



**ELABORATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)
DE GEUDERTHEIM**

RÉUNION PUBLIQUE

Le 08 juin 2023



Sommaire

- ✓ **Rappels généraux**
- ✓ **Rappel des principales orientations du PADD**
- ✓ **Présentation du règlement écrit et graphique**
- ✓ **Présentation des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**
- ✓ **Planning et concertation**
- ✓ **Débat avec le public**

Rappels généraux



✓ **Le PLU = Plan Local d'Urbanisme :**

- ❑ **Est un document d'urbanisme opposable aux tiers**, qui remplace les documents actuellement en vigueur mais uniquement après approbation
- ❑ **Envisage l'avenir du territoire** : Objectifs, besoins et développement à moyen/long terme (environ 15 ans)
- ❑ **Se réalise en concertation avec les habitants** mais dans le respect de l'intérêt général et sous contrôle des **personnes publiques associées (PPA)**
- ❑ **Ressemble globalement au PLU que vous connaissiez mais...**

✓ Le PLU = Plan Local d'Urbanisme :

- ❑ ...faire un PLU aujourd'hui implique notamment une plus forte prise en compte de l'environnement, nécessite d'anticiper les objectifs de la loi Climat et Résilience ainsi que les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale d'Alsace du Nord (en cours de révision / commune en zone blanche)



Principe de la hiérarchie des normes

✓ Le PLU = Plan Local d'Urbanisme :

- ❑ La Loi Climat et Résilience a été adoptée en août 2021
- ❑ Elle fixe notamment un objectif légal **d'absence de toute artificialisation « nette » à l'horizon 2050**. Pour cela, le rythme de l'artificialisation des sols sur la période 2021-2031 doit être inférieur à la moitié de la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale sur la période 2011-2021.
- ❑ La loi impose les délais de mise en œuvre suivants :
 - Les **SRADDET** doivent être revus avant **février 2024**.
 - Les **SCoT** doivent être mis en compatibilité avant **août 2026**.
 - Les **PLU(i)** doivent être mis en compatibilité avant le **août 2027**.
 - En cas de non respect de l'échéance du 22 août 2027 pour l'évolution des PLU(i), aucune autorisation d'urbanisme ne pourra être délivrée dans une zone à urbaniser, jusqu'à l'entrée en vigueur du document modifié ou révisé.

Rappel des principales orientations du PADD



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Principales orientations (non exhaustif)

- Modérer la croissance démographique par rapport à celle observée ces dix dernières années afin de **ne pas dépasser 3 000 habitants** d'ici 2040
- **Eviter l'étalement urbain** linéaire le long des routes départementales
- Préserver les **caractéristiques urbaines et architecturales** du centre ancien
- Prendre en compte le **risque d'inondation et de coulées d'eaux boueuses** dans les choix d'aménagement
- Encourager le maintien et le développement des **espaces verts**
- Favoriser une **offre en logements diversifiée** en termes de taille, de typologie et de statut d'occupation
- Favoriser le développement des **liaisons douces** au sein du village et pour rejoindre les territoires voisins
- Permettre **l'extension du cimetière**
- ...

- Préserver les **espaces forestiers** au sud du territoire communal
- Protéger les éléments paysagers situés au nord, au niveau du **plateau de Geudertheim**
- Préserver les **espaces agricoles** du mitage en délimitant des secteurs spécifiques au sein desquels les bâtiments d'exploitation peuvent être implantés
- Préserver et améliorer les **continuités écologiques** formées par les cours d'eau et leurs ripisylves

- Mobiliser **moins de 4 ha de zones à urbaniser en extension pour la réalisation de logements** à l'horizon 2040, en complément du renouvellement urbain
- Prévoir une extension de **1,5 ha pour la zone d'activité** existante afin de répondre aux besoins des artisans locaux

Présentation du règlement écrit et graphique



ELEMENTS DU REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE

Il existe 4 grandes zones du PLU :

- La zone urbaine « **U** » (U dans le POS)
- La zone à urbaniser « **AU** » (NA dans le POS)
- La zone agricole « **A** » (NC dans le POS)
- La zone naturelle « **N** » (ND dans le POS)

Et différentes trames graphiques, notamment :

- Les emplacements réservés
- Les éléments à protéger

1. Présentation des zones du PLU

- **Ua** : espaces bâtis anciens à vocation principale d'habitat
- **Ub** : espaces bâtis plus récents à vocation principale d'habitat
- **Ue** : zone d'équipements publics
- **Ux** : zone d'activités économiques
- **1AU** : zone d'urbanisation future principalement dédiée à l'habitat
- **1AUx** : zone d'urbanisation future dédiée aux activités économiques
- **Aa** : zone agricole à préserver, constructibilité très limitée
- **Ab** : zone d'implantation ou de développement des activités agricoles, hors élevage
- **Ac** : zone d'implantation ou de développement des activités agricoles
- **N** : zone naturelle à préserver, constructibilité très limitée
- **Nc** : secteur dédié à la fédération de chasse

Visionnage sur support QGIS

2. Présentation des éléments protégés

- ***Eléments protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :***

- Protection de type 1 pour les **bâtiments remarquables** : destruction interdite et protection de l'aspect générale du bâtiment notamment façade sur rue.
- Protection de type 2 pour les **bâtiments remarquables** : reconstruction obligatoire en cas de démolition soit à l'identique soit dans le respect des caractéristiques générales préexistantes,
- Protection de type 3 pour le **parc du château** : parc inconstructible, allée à conserver, arbres à conserver,
- Protection de type 4 pour les **éléments du patrimoine** tels que calvaires, murs, fontaines, lavoirs, aire de remplissage... : aspect à préserver,

- ***Eléments protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :***

- Protection de type A pour les **milieux boisés, arborés et bocagers** : coupes et défrichements interdits (sauf cas précis),
- Protection de type B pour les **vergers** : coupes et défrichements interdits (sauf cas précis avec replantation),
- Protection de type C pour le **plateau de Geudertheim** : toute intervention sur le site doit concourir au maintien et à la préservation du caractère prairial du site et de la culture en étage structurée par les éléments boisés,

Visionnage sur support QGIS

Présentation des OAP



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

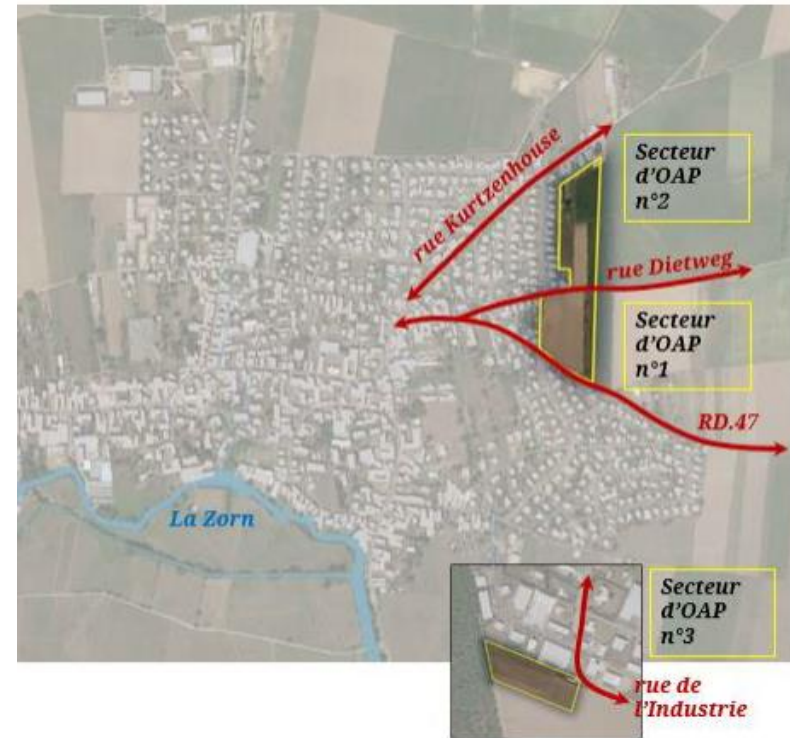
Les OAP « sectorielles » encadrent le développement des secteurs ouverts à l'urbanisation.

Les futurs aménagements doivent être compatibles avec les orientations écrites et les schémas d'aménagement.

3 secteurs font l'objet d'OAP dans le PLU :

- OAP n°1 : secteur 1AU – RD747 (1,42 ha)
- OAP n°2 : secteur 1AU – rue de Kurtzenhouse (1,76 ha)
- OAP n°3 : secteur 1AUx (1,5 ha)

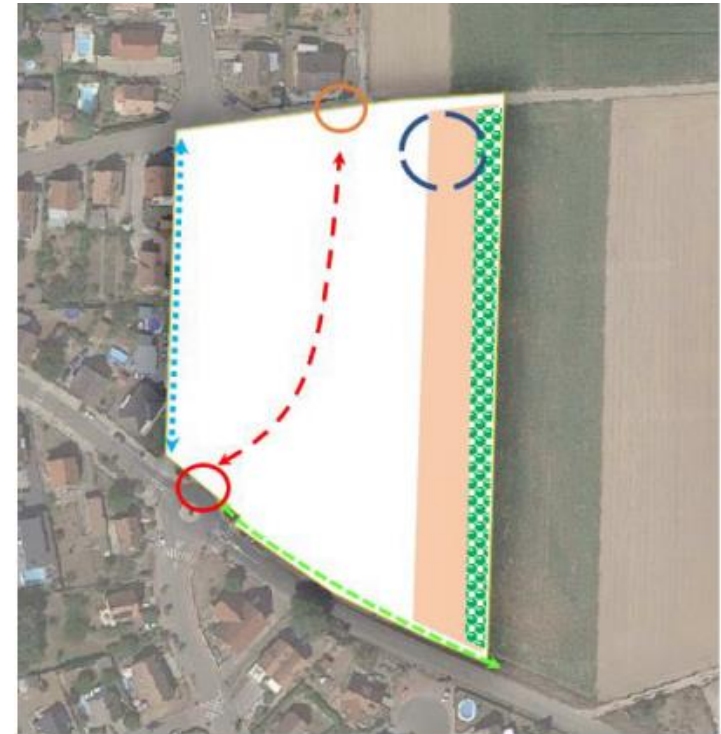
Une OAP « thématique » a également été définie. Elle vise à protéger les éléments de la Trame verte et bleue à travers diverses orientations concernant par exemple la nature en ville, l'insertion paysagère des bâtiments au sein de l'espace agricole, la protection des continuités écologiques et des réservoirs de biodiversité...



OAP n°1 : secteur 1AU – RD747

Principales orientations

- Au moins 25 logements/ha
- Programme de logements diversifié
- Au moins 5% de logements aidés
- Petits collectifs et habitat intermédiaire en frange est
- Aménagements tenant compte de la pente et des problématiques de ruissellement
- Au moins un espace de vie
- Orientation bioclimatique des constructions
- Accès routier unique sur la RD747, au niveau du rond-point
- Mobilités douces
- Écran paysager
- Secteur urbanisable à partir de 2027



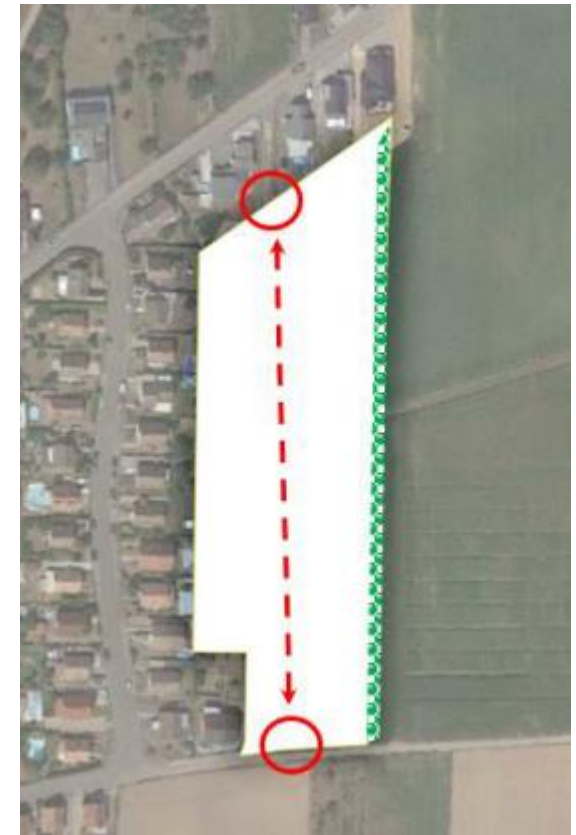
Légende :

- Périimètre du secteur d'OAP
- Accès principal au site
- Accès secondaire au site
- Localisation de la piste cyclable
- Ecran paysager à conserver
- ↔ Amorce de voie à prévoir
- ↔ Bouclage routier
- Liaison douce
- Espace de vie à créer
- Zone privilégiée pour l'implantation de petits collectifs ou de maisons jumelées

OAP n°2 : secteur 1AU – rue Kurtzenhouse

Principales orientations

- Au moins 25 logements/ha
- Programme de logements diversifié
- Au moins 5% de logements aidés
- Aménagements tenant compte de la pente et des problématiques de ruissellement
- Orientation bioclimatique des constructions
- Bouclage avec accès sur rue Dietweg et sur rue de Kurtzenhouse
- Mobilités douces
- Écran paysager
- Secteur ouvert à l'urbanisation à partir de 2032



Légende :

-  Périmètre du secteur d'OAP
-  Accès principal au site
-  Transition paysagère à réaliser
-  Bouclage routier

OAP n°3 : secteur 1AUx

Principales orientations

- Accès unique depuis la rue de l'Industrie
- Aménagement cherchant à limiter le ruissellement des eaux pluviales
- Secteur ouvert à l'urbanisation dès l'approbation du PLU

Planning et concertation



PLANNING GLOBAL

Phase technique Arrêt envisagé été 2023

Réalisation des études:

- Rédaction des premières pièces du dossier
- Débat sur les orientations du PADD en Conseil Municipal
- Réunion avec les Personnes Publiques Associées n°1
- Réunion publique n°1
- Réunion avec les Personnes Publiques Associées n°2
- Réunion publique n°2
- Finalisation de la rédaction du dossier

Délibération du Conseil municipal (arrêt et bilan de la concertation)

Phase administrative Durée approximative 9 mois

Consultation des personnes publiques associées (PPA) – 3 mois

Enquête publique

Délibération du Conseil Municipal (approbation)

✓ Vous souhaitez vous informer sur le projet de PLU :

- ☐ Le dossier en cours d'études et un registre de concertation sont à disposition du public en mairie
- ☐ Des éléments d'information vous sont communiqués par le biais du bulletin communal et sur le site internet
- ☐ Une exposition publique est organisée préalablement à l'arrêt du PLU.

Débat avec le public



Process – une société de la marque **Territoire +**
Mail : thibaud.debonn@territoire-plus.fr