PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

COMMUNE DE **HOERDT**

NOTE DE PRESENTATION

Modification n°2
APPROBATION

VU POUR ETRE ANNEXE
A LA DELIBERATION DU 15 septembre 2016

A HOERDT
LE 15 septembre 2016

LE MAIRE

MAIRIE DE HOERDT
67720

Denis RIEDINGER

Commune de Hoerdt

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°2

NOTE DE PRESENTATION

A T I P

Agence Territoriale d'Ingénierie Publique

RAPPEL DES OBJETS DE LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME :

1. **Suppression du point 2.5 de l'article 3 IAU du règlement du PLU relatif à la desserte des terrains par les voies publiques ou privées et aux accès aux voies ouvertes au public ;**

2. **Modification au plan de règlement des limites des zones IAU3 et UB1 ;**

3. **Modification au plan de règlement de l'emplacement réservé n° C2 situé entre la rue de la République et la rue de la Wantzenau ;**

4. **Modification de l'article 12 UA du règlement du PLU portant sur les aires de stationnement ;**

5. **Modification de l'article 7 IAU du règlement du PLU relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;**

6. **Modification de l'article 8 IAU du règlement du PLU concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

INTRODUCTION

1. Contexte

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Hoerdt a été approuvé par délibération du conseil municipal le 08 juillet 2008, puis modifié le 12 septembre 2012 et le 08 octobre 2013.

Afin de permettre l'adaptation du document aux nécessités liées à la réglementation et aux projets de la commune, cette dernière fait appel à une procédure de modification pour :

1. Suppression du point 2.5 de l'article 3 IAU du règlement du PLU relatif à la desserte des terrains par les voies publiques ou privées et aux accès aux voies ouvertes au public ;
2. Modification au plan de règlement des limites des zones IAU3 et UB1 ;
3. Modification au plan de règlement de l'emplacement réservé n° C2 situé entre la rue de la République et la rue de la Wantzenau ;
4. Modification de l'article 12 UA du règlement du PLU portant sur les aires de stationnement ;
5. Modification de l'article 7 IAU du règlement du PLU relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
6. Modification de l'article 8 IAU du règlement du PLU concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

2. Choix et déroulement de la procédure engagée

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 d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance

Les adaptations apportées peuvent donc être pris en compte dans le cadre d'une procédure de modification conformément aux articles L153-36 et L153-41 du code de l'urbanisme.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du maire qui établit le projet de modification.

3. Pièces modifiées du PLU

- Le règlement,
- Le rapport de présentation,
- Les orientations d'aménagement particulières,
- Les plans de règlement au 1/2000ème et au 1/6000ème.

Objet 1 : Suppression du point 2.5 de l'article 3 IAU du règlement du PLU relatif à la desserte des terrains par les voies publiques ou privées et aux accès aux voies ouvertes au public

a. Objectifs de la modification

La commune souhaite supprimer le point 2.5 de l'article 3 IAU du règlement du PLU pour permettent l'aménagement des secteurs de zone à urbaniser IAU3 et IAU4.

Les orientations d'aménagement définies au moment de l'élaboration du PLU prévoient l'aménagement des secteurs de zone IAU3 et IAU4 avec un principe de desserte par une voie unique entièrement en impasse pour le secteur de zone IAU3 et en partie en impasse pour le secteur de zone IAU4 ; ces deux voies devant déboucher sur une placette de retournement.

Or le règlement actuelle de l'article 3 IAU du règlement ne permet pas de respecter les orientations d'aménagement du PLU et contraint les possibilités d'aménagement des deux secteurs de zone en limitant les voies en impasse nouvelles à une longueur de 120 mètres et à la desserte de 16 logements.

Dans le cas du secteur de zone IAU3, cette règle bloque la réalisation de toute opération d'aménagement. En effet, la portion de la rue de l'hippodrome existante et qui dessert le secteur de zone mesure actuellement 100 mètres de long et accueil 7 logements. L'aménagement du secteur de zone IAU3 générerait le prolongement de la rue de l'hippodrome sur environ une centaine de mètres et créerait 12 lots à bâtir supplémentaires, dont un destiné à accueillir des logements collectifs.

De plus, le point 2.5 de l'article 3 IAU du règlement du PLU est en contradiction avec les objectifs de densification fixés par les lois Grenelle 1 du 3 août 2009 et Grenelle 2 du 12 juillet 2010 (loi portant engagement national pour l'environnement – ENE) et avec les orientations du Schéma COhérence Territoriale de la Région de Strasbourg (SCOTERS).

b. Points modifiés

L'article 3 de la zone IAU est modifié ainsi (**texte barré et en gras**) :

CHAPITRE V : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU
…/…

SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 IAU - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées – Accès aux voies ouvertes au public
…/…

2. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

2.1. Les terrains visés par la demande de permis de construire doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et appropriées à l'importance et à la destination de la construction.

2.2. Aucune voie privée ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

2.3. Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvements des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions.

2.4. La voirie nouvelle ouverte à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale entre alignements : 8 mètres,

- largeur minimale de la chaussée : 5 mètres ; au passage des ouvrages d'art, cette largeur doit être au moins de 5,50 mètres,

- largeur minimale des trottoirs : 1,50 mètres.

~~**2.5. Les voies en impasse nouvelles ne doivent pas desservir plus de 16 logements et leur longueur ne peut excéder 120 mètres. Ces chiffres peuvent être dépassés si la Collectivité prévoit le raccordement ultérieur à une autre voie publique et si elle a pris toutes les dispositions pour se réserver l'emprise nécessaire à ce raccordement.**~~

2.6. Les voies en impasse nouvelles, ouvertes à la circulation automobile, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

2.7. Les voies nouvelles ou les rénovations complètes de voies existantes doivent comporter des dispositifs permettant une circulation sécurisée des deux-roues et piétons.

2.8. La voirie publique ou privée doit être adaptée aux déplacements en fauteuil roulant des personnes handicapées.

c. Pièces modifiées du POS

- Le règlement : Article 3 IAU (page 45).

d. Incidences sur l'environnement

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

Objet 2 : Modification au plan de règlement des limites des zones IAU3 et UB1

a. Objectifs de la modification

La commune envisage de modifier la limite de zone entre le secteur de zone IAU3 et le secteur de zone UB1.

Une association foncière souhaite prochainement aménager le secteur de zone IAU3. Toutefois, le projet envisagé ne couvre pas l'intégralité des parcelles du secteur de zone IAU3, les propriétaires des parcelles situées au nord du secteur de zone ne souhaitant pas participer à l'opération.

Extrait du projet envisagé sur le secteur de zone IAU3 :



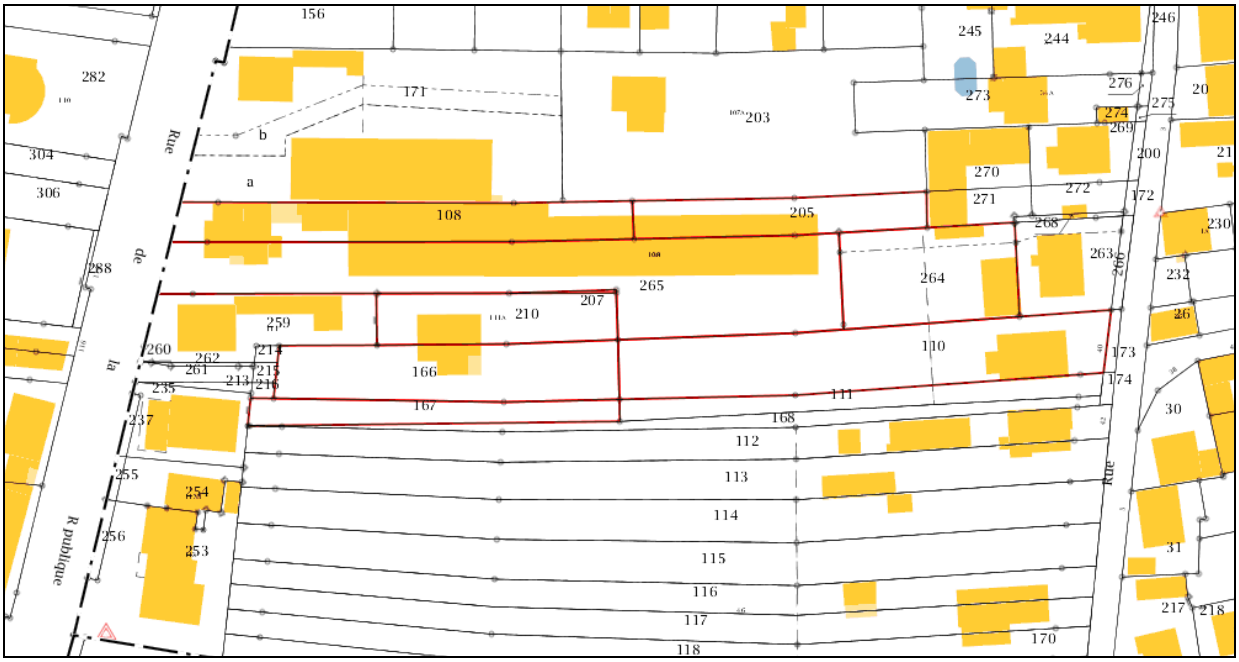
Pour permettre la réalisation de ce projet tout en respectant le point 7 de l'article 2 IAU du règlement du PLU, qui stipule que « *La réalisation du projet ne doit pas provoquer la formation de terrain enclavé ou de terrain délaissé inconstructible* », la commune décide de reclasser en secteur de zone UB1 les parcelles des propriétaires ne souhaitant pas participer au projet d'aménagement du secteur de zone IAU3.

Cette modification doit permettre de densifier ce secteur de la commune, tout en évitant d'enclaver et de rendre inconstructible les parcelles des propriétaires ne souhaitant pas participer à l'opération.

Compte tenu de leur taille, les parcelles reclassées en secteur de zone UB1 ne pourront plus faire l'objet d'un aménagement d'ensemble. En revanche, comme le souhaitent leurs propriétaires, elles pourront accueillir des constructions en deuxième accessibles depuis la rue de la République ou la rue du Ried.

Les parcelles concernées sont les suivantes : Section 11 parcelles n° 108, 110, 166, 167, 205, 210, 264 et 265 (voir extrait du cadastre ci-dessous).

Extrait du cadastre :

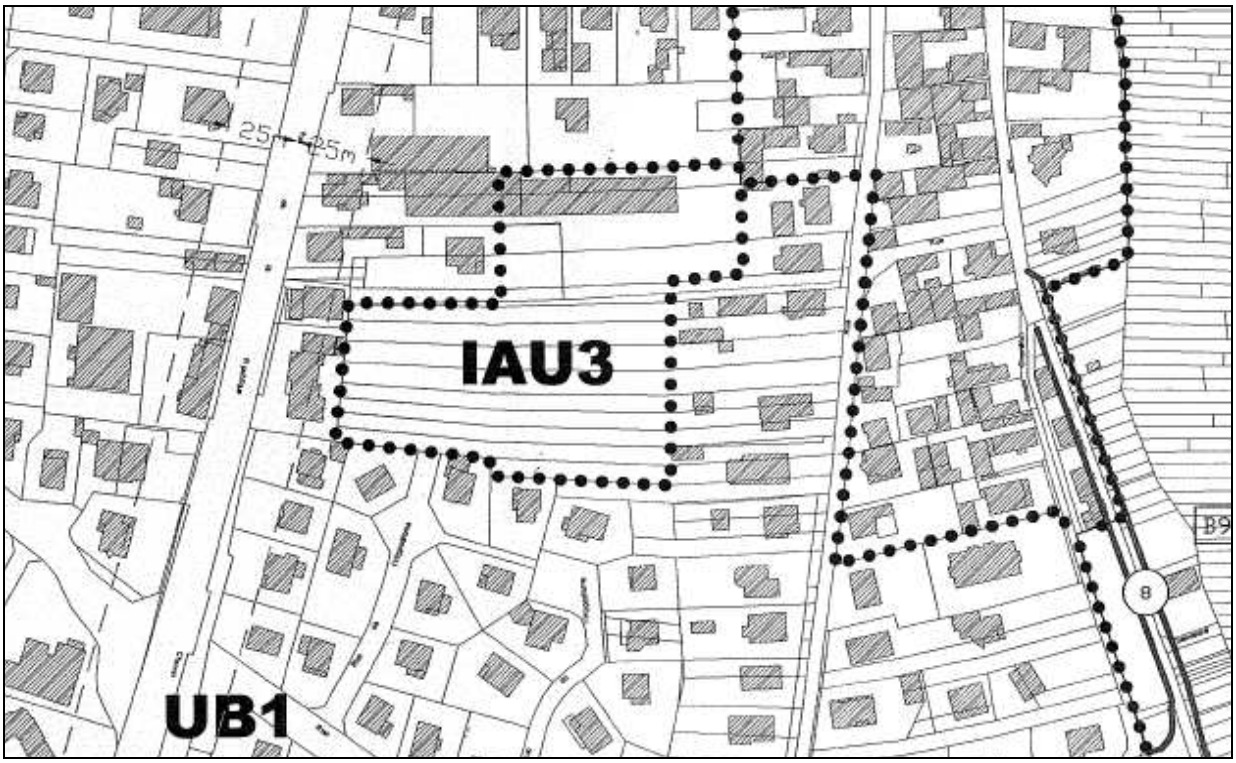


Par ailleurs, la commune supprime la mention concernant l'aménagement de « fonds de jardins plantés » prévue en page 10 des orientations d'aménagement particulières. Cette mesure doit permettre une meilleure densification de l'opération prévue sur le secteur de zone IAU3, notamment pour les lots les plus petits.

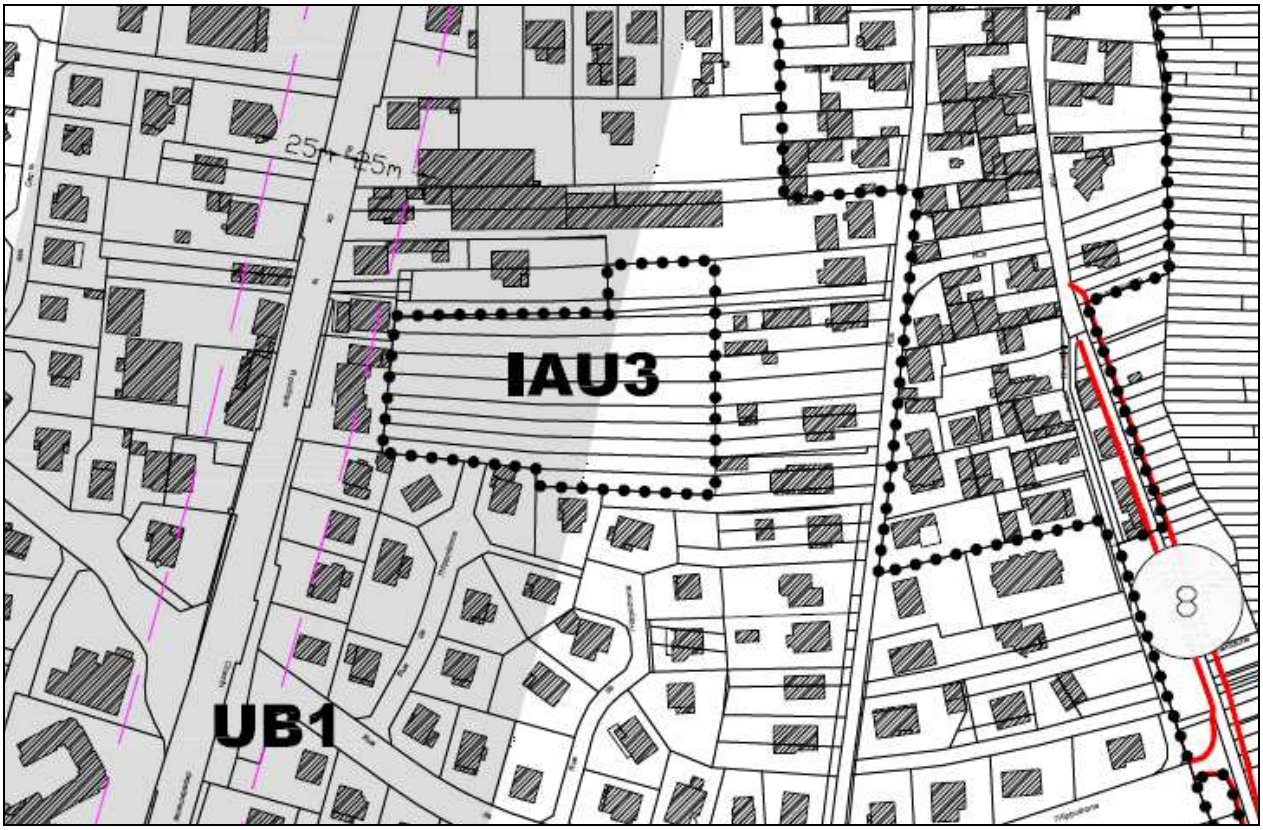
b. <u>Points modifiés</u>

- Plans de règlement au 1/2000ème et au 1/6000ème

Extrait du plan de règlement avant la modification :



Extrait du plan de règlement après la modification :



- Les orientations d'aménagement particulières

Les pages 9 et 10 des orientations d'aménagement sont modifiées ainsi (**texte souligné et en gras**) :

…/…

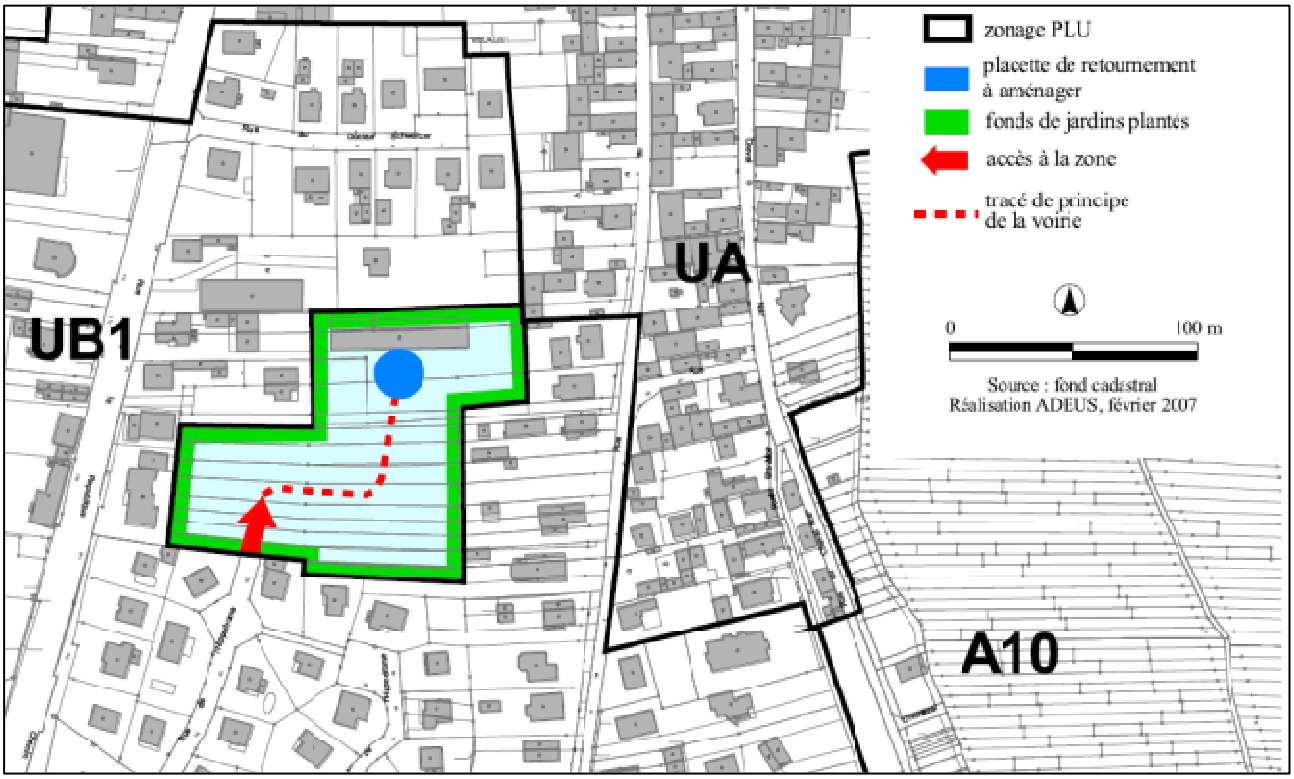
B) Secteur d'extension à dominante d'habitat (zone IAU3)

1. Situation du secteur et objectifs d'aménagement

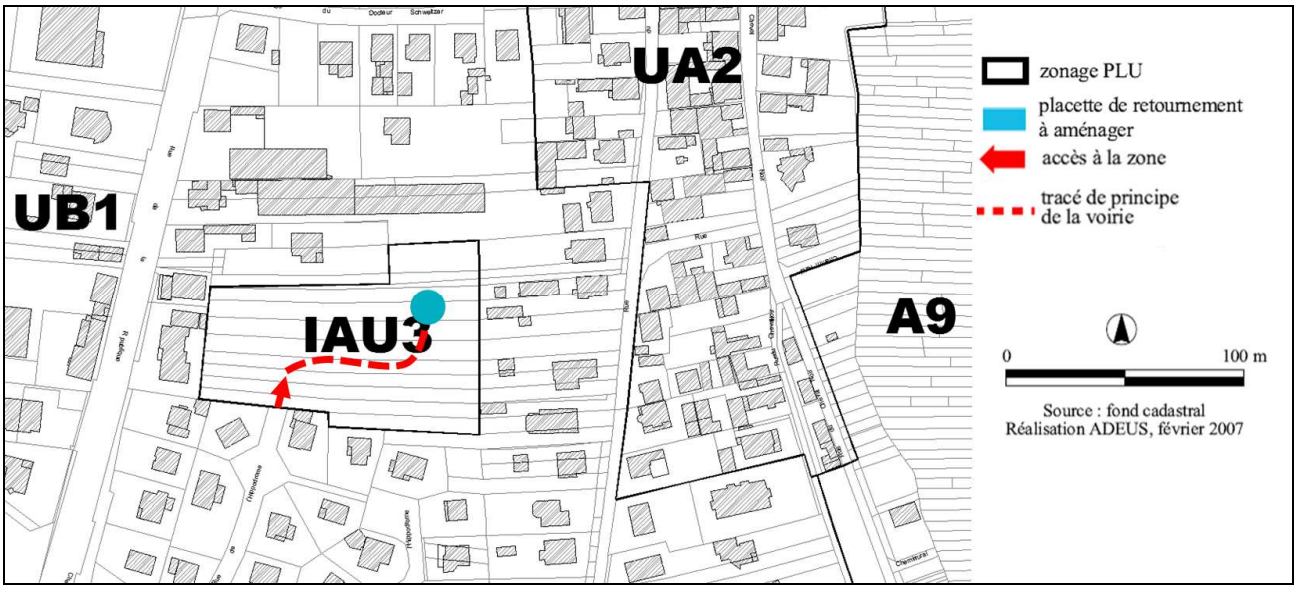
La zone IAU3 (environ ~~1~~ **0,74** ha), constitue une dent creuse au sein du tissu urbanisé, localisée entre la rue de la République et la rue du Ried.

…/…

Extrait du schéma d'aménagement de la zone IAU3 avant la modification :



Extrait du schéma d'aménagement de la zone IAU3 après la modification :



- Rapport de présentation (tableau d'évolution des superficies de zones)

Les pages 191 et 192 du rapport de présentation sont modifiées ainsi (**texte souligné et en gras**) :

Désignation des zones	Superficies en ha P.O.S.	Superficie s en ha P.L.U.
UA1	1,32	2,29
UA2	28,66	56,87
ancienne UA3	27,20	-
ancienne UA4	19,10	-
UAj1	-	0,87
UAj2	-	0,61
UAj3	-	0,28
Total UA	**76,28**	**60,92**
UB1	35,20	~~32,42~~ **32,72**
UB2	8,18	7,63
UB3	6,60	12,45
UB4	1,96	11,41
UB5	-	0,08
UB6	-	0,13
UB7 *(une partie de l'ancienne INA1)*	-	5,47
Total UB	**51,94**	~~**69,59**~~ **70,22**

Désignation des zones	Superficies en ha P.O.S.	Superficie s en ha P.L.U.
UF	**5,09**	zonage a été reclassé dans les secteurs UA, IIAU et A
UL1	8,50	8,29
UL2	43,50	40,86
Total UL	**52,00**	**49,15**
UX1	3,40	6,96
UX2	70,70	98,70
UX2r	6,40	6,12
UX3 *(ancienne UA4)*	-	16,94
UX4 *(reclassement une partie de NAx2a et NAx2b)*	-	8,30
Total UX	**80,50**	**137,02**
TOTAL DES ZONES URBANISEES	**265,81**	~~**316,40**~~ **316,70**
ancienne INA1	19,33	-

I AU1	-	4,32
I AU2	-	4,89
I AU3 *(ancienne INA2)*	0,85	~~1,04~~ **0,74**
I AU4	-	0,75
Total *INA* / I AU	**20,18**	**11,00**
ancienne NAx1	5,72	
ancienne NAx2a (une partie reclassée en UX2)	37,70	
ancienne NAx2b (une partie reclassée en UX4)	44,00	
I AUx1 *(ancienne NAx3)*	8,20	10,19
I AUx2 *(une partie de la zone NC1)*	-	6,26
Total *NAx* / I AUx	**90,62**	**16,45**
II AU1 *(ancienne IINA)*	--	11,40
II AU2 *(ancienne (IINA)*		4,25
II AU3 *(déclassement d'une partie de NC1)*		8,17
II AU4		5,25
Total *IINA* / II AU	**42,19**	**29,07**
II AUx	**-**	**19,17**
TOTAL DES ZONES D'URBANISATION FUTURE	**152,99**	~~**75,69**~~ **75,39**
A1 *(ancienne NC1)*	707,62	620,63
A2 *(ancienne NC2)*	1,89	1,81
A3 *(ancienne NC3)*	1,00	0,99
A4 *(ancienne NC4)*	24,64	9,96
A5 *(ancienne NC5)*	11,64	5,59

c. Pièces modifiées du PLU

- Les plans de règlement au 1/2000ème et au 1/6000ème ;
- Le rapport de présentation : Tableau des superficies de zone (pages 191 et 192) ;
- Les orientations d'aménagement particulières (pages 9 et 10).

d. Incidences sur l'environnement

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

Objet 3 : Modification au plan de règlement de l'emplacement réservé n° C2 situé entre la rue de la République et la rue de la Wantzenau

a. Objectifs de la modification

La commune propose de réduire la surface de l'emplacement réservé n° C2 destiné à l'aménagement d'une place et de parkings entre la rue de la République et la rue de la Wantzenau.

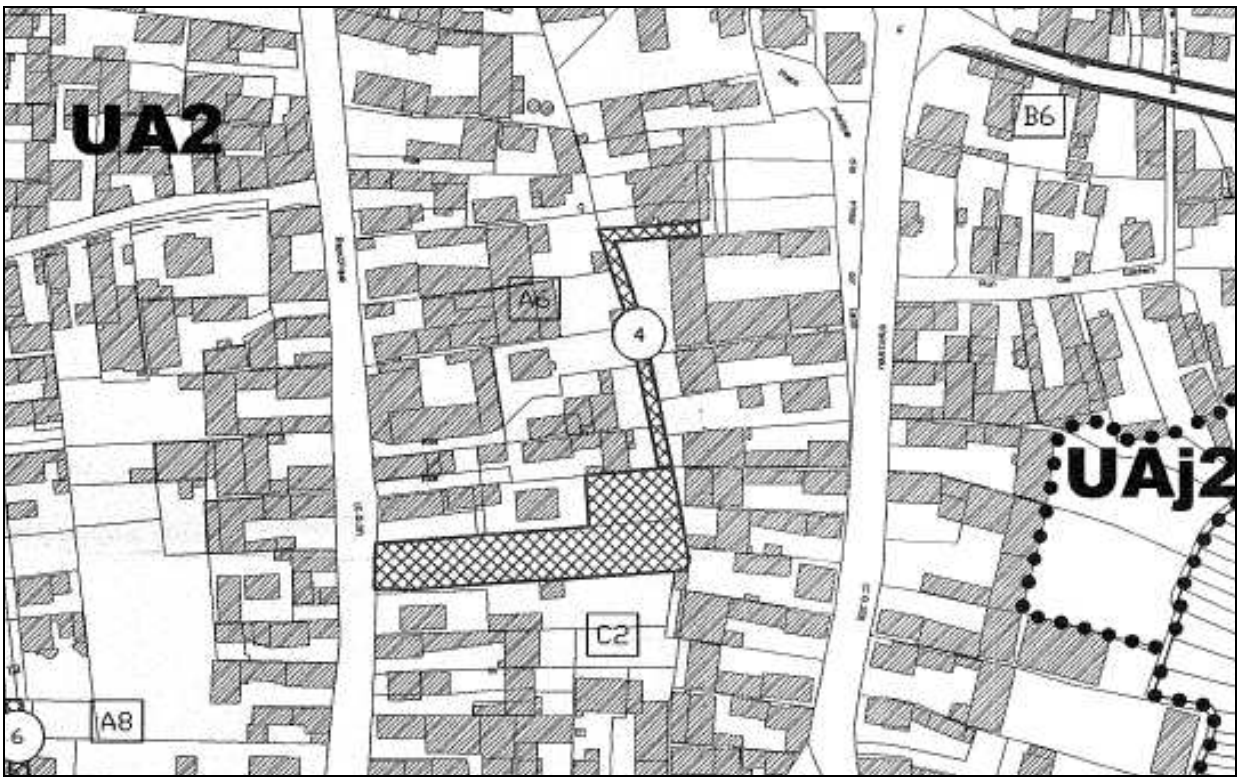
Lors de son élaboration, le PLU avait identifié la nécessité de créer un point de centralité et des places de stationnement dans ce secteur de la commune. Depuis, un nombre important de places de stationnements a été créé : le long de la rue de la Wantzenau, aux abords du siège de la Communauté de communes et de l'Eglise. De même, la centralité de la commune se déplace progressivement vers le nord avec à terme la création de la Maison des Arts et du Patrimoine à l'extrémité nord de la rue de La Wantzenau (ouverture prévue en mai 2017).

Dans ce contexte, les dimensions de l'emplacement réservé C2 peuvent être réduites. La commune conserve une surface de 9,68 ares pour aménager un parking d'une dizaine de places de stationnement nécessaire au bon fonctionnement de la rue de la République et de ses commerces (sur une surface de 15 mètres par 15), et maintient également le projet la liaison piétonne et cyclable entre ce secteur et la place du Marché située devant le siège de la Communauté de communes. En revanche, la création d'une place est abandonnée.

b. Points modifiés

- Plans de règlement au 1/2000ème et au 1/6000ème

Extrait des plans de règlement avant la modification :



Extrait des plans de règlement après la modification :



- Liste des emplacements réservés

La page 2 de la liste des emplacements réservés est modifiée ainsi (**texte souligné et en gras**) :

n° des emplacements réservés au PLU	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie en ares (environ)
A15	Amorce de voie de 8 mètres d'emprise prolongeant la rue des Bouleaux par la desserte de la zone IAU2	Commune	3,21
	B- Elargissements de voie		
B1	Amélioration de la rue des Prés à 8 mètres d'emprise.	Commune	1,03
B2	Amélioration de la rue des Champs à 7 mètres d'emprise.	Commune	1,75
B3	Amélioration d'une portion de la rue de la Tour à 8 mètres d'emprise.	Commune	3,03
B4	Création d'un pan coupé à l'angle de la rue Brandt et de la rue de la Tour.	Commune	0,18
B5	Création d'un pan coupé à l'angle de la place de l'Eglise et de la rue dite Derrière-Eglise.	Commune	0,18
B6	Amélioration de la rue des Aulnes à 8 mètres d'emprise.	Commune	8,29

B7	Pan coupé rue du Cheval Noir permettant l'amélioration du carrefour avec la rue de la Wantzenau.	Commune	0,44
B8	Elargissement de 15 mètres d'emprise de la RD 223 pour la réalisation d'un tourne à gauche pour desservir de manière sécurisée la zone IAUx2.	Commune	1,35
B9	Elargissement de la rue du Ried à 8 mètres d'emprise.	Commune	0,67
B10	Amélioration de la RD 37 à 17 mètres d'emprise.	Département	41,94
B11	Elargissement de la rue du Cheval Noir à 8 mètres d'emprise.	Commune	10,69
	C- Autres opérations		
C1	Réserve de terrain pour la réalisation d'un bassin de rétention des eaux pluviales dans la zone IIAU4	Communauté de communes de la Basse Zorn	49,46
C2	Réserve de terrain pour l'aménagement ~~d'une place~~ de parkings **et d'un chemin reliant** ~~entre~~ la rue de la République et la rue de La Wantzenau.	Commune	~~18,96~~ **9,68**
C3	Aménagement de la placette paysagère à l'angle de la rue du Ried et Petite rue.	Commune	2,99
C4	Réserve de terrain pour l'aménagement de la piste cyclable HOERDT-GEUDERTHEIM	Communauté de communes de la Basse Zorn	82,55

c. Pièces modifiées du PLU

- Les plans de règlement au 1/2000ème et au 1/6000ème ;
- La liste des emplacements réservés.

d. Incidences sur l'environnement

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

Objet 4 : Modification de l'article 12 UA du règlement du PLU portant sur les aires de stationnement

a. Objectifs de la modification

La commune envisage de modifier l'article 12 UA du règlement du PLU afin d'y ajouter un alinéa portant sur les aires de stationnement à réaliser pour les établissements de restauration situés le long de la rue de La Wantzenau.

L'article 12 UA du règlement du PLU impose actuellement aux projets de restaurant la création de 2 places de stationnement par tranche entamée de 10 m² de SHON.

Lors de l'élaboration du PLU cette règle a été mise en place dans le but d'éviter qu'un nombre important et gênant de véhicules ne stationnement sur les voies et emprises publiques, notamment le long de la rue de la République.

Aujourd'hui, la commune constate que cette règle limite le développement des restaurants situés dans le centre du village et décourage les porteurs de nouveau projet à s'y installer (la commune a déjà procédé à une évolution de l'article 12 AU du règlement pour les commerces de proximité lors de la modification n°1 du PLU).

Aussi pour maintenir le dynamisme et l'attractivité du centre du village, il est proposé d'assouplir la règle en ajoutant un paragraphe complémentaire qui exonère le stationnement des restaurants situés le long de la rue de La Wantzenau lorsqu'ils s'agrandissent ou s'installent après une transformation d'usage d'un bâtiment existant.

Le choix d'assouplir la règle uniquement pour les restaurants et les projets de restaurants situés le long de la rue de La Wantzenau repose sur deux arguments : la volonté de la commune de redynamiser spécifiquement cette zone du centre du village et la possibilité pour les voies et emprises publiques existantes sur la zone d'absorber le flux de véhicules qui sera potentiellement généré.

En effet, entre la rue de la République et le lavoir situé à la sortie de la commune, la rue de La Wantzenau compte un total de 130 places de stationnement, dont 90 cumulées entre la rue de la République et la place du Marché située devant le siège de la Communauté de communes, soit la zone où le besoin est le plus important.

b. Points modifiés

L'article 12 de la zone UA est modifié ainsi (**texte souligné et en gras**) :

CHAPITRE I : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA
…/…

SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL
…/…

Article 12 UB – Aires de stationnement
…/…
II. Dispositions particulières
…/…

4. Cas de travaux entraînant une amélioration :

4.1. Des conditions d'habitation :
Il n'est pas exigé aux demandeurs la réalisation de places de stationnement. Toutefois, lors de la création de logements dans des bâtiments qui étaient ou non affectés à

l'habitation, la délivrance du permis de construire est subordonnée à la réalisation d'emplacements de stationnement correspondant aux nouveaux besoins de l'immeuble.

4.2. Des activités de proximité :
Cependant, lors de changement de destination (dont la finalité entre dans le champ des activités ci-après) ou d'agrandissement de petits commerces de proximité, de professions libérales, d'activités artisanales ou de services, il ne sera pas exigé de réaliser des places de stationnement complémentaires.
Pour les activités déjà existantes, il ne sera pas exigé de réaliser des places de stationnement si ces dernières n'existaient pas préalablement

4.3 Des restaurants situés le long de la rue de La Wantzenau :
Compte tenu du nombre de places de stationnements disponibles le long de la rue de La Wantzenau (de la rue de la République jusqu'au lavoir), il n'est pas exigé la création de places de stationnement aux demandeurs souhaitant soit implanter un nouvel établissement de restauration, soit modifier un établissement de restauration existant le long de cette rue.
…/…

c. Pièces modifiées du PLU

- Le règlement : Article 12UA (page 16).

d. Incidences sur l'environnement

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

a. Objectifs de la modification

La commune souhaite modifier l'article 7 IAU du règlement du PLU afin de faciliter la possibilité pour les constructions de s'implanter sur limite séparative dans les secteurs de zone IAU2, IAU3 et IAU4.

Actuellement l'article 7 IAU permet aux constructions de s'implanter sur limite séparative dans 3 cas :

- Lorsque la construction voisine est déjà implantée sur limite séparative ;
- Dans le cas de maisons en bande ou jumelées ;
- Lorsque les constructions n'excèdent pas une hauteur de 3 mètres au droit de la limite séparative.

Le constat de la commune est que ces conditions d'implantation limitent la réalisation de constructions sur limite séparative et par conséquent la densification des zones d'extension urbaine du village.

En effet, dans les secteurs à urbaniser aucune construction n'est par définition déjà implantée, a fortiori sur limite séparative. Le premier cas ne se présente donc pas dans les zones IAU. La construction de maisons en bande ou jumelés nécessite quant à elle la réalisation d'un projet d'ensemble ou le dépôt synchronisé de plusieurs permis de construire. Ces cas de figure sont peu nombreux car peu évidents à coordonner. Reste les constructions n'excédant pas une hauteur de 3 mètres au droit de la limite séparative. Dans les faits, cette possibilité peut se traduire par la réalisation d'un niveau habitable de type rez-de-chaussée, mais plus fréquemment par la construction d'une partie annexe à l'habitation principale (garages, remises, abris de jardins, abris à bois, abris pour l'élevage à usage familial...).

Pour être en cohérence avec les objectifs de densification fixés par les lois Grenelle 1 du 3 août 2009 et Grenelle 2 du 12 juillet 2010 et avec les orientations du (SCOTERS), la volonté de la commune est d'étendre la possibilité de construire sur limite séparative dans les secteurs d'extension.

Toutefois, ces modifications ne concerneront pas le secteur de zone IAU1, actuellement en cours d'aménagement, afin de ne pas modifier les règles d'implantation applicables sur l'opération. En effet, des constructions y ont déjà été réalisé et certaines d'entre-elles répondent à des normes de limitation de consommation d'énergie primaire nécessitant des apports thermiques solaires entre autres. En assouplissant les règles d'implantation sur limite séparative, la modification de l'article 7 du règlement de la zone IAU pourrait compromettre la viabilité de ces projets.

En conséquence la commune propose :

- de conserver les dispositions générales du paragraphe 1.1 de l'article 7 IAU du règlement à l'ensemble des zones IAU ;
- de maintenir les dispositions actuellement en vigueur pour le secteur de zone IAU1 (paragraphes 1.2) ;
- d'ajouter des dispositions permettant d'autoriser dans les secteurs de zone IAU2, IAU3 et IAU4 les constructions sur une limite séparative à condition que leur longueur sur la limite ne dépasse pas les 10 mètres et que leur hauteur au droit de la limite n'excède pas 7 mètres. Au-delà de d'une longueur de 10 mètres sur une limite séparative, seuls sont autorisés les constructions n'excédant pas une hauteur de 3 mètres au droit de la limite.

b. Points modifiés

L'article 7 de la zone IAU est modifié ainsi (**texte souligné et en gras**) :

CHAPITRE V : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU
…/…

SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL
…/…

Article 7 IAU : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation jouxtant la limite séparative

1. Implantation jouxtant la limite séparative

1.1. Les constructions peuvent être édifiées sur une limite séparative lorsque le voisin y a déjà implanté un bâtiment ou dans le cas de maisons en bande ou jumelées, ceci sur une profondeur maximum de 20 mètres à compter du recul de l'alignement défini à l'article 6 IAU ci-dessus. Elles doivent respecter en fond de parcelle les prospects définis au § 2 ci-dessous.

1.2. En zone UA1

Les constructions peuvent être implantées le long de toutes les limites séparatives si leur hauteur n'excède pas 3 mètres le long de ces limites.
Les constructions annexes (garages, remises, abris de jardins, abris à bois, abris pour l'élevage à usage familial...) peuvent être édifiées sur la limite séparative si la longueur n'excède pas 10 mètres et si la hauteur à l'égout des toitures n'excède pas 3 mètres au droit de la limite séparative.

1.3. En zones IAU2, IAU3 et IAU4

Les constructions peuvent être édifiées sur une limite séparative si leur longueur n'excède pas 10 mètres et si leur hauteur à l'égout des toitures ou à l'acrotère n'excède pas 7 mètres au droit de la limite séparative (disposition non-cumulable avec le § 1.1). Elles doivent respecter en fond de parcelle les prospects définis au § 2 ci-dessous.

Au-delà d'une longueur de 10 mètres le long d'une limite séparative, toutes les constructions peuvent être implantées le long de toutes les limites séparatives si leur hauteur n'excède pas 3 mètres au droit de ces limites

…./…

c. Pièces modifiées du PLU

- L'article 7 IAU du règlement (pages 47 et 48) ;

d. Incidences sur l'environnement.

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

Objet 6 : Modification de l'article 8 IAU du règlement du PLU concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

a. Objectifs de la modification

La commune propose de supprimer le contenu de l'article 8 IAU du règlement du PLU afin de faciliter la densification des zones à urbaniser prévues au PLU.

En supprimant la possibilité d'imposer une distance de 6 mètres entre deux constructions non contiguës situées sur la même propriété, la commune répond aux objectifs de densification fixés par les lois Grenelle 1 et 2 de l'environnement, et par le SCOTERS.

b. Points modifiés

L'article 8 de la zone IAU est modifié ainsi (**texte souligné et en gras**) :

CHAPITRE V : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU
…/…

SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 8 IAU : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

~~Une distance d'au moins 6 mètres peut être imposée entre deux constructions non contiguës pour des raisons de sécurité.~~ **Non règlementé.**

c. Pièces modifiées du POS

- Le règlement : Article 8 IAU (page 48) ;
- Le rapport de présentation (page 167).

d. Incidences sur l'environnement

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