

Secteur du Jungenwald

Projet de zonage - zone urbaine

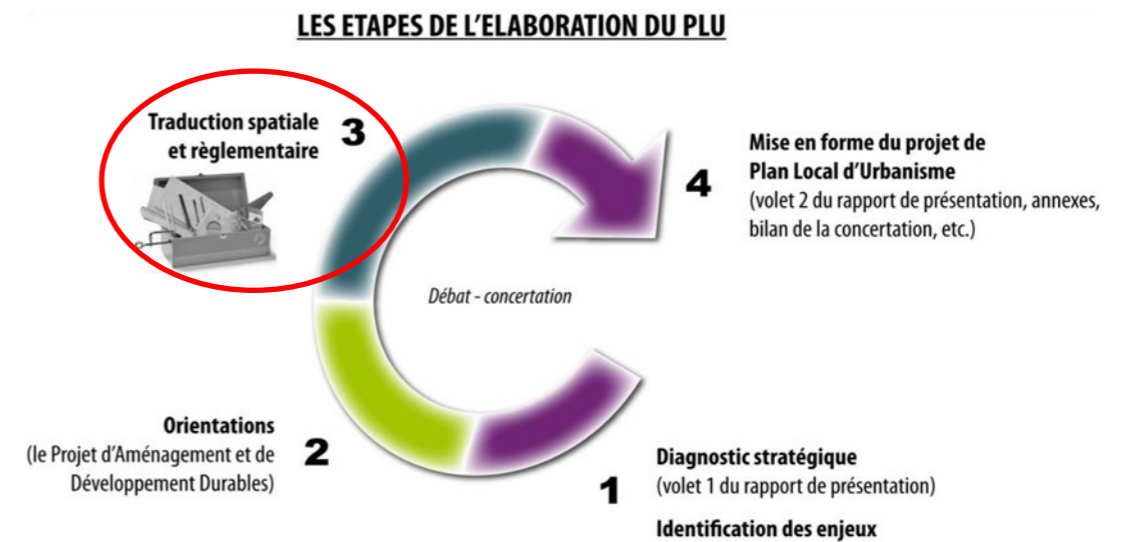


L'élaboration du futur Plan Local d'Urbanisme (PLU)
Exprimez-vous !



Le Conseil Municipal a prescrit, le 24 octobre 2014, la **révision du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S) en Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)**. Le PLU permettra de répondre aux besoins des habitants, d'intégrer les évolutions de la réglementation et de réfléchir à des projets pour notre commune. La réunion publique du 13 octobre dernier a permis de vous présenter les enjeux du territoire, mais également le projet politique qui sert de fondation à la traduction réglementaire à laquelle nous travaillons actuellement.

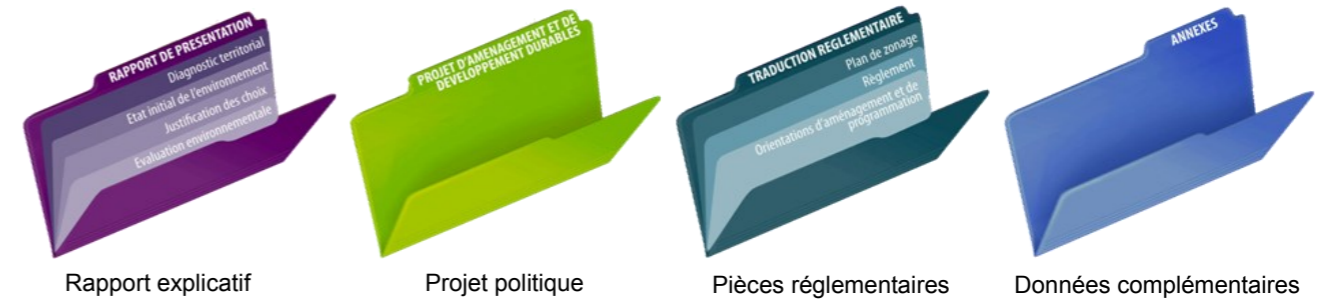
Les phases d'études du PLU



Ci-dessus, les étapes d'élaboration du projet de PLU et son état d'avancement

Nous vous invitons à venir prendre connaissance des documents réglementaires en phase d'élaboration, en mairie, aux horaires et jours habituels d'ouverture, **dès lundi 13 février**, ainsi que lors de **deux permanences** qui auront lieu en mairie, au 1^{er} étage les :

Vendredi 10 février 2017 de 16h à 19h
et
Mercredi 22 février 2017 de 16h à 19h



Les pièces réglementaires seront présentées aux services de l'Etat à la fin du mois de février 2017, avant la finalisation de la phase de travail à la fin du mois de mars 2017. **Vous avez donc jusqu'au 15 mars 2017** pour exprimer vos remarques et vos questions dans le registre de concertation.

Le règlement du PLU - extraits des principales dispositions

Les éléments décrits ci-dessous sont une synthèse des dispositions rédigées dans le règlement pour les zones U et AU. Ils ne peuvent, en aucun cas, se substituer à une lecture complète du règlement lors de la préparation d'un projet.

UA	UB	UJ	1AU
Secteur à vocation d'habitat et de mixité des usages, à l'exception des activités incompatibles avec l'habitat		Le secteur UJ n'admet que de petites constructions, par exemple abris de jardins, abris à bois, etc...	En secteur 1AU, il faut une opération d'ensemble pour que la zone soit constructible avec la même vocation que les zones urbaines
Le terrain doit être accessible depuis la rue et desservi par l'eau, l'assainissement, l'électricité, ... sinon, il n'est pas constructible.		Les réseaux sont disponibles au droit de la zone et les équipements internes sont à créer pour obtenir des terrains constructibles.	
La façade de la construction s'implante dans la bande formée par les constructions voisines et sur au moins une des limites séparatives latérales.	La façade de la construction s'implante dans la bande formée par les constructions voisines et sur au moins une des limites séparatives latérales.	L'implantation de ces constructions est assez « libre », à partir du moment où elles ne s'implantent pas sur limite d'emprise publique.	L'implantation des constructions sera déterminée par le plan d'aménagement de l'opération future ainsi que par le règlement de l'opération.
La construction aux abords des cours d'eau et fossés est réglementée.			
L'emprise au sol maximale des constructions (en projection verticale) est limitée à 60% de l'unité foncière incluse en zone UA.	L'emprise au sol maximale des constructions (en projection verticale) est limitée à 40% de l'unité foncière incluse en zone UB. En secteur UBb, elle est réglementée.	L'emprise au sol des constructions est limitée à 30m ² , de même que l'extension des constructions existantes en zone UJ.	L'emprise au sol n'est pas limitée, en revanche, l'implantation des constructions doit respecter les apports solaires hivernaux.
La hauteur maximale des constructions est de 10m au faitage et de 7,5m à l'acrotère, mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel d'assiette de la construction.	La hauteur maximale des constructions est de 10m au faitage et de 5,5 m à l'acrotère, mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel d'assiette de la construction	La hauteur des constructions nouvelles est limitée à 3,50 m. La hauteur des abris pour les piscines enterrées est limitée à 2,50m.	
Les places de stationnement sont à créer à raison d'1 place par 65m ² de surface de plancher créée pour de l'habitat. Une pondération est possible de 3 places max. par logement. Des espaces de stationnement des vélos sont également obligatoires.			
Les déblais et remblais ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,50m par rapport au terrain naturel. Le volume principal des toitures présente des pentes comprises entre 45 et 52°. Sauf les équipements publics, les constructions d'activités, agricoles et les petites constructions qui pourront présenter des toitures de pentes comprises entre 5 et 15°.	L'insertion dans la pente des constructions, ainsi que la gestion des accès des véhicules disposent de règles spécifiques qu'il est important de respecter pour permettre une bonne insertion des constructions dans la pente naturelle des terrains.		

Le plan de zonage - Projet

Le plan de zonage découpe l'ensemble du ban communal en quatre zones



- Dans les zones **Urbaines**, les réseaux sont disponibles et permettent de construire
- Les zones **A Urbaniser**, sont destinées à être aménagées à court ou moyen terme pour y permettre de construire
- Les zones **Agricoles** sont réservées aux activités agricoles et aux installations qui leur sont nécessaires
- Les zones **Naturelles** ne sont pas destinées à être bâties, on y admet l'évolution des constructions existantes ainsi que les constructions destinées à l'exploitation forestière

Les zones urbaines - U		
	Zone UA	<i>Zone Urbaine constructible de centre ancien</i>
	Zone UB	<i>Zone urbaine constructible à dominante pavillonnaire - elle comprend 3 secteurs :</i>
	UBa	- UBa : rue des Romains et rue Bellevue
	UBb	- UBb : pour le lotissement Jungenwald et le secteur du Wisch
	UBc	- UBc : rue de Molsheim
	Zone UE	<i>Zone urbaine constructible pour les équipements publics et d'intérêt collectif</i>
	Zone UJ	<i>Zone urbaine de parcelles de jardins, le long du Rosenmeer</i>
La zone à urbaniser - AU		
	Zone 1AU	<i>Secteur de développement urbain de la commune par une opération groupée</i>
La zone agricole - A (non représentée sur le plan page suivante)		
	Zone A	<i>Secteur agricole inconstructible</i>
	Zone Ac	<i>Secteur agricole constructible dans le cadre de vocations agricoles et activités rattachées</i>
La zone naturelle - N (non représentée sur le plan page suivante)		
	Zone N	<i>Zone naturelle inconstructible à l'exception de l'extension limitée des constructions existantes sans changement d'affectation</i>

Comment lire le plan de la page suivante?

- Repérer le terrain sur lequel vous souhaitez avoir des informations et relever la dénomination de secteur de zone dans lequel il est classé.
- Pour connaître les dispositions réglementaires complètes de la zone concernée, vous pourrez consulter le projet de règlement en mairie à partir du lundi 13/02. Pour plus de détails, nous vous encourageons à venir aux permanences organisées le vendredi 10/02 et le mercredi 22/02 de 16h à 19h.