



## 2<sup>E</sup> RÉUNION PUBLIQUE





- EXPLICATION DE LA DÉMARCHE PLU
- LE PROJET COMMUNAL ET SA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE
- ÉCHANGE QUESTIONS / RÉPONSES

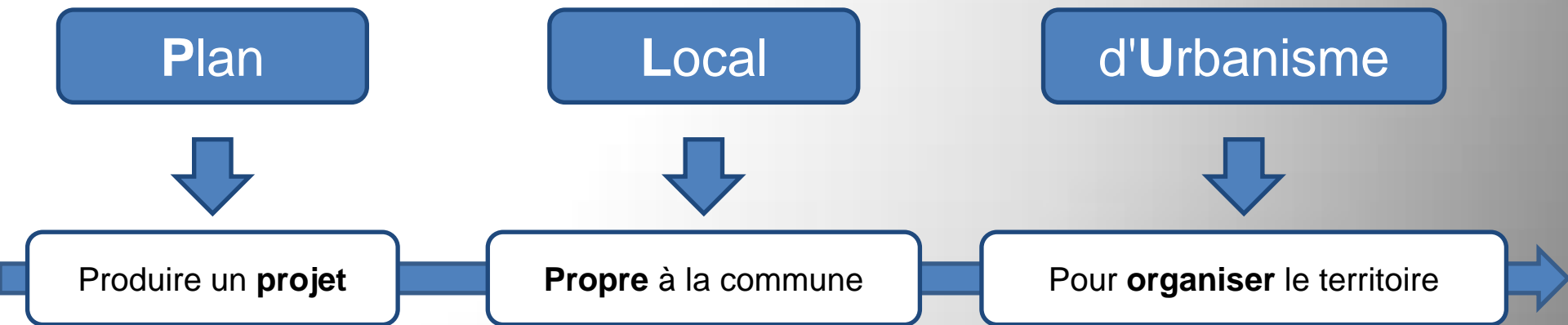


# LA DÉMARCHE PLU





- **UN DOCUMENT JURIDIQUE DONT L'OBJECTIF EST DE FIXER LES RÈGLES DE CONSTRUCTIBILITÉ ET DE CONSTRUCTION**



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





## UN DOCUMENT QUI S'INSCRIT DANS UNE HIÉRARCHIE DE NORMES

- Principes du droit de l'urbanisme,
- Schémas directeurs, Schémas régionaux et départementaux,
- Servitudes, ...

- Documents d'urbanisme à l'échelle intercommunale :  
**SCoT (lorsque la commune sera couverte par un tel document)**

- **Plan Local d'Urbanisme**

- Autorisations d'urbanisme  
(lotissement, permis de construire, ...)





Le conseil municipal

**VALIDATION**

et le

Conseil Communautaire de  
la Communauté  
d'Agglomération de  
Haguenau

**DECISION**



Le bureau d'études

**ANALYSE**

**PROPOSITION**



La population

**QUESTION**

**REMARQUE**



Les Personnes  
Publiques Associées

**AVIS**

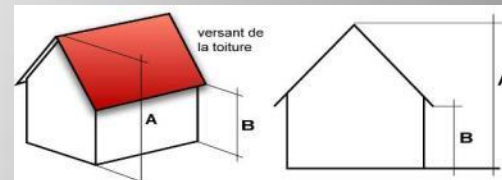
**CONTROLE**

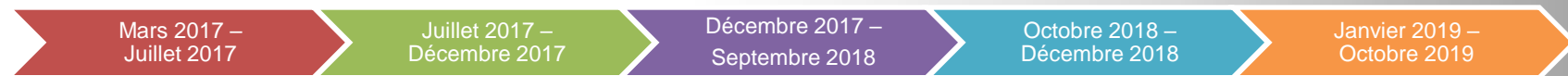




# LE CONTENU DU PLU : UN DOSSIER EN 4 PARTIES

1. **UN DOCUMENT EXPLICATIF**  
**LE RAPPORT DE PRÉSENTATION**
2. **UN DOCUMENT POLITIQUE**  
**LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)**
3. **UN DOCUMENT RÉGLEMENTAIRE**  
**LE PLAN DE ZONAGE, LE RÈGLEMENT ET LES OAP (ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION)**
4. **UN DOCUMENT INFORMATIF**  
**LES ANNEXES**





## Diagnostic

**DIAGNOSTIC**

Repérer Observer

Recenser Analyser

## PADD

Le Projet

## Traduction réglementaire

- Zonage
- Règlement
- OAP

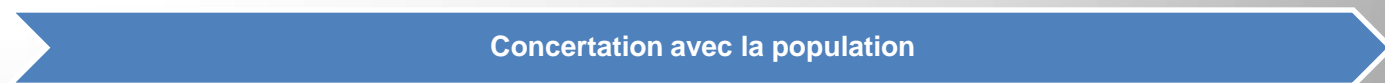
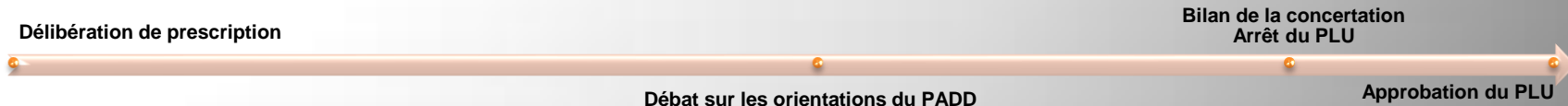
## Dossier de PLU

DOSSIER PLU

- RAPPORT DE PRÉSENTATION
- PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)
- ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)
- RÈGLEMENT: Pages écrites
- RÈGLEMENT: Documents graphiques
- ANNEXES

## Procédure

- Consultation PPA
- Enquête publique







# DU PROJET COMMUNAL A SA TRADUCTION REGLEMENTAIRE





## LES 3 AXES STRATÉGIQUES POUR L'ÉVOLUTION DU TERRITOIRE D'OLWISHEIM

1. MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNE
2. PRÉSERVER LE CADRE DE VIE, TOUT EN PRENANT EN COMPTE LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX
3. AMÉLIORER LE FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE



## 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 TRANSPPOSITION DANS LES SCOT/PLU

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

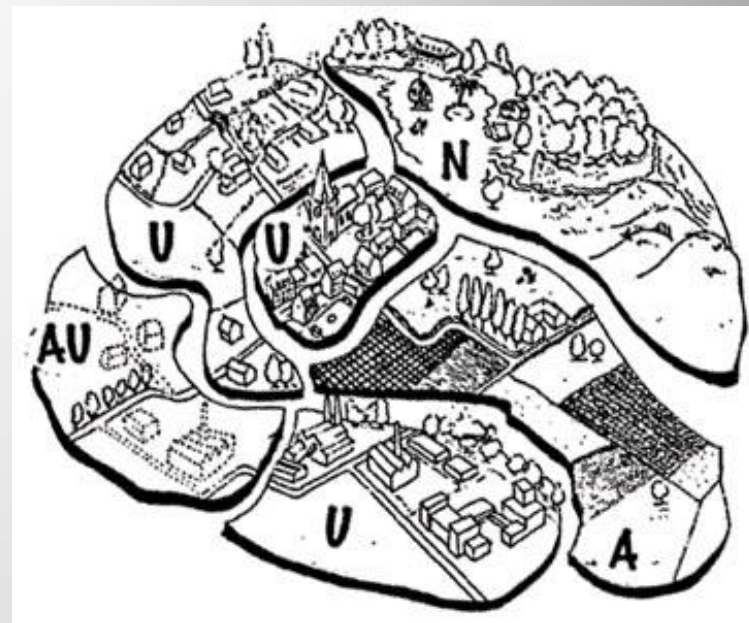




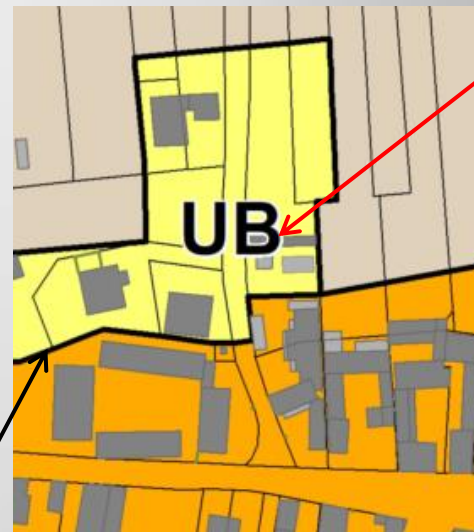
# LES OUTILS DE TRADUCTION RÈGLEMENTAIRE



- **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 :



Intitulé de la zone

Limite de la zone



### ▪ LES ZONES URBAINES (IDENTIFIÉES PAR LA LETTRE U) :

- La zone **UA** : le bâti ancien du village
- La zone **UB** : le bâti plus récent, souvent sous forme pavillonnaire
- La zone **UBa** : il s'agit d'un secteur non desservi par un réseau d'assainissement collectif
- Ces zones peuvent comprendre des **secteurs spécifiques** pour identifier un enjeu particulier





### ▪ LA ZONE À URBANISER :

- La zone **1AU** : secteur de développement prioritaire à vocation principale d'habitation

### ▪ LES ZONES AGRICOLES (IDENTIFIÉES PAR LA LETTRE **A**)

- Inconstructibles sauf pour l'extension des exploitations agricoles existantes, les extensions des constructions d'habitation existantes ou pour des destinations spécifiques (AC et AS)

### ▪ LES ZONES NATURELLES (IDENTIFIÉES PAR LA LETTRE **N**)

- Inconstructibles sauf pour les extensions des constructions d'habitation existantes ou pour un secteur spécifique (NP)

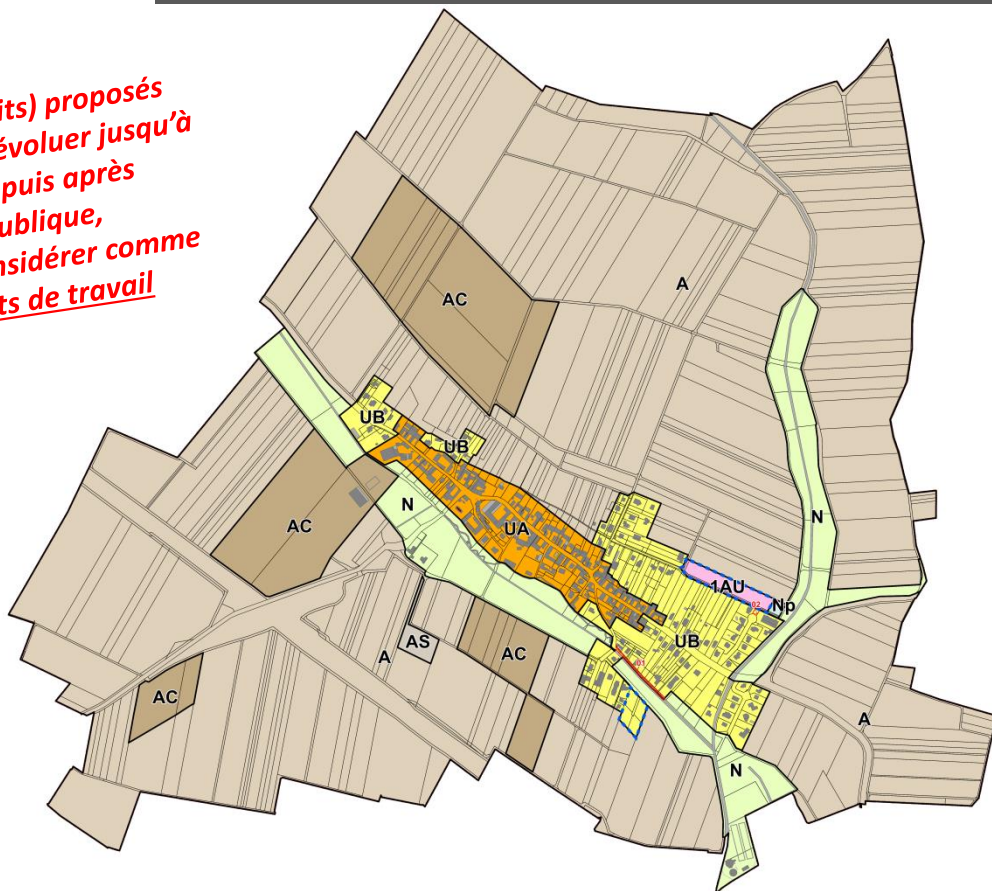






## LE PLAN DE ZONAGE – ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL (DOCUMENT DE TRAVAIL)

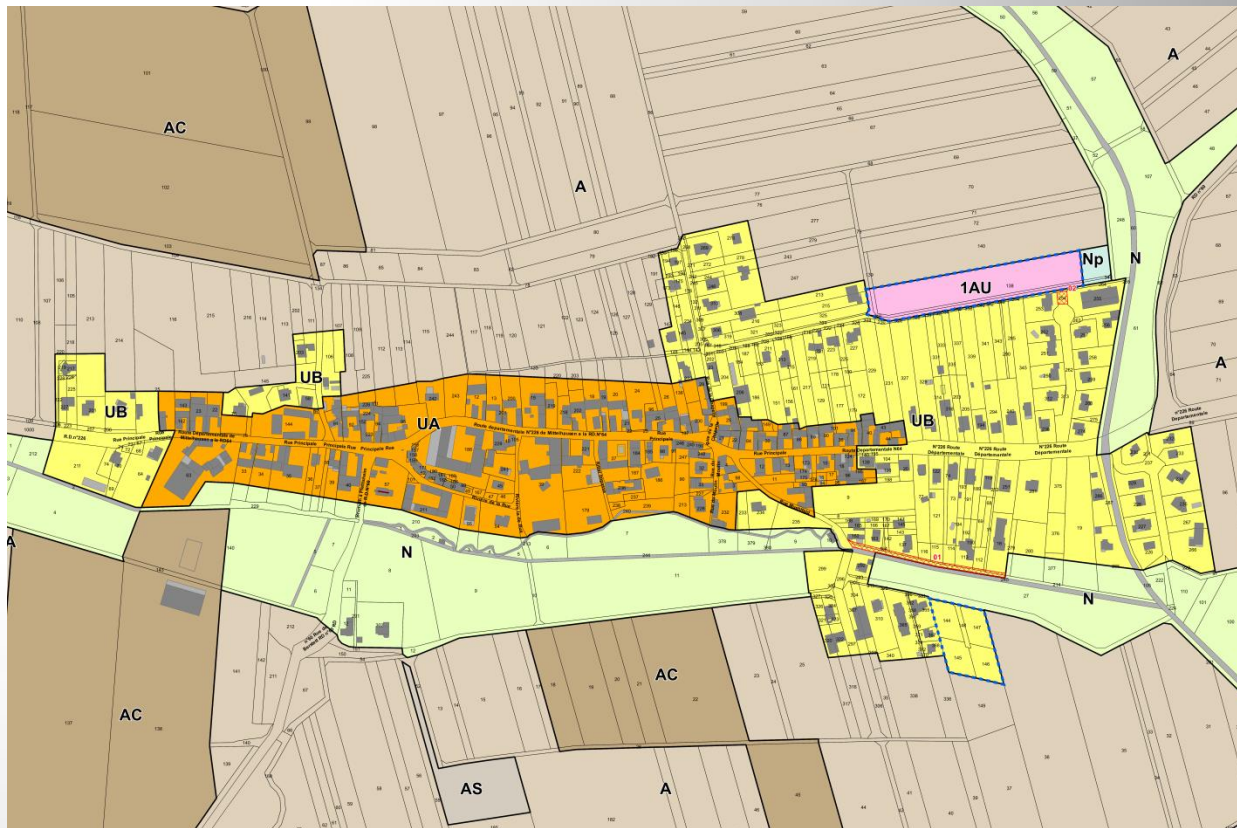
*Les plans (et extraits) proposés  
sont susceptibles d'évoluer jusqu'à  
l'arrêt du PLU, puis après  
l'enquête publique,  
Ils sont donc à considérer comme  
des documents de travail*





## LE PLAN DE ZONAGE – VILLAGE – DOCUMENT DE TRAVAIL

*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*



## ▪ LA ZONE UA – LE VIEUX VILLAGE



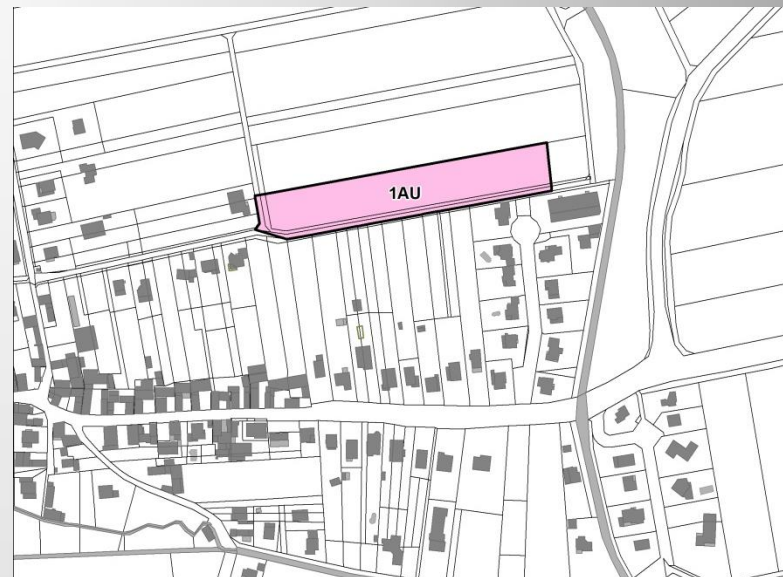
- LA ZONE UB – SECTEURS D'EXTENSION AUTOUR DU VIEUX VILLAGE



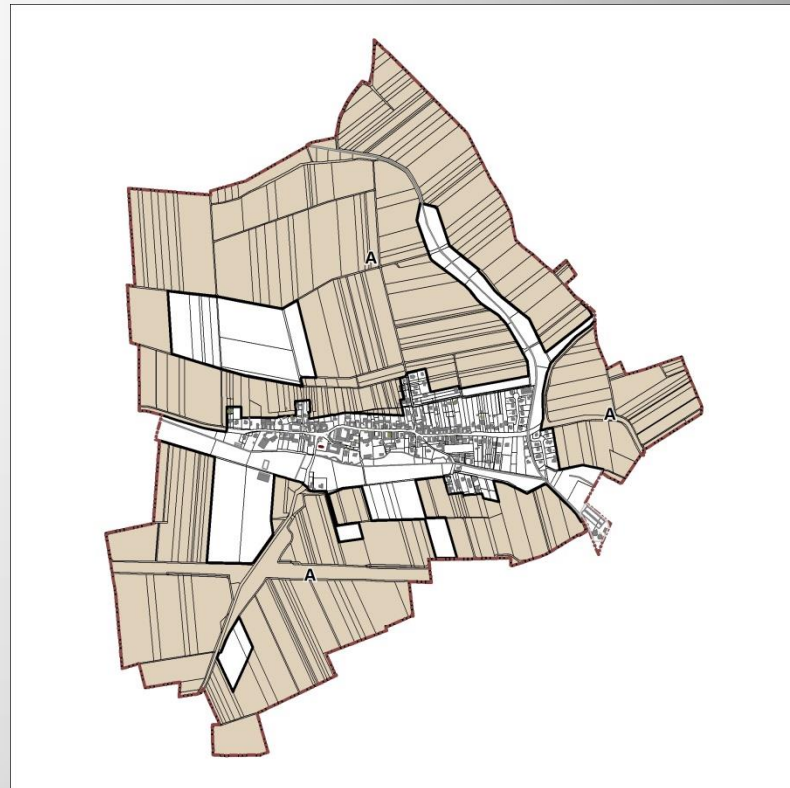
- **LA ZONE 1AU – EXTENSION À VOCATION DOMINANTE D’HABITAT**

- **ZONE QUI DOIT**

- faire l’objet d’un « remembrement » avant toute opération de construction
- être urbanisées de façon cohérente (sous forme de lotissement ou d’association foncière urbaine par exemple)



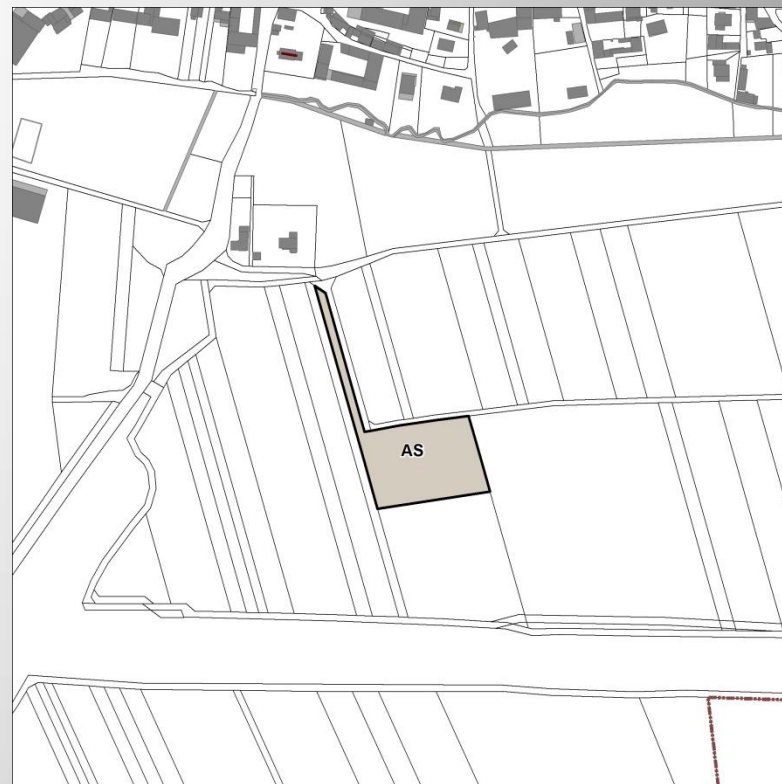
- **LA ZONE A (AGRICOLE) – TRÈS LARGEMENT INCONSTRUCTIBLE POUR PRÉSERVER LES CAPACITÉS PRODUCTIVES DES EXPLOITATIONS AGRICOLES**



- **CONSTRUCTIBLE POUR LES SEULES EXPLOITATIONS AGRICOLES**
- **POUR LES BESOINS DE L'EXPLOITATION (Y COMPRIS LE LOGEMENT DE L'EXPLOITANT AGRICOLE, SI CE LOGEMENT EST NÉCESSAIRE AU FONCTIONNEMENT DE L'EXPLOITATION AGRICOLE)**



- **SECTEUR À VOCATION DE STOCKAGE ET DE VENTE DE BOIS**





- **LA ZONE NATURELLE = SECTEUR DE PROTECTION DES RICHESSES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CORRIDORS ÉCOLOGIQUES)**
- **LARGEMENT INCONSTRUCTIBLE**



- **SECTEUR DESTINÉ À UN PARKING**





## LE RÈGLEMENT PEUT DÉFINIR DES DISPOSITIONS RELATIVES A :

- **A LÀ 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*



## ■ 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, échancier

## ■ AMÉNAGEMENT :

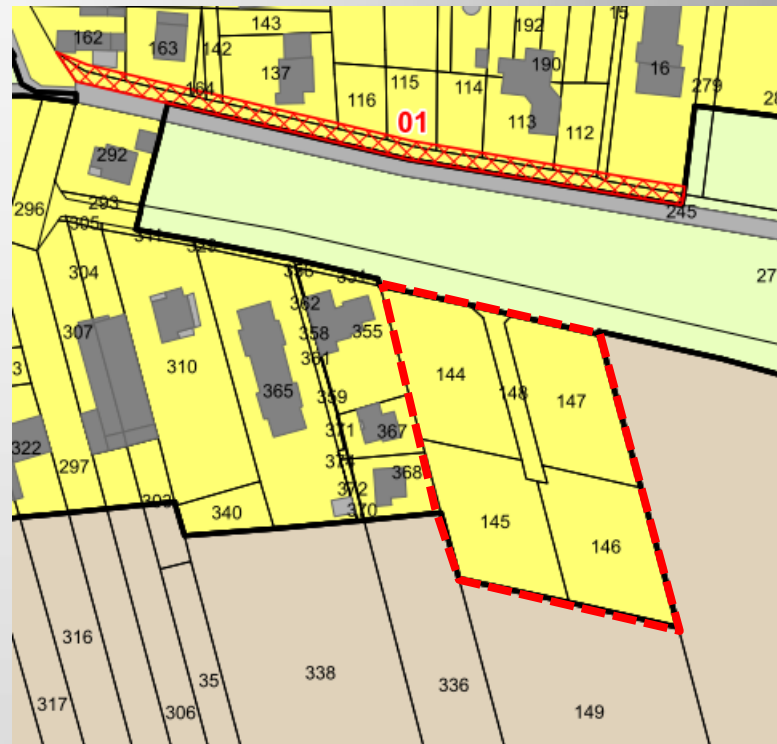
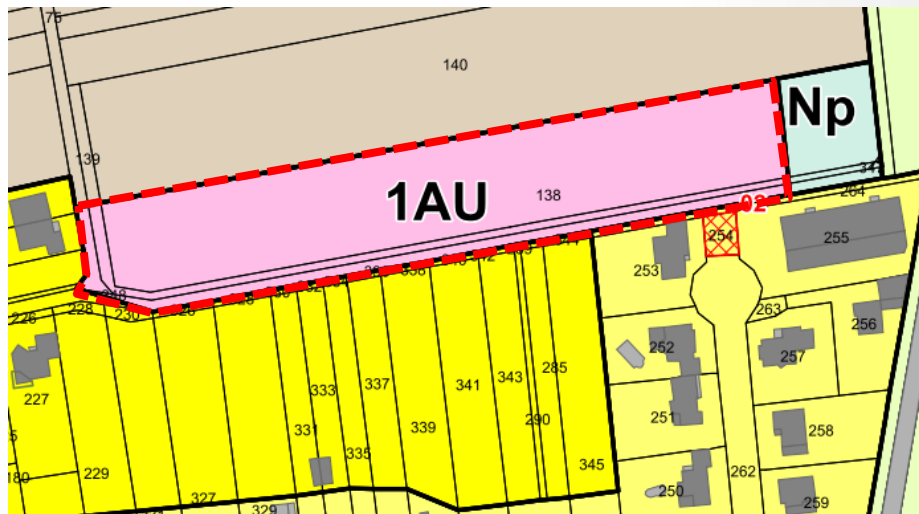
Scénarii de composition urbaine et paysagère ayant pour but de préciser les capacités d'organisation des typologies, la répartition spatiale, l'organisation viaire, les capacités d'accueil

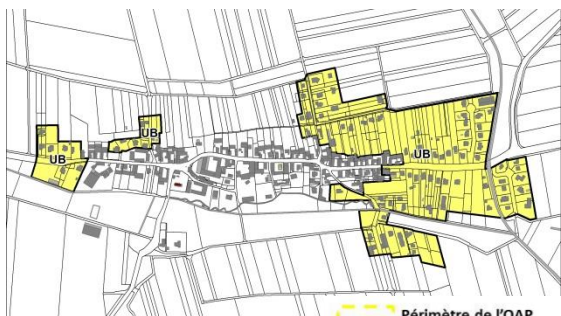
## ■ ORIENTATIONS :




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...)

## ■ DEUX SECTEURS SONT CONCERNÉS

- le secteur 1AU au nord de l'Allée des Charmes
- le secteur UB rue des Noyers





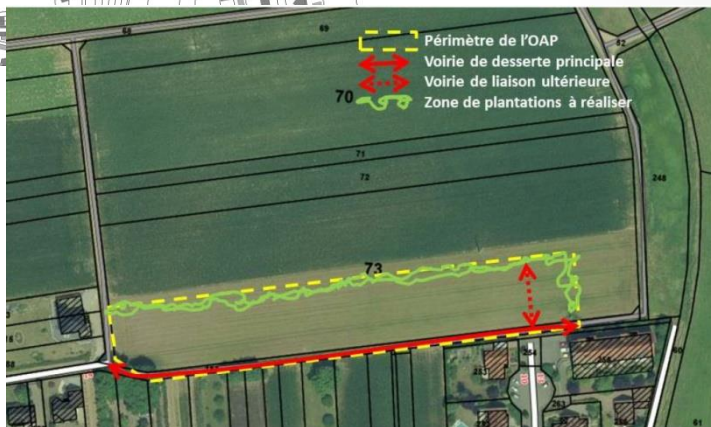
 Périmètre de l'OAP  
 Voirie de desserte  
 Zone de plantations à réaliser

### ■ OAP SUR LA ZONE UB SITUÉE RUE DES NOYERS

- Desserte par une voie interne depuis la rue du Noyer
- Densité minimale de 6-7 logements



## DES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT QUI S'AJOUTENT AUX RÈGLES ÉCRITES



### ■ LA ZONE D'EXTENSION 1AU AU NORD-EST DU VILLAGE

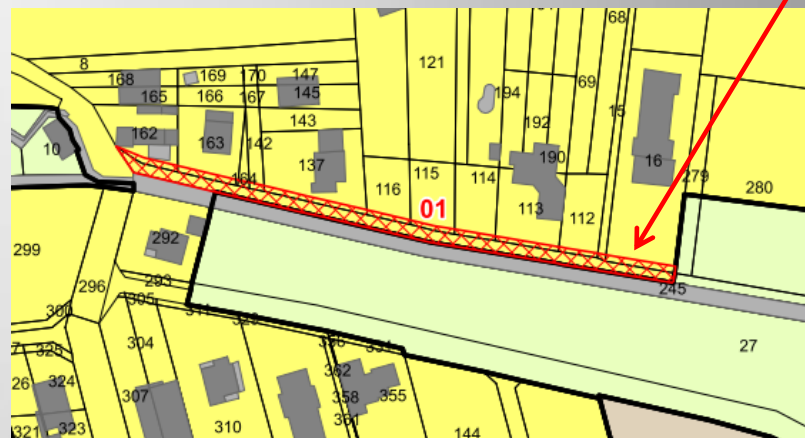
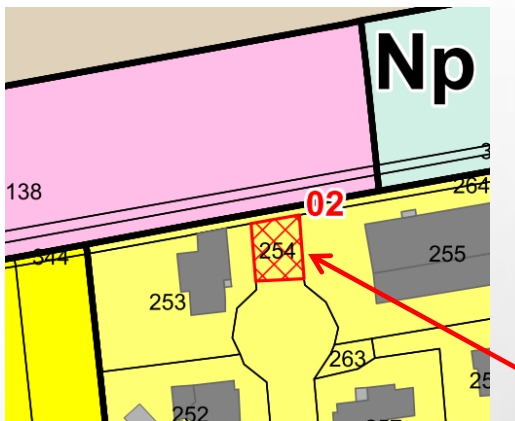
- Urbanisation d'un seul tenant dans le respect des principes définis par l'OAP correspondante
- Dispositions réglementaires très similaires à celles de la zone UB

### ■ OAP

- Diversité des typologies de logements
- Densité minimale de 17 logts/ha
- 20 % logements intermédiaires
- Bouclage viaire avec l'allée des charmes
- Préservation d'une possibilité d'évolution à long terme vers le nord

**LE PLAN DE ZONAGE INTÈGRE ÉGALEMENT DEUX EMPLACEMENTS RÉSERVÉS : CE SONT DES EMPRISES DE TERRAIN, QUI, BIEN QUE CLASSÉES EN ZONE CONSTRUCTIBLES, NE PEUVENT ÊTRE UTILISÉES QUE POUR LA RÉALISATION D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS :**

- L'élargissement de la rue Muhlbach
- La liaison entre l'allée des charmes et la zone 1AU







# LES ÉTAPES SUIVANTES





- **BILAN DES REMARQUES ET OBSERVATIONS ET FINALISATION DE LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE (RÈGLEMENT, ZONAGE, ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION)**
- **ARRÊT DU PROJET PROGRAMMÉ POUR JANVIER 2019**
- **POUR ÊTRE SOUMIS À ENQUÊTE PUBLIQUE EN AVRIL-MAI 2019**
- **POUR UNE APPROBATION À L'AUTOMNE 2019**





- Un registre destiné à recevoir vos remarques, observations, demandes, est à votre disposition dans les locaux de la mairie et à la Communauté d'Agglomération de Haguenau – Direction de l'Urbanisme – 2 rue des Chevaliers à Haguenau
- Possibilité également de déposer un message sur la messagerie [mairie@olwisheim.fr](mailto:mairie@olwisheim.fr)
- Le diaporama de la réunion publique sera disponible en Mairie aux heures d'ouverture, ainsi que sur le site internet :
  - de la commune : [www.olwisheim.fr](http://www.olwisheim.fr)
  - et de l'Agglomération : [www.agglo-haguenau.fr](http://www.agglo-haguenau.fr)





- LA CONCERTATION EST OUVERTE JUSQU'AU **1ER JANVIER 2019**. AUCUNE NOUVELLE DEMANDE NE SERA EXAMINÉE APRÈS CETTE DATE,
- **JUSQU'AU 21 DÉCEMBRE INCLUS**, VOS REMARQUES POURRONT ÊTRE FORMULÉES PAR ÉCRIT SUR LE REGISTRE À VOTRE DISPOSITION EN MAIRIE OU À LA **COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE HAGUENAU**, AUX JOURS ET HEURES D'OUVERTURE HABITUELS,
- **AU-DELÀ DU 21 DÉCEMBRE JUSQU'AU 1ER JANVIER 2019**, VOS REMARQUES PEUVENT ÊTRE TRANSMISES PAR ÉCRIT OU PAR MAIL, LA COMMUNE ACCUSANT RÉCEPTION DÈS RÉOUVERTURE DE LA MAIRIE APRÈS LES FÊTES.





# PLACE AUX ÉCHANGES

