



PLU intercommunal de la Communauté de Communes de la Vallée de Villé

Deuxième Réunion Publique
Breitenbach, Maisongoutte,
Saint Martin, Steige

30 octobre 2018



Organisation de la soirée

- Le mot du Président
- Rappel du contenu du Plan Local d'Urbanisme intercommunal et des 5 objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- Le règlement écrit et graphique du PLUi
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles
- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Patrimoniale »
- Les grandes étapes et le calendrier du PLUi
- Questions-réponses

Rappel du contenu du PLUi et des grands objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Qu'est-ce que le PLUi de la Vallée de Villé ?



- Document de planification qui remplace les Plans d'Occupation des Sols et les Plans Locaux d'Urbanisme sur l'ensemble des 18 communes de la Communauté de Communes et qui prend en compte les différentes législations (Loi Grenelle, Loi ALUR, ...)
- Compatible avec d'autres documents officiels (Schéma de Cohérence Territorial de Sélestat, Loi Montagne, Natura 2000, ...)
- Expose le projet de développement pour les années à venir, en définissant notamment les zones constructibles et inconstructibles
- Un cadre aux futurs projets d'urbanisme et aux aménagements
- Une concertation avec les habitants (à votre disposition : site internet, registre en communes, réunions publiques, enquête publique)
- Une évaluation au bout de 9 ans, au plus tard

Rappel du contenu du PLUi

- Un **rapport de présentation** qui dresse un diagnostic et un état initial de l'environnement. Il justifie des choix opérés et évalue l'impact sur l'environnement.
- Un **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** qui est le projet politique sur le territoire
- Un **règlement écrit et graphique (plan de zonage + plan risques)** qui fixe les règles de constructibilité des terrains
- Des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** qui énoncent comment s'urbaniseront les secteurs de développement
- Une **OAP « patrimoniale »**
- Des Servitudes d'Utilité Publique et des annexes (Eau Potable, assainissement,...)

5 grands objectifs



Une naturalité à préserver



Maîtriser l'urbanisation dans le respect du paysage urbain et montagnard



Un territoire vivant et accueillant



Un patrimoine villageois et urbain à mettre en valeur



Un bassin de vie à taille humaine

Le règlement écrit



Le règlement écrit – Grands principes

- Une **harmonisation** du règlement sur l'ensemble des 18 communes
- Une **simplification** des règles (en s'appuyant sur la nouvelle nomenclature des articles du Code l'Urbanisme)
- Des **règles applicables à toutes les zones** en début de règlement, et pour chaque type de zone et secteur de zone, il **dicte les règles particulières** quant aux :
 - * Vocations des constructions admises
 - * Implantations par rapport aux voies et limites séparatives
 - * Emprise au sol
 - * Stationnement
 - * Espaces libres, ...
- Les caractéristiques des **clôtures réglementés commune par commune** (art. 11 de chaque zone urbaine)
- Des **zones Urbaines** (zones UA : centres-villages, UB : pavillonnaire, UC : maisons en bande ou jumelées, UE : secteurs d'équipements, UJ : jardins, UX : secteurs d'activités)
- Des **zones A Urbaniser** (zones IAU et IIAU, pour les zones d'activités IAUX et IIAUX, pour les zones d'équipements IAUE et IIAUE)
- La **zone Agricole** (zone A avec ses sous-secteurs)
- La **zone Naturelle** (zone N avec ses sous-secteurs)



Les dispositions applicables à toutes les zones

- Des **interdictions** (secteurs d'aléas d'inondation, zones proches des transports de matières dangereuses, ...)
- Des **autorisations** liées :
 - * aux infrastructures, ouvrages techniques
 - * aux affouillements et exhaussements
 - * dans les espaces contribuant aux continuités écologiques (trame sur le plan de zonage) ou dans les Espaces Planter à Conserver ou à créer
 - * aux secteurs Natura 2000
 - * aux périmètres de captage d'eau potable
 - * aux secteurs de nuisances acoustiques
- Des **définitions** permettant les calculs de :
 - * l'emprise au sol
 - * les hauteurs
 - * l'implantation des constructions
 - * le stationnement
- Les généralités concernant la **desserte par les réseaux** (AEP, assainissement, réseaux secs et communications électroniques)
- Les dispositions relatives à l'**imperméabilisation des sols**

Les zones Urbaines : la zone UA

- Une seule zone UA : les centres villages avec un aspect patrimonial, complétée par une OAP Patrimoine sur 2 types de bâti (fermes vosgiennes et les maisons à pans de bois)
- Ouverture à toutes les destinations dans la mesure où elles ne sont pas nuisantes (art.1 et 2 UA)
- Hauteurs (art.5 UA)
 - * Pas dans le règlement : sur le plan de zonage : Hauteur à l'égout du toit (x m ET) différenciée sur le plan de zonage : zone/zone et commune/commune
7m ET à Breitenbach, St Martin et Steige, et 7,50m ET à Maisonsgoutte
 - * 1 seul niveau de combles habitables dans le règlement écrit
 - * Hauteur pour les autres bâtiments (agricoles, artisanat, ...) : Similaires aux hauteurs environnantes
 - * Même hauteur possible si reconstruction à l'identique
- Implantation/voirie (art. 6 UA)
 - * Conforme aux implantations dominantes/ordonnancement de fait
 - * Si décrochement : alignement sur l'un ou l'autre des bâtiments voisins
- Implantation/limites séparatives (art. 7 UA)
 - * Conforme aux implantations dominantes
 - * Si de limites à limites, continuité peut être assurée par un bâtiment annexe ou 1 mur ou un porche
 - * Schlupf autorisé (espace étroit entre 2 constructions au faitage perpendiculaire à la rue)
 - * Bassins des piscines à 2m mini (permettra un rideau végétal)



La zone UA (suite)

- Insertion dans le contexte (art.9 UA) : Pente du terrain naturel à préserver
- Caractéristiques architecturales des façades et toitures (art. 10 UA)
 - * Teinte des façades (pas trop agressives)
 - * Pente des toits entre 45-52° et autorisation de toitures terrasses partielles
- Caractéristiques des clôtures (art. 11 UA)
 - * Reconstruction à l'identique dans les dispositions applicables à toutes les zones
 - * Tableau des caractéristiques des clôtures commune/commune :
- Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager (art. 12 UA)
 - * Murs de clôture en pierre à préserver
 - * Dans l'OAP patrimoine pour les fermes vosgiennes et les maisons à pans de bois
- Obligations en matière de performances énergétiques (art. 13 UA) : Dispositifs d'énergies renouvelables à intégrer dans l'allure générale de la toiture
- Surfaces non imperméabilisées (art.15 UA) :
 - * 10% de surface perméable
 - * Ratio/bonus pour toiture végétalisée
- Espaces libres et plantations (art. 16 UA) : Conifères interdits
- Gestion des eaux pluviales (art. 18 UA) : pas d'obstacle à leur écoulement
- Stationnement (art.19 UA) : logement 1 pl/tranche entamée de 60m²
- Desserte par la voirie (art. 21 UA) : Nb d'accès peut être réglementé, voire interdit en fonction de la dangerosité
- Desserte par les réseaux (art. 22 UA) : toute construction doit être desservi en AEP et assainissement



BREITENBACH	* Hauteur des murs bahut* de 0,20m maximum par rapport au niveau du terrain naturel, sauf murs de soutènement ou de longrine * Murs pleins admis * Couleurs vives en clôture interdites
MAISONSGOUTTE	* <u>Sur rue</u> : de préférence en mur plein avec le même traitement que bâtiment principal * <u>Hauteur</u> : 2m maximum sauf pour les murs avec porche conformes à la tradition locale
St MARTIN	Non réglementé
STEIGE	Non réglementé

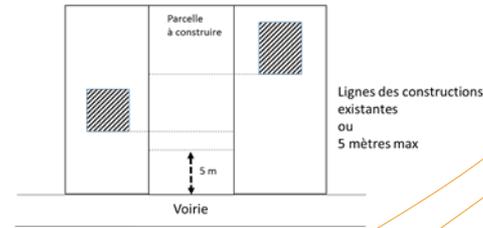
Les zones Urbaines : la zone UB

Les différences avec la zone UA

- Une zone UB (avec un secteur particulier UBa autorisant l'assainissement autonome – sauf à Maisonsgoutte sans UBa)
- Hauteurs (art. 5 UB)
 - * 1 seul niveau de combles habitables ou 1 attique possible au-dessus de l'acrotère pour les toitures plates
- Implantation/voirie (art. 6 UB)
 - * Sur la ligne de construction existante
 - * Si décrochement : alignement sur l'un ou l'autre des bâtiments voisins
 - * Sinon éloignement 5 max
- Implantation/limites séparatives (art. 7 UB)
 - * Possibilités sur limites séparatives ou sur l'une ou l'autre
 - * Sinon : $L=H/2$ minimum 3m
- Caractéristiques des clôtures (art. 11 UB)
- Surfaces non imperméabilisées (art.15 UB) :
 - * 30% de surface perméable



Implantation des nouvelles constructions par rapport aux emprises publiques

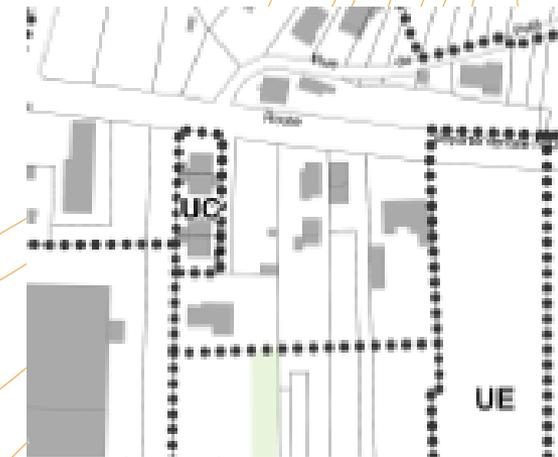


BREITENBACH	Hauteur : 2m maximum par rapport au niveau du terrain naturel
MAISONSGOUTTE	<ul style="list-style-type: none"> * <u>Hauteur</u> : 2m maximum sauf rue „„„ * <u>Sur les Rues Engelsbach, des Fraises, Otzenbach et de la Grotte</u> : 1,30m maximum avec un mur-bahut de 0,50m complété par un dispositif à claire-voie, qui pourra être doublé d'une haie vive d'essence locale, sans résineux Sur limites séparatives : 2m maximum
St MARTIN	Non réglementé
STEIGE	Non réglementé

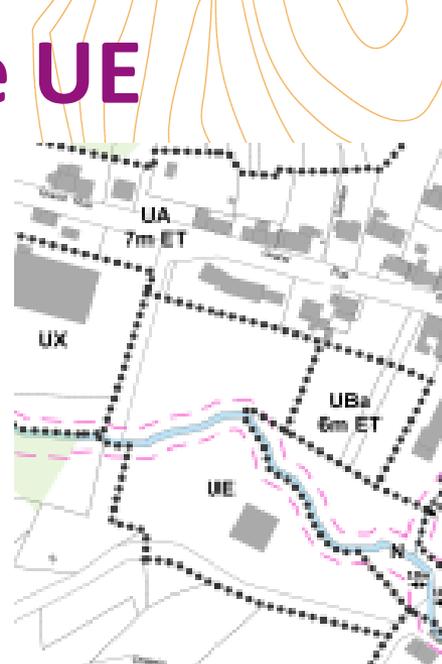
Les zones Urbaines : la zone UC à Maisongoutte

Les différences avec la zone UA

- Une zone UC à Maisongoutte (4 maisons jumelées)
- Hauteurs (art. 5 UC) : Similaires à celles environnantes
- Implantation/voirie (art. 6 UC) :
Sur la ligne de construction existante
- Implantation/limites séparatives (art. 7 UC) :
 - * De limites à limites séparatives ou sur l'une ou l'autre
 - * 2^{ème} rang : sur limites si hauteur 3,50m max
- Caractéristiques architecturales des façades et toitures (art. 10 UC) :
 - * Pente similaire à celles environnantes
 - * Pente unique ou plates pour les petits volumes situés à l'arrière et emprise au sol inf. à 20% de la construction principale
- Caractéristiques des clôtures (art. 11 UC) :
Similaires à celles environnantes
- Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager (art. 12 UC) :
 - * Rehaussement interdit
 - * Volumes de toiture à conserver
 - * Fenêtres de toit, lucarnes autorisées
 - * Tuiles plates obligatoires
 - * Agrandissement de baies interdits
 - * Angle et encadrement de baies à conserver
 - * Pans de bois apparents à conserver



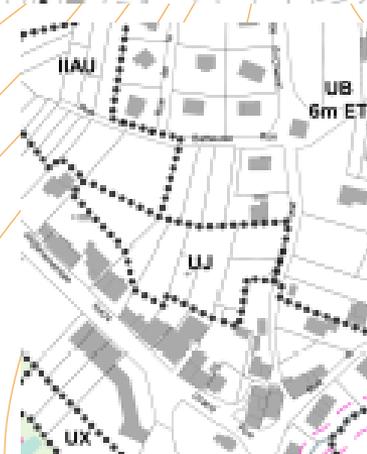
Les zones Urbaines : la zone UE



- **Vocation** (art.1 et 2 UE)
 - * Equipements d'intérêt collectif et services publics
 - * Aires de jeux, loisirs, sports
 - * Terrains de camping
 - * Bureaux, locaux de vente ou services si liés aux équipements d'intérêt collectif et services publics
 - * Hébergement hôtelier et touristique, restauration
 - * Logement de fonction dans la limite de 120m²
- **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres** (art. 8 UE) : 4 m mini
- **Caractéristiques architecturales des façades et toitures** (art. 10 UE) : qualité d'intégration des façades dans le milieu environnant et teintes vives ou claires interdites
- **Caractéristiques des clôtures** (art. 11 UE) : 2m max, grillage ou haies végétales
- **Surfaces non imperméabilisées** (art. 15 UE) : à aménager en espaces verts (20% mini) et plantées d'arbres et bonus toitures végétalisées/surfaces perméables à réaliser
- **Espaces libres/Aires de jeux** (art. 16 UE) : à végétaliser, à ombrager
- **Dispositifs de gestion des eaux pluviales obligatoires et sans faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales**(art. 18 UE)
- **Stationnement** (art. 19 UE) : 2 pl. pour 1 logement de fonction et 1 pl./80m² de surface de plancher entamée pour les bureaux, hôtellerie, restauration
- **Réseaux** (art. 22 UE) : à raccorder aux réseaux existants ou possibilité d'assainissement autonome



Les zones Urbaines : la zone UJ



- Zone UJ en périphérie du village ou en cœur d'îlot (sauf à St Martin)
- Interdictions (art.1 UJ) :
 - * Extensions de bâti (qui se trouverait en limite de la zone UA ou UB)
 - * Piscines
 - * Changement de destination des constructions existantes
- Autorisations (art.2 UJ) :
 - * Abris de jardins
 - * Réhabilitation ou aménagement dans les volumes existants
- Emprise au sol (art.4 UJ) : 40m² max pour les abris de jardin
- Hauteurs (art.5 UJ) : 3,50m Hors Tout pour les abris de jardin
- Caractéristiques architecturales des façades et toitures (art. 10 UJ) : Aspect bois des abris de jardin
- Imperméabilisation des sols (art.23 UJ) : 100% perméable aux eaux pluviales

Les zones Urbaines : la zone UX

Les différences avec la zone UE

⦿ Vocations (art.1 et 2 UX) :

- * Industrie, Entrepôt et Bureau
- * Artisanat et commerce de détail , Restauration, Commerce de gros, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et Hébergement hôtelier et touristique
- * Les bureaux et locaux de vente autorisés, à condition d'être directement liés et annexés à l'établissement d'activités implanté dans la zone, sauf dans la Zone d'Activités Intercommunale de Neuve Eglise/Triembach/Villé où les constructions et installations à vocation commerciale ne doivent pas dépasser 1500m² de surface de plancher.
- * Les équipements collectifs s'ils sont nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone d'activités (restaurants d'entreprise, bâtiments à caractère social).
- * Un seul logement de fonction et de gardiennage par entreprise si:
 - * n'présence sur place obligatoire,
 - * il est intégré au volume du bâtiment d'activités,
 - * sa surface de plancher excède pas 150 m².

⦿ Hauteur (art.5 UX) : 15m Hors tout

⦿ Implantation/voies (art.6 UX) : recul de 5m mini

⦿ Surfaces non imperméabilisées (art. 15 UX):à aménager en espaces verts

⦿ Desserte (art. 21 UX) : Nb d'accès limité à 1 sur les RD, sauf dans ZAI (2 accès max)



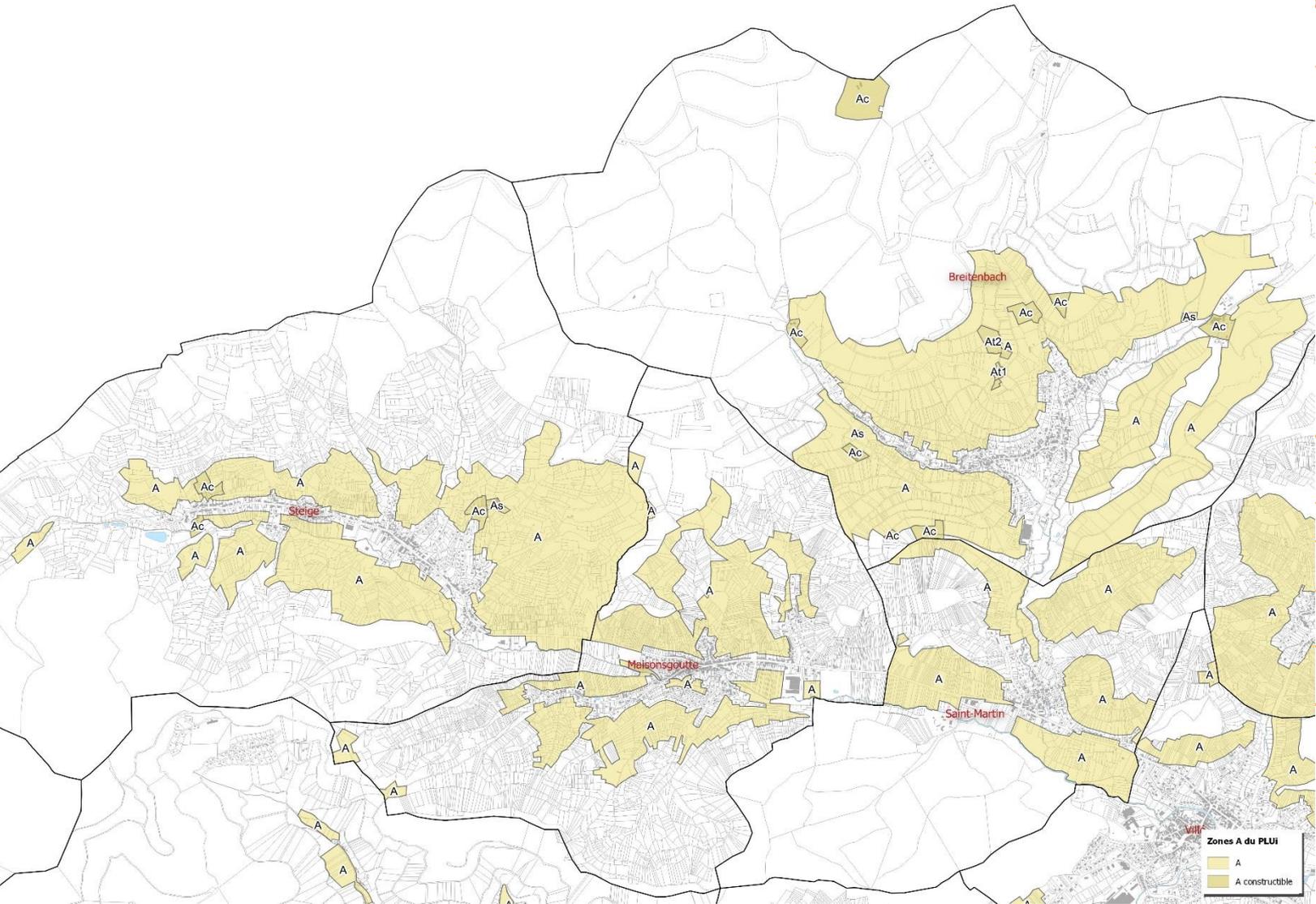
Les zones à urbaniser (IAU, IAUe, IAUx, IIAU, IIAUe et IIAUx)

- Les zones à urbaniser (secteurs d'extension) sont le pendant des zones U dans leur vocation
- Une ou plusieurs zones d'extension IAU (dominante habitat) par commune (sauf à Steige)
- Les règles sont plus simples pour les zones IAU puisqu'elles sont encadrées par des OAP
- Hauteurs dans les zones IAU (art.5 IAU) :
 - * 7m ET ou 9m à l'acrotère pour les toitures plates
 - * 12m au faîtage ou 12m en haut de l'attique
- Les zones IIAU, totalement fermées, n'ont pas de règlement

La zone Agricole

- Une **zone A inconstructible** et 4 secteurs spécifiques :
 - * **Ac** : espace agricole constructible par les exploitants agricoles
 - * **Ae** : pour les activités équestres avec possibilité d'hébergement-restauration
 - * **As** : Des « **STECAL** » (Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées) pour les autres sites éloignés des villages pour tenir compte du bâti existant
 - * **At1 et At2** : Espace Nature à Breitenbach (Unité Touristique Nouvelle)
 - * **Dans toute la zone A** :
 - * Les aménagements dans les volumes existants et les extensions mesurées (30% max de la surface de plancher et de l'emprise au sol)
 - * Un seul abri de jardin ou annexe/unité foncière de 40m² et 3,50m HT et situé à 20m maxi de l'habitation, avec une bonne intégration paysagère
- Hauteurs (art.5 A) : 12m Hors Tout max et 7m ET ou 12m HT pour les habitations
- Implantation/voies (art.6 A) : recul de 5m mini, 6m des chemins ruraux et 2m des sentiers
- Implantation/limites séparatives (art.7 A) :
 - * Possibilités sur limites séparatives ou sur l'une ou l'autre
 - * Sinon : $L=H/2$ minimum 3m
- Caractéristiques architecturales des façades et toitures (art. 10 A) :
 - * Pente des bâtiments agricoles : entre 15 et 30°
 - * Pente des habitations : entre 40 et 52°
 - * Coloration terre cuite traditionnelle, sauf toiture végétalisée
- Caractéristiques des clôtures (art. 11 A) : 2m max
- Desserte par les réseaux (art.22 A) : possibilité d'assainissement collectif (sauf dans les périmètres de captage d'eau potable)

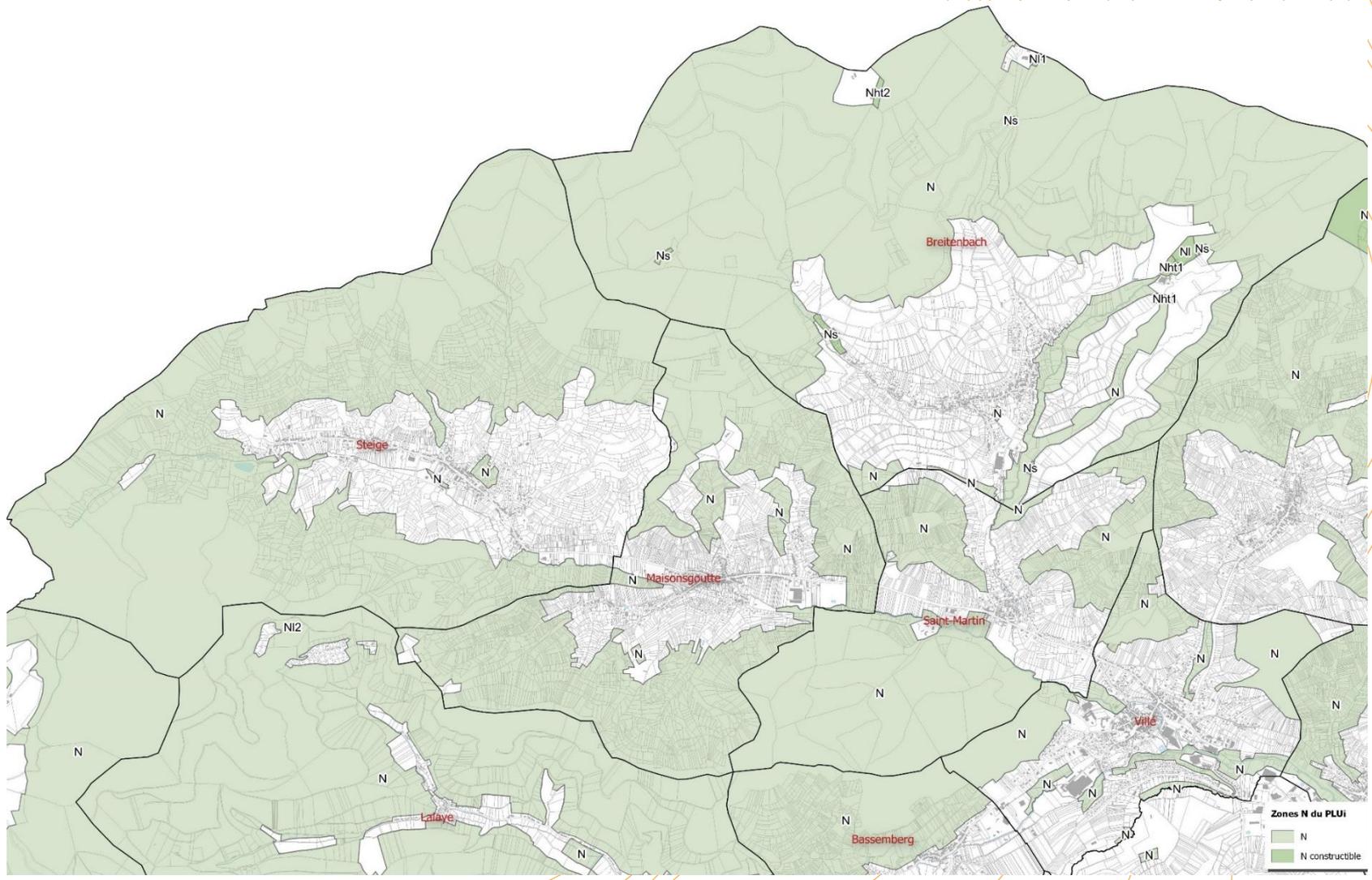
Les secteurs de zone A sur les 4 communes



La zone Naturelle et ses 5 sous-secteurs

- Une zone **N inconstructible** sauf :
 - * Les constructions et installations forestières
 - * Les aménagement/travaux dans les volumes existants
 - * L'extension limitée attenante constructions existantes à 200m² d'emprise au sol max (maison initiale+extension)
 - * Un seul abri de jardin ou annexe/unité foncière de 40m² et 3,50m HT et situé à 20m maxi de l'habitation, avec une bonne intégration paysagère
 - * Des abris pour promeneurs et abris de chasse
- Un secteur de zone **Na** pour l'emprise de l'aérodrome à Albé
- Un secteur de zone **Nc** pour la carrière et son extension à St Pierre Bois
- 2 secteurs de zone **Nht** : hébergement touristique à Breitenbach
- Un secteur de zone **Nl** pour les secteurs de loisirs/sports/camping, y compris le Parc Aventure à Breitenbach
- Un secteur de zone **Ns** : secteurs d'habitat diffus (Albé, Breitenau, Breitenbach)
- Différence réglementaire avec la zone A : Implantation/limites séparatives (art.7 N) de 3m mini

Les secteurs de zone N sur les 4 communes



Le règlement graphique



Le plan de zonage – Grands principes

- **Une quasi stabilité des zones urbaines des POS/PLU existants avec quelques ajustements à la marge pour tenir compte :**
 - * de la numérisation de vieux documents et des remembrements de parcelles
 - * de la typo-morphologie du bâti
 - * des nouvelles constructions (zones INA ou IAU construites passant en zone urbaine)
- **Un remodelage des zones Agricoles et Naturelles en prenant en compte :**
 - * Le **diagnostic agricole** de la Chambre d'Agriculture et la **détermination des besoins** de développement des exploitants pour la délimitation des zones Ac (seules les demandes des affiliés ayant un projet à court ou moyen terme sur un seul site et non loin des réseaux et des voies carrossables)
 - * **L'occupation du sol** (espaces forestiers en N, le reste en A y compris les terrains concernés par une reconquête agricole ou de réouverture de paysage)
- **Une trame verte inconstructible** « pour les espaces contribuant aux continuités écologiques »
- **Des emplacements réservés** pour élargissements de voirie essentiellement
- **Un plan « risques »** en annexe (périmètres de captage d'eau potable, zone inondable, mouvements de terrains, cavités souterraines, ...)

Plan de zonage de Breitenbach



- SYMAZ**
 - Zone d'habitat
 - Zone de zone
 - Zone d'habitat de la zone
 - Zone de zone de zone de zone
 - Zone de zone de zone
- COMMERCE & SERVICES**
 - Zone commerciale
 - Zone commerciale
- ÉQUIPEMENTS**
 - Zone d'équipement
- USAGES DIVERSES**
 - Zone d'usage divers
 - Zone d'usage divers
 - Zone d'usage divers
 - Zone d'usage divers

Plan de zonage de Maisongoutte



Plan de zonage de Saint Martin

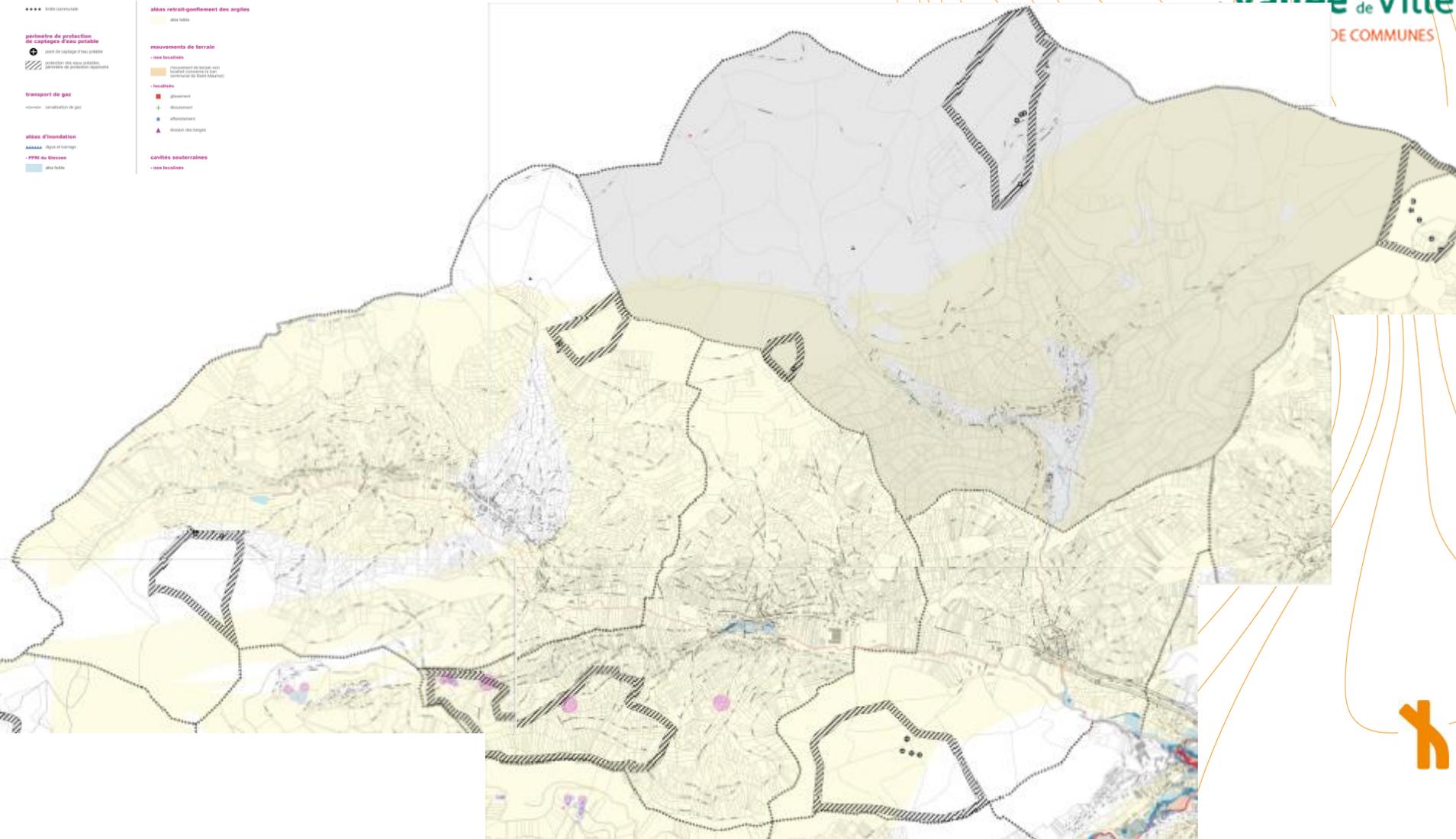


- SYMBOLS**
 - limite communale
 - limite de parcelle
 - limite de parcelle de la commune
 - limite de parcelle de la commune
 - limite de parcelle de la commune
- COULEURS**
 - zone d'habitat individuel
 - zone d'habitat individuel
 - zone d'habitat individuel
- SYMBOLS**
 - zone d'habitat individuel
 - zone d'habitat individuel
 - zone d'habitat individuel
- SYMBOLS**
 - zone d'habitat individuel
 - zone d'habitat individuel
 - zone d'habitat individuel

Extrait du Plan « risques »

LEGENDE

- chef de commune
- périmètre de protection de captages d'eau potable
 - captage de surface (hors poste)
 - ▨ périmètre de protection rapprochée
 - ▨ périmètre de protection éloignée
- transport de gaz
 - canalisation de gaz
- zones d'inondation
 - AAAAA inondation temporaire
 - PPPI de classe
 - bleu clair zone inondable
- zones de retrait-gonflement des argiles
 - jaune zone à risque
- mouvements de terrain
 - zones localisées
 - orange mouvement de terrain en zones localisées à fort potentiel de liquéfaction
 - zones localisées
 - glissement
 - + éboulement
 - affaissement
 - ▲ brèches des berges
- cavités souterraines
 - zones localisées



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

- Des OAP sectorielles **obligatoires** pour toutes les zones IAU
- Des **études naturalistes en amont sur chaque zone IAU**
- **Prise en compte le plus possible des recommandations** des études naturalistes et de la topographie

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Exemple : OAP à St Martin



- Légende**
-  périmètre de l'OAP
 -  espace public à aménager en tenant compte de Natura 2000
 -  habitat
 -  fonds de parcelles arborés, sol perméable
 -  accès aux parcelles
 -  voie arborée à créer
 -  chemin arboré à créer
 -  chemin existant

L'OAP Patrimoniale : la ferme vosgienne et la maison à pans de bois



Orientations données :

- En cas de modification du **volume** (implantation, surélévation, extension)
- En cas de réfection ou modification de **façade** :
 - Murs, ouvertures, menuiseries
 - Lors de rénovation thermique
 - Sur les couleurs et les teintes
- En cas de réfection ou modification de **toiture** :
 - Orientation des faîtes
 - Forme du toit
 - Couvertures du toit
 - Ouvertures du toit
 - Dispositifs d'énergie renouvelable
- En cas de réfection ou modification des abords et des clôtures
- En plus pour les maisons à pans de bois : des orientations pour les éléments de modénature et détails architecturaux



Ferme vosgienne de fond de vallée



Ferme vosgienne de versant



Fermes vosgiennes sélectionnées par l'Inventaire général du patrimoine culturel à Urbeis



Porte en bois avec dessin



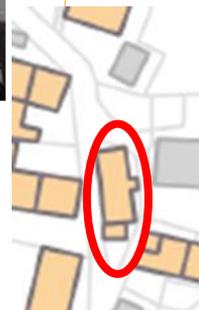
Perron et usoir



Maison à pans de bois sélectionnée par l'Inventaire général du patrimoine culturel à Albé



Maison à pans de bois repérée par l'Inventaire général du patrimoine culturel à Albé



Les grandes étapes et le calendrier du PLUi



Les grandes étapes du PLUi

Fin 2015

2016-2017

2017-2018

Fin 2018

2019

Lancement

- Prescription

La définition du projet

- Pré Diagnostic et diagnostic
- Etat initial de l'environnement
- Grandes orientations du PADD
- Association des Personnes Publiques Associées
- **Concertation publique (3 avril 2017)**

La traduction réglementaire

- Règlement écrit et graphique
- Orientations d'aménagement et de programmation
- Association des Personnes Publiques Associées
- **Concertation publique par secteur (??????????2018)**

Formalisation du dossier

- Reprise dossier / PPA et concertation
- Justifications des choix
- Evaluation environnementale

Phase de procédure

- Consultation des Services
- **Enquête publique (mars-juin)**
- Reprise du dossier en conséquence
- Approbation du PLUi en octobre

Calendrier 2018

- **Octobre-Novembre 2018** : 5 Réunions publiques sur le zonage, règlement et OAP, sur 5 secteurs :
 - * Albé, Bassemberg et Villé
 - * Dieffenbach au Val, Neubois et Neuve Eglise
 - * Breitenau, Fouchy, Lalaye et Urbeis
 - * Breitenbach, Maisongoutte, St Martin et Steige
 - * St Maurice, St Pierre Bois, Thanvillé et Triembach au Val
- **Novembre 2018** : prise en compte de la consultation du public
- **Décembre 2018** : arrêt du PLUi par le Conseil de Communauté

Questions-réponses



www.adeus.org

Merci de votre attention

Equipe projet :

Myriam JEANNIARD (chef de projet), Fabienne COMMESSIE (patrimoine et aménagement), Bruno WINCKEL (environnement), Mathieu LAVENN (géomatique), Maryline ROUSSETTE (assistante de projet)

PTP 2018 – Projet n°3.1.7

ADEUS – Janvier 2018

Les notes et actualités de l'urbanisme sont consultables
su le site de l'ADEUS www.adeus.org

L'Agence
de Développement
et d'Urbanisme
de l'Agglomération
Strasbourgeoise



ADEUS