



PLAN LOCAL D'URBANISME – COMMUNE DE HAGENTHAL-LE-BAS

LE PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)



 **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

RÉUNION PUBLIQUE – JEUDI 20 AVRIL 2017



OBJECTIFS DE LA RÉUNION



- **RAPPEL DE LA DÉMARCHE PLU**
- **LE DIAGNOSTIC ET DES ENJEUX**
- **LES OUTILS DE TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE**
- **ECHANGE QUESTIONS / RÉPONSES**





Tracer La Ville
CONSULTANT EN URBANISME

QU'EST-CE QU'UN PLU



PLAN LOCAL D'URBANISME – COMMUNE DE HAGENTHAL-LE-BAS

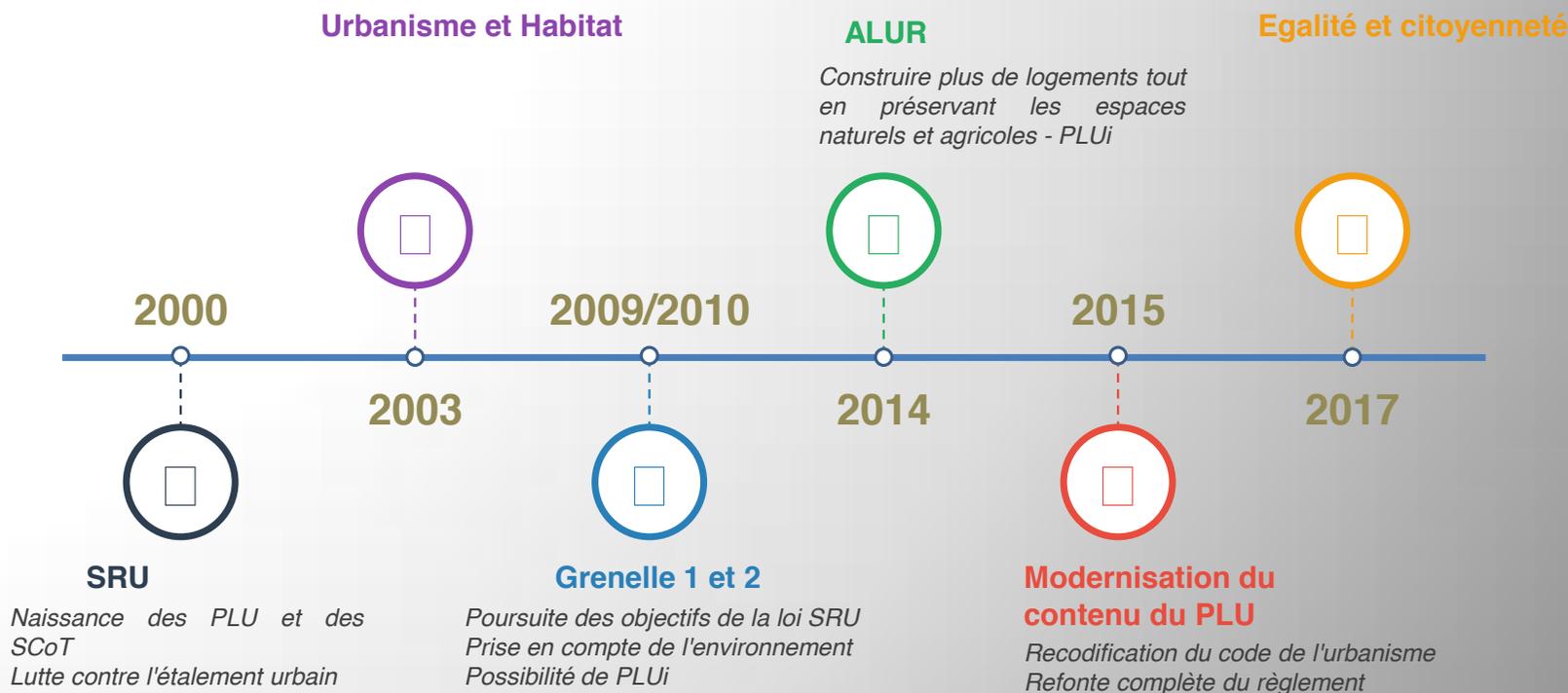
20 avril 2017

3



■ POURQUOI RÉVISER AUJOURD'HUI LE POS ?

- En dix ans, pas moins de 64 lois, 22 ordonnances et 104 décrets ont modifié le régime des PLU...
- Le POS est devenu caduc en mars 2017 et en l'absence de document d'urbanisme, c'est le RNU qui s'appliquera





- **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





▪ LE RÈGLEMENT NATIONAL D'URBANISME (RNU)

- Principe de constructibilité limitée :
 - Les constructions sont interdites en dehors de Parties Actuellement Urbanisées (PAU) de la commune.
 - Il n'existe pas de définition juridique de la PAU – reste à l'appréciation de l'autorité locale.
- Permis de construire et autres autorisations délivrés par le Maire avec avis conforme du Préfet.
- Des dispositions applicables générales....moins précises que les règles définies dans un PLU
 - *Beaucoup de « peut » mais peu de « doit »*
- Possibilité de Surseoir à Statuer (article L.153-11 du Code de l'Urbanisme), le débat en Conseil Municipal sur les orientations générale du PADD ayant eu lieu le 21 mars 2017





Tracer La Ville
CONSULTANT EN URBANISME

LA DÉMARCHE PLU



PLAN LOCAL D'URBANISME – COMMUNE DE HAGENTHAL-LE-BAS

20 avril 2017

7



UN DOCUMENT JURIDIQUE, POUR

- **PRÉPARER L'AVENIR EN DÉFINISSANT UN RÉEL PROJET URBAIN POUR HAGENTHAL-LE-BAS À L'HORIZON DES 15-20 ANS:**
 - Il prévoit les secteurs de développement futur.
 - Il planifie l'emplacement des futurs équipements.
 - Il fixe les orientations d'aménagement à court et à moyen terme.
- **DÉFINIR LE DROIT DES SOLS :**
 - Il fixe les règles de construction (instructions des permis de construire).
- **LE PLU PERMET D'APPLIQUER SUR LE TERRITOIRE UN PROJET COMMUNAL PENSÉ DANS LE TEMPS ET NE SE RÉDUIT PAS À UNE SIMPLE DISTRIBUTION DES DROITS À CONSTRUIRE.**





- **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

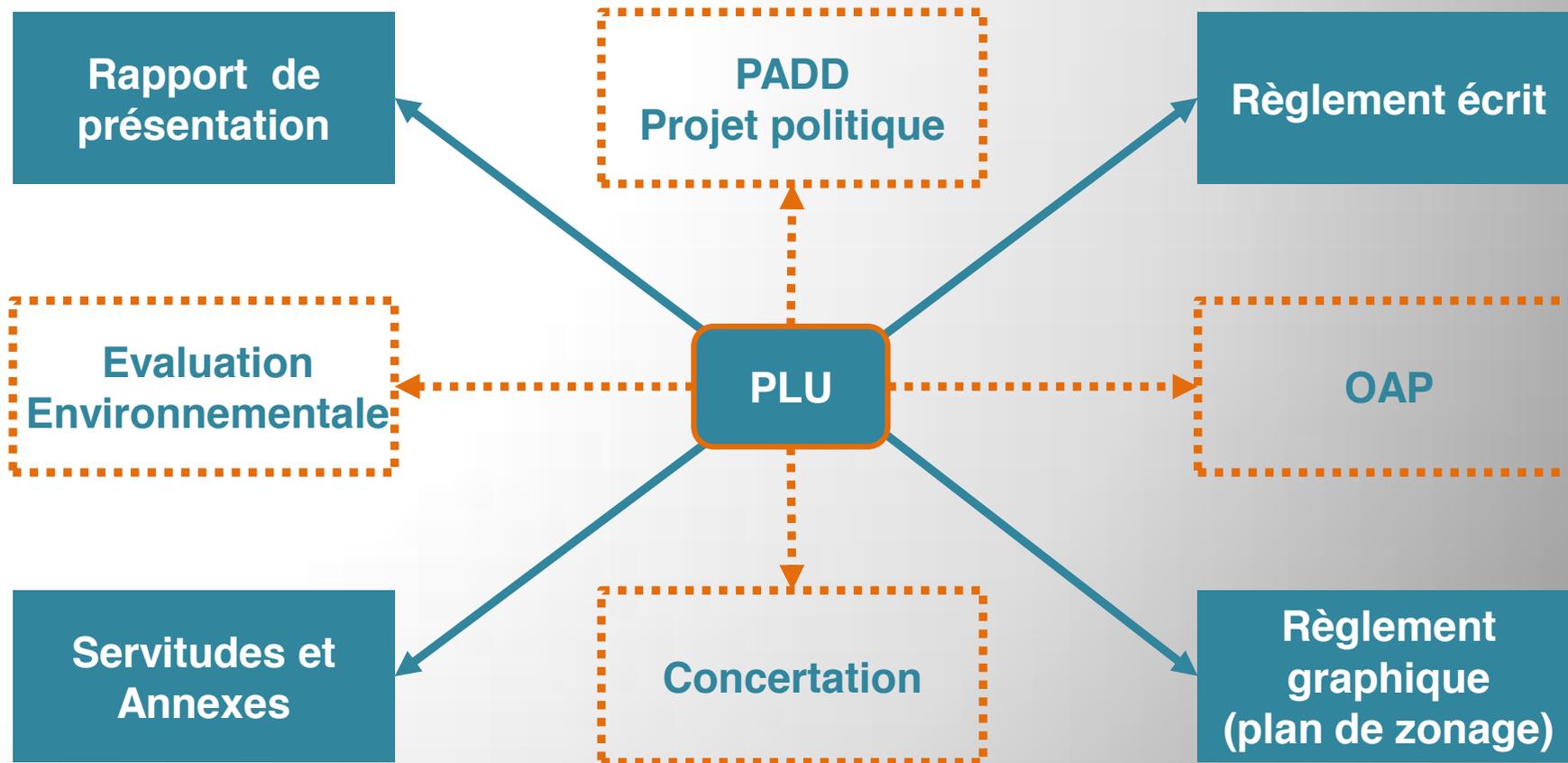
d'Urbanisme



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 PRINCIPES COMMUNS À TOUS LES DOCUMENTS D'URBANISME





UNE PRIORITÉ : LUTTER CONTRE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS POUR

- **Eviter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers** : pour préserver la biodiversité, favoriser le ruissellement des eaux et préserver les ressources et les paysages
- **Lutter contre le réchauffement climatique**, accentué par l'étalement urbain et les déplacements qu'il génère
- **Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle** en impulsant en un même lieu plusieurs activités
- **Réduire les coûts d'aménagement** : des réseaux d'eau, d'électricité, de communication et des infrastructures de transport

LEUR TRANSPOSITION DANS LES SCOT/PLU

- Réaliser des projets au sein du tissu urbanisé existant
- pour **dimensionner au plus juste** les **éventuels** besoins en extension





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



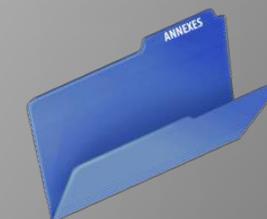
▪ UN DOCUMENT POLITIQUE LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)



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



▪ UN DOCUMENT INFORMATIF LES ANNEXES





Le conseil municipal

DECIDE



Le bureau d'études

ANALYSE
PROPOSE



La population

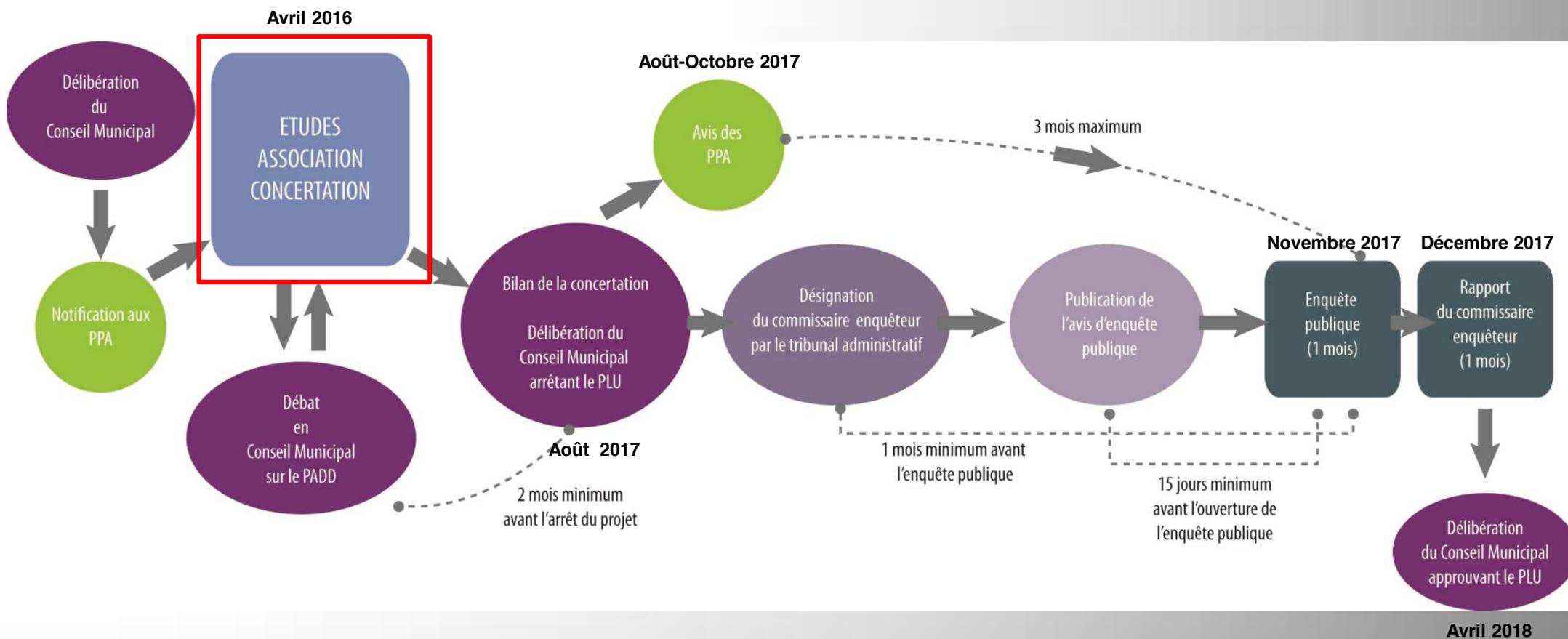
QUESTIONNE
REMARQUE



Les Personnes
Publiques Associées

AVIS
CONTROLE







- 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 « communal » Rue de Wentzwiller (équipements publics)





LES ORIENTATIONS DU PROJET COMMUNAL

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES
(PADD)





LA DÉMARCHE D'ÉLABORATION DU PROJET COMMUNAL

- **UN DIAGNOSTIC ET DES ENJEUX**
- **DES AXES POUR AGIR ET DES ORIENTATIONS PLUS CIBLÉES**

LES ORIENTATIONS DU PADD DOIVENT TROUVER :

- **LEUR ORIGINE** DANS LE DIAGNOSTIC (POINTS FORTS À VALORISER ET/OU FAIBLES À AMÉLIORER, PAR EXEMPLE)
- **LEUR TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE** (DANS LE RÈGLEMENT, LE ZONAGE, ET LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION) DU FUTUR PLU





- A. SOUTENIR LE DÉVELOPPEMENT LOCAL SUR LE TERRITOIRE**
- B. CONFORTER ET PÉRENNISER L'ATTRACTIVITÉ DE HAGENTHAL-LE-BAS**
- C. FAVORISER UN FONCTIONNEMENT URBAIN COHÉRENT**
- D. PRÉSERVER LES QUALITÉS ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES**





A – SOUTENIR LE DÉVELOPPEMENT LOCAL SUR LE TERRITOIRE



- **COMMUNE À DOMINANTE RURALE**
- **EN 2014, LA COMMUNE COMPTE :**
 - **1 227** habitants
 - **536** ménages
 - **536** résidences principales
 - **809** actifs, *dont 624 ont un emploi*
 - **201** emplois offerts dans la commune
 - **43** établissements actifs au 31-12-2014

D'après les données INSEE issues du recensement de la population de 2013





A – SOUTENIR LE DÉVELOPPEMENT LOCAL SUR LE TERRITOIRE

DIAGNOSTIC

- 20 % des emplois de l'ex communauté de communes de la Porte du Sundgau sont localisés à Hagenthal le Bas
- Dynamisme économique important, pour une commune de cette échelle, pour des activités localisées principalement au Klepferhof et dans le centre du village
- Des exploitations agricoles qui font partie intégrante du tissu économique local

ORIENTATIONS

- **CONFORTER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE ET ASSURER SA BONNE COEXISTENCE AVEC L'HABITAT**
- **MAINTENIR LA MIXITÉ DES FONCTIONS DANS LA ZONE BÂTIE**
- **PRÉSERVER L'ACTIVITÉ AGRICOLE ET PERMETTRE SON ÉVOLUTION**

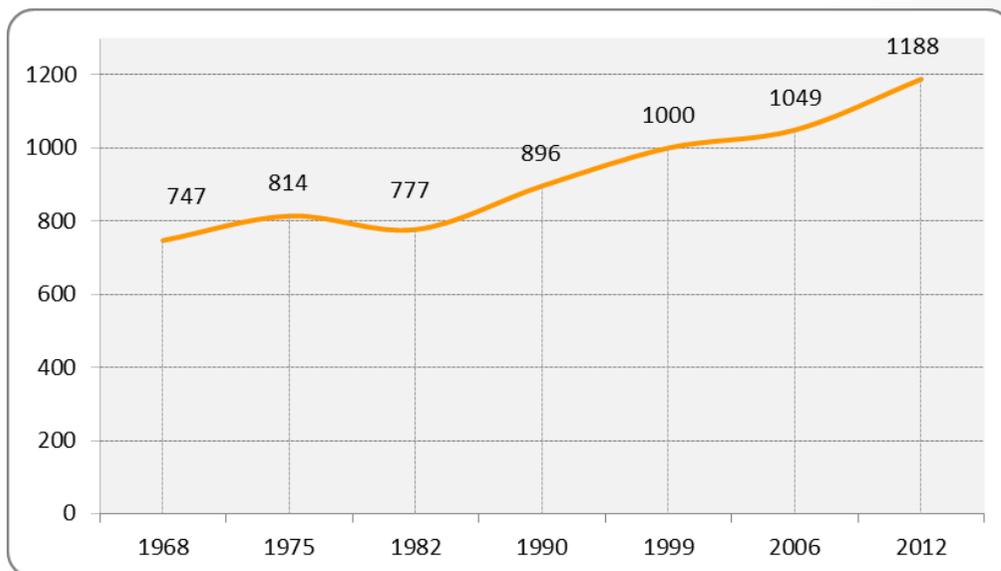




B – CONFORTER ET PÉRENNISER L'ATTRACTIVITÉ DE HAGENTHAL-LE-BAS

DIAGNOSTIC

- Une progression constante, soutenue et régulière, depuis les années 1980 (+ 53 % entre 1982 et 2012)



ORIENTATIONS

- **ENCOURAGER L'ARRIVÉE DE NOUVEAUX HABITANTS (À L'HORIZON 2030)**
 - Hypothèse basse (SCoT) = + 200 hab (taux = 0,9 %)
 - **Hypothèse médiane = + 265 hab (taux = 1,2 %)**
 - Hypothèse haute (commune) = + 440 hab (taux = 2 %)





B – CONFORTER ET PÉRENNISER L'ATTRACTIVITÉ DE HAGENTHAL-LE-BAS

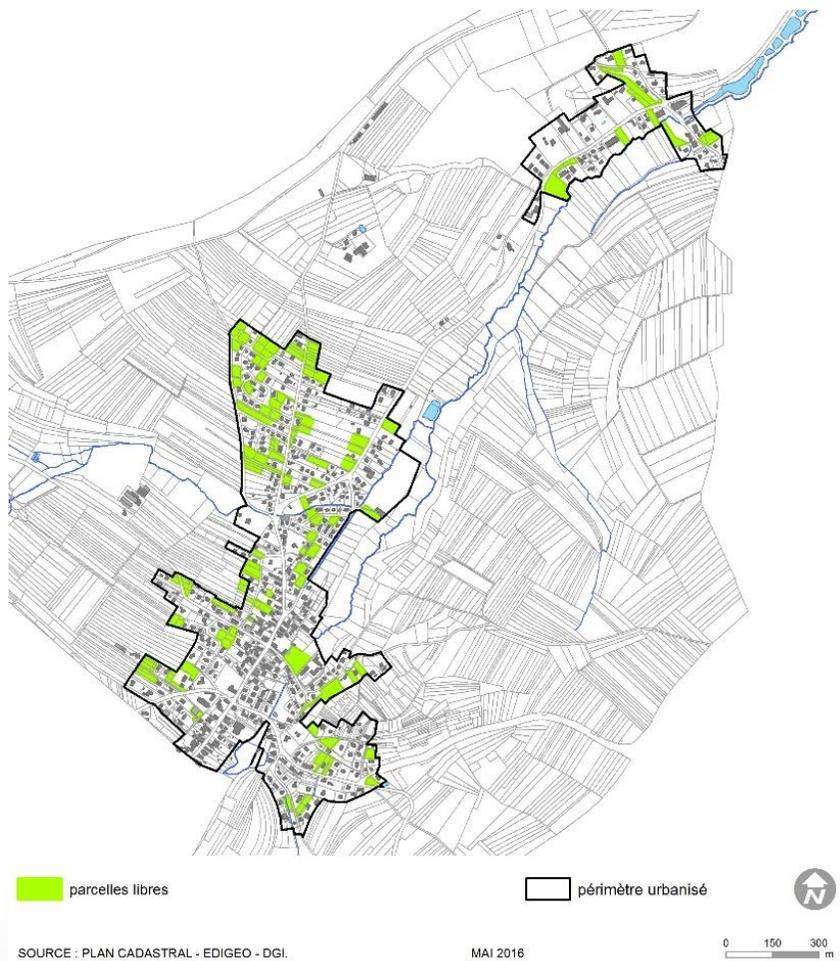
DIAGNOSTIC

- Des possibilités de constructions à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, = mobilisation des dents creuses, et transformation/réhabilitation d'anciennes granges
- Des besoins en logements à trouver également dans des secteurs d'extension

ORIENTATIONS

- **FAVORISER UN DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT ÉQUILIBRÉ ENTRE RENOUVELLEMENT URBAIN ET EXTENSIONS DU VILLAGE**
 - Valoriser le potentiel foncier existant dans l'enveloppe urbaine
 - Dans le respect du caractère rural de Hagenthal-le-Bas
- **RESTER DANS LA CONTINUITÉ DE L'URBANISATION ACTUELLE EN FAVORISANT LA CENTRALITÉ DU VILLAGE**





DES OPPORTUNITÉS DE DENSIFICATION

- IL EXISTE, À L'INTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE URBANISÉ, DES POSSIBILITÉS DE DENSIFICATION.
- EN ZONES URBAINES, LES PARCELLES NON BÂTIÉS TOTALISENT ENVIRON 9 HA.

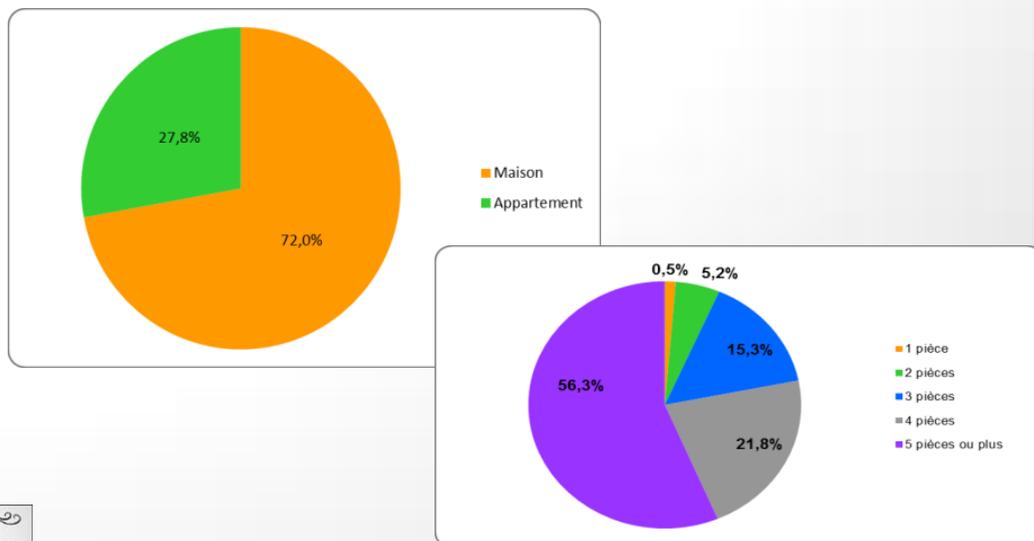




B – CONFORTER ET PÉRENNISER L'ATTRACTIVITÉ DE HAGENTHAL-LE-BAS

DIAGNOSTIC

- Un parc dominé par la maison individuelle malgré une augmentation significative du nombre d'appartements
- En 2012, 72 % de maisons individuelles



ORIENTATION

- **CONFORTER LA DIVERSITÉ DE L'OFFRE EN LOGEMENTS POUR FACILITER UN PARCOURS RÉSIDENTIEL COMPLET**





B – CONFORTER ET PÉRENNISER L'ATTRACTIVITÉ DE HAGENTHAL-LE-BAS

DIAGNOSTIC

- Un bâti rural traditionnel aux formes et aux volumes importants (présence de nombreuses granges)
- 2 sites inscrits au titre des monuments historiques (le château et le cimetière israélite)



ORIENTATIONS

- **MAINTENIR LA QUALITÉ DE VIE ET LE CARACTÈRE PATRIMONIAL DU VILLAGE**
 - de préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti et la morphologie traditionnelle de l'enveloppe urbaine ;
 - d'assurer la bonne intégration des nouvelles constructions dans le tissu villageois ancien ;
 - de permettre la réhabilitation des bâtiments existants, notamment dans le centre ancien, en respectant les formes urbaines et architecturales existantes ;
 - d'encadrer les évolutions du bâti traditionnel sans porter atteinte à ses spécificités et à sa qualité architecturale ;
 - d'encourager les formes urbaines s'inscrivant dans le tissu bâti existant, qu'il soit ancien ou plus récent.
- **FAVORISER L'INTÉGRATION DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS DANS LA STRUCTURE VALLONNÉE DU TERRITOIRE**





C – FAVORISER UN FONCTIONNEMENT URBAIN COHÉRENT

DIAGNOSTIC

- Un degré d'équipements satisfaisant, répondant au besoins des habitants et des touristes
- Des équipements inter-communaux (crèche, Brigades Vertes, ...)
- Un golf à cheval sur les communes de Wentzwiller et de Folgensbourg
- Des besoins en stationnement en progression



ORIENTATIONS

- **CONFORTER LES ÉQUIPEMENTS EXISTANTS, COMMUNAUX ET INTERCOMMUNAUX**
 - Pour maintenir les effectifs scolaires.
- **PRENDRE EN COMPTE LES BESOINS EN STATIONNEMENT, EN PARTICULIER SUR LES ESPACES PRIVATIFS LORS DE LA CRÉATION DE LOGEMENTS**





C – FAVORISER UN FONCTIONNEMENT URBAIN COHÉRENT

DIAGNOSTIC

- Un réseau viaire dense, mais des ruptures dans les itinéraires



- Une desserte insuffisante en communications numériques

ORIENTATIONS

- **FAVORISER LES LIAISONS ENTRE LE VILLAGE ET LES QUARTIERS EXISTANTS ET FUTURS**
 - Relier les différents quartiers entre eux
 - Mettre en place des bouclages (piétons/cycles)
 - Assurer la continuité des itinéraires cyclables et piétons.

- **RENFORCER LA DESSERTE NUMÉRIQUE**





D – PRÉSERVER LES QUALITÉS ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

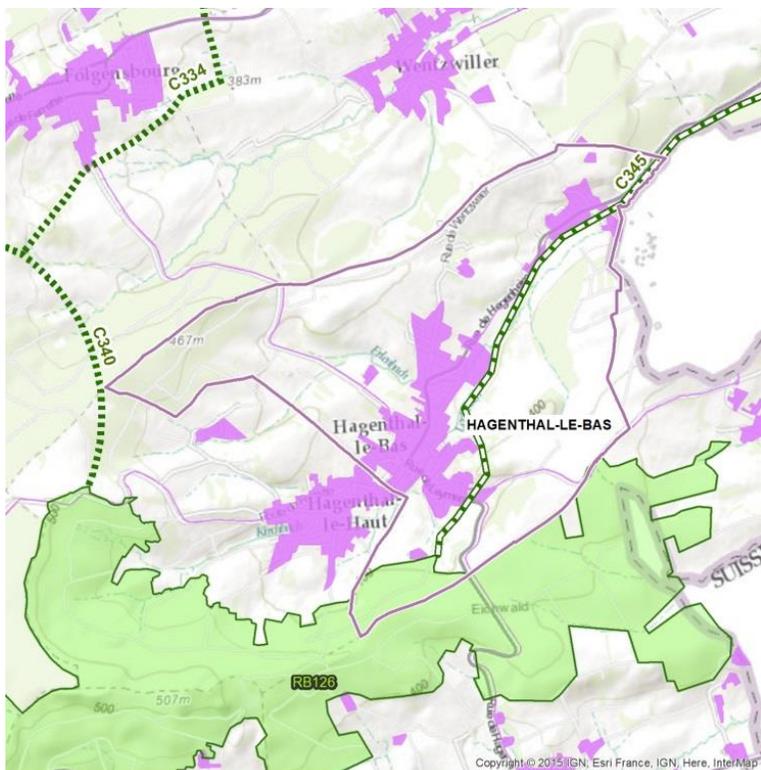
DIAGNOSTIC

- Des espaces naturels de qualité, situés dans un vaste espace agricole cultivé
- Le réseau hydrographique est constitué du Lertzbach, de l'Erlenbach et du Kirchbach
- Des jardins et des cœurs d'îlots dans le village qui jouent aussi un rôle de « relais écologique »

ORIENTATION

- **PRÉSERVER LES RICHESSES NATURELLES ET GARANTIR LE BON FONCTIONNEMENT ÉCOLOGIQUE DU TERRITOIRE À TOUTES LES ÉCHELLES**



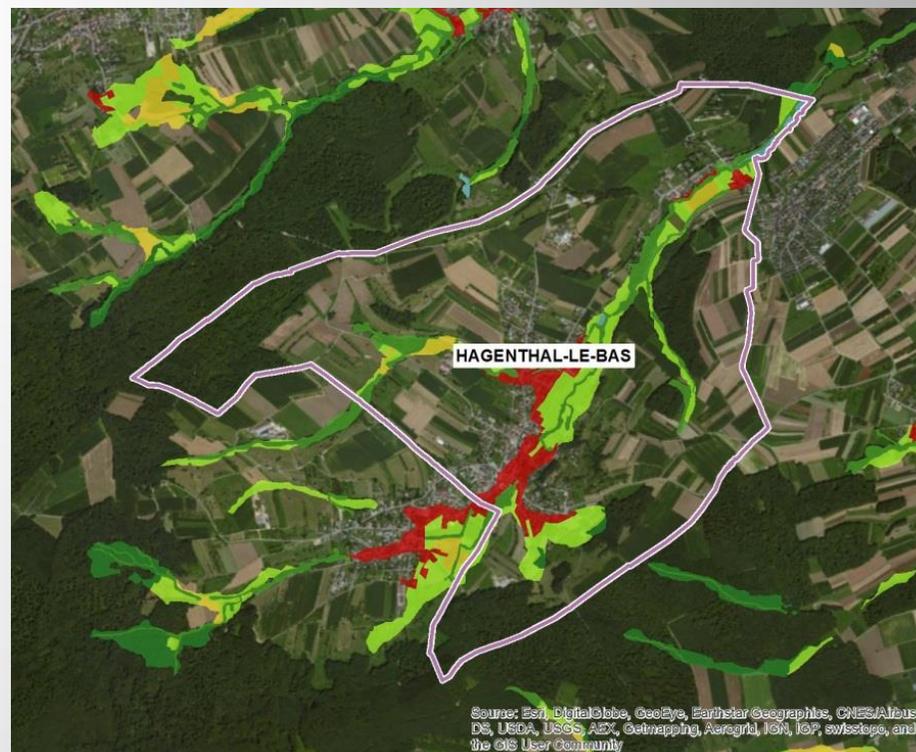


Corridors écologiques d'intérêt régional

- à préserver
- à remettre en bon état
- cours d'eau classés au titre de l'art. 214-17 du code de l'environnement, listes 1 et 2
- réservoir de biodiversité
- zones urbanisées

SOURCES : DREAL ALSACE ; REGION ALSACE ; TOPOMAP.

AVRIL 2016



Source: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AEX, Getmapping, Aergrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community

ZONES A DOMINANTE HUMIDE

- Forêts et fourrés humides
- Boisements linéaires humides
- Prairies humides
- Roselières, cariçaias, mégaphorbiaies
- Plan d'eau
- Terres arables
- Territoires artificialisés

SOURCES : REGION ALSACE, CIGAL - WORLD IMAGERY, ESRI

AVRIL 2016





D – PRÉSERVER LES QUALITÉS ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

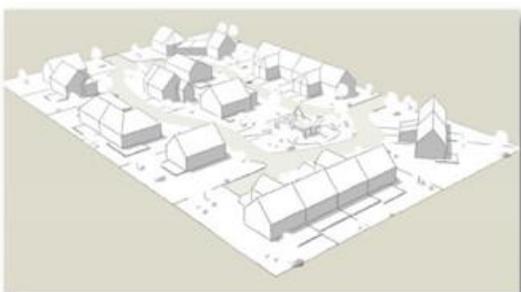
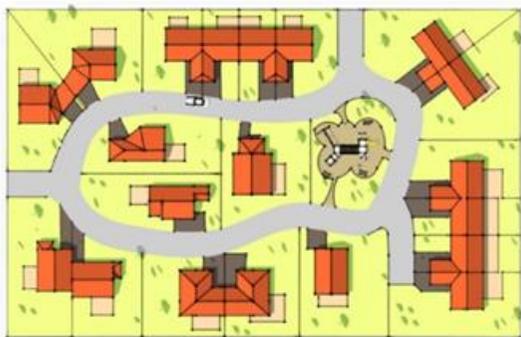
DIAGNOSTIC

- Des terrains libres à l'intérieur de l'enveloppe urbaine :
 - classés en zone constructible du POS,
 - desservis par tous les réseaux
 - dont la commune ne maîtrise pas l'évolution
- Des besoins en logements à satisfaire d'abord dans le village, les surfaces d'extension étant limitées, notamment par le SCoT

ORIENTATION

- **LIMITER LA RÉDUCTION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS**
 - inscrire le développement de l'habitat dans l'enveloppe urbaine actuelle en favorisant la proximité des commerces et des équipements
 - formes urbaines plus « compactes » (individuel, petits collectifs,...) tout en préservant des espaces végétalisés et de jardins
 - viser une densité minimale de 20 logements/ha dans les opérations en zone d'extension
 - limiter la consommation foncière en dehors de l'enveloppe urbaine actuelle à **4,5 ha**





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

1 hectare - 20 logements

Document réalisé par OTE ingénierie, janvier 2008.





D – PRÉSERVER LES QUALITÉS ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES DU TERRITOIRE

DIAGNOSTIC

- Des vues vers les espaces agricoles et les horizons boisés
- Des bâtiments à « ré-investir » dans le vieux village
- Des nouvelles constructions qui interrogent en termes d'intégration dans l'environnement



ORIENTATION

- **PRÉSERVER LE CADRE DE VIE VILLAGEOIS ET GARANTIR L'INSERTION PAYSAGÈRE DU VILLAGE DANS SON ENVIRONNEMENT**
 - Y compris les entrées du village





D – PRÉSERVER LES QUALITÉS ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES DU TERRITOIRE

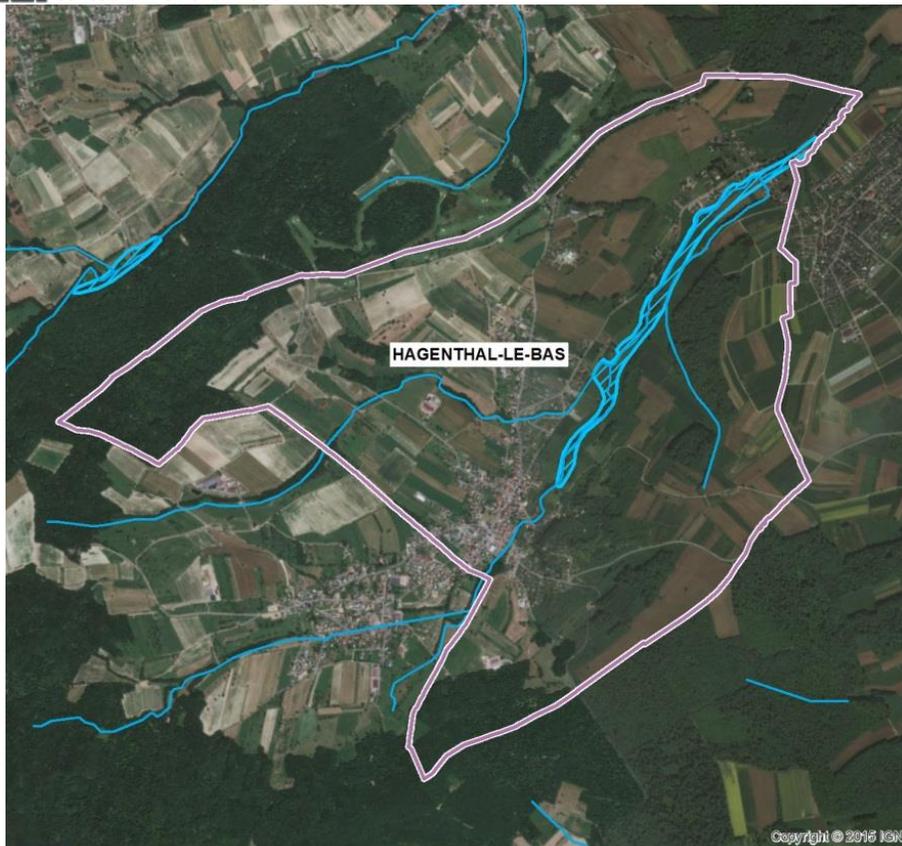
DIAGNOSTIC

- Risque d'inondation (crues du Lertzbach-Kirchbach)
- Risques de coulées d'eaux boueuses
- Risque de glissements de terrain (gonflement des argiles) au sud-ouest du village

ORIENTATION

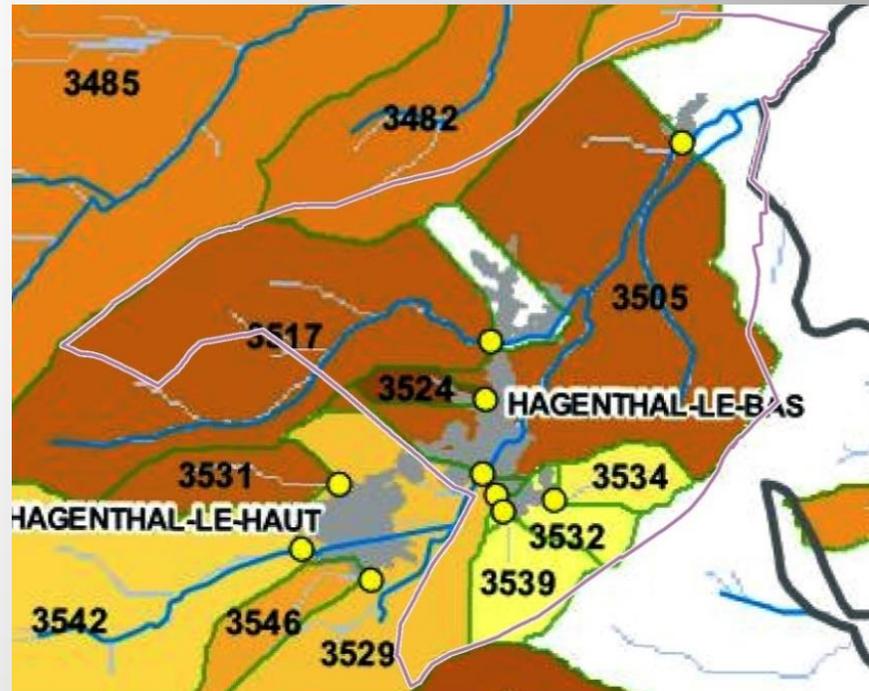
PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS DANS LES PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DU VILLAGE





SOURCES : ATLAS DES ZONES INONDABLES DU HAUT-RHIN ; BD ORTHO, 2009.

AVRIL 2016



**RISQUE POTENTIEL DE COULEES D'EAUX BOUEUSES
PAR BASSIN VERSANT CONNECTE AUX ZONES URBAINES**

- point d'entrée potentiel dans zone urbaine
 - cours d'eau
 - surface amont > 10 ha
 - zone urbaine
 - bassin versant avec code (n°)
- Niveau de risque potentiel
- Elevé
 - Faible

SOURCES : ARAA - DDT - CONSEIL GENERAL

AVRIL 2016





D – PRÉSERVER LES QUALITÉS ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES DU TERRITOIRE

DIAGNOSTIC

- La bonne desserte en eau (en qualité et en quantité) doit être assurée dans les zones urbaines et dans les zones d'extension
- Le rejet des eaux pluviales dans un réseau unitaire affaiblit l'efficacité des équipements de traitement (station d'épuration)

ORIENTATION

PRÉSERVER LA RESSOURCE EN EAU





D – PRÉSERVER LES QUALITÉS ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES DU TERRITOIRE

DIAGNOSTIC

- Une prise en compte générale (pour les habitants, mais aussi pour les collectivités) de limiter la consommation d'énergie fossile et un territoire favorable à l'énergie solaire



ORIENTATION

- **PERMETTRE LES CONSTRUCTIONS ÉCOLOGIQUES ET FAVORABLES AUX ÉCONOMIES D'ÉNERGIE**





DU PROJET COMMUNAL A SA TRADUCTION REGLEMENTAIRE





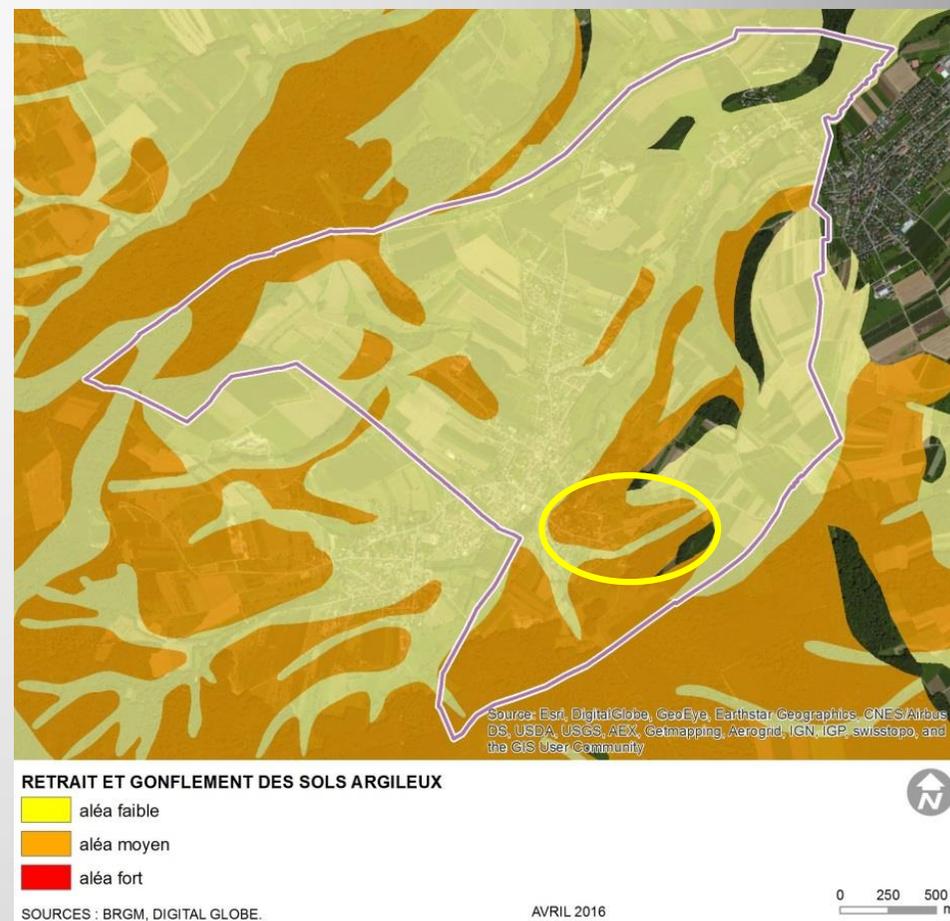
LES 4 AXES STRATÉGIQUES POUR L'ÉVOLUTION DU TERRITOIRE COMMUNAL

- A. SOUTENIR LE DÉVELOPPEMENT LOCAL SUR LE TERRITOIRE**
- B. CONFORTER ET PÉRENNISER L'ATTRACTIVITÉ DE HAGENTHAL**
- C. FAVORISER UN FONCTIONNEMENT URBAIN COHÉRENT**
- D. PRÉSERVER LES QUALITÉS ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES**



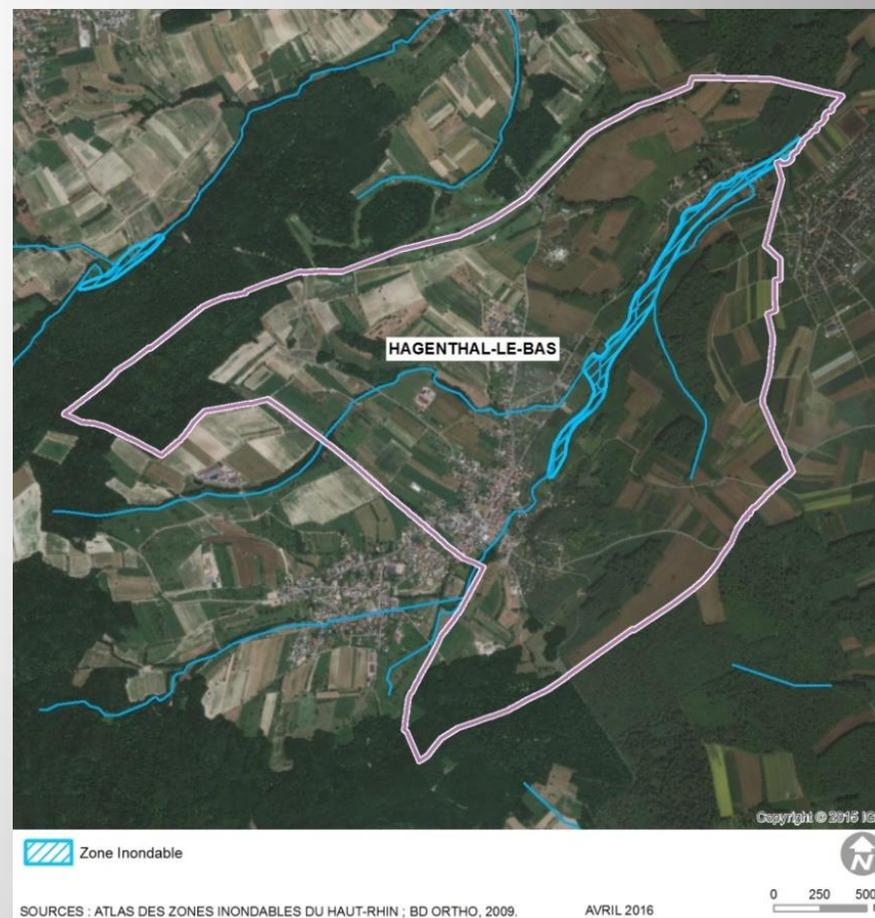


- LE RISQUE DE GLISSEMENT DE TERRAINS (ALÉAS RETRAIT/GONFLEMENT D'ARGILES) AU SUD-EST DU VILLAGE



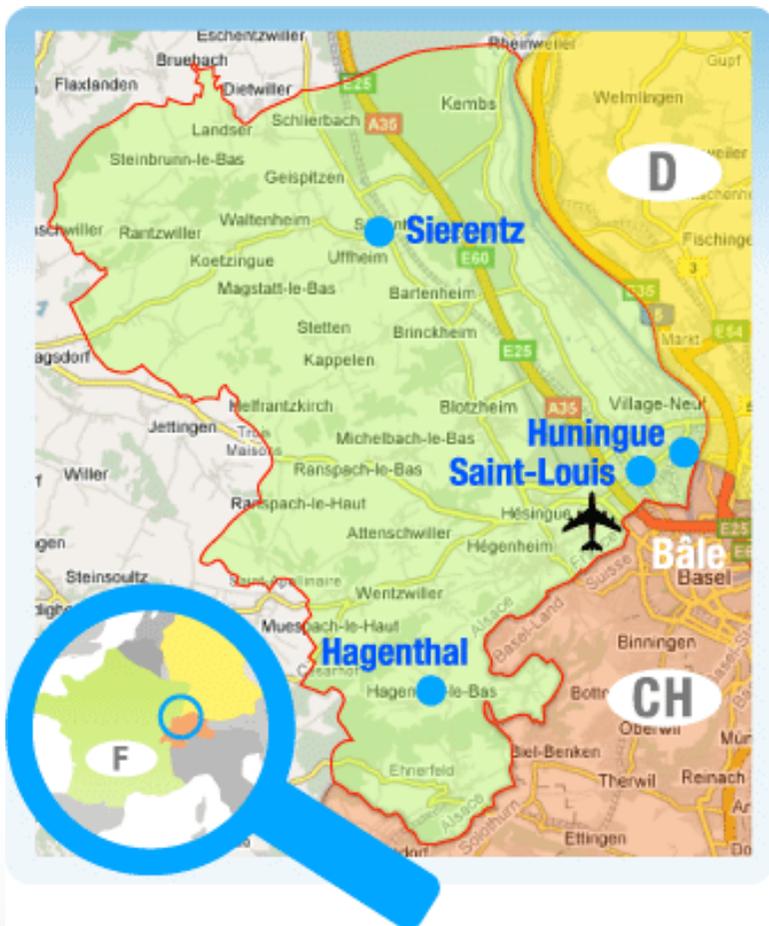


- **LE RISQUE D'INONDATION EN FOND DE VALLON**





LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE (SCOT)



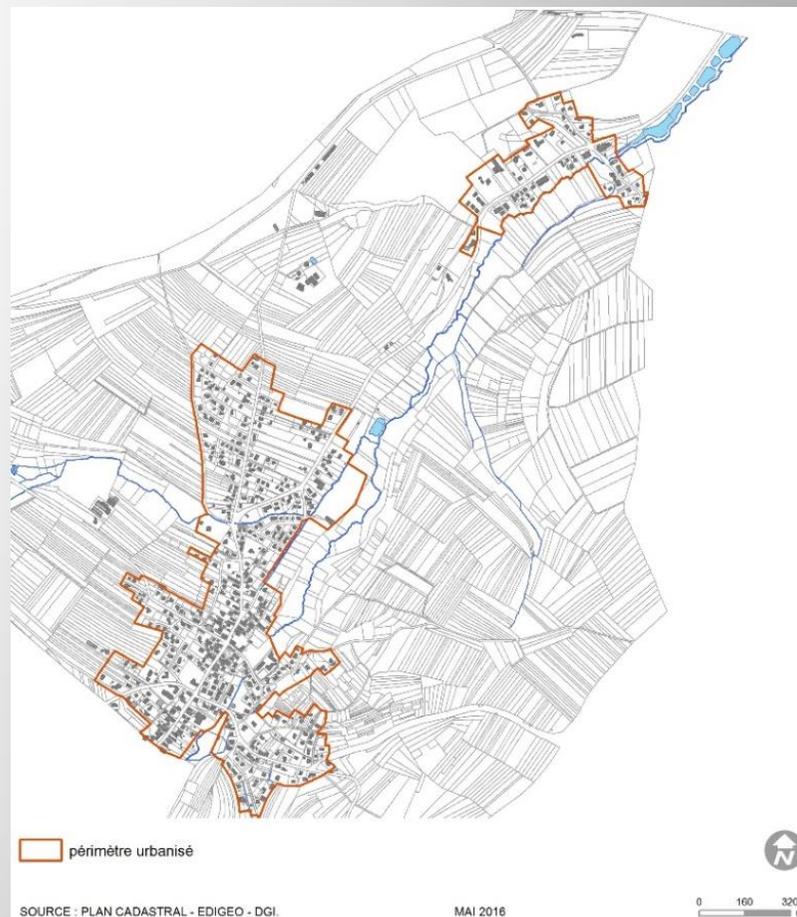
- **LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE DU PAYS DES TROIS FRONTIÈRES – EN COURS DE RÉVISION : DES ORIENTATIONS À PRENDRE EN COMPTE (VOIRE À ANTICIPER) EN MATIÈRE :**
 - D’enveloppe **maximale d’extension** de l’urbanisation,
 - D’utilisation **optimale des espaces déjà urbanisés**,
 - d’incitation à une **densité plus élevée dans les extensions** urbaines,
 - De préservation de la plupart des espaces naturels ou agricoles,
 - De protection des trames vertes et bleues,
 - De développement de la mixité sociale,
 - De développement des transports en commun...





LE SCOT ET LES EXTENSIONS URBAINES DES DIFFÉRENTES COMMUNES

- **HAGENTHAL LE BAS = « PÔLE RELAI »**
→ LA COMMUNE DESSERT LES VILLAGES PROCHES EN TERMES DE COMMERCES ET D'ÉQUIPEMENTS
- **A PARTIR DU PÉRIMÈTRE « URBANISÉ » ACTUEL = DÉFINITION DES POSSIBILITÉS D'EXTENSION POUR CHAQUE COMMUNE.**
- **HAGENTHAL = 4,5 HA (chiffre non encore définitif)**



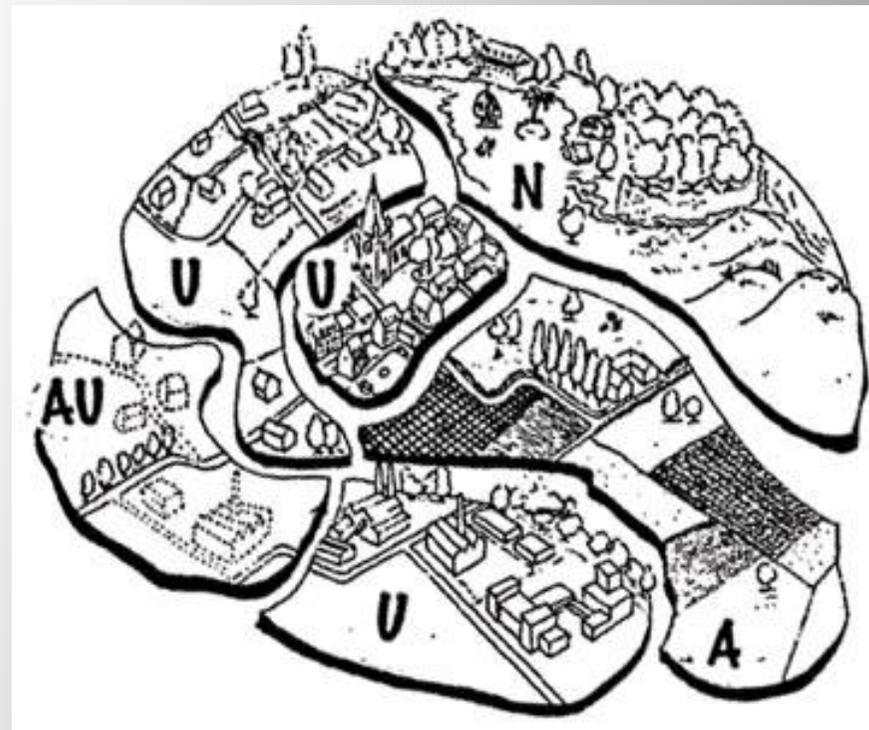


LES OUTILS DE TRADUCTION RÈGLEMENTAIRE





- **IL EST ÉTABLI SUR LA BASE DU PLAN CADASTRAL DE LA COMMUNE**
- **IL DOIT COUVRIR L'INTÉGRALITÉ DU BAN COMMUNAL**
- **IL COMPREND UN DÉCOUPAGE DU BAN COMMUNAL EN DIFFÉRENTES ZONES**
- **LE DÉCOUPAGE PEUT SE FAIRE SUR LES LIMITES PARCELLAIRES MAIS CE N'EST PAS OBLIGATOIRE**





IL COMPREND UN DÉCOUPAGE DU BAN COMMUNAL EN DIFFÉRENTES ZONES :

- les zones urbaines U
- les zones à urbaniser AU
- les zones agricoles A
- les zones naturelles et forestières N

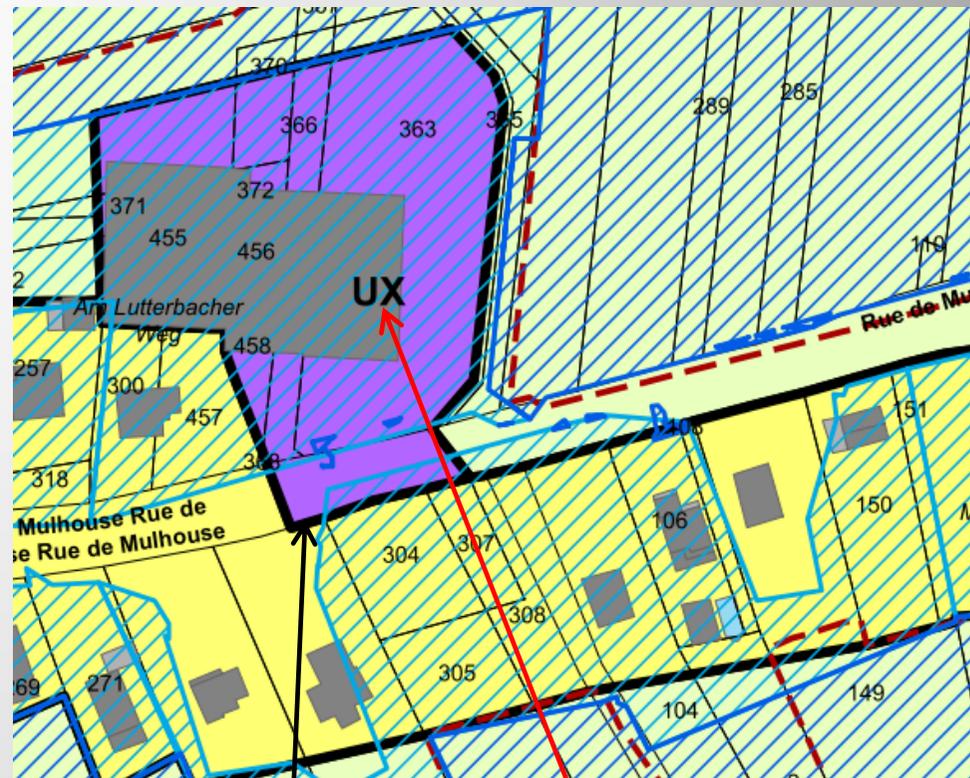
A : zones agricoles



N : zones naturelles

U : zones urbaines

AU : zones à urbaniser



Limite de la zone

Intitulé de la zone





- **LES ZONES URBAINES (IDENTIFIÉES PAR LA LETTRE U) :**
 - La zone **UB** : le bâti ancien du village,
 - La zone **UC** : le bâti plus récent, souvent sous forme pavillonnaire
 - La zone **UL** : la zone d'équipements publics
 - La zone **UE** : la zone artisanale du Klepferhof

 - Ces zones peuvent comprendre des **secteurs spécifiques** pour identifier un enjeu particulier (avec un secteur **UBa** identifiant le château notamment)
- **LES ZONES À URBANISER (IDENTIFIÉES PAR LA LETTRE AU) :**
 - La zone **AU** : secteur de développement prioritaire à vocation principale d'habitation, qui pourra être divisée en :
 - zone 1AU d'urbanisation à court terme,
 - et en 2AU d'urbanisation à long terme (inconstructible en l'état, et nécessitera une modification ultérieure du PLU pour la rendre urbanisable)





- **LES ZONES AGRICOLES (IDENTIFIÉES PAR LA LETTRE A)**
 - Inconstructibles, sauf dans les secteurs AC constructible pour les seules exploitations agricoles existantes
- **LES ZONES NATURELLES (IDENTIFIÉES PAR LA LETTRE N)**
 - Inconstructibles, sauf dans les secteurs spécifiques identifiés :
 - NG = golf
 - NE = équipements publics

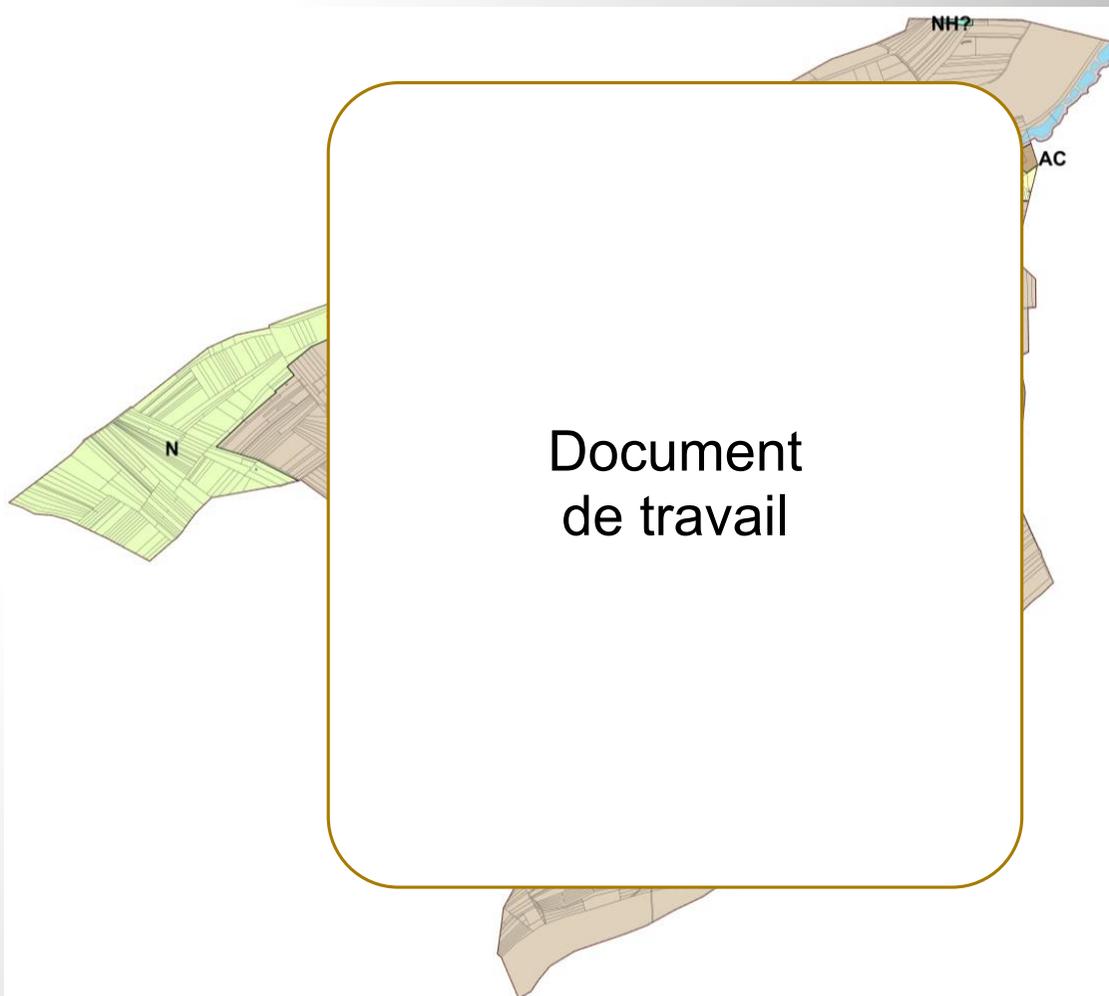




LE PLAN DE ZONAGE – ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL (DOCUMENT DE TRAVAIL)

*Les plans (et extraits)
proposés sont susceptibles
d'évoluer jusqu'à l'arrêt du
PLU, puis après l'enquête
publique,*

*Ils sont donc à considérer
comme des documents de
travail*





LE PLAN DE ZONAGE – VILLAGE (DOCUMENT DE TRAVAIL)





- **LA ZONE UB – VIEUX VILLAGE**



- **LA ZONE UC –
EXTENSIONS DU
VILLAGE**

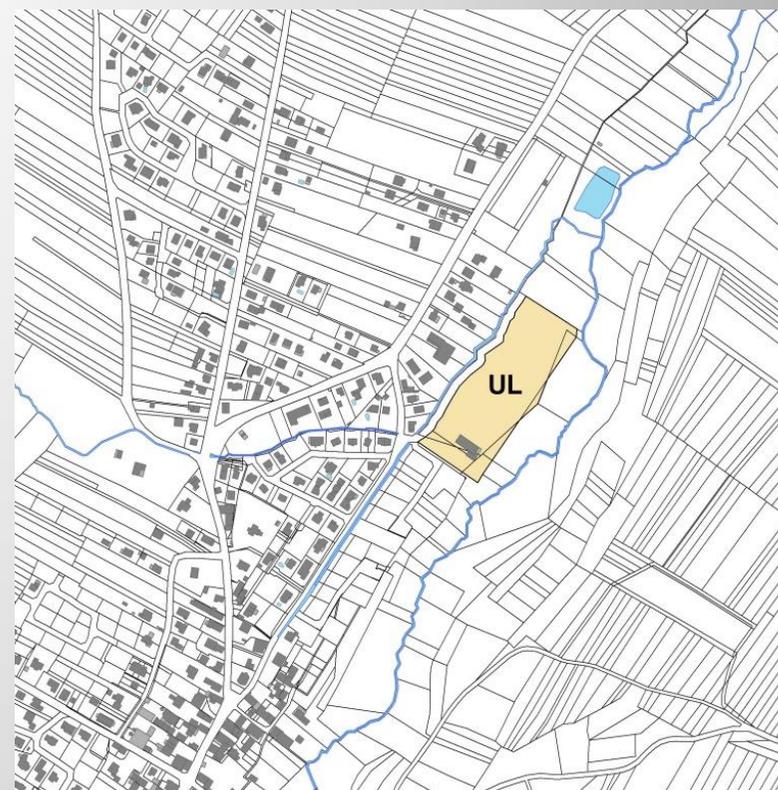




▪ LA ZONE UE – SECTEUR ECONOMIQUE

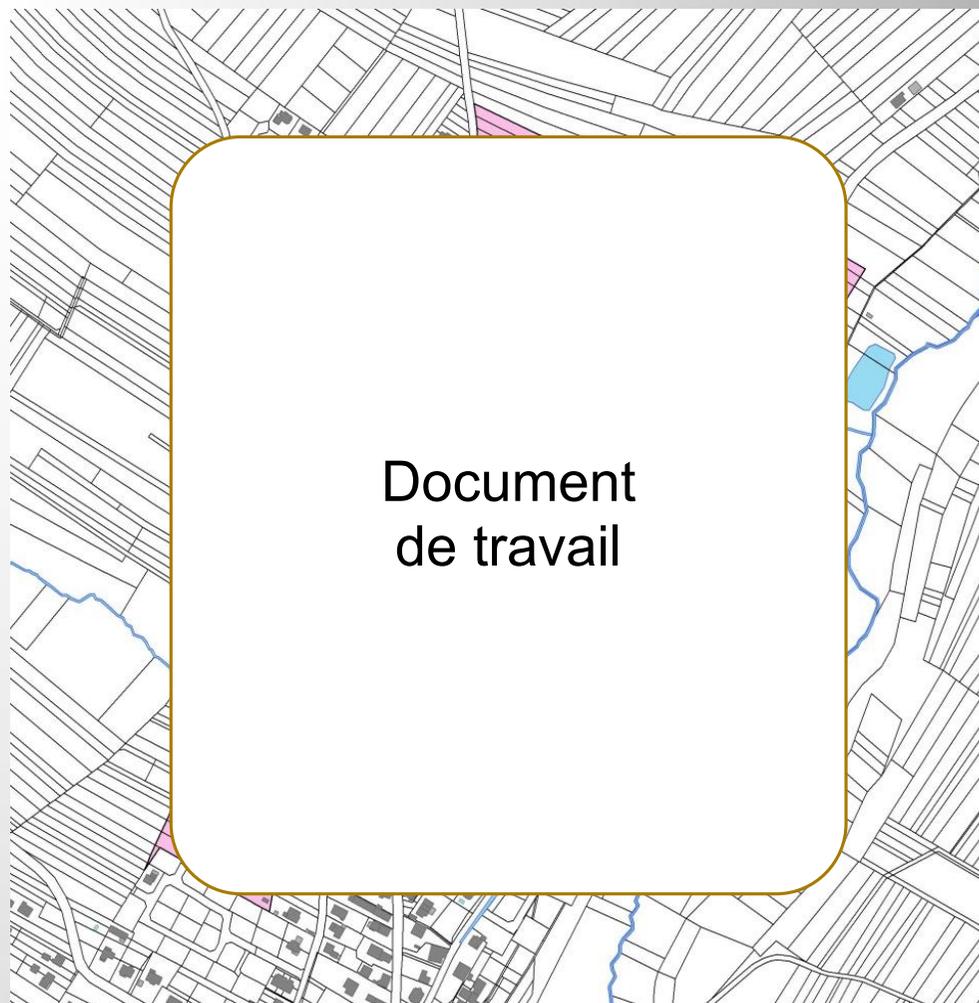


▪ LA ZONE UL – SECTEUR D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS





- **LES ZONES AU –
EXTENSIONS FUTURES**



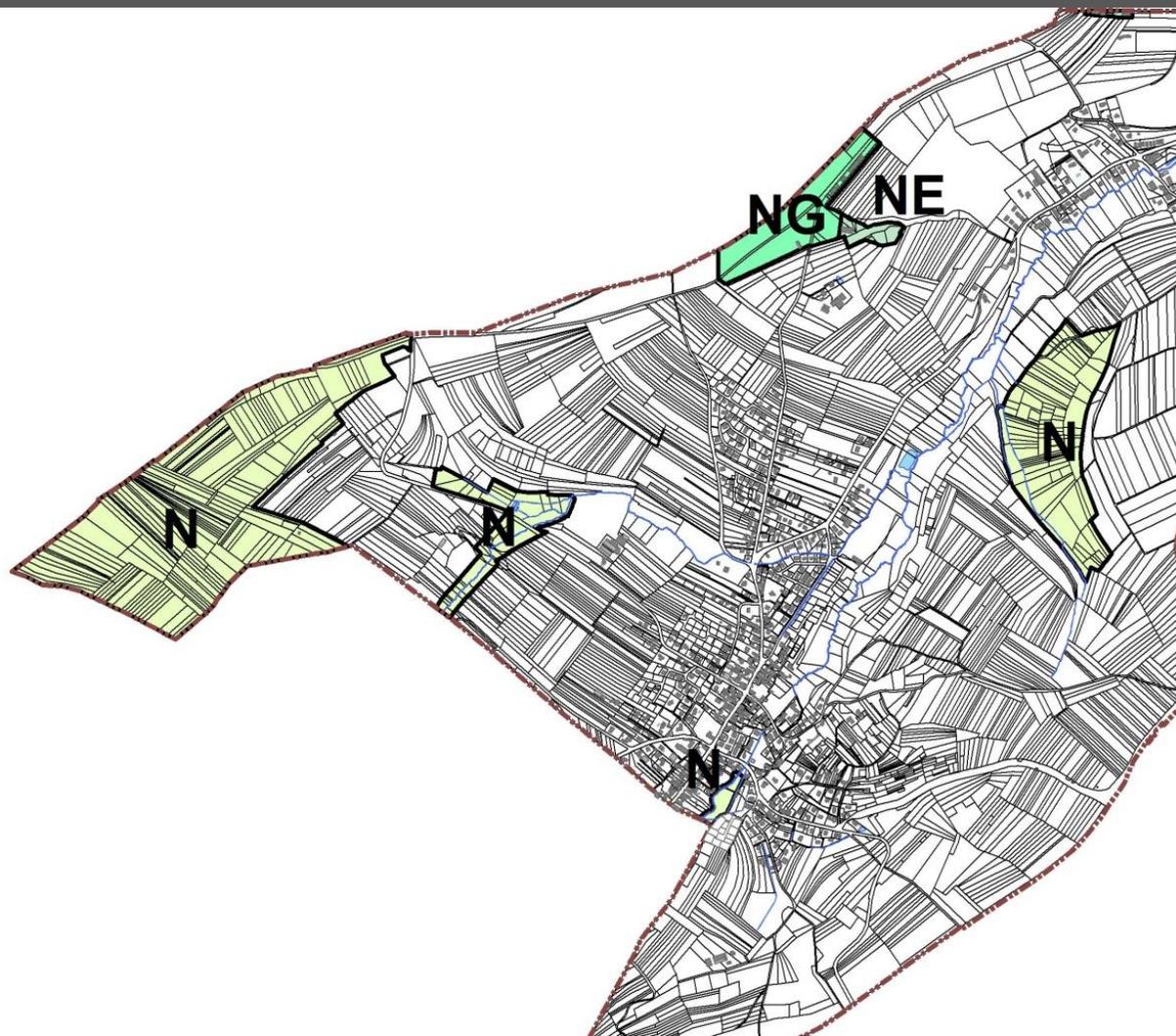


- LA ZONE AGRICOLE





- LA ZONE NATURELLE





LE RÈGLEMENT PEUT DÉFINIR DES DISPOSITIONS RELATIVES A :

- **A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS**
 - Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites
 - Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières
 - Règles de mixité sociale et fonctionnelle
- **AUX CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**
 - Volumétrie et implantation des constructions
 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
 - Stationnement
- **AUX ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**
 - Desserte par les voies publiques ou privées
 - Desserte par les réseaux

Les règles mises en œuvre doivent être justifiées au regard des orientations figurant au PADD





LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (O.A.P.)

■ LEUR OBJECTIF :

- Définir des **PRINCIPES D'ORGANISATION** des secteurs de développement des différentes communes

■ LEUR FORME

- Des **schémas d'aménagements** pour préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics

ESQUISSE DE PRINCIPLE
Plan masse



■ PROGRAMMATION :

Densité visée, typologies, équipements publics, services, intégration paysagère, mobilité, stationnement, échéancier

■ AMÉNAGEMENT :

Scénarii de composition urbaine et paysagère ayant pour but de préciser les capacités d'organisation des typologies, la répartition spatiale, l'organisation viaire, les capacités d'accueil

■ ORIENTATIONS :

Simplification graphique dans le but d'exprimer les principales intentions sans figer le projet dans une composition trop précise qui pourrait devenir contraignante par manque de souplesse (accès, voirie principale, trame verte, secteurs de typologies...)





- **IL S'AGIT DES ZONES A URBANISER (ZONES D'EXTENSION DU VILLAGE)**

- **LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION GARANTISSENT LA COHÉRENCE DES PROJETS D'AMÉNAGEMENT ET DE CONSTRUCTION AVEC LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES. ELLES PORTENT AU MOINS SUR :**
 - 1° *La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;*
 - 2° *La mixité fonctionnelle et sociale ;*
 - 3° *La qualité environnementale et la prévention des risques ;*
 - 4° *Les besoins en matière de stationnement ;*
 - 5° *La desserte par les transports en commun ;*
 - 6° *La desserte des terrains par les voies et réseaux.*

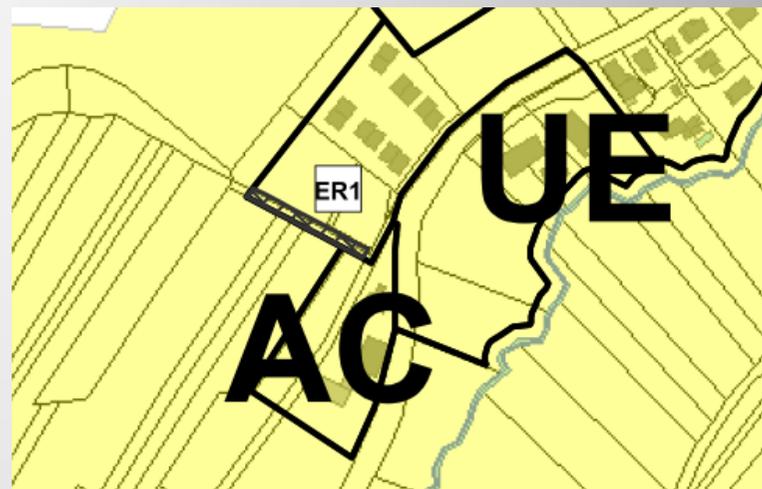
- **CES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION COMPORTENT UN SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT QUI PRÉCISE LES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES D'ORGANISATION SPATIALE DU SECTEUR.**





LE PLAN DE ZONAGE PEUT INTÉGRER D'AUTRES ÉLÉMENTS :

- des emplacements réservés
- des espaces boisés classés
- des éléments paysagers remarquables
- dans les zones urbaines, les terrains cultivés non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques
- ...



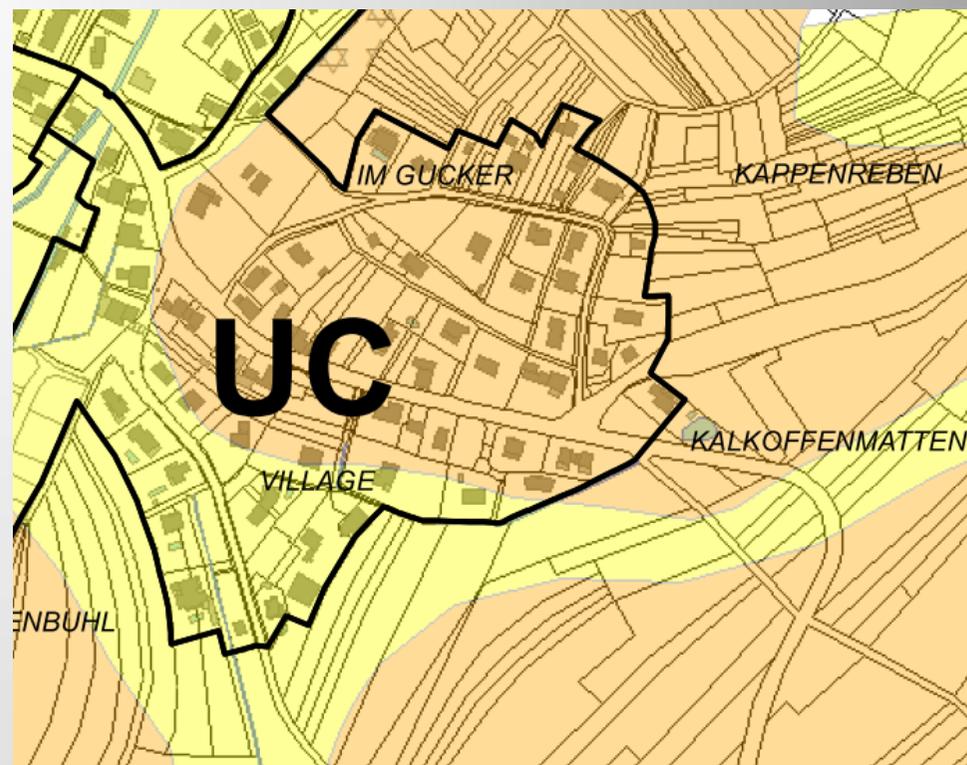
Exemple d'emplacement réservé (projet de PLU)





QUELLE PRISE EN COMPTE DU RISQUE DE GLISSEMENT DE TERRAIN ?

- **AU SUD DU VILLAGE, DES CONSTRUCTIONS SONT IMPACTÉES PAR LE RISQUE DE GLISSEMENT DE TERRAIN**
- **DES OBLIGATIONS POUR LA COMMUNE DE TENIR COMPTE DE CE RISQUE, PAR UN CLASSEMENT ADAPTÉ, EN TOUTE LOGIQUE, UN CLASSEMENT EN ZONE INCONSTRUCTIBLE**
- **DES IMPACTS IMPORTANTS EN MATIÈRE D'ÉVOLUTION DE LA CONSTRUCTIBILITÉ DE LA ZONE**



Secteur concerné par le risque (zone « orangée »)





LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION DE FONCIER





- **DES POSSIBILITÉS D'EXTENSION DÉFINIES PAR LE SCOT**
 - Sur la base d'une croissance démographique raisonnable (1,2 % par an)
 - Pour un développement du village maîtrisé
 - **En complément des constructions réalisables à l'intérieur du village** (sur des terrains en « dents creuses » ou dans d'anciennes dépenses agricoles qui peuvent être transformées en logements, ...)

- **UNE REDÉFINITION DES SECTEURS D'EXTENSION DU VILLAGE**
 - Pour permettre d'accueillir de nouveaux habitants
 - Tout en assurant une croissance modérée du village

- **4,5 HA ENVIRON INSCRITS EN « URBANISATION FUTURE » AU FUTUR PLU**

- **SONT CONCERNÉS :**
 - **Le secteur à l'entrée nord**
 - **Le secteur sud**

 - *Qui étaient déjà pour partie intégrés dans des secteurs à vocation d'urbanisation organisée dans le POS*





LES PROCHAINES ÉTAPES





- Un registre destiné à recevoir vos remarques, observations, demandes, est à votre disposition dans les locaux de la mairie
- Une permanence publique aura lieu en mairie le **jeudi 27 avril de 15h à 20h (prendre rendez-vous en mairie)**
- Les élus se tiennent à votre disposition lors des permanences « URBANISME » du mercredi après-midi
- N'hésitez pas à consulter la page dédiée au PLU sur le site internet de la Mairie :
<http://www.hagenthal-le-bas.fr/>





- **LA POURSUITE DU TRAVAIL SUR LE ZONAGE ET LE RÈGLEMENT**
- **LA FINALISATION DU PLU ET UNE 2^E RÉUNION AVEC LES SERVICES ASSOCIÉS**
- **LA CONCERTATION TOUT AU LONG DE LA DÉMARCHE**
- **L'ARRÊT DU PLU EN CONSEIL MUNICIPAL EN JUILLET PROCHAIN**
- **L'ENQUÊTE PUBLIQUE À L'AUTOMNE**
- **L'APPROBATION DU PLU PAR LE CONSEIL MUNICIPAL**





PLACE AUX ÉCHANGES

