



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

Deuxième Réunion Publique  
Albé – Basseberg - Villé

12 novembre 2018

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



# 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

**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**



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 Bassemberg, et 9m ET à Albé et Villé
  - \* 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)



# 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 60m<sup>2</sup>
- Desserte par la voirie (art. 21 UA) : Nb d'accès peut être réglementé, voirie interdit en fonction de la dangerosité
- Desserte par les réseaux (art. 22 UA) : toute construction doit être desservi en AEP et assainissement

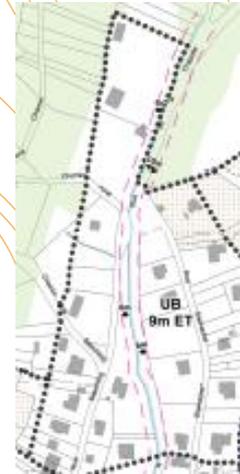
|            |  |
|------------|--|
| ALBE       | * Soit maçonnées, soit crépies, soit en moellons de grès<br>* Murs de pierre à préserver dans leur configuration d'origine<br>* Hauteur : 2m maximum pour les clôtures en limites séparatives  |
| BASSEMBERG | Non réglementé   |
| VILLE      | * <u>Sur rue</u> : clôtures à intégrer aux caractéristiques du tissu urbain environnant<br>* <u>Hauteur</u> : 2m maximum sauf murs avec porche conforme à la tradition locale<br>* Inspiration des modèles traditionnels (murs pleins,... réalisés en maçonnerie crépie traitée en harmonie avec les façades ou en moellons, avec 1 chaperon en tuiles ou grès des Vosges) |



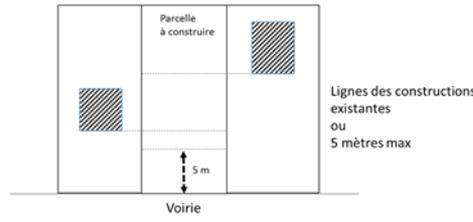
# Les zones Urbaines : la zone UB

## Les différences avec la zone UA

- Une zone UB (avec un secteur particulier UBa autorisant l'assainissement autonome – mais Albé, Bassemberg et Villé pas concernées)
- 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 des nouvelles constructions par rapport aux emprises publiques



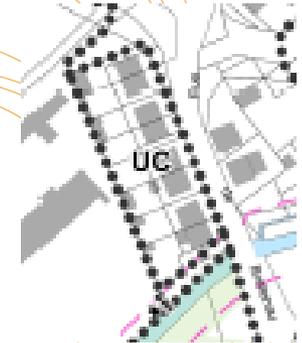
- Implantation/limites séparatives (art. 7 UB)
  - \* Possibilités sur limites séparatives ou sur l'une ou l'autre
  - \* Sinon :  $L=H/2$  minimum 3m
- Surfaces non imperméabilisées (art.15 UB) :
  - \* 30% de surface perméable
- Caractéristiques des clôtures (art. 11 UB)

|            |  |
|------------|--|
| ALBE       | * Sur rue : Hauteur 2m maximum avec une partie maçonnée et crépie ou en moellons de grès d'une hauteur maximum de 0,80m. Pourront être surmontées d'une grille métallique ou barrière en bois.<br>* Murs de pierre à préserver dans leur configuration d'origine. Les accès nécessaires aux constructions et installations pourront y être pratiqués à condition que les aménagements et adjonctions éventuelles soient réalisés en harmonie avec le mur existant (même type de maçonnerie). |
| BASSEMBERG | Non réglementé   |
| VILLE      | * 2m maximum<br>* Sur emprise publique : à intégrer aux caractéristiques du tissu urbain environnant   |

# Les zones Urbaines : la zone UC à Villé

## Les différences avec la zone UA

- Une zone UC à Villé (maisons en bande ou 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<sup>ème</sup> 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



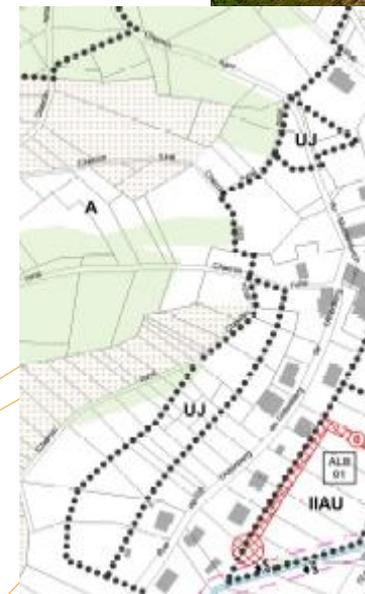
# Les zones Urbaines : la zone UE

- ⊙ **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 120m<sup>2</sup>
- ⊙ **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./80m<sup>2</sup> 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 à Albé et Villé

- 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) : 40m<sup>2</sup> 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 1500m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.



### ⦿ 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)



# Questions-réponses



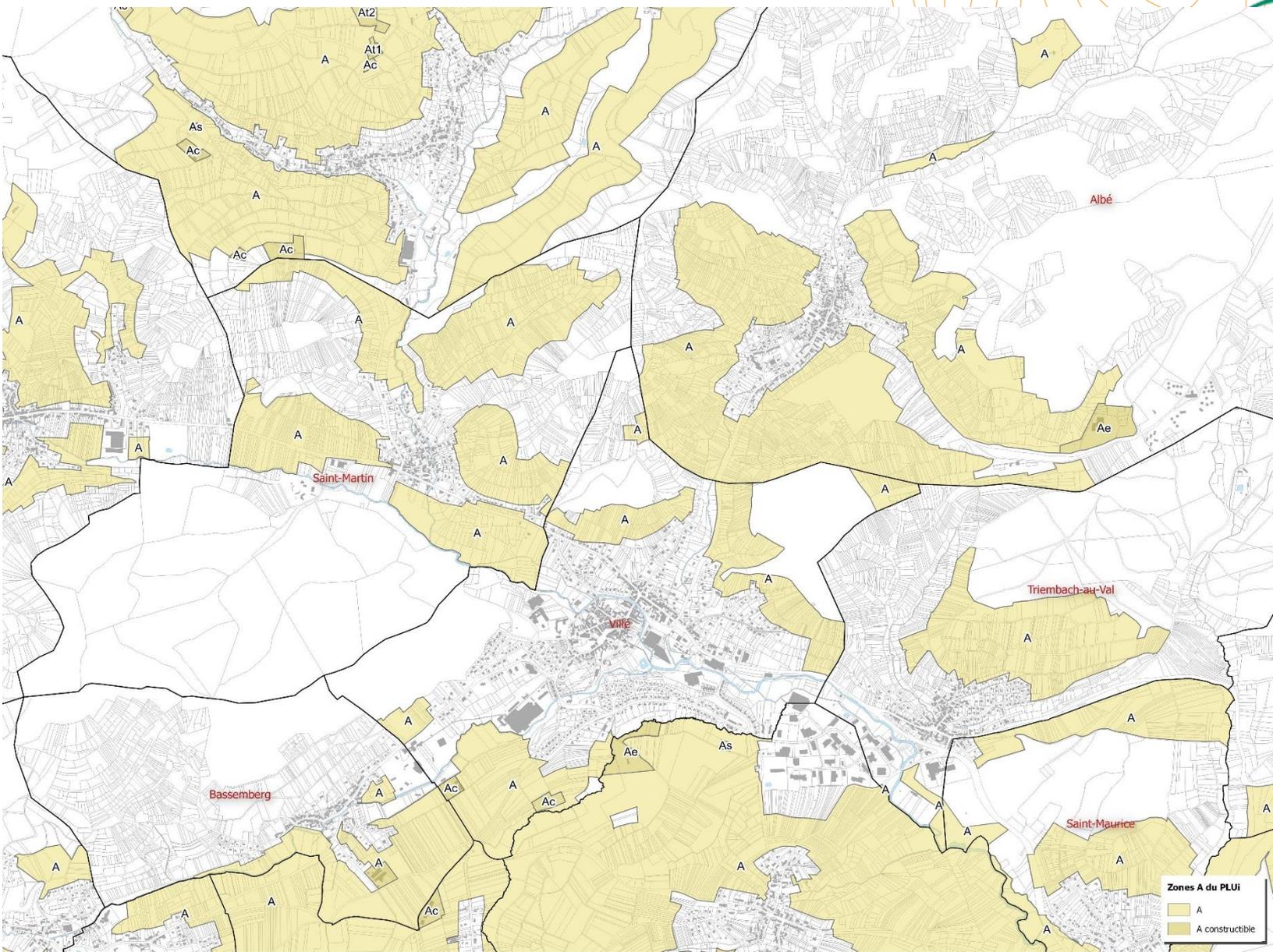
# Les zones à urbaniser (IAU, IAUe, IAUx, IIAU, IIAUe et IIAUx)

- 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 et IAUx pour les activités à l'entrée de Villé
- 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 40m<sup>2</sup> 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)

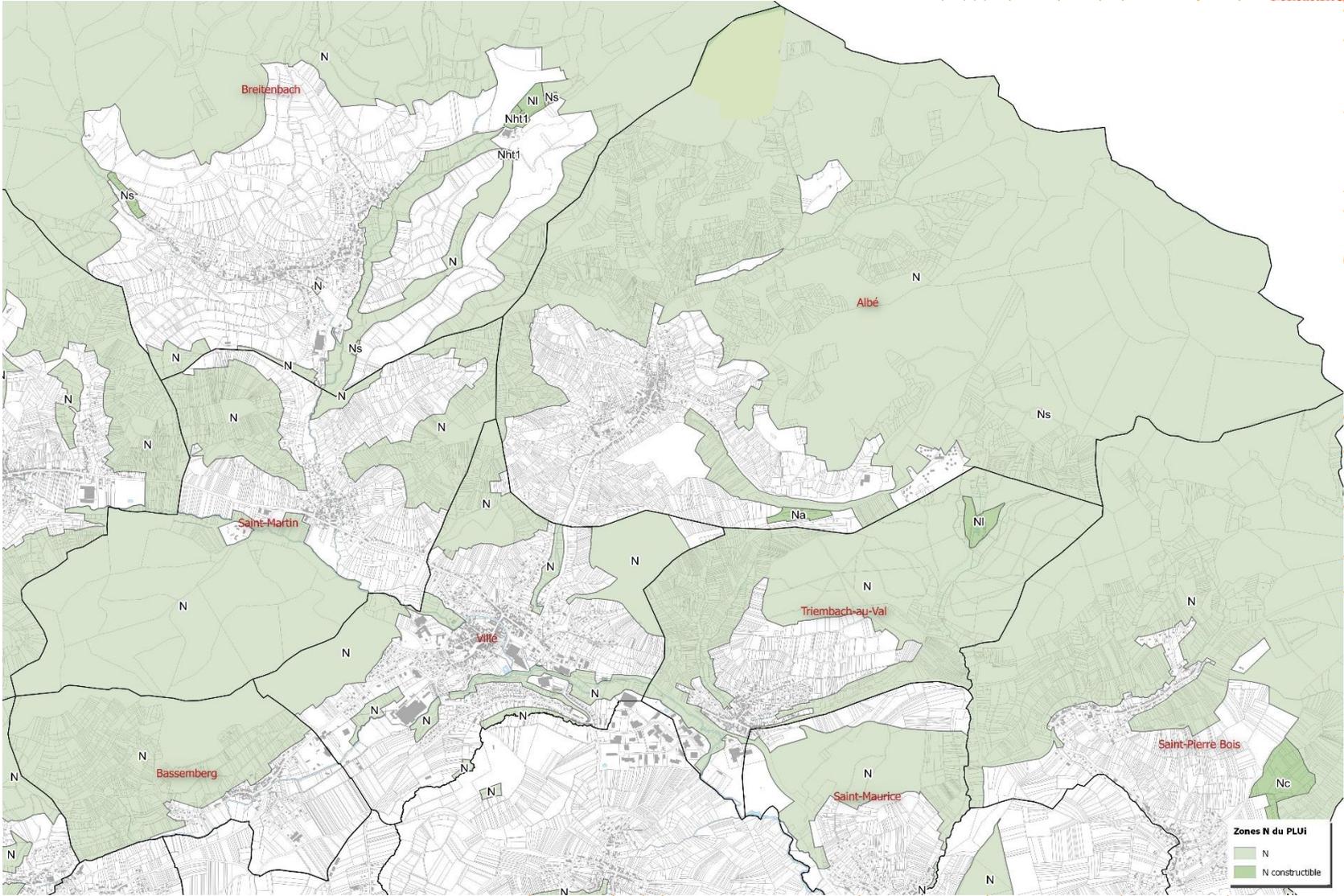
# Les secteurs de zone A sur les 3 communes



# La zone Naturelle et ses 5 sous-secteurs

- Une zone **N inconstructible** sauf :
  - \* Les constructions et installations forestières
  - \* Les aménagements/travaux dans les volumes existants
  - \* L'extension limitée attenante constructions existantes à 200m<sup>2</sup> d'emprise au sol max (maison initiale+extension)
  - \* Un seul abri de jardin ou annexe/unité foncière de 40m<sup>2</sup> 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 3 communes



| Zones N du PLUi |                 |
|-----------------|-----------------|
|                 | N               |
|                 | N constructible |

# Questions-réponses



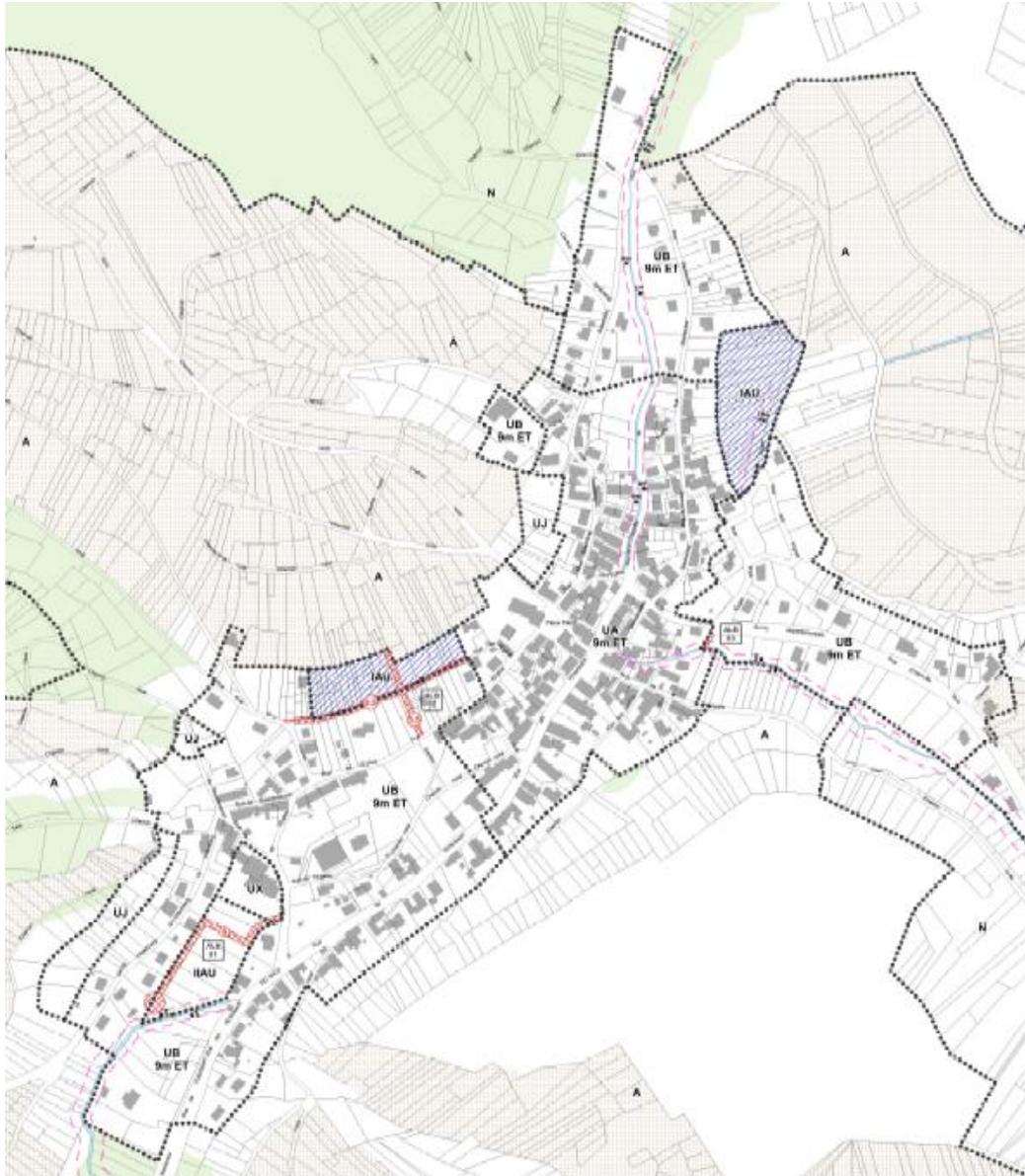
# Le règlement graphique



# 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 Albé



## ZONAGE

- limite communale
- limite de zone
- UB désignation de la zone
- 9m ET hauteur à l'égeant du toit
- 9m NT hauteur hors tout

## EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

- emplacement réservé
- nombre d'opération

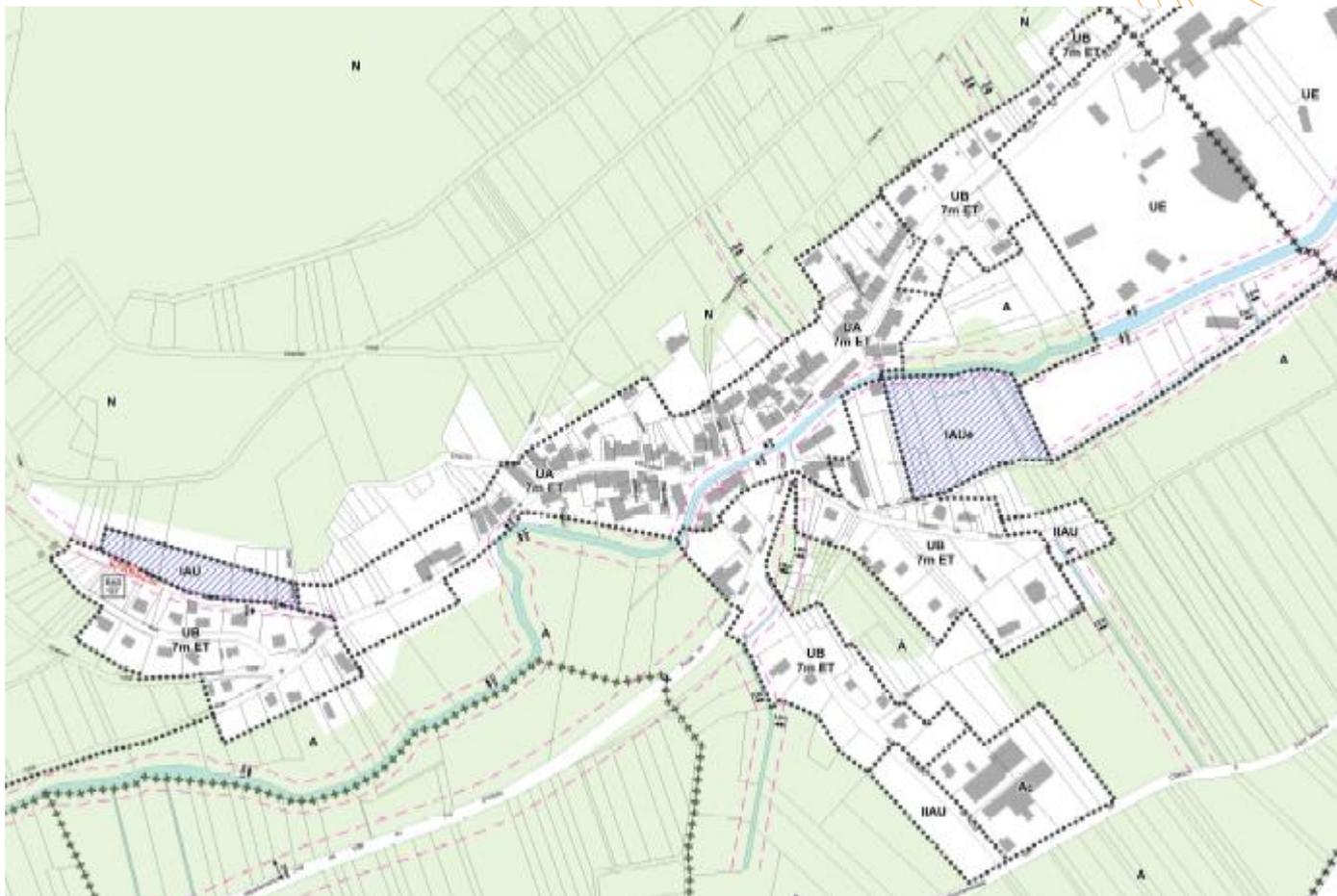
## PROTECTIONS

- espace contribuant aux continuités écologiques

## AUTRES DISPOSITIONS

- secteur soumis à une orientation d'aménagement et de programmation
- tracé du principe des futures voies
- marge de reculement et cotation
- secteur ADQ

# Plan de zonage de Basseberg



## ZONAGE

- limite communale
- limite de zone
- UB désignation de la zone
- 7m ET hauteur à l'égout du toit
- hors ET hauteur hors toit

## EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

- emplacement réservé
- numéro d'opération

## PROTECTIONS

- espace contribuant aux corridors écologiques

## AUTRES DISPOSITIONS

- secteur soumis à une orientation d'aménagement et de programmation
- tracé de priorité des futures voies
- marque de recensement et cotation
- secteur ADG

# Plan de zonage de Villé



- ZONAGE**
- ..... limite communale
  - ..... limite de zone
  - UR désignation de la zone
  - UR ET hauteur à l'égout du toit
  - UR HT hauteur hors tout
- EMPLACEMENTS RÉSERVÉS**
- emplacement réservé
  - numéro d'opération
- PROTECTIONS**
- espace contribuant aux continuités écologiques
- AUTRES DISPOSITIONS**
- secteur soumis à une orientation d'aménagement et de programmation
  - tracé de priorité des futures voies
  - marge de recullement et cotation
  - secteur ADG

# Extrait du Plan « risques »

**LEGENDE**

|  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>••••• limite communale</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ aléas retrait-gonflement des argiles</li> <li>■ aléa faible</li> </ul>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>○ périmètre de protection de captage d'eau potable</li> <li>○ périmètre de captage d'eau potable</li> <li>▨ périmètre des aléas sismiques</li> <li>▨ périmètre de protection rapproché</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ mouvements de terrain</li> <li>■ non localisés</li> <li>■ mouvement de terrain non localisé (commune de Villé)</li> <li>■ localisés</li> <li>■ glissement</li> <li>■ éboulement</li> <li>■ effondrement</li> <li>■ brèche des berges</li> </ul> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>— transport de gaz</li> <li>— canalisation de gaz</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ cavités souterraines</li> <li>■ non localisées</li> <li>■ cavité souterraine non localisée (commune de Villé)</li> <li>■ localisées</li> <li>■ sink</li> <li>■ karst</li> <li>■ naturalité</li> <li>● ouvrage militaire</li> </ul>              |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>■ aléas d'inondation</li> <li>■ ligne et barrage</li> <li>■ PPRi du Gieson</li> <li>■ aléa faible</li> <li>■ aléa moyen</li> <li>■ aléa fort</li> <li>■ aléa très fort</li> </ul>                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Base nationale des Anciens Sites Industriels et Activités de Service (BASIAS)</li> <li>▲ site et sol public</li> </ul>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>■ voie navigante</li> <li>■ secteur de navigation occasionnelle et vive</li> </ul>  |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>■ aléas miniers</li> <li>■ abandonnement local</li> <li>■ abandonnement</li> </ul>  |  |



# Questions-réponses



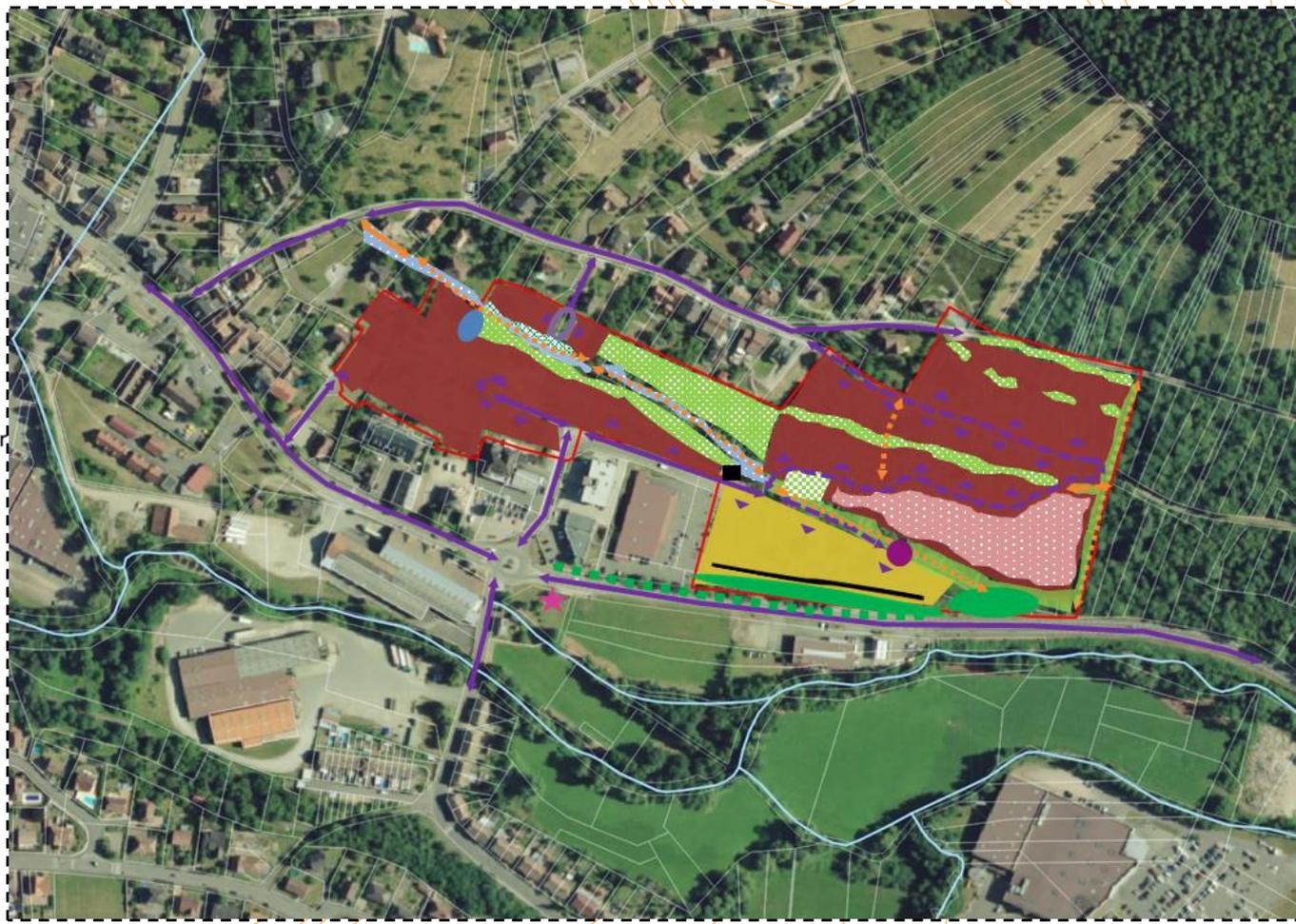
# Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

- 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°1 à Villé

- Légende
- périmètre de l'OAP
  - activité
  - activité
  - façade à traiter sur le plan qualitatif
  - secteur d'urbanisation dans bois existant (« habiter le boisement »)
  - boisement, bosquet à conserver / à créer
  - verger à conserver / à créer
  - pelouse sèche à conserver ou à reconstituer
  - aménagement paysager
  - zone humide à préserver
  - noue végétalisée à créer (+ roselière)
  - alignement d'arbres à préserver / créer
  - voie existante
  - voie future
  - accès parcelle
  - placette de retournement
  - chemin existant
  - chemin arboré à créer
  - local électrique existant
  - ★ petit patrimoine 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 (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

- **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](http://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](http://www.adeus.org)

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



ADEUS