



PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

ALTENHEIM

NOTICE DE PRESENTATION

Elaboration du PLU le 01/10/2009

(A annexer au rapport de présentation)

REVISION ALLEGEE N°1

CONCERTATION



atip

AGENCE TERRITORIAL D'INGENIERIE PUBLIQUE
TERRITOIRE OUEST

1 rte de Maennolsheim

67700 SAVERNE

Sommaire

Contenu

I.	CONTEXTE ET PROJET DE LA COMMUNE	2
1.	PRESENTATION DE LA COMMUNE	2
2.	LES DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR	2
3.	LE PROJET DE LA COMMUNE.....	2
4.	JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE REVISION ALLEGEE	3
5.	DEROULEMENT DE LA PROCEDURE.....	4
6.	DOCUMENTS A MODIFIER.....	5
II.	OBJETS DE LA REVISION ALLEGEE.....	6
1.	ENJEUX ACTUELS	6
2.	JUSTIFICATIONS DE L'OBJET DE LA REVISION.....	8
III.	INCIDENCE DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	10
1.	INCIDENCES SUR LES ESPECES PROTEGEES ET LEUR HABITAT	10
2.	IMPACT SUR LES MILIEUX AQUATIQUES	12
3.	IMPACT ET VULNERABILITE DU SITE FACE AU RISQUE DE COULEES DE BOUE	13
4.	UN SITE NATURA 2000 ELOIGNE	14
IV.	TRADUCTION DU PROJET DANS LE PLU.....	15
1.	LE TABLEAU DES SURFACES DU RAPPORT DE PRESENTATION :.....	15
2.	LE PLAN DE REGLEMENT AU 1/2000EME	16
3.	LE REGLEMENT DE LA ZONE UB DU PLU	17
V.	COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DE LA REGION DE SAVERNE	26
VI.	CONCLUSION GENERALE	28

I. CONTEXTE ET PROJET DE LA COMMUNE

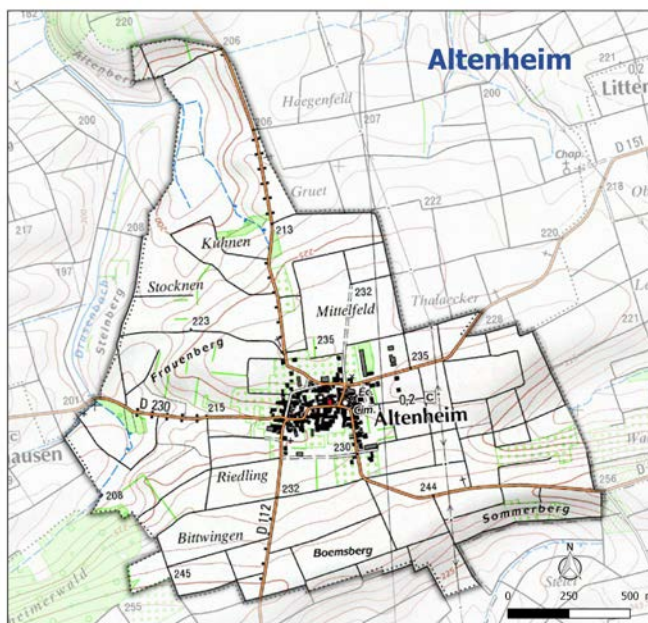
1. PRESENTATION DE LA COMMUNE

La Commune d'Altenheim s'étend sur 2,7 km² et compte 213 habitants (population totale 2018 – INSEE). Elle se situe à 27 km au Nord-Ouest de Strasbourg et à 9 km à l'Est de Saverne.

La Commune d'Altenheim fait partie de la Communauté de Communes du Pays de Saverne.

Il s'agit d'une Commune principalement rurale dont l'altitude varie entre 187 m et 254 m. Elle est traversée par les ruisseaux du « Drusenbach » et du « Horattgraben ».

Au niveau économique, l'agriculture prédomine avec 7 exploitations auxquelles s'ajoutent une entreprise de commerce de gros, une entreprise de transport terrestre et une activité de vente à la ferme.



2. LES DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune d'Altenheim a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du **1^{er} Octobre 2009** et n'a pas été modifié ou révisé depuis.

La Commune est couverte par le SCoT de la Région de Saverne approuvé le 22 décembre 2011, actuellement en cours de révision.

3. LE PROJET DE LA COMMUNE

L'activité économique locale et sa dynamique ne transparaissent pas explicitement dans le document d'urbanisme de la Commune. Le PLU a été principalement réfléchi autour des enjeux relatifs à l'habitat, l'agriculture et à la protection de l'environnement sans véritablement prendre en compte les potentiels et enjeux économiques autre qu'agricoles.

Or, une activité économique locale existe dans la Commune depuis de nombreuses années, et elle cherche aujourd'hui à se développer. Toutefois, le PLU présente un frein à son développement.

Aussi, par délibération en date du 06/12/2018, le Conseil Municipal d'Altenheim a décidé de mettre en œuvre une révision de son document d'urbanisme, afin de permettre la prise en compte de l'enjeu de développement de cette activité.

L'évolution envisagée se fera sous forme de révision en procédure allégée.

Par le biais de la révision allégée de son document d'urbanisme, la Commune entend faire de son PLU un outil favorisant le développement économique, en pérennisant l'activité économique locale existante par la création d'un sous-secteur dédié, tout en ne contrariant pas les enjeux de préservation ciblés par le PADD.

Plus précisément, la révision allégée du PLU a pour objet de créer, dans la zone UB, un sous-secteur UB1 autour de locaux d'activité existants, et, en même temps, de reclasser

en UB1, 0,33 ha de terrains actuellement classés en zone N. Dans ce sous-secteur UB1 s'appliqueront des règles spécifiques et adaptées aux besoins des bâtiments d'activité.

4. JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE REVISION ALLEE

Conformément à l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme :

Le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une **révision** lorsque la Commune envisage :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, 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.

Mais, lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la Commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.

La Commune d'Altenheim a décidé de réduire de 0,33 ha la superficie de la zone naturelle « N » en vue d'augmenter de 0,33 ha la surface constructible dédiée à l'activité économique. Ces 0,33 ha seront reclassés dans un sous-secteur UB1 qui sera créé pour accueillir des constructions à destination commerciale, artisanale, industrielle, de bureaux, de stockage et de dépôt, dont l'activité devra être compatible avec le caractère résidentiel environnant.

La révision ayant uniquement pour objet de réduire une zone naturelle, il est possible d'adopter la procédure dite « allégée » prévue au code de l'urbanisme.

Le projet de la Commune ne va pas à l'encontre de son Projet d'Aménagement et Développement Durables :

- le PLU rendra possible le développement économique et confirmera ainsi sa vocation à être un outil « au service de la vitalité de la Commune » ;
- le nouveau sous-secteur UB1 s'inscrira sur un site opportun de « manière à ne pas nuire à la silhouette de la Commune et à ne pas l'étaler le long des voies de communication » ;
- le PLU prescrira des règles d'urbanisation spécifiques au secteur UB1 afin d'éviter que les futurs aménagements, dans leur insertion paysagère, nuisent à la forme urbaine existante, et ne dévalorisent le caractère paysager d'Altenheim.

5. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

Etapas	Détails	Textes
Prescription	La délibération du conseil municipal en date du 06/12/2018 prescrit l'objet de la révision allégée et les modalités de la concertation avec le public et est notifiée.	Code de l'urbanisme L.153-8, L.153-11, L.153-32, L.153-33, L.132-7, L.132-9, L.132-11, L.103-2, L.103-3, L.103-4, R.132-8, R.134-1, R.153-20, R.153-21 CGCT L.2113-17, L.2511- 15, R.2511-3 Loi n°2010-1563 du 16 décembre 2010 Article 25
Collaboration, association, concertation	<p>En application de l'article L.153-8 2°, la Commune révisé le PLU en collaboration avec la communauté de Communes de Saverne.</p> <p>En application des articles L.132-7, L.132-9, L.132-10 et L.132-11, les personnes publiques énumérées aux articles L.132-7 et L.132-9 (cf. liste ci-dessus) sont associés à la révision allégée du PLU. Elles peuvent, tout au long de la procédure, demander à être consultées sur le projet.</p> <p>En application des articles L.132-12 et L.132-13, sont aussi consultés, s'ils en font la demande :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les associations locales d'usagers agréées ; - les associations de protection de l'environnement agréées ; - les Communes limitrophes ; - les EPCI voisins (pas obligatoirement limitrophes) compétents en matière de documents d'urbanisme ; - le représentant des organismes HLM mentionnés à l'article L.411-2 du CCH propriétaires ou gestionnaires de logements sur la Commune (avis favorable si non rendu dans un délai de 2 mois). 	Code de l'urbanisme L.153-8, L.132-7, L.132-9 à L.132-13, L.103-2, L.103-4, R.132-9 Code de l'environnement L.120-1
Consultations avant arrêt	- L'autorité environnementale est consultée pour un examen au cas par cas du projet. L'autorité environnementale dispose d'un délai de 2 mois à compter de la réception de ces éléments pour notifier à la Commune la décision de soumettre ou non le PLU à évaluation environnementale. Dans ce délai, elle recueille l'avis de l'ARS. L'absence de décision vaut obligation de réaliser une évaluation environnementale.	Code de l'urbanisme L.104-2, R.104-8, R.104-21, R.104-22, R.104-28 à R.104-33
	- En application de l'article R.132-5, la Commune peut recueillir l'avis de tout organisme ou association compétent en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement, d'architecture, d'habitat et de déplacements.	Code de l'urbanisme R.132-5

Bilan de la concertation	À l'issue de la concertation, le conseil municipal délibère pour en tirer le bilan. En application de l'article R.153-12, ceci peut être fait dans la même délibération que celle qui arrête le projet de PLU (voir ci-dessous).	Code de l'urbanisme L.103-3, L.103-6, R.153-3, R.153-12, R.132-8, R.134-1
Arrêt	Le conseil municipal arrête le projet de PLU.	Code de l'urbanisme L.153-14, R.153-3, R.132-8, R.134-1
Réunion d'examen conjoint	En application de l'article L.153-34, avant l'ouverture de l'enquête publique, le projet de révision allégée arrêté fait l'objet, à l'initiative du maire, d'un examen conjoint de la Commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9	Code de l'urbanisme L.153-34, L.153-17, L.132-7, L.132-9, R.153-4, R.153-12
Enquête publique	Le projet de révision allégée « arrêté » est soumis à enquête publique par le maire. L'enquête est organisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement. Elle dure au moins 30 jours si le dossier comprend une évaluation environnementale, 15 jours sinon. En application de l'article L.123-7 du code de l'environnement, si la mise en œuvre du plan est susceptible de produire des effets notables sur l'environnement d'un autre État membre de l'UE, les renseignements permettant l'information et la participation du public sont transmis aux autorités de cet État.	Code de l'urbanisme L.153-19, L.103-6, L.132-3, R.153-8, R.153-12, R.104-25, R.104-33, R.134-1 Code de l'environnement L.123-1 à L.123-18, R.123-1 à R.123-27
Ajustements après enquête	À l'issue de l'enquête publique, le projet de PLU peut être modifié pour tenir compte : - du procès-verbal de la réunion d'examen conjoint et des avis qui ont été joints au dossier d'enquête, - des observations du public, - du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur.	Code de l'urbanisme L.153-21
Approbation	Le PLU est approuvé par délibération du conseil municipal.	Code de l'urbanisme L.153-21, L.133-2, L.133-4, R.132-8, R.134-1, R.133-2, R.153-20, R.153-21, R.113-1

6. DOCUMENTS A MODIFIER

Les documents impactés par la présente révision sont :

- Le règlement graphique (plan de zonage au 1/2000^{ème}),
- le règlement écrit (zone UB),
- et le tableau des surfaces du rapport de présentation.

La présente notice sera annexée au rapport de présentation.

II. OBJETS DE LA REVISION ALLEGEE

1. ENJEUX ACTUELS

L'objet de la révision allégée du PLU porte sur des terrains actuellement situés au Nord du village, dans le lieu-dit de « Mittelfeld ». Dans ce secteur, une entreprise locale est installée depuis de nombreuses années. Son activité de type industrielle et commerciale se répartit dans deux locaux existants. Cette entreprise est aujourd'hui confrontée à deux défis : d'une part poursuivre et réussir la démarche de transmission d'entreprise entre générations, et d'autre part s'inscrire dans un contexte local lui permettant d'envisager le développement maîtrisé de son activité. Les locaux existants sont devenus insuffisants, notamment pour le stockage avant commercialisation ou livraison. Aussi, l'entreprise aurait besoin de s'étendre. La Commune souhaite répondre à ce besoin.

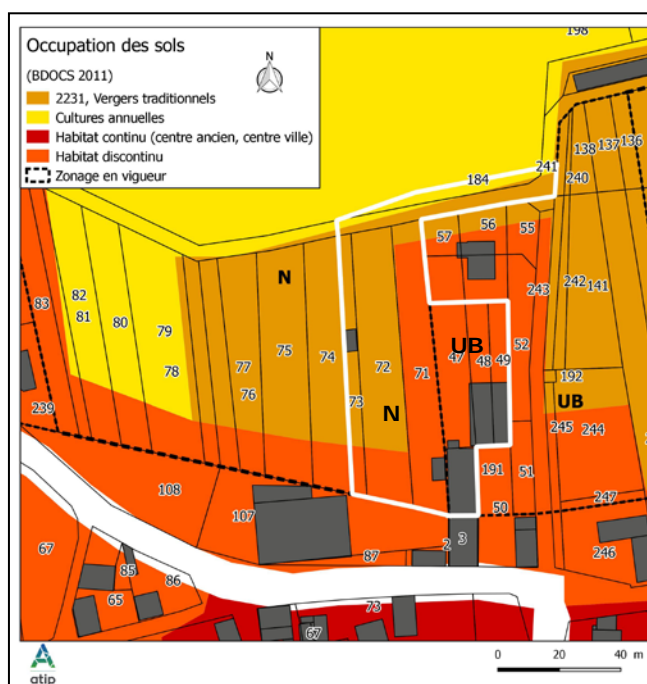
Les parcelles concernées :

Les deux locaux d'activité existants sont situés sur les parcelles cadastrées section 02 n° 47, 48, 49 et 191 en zone UB du PLU. Le bâtiment situé le plus à l'Est est implanté en limite avec la zone N inconstructible.

Au Nord de ces locaux, on distingue une maison d'habitation. Entre ces bâtiments est aménagée une cour avec une surface suffisante pour permettre à des véhicules utilitaires de manœuvrer facilement.

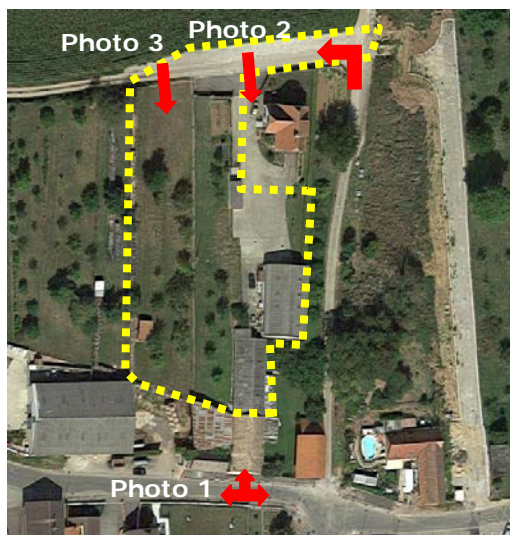
A l'Est, les parcelles cadastrées section 13 n° 71, 72, 73 sont classées en zone N du PLU. La parcelle n° 71 appartient à l'entreprise et est aménagée en pelouse. Les parcelles n° 72 et 73 sont occupées par quelques arbres issus de vergers traditionnels.

Sur le site de l'entreprise, à l'Ouest et au Sud des locaux existants, les terrains sont aménagés en jardin et sont étroits.



Les accès existants:

On distingue deux accès aux terrains visés ci-dessus :



1. Un accès Sud, par la rue de Dettwiller, accès direct dans l'un des 2 local d'activité (la RD112) (cf. photo 1 ci-après);

2. Un accès Nord par la rue du Mittelfeld, via un chemin rural. Cet accès semble plus adapté aux besoins de l'activité (girations des PL et organisation sur la parcelle). Il permet aux véhicules utilitaires de ne pas encombrer la rue de Dettwiller.

La voie située au Nord a déjà été élargie pour faciliter l'accès et les manœuvres des véhicules. Par ailleurs, cette même voie permet d'accéder aux parcelles cadastrées n°71 et 72. (cf. photos ci-après).



Les règles d'urbanisme en vigueur :

Aujourd'hui le potentiel d'extension de ce site d'activité vise des terrains localisés en zone UB mais également en zone N.

En **zone UB**, une extension est actuellement possible, mais cela concerne uniquement la parcelle 71 qui de par sa taille ne permet pas de répondre totalement aux besoins de développement de l'activité sur la Commune.

Pour mémoire, la **zone N** autorise sous conditions :

- l'aménagement et l'extension mesurée des maisons d'habitations existantes, dans la limite de 30% de la surface de plancher à la date d'approbation du PLU ;
- l'adjonction d'un seul bâtiment annexe, isolé ou non, par terrain, n'excédant pas un niveau, d'une emprise au sol maximale de 60m² et implanté à moins de 50 m de distance du bâtiment principal ;
- l'extension des bâtiments liés aux exploitations agricoles ;
- les abris de pâtures d'une emprise maximum de 30m² ;

Aussi, l'aménagement d'un nouveau bâtiment n'est-il aujourd'hui pas possible dans la zone N à l'inverse de la zone UB, qui autorise les bâtiments de commerce, d'artisanat, de dépôt ou de stockage d'une surface inférieure à 500 m² de surface de plancher.

Conclusion :

Au regard des caractéristiques du site, de sa localisation, des enjeux en présence sur ses abords (foncier disponible, emprise suffisante, accès aisé), un développement maîtrisé sur les parcelles situées à l'Ouest actuellement classées en zone N, représente une

solution pertinente et fonctionnelle pour la Commune, et pour ce type d'activité totalement compatible avec la proximité de secteurs résidentiels.

Au regard des dispositions réglementaires en vigueur dans la zone N, la Commune ne peut autoriser un éventuel projet d'extension de l'entreprise et par la même assurer le maintien de cette entreprise sur son territoire communal.

Pour ce faire, et dans le respect des orientations du PADD, la Commune souhaite réviser son PLU par le biais d'une procédure allégée pour pérenniser l'activité existante en lui offrant une possibilité d'extension, et créer un secteur dédié à l'activité économique, plus conforme à la réalité du site et à son occupation actuelle.

La Commune entend ainsi soutenir le développement économique de son village, en évitant surtout de l'entraver à travers un PLU trop restrictif.

Par ailleurs, de par le caractère très limité de cette évolution du PLU, ce projet n'est pas contraire aux orientations du SCOT de la Région de Saverne, qui ne cible pas la Commune comme pôle d'activité.

La compétence économique intercommunale a également été interrogée, mais le caractère très local de ce projet n'a pas permis de confirmer la pertinence d'un portage intercommunal.

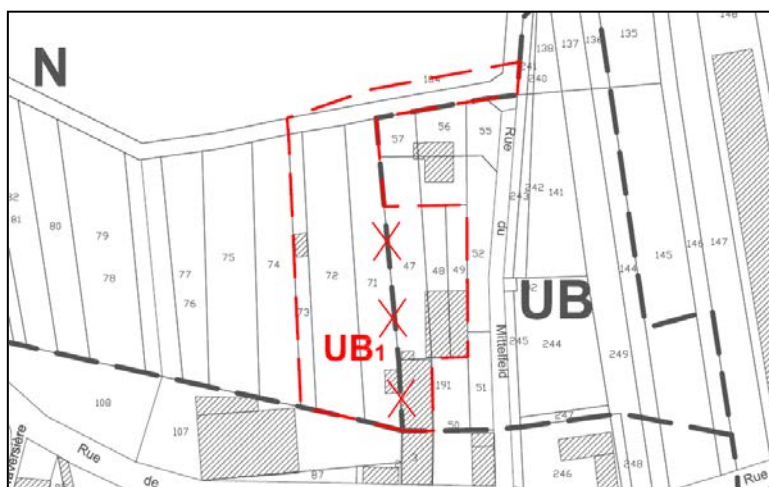
2. JUSTIFICATIONS DE L'OBJET DE LA REVISION

Le projet de la Commune, dans le cadre de la révision allégée n°1, vise la création sur des terrains issus de la zone UB, d'un sous-secteur UB1.

Les parcelles concernées sont cadastrées section 02, parcelles numéros 47 et 48 pour partie, n°49 et 191, sur lesquelles existent déjà des locaux d'activité. Dans ce secteur, seules les constructions liées à une activité commerciale, artisanale, industrielle, de stockage et de dépôt seront autorisées.

Par ailleurs, le projet de la Commune vise également l'extension mesurée de ce nouveau secteur UB1 sur les parcelles cadastrées section 13 n°71, 72, 73, sur une partie de la parcelle n° 184 (indivision en cours) et sur un tronçon d'un chemin rural actuellement classées en zone N. En augmentant la surface constructible autorisée, la Commune rend possible le développement de l'activité économique de cet îlot.

La surface totale de la zone naturelle reclassée en zone urbaine s'élève à 0,33 hectare, dont une partie est à considérer comme déjà affectée à de l'activité, notamment les accès au site d'activité existant déjà comme tel à l'époque de l'approbation du PLU.



Bilan des surfaces :

Parcelle	Zonage	Occupation des sols	Emprise en ha	Emprise en ha	Emprise par zone En ha
47	UB	Habitat discontinu	UB1	0.07	0.15
48	UB	Habitat discontinu	UB1	0.03	
49	UB	Habitat discontinu	UB1	0.03	
191	UB	Habitat discontinu	UB1	0.02	
71	N	Habitat discontinu	UB1	0.1	0.33
72	N	Vergers	UB1	0.13	
73	N	Vergers	UB1	0.04	
184	N	Cultures annuelles	UB1	0.02	
Chemin rural	N	Chemin rural avec enrobée	UB1	0.04	

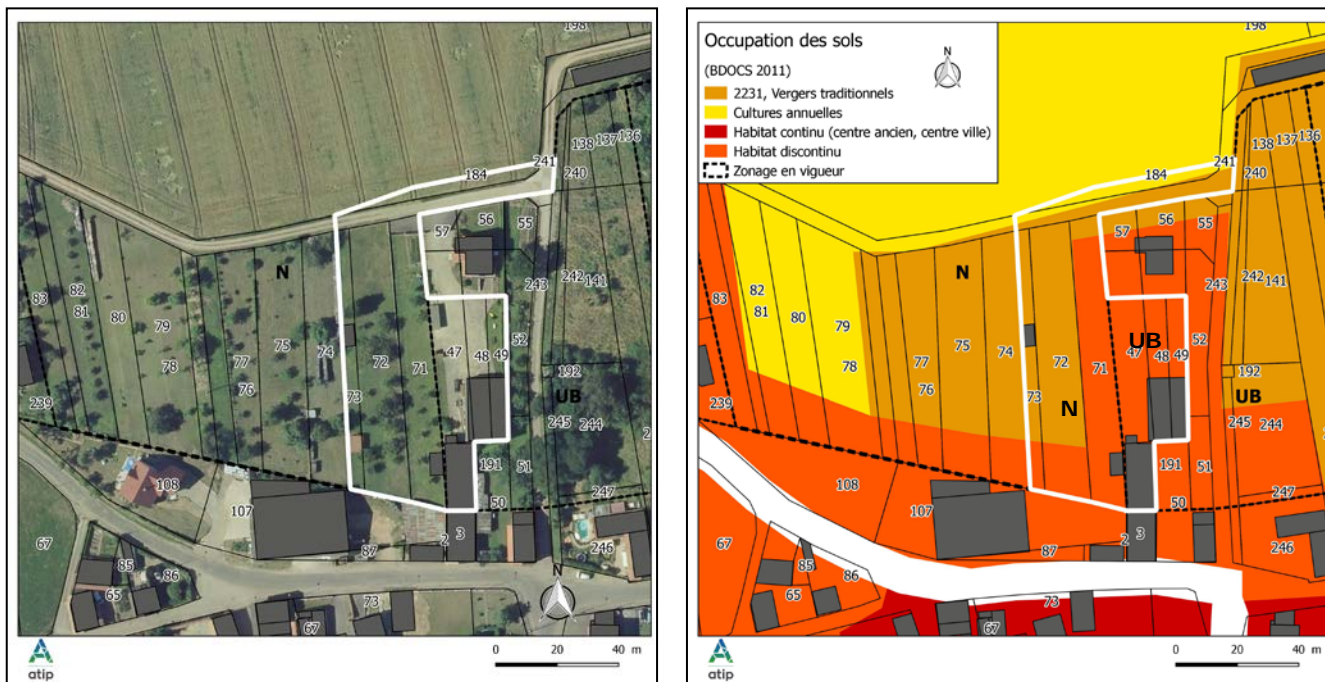
Le nouveau secteur UB1 totalise une surface de 0,48 ha dont 0,15 issus de la zone UB et 0,33 ha actuellement classés en zone N. La voie d'accès au Nord est également incluse dans la zone UB1 et pourra par ce biais être réaménagée (enrobé, ...) de façon à supporter les flux de véhicules de transport.

Des règles spécifiques au secteur UB1 (cf. chapitre IV), adaptées aux besoins des activités, seront ajoutées aux règles actuellement en vigueur dans la zone UB (articles 1, 7, 9, 11, 12 dont l'annexe sur le stationnement, 13). Par ce biais, la Commune entend marquer l'existence d'un secteur dédiée à l'activité dans son document d'urbanisme, et être plus conforme à la réalité du site et de son occupation actuelle.

III. INCIDENCE DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

1. INCIDENCES SUR LES ESPECES PROTEGEES ET LEUR HABITAT

Selon les données de la base relatives à la définition de l'occupation des sols (BDOCS – 2011), les parcelles concernées par le projet actuellement localisées en zone UB sont urbanisées (0,25ha). Les parcelles localisées actuellement en zone N sont occupées par des vergers (0,17 ha) et par de la culture annuelle (0,02 ha, essentiellement du maïs).



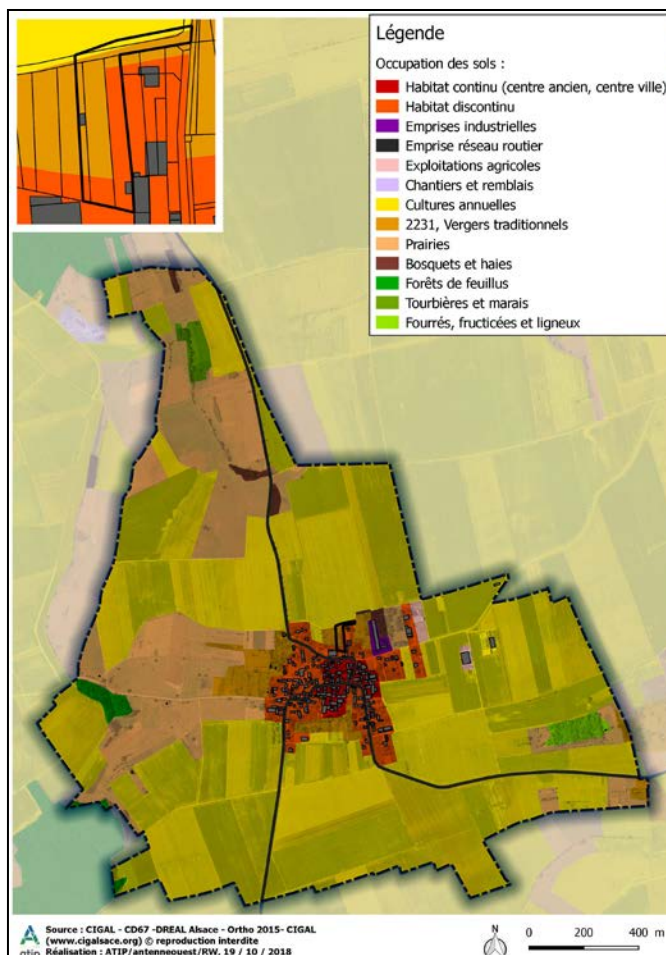
N° de Parcelle	Zonage	Emprises en ha	Occupation des sols	Emprises en ha
47	UB	UB1	Zone urbaine	0.07
48	UB	UB1	Zone urbaine	0.03
49	UB	UB1	Zone urbaine	0.03
191	UB	UB1	Zone urbaine	0.02
71	N	UB1	Zone urbaine	0.1
72	N	UB1	vergers	0.13
73	N	UB1	vergers	0.04
184	N	UB1	Chemin rural et maïs	0.02
Chemin rural	N	UB1	enrobée	0.04



Les 0,17ha de vergers impactés par le projet représentent 2,3% de la couverture totale de verger occupant le territoire communal.

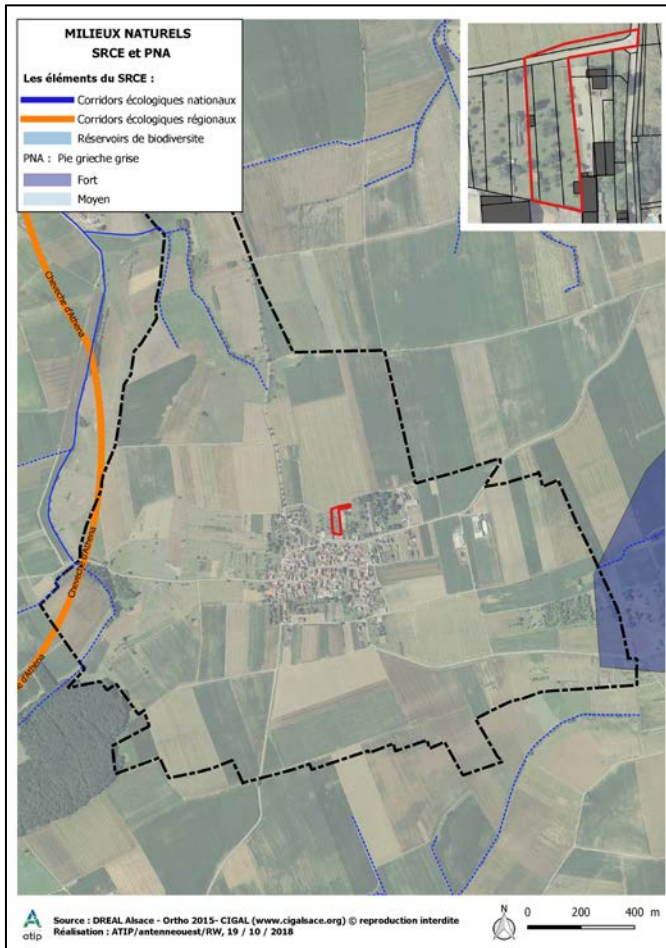
Les 0,17 ha de vergers ne constituent pas un réservoir de biodiversité et le projet d'extension n'entraîne pas de rupture d'un corridor écologique repéré au titre du Schéma Régional de Cohérence écologique (cf. carte ci-contre). Les vergers impactés ne constituent pas non plus d'habitat favorable à la Pie Grièche Grise, espèce faisant l'objet d'un Plan National d'Action en faveur de sa protection, qui est présente dans le Sud-Ouest de la Commune.

Les autres espèces faisant l'objet d'un Plan National d'Action n'ont pas été répertoriées sur le territoire de la Commune d'Altenheim.



De la même façon, aucune zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique n'est répertoriée sur le territoire d'Altenheim.

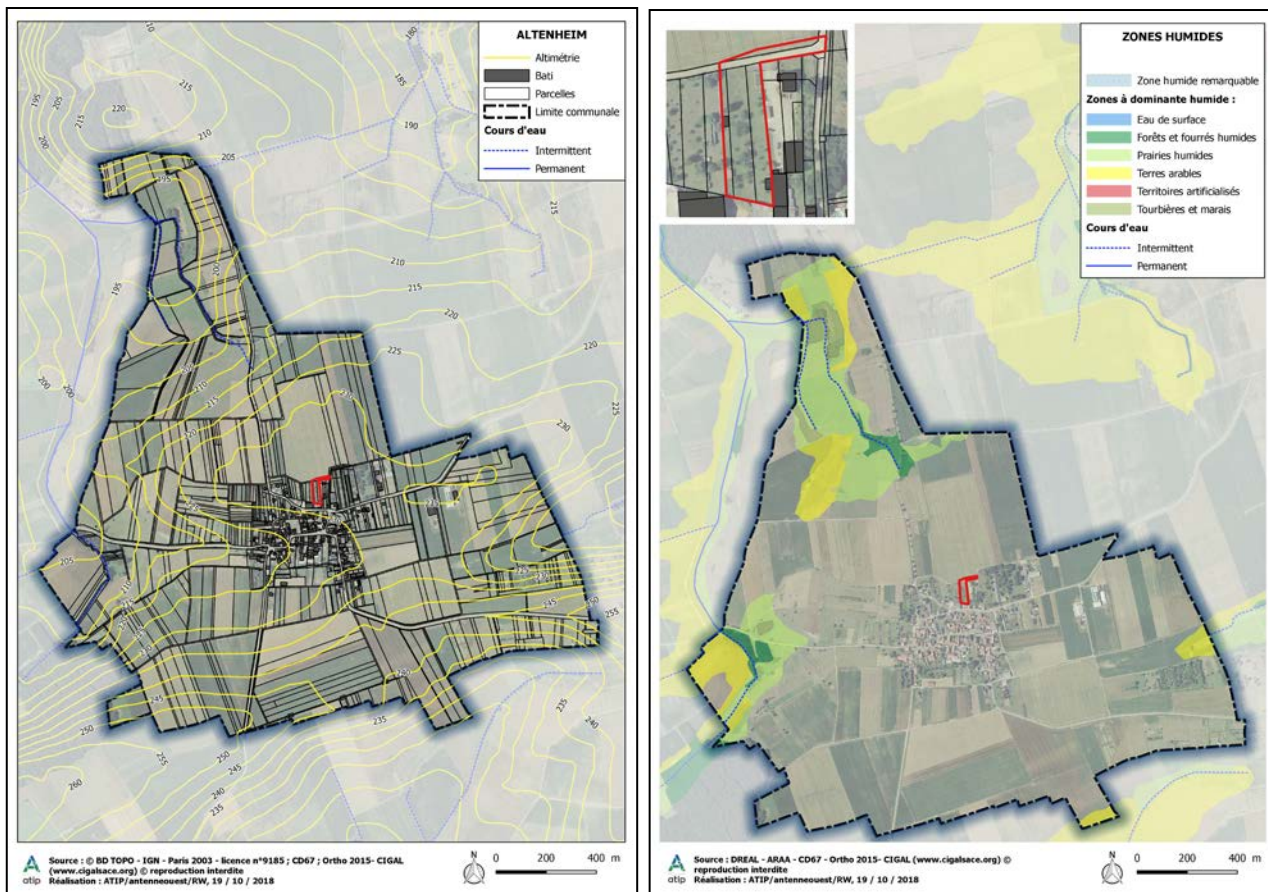
Bien que le projet n'entraîne pas de rupture au niveau des continuités écologiques au titre du SRCE et que le secteur n'est pas couvert par un Plan National d'Action, la Commune souhaite qu'en limite Ouest, entre la zone N et la zone UB1, une bande verte constituée d'essences locales soit plantée en dehors des espaces non bâtis. Par ce biais, la Commune entend favoriser l'intégration paysagère, atténuer la transition entre la zone naturelle et l'espace urbain, et maintenir des habitats propices à la survie et au maintien des espèces animales pouvant nicher dans ces arbres. (cf. § 3.6)



2. IMPACT SUR LES MILIEUX AQUATIQUES

Les terrains concernés sont plats et n'ont pas les caractéristiques d'une zone humide ou vulnérable.

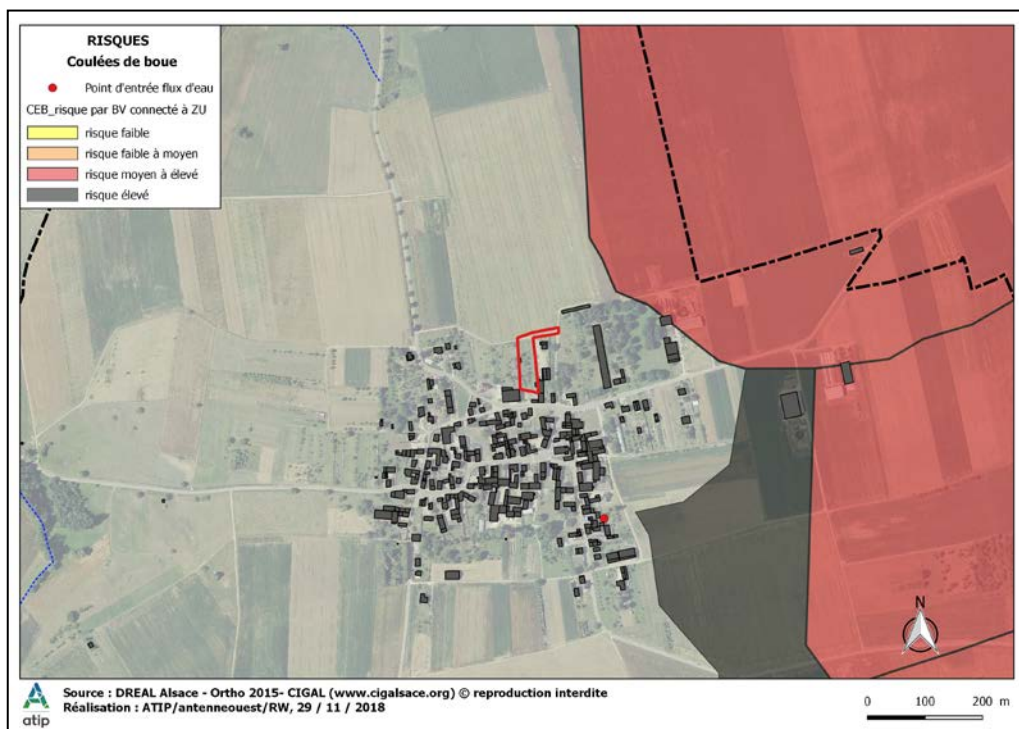
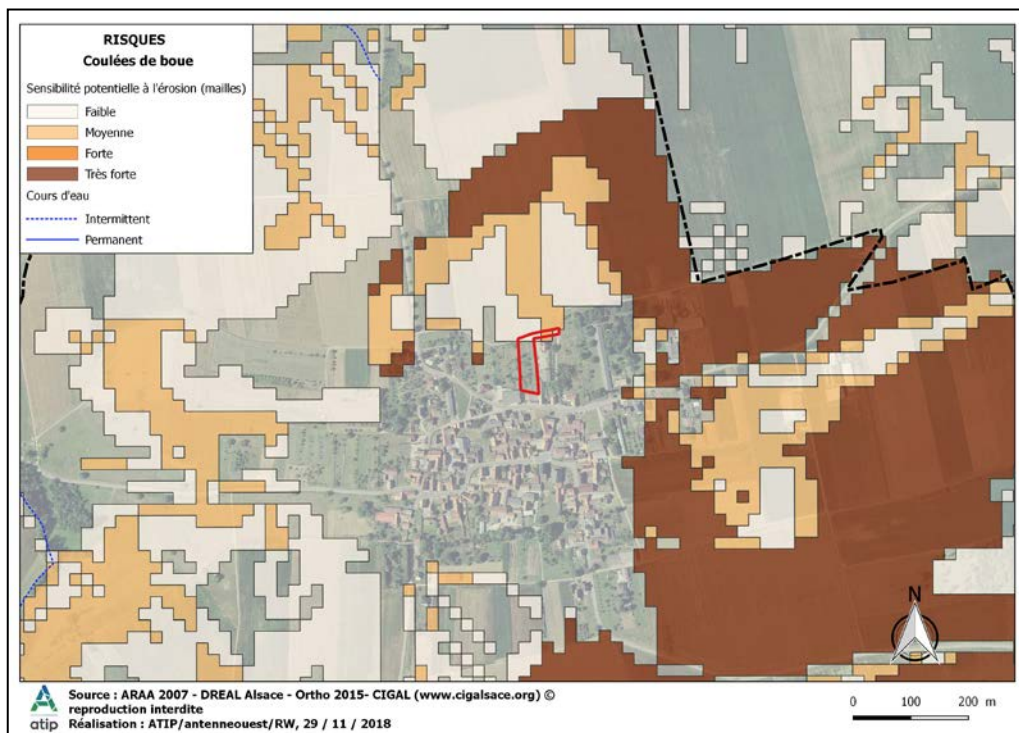
Aucune zone présentant un risque d'inondation n'est repérée à ce jour dans la Commune.



3. IMPACT et VULNERABILITE DU SITE FACE AU RISQUE DE COULEES DE BOUE

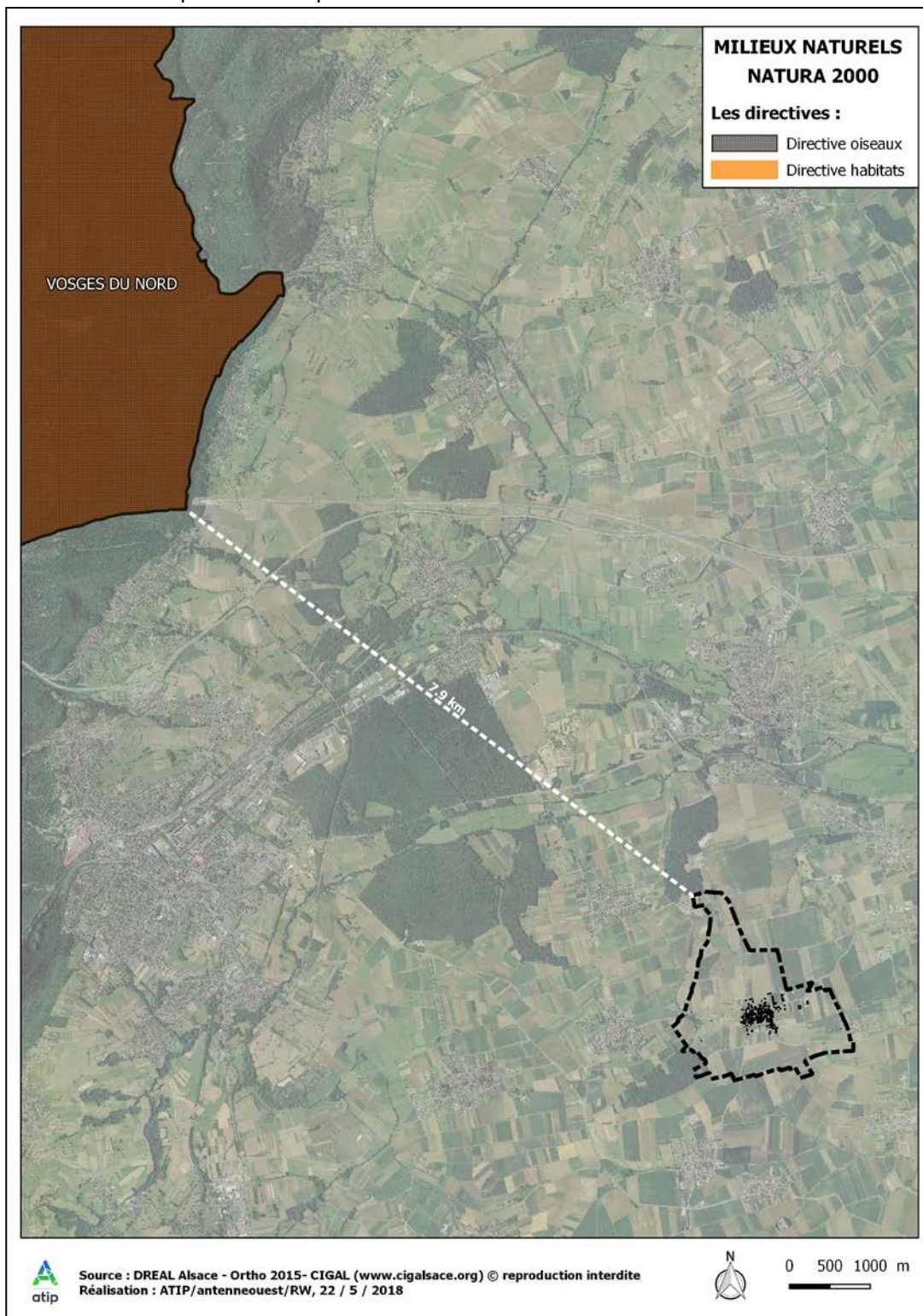
Au regard du dossier départemental des risques majeurs, en 2011 la Commune d'Altenheim a connu au moins un événement caractéristique d'une coulée d'eaux boueuses, reconnu par arrêté ministériel comme catastrophe naturelle.

Le projet d'extension n'est pas directement concerné par une sensibilité potentielle à des coulées de boues. La topographie du site est plane et le projet est éloigné du point d'entrée des flux d'eau localisé au Sud-Est de la zone urbaine. La Commune a confirmé que ce secteur n'a jamais été impacté par des coulées de boue jusqu'à ce jour.



4. UN SITE NATURA 2000 ELOIGNE

La Commune est située à plus de 7,9 km du site Natura 2000 des Vosges du Nord, qui constitue à la fois une « zone spéciale de conservation » au titre de la Directive Habitats et une « zone de protection spéciale » au titre de la Directive Oiseaux.



Au regard de la situation de la Commune suffisamment éloignée du site Natura 2000 le plus proche « des Vosges du Nord », on peut considérer que la Révision n'a pas d'incidence sur les habitats et sur les espèces ayant justifié la désignation du site Natura 2000.

IV. TRADUCTION DU PROJET DANS LE PLU

L'objet de la révision allégée modifie :

- Le tableau des surfaces
- Le plan de règlement au 1/2000^{ème}
- Le règlement

1. LE TABLEAU DES SURFACES DU RAPPORT DE PRESENTATION :

La création du secteur UB1 modifie le bilan des surfaces du zonage du PLU qu'il convient de reporter dans le tableau des surfaces en page 89 du rapport de présentation.

Avant	<table border="1"> <thead> <tr> <th>ZONES</th> <th>Secteurs</th> <th>Superficie</th> <th>en %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4">Zones urbaines</td> </tr> <tr> <td>Zone UA</td> <td></td> <td>9,7</td> <td>3,6</td> </tr> <tr> <td>Zone UB</td> <td></td> <td>4,8</td> <td>1,8</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Zones à urbaniser</td> </tr> <tr> <td>Zone AU</td> <td></td> <td>3,2</td> <td>1,2</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Zones agricoles</td> </tr> <tr> <td>Zone A</td> <td></td> <td>200,2</td> <td>73,9</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Secteur Aa</td> <td>16,1</td> <td>5,9</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Zones naturelles</td> </tr> <tr> <td>Zone N</td> <td></td> <td>33,5</td> <td>12,3</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Secteur Nf</td> <td>3,5</td> <td>1,3</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Superficie totale de la commune</td> <td>271</td> <td>100</td> </tr> </tbody> </table>				ZONES	Secteurs	Superficie	en %	Zones urbaines				Zone UA		9,7	3,6	Zone UB		4,8	1,8	Zones à urbaniser				Zone AU		3,2	1,2	Zones agricoles				Zone A		200,2	73,9		Secteur Aa	16,1	5,9	Zones naturelles				Zone N		33,5	12,3		Secteur Nf	3,5	1,3	Superficie totale de la commune		271	100
ZONES	Secteurs	Superficie	en %																																																					
Zones urbaines																																																								
Zone UA		9,7	3,6																																																					
Zone UB		4,8	1,8																																																					
Zones à urbaniser																																																								
Zone AU		3,2	1,2																																																					
Zones agricoles																																																								
Zone A		200,2	73,9																																																					
	Secteur Aa	16,1	5,9																																																					
Zones naturelles																																																								
Zone N		33,5	12,3																																																					
	Secteur Nf	3,5	1,3																																																					
Superficie totale de la commune		271	100																																																					
Après	Zones	Secteur	Superficie	En %																																																				
	Zones urbaines		9,7	3,6																																																				
	Zone UA		4,65	1,7																																																				
	Zone UB	UB1	0,48	0,2																																																				
	Zones à urbaniser :																																																							
	Zone AU		3,2	1,2																																																				
	Zones agricoles																																																							
	Zone A		200,2	73,9																																																				
		Secteur Aa	16,1	5,9																																																				
	Zones naturelles																																																							
	Zone N		33,17	12,2																																																				
		Secteur Nf	3,5	1,3																																																				
	Superficie Totale de la Commune		271	100																																																				

2. LE PLAN DE REGLEMENT AU 1/2000EME

La création du secteur UB1 sur des parcelles actuellement classées en zone N et UB modifie le plan de règlement au 1/2000^{ème}.



3. LE REGLEMENT DE LA ZONE UB DU PLU

La Commune souhaite adapter la réglementation, actuellement en vigueur dans la zone UB, aux besoins des bâtiments d'activités. Ces nouvelles règles seront uniquement appliquées à l'intérieur du secteur UB1. L'introduction au chapitre 2 relatifs à la zone UB ainsi que les articles 1, 4, 7, 9, 11, 12 et 13 du PLU seront complétés et/ou modifiés.

3.1 L'introduction au chapitre 2

CHAPITRE 2 – ZONE UB	
Avant	Il s'agit d'une zone à vocation essentiellement résidentielle, correspondant aux extensions récentes.
Après	Il s'agit d'une zone à vocation essentiellement résidentielle, correspondant aux extensions récentes. UB1 : secteur pour l'aménagement de constructions, d'extensions ou la transformation de bâtiment liée à une activité artisanale, industrielle, de bureaux, commerciale, de dépôt ou de stockage.

3.2 L'article 1 UB

Le PLU, dans la zone UB permet l'aménagement d'établissements de commerce, d'artisanat, de dépôt ou de stockage dès lors que leur surface de plancher n'excède pas 500m². Ce seuil pourrait s'avérer insuffisant pour des bâtiments d'activités à usage de stockage. Aussi dans le nouveau secteur UB1, la Commune souhaite que des bâtiments à vocation d'activité puissent être autorisés sans être limités par une valeur maximale de surface de plancher. Le volume des nouvelles constructions sera naturellement contraint d'une part par la surface peu importante de 0,33 ha potentiellement ouverte à l'urbanisation dans le secteur UB1 et d'autre part par les règles d'urbanisation imposées à l'article 7 (cf. § 3.4), 9 (cf. § 3.5) et 10 UB du PLU.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL Article 1 UB : Occupations et utilisations du sol interdites	
Avant	<p>1.1 Les installations classées nouvelles incompatibles avec le caractère de la zone, qu'elles soient soumises à autorisation ou déclaration.</p> <p>1.2 La création d'exploitations agricoles.</p> <p>1.3 La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature - qu'ils comportent ou non des installations classées - s'il doit en résulter une augmentation significative des nuisances pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publiques.</p> <p>1.4 Les établissements de commerce, d'artisanat, de dépôt ou de stockage d'une surface supérieure à 500 mètres carrés de S.H.O.N. totale.</p> <p>1.5 Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le stationnement de caravanes isolées ; - les garages collectifs de caravanes ; - les terrains de camping et de caravanage ; - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ; - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ; - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir plus de 10 unités ; - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone. <p>1.6 L'ouverture et l'exploitation de carrières.</p> <p>1.7 La création et l'extension de plan d'eau et d'étangs.</p>
Après	<p>1.1 Les installations classées nouvelles incompatibles avec le caractère de la zone, qu'elles soient soumises à autorisation ou déclaration.</p> <p>1.2 La création d'exploitations agricoles.</p> <p>1.3 La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature - qu'ils comportent ou non des installations classées - s'il doit en résulter une augmentation significative des nuisances pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publiques.</p> <p>1.4 Les établissements de commerce, d'artisanat, de dépôt ou de stockage d'une surface supérieure à 500 mètres carrés de S.H.O.N. totale.</p> <p>1.5 Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le stationnement de caravanes isolées ; - les garages collectifs de caravanes ; - les terrains de camping et de caravanage ; - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ; - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ; - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir plus de 10 unités ; - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone. <p>1.6 L'ouverture et l'exploitation de carrières.</p> <p>1.7 La création et l'extension de plan d'eau et d'étangs.</p> <p><u>Dans le secteur UB1 :</u> Les constructions, les extensions ou la transformation de bâtiment dont la destination n'est pas liée à une activité artisanale, industrielle, de bureaux, commerciale, de dépôt ou de stockage.</p>

La Commune entend également interdire, dans le secteur UB1, toutes autres destinations qui ne seraient pas liées à une activité artisanale, industrielle, de bureaux, commerciale, de dépôt ou de stockage, et confirmer au secteur UB1 sa vocation de zone d'activité.

3.3 L'article 4.3 UB

Le PLU à l'article 4.3 UB relatif à la gestion des eaux pluviales, dispose que « toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif de collecte des eaux ».

En cas de demande d'autorisation pour une nouvelle construction, le porteur de projet n'est pas toujours amené à faire une demande de raccordement au gestionnaire de réseau (ex : pour un bâtiment de stockage). De ce fait, il ne peut être informé sur la nécessité de gérer à la parcelle le débit excédentaire des eaux pluviales ne pouvant être récupéré par le réseau collectif de collecte des eaux et dans la norme imposée par le règlement d'assainissement en vigueur.

Aussi en cas de nouvelle construction ou nouvelle installation, la Commune souhaite que le PLU impose au porteur de projet de se référer aux dispositions du règlement du service d'assainissement en vigueur pour la gestion des eaux pluviales.

	SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL Article 4 UB : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement
Avant	4.3 Eaux pluviales : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif de collecte des eaux. En cas d'absence de réseau, les eaux pluviales devront être évacuées par des dispositifs d'infiltration adaptée aux opérations et aux terrains
Après	4.3 Eaux pluviales : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif de collecte des eaux. En cas d'absence de réseau, les eaux pluviales devront être évacuées par des dispositifs d'infiltration adaptée aux opérations et aux terrains En cas de nouvelle construction ou installation, les eaux pluviales devront être gérées selon les dispositions du règlement du service d'assainissement en vigueur.

3.4 L'article 7 UB

Le PLU dans la zone UB règlemente l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de manière à préserver un tissu urbain aéré. Les règles d'implantation en vigueur ont été prescrites pour cadrer l'urbanisation d'Altenheim par les maisons, les immeubles d'habitation et leurs annexes. Aussi les distances d'implantation associées aux gabarits telles qu'elles sont réglementées dans le PLU, ne sont pas adaptées aux besoins des bâtiments d'activité comme par exemple à celui d'un entrepôt.

Le secteur d'activité UB1 se situe en limite d'agglomération, limité au Sud par une annexe, à l'Est par des jardins potagers, au Nord et l'Ouest par des espaces cultivés et des vergers. En cas d'urbanisation dans ce secteur, les impacts sur le voisinage seront minimes.

C'est pourquoi la Commune ne souhaite pas maintenir une distance minimale de 3 mètres par rapport à la limite séparative (cf. § 7.1), évaluées pour répondre à des préoccupations d'ensoleillement et de sécurité entre les bâtiments d'une parcelle à l'autre. En l'absence de voisinage pouvant être impacté, la Commune souhaite diminuer la distance d'implantation à 1 mètre et ceci indépendamment de la hauteur du bâtiment.

Du fait de la faible emprise du secteur UB1 (0,48 ha dont 0,13 ha déjà aménagés), la Commune souhaite que les constructions puissent aussi s'implanter sur au moins une limite séparative avec une hauteur maximale de la construction au droit de la limite séparative rehaussée à 6 mètres au lieu des 3 mètres actuellement réglementés. La construction sur la limite pourra s'étendre jusqu'à 20 mètres maximum en termes de linéaire. La Commune entend par ce biais donner la possibilité de construire des bâtiments d'activité avec des gabarits suffisants et nécessaires à des entrepôts par exemple.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	
Article 7 UB : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
Avant	<p>7.1 La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite qui en est le plus rapproché doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.</p> <p>7.2 Les constructions existantes au moment de l'approbation du P.L.U. et dont l'implantation ne répond pas aux articles 7.1 peuvent être agrandies le long des limites, l'extension ainsi réalisée ne pouvant dépasser une longueur de 8 mètres sur limites et ne pouvant avoir une hauteur supérieure au corps principal.</p> <p>7.3 Des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que leur hauteur sur limite n'excède pas 2,3 mètres en terrain plat avec une tolérance supplémentaire de 1 mètre pour les cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables. En cas de pente supérieure à 5% (du terrain naturel), la hauteur limite est portée à 3 mètres au point le plus haut. - que leur longueur sur limite n'excède pas 6 mètres mesurés d'un seul côté ou 10 mètres mesurés sur deux côtés consécutifs. <p>7.4 Dans le cas d'un projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes, la construction sur la limite commune est autorisée.</p> <p>7.5 Les postes de transformation électrique peuvent jouxter les limites séparatives.</p>
Après	<p>7.1 La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite qui en est le plus rapproché doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.</p> <p>7.2 Les constructions existantes au moment de l'approbation du P.L.U. et dont l'implantation ne répond pas aux articles 7.1 peuvent être agrandies le long des limites, l'extension ainsi réalisée ne pouvant dépasser une longueur de 8 mètres sur limites et ne pouvant avoir une hauteur supérieure au corps principal.</p>

	<p>7.3 Des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que leur hauteur sur limite n'excède pas 2,3 mètres en terrain plat avec une tolérance supplémentaire de 1 mètre pour les cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables. En cas de pente supérieure à 5% (du terrain naturel), la hauteur limite est portée à 3 mètres au point le plus haut. - que leur longueur sur limite n'excède pas 6 mètres mesurés d'un seul côté ou 10 mètres mesurés sur deux côtés consécutifs. <p>7.4 Dans le cas d'un projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes, la construction sur la limite commune est autorisée.</p> <p>7.5 Les postes de transformation électrique peuvent jouxter les limites séparatives.</p> <p>7.6 Dans le secteur UB1 :</p> <p>7.6.1 La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite qui en est le plus rapproché doit être égale à 1 mètre minimum.</p> <p>7.6.2 Les constructions peuvent être édifiées le long d'une limite séparative sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que leur hauteur au droit de la limite n'excède pas 6 mètres - que leur longueur sur limite n'excède pas 20 mètres mesurés d'un seul côté
--	---

3.5 L'article 9 UB

Le PLU limite l'emprise au sol des constructions de toute nature à 40 % de la superficie du terrain afin de conserver une relative aération du tissu bâti.

Cette disposition pourrait s'avérer bloquante à la réalisation d'un projet dans le secteur UB1 dont la vocation est d'accueillir des bâtiments d'activité susceptibles de générer une emprise au sol importante.

Aussi la Commune souhaite que le pourcentage d'emprise au sol des constructions soit augmenté à 70% de la superficie du terrain. Par ce biais, la Commune entend maintenir de l'aération du tissu bâti tout en limitant l'imperméabilisation des sols.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL Article 9 UB : Emprise au sol des constructions	
Avant	<p>9.1 L'emprise au sol des constructions de toute nature est limitée à 40 % de la superficie du terrain.</p> <p>9.2 Le dépassement de cette emprise peut être autorisé dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les constructions, existantes à la date d'approbation du PLU, qui ont atteint ou dépassé cette emprise. Dans ce cas, une construction supplémentaire de 30 m² maximum est autorisée. - en cas de reconstruction après sinistre l'emprise au sol initiale peut être maintenue. - pour la réalisation de bâtiments ou d'équipements publics. - pour permettre la mise en conformité de la construction avec les normes d'habitabilité.
Après	<p>9.1 L'emprise au sol des constructions de toute nature est limitée à 40 % de la superficie du terrain.</p> <p>9.2 Le dépassement de cette emprise peut être autorisé dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les constructions, existantes à la date d'approbation du PLU, qui ont atteint ou dépassé cette emprise. Dans ce cas, une construction supplémentaire de 30 m² maximum est autorisée. - en cas de reconstruction après sinistre l'emprise au sol initiale peut être maintenue. - pour la réalisation de bâtiments ou d'équipements publics. - pour permettre la mise en conformité de la construction avec les normes d'habitabilité. <p>Dans le secteur UB1 : L'emprise au sol des constructions est limitée à 70 % de la superficie du terrain.</p>

3.6 L'article 12 UB

Le PLU réglemente, dans son annexe, les normes minimales de stationnement appliquées aux constructions qui n'ont pas vocation à créer du logement à savoir :

- Immeubles à usage de bureaux, d'administration des secteurs privés ou publics, professions libérales :
4 emplacements par 100 m² de surface de plancher hors oeuvre nette (S.H.O.N.)
- Immeubles comportant des salles de réunion, de spectacle, de conférences, des lieux de cultes ou autres, tribunes sportives, ... :
1,5 emplacement pour 10 sièges
- Commerces, artisanat et divers de plus de 50 m² de vente :
2 emplacements pour 50 m² de vente
- Etablissements industriels, ateliers et divers :
3 emplacements pour 100 m² de surface hors oeuvre
- Etablissements hospitaliers et cliniques :
5 emplacements pour 10 lits
- Etablissement d'enseignement :
 - établissement du premier degré, par classe : 1 emplacement
 - établissement du second degré, par classe : 2 emplacements
 Ces établissements devront également comporter des aires de stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.
- Hôtels et restaurants :
7 emplacements pour 10 chambres et 2 emplacements pour 10 m² de restaurant.

Le projet de la Commune est d'autoriser dans le secteur UB1 des bâtiments liés à une activité artisanale, industrielle, de bureaux, commerciale, de dépôts ou de stockage. La zone UB1 compte 0,48 ha dont 0,13 ha sont déjà aménagés.

En tenant compte des dispositions en vigueur, à titre d'exemple, pour une nouvelle construction à destination de stockage de 600 m² de surface de plancher, le projet devra aménager 18 places de stationnements. Ce nombre s'avère disproportionné par rapport au besoin réel de l'entreprise qui prévoit de s'étendre.

Consciente que des espaces dédiés au stationnement doivent être aménagés pour éviter un encombrement du domaine public, la Commune souhaite néanmoins adapter la réglementation relative aux normes de stationnement à l'intérieur du secteur UB1 de manière spécifique à chaque destination autorisée :

Pour les constructions à vocation commerciale et de bureaux de plus de 50 m² de vente, le PLU imposera dans le secteur UB1 la création de 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher créées.

Pour les constructions à vocation artisanale, industrielle, de dépôt ou de stockage, le PLU imposera dans le secteur UB1, 1 place de stationnement pour 200 m² de surface de plancher créées.

Pour davantage de lisibilité, ces nouvelles dispositions seront intégrées à l'article 12UB et la zone UB1 ne sera pas concernée par les annexes.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL Article 12 UB : Obligation en matière de stationnement	
Avant	<p>12.1 Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en-dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement répondant aux besoins de l'opération.</p> <p>12.2 Pour les opérations à vocation d'habitat, il devra être réalisé :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ jusqu'à 200 m² de SHON, une place de stationnement par tranche de 50m² de SHON entamée ; ○ Au delà de 200m² de SHON, 2 places de stationnement par tranche de 50m² de SHON entamée. <p>12.3 Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction, ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires. Dans tous les cas l'adéquation de l'offre en stationnement propre au site avec les besoins induits par son activité doit être avérée.</p>
Après	<p>12.1 Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en-dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement répondant aux besoins de l'opération.</p> <p>12.2 Pour les opérations à vocation d'habitat, il devra être réalisé :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ jusqu'à 200 m² de SHON, une place de stationnement par tranche de 50m² de SHON entamée ; ○ Au delà de 200m² de SHON, 2 places de stationnement par tranche de 50m² de SHON entamée. <p>12.3 Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction, ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires. Dans tous les cas l'adéquation de l'offre en stationnement propre au site avec les besoins induits par son activité doit être avérée.</p> <p>1.2.4 Uniquement dans le secteur UB1 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les constructions à vocation commerciale et de bureaux de plus de 50 m² de vente : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher créées ; -Pour les constructions à vocation artisanale, industrielle, de dépôt ou de stockage : 1 place de stationnement pour 200 m² de surface de plancher créées. <p>Remarques : le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire</p>

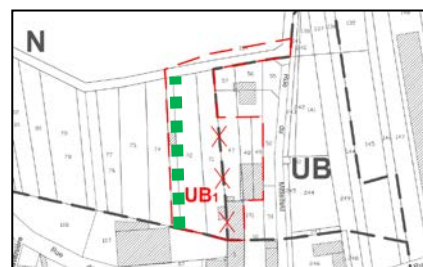
3.7 L'article 13 UB

Le PLU dispose que les espaces libres non affectés à un usage particulier doivent être traités en espaces verts.

Le projet vise à créer un secteur UB1 sur des terrains occupés actuellement partiellement par des vergers et par des prairies.



Aussi, la Commune souhaite qu'en limite Ouest entre la zone N et la zone UB1 l'impact visuel d'un nouvel aménagement soit limitée (cf. schéma ci-contre) par la mise en œuvre d'une bande verte constituée d'essences locales en dehors des espaces non bâtis. Par ce biais la Commune souhaite favoriser l'intégration paysagère et entend atténuer la transition entre l'espace urbain et la zone naturelle.



SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	
Article 13 UB : Obligation en matières d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations	
Avant	Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvres ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être traités en espaces verts.
Après	Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvres ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être traités en espaces verts. Uniquement dans le secteur UB1 : En limite Ouest du secteur avec la zone N, une bande végétale constituée d'essences locales devra être aménagée sur les parties non bâties.

V. COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DE LA REGION DE SAVERNE

Le PLU d'Altenheim doit être dans un rapport de compatibilité avec le SCoT de la Région de Saverne approuvé le 22/12/2011. Le SCoT a défini une armature urbaine dans laquelle la Commune d'Altenheim est hiérarchisée au rang de village.

Pour rappel, le projet de la Commune est de créer un secteur UB1 de 0,48 ha dont 0,33 ha sont actuellement classés en zone N du PLU. Ce secteur sera dédié à l'accueil de constructions dont les destinations autorisées seront en lien avec une activité industrielle, artisanale, commerciale, de bureaux et de dépôt ou de stockage. Des règles spécifiques à ce secteur, dédié à l'activité, complètent le règlement du PLU. La révision allégée du PLU d'Altenheim a été engagée en date du 06/12/2018 par la Commune pour mettre en œuvre son projet et dans un souci de compatibilité avec les orientations suivantes du SCoT :

Orientations du SCoT	Traduction de l'orientation dans le Règlement du PLU	Réponse du projet
<p>O1.5 STRUCTURER LE DEVELOPPEMENT DES VILLAGES</p>	<p>Le règlement doit permettre la réalisation des objectifs de densité : article 6-7-8-9-10-14 PLU</p>	<p>La surface totale du secteur UB1 est de 0,48 ha. Sur ces 0.48 ha, 0.13 ha sont déjà aménagés.</p> <p><u>A l'article 7</u>, il sera donc possible au nouveau bâtiment d'activité de s'implanter sur les limites séparatives ou alors avec un recul de 1 mètre minimum.</p> <p><u>A l'article 9</u>, l'emprise au sol est d'augmenter à 70 % au lieu de 40 % dans le reste de la zone UB.</p> <p>L'objet de la révision allégée ne va pas à l'encontre de cette orientation.</p>
<p>O 4.2.6 PERMETTRE D'AUTRES FORMES DE COMMERCE</p>	<p>Article 2 : Commerce < ou = 300 m² > 300 m² si directement liées à une activité agricole, industriel ou artisanale ou si présence d'un siège ou établissement administratif d'une telle activité</p>	<p><u>A l'article 1</u>, dans le secteur UB1, ne seront autorisées que les constructions en lien avec une activité commerciale, de bureaux, industrielle, d'artisanale, de dépôt ou de stockage sans limite de surface de plancher. L'entreprise existante dispose d'une activité commerciale associée à une activité artisanale (construction d'échelle). Il ne s'agit donc pas de commerce de détail et la faible emprise de la zone ne permettrait pas l'aménagement d'une zone commerciale auxquelles s'opposent le SCoT dans les villages.</p> <p>L'objet de la révision allégée ne va pas à l'encontre de cette orientation.</p>

Orientations du SCoT	Traduction de l'orientation dans le Règlement du PLU	Réponse du projet
<p>O 4.3.1 ASSURER L'ACCUEIL DES ENTREPRISES POUR LES RENDRE PLUS PERFORMANTES</p>	<p>Dans un objectif de mixité fonctionnelle l'article 1 et 2 du PLU doit permettre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'implantation d'activités et de services dans le tissu urbain à dominante d'habitat : - mesures et prescriptions nécessaires pour combiner développement éco et développement de l'habitat dans la limite d'une comptabilité entre activités et habitat dans la limite des risques et nuisances - permettre la mixité habitat – travail (prof°libérale, commerce) dans le cadre de parcs tertiarisés, de mutations de corps de ferme et dans les quartiers d'habitats 	<p>L'objet de la révision allégée ne va pas à l'encontre de cette orientation.</p>
<p>O 5.5 CORRIGER ET LIMITER L'IMPACT PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL DES INFRASTRUCTURES ECONOMIQUES</p>	<p>-Orientation, implantation, volumétrie, préservation des vues :</p> <p>article 6-7-8-9-10-11 PLU</p> <p>Approche globale de l'imperméabilisation des sols et gestion des eaux de ruissellement : article 9 – 13 – 15 PLU</p> <p>Création d'espace vert, plantation d'arbres fruitiers : article 13</p> <p>-Obligation de raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement (article 4 PLU)</p> <p>-L 111-1-4 CU : entrée de ville</p>	<p><u>A l'article 4</u> du PLU, le secteur UB1 incite les porteurs d'un projet de construction à se diriger vers le service de gestion du réseau d'assainissement, afin qu'ils soient informés des aménagements à prévoir pour limiter le rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif et ceci conformément au règlement en vigueur du service d'assainissement.</p> <p><u>A l'article 9</u> dans le secteur UB1, l'emprise au sol est d'augmenter à 70 % au lieu de 40 % dans le reste de la zone UB dans un souci de préserver une aération du tissu urbain et de laisser des espaces libres perméables.</p> <p><u>A l'article 13</u> du PLU, le secteur UB1 est réglementé de sorte qu'en limite Ouest une bande verte constituée d'essences locales soit plantée.</p> <p>Le secteur UB1 ne se localise pas en entrée de ville.</p> <p>L'objet de la révision allégée ne va pas à l'encontre de cette orientation.</p>

VI. CONCLUSION GENERALE

L'impact de l'extension de la zone urbaine sur les zones naturelles est faible puisque la réduction de la zone N est relativement limitée. La surface de vergers impactée représente 2.3 % de la couverture totale des vergers présents dans la Commune soit 0,17 ha. En vue de limiter l'impact sur la biodiversité le PLU incitera à compenser en limite Ouest de la zone par la plantation d'une bande enherbée constituée d'essences locales. Par ailleurs, il est à noter que la densité d'arbre fruitier y est relativement modérée.

Par ailleurs, la création d'un secteur UB1 dédié à l'activité économique permettra à la Commune de soutenir la pérennisation de l'activité économique locale et de la développer.

Cette réponse est pour la Commune la plus pertinente, car elle permet le maintien de l'activité en évitant d'obliger l'entreprise à se délocaliser sur un nouveau site, ce qui serait moins favorable en termes d'impact global sur l'environnement.