

DAUBENSAND



TOPOS

U R B A N I S M E

ALSACE

Réunion Publique n°2
30 mai 2018

une société



GRUPPE TOPOS INGENIERIE

Rappels



- Le PLU = Plan Local d'Urbanisme :

Est un document d'urbanisme opposable aux tiers, qui remplace le POS devenu caduc le 27 mars 2017 et le RNU actuellement en vigueur

Envisage l'avenir de la commune : Objectifs, besoins et développement à long terme

Se réalise en concertation avec les habitants mais dans le respect de l'intérêt général et sous contrôle des Personnes Publiques Associées

Ressemble globalement au POS que vous connaissiez mais...

...faire un PLU en 2018 implique notamment une plus forte prise en compte de l'environnement et nécessite de justifier une modération de la consommation foncière

Le PLU doit tenir compte des lois (ALUR, Grenelle...) et des règles qui lui sont supérieures (Schéma de Cohérence Territorial, Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhin-Meuse...) et des contraintes existant sur le territoire (zones inondables...).

Pièces du PLU



Le rapport de présentation

Le projet d'aménagement et de développement durables

Le zonage

Le règlement

Les orientations d'aménagement et de programmation

Les annexes



Présentation des éléments du zonage et du règlement

Du POS au PLU



- Le zonage du PLU comprend différents secteurs dont la nomenclature à un peu évolué :

Les zones U (U dans le POS) : correspond à la zone urbaine actuelle. Le parcellaire en zone U est réputé constructible.

Les zones AU (NA dans le POS) : correspondent aux secteurs d'extensions futures.

Les zones A (NC dans le POS) : correspondent aux zones agricoles.

Les zones N (ND dans le POS) : délimitent les zones à vocation naturelle et forestière.

- Le règlement du PLU reste globalement proche du POS :

Suppression des articles 5 et 14 – pour favoriser la densité : COS et caractéristiques des terrains.
Plus d'article obligatoire.

Classification des articles en 3 grands thèmes :

-Affectation des sols et destination des constructions.

-Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

-Equipements et réseaux.

Zonage du PLU



UA : secteur correspondant aux espaces bâtis à vocation principale d'habitat.

UE : secteur accueillant ou destiné à accueillir des équipements publics.

UJ : secteur couvrant des fonds de parcelles à conserver en espaces verts.

1AU : secteur constructible sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble.

Ac : secteur destiné à l'implantation ou au développement des activités agricoles.

Aa : secteur destiné à la préservation des terres agricoles dont la constructibilité est limitée.

N : zone naturelle protégée

Trames graphiques du PLU



Espace à vocation paysagère :

Au moins 50% de la superficie de l'unité foncière non affectée aux constructions doit être plantée en pleine terre.

Trame première ligne :

Toitures à deux pans droits ou à deux pans brisés.
Pente comprise entre 40° et 52°.
Toitures terrasses interdites.
Façades à colombages devront être préservées.

Bâtiment protégé :

La destruction du bâtiment est interdite.
Le bâtiment pourra faire l'objet de tous types de travaux à condition que l'aspect général de sa façade soit préservé.
En cas de destruction du bâtiment après sinistre, il devra être reconstruit à l'identique et dans le respect de l'aspect d'origine de la façade.

Élément protégé :

Les coupes et l'arrachage d'arbres appartenant à une ripisylve sont interdits sauf cas spécifique.

-  Trame graphique "espace à vocation paysagère"
-  Trame graphique "première lignes"
-  Élément remarquable protégé au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme
-  Bâtiment remarquable protégé au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme

Zones d'extension – Rappel des besoins :



Objectif démographique de 424 habitants en 2030 (387 habitants en 2015) soit 37 habitants supplémentaires

Éléments du SCoT :

- Densité de 20 logements à l'hectare dans les zones d'extensions.
- Viser une production de logements équilibrée entre extensions et intra-muros.

Potentiel en dents creuses :

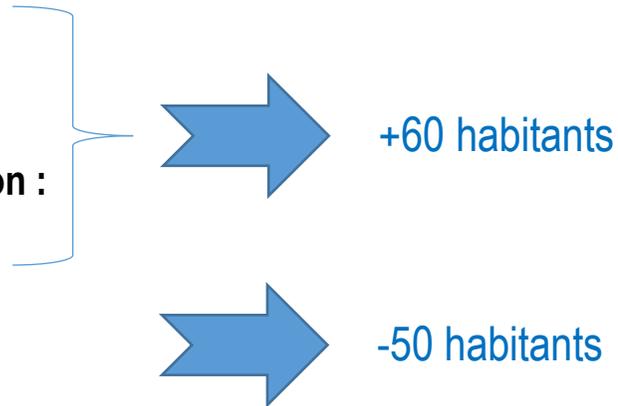
+18 logements.

Potentiel en réhabilitation/rénovation :

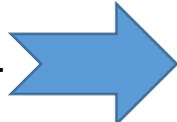
+8 logements.

Desserrement ménages :

-22 logements.



Pour atteindre l'objectif :

-besoin foncier en extension d'environ 0,6 ha (0,6 inscrits), pour 12 nouveaux logements.  **+26 habitants**

TOTAL DU PROJET (60+26-50) = 36 habitants supplémentaires

Focus sur la zone d'extension :



Surface à aménager : 0,6 ha

Vocation principale : Habitat

Densité minimale : 20 logements/ha

Échéance : Mobilisation à court ou moyen terme

-  Périmètre du secteur 1AU
-  Principe de desserte routière et place de retournement
-  Principe d'accès sur le chemin existant pour les déplacements doux
-  Chemin existant au nord de la zone
-  Principe de frange végétalisée
-  Secteur d'entrée de zone et du parc public à aménager

Zones d'extension – Comparaison POS/PLU :



 **Nouveau secteur (0,6ha)**

Principales dispositions réglementaires :



PLU : Zone UA

Implantation par rapport aux voies :

-pas de règle

Implantation par rapport aux limites séparatives :

-sur limite (ht 3m maxi + lg 8m) ou en recul en fonction de la hauteur de la construction avec un minimum de 2 mètres.

Hauteurs maximales :

-10 m au faîtage, 7m acrotère.

Stationnement :

-2 places par logement créé.

Clôtures sur rue :

-La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,4 mètre.
-Les parties pleines ne pourront excéder 1 mètre.

Clôtures en limite séparative :

-La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.
-Les parties pleines ne pourront excéder 1 mètre.

POS : Zone UB

Implantation par rapport aux voies :

-recul minimum de 5m

Implantation par rapport aux limites séparatives :

-sur limite ou en recul en fonction de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Hauteurs maximales :

-7m à l'égout de toiture.

Stationnement :

-2 places par logement créé.

Clôtures sur rue :

-La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1 mètre.

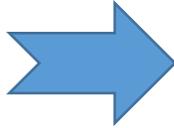
Clôtures en limite séparative :

-La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.
-Les parties pleines ne pourront excéder 1,2 mètre.

Suites à donner

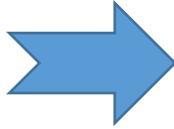


Mai à juin



- Analyse des demandes reçues par courrier ou inscrites au registre de concertation.
- Réunion publiques 1 et 2

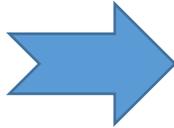
Début de l'été



L'arrêt du PLU

- Consultation des PPA

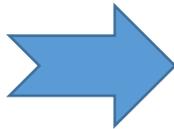
Fin 2018



L'enquête publique

- Une enquête publique est organisée durant laquelle chaque personne peut émettre ses observations sur le projet de PLU auprès d'un commissaire enquêteur.
- Le commissaire enquêteur établit un rapport et peut proposer d'apporter des modifications aux documents du PLU.
- La commune se doit d'apporter une réponse argumentée aux questions soulevées dans le rapport du commissaire enquêteur.

Début 2019



L'approbation du PLU



Merci pour votre attention