : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Dispositions générales : [...] Dispositions particulières au secteur Ub [...] Dispositions particulières au secteur Uc [...] Dispositions particulières au secteur Uch [...] Dispositions particulières au secteur Ux A moins que le bâtiment à construire ne soit implanté sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.	Article 7 – U : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Dispositions générales : [...] Dispositions particulières au secteur Ub [...] Dispositions particulières au secteur Uc [...] Dispositions particulières au secteur Uch [...] Dispositions particulières au secteur Ux¹ A moins que le bâtiment à construire ne soit implanté sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Dispositions particulières au secteur Ux² Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres ou sur limite.
Article 9 – U : emprise au sol Disposition générale : L'emprise au sol n'est pas réglementée à l'exception des secteurs ci-dessous : Dispositions particulières au secteur Ua [...] Dispositions particulières au secteur Ub [...] Dispositions particulières au secteur Uch L'emprise au sol maximale est fixée à 30%.	Article 9 – U : emprise au sol Disposition générale : L'emprise au sol n'est pas réglementée à l'exception des secteurs ci-dessous : Dispositions particulières au secteur Ua [...] Dispositions particulières au secteur Ub [...] Dispositions particulières au secteur Uch L'emprise au sol maximale est fixée à 30%. Dispositions particulières au secteur Ux² L'emprise au sol maximale est portée à 70% de la surface du terrain.
Article 10 – U : hauteur des constructions Dispositions générales : [...] Dispositions particulières au secteur Ua [...] Dispositions particulières au secteur Ub [...] Dispositions particulières au secteur Uc [...] Dispositions particulières au secteur Uch [...] Dispositions particulières au secteur Ux [...] Ne sont pas réglementées : - La hauteur des ouvrages techniques de faible emprise, - La hauteur des constructions spécifiques, liées à une occupation du sol autorisée, à condition	Article 10 – U : hauteur des constructions Dispositions générales : [...] Dispositions particulières au secteur Ua [...] Dispositions particulières au secteur Ub [...] Dispositions particulières au secteur Uc [...] Dispositions particulières au secteur Uch [...] Dispositions particulières au secteur Ux¹ [...] Ne sont pas réglementées : - La hauteur des ouvrages techniques de faible emprise,

que son emprise au sol soit limitée à 20% de la surface du bâtiment auquel elle est liée.	- La hauteur des constructions spécifiques, liées à une occupation du sol autorisée, à condition que son emprise au sol soit limitée à 20% de la surface du bâtiment auquel elle est liée. Dispositions particulières au secteur Ux2 La hauteur maximale des constructions et installations énergétiques est fixée à 15 mètres hors tout. Les ouvrages de faibles emprises ou les constructions spécifiques liées à une occupation du sol autorisées, à condition que son emprise soit limitée à 20% de la surface totale du bâtiment, ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.
Article 11 – U : aspect extérieur Dispositions générales : L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains. Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics. Seuls les talus partiels, rétablissant la pente naturelle ou permettant l'accès au stationnement des véhicules ou nécessaires au respect du règlement du PPRI, sont autorisés. En cas d'extensions, d'adaptations ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes. Les clôtures, toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations et installations avoisinantes. Antennes paraboliques : leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades). Les paraboles ne doivent pas être visibles depuis la voie. Les équipements liés aux énergies renouvelables sont autorisés. Dispositions particulières au secteur Ua [...] Dispositions particulières au secteur Ub [...] Disposition particulière au secteur Uc Non réglementé. Dispositions particulières au secteur Uch [...] Dispositions particulières au secteur Ux	Article 11 – U : aspect extérieur Dispositions générales : L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains. Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics. Seuls les talus partiels, rétablissant la pente naturelle ou permettant l'accès au stationnement des véhicules ou nécessaires au respect du règlement du PPRI, sont autorisés. En cas d'extensions, d'adaptations ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes du bâtiment existant. Les clôtures, toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser visuellement avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations et installations avoisinantes. Antennes paraboliques : leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades). Les paraboles ne doivent pas être visibles depuis la voie. Les équipements liés aux énergies renouvelables sont autorisés. Dispositions particulières au secteur Ua [...] Dispositions particulières au secteur Ub [...] Disposition particulière au secteur Uc Non réglementé. Dispositions particulières au secteur Uch [...]

[...]	Dispositions particulières au secteur Ux1 [...] Dispositions particulières au secteur Ux2 <u>Bâti :</u> Les toitures et façades végétalisées sont autorisées. Les panneaux solaires sont autorisés s'ils sont judicieusement intégrés aux façades et toitures. Les toitures seront traitées avec le même souci d'esthétique que les façades. Les bâtiments devront assurer le traitement architectural des couvertures et des équipements sur toiture (ventilation, climatisation de toute sorte, etc...). Le choix des matériaux est laissé à l'initiative du constructeur. Cependant : ~~—les imitations de matériaux sont interdites—~~ - l'usage de matériaux qualitatifs tels que bois enduits, etc... est préconisé. - dans le cas de l'utilisation de bardages en façades, celui-ci sera posé horizontalement. - les couleurs vives et criardes sont interdites. - dans le cas de l'utilisation de matériaux peints en façade, celle-ci devra être traitée à 90% au moins d'éléments peints de coloris gris (~~RAL 7011, RAL 700, RAL 7042, RAL 9006, RAL 7040, RAL 7035~~). <u>Clôtures</u> <u>- Clôtures sur rue :</u> Sauf dispositions particulières en matière de protection de l'environnement, les clôtures seront constituées d'un grillage en panneau rigide plastifié gris foncé à maille carrée ou rectangulaire sur poteaux droits verticaux d'une hauteur de 2 mètres. <u>- Clôtures sur limites séparatives :</u> Sauf dispositions contraires en matière de protection de l'environnement, les clôtures seront constituées soit d'un grillage en panneau rigide plastifié gris foncé à maille carrée ou rectangulaire sur poteaux droits verticaux d'une hauteur de 2 mètres, soit d'un grillage souple de type treillis en rouleau (galvanisé et plastifié gris foncé) à maille carrée ou rectangulaire sur poteaux droits verticaux d'une hauteur de 2 mètres. Aucune fondation de clôture ne dépassera le niveau du sol. Ces clôtures pourront être doublées de haies végétales (bosquets et massifs d'arbustes d'essences locales) composées de plusieurs espèces végétales caduques et persistantes (les haies mono-spécifiques sont interdites), plantées derrière le grillage. Sur toutes les limites du terrain (sur voie ou sur limite séparative), l'implantation de murs de soutènement est interdite.
-------	---

	<u>Zones de stockage et/ou de dépôt :</u> Les zones de stockage ne pourront être implantées dans l'espace compris entre les voies et emprises publiques et les façades principales des édifices. Les zones de stockage seront fermées sur chaque côté (hors accès) par une clôture opaque reprenant les teintes du volume de construction principal et évitant toute nuisance visuelle dans le paysage.				
Article 12 – U : stationnement Dispositions générales : 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 selon les normes minimales définies ci-après. Pour les autres constructions autorisées à l'exception de l'habitation, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe 1 du présent règlement. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à l'annexe 1 est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires. Dispositions particulières au secteur UA : [...] Dispositions particulières aux secteurs Ub, Uch [...] Dispositions particulières au secteur Uc [...]	Article 12 – U : stationnement Dispositions générales : 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 selon les normes minimales définies ci-après. Pour les autres constructions autorisées à l'exception de l'habitation, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe 1 du présent règlement. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à l'annexe 1 est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires. Dispositions particulières au secteur UA : [...] Dispositions particulières aux secteurs Ub, Uch [...] Dispositions particulières au secteur Uc [...] Dispositions particulières au secteur Ux2 Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne ; le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de fréquentation. <u>Normes de stationnement :</u> (SP : surface de plancher) <table border="1"> <thead> <tr> <th>Catégorie d'occupation des sols</th><th>Nombre minimal de places de stationnement</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td><td></td></tr> </tbody> </table>	Catégorie d'occupation des sols	Nombre minimal de places de stationnement		
Catégorie d'occupation des sols	Nombre minimal de places de stationnement				

	<table border="1"> <tr> <td>Commerces (vente + réserve)</td><td>1 place par tranche entamée de 25 m² de SP</td></tr> <tr> <td>Industrie, artisanat</td><td>1 place par tranche entamée de 100 m² de SP</td></tr> <tr> <td>Bureaux</td><td>1 place par tranche entamée 50 m² de SP</td></tr> <tr> <td>Entrepôts</td><td>1 place par tranche entamée 50 m² de SP</td></tr> <tr> <td>Hébergement hôtelier, équipements public ou d'intérêt collectif</td><td>Places à prévoir selon besoins.</td></tr> </table> <u>Stationnement vélos :</u> Au minimum 1 arceau vélo pour 3 places de stationnement voiture.	Commerces (vente + réserve)	1 place par tranche entamée de 25 m ² de SP	Industrie, artisanat	1 place par tranche entamée de 100 m ² de SP	Bureaux	1 place par tranche entamée 50 m ² de SP	Entrepôts	1 place par tranche entamée 50 m ² de SP	Hébergement hôtelier, équipements public ou d'intérêt collectif	Places à prévoir selon besoins.
Commerces (vente + réserve)	1 place par tranche entamée de 25 m ² de SP										
Industrie, artisanat	1 place par tranche entamée de 100 m ² de SP										
Bureaux	1 place par tranche entamée 50 m ² de SP										
Entrepôts	1 place par tranche entamée 50 m ² de SP										
Hébergement hôtelier, équipements public ou d'intérêt collectif	Places à prévoir selon besoins.										
Article 13 – U : espaces libres et plantations – espaces boisés classés Dispositions générales : Les haies monospécifiques (composées d'une seule espèce) et les conifères ne sont pas autorisés. Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues. Dispositions particulières au secteur Ua [...] Dispositions particulières aux secteurs Ub, Uch et Ux [...]	Article 13 – U : espaces libres et plantations – espaces boisés classés Dispositions générales : Les haies monospécifiques (composées d'une seule espèce) et les conifères ne sont pas autorisés. Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues. Dispositions particulières au secteur Ua [...] Dispositions particulières aux secteurs Ub, Uch et Ux¹ [...] Dispositions particulières à la zone Ux² 100% de la surface non affectée aux constructions, au stationnement et aux accès doit être aménagée et rester perméable aux eaux pluviales. De plus, les surfaces perméables doivent représenter au moins 20% de la surface du terrain. Cette surface peut être réduite à 15% à condition de respecter pour l'ensemble du terrain un coefficient de biotope par surface (CBS) moyen de minimum 0,5. Le mode calcul du CBS est explicité en annexe du présent règlement. Tout projet de construction principale devra prévoir la plantation de 3 arbres feuillus minimum. :—Plantation plantations à base d'arbres à haute ou moyenne tige, ou de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues,—de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel. <u>Les aires de stationnement :</u> Elles doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige de diamètre 8-10 centimètres minimum pour 3 places de stationnement.										

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (IAU et IAUx) Caractères de la zone AU De manière générale, la zone AU est un espace destiné à être urbanisé dans le futur. IAU : Il s'agit d'une zone où la desserte en équipements en périphérie immédiate existe et sa capacité est suffisante. L'affectation dominante de ces secteurs est l'habitat. Néanmoins, sont également autorisés, les équipements et services qui en sont le complément normal ainsi que les activités, sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation. Le sous-secteur IAUx est destiné à l'accueil d'activités économiques	TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (IAU et IAUx) Caractères de la zone AU De manière générale, la zone AU est un espace destiné à être urbanisé dans le futur. IAU : Il s'agit d'une zone où la desserte en équipements en périphérie immédiate existe et sa capacité est suffisante. L'affectation dominante de ces secteurs est l'habitat. Néanmoins, sont également autorisés, les équipements et services qui en sont le complément normal ainsi que les activités, sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation. ~~Le sous-secteur IAUx est destiné à l'accueil d'activités économiques~~
Article 1 – AU : occupations et utilisations du sol interdites Disposition générale : [...] Dispositions particulières au secteur IAU - Les constructions à usage d'artisanat, industrie, hébergement hôtelier, entrepôts de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone. Dispositions particulières au secteur IAUx - Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2	Article 1 – AU : occupations et utilisations du sol interdites ~~Disposition générale :~~ [...] ~~Dispositions particulières au secteur IAU~~ - Les constructions à usage d'artisanat, industrie, hébergement hôtelier, entrepôts de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone. ~~Dispositions particulières au secteur IAUx~~ ~~— Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2~~
Article 2 – AU : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières Sont admises : [...] Dispositions particulières en secteur IAU Pour toute opération d'ensemble au sein de la zone, il devra être réalisé une part minimale de 25% des logements sous forme d'habitat intermédiaire (habitat individuel dense, petits collectifs, formes mixtes) Dispositions particulières en secteur IAUx Les logements de fonction, de gardiennage ou de service des occupations et utilisations du sol autorisées, dans la limite d'un logement de moins de 100m² de surface de plancher et à condition que le logement soit intégré au volume principal de la construction projetée. Cette règle ne s'applique pas lorsque l'activité nécessite l'éloignement du logement pour des raisons de sécurité. Dans ce cas la limitation de surface de plancher est maintenue à 100m².	Article 2 – AU : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières Sont admises : [...] ~~Dispositions particulières en secteur IAU~~ Pour toute opération d'ensemble au sein de la zone, il devra être réalisé une part minimale de 25% des logements sous forme d'habitat intermédiaire (habitat individuel dense, petits collectifs, formes mixtes) ~~Dispositions particulières en secteur IAUx~~ ~~Les logements de fonction, de gardiennage ou de service des occupations et utilisations du sol autorisées, dans la limite d'un logement de moins de 100m² de surface de plancher et à condition que le logement soit intégré au volume principal de la construction projetée.~~ ~~Cette règle ne s'applique pas lorsque l'activité nécessite l'éloignement du logement pour des raisons de sécurité. Dans ce cas la limitation de surface de plancher est maintenue à 100m².~~
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	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. <u>Accès :</u> Tout terrain doit avoir un accès de 4 mètres minimum. Dispositions particulières au secteur IAUx Les accès directs sur la RD 1083 sont interdits. L'accès à la zone se fera par le rond-point aménagé sur la route départementale 1083. De plus, aucun accès n'est autorisé sur le 1er tronçon de voie d'accès et de desserte de la zone, compris entre le rond-point et la rue d'Espagne. <u>Voirie :</u> [...]	qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. <u>Accès :</u> Tout terrain doit avoir un accès de 4 mètres minimum. ~~Dispositions particulières au secteur IAUx~~ ~~Les accès directs sur la RD 1083 sont interdits. L'accès à la zone se fera par le rond-point aménagé sur la route départementale 1083. De plus, aucun accès n'est autorisé sur le 1er tronçon de voie d'accès et de desserte de la zone, compris entre le rond-point et la rue d'Espagne.~~ <u>Voirie :</u> [...]
Article 6 – AU : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques Dispositions générales [...] Dispositions applicables à la zone IAU (sauf secteur IAUx) Tous les points du volume principal d'une construction les plus proches de l'emprise publique doivent être situés : - soit avec le même alignement que la construction qui jouxte le terrain à construire, - soit à une distance comprise entre 0 et 10 mètres, dans le cas où les terrains qui jouxtent celui à construire ne permettent pas de donner d'alignement ni de distance. 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.	Article 6 – AU : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ~~Dispositions générales~~ ~~[...]~~ ~~Dispositions applicables à la zone IAU (sauf secteur IAUx) particulières~~ Tous les points du volume principal d'une construction les plus proches de l'emprise publique doivent être situés : - soit avec le même alignement que la construction qui jouxte le terrain à construire, - soit à une distance comprise entre 0 et 10 mètres, dans le cas où les terrains qui jouxtent celui à construire ne permettent pas de donner d'alignement ni de distance. ~~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.~~
Article 7 – AU : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Dispositions générales [...] Dispositions applicable à la zone IAU (sauf secteur IAUx) A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.	Article 7 – AU : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ~~Dispositions générales~~ ~~[...]~~ ~~Dispositions applicable à la zone IAU (sauf secteur IAUx) particulières~~ A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

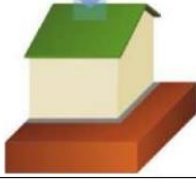
Les annexes doivent s'implanter sur limite ou au-delà de 1 mètre. Dispositions particulières au secteur IAUx Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres ou sur limite.	Les annexes doivent s'implanter sur limite ou au-delà de 1 mètre. ~~Dispositions particulières au secteur IAUx~~ ~~Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres ou sur limite.~~
Article 9 – AU : emprise au sol L'emprise au sol maximale est fixée à 60% de la surface du terrain. Dans le secteur IAUx, cette emprise au sol maximale est portée à 70% de la surface du terrain. Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments destinés aux services publics ou d'intérêt collectif.	Article 9 – AU : emprise au sol L'emprise au sol maximale est fixée à 60% de la surface du terrain. ~~Dans le secteur IAUx, cette emprise au sol maximale est portée à 70% de la surface du terrain.~~ Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments destinés aux services publics ou d'intérêt collectif.
Article 10 – AU : hauteur des constructions Dispositions générales [...] Dispositions applicables à la zone IAU (hors secteur IAUx) La hauteur maximale des constructions et installations liées aux énergies renouvelables, mesurée hors tout est fixée à 10 mètres. La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'acrotère. La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 4 mètres. La hauteur maximale des constructions destinées aux services publics ou d'intérêts collectifs est fixée à 20 mètres. Dispositions particulières au secteur IAUx La hauteur maximale des constructions et installations énergétiques est fixée à 15 mètres hors tout. Les ouvrages de faibles emprises ou les constructions spécifiques liées à une occupation du sol autorisées, à condition que son emprise soit limitée à 20% de la surface totale du bâtiment, ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.	Article 10 – AU : hauteur des constructions ~~Dispositions générales~~ ~~[...]~~ ~~Dispositions applicables à la zone IAU (hors secteur IAUx) particulières~~ La hauteur maximale des constructions et installations liées aux énergies renouvelables, mesurée hors tout est fixée à 10 mètres. La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'acrotère. La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 4 mètres. La hauteur maximale des constructions destinées aux services publics ou d'intérêts collectifs est fixée à 20 mètres. ~~Dispositions particulières au secteur IAUx~~ ~~La hauteur maximale des constructions et installations énergétiques est fixée à 15 mètres hors tout.~~ ~~Les ouvrages de faibles emprises ou les constructions spécifiques liées à une occupation du sol autorisées, à condition que son emprise soit limitée à 20% de la surface totale du bâtiment, ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.~~
Article 11 – AU : aspect extérieur Dispositions générales : [...] Dispositions particulières au secteur IAU : [...] Dispositions particulières au secteur IAUx <u>Bâti :</u> Les toitures et façades végétalisées sont autorisées. Les panneaux solaires sont autorisés s'ils sont judicieusement intégrés aux façades et toitures. Les toitures seront traitées avec le même souci d'esthétique que les façades. Les bâtiments devront assurer le traitement architectural des couvertures et des équipements sur toiture (ventilation, climatisation de toute sorte, etc...).	Article 11 – AU : aspect extérieur ~~Dispositions générales :~~ ~~[...]~~ ~~Dispositions particulières au secteur IAU :~~ ~~[...]~~ ~~Dispositions particulières au secteur IAUx~~ ~~<u>Bâti :</u>~~ ~~Les toitures et façades végétalisées sont autorisées. Les panneaux solaires sont autorisés s'ils sont judicieusement intégrés aux façades et toitures.~~ ~~Les toitures seront traitées avec le même souci d'esthétique que les façades. Les bâtiments devront assurer le traitement architectural des couvertures et des équipements sur toiture (ventilation, climatisation de toute sorte, etc...).~~

Le choix des matériaux est laissé à l'initiative du constructeur. Cependant : - les imitations de matériaux sont interdites. - l'usage de matériaux qualitatifs tels que bois enduits, etc... est préconisé. - dans le cas de l'utilisation de bardages en façades, celui-ci sera posé horizontalement. - les couleurs vives et criardes sont interdites. - dans le cas de l'utilisation de matériaux peints en façade, celle-ci devra être traitée à 90% au moins d'éléments peints de coloris gris (RAL 7011, RAL 700, RAL 7042, RAL 9006, RAL 7040, RAL 7035). <u>Clôtures</u> <u>- Clôtures sur rue :</u> Sauf dispositions particulières en matière de protection de l'environnement, les clôtures seront constituées d'un grillage en panneau rigide plastifié gris foncé à maille carrée ou rectangulaire sur poteaux droits verticaux d'une hauteur de 2 mètres. <u>- Clôtures sur limites séparatives :</u> Sauf dispositions contraires en matière de protection de l'environnement, les clôtures seront constituées soit d'un grillage en panneau rigide plastifié gris foncé à maille carrée ou rectangulaire sur poteaux droits verticaux d'une hauteur de 2 mètres, soit d'un grillage souple de type treillis en rouleau (galvanisé et plastifié gris foncé) à maille carrée ou rectangulaire sur poteaux droits verticaux d'une hauteur de 2 mètres. Aucune fondation de clôture ne dépassera le niveau du sol. Ces clôtures pourront être doublées de haies végétales (bosquets et massifs d'arbustes d'essences locales) composées de plusieurs espèces végétales caduques et persistantes (les haies mono-spécifiques sont interdites), plantées derrière le grillage. Sur toutes les limites du terrain (sur voie ou sur limite séparative), l'implantation de murs de soutènement est interdite. <u>Zones de stockage et/ou de dépôt :</u> Les zones de stockage ne pourront être implantées dans l'espace compris entre les voies et emprises publiques et les façades principales des édifices. Les zones de stockage seront fermées sur chaque côté (hors accès) par une clôture opaque reprenant les teintes du volume de construction principal et évitant toute nuisance visuelle dans le paysage.	~~Le choix des matériaux est laissé à l'initiative du constructeur.~~ ~~Cependant :~~ ~~- les imitations de matériaux sont interdites.~~ ~~- l'usage de matériaux qualitatifs tels que bois enduits, etc... est préconisé.~~ ~~- dans le cas de l'utilisation de bardages en façades, celui-ci sera posé horizontalement.~~ ~~- les couleurs vives et criardes sont interdites.~~ ~~- dans le cas de l'utilisation de matériaux peints en façade, celle-ci devra être traitée à 90% au moins d'éléments peints de coloris gris (RAL 7011, RAL 700, RAL 7042, RAL 9006, RAL 7040, RAL 7035).~~ ~~<u>Clôtures</u>~~ ~~<u>- Clôtures sur rue :</u>~~ ~~Sauf dispositions particulières en matière de protection de l'environnement, les clôtures seront constituées d'un grillage en panneau rigide plastifié gris foncé à maille carrée ou rectangulaire sur poteaux droits verticaux d'une hauteur de 2 mètres.~~ ~~<u>- Clôtures sur limites séparatives :</u>~~ ~~Sauf dispositions contraires en matière de protection de l'environnement, les clôtures seront constituées soit d'un grillage en panneau rigide plastifié gris foncé à maille carrée ou rectangulaire sur poteaux droits verticaux d'une hauteur de 2 mètres, soit d'un grillage souple de type treillis en rouleau (galvanisé et plastifié gris foncé) à maille carrée ou rectangulaire sur poteaux droits verticaux d'une hauteur de 2 mètres. Aucune fondation de clôture ne dépassera le niveau du sol.~~ ~~Ces clôtures pourront être doublées de haies végétales (bosquets et massifs d'arbustes d'essences locales) composées de plusieurs espèces végétales caduques et persistantes (les haies mono-spécifiques sont interdites), plantées derrière le grillage.~~ ~~Sur toutes les limites du terrain (sur voie ou sur limite séparative), l'implantation de murs de soutènement est interdite.~~ ~~<u>Zones de stockage et/ou de dépôt :</u>~~ ~~Les zones de stockage ne pourront être implantées dans l'espace compris entre les voies et emprises publiques et les façades principales des édifices.~~ ~~Les zones de stockage seront fermées sur chaque côté (hors accès) par une clôture opaque reprenant les teintes du volume de construction principal et évitant toute nuisance visuelle dans le paysage.~~
Article 12 – AU : stationnement [...]	Article 12 – AU : stationnement [...]

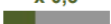
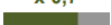
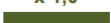
Dispositions applicables à la zone IAU (sauf secteur IAUx) [...] Dispositions applicables au secteur IAUx Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne; le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de fréquentation. <u>Normes de stationnement :</u> (SP : surface de plancher) <table border="1"> <thead> <tr> <th>Catégorie d'occupation des sols</th><th>Nombre minimal de places de stationnement</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Commerces (vente + réserve)</td><td>1 place par tranche entamée de 25 m² de SP</td></tr> <tr> <td>Industrie, artisanat</td><td>1 place par tranche entamée de 100 m² de SP</td></tr> <tr> <td>Bureaux</td><td>1 place par tranche entamée 50 m² de SP</td></tr> <tr> <td>Entrepôts</td><td>1 place par tranche entamée 50 m² de SP</td></tr> <tr> <td>Hébergement hôtelier, équipements public ou d'intérêt collectif</td><td>Places à prévoir selon besoins.</td></tr> </tbody> </table> <u>Stationnement vélos :</u> Au minimum 1 arceau vélo pour 3 places de stationnement voiture.	Catégorie d'occupation des sols	Nombre minimal de places de stationnement	Commerces (vente + réserve)	1 place par tranche entamée de 25 m ² de SP	Industrie, artisanat	1 place par tranche entamée de 100 m ² de SP	Bureaux	1 place par tranche entamée 50 m ² de SP	Entrepôts	1 place par tranche entamée 50 m ² de SP	Hébergement hôtelier, équipements public ou d'intérêt collectif	Places à prévoir selon besoins.	~~Dispositions applicables à la zone IAU (sauf secteur IAUx) particulières~~ [...] ~~Dispositions applicables au secteur IAUx~~ ~~Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne; le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de fréquentation.~~ <u>Normes de stationnement :</u> (SP : surface de plancher) <table border="1"> <thead> <tr> <th>Catégorie d'occupation des sols</th><th>Nombre minimal de places de stationnement</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Commerces (vente + réserve)</td><td>1 place par tranche entamée de 25 m² de SP</td></tr> <tr> <td>Industrie, artisanat</td><td>1 place par tranche entamée de 100 m² de SP</td></tr> <tr> <td>Bureaux</td><td>1 place par tranche entamée 50 m² de SP</td></tr> <tr> <td>Entrepôts</td><td>1 place par tranche entamée 50 m² de SP</td></tr> <tr> <td>Hébergement hôtelier, équipements public ou d'intérêt collectif</td><td>Places à prévoir selon besoins.</td></tr> </tbody> </table> <u>Stationnement vélos :</u> Au minimum 1 arceau vélo pour 3 places de stationnement voiture.	Catégorie d'occupation des sols	Nombre minimal de places de stationnement	Commerces (vente + réserve)	1 place par tranche entamée de 25 m ² de SP	Industrie, artisanat	1 place par tranche entamée de 100 m ² de SP	Bureaux	1 place par tranche entamée 50 m ² de SP	Entrepôts	1 place par tranche entamée 50 m ² de SP	Hébergement hôtelier, équipements public ou d'intérêt collectif	Places à prévoir selon besoins.
Catégorie d'occupation des sols	Nombre minimal de places de stationnement																								
Commerces (vente + réserve)	1 place par tranche entamée de 25 m ² de SP																								
Industrie, artisanat	1 place par tranche entamée de 100 m ² de SP																								
Bureaux	1 place par tranche entamée 50 m ² de SP																								
Entrepôts	1 place par tranche entamée 50 m ² de SP																								
Hébergement hôtelier, équipements public ou d'intérêt collectif	Places à prévoir selon besoins.																								
Catégorie d'occupation des sols	Nombre minimal de places de stationnement																								
Commerces (vente + réserve)	1 place par tranche entamée de 25 m ² de SP																								
Industrie, artisanat	1 place par tranche entamée de 100 m ² de SP																								
Bureaux	1 place par tranche entamée 50 m ² de SP																								
Entrepôts	1 place par tranche entamée 50 m ² de SP																								
Hébergement hôtelier, équipements public ou d'intérêt collectif	Places à prévoir selon besoins.																								
Article 13 – AU : espaces libres et plantations – espaces boisés classés Dispositions applicables à la zone (sauf secteur IAUx) Les haies mono-spécifiques (composées d'une seule espèce) et les conifères ne sont pas autorisés. Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues. 100% de la surface non affectée aux constructions, au stationnement et aux accès doit être aménagée et rester perméable aux eaux pluviales. Tout projet devra prévoir la plantation de 3 arbres feuillus minimum. Plantation à base d'arbres à haute ou moyenne tige, ou de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel. Dispositions particulières au secteur IAUx	Article 13 – AU : espaces libres et plantations – espaces boisés classés ~~Dispositions applicables à la zone (sauf secteur IAUx)~~ Les haies mono-spécifiques (composées d'une seule espèce) et les conifères ne sont pas autorisés. Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues. 100% de la surface non affectée aux constructions, au stationnement et aux accès doit être aménagée et rester perméable aux eaux pluviales. Tout projet devra prévoir la plantation de 3 arbres feuillus minimum. Plantation à base d'arbres à haute ou moyenne tige, ou de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel. ~~Dispositions particulières au secteur IAUx~~																								

100% de la surface non affectée aux constructions, au stationnement et aux accès doit être aménagée et rester perméable aux eaux pluviales. De plus, les surfaces perméables doivent représenter au moins 20% de la surface du terrain. Tout projet devra prévoir la plantation de 3 arbres feuillus minimum. Plantation à base d'arbres à haute ou moyenne tige, ou de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel. <u>Les aires de stationnement :</u> Elles doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige de diamètre 8-10 centimètres minimum pour 3 places de stationnement.	~~100% de la surface non affectée aux constructions, au stationnement et aux accès doit être aménagée et rester perméable aux eaux pluviales.~~ ~~De plus, les surfaces perméables doivent représenter au moins 20% de la surface du terrain.~~ ~~Tout projet devra prévoir la plantation de 3 arbres feuillus minimum. Plantation à base d'arbres à haute ou moyenne tige, ou de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.~~ <u>Les aires de stationnement :</u> Elles doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige de diamètre 8-10 centimètres minimum pour 3 places de stationnement.
TITRE VI : ANNEXES Annexe 1 – Stationnement – Dispositions applicables aux zones U et 1AU, à l'exception du secteur 1AUx [...] Annexe 2 – Illustration de l'article 7-Ua [...]	TITRE VI : ANNEXES Annexe 1 – Stationnement – Dispositions applicables aux zones U et 1AU, à l'exception du secteur 1AUx [...] Annexe 2 – Illustration de l'article 7-Ua [...] Annexe 3 – mode de calcul du coefficient de biotope par surface (CBS) (source : PLU de Saint-Louis) Le coefficient de biotope par surface (CBS) est le rapport entre toutes les surfaces favorables à la nature (ou éco-aménageables) présentes sur l'unité foncière du projet et la surface totale des parcelles supports d'un projet : $\text{CBS} = \frac{\text{Surfaces éco-aménageables (A)}}{\text{Surface totale des parcelles supports d'un projet (B)}}$ Lorsque la surface éco-aménageable (A) est déterminée, il faut la diviser par la surface totale de la parcelle (B) pour obtenir le CBS, qui devra être conforme au niveau minimum retenu selon la localisation de la construction. Coefficient de biotope par surface (CBS) à appliquer selon les modalités suivantes : - Un coefficient de biotope par surface de 0,5 minimum doit être appliqué pour toutes les parcelles supports d'un projet soumis au respect du CBS. <u>Pour le calcul des surfaces éco-aménageables (A)</u> une pondération a été mise en place en fonction de la nature de la surface. Un coefficient de valeur écologique selon le type de surface est ainsi précisé dans le tableau ci-dessous :

Type de surface	Description	Coefficient de valeur écologique
1. Surfaces imperméables 	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier).	0,0 
2. Surfaces semi-perméables 	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable).	0,3 
3. Surfaces semi-ouvertes 	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, avec végétation (dalle de bois, pierres de treillis de pelouse).	0,5 
Type de surface	Description	Coefficient de valeur écologique
4. Espaces verts sur dalle 1 	Espaces verts sur dalles de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm.	0,5 
5. Espaces verts sur dalle 2 	Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale supérieur à 80 cm.	0,7 
6. Espaces verts en pleine terre 	Continuité avec la terre naturelle disponible au développement de la flore et de la faune.	1,0 
7. Toiture classique avec infiltration dans la parcelle 	Infiltration d'eau de pluie pour enrichir la nappe phréatique, infiltration dans des surfaces plantées.	0,2 

Type de surface	Description	Coefficient de valeur écologique
8. Mur végétalisé 	Végétalisation des murs.	0,5 
9. Toiture végétalisée 	Végétalisation des toitures extensive ou intensive.	0,7 
10. Arbre à haute tige existant et préservé dans le cadre du projet 	Un bonus peut être ajouté pour tout arbre à haute tige existant sur le terrain naturel avant travaux et préservé dans le cadre du projet	Bonus de +0,01 par arbre à haute tige préservé

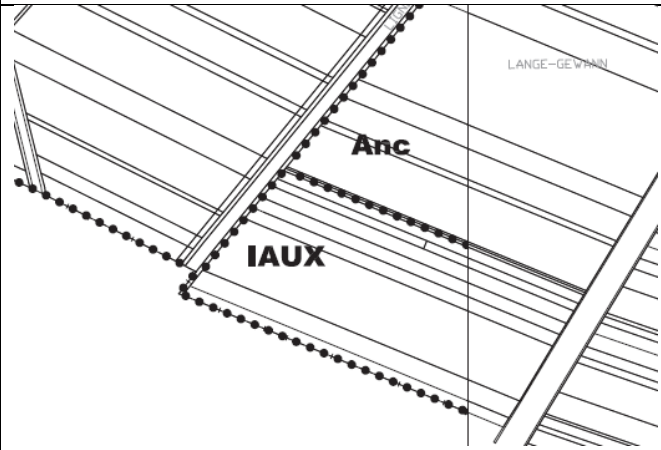
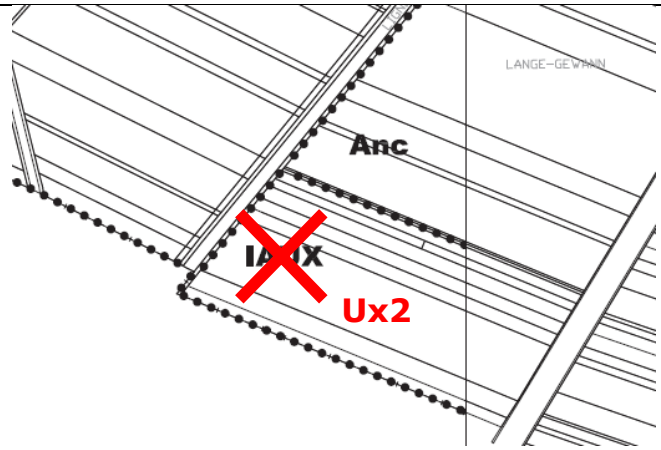
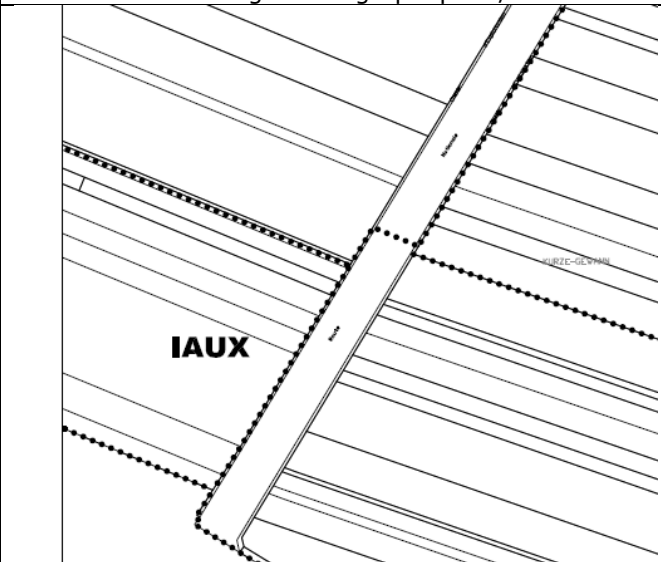
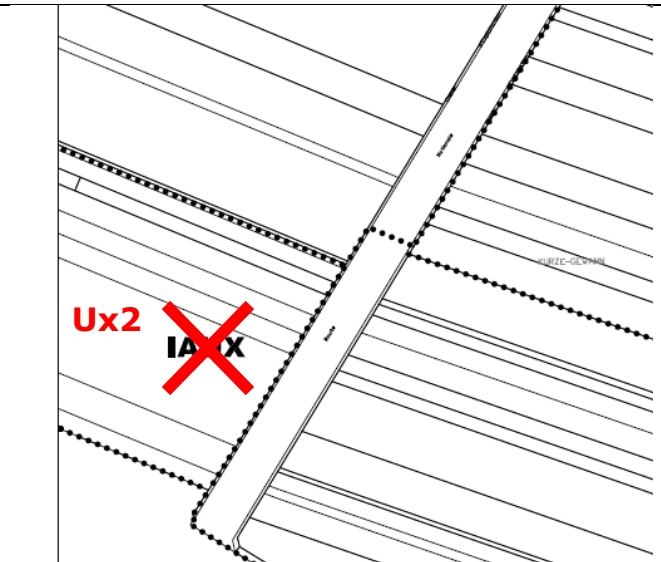
La fiche de calcul de la page suivante peut être renseignée par les porteurs de projets afin de calculer le CBS à l'échelle des parcelles supports d'un projet :

Type de surface	Surfaces prévues (1 à 9) Nombre d'arbres (10)	Coefficient de valeur écologique	Surfaces éco-aménageables
1. Surfaces imperméables 		x 0,0 	=
2. Surfaces semi-perméables 		x 0,3 	=
3. Surfaces semi-ouvertes 		x 0,5 	=
4. Espaces verts sur dalle 1 		x 0,5 	=
5. Espaces verts sur dalle 2 		x 0,7 	=
6. Espaces verts en pleine terre 		x 1,0 	=
7. Toiture classique avec infiltration dans la parcelle 		x 0,2 	=
8. Mur végétalisé 		x 0,5 	=
9. Toiture végétalisée 		x 0,7 	=
10. Arbre à haute tige existant et préservé 		x 0,01 par arbre	=

TOTAL surfaces éco-aménageables (A)	=
Surface des parcelles supports du projet (B)	=
CBS (A/B)	=

4.2.2. Plans de règlement

Le plan de règlement est modifié comme suit :

Extrait du plan de règlement en vigueur	Extrait du plan de règlement après modification du PLU
 Extrait du règlement graphique 1/5000^e	 Reclassement de la zone 1AUx en zone Ux2
 Extrait du règlement graphique 1/2000^e	 Reclassement de la zone 1AUx en zone Ux2

4.3. Incidences sur l'environnement

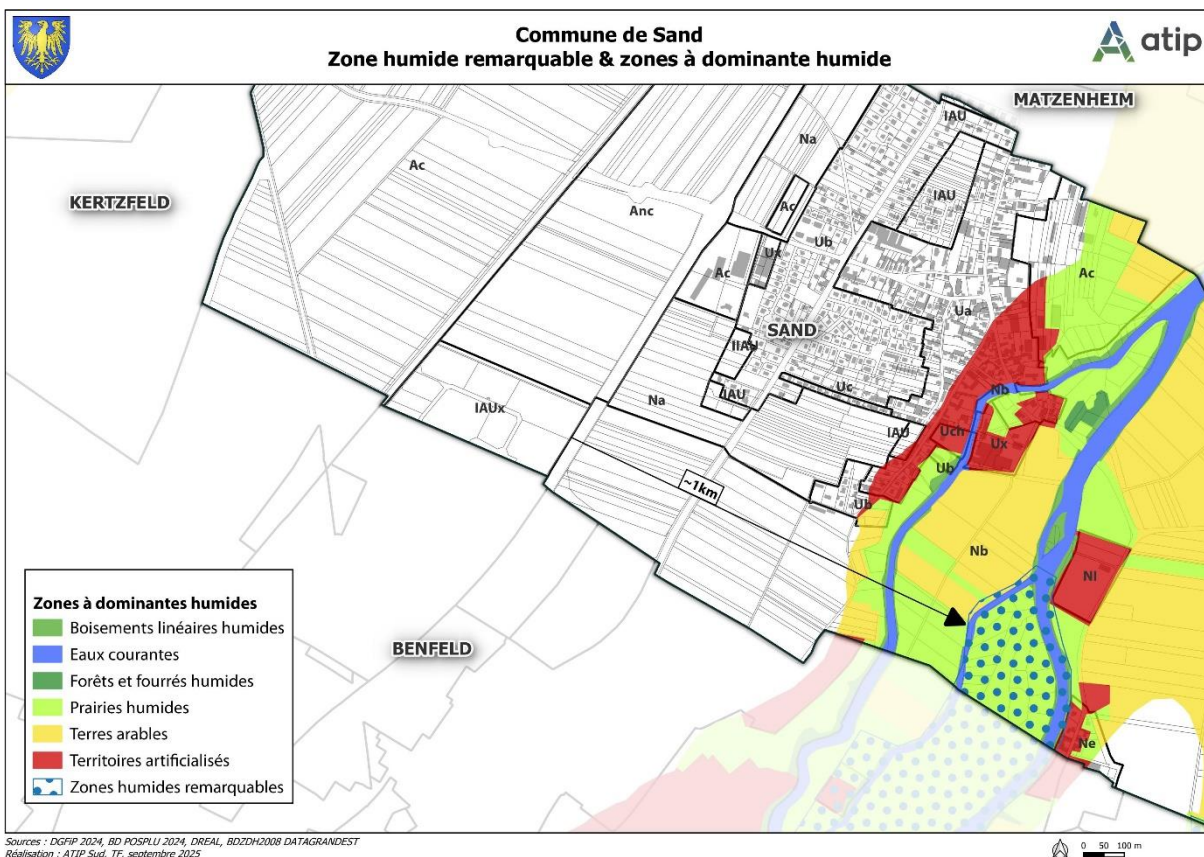
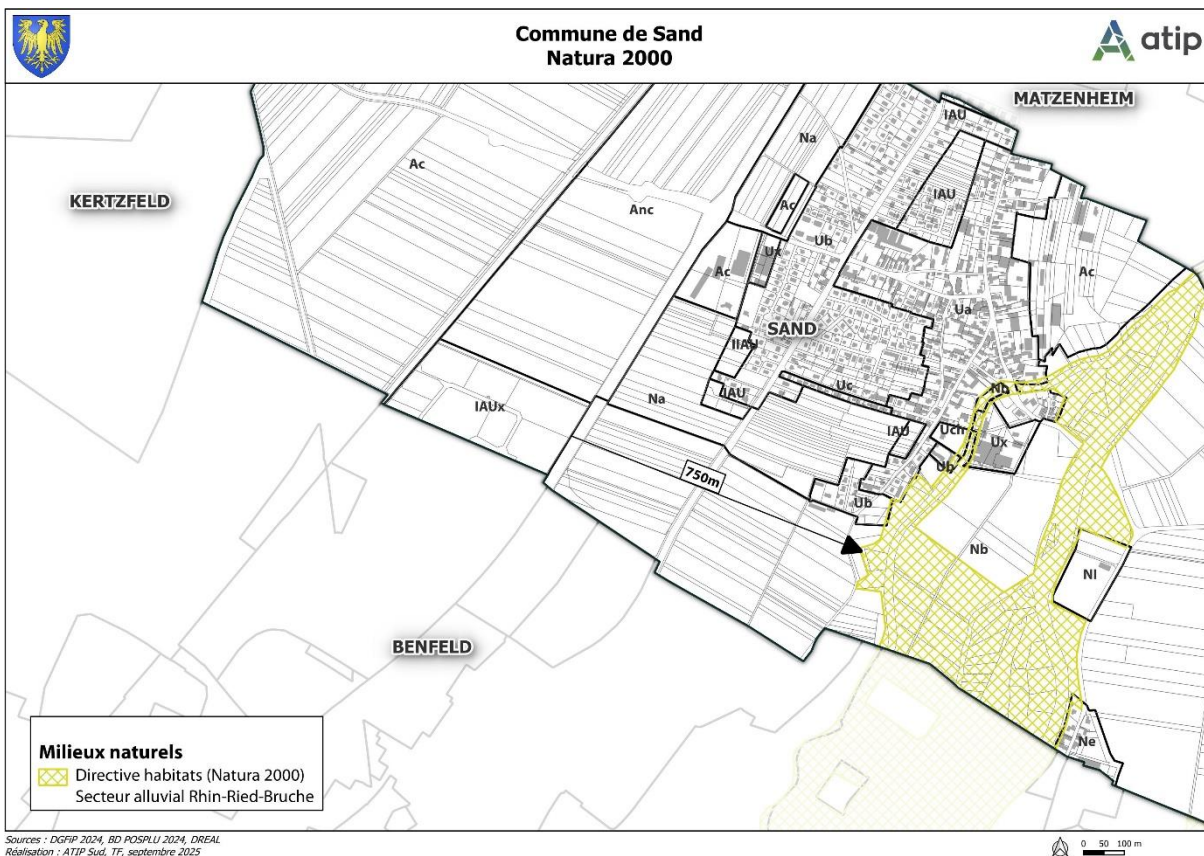
Les modifications des dispositions du PLU, telles qu'exposées ci-dessus, concernent une zone sur laquelle ont été identifiés un certain nombre d'enjeux. Elles sont ainsi susceptibles d'avoir sur l'environnement les incidences suivantes :

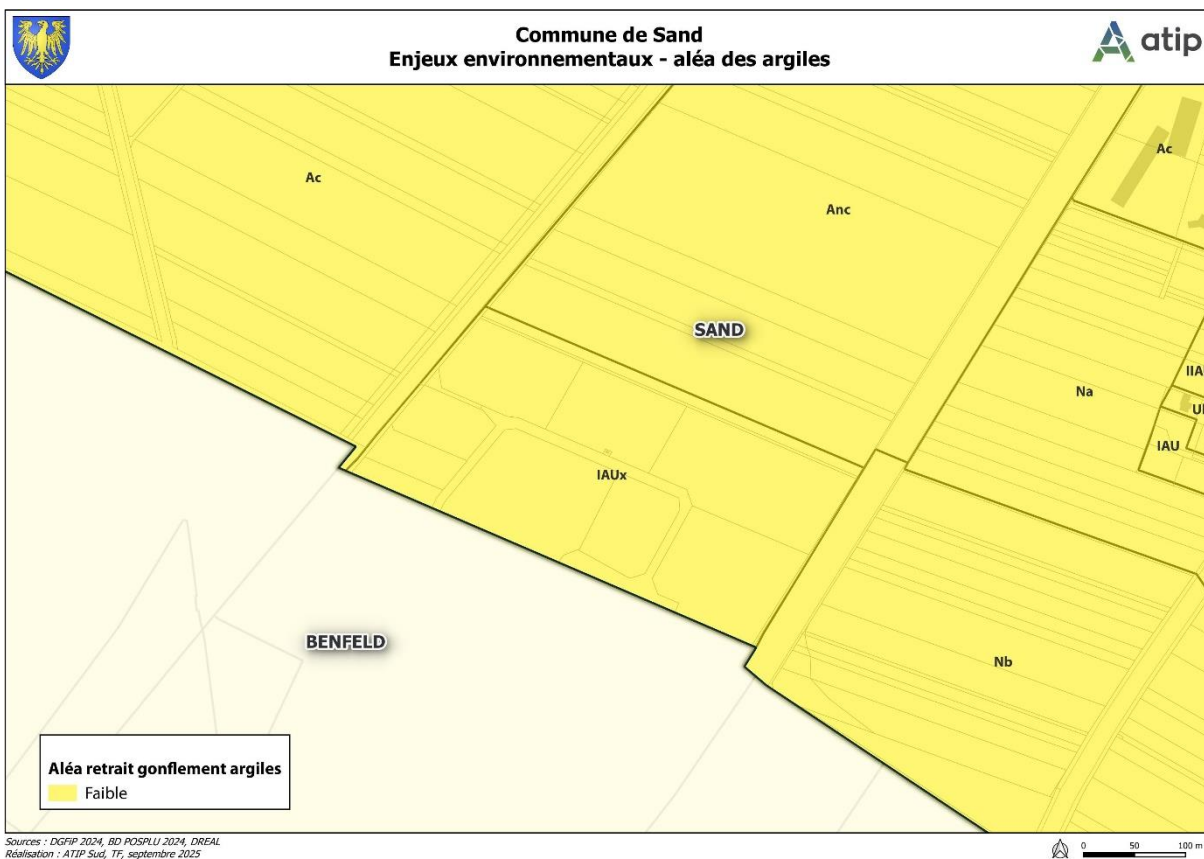
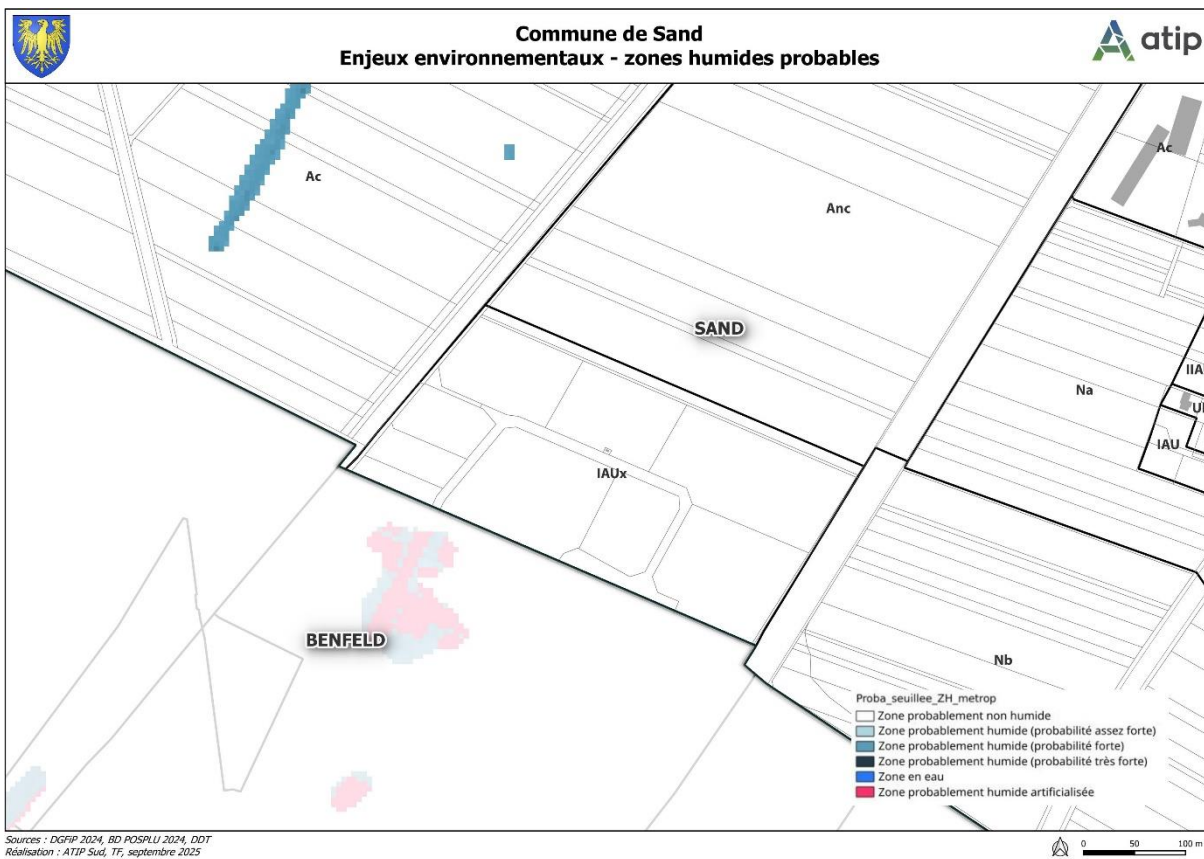
Enjeux	Caractéristiques de la zone concernée	Incidences de la modification simplifiée du PLU
Milieux naturels et biodiversité		
Natura 2000	Le ban communal de Sand est concerné par le site Natura 2000 « FR4201797 – Secteur alluvial	Sans incidences La zone 1AUx, future zone Ux2, est située à environ 700m de ce

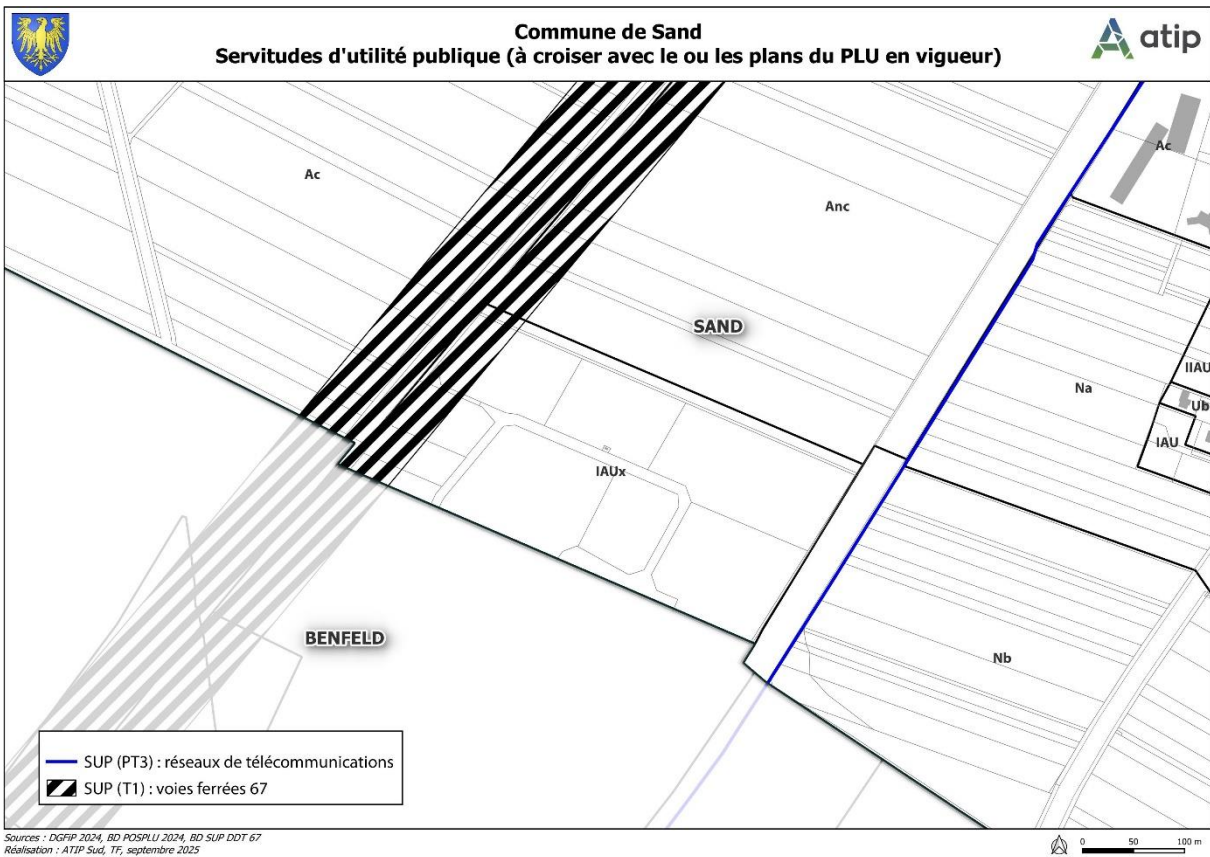
	Rhin-Ried-Bruch, Bas-Rhin » (directive Habitat)	site Natura 2000 : les évolutions de cette zone n'y auront donc pas d'incidences
ZNIEFF	Le ban communal de Sand est concerné par - Une ZNIEFF de type 1 « Cours de l'Ill du Canal de Colmar à Illkirch-Graffenstaden » - Une ZNIEFF de type 2 « Zone inondable de l'Ill de Colmar à Illkirch-Graffenstaden »	Sans incidences La zone 1AUX, future zone Ux2, est située à environ 1km de la ZNIEFF de type 1 et à environ 700m de la ZNIEFF de type 2 : les évolutions de cette zone n'y auront donc pas d'incidences
Espèces protégées	Potentialité de présence : - Une partie de la zone 1AUX est concernée par l'Azuré de la Sanguisorbe (potentialité de présence faible) - La zone 1AUX est concernée par l'Azuré des Paluds (potentialité de présence faible) Présence pondérée – la maille de 10km x 10km dans laquelle s'inscrit la zone 1AUX est concernée par : - <u>Amphibiens</u> : Tritons crêté, Sonneur à ventre jaune (moins de 4%), Rainette verte (10 à 25%), Grenouille agile (4 à 10%) - <u>Chiroptères</u> : Complexe mystacinus brandti, Murins, Noctule de Leisler, Pipistrelle de Nathusius, Sérotine commune (moins de 4%), Pipistrelle commune (de 4 à 10%) - <u>Coléoptères</u> : Lucarne cerf-volant (moins de 4%) - <u>Lépidoptères</u> : Azurés, Cuivré des marais (10 à 25%), Damier de la succise (moins de 4%) - <u>Odonates</u> : Agrion de mercure (10 à 25%), Leucorrhine à large queue (4 à 10%) - <u>Oiseaux</u> : Chevêche d'Athéna, Courlis cendré (10 à 25%) - <u>Reptiles</u> : Lézards (4 à 10%)	Incidence faible La zone 1AUX constitue l'extension du parc d'activité des Nations de Benfeld. Ce parc ne contient aucun étang et n'est pas destiné à accueillir de tels aménagements : cette interdiction vise surtout à maintenir l'homogénéité d'activités du Parc entre les deux communes. Assurer une qualité végétale sur les surfaces perméables des terrains devrait favoriser davantage la biodiversité.
Milieus protégés	Le ban communal de Sand n'est pas concerné par des milieux protégés	Non concerné
Zones humides	Le ban communal de Sand est concerné par - Des zones humides probables	Non concerné La zone 1AUX n'est pas concernée par des zones humides probable

	- Des zones à dominante humide - Une zone humide remarquable « Zoll, Benfeld, Sand »	ou à dominante humide, et se situe à environ 1km de la zone humide remarquable
Forêt	Le ban communal de Sand et la zone 1AUx ne sont pas concernés par de la forêt	Non concerné
Continuités écologiques	Le ban communal de Sand est concerné par - un corridor écologique national « Vallée de l'Ill et Ried alsacien » - un réservoir de biodiversité « Ried Centre Alsace »	Non concerné La zone 1AUx est située à environ 1km de ces deux éléments de continuité écologique.
Ressources du sol et du sous-sol		
Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers	La zone 1AUx est déjà considérée comme de l'emprise urbaine au regard de la BD OCS GE 2021. Il n'est pas prévu d'y consommer davantage d'ENAF	Non concerné
Artificialisation des sols	Il est proposé de permettre de réduire à 15% au lieu de 20% la surface perméable d'un terrain, à condition d'y assurer une certaine qualité végétale	Incidence faible la qualité de la végétation devrait offrir une meilleure capacité de rétention et d'absorption des eaux de pluie.
Agriculture	La zone 1AUx est entourée par de la zone agricole	Sans incidences Les évolutions de cette zone n'y auront pas d'incidences
Ressources du sous-sol	Non concerné	Non concerné
Gestion des eaux pluviales	Le règlement de la zone 1AUx possèdent déjà des prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales	Sans incidences Les évolutions de cette zone n'y auront pas d'incidences
Patrimoine culturel et paysager		
Paysage	Cette zone 1AUx a fait l'objet d'une étude d'entrée de ville (Loi Barnier) approuvée en 2011 et modifiée en 2019.	Sans incidences Il n'est pas prévu de modifier les prescriptions issues de cette étude
Patrimoine architectural	La commune de Sand (et donc la zone 1AUx) n'est pas concernée par des éléments de patrimoine architectural	Non concerné
Patrimoine archéologique	La commune de Sand (et donc la zone 1AUx) n'est pas concernée par des éléments de patrimoine archéologique	Non concerné
Risques		

Risques naturels	La zone 1AUx est concernée par - Le risque de retrait et gonflement des argiles (aléa faible) - Le risque sismique (aléa modéré)	Sans incidences Les évolutions de cette zone n'y auront pas d'incidences
Risques technologiques	La zone 1AUx n'est pas concernée par des risques technologiques. Le règlement écrit actuel du PLU interdit les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.	Non concerné
Risques miniers	La zone 1AUx n'est pas concernée par des risques miniers	Non concerné
Climat, air, énergie		
Qualité de l'air	La zone 1AUx est située à côté d'un axe à grande circulation (RD1083)	Sans incidences Les évolutions de cette zone n'y auront pas d'incidences
Consommation énergétique	La zone 1AUx, en tant que zone urbaine destinée à l'activité économique est concernée par la consommation énergétique	Sans incidences Les évolutions de cette zone n'y auront pas d'incidences
Population, santé et nuisances		
Pollution des sols	La zone 1AUx n'est pas concernée par des sols pollués et les évolutions du règlement écrit prévus par la présente modification simplifiée du PLU ne portent pas sur cet élément	Non concerné
Gestion des déchets	La gestion des déchets de la zone 1AUx relève de la compétence de la CCCE	Sans incidences Les évolutions de cette zone n'y auront pas d'incidences
Bruit	La zone 1AUx est située entre la RD1083 et la ligne de chemin de fer Strasbourg-Colmar. Le code de la construction prescrit un isolement acoustique pour les constructions concernées.	Sans incidences Les évolutions de cette zone n'y auront pas d'incidences
Qualité de l'eau	La zone 1AUx n'est pas concerné par la présence de captages d'eau, la proximité d'une nappe ou l'insuffisance de la ressource.	Non concerné
Ligne à haute tension	La zone 1AUx est concernée par une ligne à haute tension située le long de sa limite Sud	Sans incidences Les évolutions de cette zone n'y auront pas d'incidences





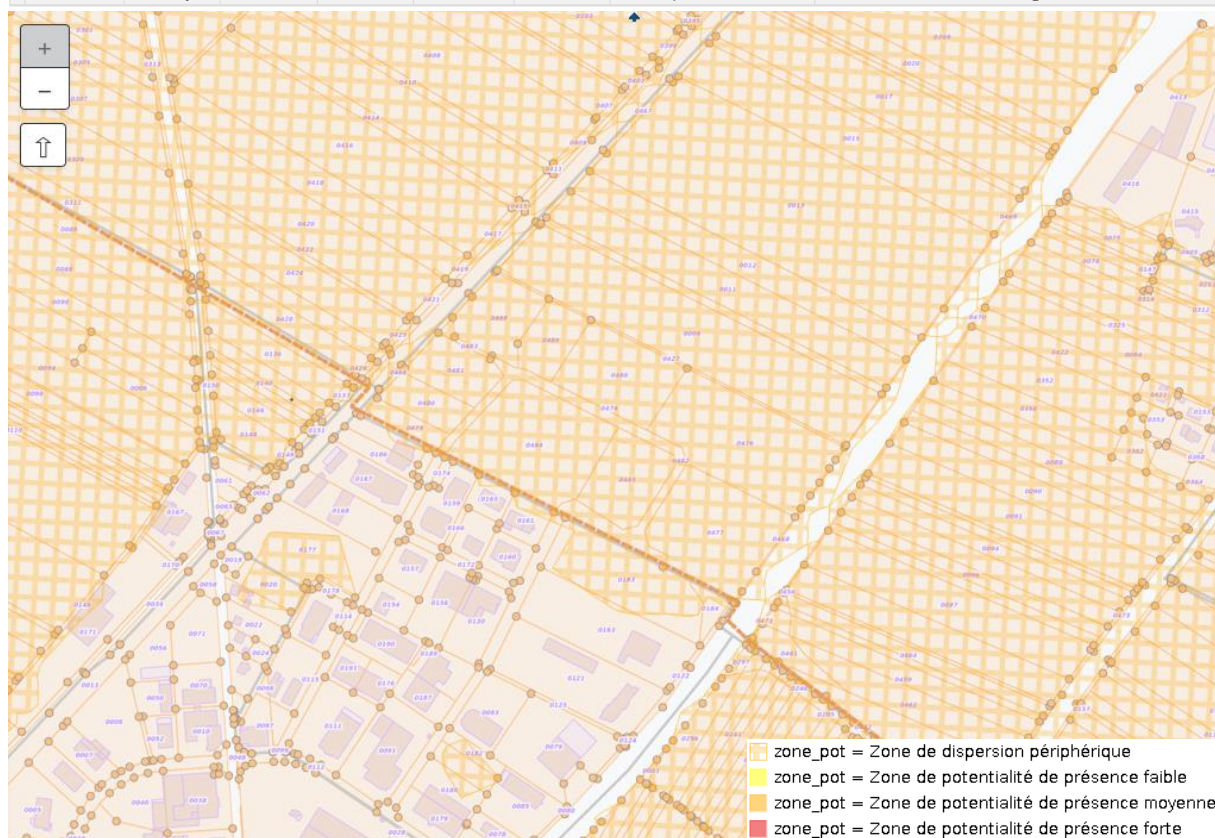


Insectes



Avifaune

nom sc	nom fr	cd nom	gp tax	niv conn	periode	nidif	rq
Milvus milvus Milan royal	2844	Oiseaux	-	2009-2020	Nicheur probable ou certain	Précision de la zone "forte" dégradée à la maille 2x2 km	



Amphibiens



Ainsi, les seules incidences potentielles détectées concernent les espèces protégées et l'artificialisation des sols de la zone 1AUx, et sont principalement dues à la volonté communale et intercommunale de permettre de réduire la surface perméable d'un terrain à condition d'y respecter une certaine qualité végétale

D'après la CCCE, cette zone n'était de toute façon pas destinée à accueillir des étangs et cette interdiction vise principalement à améliorer l'homogénéité des règlements entre la commune de Benfeld et la commune de Sand.

Quant aux surfaces perméables, il s'agit d'une possibilité offerte pour assurer l'optimisation du foncier. La qualité végétale qui est demandée en contrepartie devrait permettre d'accueillir davantage de biodiversité et améliorer les capacités de rétention et d'absorption des eaux pluviales.

Il peut donc être considéré que ce point de la présente modification simplifiée du PLU n'a pas d'incidence notable sur l'environnement.

4.4. Articulation avec le PADD

Les évolutions de ce point de modification simplifiée du PLU restent cohérentes avec le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) du PLU de Sand, et notamment avec son objectif 4 – Soutenir un développement économique raisonné :

- Développer le partenariat intercommunal dans le domaine de l'activité économique



Extraits du PADD du PLU de Sand, p. 10-11

4.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

Les évolutions de ce point de modification simplifiée du PLU ne créent pas d'incompatibilités avec le Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Strasbourg (SCOTERS) approuvé le 01/06/2006, modifié à 4 reprises (19/10/2010, 22/10/2013, 11/03/2016, 21/10/2016), mis en compatibilité à 3 reprises (05/11/2013, 24/10/2019 et 22/06/2021), et actuellement en cours de révision (projet arrêté le 17/02/2025), et notamment à l'orientation 8 « Veiller à la qualité des aménagements » de son chapitre 1 – Les orientations générales de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés :

8 Veiller à la qualité des aménagements

Les grandes opérations d'aménagement², qu'elles concernent la mise en place d'équipements et services, le développement de sites d'activités ou celui de quartiers situés en entrée de ville, doivent s'accompagner d'un effort de qualité sur l'aspect architectural des constructions, l'agencement et la réalisation des espaces publics.

A cette fin, des mesures permettant d'assurer la qualité des aménagements, celle des constructions comme celle des espaces extérieurs, doivent être édictées en tenant compte du besoin d'espaces paysagers, en assurant une bonne insertion des modes doux de déplacement et en veillant à l'accessibilité des services et des équipements par les personnes à mobilité réduite.

Afin notamment de maîtriser l'écoulement des eaux pluviales, toute nouvelle opération d'aménagement doit comporter des surfaces d'espaces verts non imperméabilisés ou des espaces de stockage, en rapport avec sa taille en recherchant une plus grande densité et une diversité des végétaux et en privilégiant les essences locales.

5. POINT N°2 : CLARIFIER ET SIMPLIFIER CERTAINES REGLES

5.1. Objet et motivation

Il a été constaté lors de l’instruction des dossiers de demande d’autorisation d’urbanisme que certaines indications du règlement écrit du PLU n’étaient plus à jour et que certaines règles n’étaient pas suffisamment claires et étaient sujettes à trop d’interprétations.

Ces différentes indications et règles concernent principalement :

- Mise à jour de la référence obsolète au PPRI et à l’arrêté préfectoral du 14 septembre 1983 ;
- Articles 11 : précision de certains termes et simplification de la règle sur les matériaux des façades ;
- Articles 13 : précision sur la plantation des accès et de la règle imposant la plantation de 3 arbres pour tout projet : le rapport de présentation du PLU précise qu’il s’agit de projet de construction, voire de construction principale.

La commune souhaite donc rectifier ces différents éléments pour améliorer la compréhension et l’usage du règlement de son PLU par les différents usagers.

5.2. Pièces du PLU modifiées

Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le règlement écrit

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

5.2.1. Règlement écrit

Les articles suivants du règlement écrit sont modifiés comme suit :

<i>Extrait du règlement en vigueur</i>	<i>Extrait du règlement après modification du PLU</i>
TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE Caractères de la zone U La zone U est une zone correspondant à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. <u>Définition des différents secteurs et sous-secteurs de la zone U :</u> Ua : il s’agit du centre de Sand, caractérisé par une structure plutôt traditionnelle. Le bâti relativement dense, est souvent implanté sur limite séparative ou en respectant le « schulpf », et à l’alignement par rapport aux voies. Cet espace cumule des fonctions résidentielles, de services et d’activités économiques. A l’intérieur de cette zone, le secteur soumis au PPRI est réglementé par l’arrêté	TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE Caractères de la zone U La zone U est une zone correspondant à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Une partie de cette zone est concernée par le risque inondation et est soumise aux prescriptions du PPRI de l’II annexé au PLU. <u>Définition des différents secteurs et sous-secteurs de la zone U :</u> Ua : il s’agit du centre de Sand, caractérisé par une structure plutôt traditionnelle. Le bâti relativement dense, est souvent implanté sur limite séparative ou en respectant le « schulpf », et à l’alignement par rapport aux voies. Cet

préfectoral du 14 septembre 1983 qui est annexé au PLU. Ub : la zone Ub correspond aux extensions urbaines. Elle comprend notamment des constructions plus récentes que dans la partie ancienne du bourg. Les constructions sont implantées généralement en retrait de l'alignement, sur des parcelles plus vastes. Uc : cette zone se limite au secteur des maisons ouvrières situées dans la partie sud de la rue du Moulin. Uch : la zone Uch correspond au château de Sand, situé au Sud-Est de la commune. Ux : la zone Ux est une zone urbaine où les équipements publics existants permettent le développement d'une urbanisation principalement axée sur les activités (industrielles, commerciales et artisanales). A l'intérieur de cette zone, le secteur soumis au PPRI est réglementé par l'arrêté préfectoral du 14 septembre 1983 qui est annexé au PLU.	espace cumule des fonctions résidentielles, de services et d'activités économiques. ~~A l'intérieur de cette zone, le secteur soumis au PPRI est réglementé par l'arrêté préfectoral du 14 septembre 1983 qui est annexé au PLU.~~ Ub : la zone Ub correspond aux extensions urbaines. Elle comprend notamment des constructions plus récentes que dans la partie ancienne du bourg. Les constructions sont implantées généralement en retrait de l'alignement, sur des parcelles plus vastes. Uc : cette zone se limite au secteur des maisons ouvrières situées dans la partie sud de la rue du Moulin. Uch : la zone Uch correspond au château de Sand, situé au Sud-Est de la commune. Ux : la zone Ux est une zone urbaine où les équipements publics existants permettent le développement d'une urbanisation principalement axée sur les activités (industrielles, commerciales et artisanales). ~~A l'intérieur de cette zone, le secteur soumis au PPRI est réglementé par l'arrêté préfectoral du 14 septembre 1983 qui est annexé au PLU.~~
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N Caractères de la zone N Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de son caractère naturel, de sa richesse écologique et de la qualité esthétique des sites et des paysages. Elle comprend 5 secteurs : - Na : il s'agit d'un secteur naturel et paysager à protéger mais dont le caractère environnemental et forestier permet une occupation du sol mesurée. - A l'intérieur de cette zone, le secteur soumis au PPRI est réglementé par l'arrêté préfectoral du 14 septembre 1983 qui est annexé au PLU. - Nb : il s'agit d'un secteur naturel et paysager à protéger. - A l'intérieur de cette zone, le secteur soumis au PPRI est réglementé par l'arrêté préfectoral du 14 septembre 1983 qui est annexé au PLU. - Ne : Ce secteur concerne le hameau de Ehl situé en limite communal sud de Sand. - A l'intérieur de cette zone, le secteur soumis au PPRI est réglementé par l'arrêté préfectoral du 14 septembre 1983 qui est annexé au PLU. - NI : Il s'agit d'un secteur lié aux loisirs, situé au bord de l'Ill.	TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N Caractères de la zone N Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de son caractère naturel, de sa richesse écologique et de la qualité esthétique des sites et des paysages. Une partie de cette zone est concernée par le risque inondation et est soumise aux prescriptions du PPRI de l'Ill annexé au PLU. Elle comprend 5 secteurs : - Na : il s'agit d'un secteur naturel et paysager à protéger mais dont le caractère environnemental et forestier permet une occupation du sol mesurée. ~~A l'intérieur de cette zone, le secteur soumis au PPRI est réglementé par l'arrêté préfectoral du 14 septembre 1983 qui est annexé au PLU.~~ - Nb : il s'agit d'un secteur naturel et paysager à protéger. ~~A l'intérieur de cette zone, le secteur soumis au PPRI est réglementé par l'arrêté préfectoral du 14 septembre 1983 qui est annexé au PLU.~~ - Ne : Ce secteur concerne le hameau de Ehl situé en limite communal sud de Sand.

- A l'intérieur de cette zone, le secteur soumis au PPRI est réglementé par l'arrêté préfectoral du 14 septembre 1983 qui est annexé au PLU. - Ni : il s'agit d'un secteur correspondant à la zone inondable de la Scheer.	~~—A l'intérieur de cette zone, le secteur soumis au PPRI est réglementé par l'arrêté préfectoral du 14 septembre 1983 qui est annexé au PLU.~~ - NI : Il s'agit d'un secteur lié aux loisirs, situé au bord de l'Ill. ~~—A l'intérieur de cette zone, le secteur soumis au PPRI est réglementé par l'arrêté préfectoral du 14 septembre 1983 qui est annexé au PLU.~~ - Ni : il s'agit d'un secteur correspondant à la zone inondable de la Scheer.
Article 11 – U : aspect extérieur Dispositions générales : [...] En cas d'extensions, d'adaptations ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes. Les clôtures, toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations et installations avoisinantes. Antennes paraboliques : leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades). Les paraboles ne doivent pas être visibles depuis la voie. Les équipements liés aux énergies renouvelables sont autorisés. Dispositions particulières au secteur Ua <u>Clôtures :</u> [...] <u>Toitures :</u> Les toitures doivent être recouvertes de matériaux dont l'aspect doit s'harmoniser avec les toitures environnantes. Les toitures de type « pyramidal » sans faîtage ne sont pas autorisées. Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles représentent moins de 30% de la surface totale de la toiture. Les annexes ne sont pas concernées par la réglementation sur les toitures. <u>Façades :</u> Les matériaux ne s'inscrivant pas dans la tradition locale (des colombages, de la pierre ou des enduits) ne sont pas autorisés lorsqu'ils donnent sur l'emprise publique et sont autorisées sur ¼ de la surface totale des façades restantes, à l'exception de la rénovation des séchoirs à tabac et les granges. Dispositions particulières au secteur Ub <u>Clôtures :</u> [...] <u>Toitures :</u>	Article 11 – U : aspect extérieur Dispositions générales : [...] En cas d'extensions, d'adaptations ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes du bâtiment existant. Les clôtures, toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser visuellement avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations et installations avoisinantes. Antennes paraboliques : leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades). Les paraboles ne doivent pas être visibles depuis la voie. Les équipements liés aux énergies renouvelables sont autorisés. Dispositions particulières au secteur Ua <u>Clôtures :</u> [...] <u>Toitures :</u> Les toitures doivent être recouvertes de matériaux dont l'aspect doit s'harmoniser avec les toitures traditionnelles environnantes. Les toitures traditionnelles sont recouvertes de tuiles en terre cuite plates ou mécaniques de teinte rouge nuagé ou nuancé. Les toitures de type « pyramidal » sans faîtage ne sont pas autorisées. Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles représentent moins de 30% de la surface totale de la toiture de la construction. Les annexes ne sont pas concernées par la réglementation sur les toitures. <u>Façades :</u> Les matériaux ne s'inscrivant pas dans la tradition locale (des colombages, du bardage vertical aspect bois, de la pierre, de la brique ou des enduits de teinte beige clair, ocré ou rosé) ne sont pas autorisés lorsqu'ils donnent sur les façades donnant sur l'emprise publique et sont

Les toitures doivent être recouvertes de matériaux dont l'aspect doit s'harmoniser avec les toitures environnantes. Les toitures de type « pyramidal » sans faîtage ne sont pas autorisées. Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles représentent moins de 30% de la surface totale de la toiture. Les annexes ne sont pas concernées par la réglementation sur les toitures. <u>Façades :</u> Les matériaux ne s'inscrivant pas dans la tradition locale (des colombages de la pierre, des enduits et de la brique) sont autorisés sur 50% de la surface totale des façades, à l'exception de la rénovation des séchoirs à tabac. Disposition particulière au secteur Uc Non réglementé. Dispositions particulières au secteur Uch <u>Clôtures :</u> [...] <u>Façades :</u> Les extensions devront se faire dans le respect des formes, des couleurs et des matériaux du bâtiment existant. Dispositions particulières au secteur Ux <u>Clôtures :</u> [...]	~~autorisées sur 1/4 de la surface totale des façades restantes, à l'exception de la rénovation des séchoirs à tabac et les granges.~~ Dispositions particulières au secteur Ub <u>Clôtures :</u> [...] <u>Toitures :</u> Les toitures doivent être recouvertes de matériaux dont l'aspect doit s'harmoniser avec les toitures environnantes. Les toitures de type « pyramidal » sans faîtage ne sont pas autorisées. Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles représentent moins de 30% de la surface totale de la toiture ~~de la construction.~~ Les annexes ne sont pas concernées par la réglementation sur les toitures. <u>Façades :</u> Les matériaux ne s'inscrivant pas dans la tradition locale (des colombages, ~~du bardage vertical aspect bois~~, de la pierre, ~~de la brique ou des enduits de teinte beige clair, ocré ou rosé-et de la brique~~) sont autorisés sur ~~maximum~~ 50% de la surface totale des façades, à l'exception de la rénovation des séchoirs à tabac ~~où ces matériaux ne sont pas autorisés sur les façades donnant sur l'emprise publique.~~ Disposition particulière au secteur Uc Non réglementé. Dispositions particulières au secteur Uch <u>Clôtures :</u> [...] <u>Façades :</u> Les extensions devront se faire dans le respect des formes, des couleurs et des matériaux du bâtiment existant. Dispositions particulières au secteur Ux1 <u>Clôtures :</u> [...] Dispositions particulières au secteur Ux2 [...]
Article 11 – AU : aspect extérieur Dispositions générales : L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains. Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics. Seuls les talus partiels, rétablissant la pente naturelle, sont autorisés.	Article 11 – AU : aspect extérieur ~~Dispositions générales :~~ L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains. Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics. Seuls les talus partiels, rétablissant la pente naturelle, sont autorisés.

Les clôtures, toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations et installations avoisinantes. Antennes paraboliques : leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades). Les paraboles ne doivent pas être visibles depuis la voie. Les équipements liés aux énergies renouvelables sont autorisés. Dispositions particulières au secteur IAU : <u>Clôtures :</u> [...] <u>Toitures :</u> [...] <u>Façades :</u> Les matériaux ne s'inscrivant pas dans la tradition locale (des colombages de la pierre, des enduits et de la brique) sont autorisés sur 50% de la surface totale des façades. Dispositions particulières au secteur IAUx Bâti : [...] <u>Clôtures :</u> [...]	Les clôtures, toitures et façades doivent ~~être de conception simple et~~ s'harmoniser visuellement avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations et installations avoisinantes. Antennes paraboliques : leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades). Les paraboles ne doivent pas être visibles depuis la voie. Les équipements liés aux énergies renouvelables sont autorisés. ~~Dispositions particulières au secteur IAU :~~ <u>Clôtures :</u> [...] <u>Toitures :</u> [...] <u>Façades :</u> Les matériaux ne s'inscrivant pas dans la tradition locale (des colombages, du bardage vertical aspect bois, de la pierre, de la brique ou des enduits de teinte beige clair, ocré ou rosé-et de la brique) sont autorisés sur maximum 50% de la surface totale des façades. ~~Dispositions particulières au secteur IAUx Bâti :~~ [...] <u>~~Clôtures :~~</u> [...]
Article 13 – U : espaces libres et plantations – espaces boisés classés Dispositions générales : Les haies monospécifiques (composées d'une seule espèce) et les conifères ne sont pas autorisés. Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues. Dispositions particulières au secteur Ua 70% de la surface non affectée aux constructions, au stationnement et aux accès doit être aménagée et rester perméable aux eaux pluviales. Dispositions particulières aux secteurs Ub, Uch et Ux 100% de la surface non affectée aux constructions, au stationnement et aux accès doit être aménagée et rester perméable aux eaux pluviales. Tout projet devra prévoir la plantation de 3 arbres feuillus minimum. Plantation à base d'arbres à haute ou moyenne tige, ou de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.	Article 13 – U : espaces libres et plantations – espaces boisés classés Dispositions générales : Les haies monospécifiques (composées d'une seule espèce) et les conifères ne sont pas autorisés. Les surfaces non affectées à la construction, ~~et~~ et aux accès devront être plantées et entretenues. Dispositions particulières au secteur Ua 70% de la surface non affectée aux constructions, au stationnement et aux accès doit être aménagée et rester perméable aux eaux pluviales. Dispositions particulières aux secteurs Ub, Uch et Ux¹ 100% de la surface non affectée aux constructions, au stationnement et aux accès doit être aménagée et rester perméable aux eaux pluviales. Tout projet de construction devra prévoir la plantation de 3 arbres feuillus minimum Plantation plantation à base d'arbres à haute ou moyenne tige, ou de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, ~~de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.~~

	Dispositions particulières au secteur Ux2 [...]
Article 13 – AU : espaces libres et plantations – espaces boisés classés Dispositions applicables à la zone (sauf secteur IAUx) Les haies monospécifiques (composées d'une seule espèce) et les conifères ne sont pas autorisés. Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues. 100% de la surface non affectée aux constructions, au stationnement et aux accès doit être aménagée et rester perméable aux eaux pluviales. Tout projet devra prévoir la plantation de 3 arbres feuillus minimum. Plantation à base d'arbres à haute ou moyenne tige, ou de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel. Dispositions particulières au secteur IAUx 100% de la surface non affectée aux constructions, au stationnement et aux accès doit être aménagée et rester perméable aux eaux pluviales. De plus, les surfaces perméables doivent représenter au moins 20% de la surface du terrain. Tout projet devra prévoir la plantation de 3 arbres feuillus minimum. Plantation à base d'arbres à haute ou moyenne tige, ou de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel. <u>Les aires de stationnement :</u> [...]	Article 13 – AU : espaces libres et plantations – espaces boisés classés ~~Dispositions applicables à la zone (sauf secteur IAUx)~~ Les haies monospécifiques (composées d'une seule espèce) et les conifères ne sont pas autorisés. Les surfaces non affectées à la construction, ~~et~~ et aux accès devront être plantées et entretenues. 100% de la surface non affectée aux constructions, au stationnement et aux accès doit être aménagée et rester perméable aux eaux pluviales. Tout projet de construction devra prévoir la plantation de 3 arbres feuillus minimum. Plantation ~~plantation~~ à base d'arbres à haute ou moyenne tige, ou de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, ~~de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.~~ ~~Dispositions particulières au secteur IAUx~~ ~~100% de la surface non affectée aux constructions, au stationnement et aux accès doit être aménagée et rester perméable aux eaux pluviales.~~ ~~De plus, les surfaces perméables doivent représenter au moins 20% de la surface du terrain.~~ ~~Tout projet devra prévoir la plantation de 3 arbres feuillus minimum. Plantation à base d'arbres à haute ou moyenne tige, ou de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.~~ ~~Les aires de stationnement :~~ [...]

5.3. Incidences sur l'environnement

Les évolutions de ce point de la modification simplifiée du PLU n'ont pas d'incidence notable sur l'environnement dans la mesure où elles consistent à mettre à jour une référence sur le risque inondation et à préciser et clarifier certaines règles sans en changer le fond, dans le but d'améliorer la compréhension et l'usage du règlement écrit du PLU par le public.

5.4. Articulation avec le PADD

Les évolutions de ce point de la modification simplifiée du PLU restent cohérentes avec le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) du PLU.

5.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

Les évolutions de ce point de la modification simplifiée du PLU ne créent pas d'incompatibilités avec le Schéma de Cohérence Territorial de la Région de Strasbourg (SCOTERS) approuvé le 01/06/2006, modifié à 4 reprises (19/10/2010, 22/10/2013, 11/03/2016, 21/10/2016), mis en compatibilité à 3 reprises (05/11/2013, 24/10/2019 et 22/06/2021), et actuellement en cours de révision (projet arrêté le 17/02/2025).