

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

COMMUNAUTE DE

COMMUNES DE

L'OUTRE-FORET

COMMUNE DE

SCHOENENBOURG

EXTRAITS DU RAPPORT DE PRESENTATION

Modification n°1 APPROBATION

VU POUR ETRE ANNEXE
A LA DELIBERATION DU
12/04/2017

A HOHWILLER
LE 18/04/2017

LE PRESIDENT

PIERRE MAMMOSSER



atip

AGENCE
TERRITORIALE
INGÉNIERIE
PUBLIQUE

Communauté de Communes de Soultzerland

Plan Local d'Urbanisme de SCHOENENBOURG *Rapport de présentation*

✓ *Zone UC*

La zone U correspond à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

⇒ La zone UC correspond au secteur de la cité militaire située sur la commune de Schoenenbourg.

✓ *Zone UE*

La zone UE correspond à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'équipements publics et aux occupations et utilisations qui y sont nécessaires.

⇒ La zone UE correspond aux secteurs destinés aux équipements et à leur développement sur la commune de Schoenenbourg.

✓ *Zone UX*

La zone UX est une zone urbaine équipée. Elle accueille principalement les constructions et installations liées à des activités industrielles, artisanales ou commerciales.

Caractère de la zone AU

✓ *Zone 1AU*

La zone 1AU correspond à des secteurs naturels à vocation d'urbanisation dans le cadre d'opérations d'aménagement groupé ou au coup par coup sous réserves des conditions définies dans le règlement et les orientations d'aménagement. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation. Les équipements existent au droit de la zone.

⇒ La zone 1AU correspond aux secteurs identifiés sur le plan de zonage de la commune de SCHOENENBOURG.

Communauté de Communes de Soultzerland

Plan Local d'Urbanisme de SCHOENENBOURG Rapport de présentation

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
7	Les constructions peuvent s'implanter sur limite latérale sur une longueur maximale de 12 mètres, en léger recul ou à une distance minimale de 3 mètres.	Favoriser la densification et l'optimisation de l'utilisation de l'espace tout en maintenant l'aspect village et la tradition locale des Schlupfs.
	Une distance minimale de 6 mètres est à préserver depuis les berges des cours d'eau et fossés.	Prévenir le risque de débordement des fossés et favoriser le libre écoulement de l'eau
9	L'emprise au sol est limitée à 60% de l'unité foncière incluse dans la zone U.	Permettre la densité de bâti sur la parcelle tout en maintenant le caractère rural et l'aspect village.
10	La hauteur maximale est fixée à 9 mètres à l'égout et à l'acrotère et à 12 mètres au faitage à partir du niveau moyen du terrain naturel d'assiette de la construction.	Autoriser les constructions dans les hauteurs existantes dans le tissu urbain actuel et favoriser leur insertion dans le site.
11	Les toitures seront de teinte rouge, brun ou noir non vernissé et les façades doivent être recouvertes d'enduits ou conçus pour rester apparents.	Respecter les caractéristiques du bâti existant
	Les clôtures sont limitées à 1,80 mètre sur la limite d'emprise publique et à 2 mètres en limite séparative. Les murs pleins ne peuvent dépasser 1,20 mètre.	Garder la possibilité d'ouverture vers l'espace public tout en permettant à chacun de clôturer sa parcelle.
12	Les normes de stationnement sont fixées en fonction de la SHON bâtie. Il doit se faire en-dehors de l'espace public	Eviter le stationnement sur l'espace public et permettre la réhabilitation du bâti dans des conditions optimisées de fonctionnement de la parcelle par rapport à l'espace public.
	Le garage fermé n'est pas considéré comme une place, mais son accès peut l'être.	Eviter que les constructions prévoient des espaces de stationnement en garage fermé alors que ces espaces sont en réalité utilisés comme espaces complémentaires à la construction et non destinés au stationnement des véhicules. Les espaces de stationnement doivent ainsi être prévus à l'extérieur de la construction à édifier.
13	Les espaces non bâtis doivent être aménagés et plantés	Assurer des abords qualitatifs au bâti
	60% des espaces non bâtis doivent rester perméables aux eaux pluviales.	Eviter l'imperméabilisation trop importante du sol.

3.2. Les choix retenus pour la zone AU

3.2.1. Les choix retenus pour la zone 1AU

La définition des limites de la zone 1AU

✓ *Zone 1AUa*

La zone 1AUa correspond à la zone qui a fait l'objet d'un permis d'aménager et qui est en cours d'aménagement. Ce projet était déjà inscrit dans le périmètre de Carte Communale et a ainsi fait l'objet d'une réflexion pour une opération groupée. Le zonage 1AU a cependant été maintenu dans la mesure où les équipements ne sont pas réalisés. Il s'agit en outre d'un secteur de maîtrise foncière communale.

✓ *Zone 1AUb*

La zone 1AUb sera urbanisée au coup par coup sous réserves des conditions définies dans le règlement et les orientations d'aménagement. Son urbanisation permettra de créer un bouclage entre la rue Seefeld aménagée récemment et la rue des papillons. Elle intègre le secteur à protéger identifié spécifiquement et qui préconise le maintien des bandes enherbées destinées à limiter le risque de coulées d'eau boueuse. Cette zone 1AUb vient ainsi compléter la forme urbaine qui se dessinait entre les futures constructions de la rue Seefeld et les constructions existantes au Nord de la rue des papillons.

Les orientations d'aménagement associées à la zone 1AUa

Les orientations d'aménagement définies pour la zone 1AUa ont pour objet d'optimiser l'organisation future du secteur de développement en définissant les principes structurants du secteur exposant la volonté communale.

La mise en place d'aménagements paysagers permettra en outre de faciliter l'insertion paysagère du projet et de gérer les espaces de transition entre le bâti à implanter et le bâti existant.

Les orientations d'aménagement associées à la zone 1AUb

Les orientations d'aménagement définies pour la zone 1AUb ont pour objet de poursuivre l'urbanisation progressive de la rue Seefeld tout en permettant de boucler cette dernière avec la rue des Papillons.

L'aménagement de cette voirie devra intégrer les problématiques de coulées d'eaux boueuses afin de réduire leur impact.

Communauté de Communes de Soultzerland

Plan Local d'Urbanisme de SCHOENENBOURG Rapport de présentation

Le contenu du règlement de la zone 1AU

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
1 et 2	L'urbanisation des zones devra se faire sous forme d'opération groupée ou au coup par coup en respect des orientations d'aménagement.	La commune a réfléchi à l'organisation future des zones et souhaite un développement qualitatif des secteurs par le biais des orientations d'aménagement
	Dans le secteur IAUA, toutes les constructions sont interdites sans les conditions d'ouverture de la zone.	Soumettre la possibilité de construire à une opération d'aménagement groupée.
	Les secteurs 1AUA doit présenter une surface minimale de 1 hectare pour l'ouverture à l'urbanisation.	Les secteurs dont la surface est relativement importante seront aménagés sous forme groupée à partir d'une surface suffisante à la réalisation des réseaux pour l'opération et pour les futures phases d'opération.
	Dans le secteur 1AUB l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur de zone est autorisée conformément à l'article L 151-20 du code de l'urbanisme.	Permettre la poursuite de l'urbanisation progressive de la rue Seefeld et son bouclage avec la rue des Papillons.
3	L'accès doit présenter une largeur minimale de 3 mètres.	Veiller à ce que chaque terrain dispose d'un accès suffisant pour la desserte de la parcelle
	Les voies en impasse sont interdites sauf si elles ont vocation à créer, à terme, un bouclage dans le cadre d'une opération ultérieure.	Faciliter le bon fonctionnement du réseau viaire et garantir la circulation aisée des véhicules de services et de sécurité.
	Lorsqu'elles desservent plusieurs constructions, la largeur minimale des voies, même privées est fixée à 4 mètres.	Garantir la bonne desserte des constructions, notamment celles qui se placeraient en arrière de constructions existantes
4	Le branchement aux réseaux publics est obligatoire. Si les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.	Répondre aux impératifs de salubrité publique et de qualité des eaux et de l'environnement. Préserver le paysage urbain en évitant les lignes aériennes.
6	Les constructions en première ligne doivent se placer à une distance comprise entre 0 et 5 mètres en secteur de zone IAUA et entre 0 et 10 mètres en secteur de zone 1AUB.	Respecter les alignements existants
	Elles peuvent également se placer à une distance permettant l'optimisation de l'orientation par rapport aux objectifs énergétiques.	Proposer une souplesse d'alignement des constructions pour permettre l'optimisation énergétique des bâtiments.

Communauté de Communes de Soultzerland

Plan Local d'Urbanisme de SCHOENENBOURG Rapport de présentation

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
7	Les constructions peuvent s'implanter sur limite séparative ou à une distance minimale de 3 mètres.	Favoriser la densification et l'optimisation de l'utilisation de l'espace en maintenant l'aspect village
	Une distance minimale de 6 mètres est à préserver depuis les berges des cours d'eau et fossés.	Prévenir le risque de débordement des fossés et favoriser le libre écoulement de l'eau
9	L'emprise au sol est limitée à 60% de l'unité foncière.	Permettre la densité de bâti sur la parcelle tout en maintenant le caractère rural et l'aspect village.
10	La hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère est fixée à 7 mètres en secteur de zone IAUA et 9 mètres en secteur de zone IAUB La hauteur maximale au faitage est fixée à 11 mètres en secteur de zone IAUA et 12 mètres en secteur de zone IAUB. Ces hauteurs sont mesurées à partir du niveau moyen du terrain naturel d'assiette de la construction.	Autoriser les constructions dans les hauteurs existantes dans le tissu urbain actuel et favoriser leur insertion dans le site.
11	Les toitures seront de teinte rouge, brun ou noir non vernissé et les façades doivent être recouvertes d'enduits ou conçus pour rester apparents	Respecter les caractéristiques du bâti existant.
	Les clôtures sont limitées à 1,80 mètre sur la limite d'emprise publique et à 2 mètres en limite séparative Les murs pleins ne peuvent dépasser 1,20 mètre.	Garder la possibilité d'ouverture vers l'espace public tout en permettant à chacun de clôturer sa parcelle.
12	Les normes de stationnement sont fixées en fonction de la SHON bâtie. Il doit se faire en-dehors de l'espace public.	Eviter le stationnement sur l'espace public et permettre, le cas échéant, la réhabilitation du bâti dans des conditions optimisées de fonctionnement de la parcelle par rapport à l'espace public.
13	Les espaces non bâtis doivent être aménagés et plantés	Assurer des abords qualitatifs au bâti
	80% des espaces non bâtis doivent rester perméables aux eaux pluviales.	Eviter l'imperméabilisation trop importante du sol.