



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

Deuxième Réunion Publique Saint Maurice, Saint Pierre Bois, Thanvillé, Triembach

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

5 novembre 2018

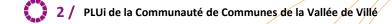


Organisation de la soirée



- 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
- 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

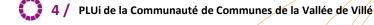


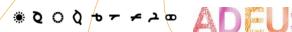




Qu'est-ce que le PLUi de la Vallée de Villé ?

- Occument 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



Un patrimoine villageois et urbain à mettre en valeur



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

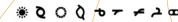


Un territoire vivant et accueillant



Un bassin de vie à taille humaine





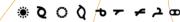




Le règlement écrit









Le règlement écrit - Grands principes

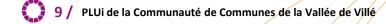
- La Vallée de Villé
 COMMUNANTÉ DE COMMUNES
- Une harmonisation du règlement sur l'ensemble des 18 communes
- Une simplification des règles (en s'appuyant sur la nouvelle nomenclature des articles du Code l'Urbanisme)
- Des règles applicables à toutes les zones en début de règlement, et pour chaque 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

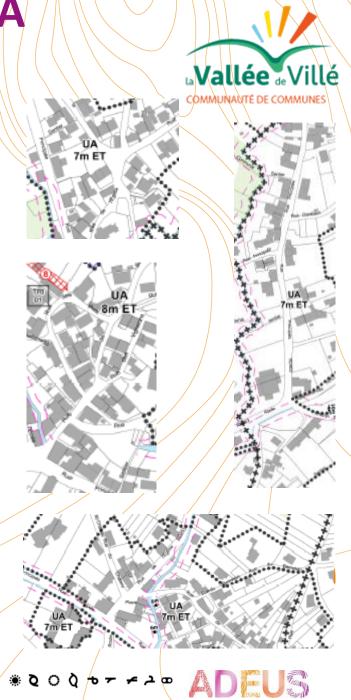
- es vallée de Villé COMMUNAUTÉ DE COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
- Des interdictions (secteurs d'aléas d'inondation, zones proches des transports de matières dangereuses, ...)
- O Des autorisations liées :
 - * aux infrastructures, ouvrages techniques
 - aux affouillements et exhaussements
 - dans les espaces 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 St Maurice, St Pierre Bois, Thanvillé et 8m ET à Triembach
 - * 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 faîtage perpendiculaire à la rue)
 - Bassins des piscines à 2m mini (permettra un rideau végétal)
 10 / PLUi de la Communauté de Communes de la Vallée de Villé



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
- O 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

 11 / PLUI de la Communauté de Communes, de la Vallée de Villé

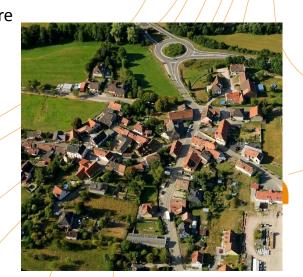


St MAURICE
* Sur rue : Hauteur (portes et piliers inclus) : 1,50m max et 1,20m max en cas de mur plein
* En limites séparatives : Hauteur 2m max

St PIERRE BOIS
* Hauteur : 1,50m maximum

* <u>Rue Principale</u> : doivent être constituées d'éléments ajourés surmontant un muret de 0,50m de haut max

THANVILLE Non réglementé
TRIEMBACH- Hauteur : 2m max
AU-VAL





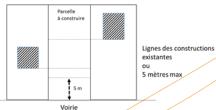
Les zones Urbaines : la zone UB

Les différences avec la zone UA

- Une zone UB (avec un secteur particulier UBa autorisant l'assainissement autonome à St Maurice et Thanvillé)
- Hauteurs (art. 5 UB)
 - 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 pour les 4 communes
 - 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 Implantation des nouvelles construction 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







St MAURICE

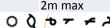
* Sur emprise publique: 1,20 m max (mur plein, bahut enduit pouvant être surmonté d'une palissade à claire-voie, haies vives)

* Sur limites séparatives : 1,80m (mur plein d'1,20m max, grilles ou grillages, haies vives)

St PIERRE BOIS **THANVILLE** TRIEMBACH-AU-VAL

Non réglementé Non réglementé







Les zones Urbaines : la zone UÉ

- 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 UC) : 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 13 / PLUi de la Communauté de Communes de la Vallée de Villé





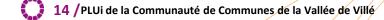
Les zones Urbaines : la zone UJ

Vallée de Villé
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

- Zone UJ en périphérie du village ou en cœur d'îlot
- 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 :
 - * 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): reculded 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)
 - 15 / PLUi de la Communauté de Communes de la Vallée de Villé



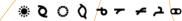




Questions-réponses







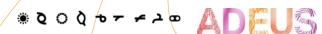


Les zones à urbaniser (IAU, IAUe, IAUx, IIAU, IIAU, IIAU)



- 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
- 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



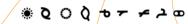


La zone Agricole

Vallée de Villé

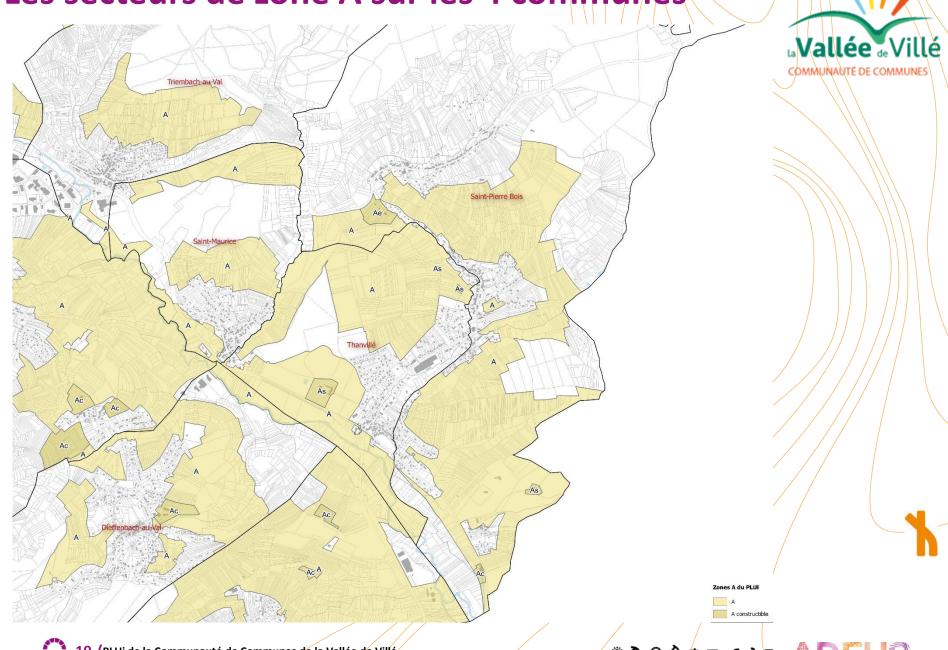
- Une zone A inconstructible et 4 secteurs spécifiques :
 - **Ac**: espace agricole constructible par les exploitants agricoles
 - Ae: pour les activités équestres avec possibilité d'hébergement-restauration
 - * As : Des « STECAL » (Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées) pour les autres 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
- O 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)

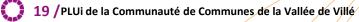






Les secteurs de zone A sur les 4 communes









La zone Naturelle et ses 5 sous-secteurs



- Our Une zone N inconstructible sauf:
 - * Les constructions et installations forestières
 - Les aménagements/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
- O 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
- Our secteur de zone NI 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)
- O Différence réglementaire avec la zone A : Implantation/limites séparatives (art.7 N) de 3m mini

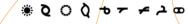


Les secteurs de zone N sur les 4 communes









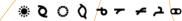




Questions-réponses







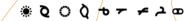




Le règlement graphique









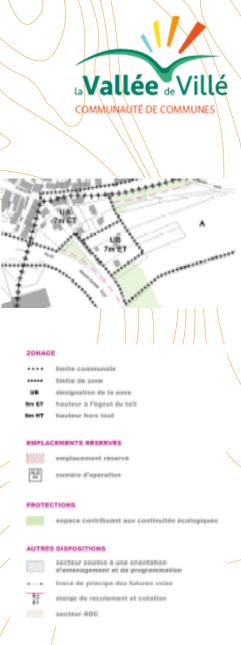
Le plan de zonage – Grands principes

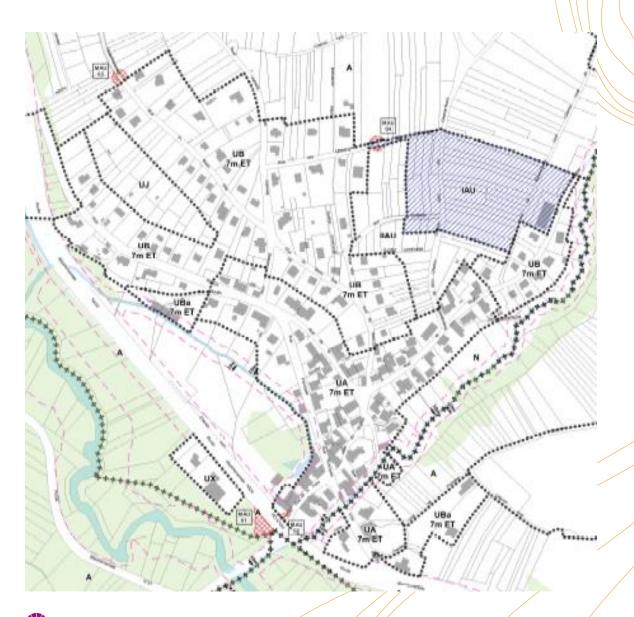
- La Vallée de Villé
 COMMUNALITÉ DE COMMUNES
- Une quasi stabilité des zones urbaines des POS/PLU existants avec quelques ajustements à la marge pour tenir compte :
 - * de la numérisation de vieux documents et des remembrements de parcellaires
 - * de la typo-morphologie du bâti
 - * des nouvelles constructions (zones INA ou IAU construites passant en zone urbaine)
- O 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 a 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 »
- O 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 St Maurice



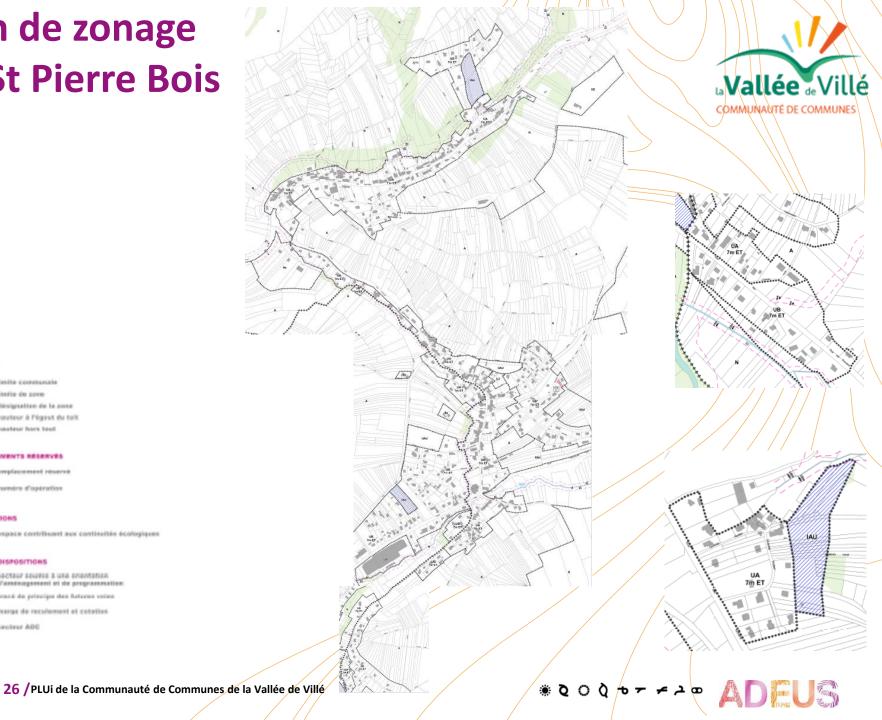






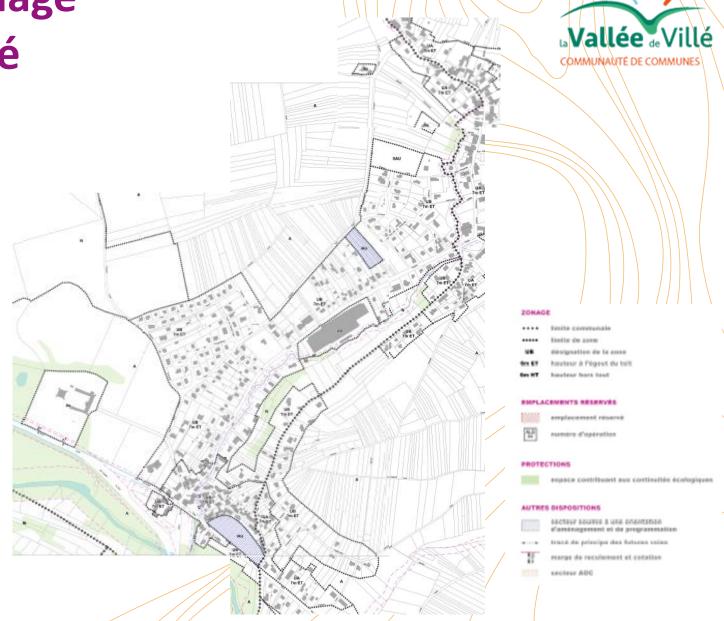
Plan de zonage de St Pierre Bois

ZONAGE EMPLACEMENTS RESERVES emplecement reservé numbro d'opération espace contribuent aux continuités écologiques **AUTRES DISPOSITIONS** sectour source & une enemation d'aminogenent et de programmation tracé de principa das futures voies marge de reculement et cotation sectour AGG

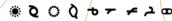


Plan de zonage de Thanvillé











Plan de zonage de Triembach





ZONAGE

EMPLACEMENTS RESERVES

emplacement réservé

PROTECTIONS

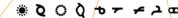
espace contribuant aux continuités écologiques

AUTRES DISPOSITIONS

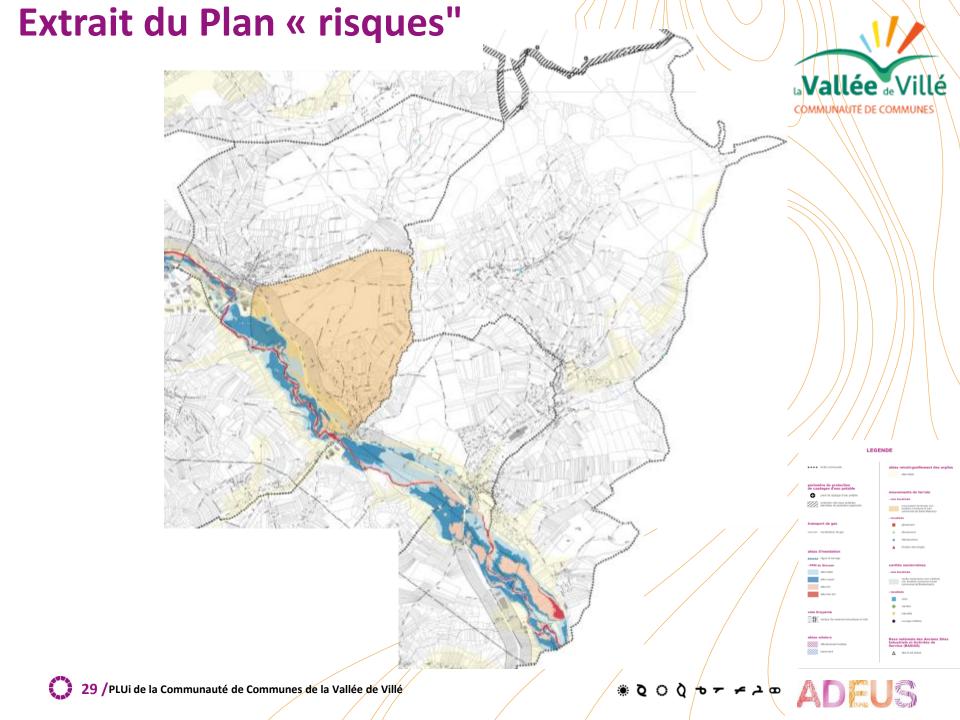
sectour source & une chantstion d'aménigement et de programmation

marge de reculement et cotation

sectour AGC





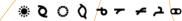




Questions-réponses









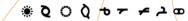


Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

- 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 n°2 à St Pierre Bois



Légende

périmètre de l'OAP

habitat

voie existante

◆ ■ ■ voie arborée à créer

chemin existant

🔷 💶 chemin arboré à créer

accès aux parcelles

bosquets à conserver / à créer

ligne de vergers en fond de parcelles

fossé / noue végétalisée à créer

mare à conserver





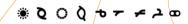




L'OAP Patrimoniale : la ferme vosgienne et la maison à pans de bois



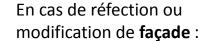




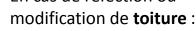


Orientations données:

En cas de modification du volume (implantation, surélévation, extension)

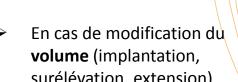


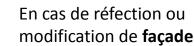
- menuiseries
- Lors de rénovation



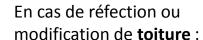
- Dispositifs d'énergie

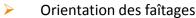
de bois : des orientations pour les éléments de modénature et





- Murs, ouvertures,
- thermique
- Sur les couleurs et les teintes





- Forme du toit
- Couvertures du toit
- Ouvertures du toit
- renouvelable
- En cas de réfection ou modification des abords et des clôtures
 - En plus pour les maisons à pans détails architecturaux





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



culturel à Urbeis

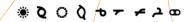


Perron et usoir

Ferme vosgienne de fond de vallée Ferme vosgienne de versant

Fermes vosgiennes sélectionnées par l'Inventaire général du patrimoine





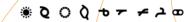




Questions-réponses







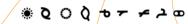




Les grandes étapes et le calendrier du PLUi









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 (oct-nov 2018)

Formalisation du dossier

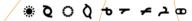
- Reprise dossier / PPA et concertation
- Justifications des choix
- Evaluation environnementale

Phase de procédure

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









Calendrier 2018 - 2019



- 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, Maisonsgoutte, 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
- Hiver printemps 2019 : enquête publique et approbation de la modification n°1 du PLU de Saint Maurice (pour intégration dans le PLUi de la Vallée de Villé)





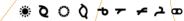




Questions-réponses











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







