

Partie 4 : Eléments spécifiques à l'extension urbaine

L'extension du parc d'activités des nations :

Procédures à mettre en œuvre :

- La création du parc d'activités s'est faite à l'origine, sous forme de ZAC. La dernière extension s'est réalisée sous forme de lotissement. Le choix du type de procédure reste à mettre en œuvre pour l'extension à venir.
- **Comparatif ZAC – Lotissement**

Zone d'aménagement concerté

Références règlementaires : articles L 300-2b, L 311-1 et suivants, R 311-1 et suivants, du code de l'urbanisme.

Définition : La ZAC est une zone dans laquelle "une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation, décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement ou l'équipement des terrains (...) en vue de les céder (...) ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés" (art. L. 311-1 du code de l'urbanisme).

Il s'agit d'un des principaux outils de l'urbanisme opérationnel permettant de créer du terrain à bâtir dans le cadre d'un projet urbain cohérent, concerté avec la population et soucieux de son impact sur l'environnement.

Modalités de mise en œuvre :

Le déroulement d'une procédure de ZAC comprend deux grandes phases, la création et la réalisation. A l'issue d'une concertation avec la population et les associations sur la base d'études préalables permettant de définir les objectifs du projet, d'en vérifier l'opportunité et la faisabilité et d'en mesurer les impacts sur l'environnement, la collectivité compétente délibère sur le bilan de la concertation et crée la ZAC.

Constitution du dossier :

- **Constitution du dossier de création**
 - Plan de situation
 - Rapport de présentation
 - Etude d'impact
 - Programme prévisionnel de constructions
 - Régime de financement des équipements (TLE ou autre)
 - Mode réalisation (en régie ou concession)
- **Constitution du dossier de réalisation**
 - Projet de programme global de constructions.
 - Projet de programme des équipements publics.
 - Modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps.
 - Etude d'impact complétée, le cas échéant.
 - Accord des autres maîtres d'ouvrages sur le principe de réalisation des équipements, leur incorporation dans leur patrimoine et leur participation financière, le cas échéant.

Lotissement

Références règlementaires

Articles L 442-1 et suivants du code de l'urbanisme

Définition :

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Domaine d'application :

Le lotissement est une procédure d'aménagement qui peut être envisagée comme une alternative à la ZAC, notamment pour des opérations peu complexes et de taille modérée.

Tout comme la ZAC, il permet la production de terrains à bâtir qui peuvent être indifféremment affectés à du logement, des constructions à usages d'activités ou des équipements publics ou privés.

Modalités de mise en œuvre :

Réalisation d'un dossier de permis d'aménager et instruction.

Constitution du dossier :

- plan de situation du terrain
- notice décrivant le terrain et le projet d'aménagement prévu ;
- plan de l'état actuel du terrain à aménager et de ses abords ;
- plan de composition d'ensemble du projet coté dans les trois dimensions
- deux vues et coupes faisant apparaître la situation du projet dans le profil du terrain naturel
- photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche
- photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain
- programme et plans de travaux d'équipement
- document graphique faisant apparaître une ou plusieurs hypothèses d'implantation de bâtiments
- un projet de règlement
- étude d'impact (si nécessaire)

A noter : Si le projet était soumis à étude d'impact, il serait soumis à enquête publique

Comparaison des dispositifs ZAC et Lotissement :

Se référer au tableau ci-après

ZAC et taxe d'aménagement :

L'article L 331-7 précise sont exonérés de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement 5° Les constructions et aménagements réalisés dans les zones d'aménagement concerté mentionnées à [l'article L. 311-1](#) lorsque le coût des équipements publics, dont la liste est fixée par un décret en Conseil d'Etat, a été mis à la charge des constructeurs ou des aménageurs. Cette liste peut être complétée par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale valable pour une durée minimale de trois ans ;

L'article R 331-6 précise :

Dans les zones d'aménagement concerté, l'exonération prévue au 5° de l'article [L. 331-7](#) est subordonnée à la condition que soit pris en charge par l'aménageur ou le constructeur au moins le coût des équipements publics suivants :

1° Dans le cas des zones d'aménagement concerté autres que de rénovation urbaine :

- a) Les voies et les réseaux publics intérieurs à la zone ;
- b) Les espaces verts et les aires de stationnement correspondant aux seuls besoins des futurs habitants ou usagers de la zone ;

Situation du projet en lien avec le décret 2011-2019 du 29 décembre 2011 portant réforme des études d'impact et des projets

Que le projet se fasse sous forme de lotissement ou de ZAC, il sera soumis à étude d'impact au cas par cas. Le Plu de Sand a bien fait l'objet d'une évaluation environnementale. Cette évaluation n'a cependant pas analysé en détail le site de l'extension urbaine liée à la zone d'activités et ne peut être considéré comme ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale permettant l'opération.

« Projets relevant d'un examen au cas par cas

A N N E X E
À L'ARTICLE R. 122-2

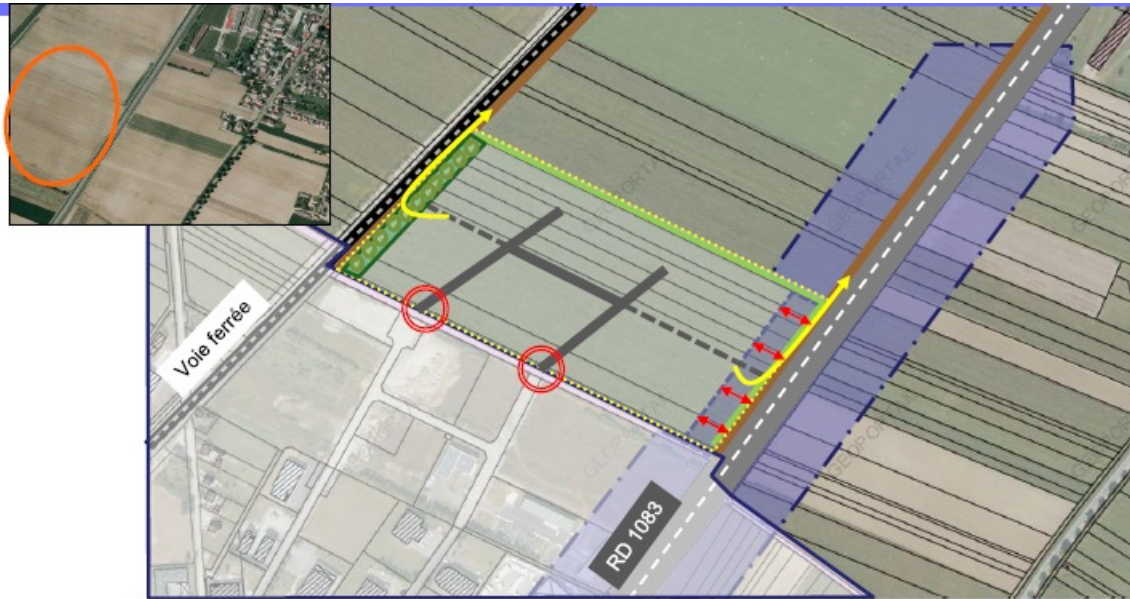
CATÉGORIES D'AMÉNAGEMENTS, d'ouvrages et de travaux	PROJETS soumis à étude d'impact	PROJETS soumis à la procédure de « cas par cas » en application de l'annexe III de la directive 85/337/ CE
33° Zones d'aménagement concerté, permis d'aménager et lotissements situés sur le territoire d'une commune dotée, à la date du dépôt de la demande, d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale n'ayant pas fait l'objet d'une évaluation environnementale permettant l'opération.	Travaux, constructions et aménagements réalisés en une ou plusieurs phases, lorsque l'opération crée une SHON supérieure ou égale à 40 000 mètres carrés ou dont le terrain d'assiette couvre une superficie supérieure à 10 hectares.	Travaux, constructions ou aménagements réalisés en une ou plusieurs phases, lorsque l'opération : soit crée une SHON supérieure ou égale à 10 000 mètres carrés et inférieure à 40 000 mètres carrés et dont le terrain d'assiette ne couvre pas une superficie supérieure ou égale à 10 hectares, soit couvre un terrain d'assiette d'une superficie supérieure ou égale à 5 hectares et inférieure à 10 hectares et dont la SHON créée est inférieure à 40 000 mètres carrés

Le projet d'extension urbaine sera pas ailleurs soumis à la loi sur l'eau.


Document d'urbanisme en vigueur :

- Le projet est couvert par le PLU de Sand approuvé en Mai 2011 et intégrant l'extension de la zone d'activités des nations (secteur INAx) et des orientations d'aménagement sur ce secteur.

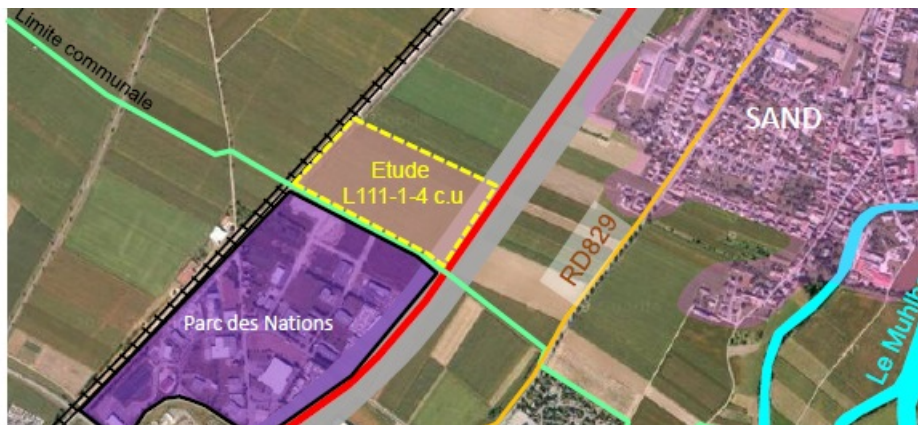
Il convient de noter que le PLU de Sand, dans ses orientations d'aménagement, ne prévoit pas de raccordement direct de l'extension urbaine sur la Rd 1083.



(source: TOPOS)

-  Accès principaux
-  Espaces plantés
-  Voies principales de liaisons d'un gabarit minimum de 8m.
-  Conserver un accès vers les voies non goudronnées.
-  Voies non goudronnées à conserver
-  Respecter un recul supérieur ou égal à 20mètres entre la RD1083 et les premières constructions.
-  Transition paysagère composée d'essences fruitières à basses et moyennes tiges pouvant être doublées de haies vives.
-  Bande de 75 mètres de large par rapport à l'axe de la RD1083.

Le PLU de Sand intègre également des éléments liés à la loi Barnier.



Annexes sanitaires :

4.5.5. Zone IAUX à l'ouest de la commune

L'assainissement de cette zone pourra s'effectuer en mode unitaire. Les effluents seront dirigés vers les réseaux existants de la commune de Benfeld, au niveau du Parc d'Activité des Nations.

Pour être en conformité avec la Loi sur l'Eau et selon le mode de gestion des eaux pluviales retenu, un système de stockage avec régulation du débit de fuite sera nécessaire (cf. article 31 du règlement du service d'assainissement). Il sera précisé lors de l'avant projet détaillé. Le dispositif sera complété par un débourbeur-séparateur à hydrocarbures.



4.4.5. Zone IAUX à l'ouest de la commune

Compte tenu de l'éloignement de cette zone vis-à-vis des réseaux communaux de Sand, son alimentation devra s'envisager par extension du réseau desservant la Ville de Benfeld. La desserte pourrait être réalisée par la pose de conduites Ø 110 mm et Ø 150 mm à connecter sur la conduite de même diamètre à Benfeld, sur une longueur d'environ 150 m.

