



**Commune de Saint Maurice**

---

# **PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Modification n°1**

**Pièce n°1**

**Notice explicative**

---

**DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE**  
**Janvier 2018**

---

**AGENCE DE DEVELOPPEMENT  
ET D'URBANISME  
DE L'AGGLOMERATION  
STRASBOURGEOISE**  
9, Rue Brûlée • CS 80047  
67002 Strasbourg Cedex  
**Tél. 03 88 21 49 00**  
Fax 03 88 75 79 42  
**www.adeus.org**  
E-mail [adeus@adeus.org](mailto:adeus@adeus.org)

---



# NOTICE EXPLICATIVE

## SOMMAIRE

---

<b>I. Motif et contenu de la modification n°1 du PLU de Saint Maurice</b>	<b>p.5</b>
1. Contexte démographique et urbain	p.5
1.1 Des besoins de terrains à bâtir face à un faible potentiel	p.5
1.2 Un petit territoire contraint	p.7
2. Contexte réglementaire de la planification territoriale	p.8
2.1 Rappel des objectifs du SCOT	p.8
2.2 Rappel des objectifs du PADD du PLU de Saint Maurice	p.8
3. Contexte environnemental	p.9
4. Justifications des options prises pour le projet d'urbanisation de la zone IAU	p.12
4.1 Dans le rapport de présentation du PLU de Saint Maurice	p.12
4.2 Les principes d'aménagement et conditions d'urbanisation dans les OAP	p.12
<b>5 Modification des pièces du PLU</b>	<b>p.21</b>
1. Le rapport de présentation	p.21
2. Le règlement	p.21
3. Le plan de zonage	p.21
4. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation	p.21
5. Les annexes sanitaires Alimentation en Eau Potable et Assainissement	p.21



Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint MAURICE a été approuvé le 13 février 2014.

La présente note explicative a pour objet d'exposer le contenu de la modification n°1 du PLU et d'en justifier les orientations.

**Elle est destinée à être intégrée, après approbation du dossier de modification, au rapport de présentation qu'elle modifie et complète.**

# I. Motifs et contenu de la modification n°1

---

Le PLU de Saint Maurice prévoit une seule zone d'urbanisation future IIAU de 4,35 ha située au Nord du village aux lieux-dits « Reberg » et « Der Steinberg ». La commune souhaite ouvrir à l'urbanisation une partie de cette unique zone IIAU pour le moment fermée, en zone IAU pour pouvoir offrir des terrains de construction dans les toutes prochaines années.

A noter que l'arrêt du Conseil d'Etat du 19 juillet 2017 a jugé que les procédures de modification des PLU doivent comprendre une évaluation environnementale dès lors qu'elles peuvent être susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement. En ce qui concerne la présente modification du PLU de St Maurice, l'évaluation environnementale de la zone IIAU a déjà été effectuée dans le cadre de l'élaboration du PLU.

## 1. Contexte démographique et urbain

### 1.1. Des besoins en terrains à bâtir face à un faible potentiel

La création de cette zone IAU de 2,97 ha a pour vocation de répondre à la forte de demande en terrains à bâtir qui se fait sentir dans l'avant vallée de Villé.

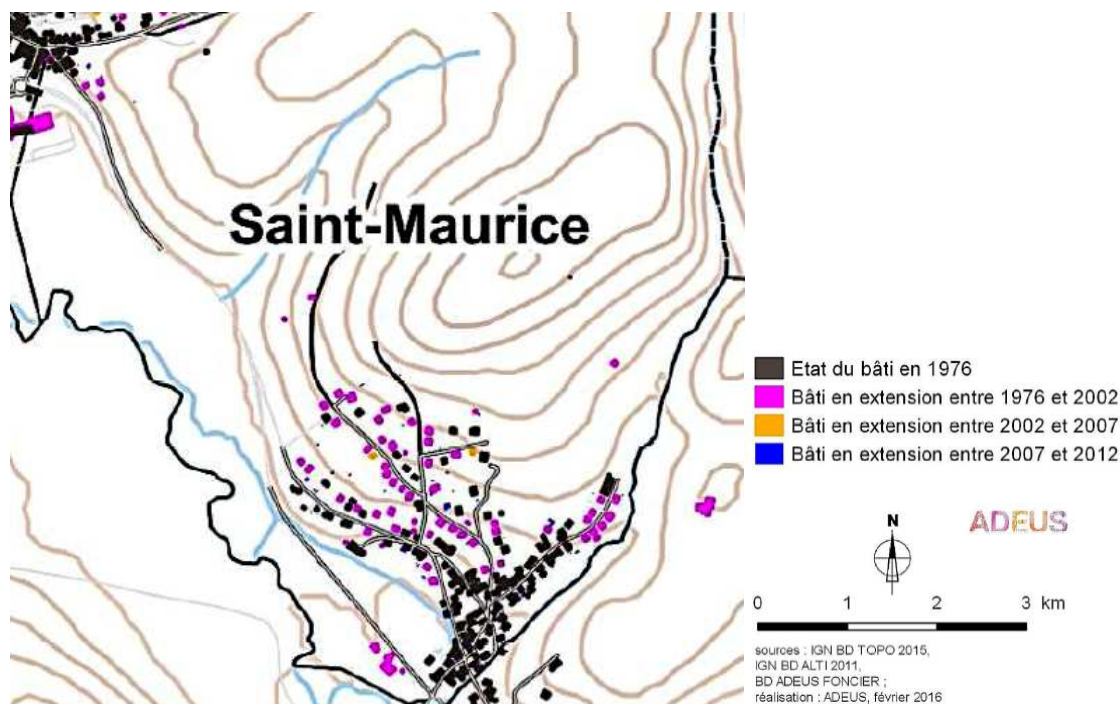
La commune de Saint Maurice souhaite accueillir des jeunes couples pour pallier au vieillissement progressif de sa population et maintenir le peu d'équipements et de services existants destinés à la population, notamment scolaires. Une offre conséquente en terrains constructibles permettra peut-être de maîtriser, au moins sur quelques parcelles, le niveau de prix élevé des terrains dans l'avant vallée.

Durant ces 20 dernières années, la commune de Saint Maurice s'est montrée vertueuse par rapport aux objectifs de consommation des espaces agricoles et naturels du cadre législatif (Loi SRU, Loi ALLUR, ...) et local (SCoT de Sélestat).

Elle a peu consommé de terrain (18 ares/an – cf. Rapport de présentation du PLU).

Cela s'est fait sous forme d'un secteur d'extension urbaine à vocation d'habitat (un petit lotissement à l'Est du village) et en remplissage du tissu urbain, en linéaire le long des voies jusqu'en 2002. Depuis, les constructions neuves sont « anecdotiques ».

## Le développement urbain de 1976 à 2012



Cette faible consommation s'explique par :

- le peu de possibilité de construction dans l'enveloppe urbaine après la période 1976-2002,
- un bon indice de performance de logements produits à l'hectare (même s'ils ne sont pas nombreux).

A plus 14 logements/ha, Saint Maurice est bien au-dessus de la moyenne des communes de la Communauté de Communes de la Vallée de Villé se situant à 9 logements/ha durant cette période. A St Maurice, les constructions neuves sont venues s'installer sur des parcelles de taille réduite.

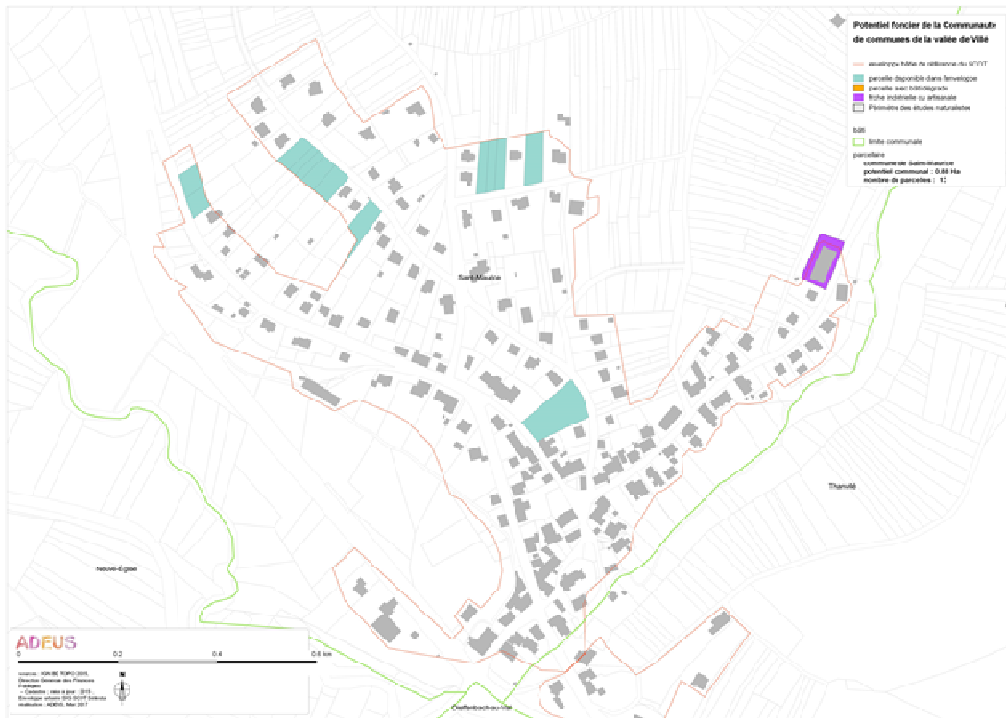
L'utilité de cette ouverture à l'urbanisation se justifie également au regard des faibles capacités de remplissage de l'espace déjà bâti de Saint Maurice.

En mai 2017, un bilan des potentialités foncières existantes dans le centre village montre le peu d'opportunités de construction : 13 parcelles (dont une assez grande en plein centre), difficilement mobilisables et qui représentent 0,69 ha (en ayant retranché la friche agricole d'ailleurs incluse dans le périmètre de la zone IAU).

Au vu du parcellaire souvent en lanière, cela ne représente un potentiel que de quelques logements nouveaux, et ce au gré du bon vouloir des propriétaires de terrains qui n'ont pour le moment pas souhaité vendre.

La faisabilité opérationnelle d'un projet cohérent pour la construction d'un nouveau quartier à dominante d'habitat est beaucoup plus probable en ouvrant une partie de la zone IIAU puisqu'une Association Foncière Urbaine est déjà constituée et autorisée sur les 2,97 ha.

## Parcelles non construites dans l'enveloppe urbaine – Mai 2017



D'autre part, les possibilités de mutation du bâti existant sont assez faibles compte tenu de la bonne qualité du bâti existant : aucun bâti dégradé qui pourrait offrir des potentialités de renouvellement urbain n'a été recensé.

La création de logements supplémentaires par extension ou surélévation semble difficile dans ce tissu urbain constitué de maisons anciennes ou des années 1980 et de parcelles plutôt petites. 6 logements ont été réhabilités en 10 ans mais visiblement sans création de logement supplémentaire (cf. rapport de présentation du PLU).

Enfin, peu de réserves dans le parc existant : il y a très peu de logements vacants (7 en 2007, 6 en 2012) dans ce parc de logements qui comptait 161 résidences principales en 2007 et 172 en 2012.

### 1.2. Un petit territoire contraint

Le choix du site d'extension au Nord du village s'explique par trois facteurs essentiels :

- l'impossibilité de construire au Sud : partie inondable, humide et Natura 2000 à proximité du Giessen au-delà de la RD 424 et une poche humide au niveau du Dompfenbach au Sud-Est (cf. rapport de présentation du PLU p.26 et p.55),
- la traversée du ban par la RD 424 (nuisances sonores et qualité de l'air),
- une déclivité des terrains pas trop forte rendant l'urbanisation plus facile (de 265 m en bas du chemin Keppelenweg à 300 m à hauteur de la rue des Mésanges, soit une pente d'environ 17%).

## 2. Contexte réglementaire de la planification territoriale


### 2.1. Rappel des objectifs du SCoT<sup>1</sup> de Sélestat :


- Surface en extension prévue par le SCoT pour Saint Maurice : 2 ha
- Densité des opérations nouvelles : 20 logements/ha pour les villages, pondérable en fonction des fortes pentes ou de la non desserte par le réseau assainissement.
- Habitat intermédiaire : 40% dans les opérations de plus de 1 ha
- Logements aidés : 5% dans les villages ou 20% pour les opérations de plus de 1 ha.


### 2.2. Rappel des objectifs du PADD du PLU de Saint Maurice :

- « Atteindre une population de 450 habitants à l'horizon 2030 (elle en comptait 381 en 2008).
- Proposer une augmentation modérée de la population, adaptée à la commune, en limitant les secteurs d'extension (en nombre et en surface) et en échelonnant leur ouverture à l'urbanisation.
- Modérer la consommation des espaces agricoles et naturels en luttant contre l'étalement urbain :
  - Limiter les extensions urbaines à usage d'habitat pour 2030, en compatibilité avec le SCoT.
  - Augmenter la densité de logements à l'hectare sur les zones d'extensions pour atteindre les objectifs du SCoT : les constructions situées dans le principal lotissement ont en moyenne 6,6 ares de terrain, équivalent à une densité de 15 logements par hectare. L'objectif est d'arriver autour de 20 logements à l'hectare dans les futurs secteurs d'extension de l'urbanisation.
  - Optimiser les possibilités de parcours résidentiels en offrant des logements adaptés à tout type de population (jeunes, jeunes couples, personnes âgées), notamment en renforçant l'offre en logements de 3 pièces ou moins.
  - Continuer le développement de la mixité sociale de l'habitat, en proposant des logements locatifs, des logements aidés et en poursuivant la construction de logements intermédiaires, pour lutter contre le vieillissement de la population.
  - Réduire l'empreinte écologique de l'urbanisation par un habitat plus dense et intégrant des équipements liés aux énergies renouvelables.
  - Préserver les secteurs de vergers entourant l'urbanisation. »



 Entité naturelle remarquable à préserver de l'urbanisation

 Liaison douces à créer ou à maintenir

 Principes de voiries future à conserver

 Secteur d'extension renforçant la trame urbaine

<sup>1</sup> Rappel : Les PLU doivent appliquer les objectifs du PADD et du DOO du SCOT sur leur territoire, dans un rapport de compatibilité, tant dans leur PADD que dans les autres pièces du PLU.

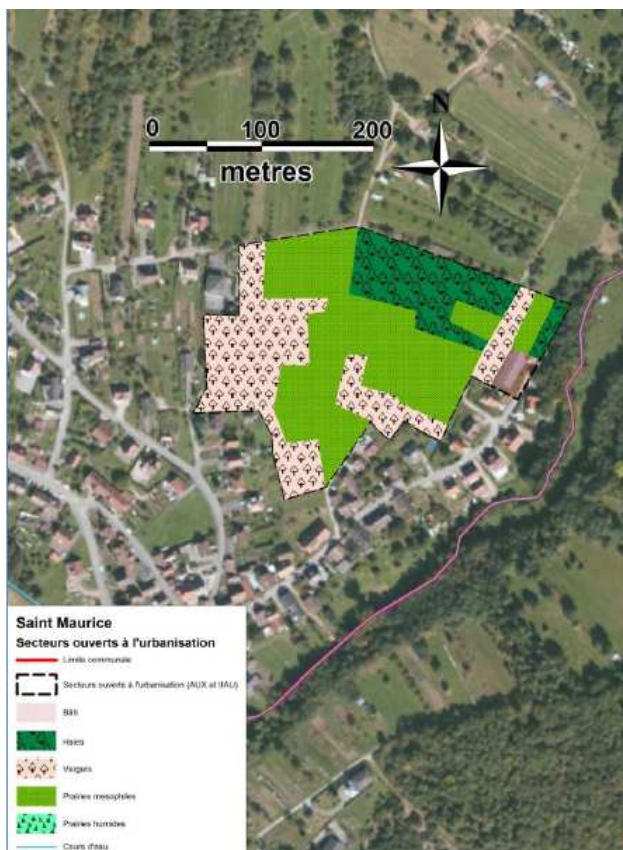


### 3. Contexte environnemental

Lors de l'élaboration du PLU de Saint Maurice, un important travail d'analyse environnementale avait été effectué dans le cadre de l'évaluation environnementale.

Et il apparaissait que : « Occupé actuellement par des prairies, vergers et quelques boisements, son intérêt écologique est limité par la présence de l'urbanisation en bordure Est, Sud et Ouest. Le diagnostic identifie sur la majeure partie de la zone des enjeux écologiques faibles. Néanmoins, les boisements au Nord-Ouest ont été caractérisés par l'écologue par des enjeux forts. » (cf. rapport de présentation du PLU p.43 des justifications du zonage).

« Le secteur est occupé en grande partie par des prairies (39,8 %), puis une partie de vergers principalement à l'Ouest (37,2 %), un espace de haies au Nord (19,5 %) et enfin un espace anthropisé au Sud-est (3,5 %). »



(cf. rapport de présentation du PLU p.57, 58 et 73 de l'évaluation environnementale)

« La destruction de vergers (environ 1,6 ha) engendre une perte d'écotone, qu'il est possible d'atténuer en recréant des espaces similaires avec des arbres fruitiers à hautes tiges, soit au niveau des parcelles individuelles, soit en constituant un espace vert commun ou communal avec des plantations arbustives de fruitiers, au moment de l'aménagement, il faudra compenser en nombre égal ou supérieur la destruction des arbres fruitiers.

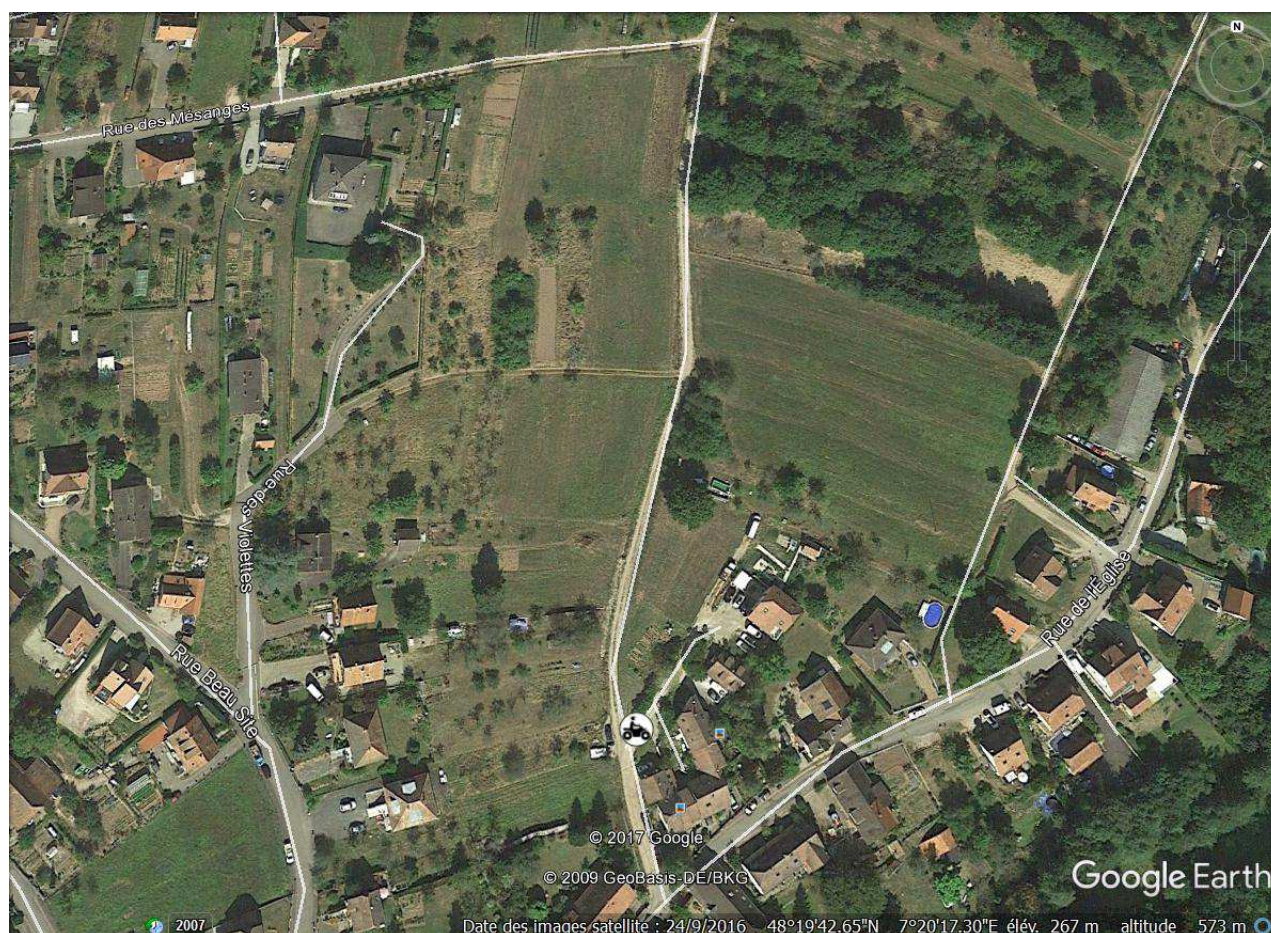
Le PLU prévoit des orientations d'aménagement en ce sens et a déclassé une zone constructible du POS pour la classer en Uj afin de conserver le caractère verger et jardin de cette zone intra urbaine. »

Cependant, quelques années ont passé depuis ces conclusions de l'évaluation environnementale et ce secteur de vergers a vu disparaître des arbres fruitiers.

Sur la totalité de la zone IIAU (4,35 ha) : on comptait 1,6 ha de vergers, il ne reste plus que 22,5 ares (31 arbres fruitiers) sur les 2,97 ha de zone IAU.

La prairie est par contre plus importante puisqu'on comptait 1,7 ha de prairie sur la zone IIAU, il y en a actuellement 1,81 ha sur la zone IAU, dû au remplacement des parcelles de vergers par de la prairie.

Le boisement au Nord représente 88 ares de la zone IAU.



D'autre part, la situation de ce secteur en haut du village participe à sa co-visibilité étendue. Son urbanisation marquera à la fois les franges Nord du village mais aura également un impact visuel sur le grand paysage de la vallée (secteur de point de vue n°48 du SCoT à partir de Neuve Eglise).

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation devront prendre en compte cette sensibilité paysagère, lieu de transition paysagère entre espace agricole et village.

De plus, il y a un risque de descente de ravinement lors d'épisodes pluvieux intenses sur ce bassin versant. Les OAP doivent proposer des mesures de prévention (noues/fascines).

A noter également à l'extrême Est du secteur : un ancien poulailler est à considérer comme une friche agricole sur 0,14 ha (dont le hangar sur 5 ares). Intégrer cette parcelle dans la première phase de développement du secteur permettra d'enrayer cette situation peu valorisante à l'entrée Nord du village.

Ce bâtiment amianté ne pourra plus évoluer. Le règlement de la zone IAU ne l'autorisera pas : l'activité agricole, industrielle ou d'entrepôts commerciaux est interdit à l'art. 1 IAU. Il est voué à la destruction avec les précautions de dépollution requises.

## 4. Justifications des options prises pour le projet d'urbanisation

### 4.1. Dans le rapport de présentation

Le rapport de présentation de PLU de Saint Maurice expose déjà les grands traits du projet :

*« L'orientation d'aménagement prévoit de ce fait la conservation au Nord de boisements et haies ou impose, le cas échéant de prévoir dans les opérations d'aménagement un espace boisé de taille similaire. Cette orientation s'inscrit en faveur de la préservation de la qualité environnementale du site, qui participe à la trame verte communale. De même, pour compenser la destruction des arbres fruitiers du site, les élus ont souhaité prendre une orientation contraignante supplémentaire : après la réalisation de l'ensemble de la zone, 80 % de ces arbres devront avoir été replantés. Cela correspond à une cinquantaine d'arbres fruitiers à replanter.*

*Le secteur à urbaniser s'implante à proximité immédiate du centre du village et permet un renforcement de la trame urbaine en prévoyant des bouclages routiers entre la rue de l'Eglise et la rue des Violettes ainsi qu'au Nord avec la rue des Mésanges. L'amélioration du fonctionnement urbain permise par la réalisation de voies structurantes permettra aussi d'assurer une bonne liaison avec les espaces urbains adjacents et le centre ancien, en accord avec les orientations du PADD. Des liaisons douces devront aussi être développées (soit à créer soit intégrées à la future voirie) dans la zone afin d'en accroître l'accessibilité et de permettre les déplacements sécurisés.*

*En termes de gestion du ruissellement d'eau pluviale, l'OAP prévoit au Nord de la zone des aménagements à réaliser pour dévier les flux vers le cours d'eau Dompfenbach à l'Est.*

*La position sur le versant de la vallée orienté au Sud devra aussi permettre le développement des énergies renouvelables afin de tirer profit de cette position privilégiée.»*

*(cf. Exposé des choix retenus pour les OAP (Rapport de présentation du PLU p.58 et 59)*

La présente modification affine les choix retenus pour que l'urbanisation de ce secteur soit la moins impactante possible. La présente notice explicative, à annexer au rapport de présentation, vient le compléter mais les grands traits du projet inscrits dans le PLU sont respectés.

### 4.2. Les principes d'aménagement et conditions d'urbanisation dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation et dans le règlement de zone IAU

Le règlement de zone IAU n'existe pas dans le PLU de Saint Maurice. Aussi, cette modification n°1 du PLU de Saint Maurice propose d'encadrer le projet avec un minimum de règles en complément des OAP.

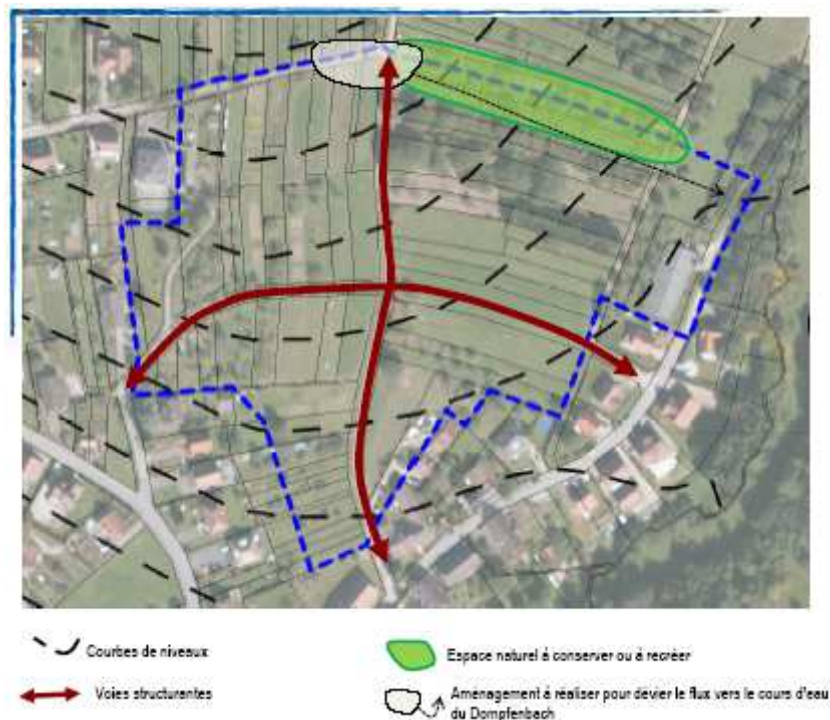
Les OAP du PLU de Saint Maurice donnaient un minimum d'orientations pour l'urbanisation de la zone IIAU.

*« Principes d'aménagement : Les voies structurantes devront respecter les tracés préexistants (connexion Nord-Sud et Est-Ouest), en prévoyant un aménagement destiné à dévier les flux d'eau pluviale provenant du Nord de la zone vers le cours d'eau du Dompfenbach. D'une manière générale, les extensions urbaines devront intégrer et prévoir des cheminements doux, que ce soit sous la forme de cheminements spécifiques ou intégrés à de la voirie.*

*L'implantation des constructions devra favoriser un bon ensoleillement et le développement des énergies renouvelables.*

*Après réalisation de l'ensemble de la zone, 80% des arbres fruitiers devront avoir été replantés (correspondant à une cinquantaine d'arbres) en compensation des arbres fruitiers détruits lors des aménagements.*

*L'espace constitué de boisements diffus au Nord-Est devra être préservé ou, à défaut, l'opération d'aménagement devra prévoir la création d'une transition végétale composée d'arbres et arbustes. » (OAP – p.3 du PLU)*



Cette modification n°1 est l'occasion d'affiner les OAP en fonction du projet d'urbanisation qui est devenu plus précis que lors de l'élaboration du PLU.

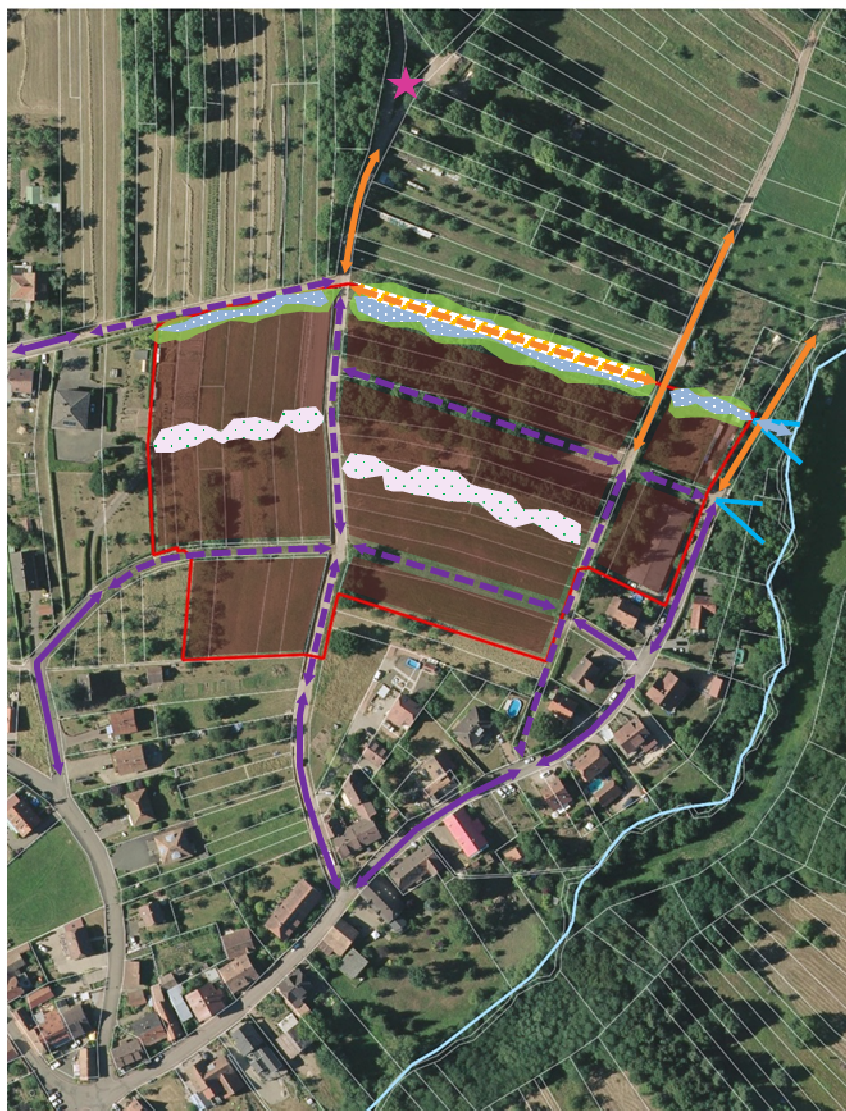
#### 4.2.1. Le périmètre de la zone IAU

2,97 ha de la zone IIAU sont reclassés en zone IAU, qui comme le règlement le prévoit pourront s'urbaniser uniquement dans le cadre d'opérations d'ensemble, qui ne doivent pas former des terrains enclavés ou délaissés inconstructibles (art. 2 IAU).

Les autres terrains restent en zone IIAU (1,32 ha). Ce sont les fonds de jardin des maisons situées en franges de l'enveloppe urbaine. Cet espace inconstructible, même pour les abris de jardin (cf. règlement de zone IIAU du PLU), servira de zone verte « tampon » entre le bâti existant et les nouvelles constructions.

565m<sup>2</sup> qui correspondent à la portion de la rue de l'Église attenante à la zone IAU sont reclassés en zone UB (cf. tableau des surfaces du Rapport de Présentation)

## Schéma d'aménagement des Orientations d'Aménagement et de Programmation



## Légende

-  périmètre de l'OAP
-  boisement, bosquet à conserver / à créer
-  ligne de vergers en fond de parcelles
-  noue végétalisée à créer
-  exutoire vers rivière
-  habitat
-  voie existante
-  voie à créer
-  chemin existant
-  chemin arboré à créer
-  espace public
-  petit patrimoine existant
-  cône de vue à conserver / valoriser

#### 4.2.2. La programmation

Le nouveau quartier sera mixte avec une prédominance habitat et la possibilité de petit commerce et activités de service ou même d'artisanat, de restauration et d'hébergement hôtelier à condition d'être non nuisant pour un quartier d'habitat (cf. art. 2 IAU).

Conformément aux objectifs du SCoT et du PADD du PLU, la densité sera de 20 logements/ha, soit une soixantaine de logements sur les 2,97 ha ouverts à l'urbanisation.

A raison de 2,18 habitants en moyenne par logement (taux d'occupation moyen sur l'ensemble de la Communauté de Communes de 2007 à 2012), cela représente environ 130 habitants supplémentaires pour l'ouverture de ces 2,97 ha. La population était de 375 habitants en 2012, les objectifs du PADD d'atteindre environ 450 habitants en 2030 seront plus qu'atteints si l'ensemble de la zone IAU s'urbanise d'ici là.

Les nouvelles constructions (habitat individuel, intermédiaire ou collectif) seront occupées par des familles avec enfants. L'école devra alors pouvoir accueillir ces enfants. Si les opérations s'étalent sur quelques années, l'école aura les capacités suffisantes pour absorber ces nouveaux effectifs. Les effectifs du Regroupement Pédagogique Intercommunal sont stables : autour de 70 élèves depuis ces dernières années. Pour les prochaines rentrées scolaires, le Rectorat annonce une baisse : autour de 65 élèves. La commune a également un projet d'accueil péri-scolaire qui devrait se réaliser pour la rentrée 2018-2019.

Les types de logements seront diversifiés pour optimiser les possibilités de parcours résidentiels en offrant des logements adaptés à tout type de population (jeunes, jeunes couples, personnes âgées), notamment en renforçant l'offre en logements de 3 pièces ou moins comme le prescrit le PADD du PLU. Quelques appartements en collectifs pourraient alors répondre à ce besoin de plus petits logements (ce qui équilibrera l'offre avec un taux d'occupation plus fort dans l'habitat individuel et intermédiaire).

Il est très difficile de faire une estimation de ce nouvel apport démographique.

L'habitat intermédiaire et collectif devra représenter une part de 40% des logements créés et les logements aidés 20%, dans la mesure où les opérations d'aménagement seront supérieures à une surface de plus de 1 ha (objectifs du PADD : réduction de l'empreinte écologique grâce à un habitat plus dense, mixité sociale de l'habitat).

En vue de promouvoir quelques logements collectifs aidés, la commune envisage d'acquérir la parcelle occupée actuellement par la friche agricole qui pourra servir de monnaie d'échange dans le cadre de l'AFU autorisée, tout comme les parcelles n°167, 169 et 176 qui sont elles aussi communales.

#### 4.2.3. L'insertion paysagère et architecturale

L'implantation des constructions devra favoriser un bon ensoleillement et le développement des énergies renouvelables. En effet, la localisation du secteur sur le versant de la vallée orienté au Sud permettra de tirer profit de cette position privilégiée et réduire l'empreinte écologique des nouvelles constructions.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprise publiques (art.6 IAU) : un minimum de 2 mètres de recul est requis, comme en zone UB (art.6 UB).

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (art.7 IAU) :

Pour encourager l'habitat intermédiaire, les constructions peuvent être implantées sur limites séparatives latérales (au moins une pour les maisons jumelées ou accolées). Dans les autres cas, tout point d'un bâtiment doit être compris à l'intérieur d'un gabarit prenant appui à 7 mètres du sol sur limite séparative et s'élevant vers l'intérieur de la propriété avec une pente uniforme de 45° (idem art.7 UB).

Les bassins des piscines doivent se situer à au moins de 2 mètres pour limiter les nuisances immédiates.

Ces dispositions ne s'appliquent pas : aux constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, tels que postes de transformation électriques qui peuvent être implantées à l'alignement ou sur limite séparative et aux constructions de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur maximum de 2,50 mètres hors tout (art. 6 et 7 IAU).

Pour une meilleure intégration dans le site, la hauteur des constructions est limitée à 12m au faîtage et 7 mètres à l'égout du toit principal (art. 10 IAU comme à l'art. 10 UB). La pente de toiture n'est pas réglementée. Les toitures terrasses sont donc possibles. Si des parties sont végétalisées, elles profiteront d'un « bonus » en remplacement des espaces de pleine terre (art. 13 IAU).

Les installations techniques et les aires de dépôts devront être les plus discrètes possibles, notamment par rapport à l'espace public (art. 11 IAU), tout comme les dispositifs d'énergies renouvelables qui devront être intégrés dans l'allure générale de la toiture (art. 15 IAU) ou bien encore l'obligation d'enterrer les infrastructures et réseaux de communications électroniques (art. 16 IAU).

Enfin, pour limiter l'impact visuel dans le paysage, les teintes vives (dont le blanc) ou agressives en façade des volumes principaux sont interdites (art. 11 IAU).



#### 4.2.4. La desserte et l'organisation viaire

Le bouclage de voies s'appuiera sur une voirie structurante entre la rue de l'Eglise et la rue des Violettes, ainsi qu'au Nord avec la rue des Mésanges, l'épine dorsale se situant sur le « chemin dit du Kappelenweg », avec une connexion Nord-Sud et Est-Ouest. Cela évitera les voies en impasse consommatrice de terrains. Le dessin du réseau des chemins existants pourra ainsi être conservé.

Cela permettra bien sûr de desservir ce secteur mais également d'améliorer le fonctionnement de la voirie et du liaisonnement du village (la rue des Violettes et la rue des Mésanges étant en cul-de-sac actuellement) et assurer une bonne liaison avec les espaces urbains adjacents et le centre ancien, selon les orientations du PADD du PLU.

Les déplacements piétons et cycles seront facilités grâce à un réseau viaire apaisé de type « zone de rencontre ». Le nombre d'accès de la zone IAU justifie ce choix malgré le potentiel important de constructions. De plus, la noue prévue au Nord de la zone pour limiter les ruissellements sera accompagnée d'un cheminement piéton public arboré.

Concernant le stationnement sur les parcelles (qui est le corollaire du stationnement sur rue) : il est exigé 1 place de stationnement pour chaque tranche entamée de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un maximum de 2 places de stationnement/logement, sauf pour les logements aidés et les logements spécifiques aux personnes âgées : 1 place/logement (art. 12 IAU). Ce ratio est un bon compromis entre un foisonnement des places de parking sur les parcelles et la possibilité de garer 2 véhicules/ménages pour ne pas empiéter sur le domaine public.

#### 4.2.5. Mesures d'intégration environnementale

Les OAP doivent s'inscrire en faveur de la préservation de la qualité environnementale du site. Qualité qui participe à la protection des personnes et des biens, à la trame verte communale et au cadre de vie en général.

Même s'il reste moins d'arbres fruitiers qu'au moment de l'élaboration du PLU, il est nécessaire de pouvoir conserver ou replanter des arbres fruitiers pour compenser la perte d'écotone dans le temps. D'autant plus que la zone UJ (zone intra-urbaine) prévue au PLU pour compenser ne répond que faiblement à sa vocation « verger et jardin ». Au vu de la photo aérienne, cette zone UJ de 1,24ha n'est presque pas plantée et des petites constructions s'y sont installées en fond de jardin. Il convient donc de rester sur une certaine exigence à l'intérieur de la zone IAU.

Après la réalisation de l'ensemble de la zone, 100% des arbres fruitiers devront avoir été replantés (correspondant à une trentaine d'arbres) en compensation des arbres fruitiers détruits lors des aménagements.

Limiter les surfaces imperméables et favoriser l'implantation de végétation pour retenir les eaux de ruissellements et les sols, tels sont les objectifs de l'article 13 IAU.

30% minimum des lots devront être réservés à des aménagements paysagers.

Les aires de stationnement ne sont pas comptées dans ces 30%. Celles-ci devront être ombragées pour les opérations de petits immeubles : 1 arbre au minimum pour 4 places de parking.

Chaque parcelle devra être plantée au moins d'un arbre fruitier d'essence locale.

Pour favoriser la biodiversité, les plantations mono-espèces sont interdites (on pense bien sûr à des haies de conifères par exemple).

De plus, la réalisation de toitures végétalisées en remplacement des espaces de pleine terre est encouragée, dans un ratio de 2 m<sup>2</sup> de toiture réalisés pour 1 m<sup>2</sup> d'espace perméable initialement nécessaire au regard des dispositions ci-dessus.

Concernant la gestion du ruissellement des eaux pluviales, l'OAP prévoit au Nord de la zone des aménagements à réaliser pour absorber le plus possible les flux (noues et fascines) et dévier les flux vers le cours d'eau Dompfenbach à l'Est (cf. annexe sanitaire assainissement).

L'OAP prévoit également le maintien d'une transition végétale comme le préconise l'évaluation environnementale du PLU, en maintenant le plus d'arbres existants possible du boisement au Nord dans l'aménagement de la noue (pour lutter contre le ruissellement et les éventuelles coulées d'eaux boueuses) accompagné d'un cheminement piétons.

Concernant la gestion du talus du « chemin dit du Kappelenweg » : son aménagement devra tenir compte de ses caractéristiques de chemin creux. Les mouvements de terrain devront être limités à la gestion de l'écoulement des eaux pluviales pour éviter les coulées de boue dans le village.

Enfin, les clôtures, qui impactent fortement l'ambiance d'un quartier et peuvent contribuer à la biodiversité, sont réglementées comme en zone UB du PLU (art. 11 IAU).

C'est-à-dire que les clôtures donnant sur la voirie sont limitées à 1,20 mètre de hauteur et doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut enduit et qui peut être surmonté d'une palissade à claire-voie,
- soit d'un mur plein,
- soit de haies vives d'essences variées et favorables à la biodiversité.

Les clôtures sur limite séparative ne doivent pas excéder 1,80 mètre et être constituées :

- soit de haies vives d'essences variées et favorables à la biodiversité,
- soit de grilles et grillages,
- soit d'un mur plein. Dans ce cas sa hauteur ne pourra excéder 1,20 mètre.

Un effort pour la biodiversité devra être porté sur les clôtures : elles devront comporter des espaces interstitiels afin de permettre le déplacement de la petite faune (art.11 IAU).

#### 4.2.6. La desserte de la zone par les réseaux

Concernant l'eau potable, la desserte de la zone pourra être réalisée par la pose d'une conduite de diamètre 110 mm dans le chemin rural Kappelenweg à connecter sur la conduite de diamètre 110 mm de la rue de l'Eglise. Le réseau pourra être maillé avec celui de la rue des Mésanges et/ou celui de la rue des Violettes.

Concernant l'assainissement, il sera en mode séparatif pour éviter les surcharges du réseau existant. Pour être en conformité avec la Loi sur l'Eau (dossier obligatoire pour les opérations de plus de 1 ha), un système de stockage sera nécessaire avec régulation du débit de fuite, avec un dispositif de prétraitement.

Les eaux usées seront raccordées sur le réseau de la rue de l'Eglise et/ou de la rue des Violettes, une extension de 100 ml vers la rue de l'Eglise étant nécessaire.

Les eaux pluviales seront gérées préférentiellement par infiltration. A défaut, elles seront rejetées, après tamponnage et prétraitement, dans le réseau pluvial existant qui rejoint le ruisseau « le Dompfenbach » via la rue de l'Eglise. En revanche, l'aménageur prévoira un système de stockage et de régulation du débit.

Concernant le développement des communications électroniques, la réalisation des voies s'accompagnera de l'installation systématique de gaines souterraines permettant la desserte numérique des constructions, et notamment le déploiement ultérieur du très haut débit, l'exigence en desserte numérique étant de plus en plus forte (évolution des modes de vie, télétravail, ...) – Art. 16 IAU.

## II. Modification des pièces du PLU

---

### 1. Le rapport de présentation

La page 5 de la partie 2 du rapport de présentation est modifiée. En effet, le tableau des surfaces prend en compte le classement d'une partie de la zone IIAU en zone IAU (2,97 ha) et le classement de la partie terminale de la rue de l'Eglise en zone UB (565 m<sup>2</sup>).

La présente notice explicative de la modification n°1 viendra se placer en annexe du rapport de présentation qu'elle modifie et qu'elle complète, une fois la modification n°1 approuvée.

### 2. Le règlement

Le règlement de zone IAU n'existait pas dans le PLU approuvé de Saint Maurice. Le règlement de zone IAU proposé viendra donc s'ajouter au règlement des zones du PLU.

### 3. Le plan de zonage

Le plan de zonage est modifié au lieu-dit « Steinberg » pour tenir compte du classement d'une partie de la zone IIAU en zone IAU et du classement de la partie terminale de la rue de l'Eglise en zone UB.

### 4. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

De nouvelles Orientations d'Aménagement et de Programmation pour la zone IAU viendront remplacer les OAP de la zone IIAU du PLU approuvé. Les OAP de la zone IAU concernent tout le secteur au lieu-dit « Steinberg », y compris la zone IIAU restante.

### 5. Les annexes sanitaires Alimentation en Eau Potable et Assainissement

Le SDEA a fourni de nouvelles annexes Alimentation en Eau Potable et Assainissement (notes techniques).

Il n'y a pas de modification des plans des réseaux au 1/2000<sup>e</sup>.

Aussi, seules ces deux nouvelles notes techniques viendront se substituer à celles du PLU approuvé, une fois la modification n°1 approuvée.

