



LA DEMARCHE DU PLAN LOCAL D'URBANISME



 **Tracer La Ville**
CONSULTANT EN URBANISME

 **OTE INGÉNIERIE**
des compétences au service de vos projets

Siège social
1 rue de la Lisière - BP 40110
67403 ILLKIRCH Cedex - FRANCE
Tél : 03 88 67 55 55
www.ote.fr

PRÉSENTATION AUX MEMBRES DU CONSEIL MUNICIPAL - 15 SEPTEMBRE 2016

- **UN DOCUMENT JURIDIQUE QUI FIXE LES RÈGLES D'OCCUPATION DU SOL**

Où et comment il est possible de construire ? ⇒ cadre d'instruction des permis de construire

Plan



Produire un **projet**

Local



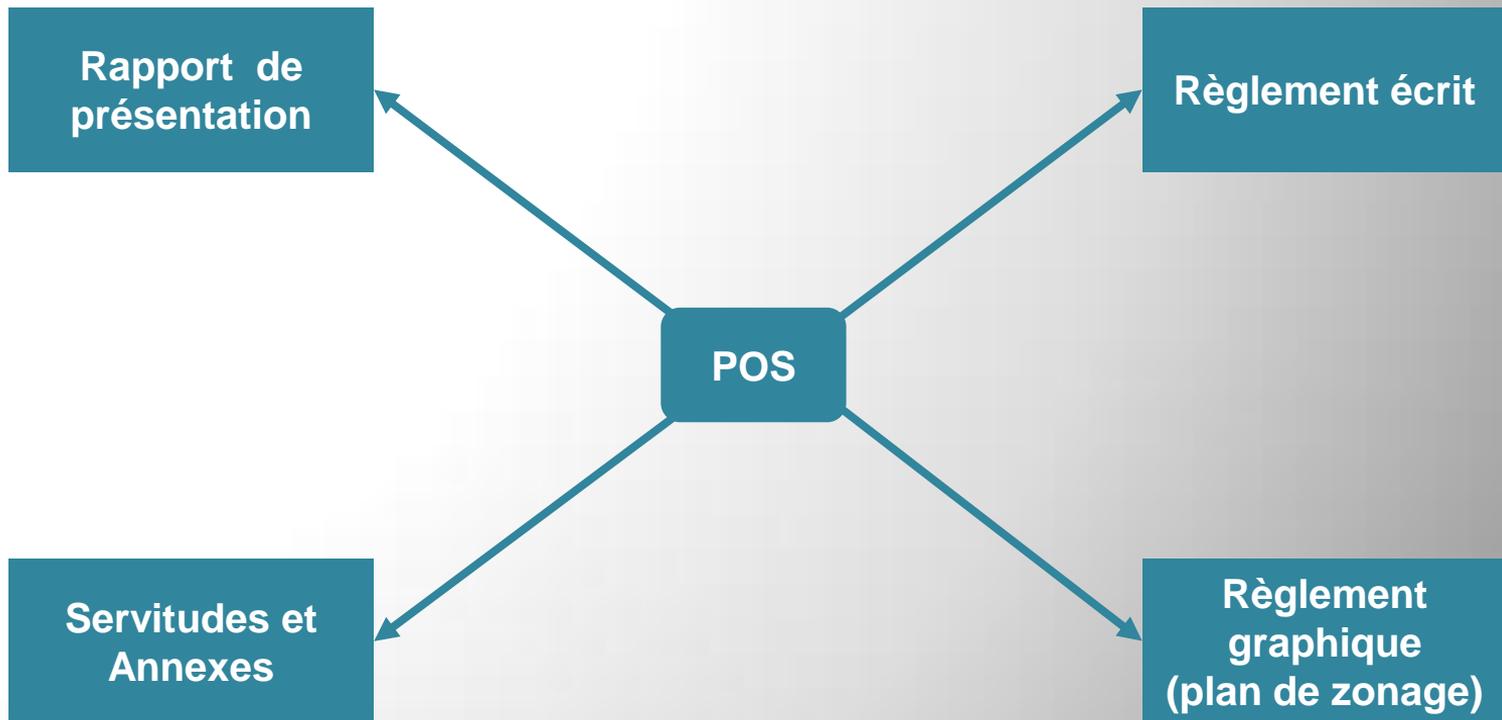
Propre au territoire

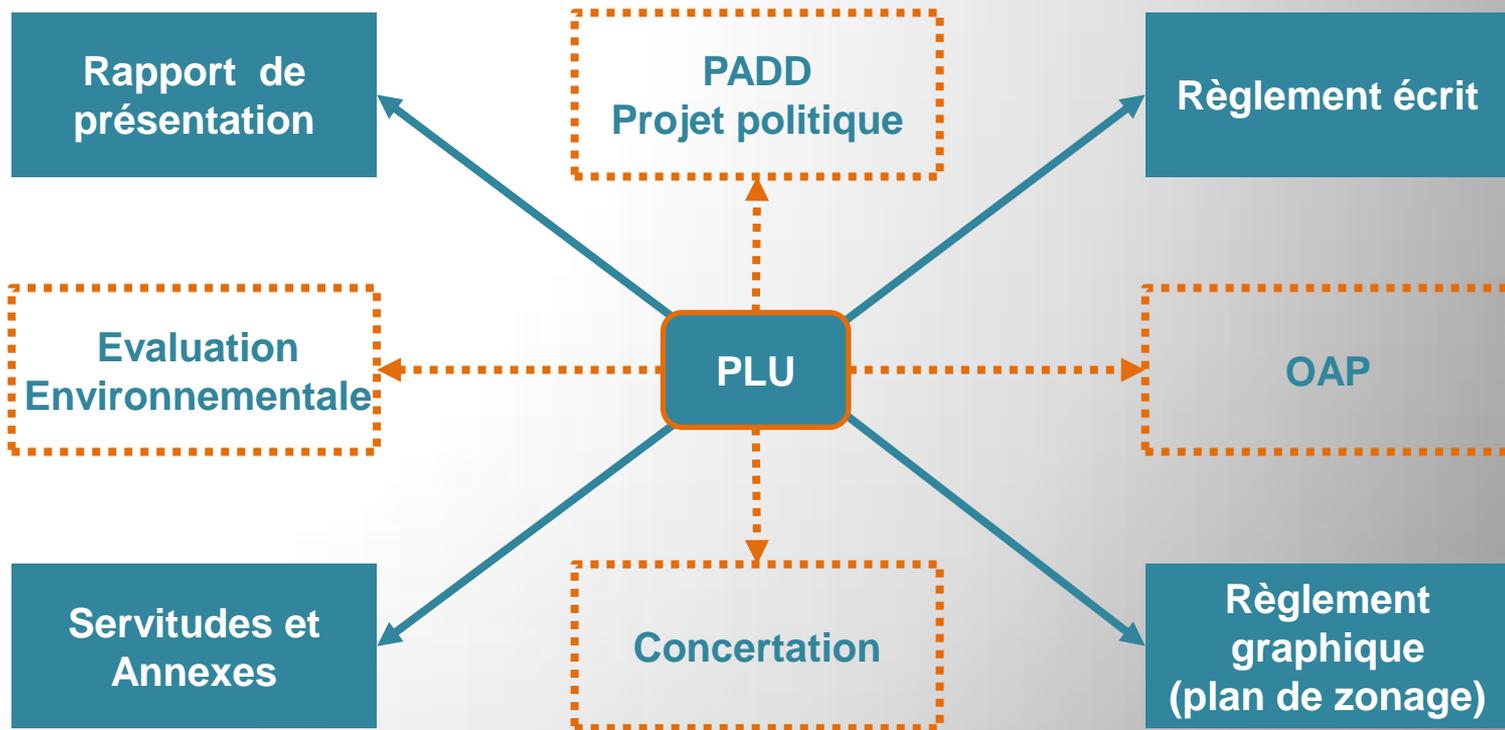
d'Urbanisme



Pour **organiser** le territoire

- **UN DOCUMENT QUI DOIT RÉPONDRE À L'INTÉRÊT GÉNÉRAL DE LA COMMUNE ET NON À LA SOMME DES INTÉRÊTS PARTICULIERS DE CHAQUE HABITANT**







Les élus

Décision



L'équipe d'études

Analyses - Propositions
Suivi de la procédure



La population

Concertation



Personnes Publiques
Associées

Avis



LES PRINCIPES COMMUNS À TOUS LES DOCUMENTS D'URBANISME





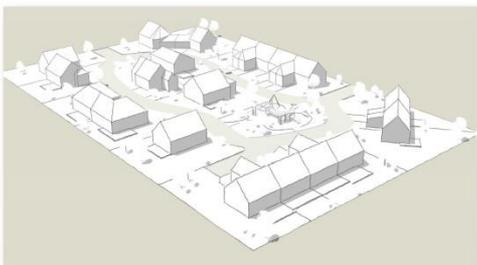
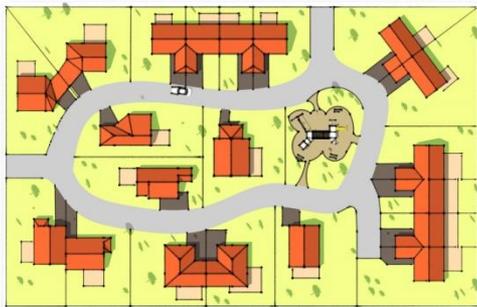
- **LOIS SUCCESSIVES (SRU, GRENELLE 1 ET 2, ALUR) : LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN ET LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS**

- **ENJEUX**
 - Limiter l'artificialisation des espaces naturels, agricoles et forestiers afin de préserver la biodiversité, maintenir le potentiel agricole et assurer le cycle de l'eau
 - **Diminution des surfaces d'extensions consommées, notamment par l'habitat**

- **QUELQUES MESURES**
 - Une densité minimale de **20 logements par hectare** dans les secteurs d'extension
 - Identification des terrains non bâtis, mais desservis par les réseaux
 - Le PLU fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace
 - Contrôle de l'ouverture à l'urbanisation des zones d'extension à long terme



LES PRINCIPES COMMUNS À TOUS LES DOCUMENTS D'URBANISME



1 hectare - 20 logements

20 logements :

4 maisons individuelles

8 maisons accolées

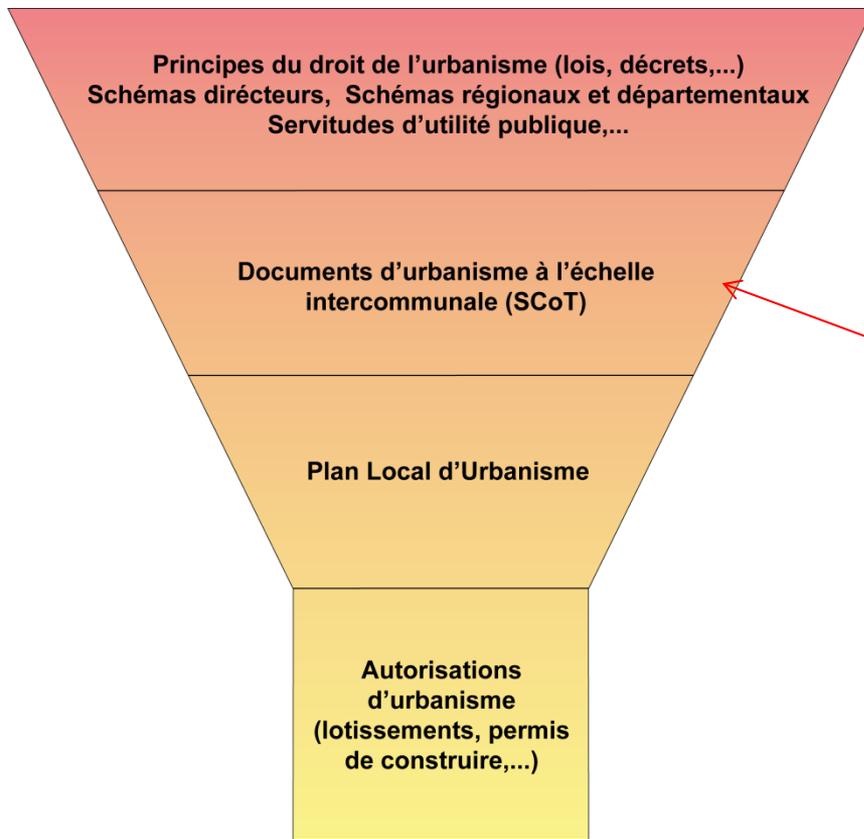
8 maisons "en bande"

Surface d'espaces publics : 20,5 ares

Surface minimale des parcelles : 2,3 ares

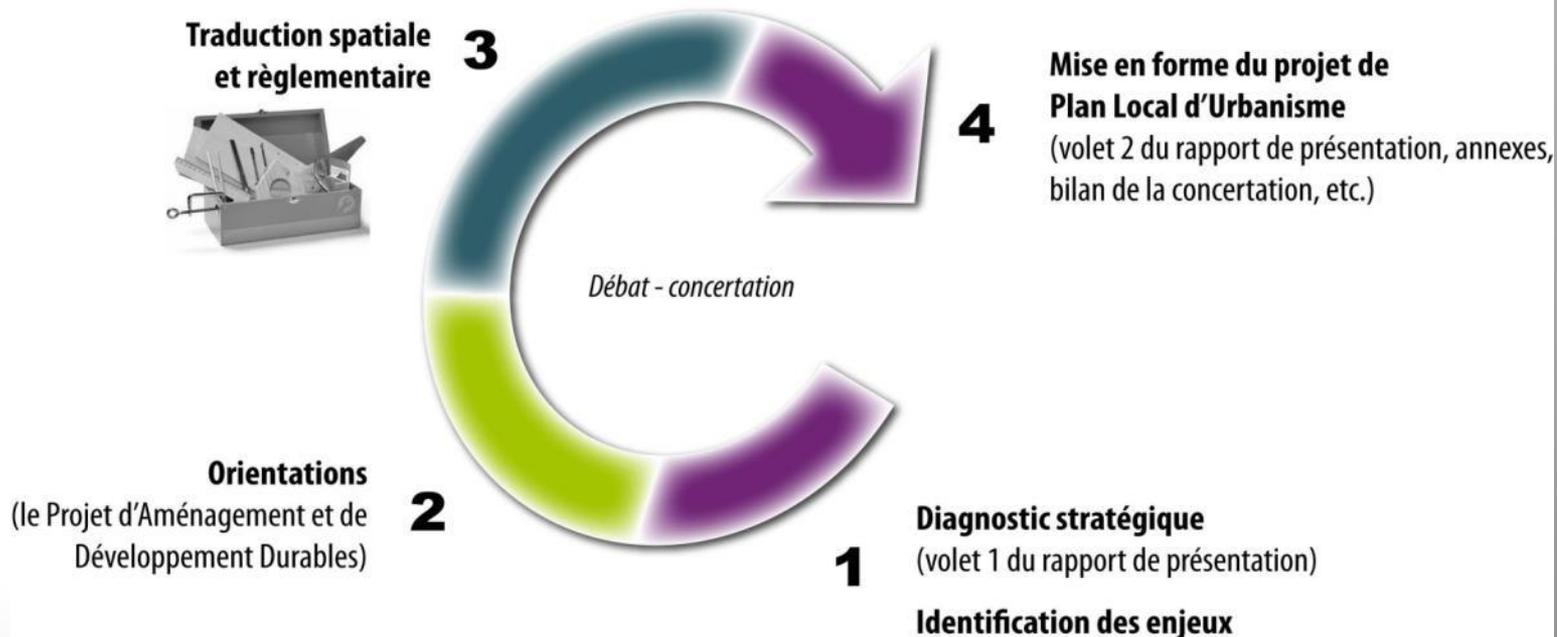
Surface maximale des parcelles : 5,3 ares

UN DOCUMENT QUI S'INSCRIT DANS UNE HIÉRARCHIE



Aujourd'hui, le POS en vigueur n'est pas compatible avec le SCoT

LES ETAPES DE L'ELABORATION DU PLU



UNE DÉMARCHE EN 4 ÉTAPES

1. UN DIAGNOSTIC



2. DES OBJECTIFS POLITIQUES

3. UNE TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

4. DES EXPLICATIONS ET L'ÉVALUATION DES CONSÉQUENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

UN DOSSIER EN 4 PARTIES

■ UN DOCUMENT EXPLICATIF LE RAPPORT DE PRÉSENTATION



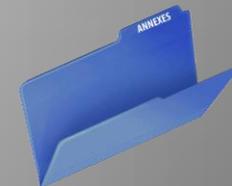
■ UN DOCUMENT POLITIQUE LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)



■ UN DOCUMENT RÉGLEMENTAIRE LE PLAN DE ZONAGE, LE RÈGLEMENT ET LES OAP (ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION)



■ UN DOCUMENT INFORMATIF LES ANNEXES



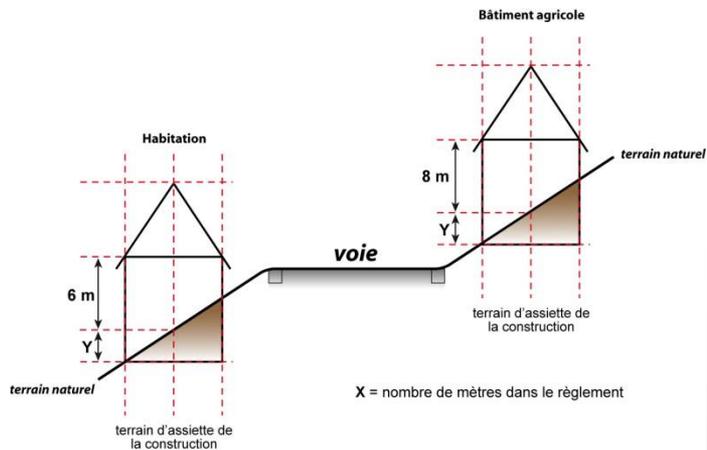
UN ZONAGE NÉCESSITANT D'ÊTRE REDÉFINI AUJOUR'HUI POUR RÉPONDRE AUX RÉELS BESOINS (LOGEMENTS, ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES,...)



Attention à la justification des zones d'extension urbaine

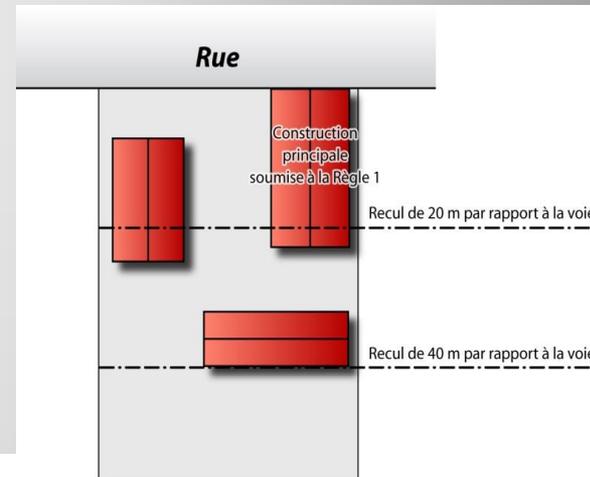
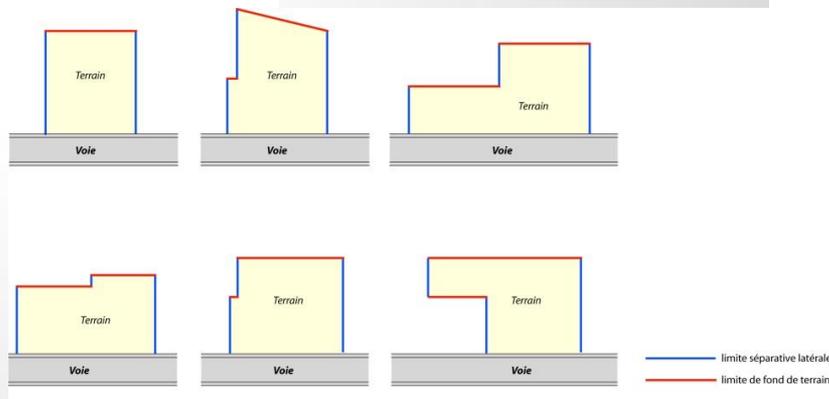


LE RÈGLEMENT – EXEMPLES D'ILLUSTRATION

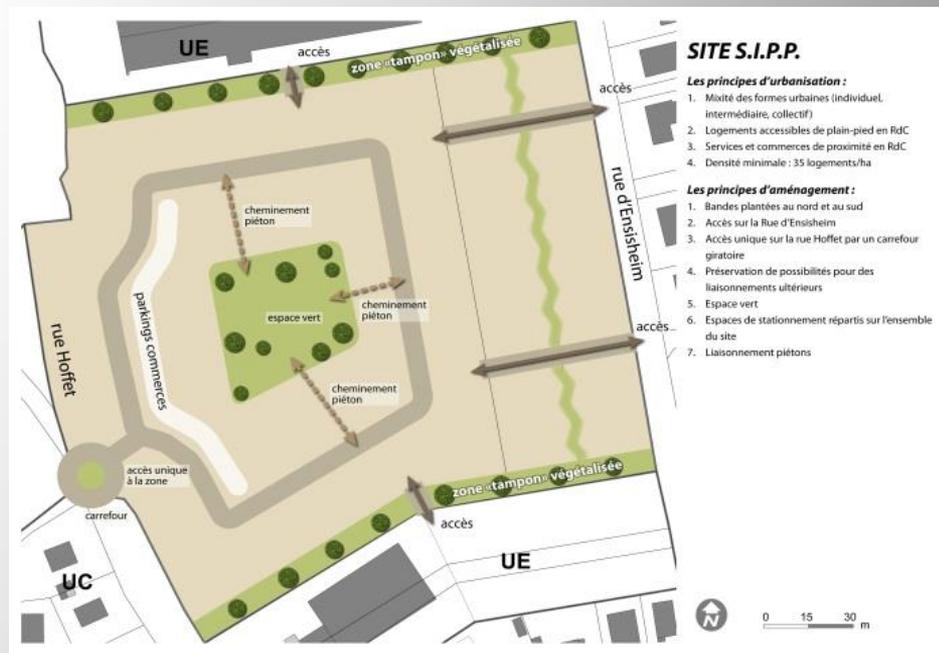
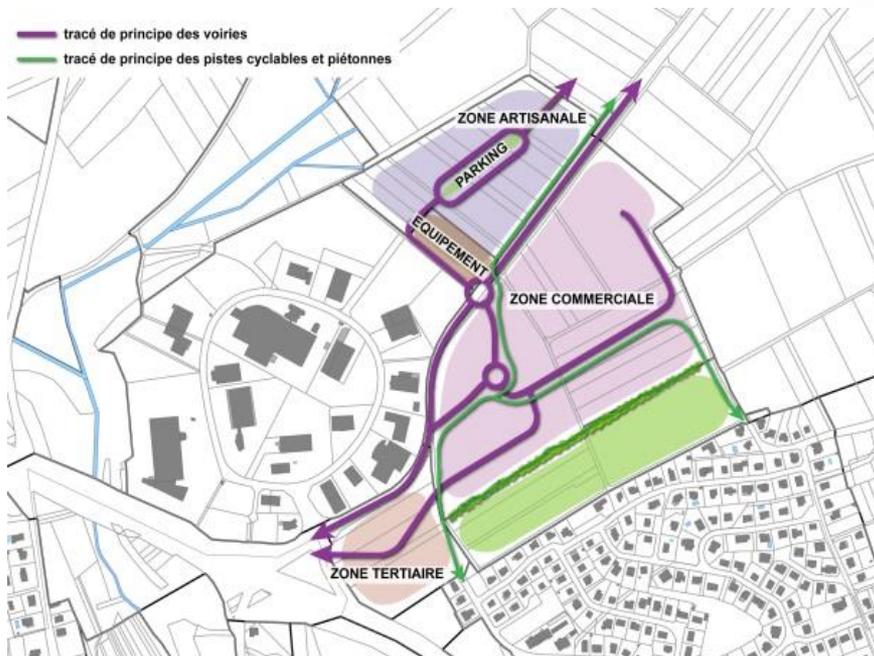


X = nombre de mètres dans le règlement

Le règlement définit quoi, où et comment construire



LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - OAP



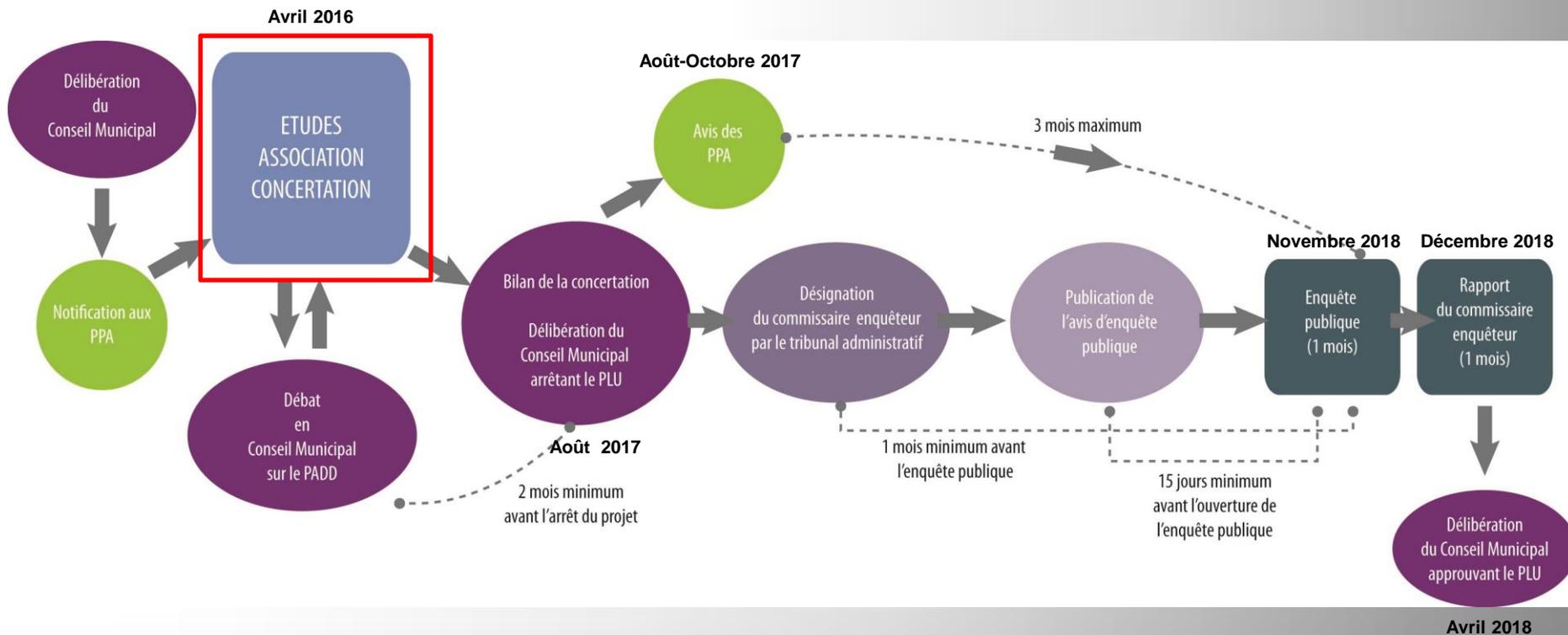


- **L'APPLICATION DES NOUVELLES DISPOSITIONS EST OBLIGATOIRE POUR LES COMMUNES LANÇANT L'ÉLABORATION/RÉVISION DU PLU À PARTIR DU 1^{ER} JANVIER 2016**

- **POUR LES COMMUNES AYANT PRESCRIT L'ÉLABORATION/RÉVISION AVANT CETTE DATE, POSSIBILITÉ D'OPTER :**
 - Pour le contenu « ancien du PLU » (sans aucune formalité)
 - Pour le contenu « nouveau du PLU », sous réserve d'une DCM à prendre au moment de l'arrêt du PLU, dernier délai.

- **NÉCESSITÉ POUR LA COMMUNE DE SE POSITIONNER. LE CHOIX DICTE LA FORMALISATION DÉFINITIVE DU PLU EN COURS D'ÉLABORATION**







- Profiter de l'attractivité de la commune lié à la proximité de Bâle pour maintenir la vitalité communale
- Maintenir les secteurs d'extension urbain non réalisés mais aisément raccordables aux réseaux et réfléchir à la localisation de nouvelles zones d'extension
- Préserver le cadre de vie des habitants et conserver un caractère villageois groupé
- Permettre une mixité habitat-services-emplois tertiaires au sein du village, pour pérenniser son statut de pôle relai au sein du SCoT, tout en optimisant une offre foncière urbaine interstitielle et une qualité de vie particulière
- Pérenniser le site économique du Klepferhof, et réfléchir à une extension mesurée de ce secteur
- Ouvrir une réflexion sur l'évolution du parc de logements dans le village en termes du bâti, de caractéristiques constructives, de densité adaptée, d'intégration au tissu et à la trame verte interne à l'agglomération
- Réfléchir à des aménagements qualitatifs et de sécurité pour les principales entrées d'agglomération
- Protéger les vergers
- Préserver autant que possible les commerces existants
- Réfléchir aux modalités d'évolution du site Rue de Wentzwiller (équipements publics)



- **LA CONCERTATION AVEC LES HABITANTS EST OBLIGATOIRE TOUT AU LONG DE LA PROCÉDURE D'ÉLABORATION DU PLU**
- **LES MODALITÉS DÉFINIES :**
 - Ouverture d'un registre de concertation
 - 1 réunion publique
 - Panneaux de concertation
 - Une permanence publique





■ LES ÉLUS

- Donnent au bureau d'études les informations à connaître et à intégrer dans le projet de PLU :
- Projets de développement
- Difficultés d'instruction des permis avec le POS ?
- Relisent, valident les documents fournis par le bureau d'études
- Une fois les documents validés, donnent leur accord pour qu'ils soient mis à disposition des habitants
- Mettent dans le registre tout courrier ou question sur le PLU qui sera posée par un habitant
- Sont les représentants de l'intérêt général de la commune
- N'interviennent pas dans la décision lorsqu'ils sont concernés (propriétaires de la parcelle, ...)

■ LE BUREAU D'ÉTUDES

- Apporte son regard extérieur et « analyse » le fonctionnement de la commune
- Est force de proposition, mais ne décide pas
- Doit connaître la volonté communale pour travailler
- Est soumis au secret professionnel : aucune information sur le projet n'est donnée à un tiers... y compris au sein d'OTE INGENIERIE.
- Se place aux côtés de la commune pour défendre son projet





MERCI POUR VOTRE ATTENTION

