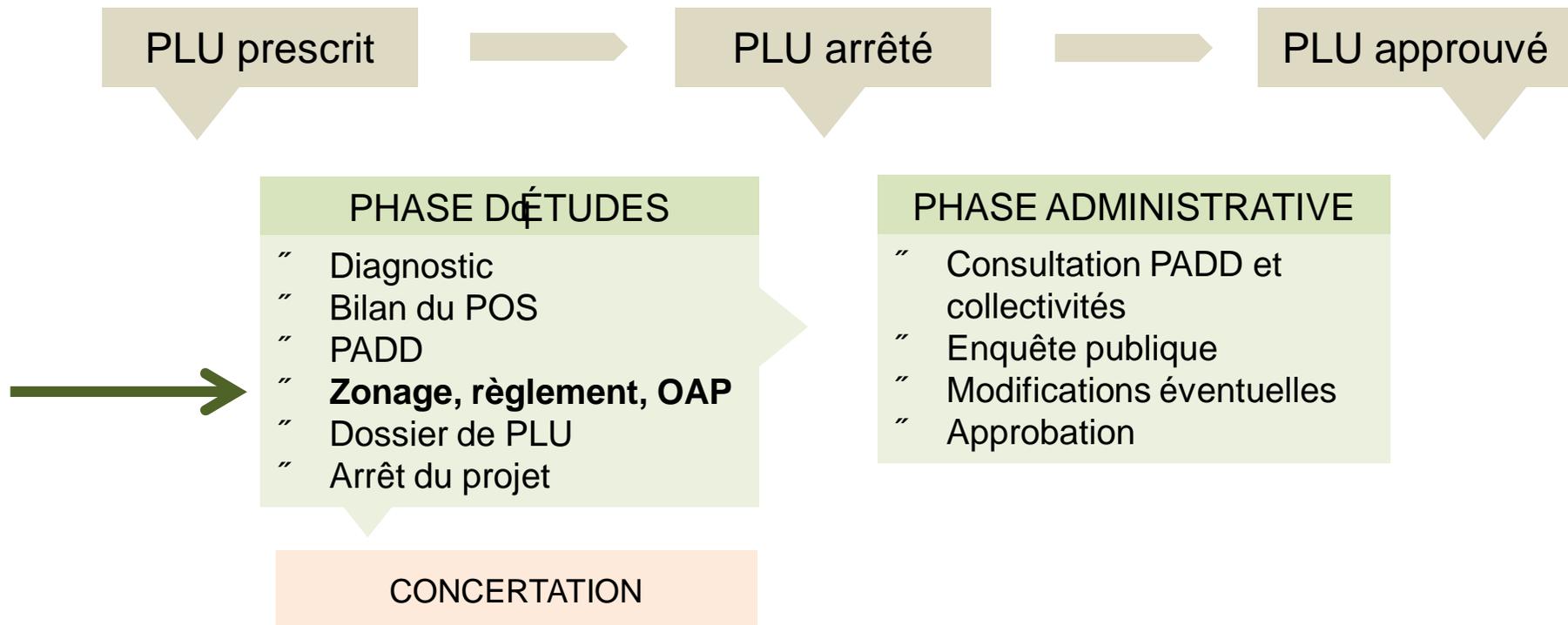


## PLU

### Zonage, règles principales, Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

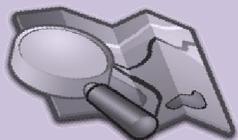
*Réunion publique n°2 du 17 mars 2017*

1. Rappel de la procédure
2. Présentation du zonage, des OAP et du règlement
3. Présentation des surcharges graphiques
4. Temps de échange



## Zonage, règlement, OAP:

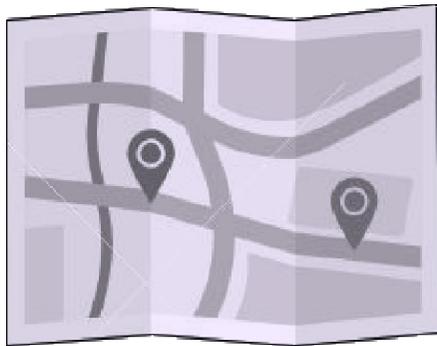
- La commune est à présent en phase dite « **règlementaire** ». Il s'agit de **traduire** concrètement les orientations du **PADD**, à travers le **plan de zonage**, le **règlement** écrit et les **OAP**.

Rapport de présentation	PADD Projet communal	OAP Projets spécifiques	Règlement graphique	Règlement écrit	Annexes
<p>Expose le diagnostic de l'ensemble du territoire.</p> <p>Evalue les incidences des dispositions sur l'environnement.</p> <p>Justifie les choix retenus par la commune.</p>	<p>Détermine les grandes orientations en matière d'aménagement du territoire.</p>	<p>Déterminent des principes d'aménagement sur des secteurs et des quartiers à enjeux.</p>	<p>Fixent des règles d'urbanisme par zone.</p> <p>Ces règles déterminent les conditions d'urbanisation en précisant notamment les destinations et formes des constructions, en réservant des terrains pour de futurs équipements ou encore en préservant les espaces naturels.</p>		<p>Présentent les plans des Servitudes d'Utilité Publique et les autres dispositions en matière de planification territoriale.</p>
					

Il s'agit de **traduire** concrètement les orientations du **PADD**.

Le **règlement** fixe les **conditions d'urbanisation** de chaque parcelle du territoire, en précisant notamment les **destinations** et **formes** des constructions, en réservant des terrains pour les futurs équipements ou voies publiques ou encore en protégeant les espaces naturels ou les boisements.

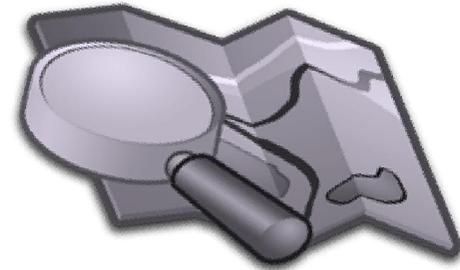
Phase réglementaire = traduction des orientations du PADD



**Règlement  
graphique**  
(plan de zonage)



**Règlement  
écrit**



**OAP**  
(projets spécifiques)

## PLU

” Zones naturelles, « **N** »

” Zones agricoles, « **A** »

” Zones urbaines, « **U** » :

” U habitat

” U activités

” Zones à urbaniser,

« **AU** » :

” zones d'extension

” zone de réserve  
foncière

## POS

” Zones naturelles, « **ND** »

” Zones agricoles, « **NC** »

” Zones urbaines, « **U** » :

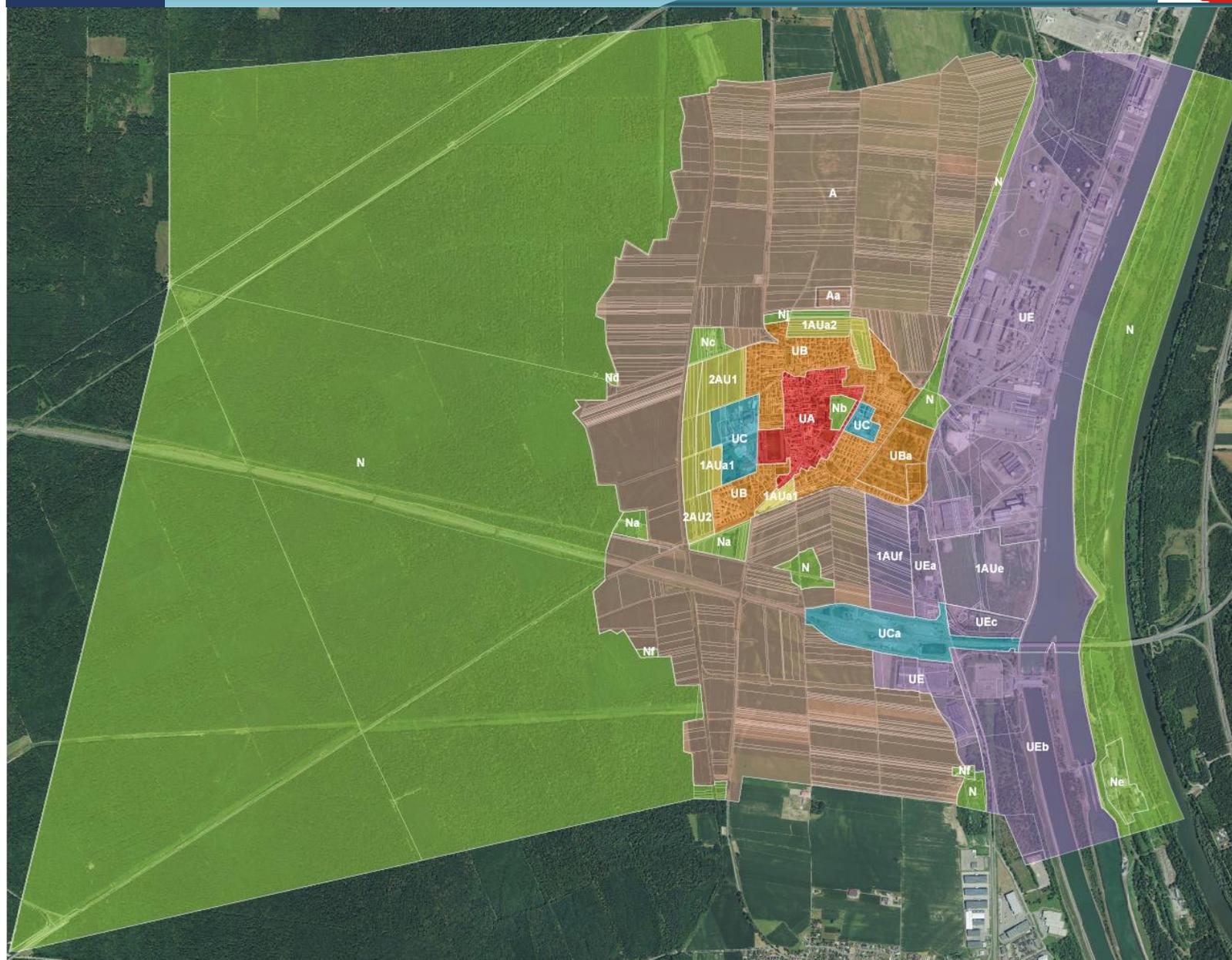
” U habitat

” U activités

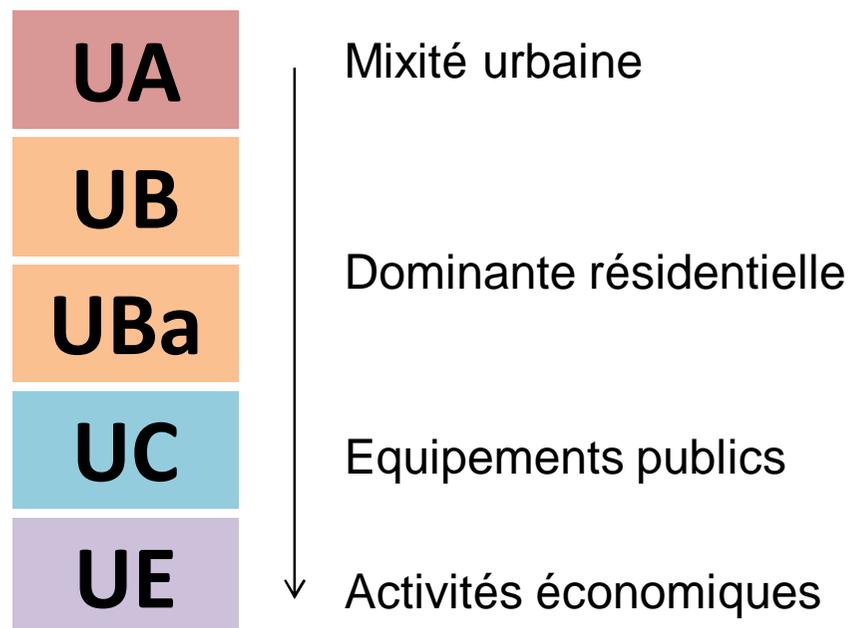
” Zones naturelles avec un  
objectif d'urbanisation, « **NA** » :

” zones d'extension

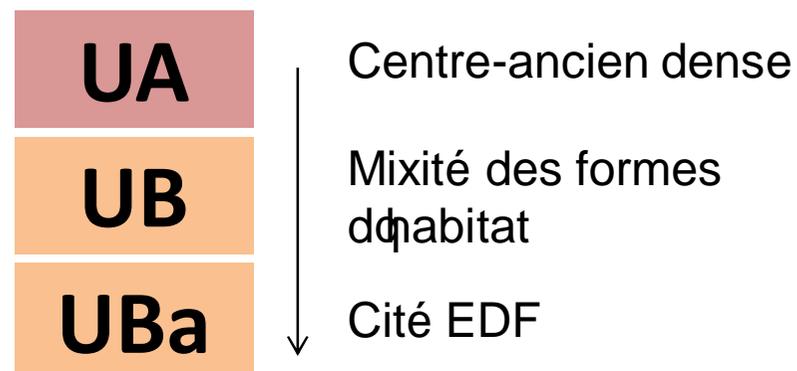
” zone de réserve foncière

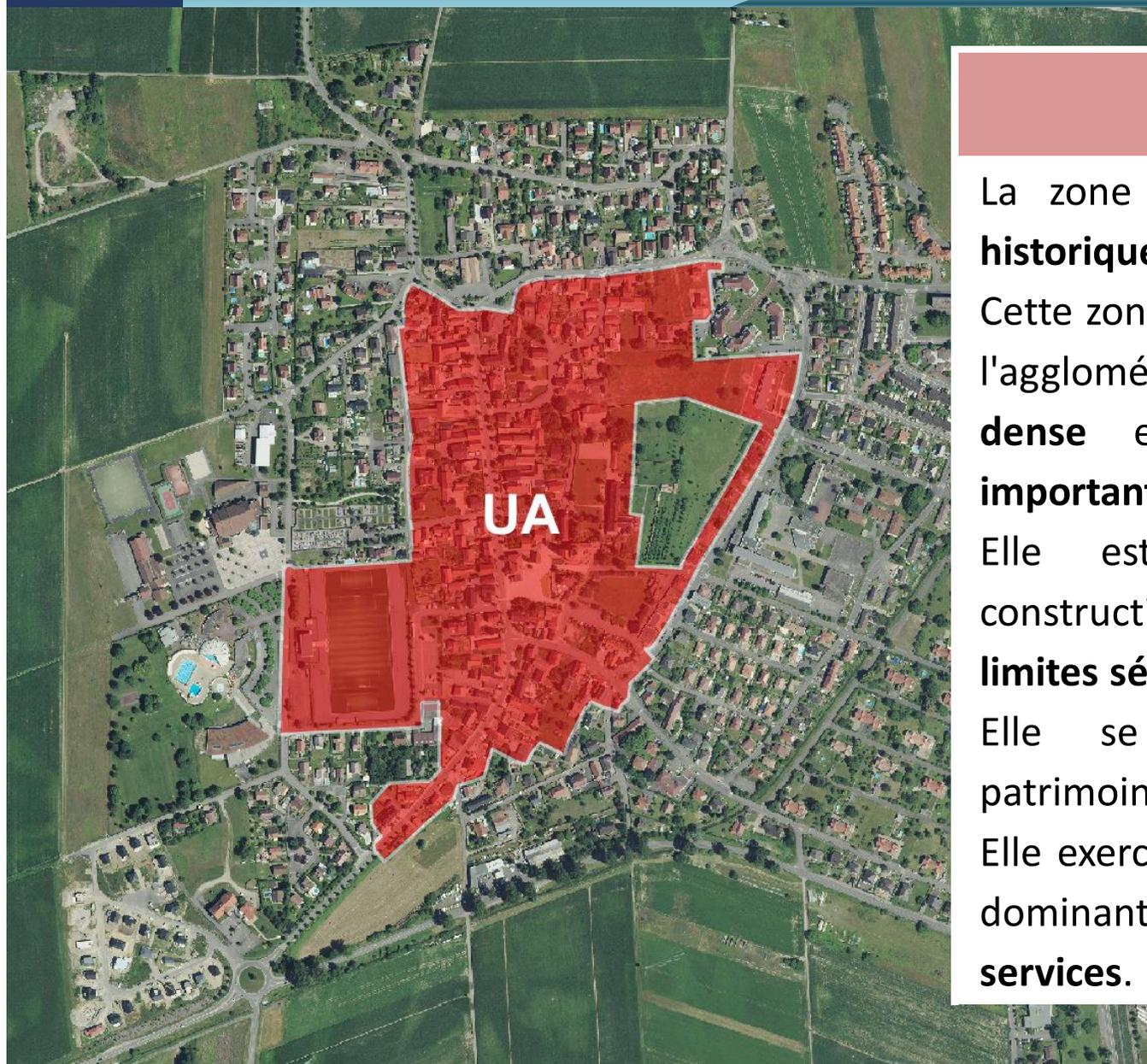


## Fonctions



## Morphologie





## UA

La zone UA recouvre le **centre historique** d'Ottmarsheim.

Cette zone se distingue du reste de l'agglomération par son **tissu bâti dense** et des **volumes bâtis importants**.

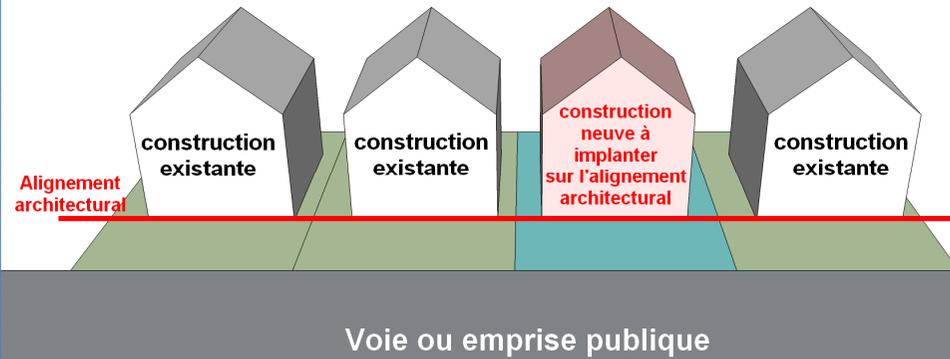
Elle est marquée par des constructions à **l'alignement** et sur **limites séparatives**.

Elle se remarque par son patrimoine (**nouvelle limite ABF**).

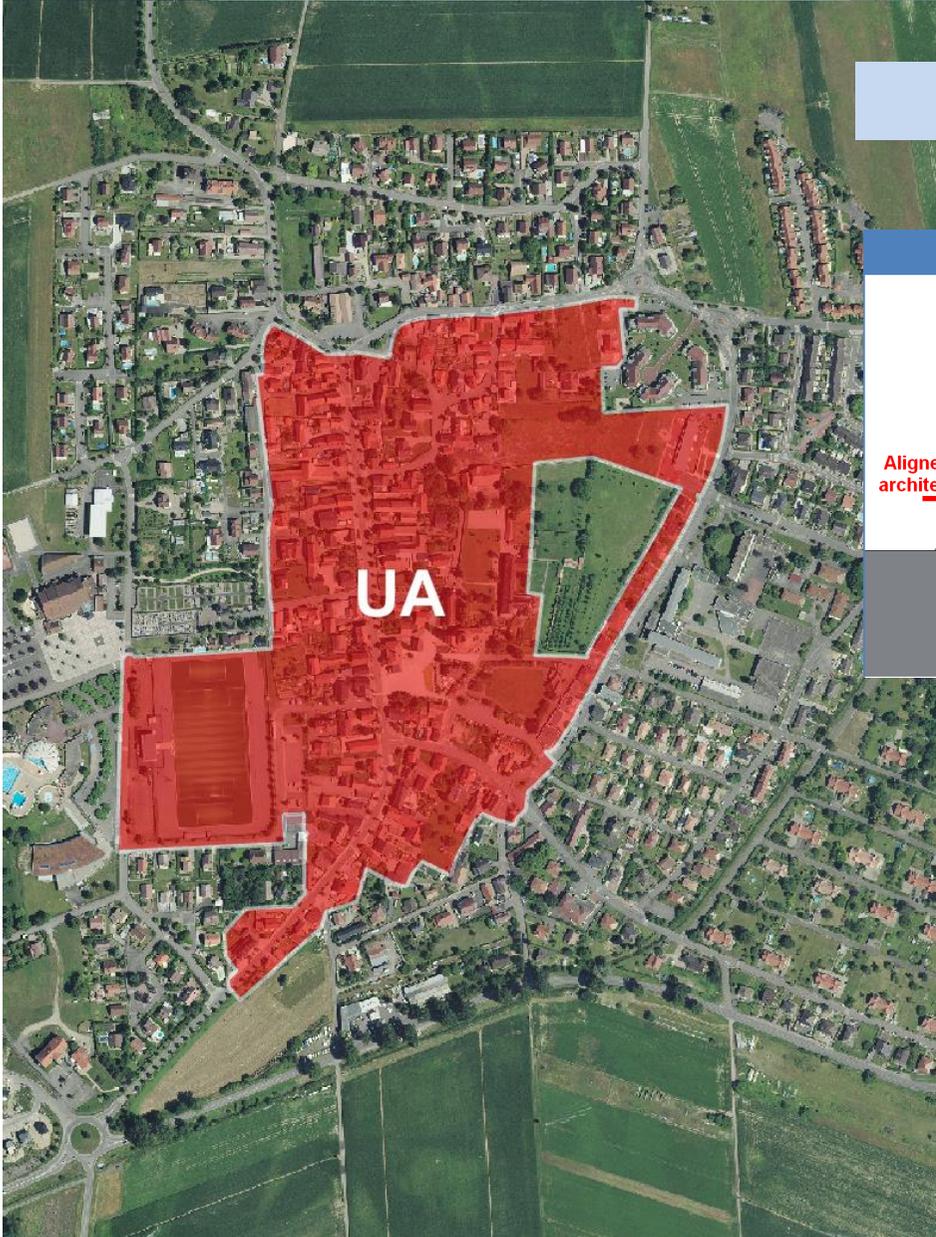
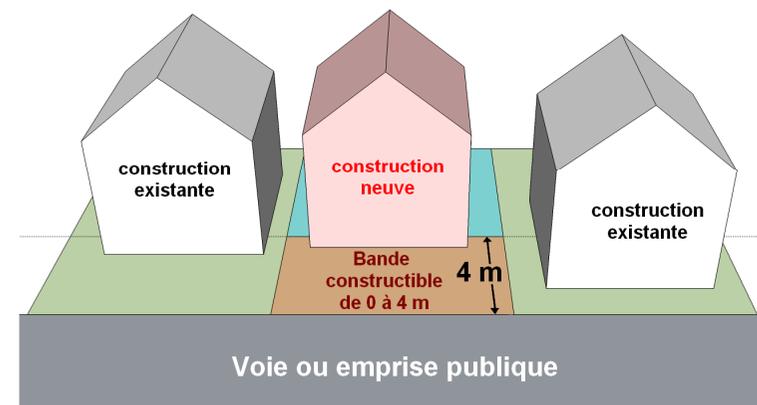
Elle exerce une fonction centrale à dominante **d'habitation et de services**.

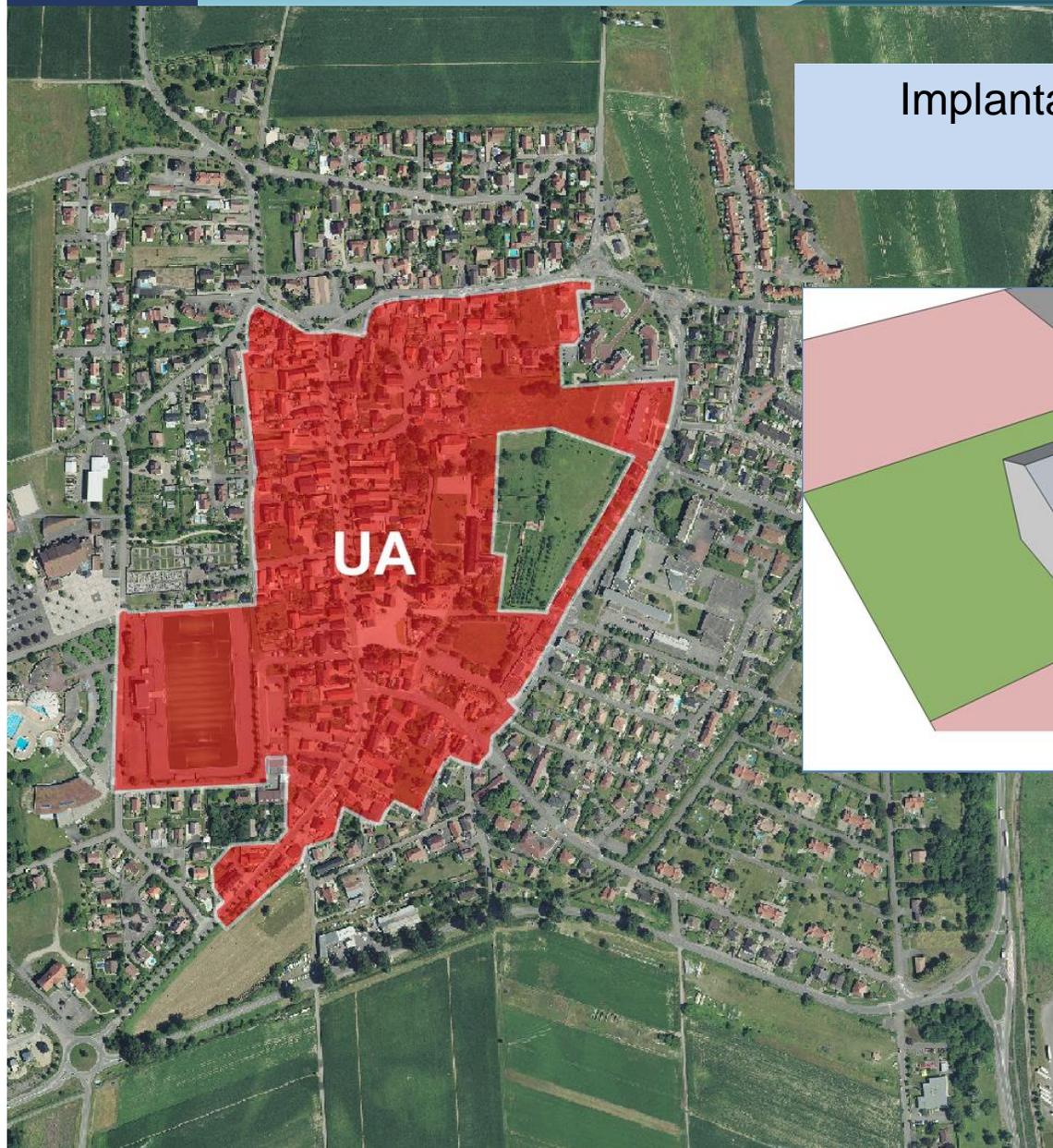
Implantation par rapport à la rue :

En présence d'un alignement architectural

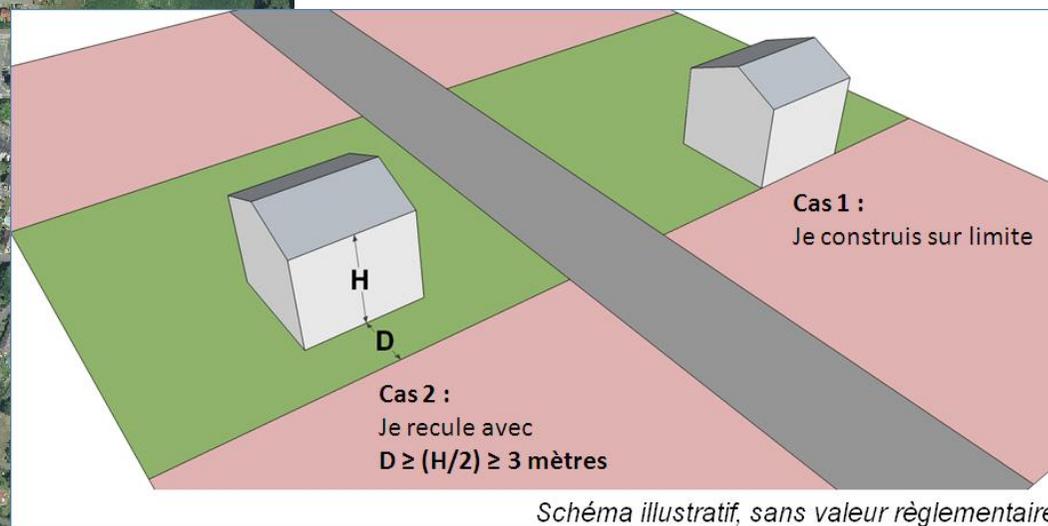


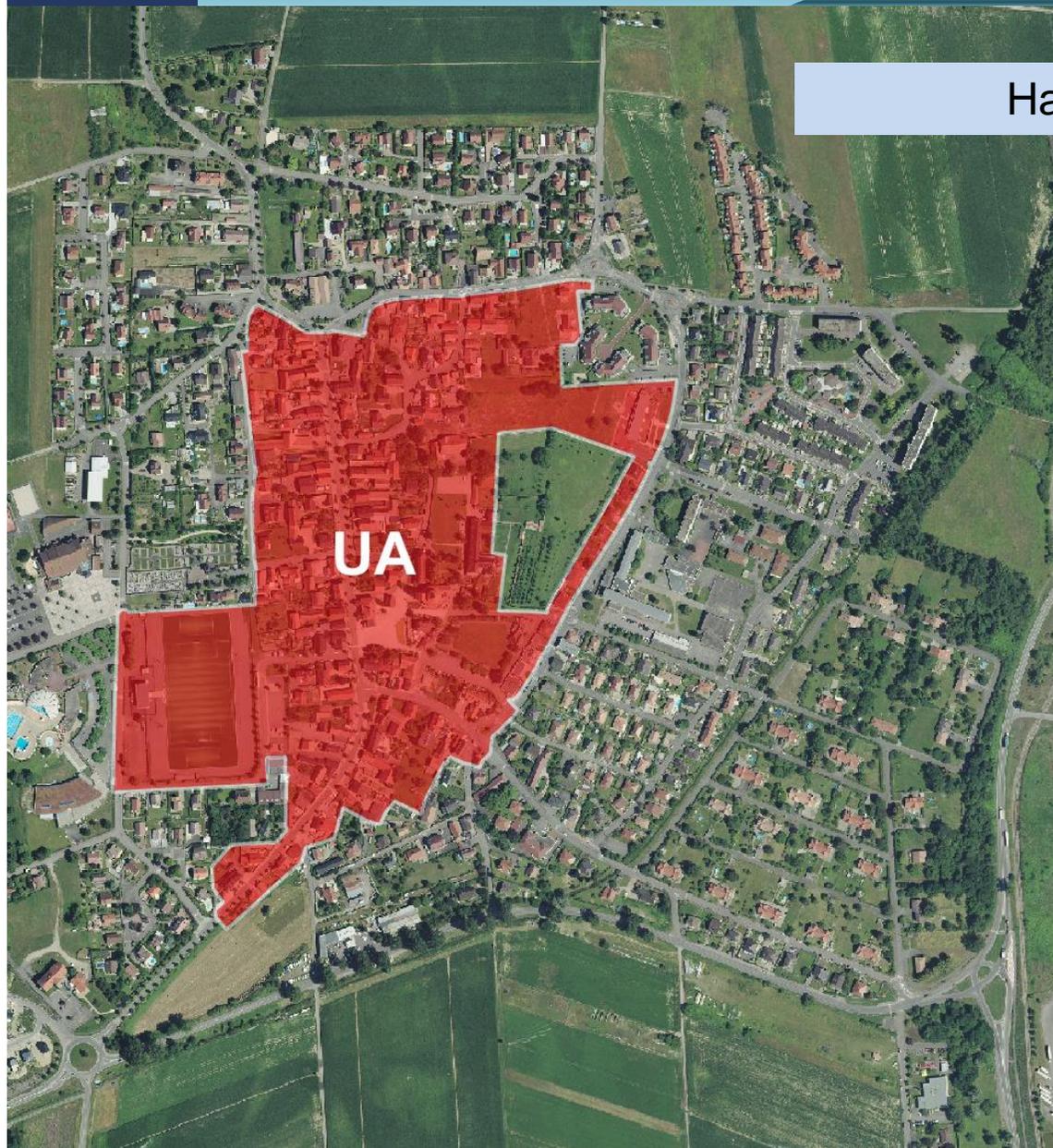
En l'absence d'un alignement architectural



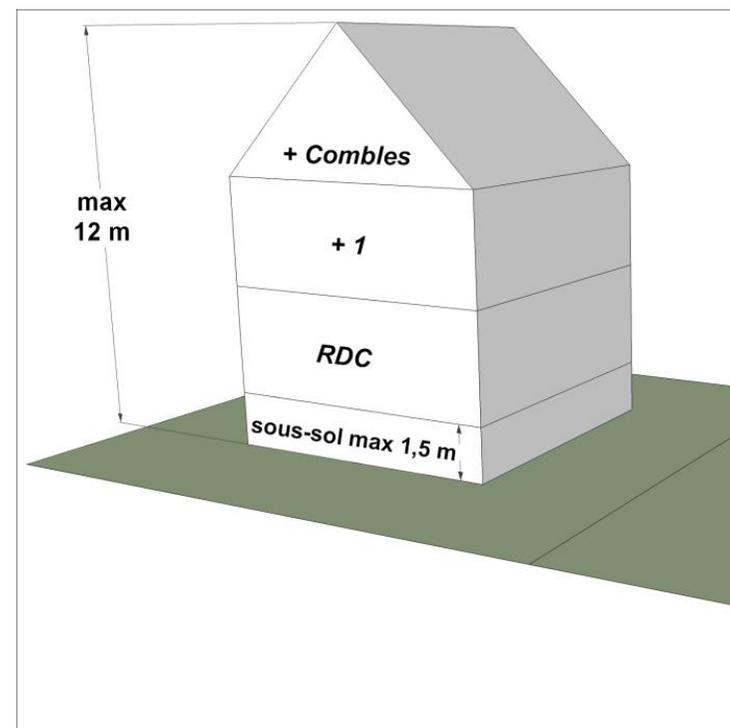


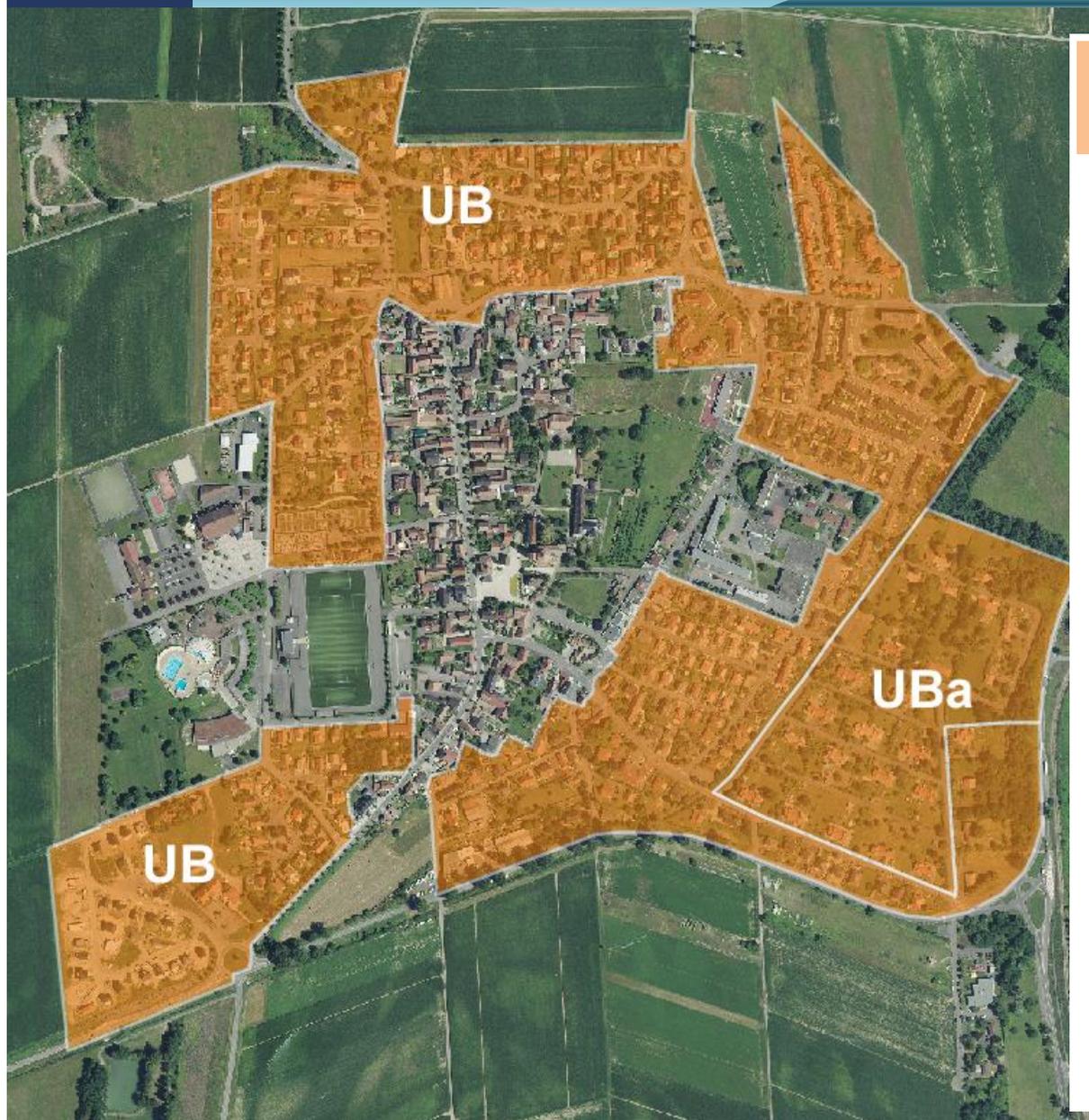
Implantation par rapport aux limites des parcelles :





Hauteurs des constructions :

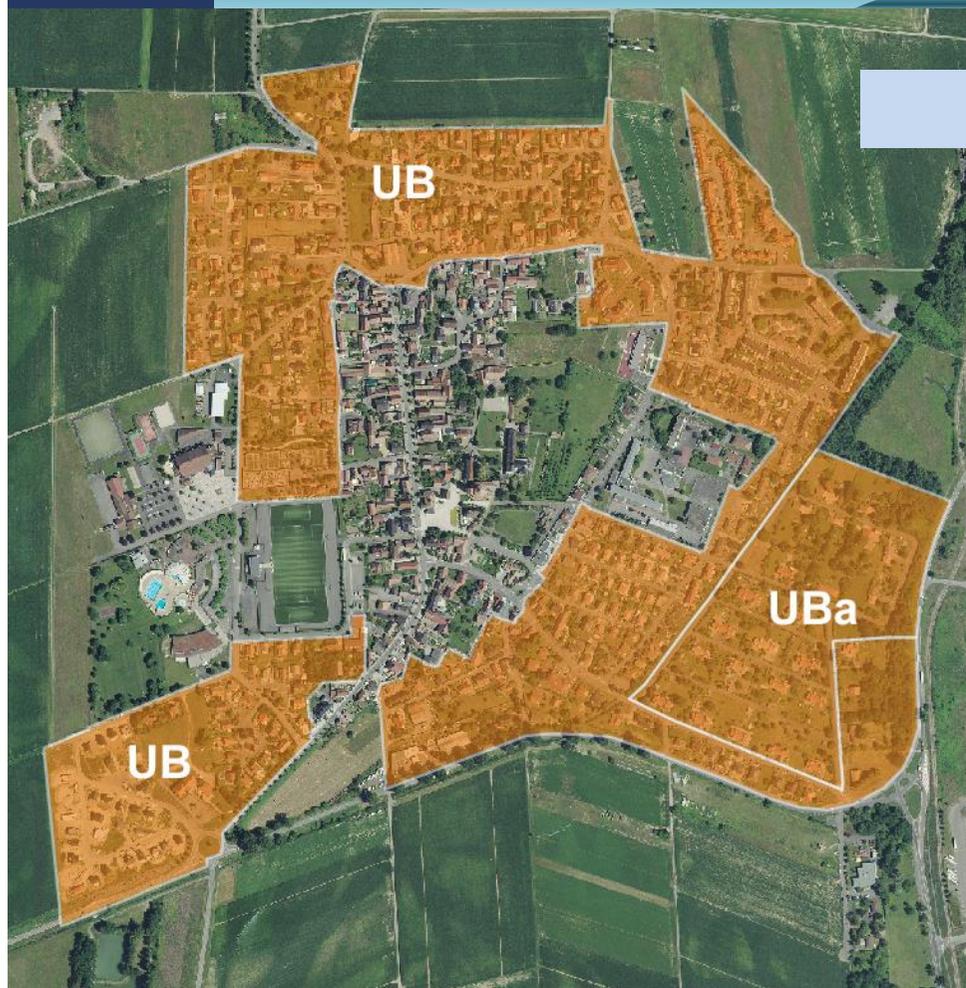




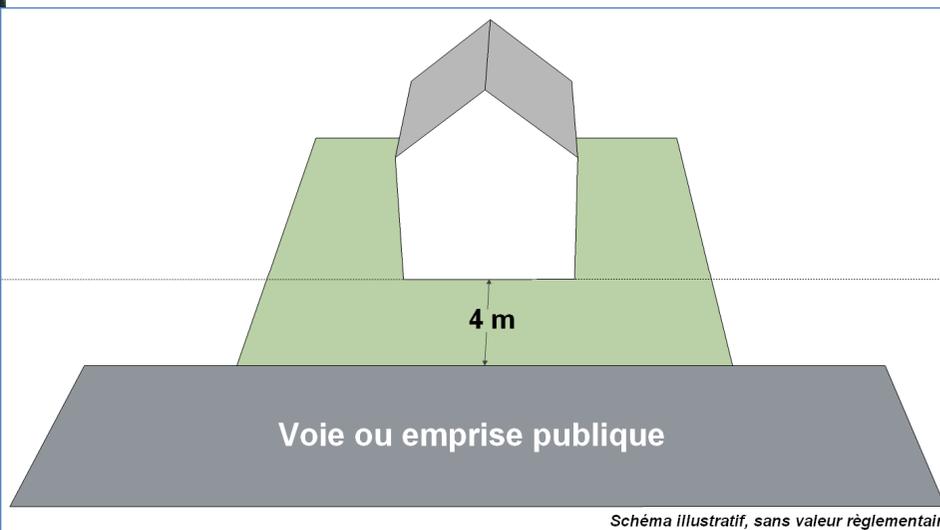
## UB

Il s'agit d'une zone constituée par un **tissu urbain mixte**. Elle correspond aux extensions périphériques du village, réalisées principalement par voie de lotissements.

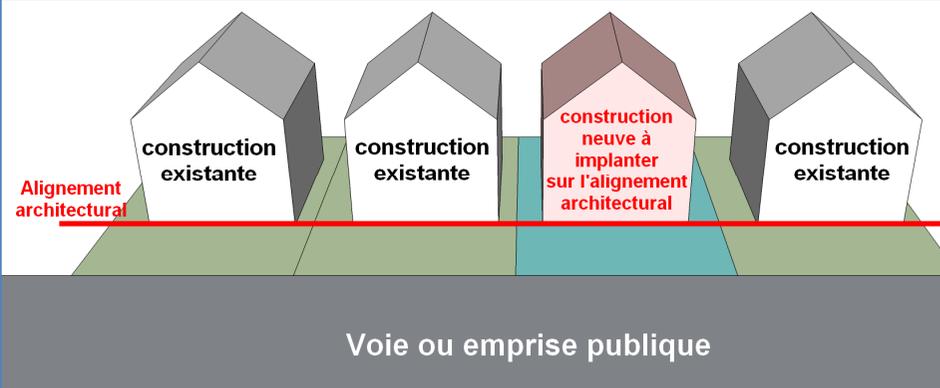
Elle peut accueillir des **services et équipements publics**, ainsi que des **activités peu nuisantes compatibles avec la vie d'un quartier résidentiel**. Elle est destinée à une densification compatible avec l'environnement d'habitations individuelles.

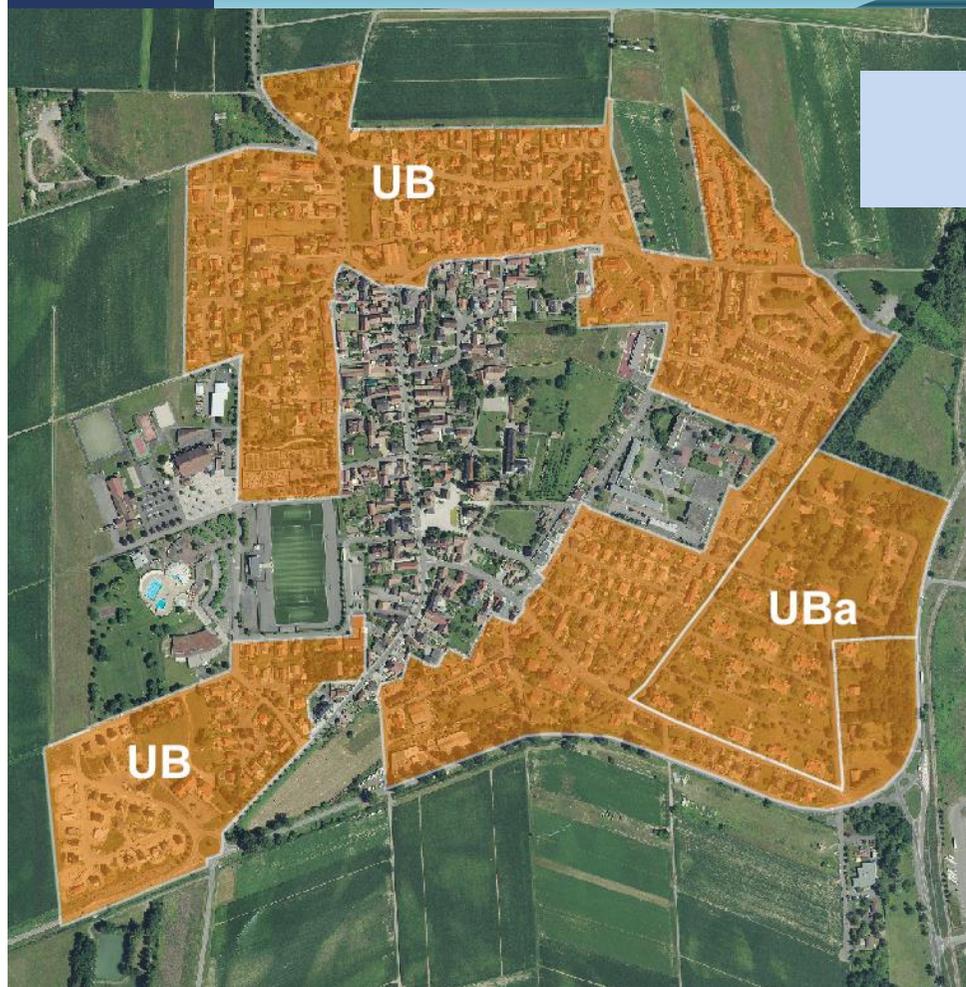


Implantation par rapport à la rue :

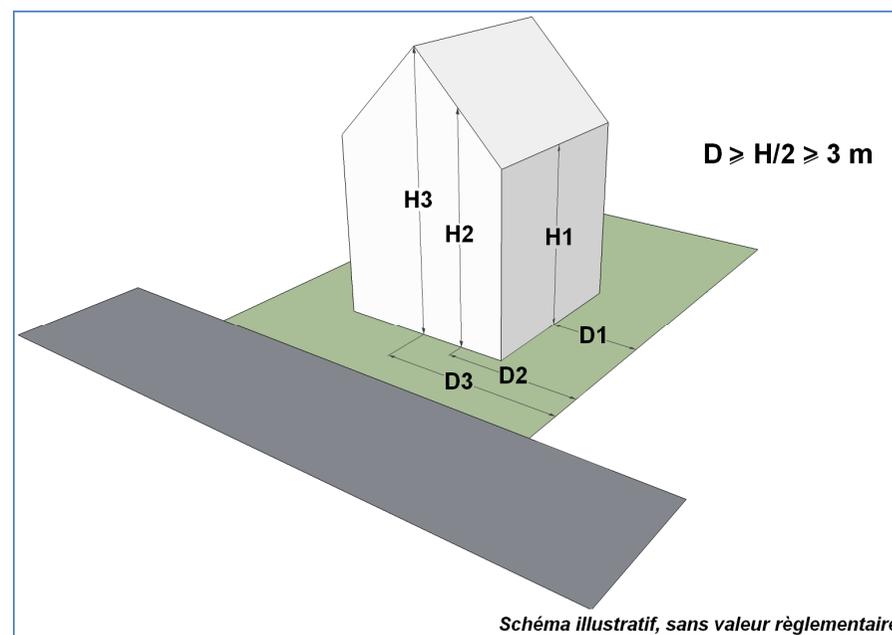


En présence d'un alignement architectural



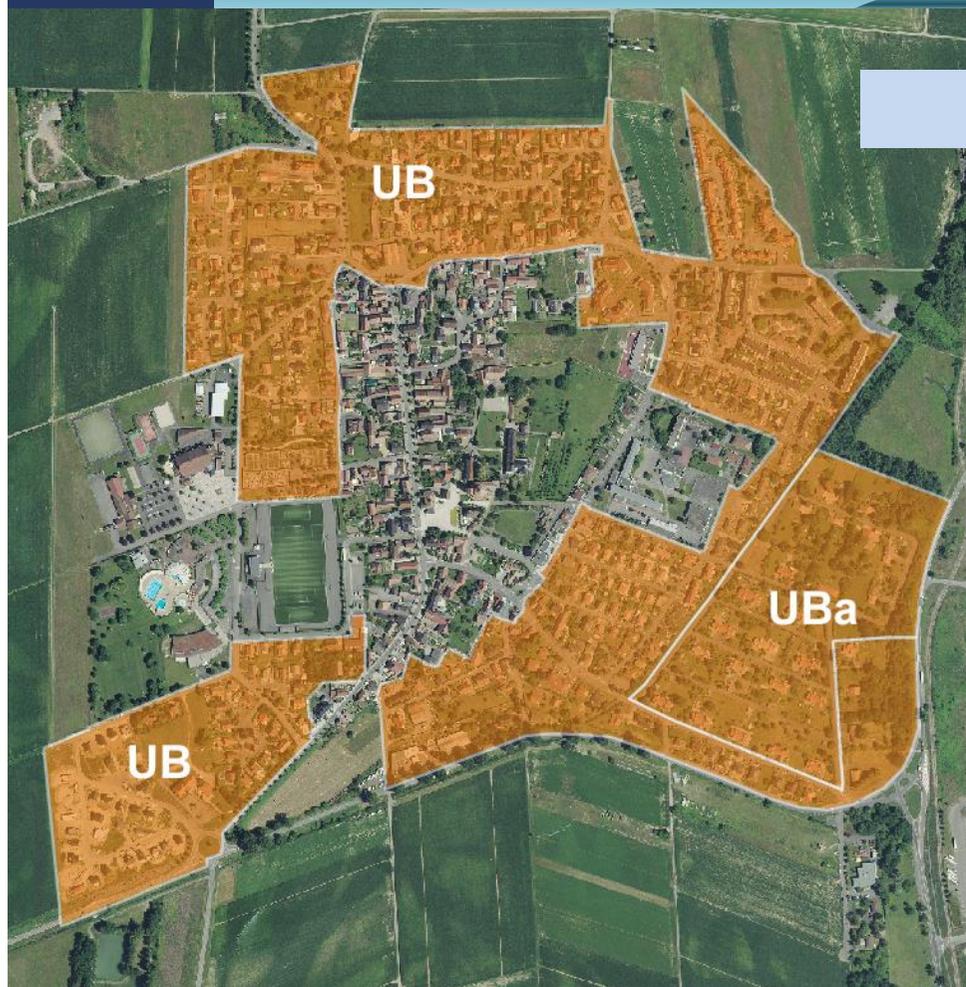


Implantation par rapport aux limites des parcelles :

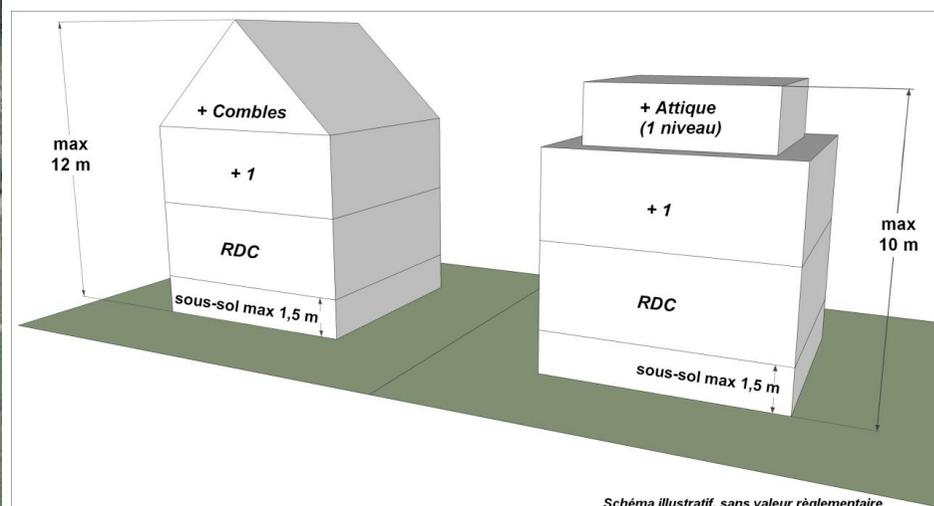


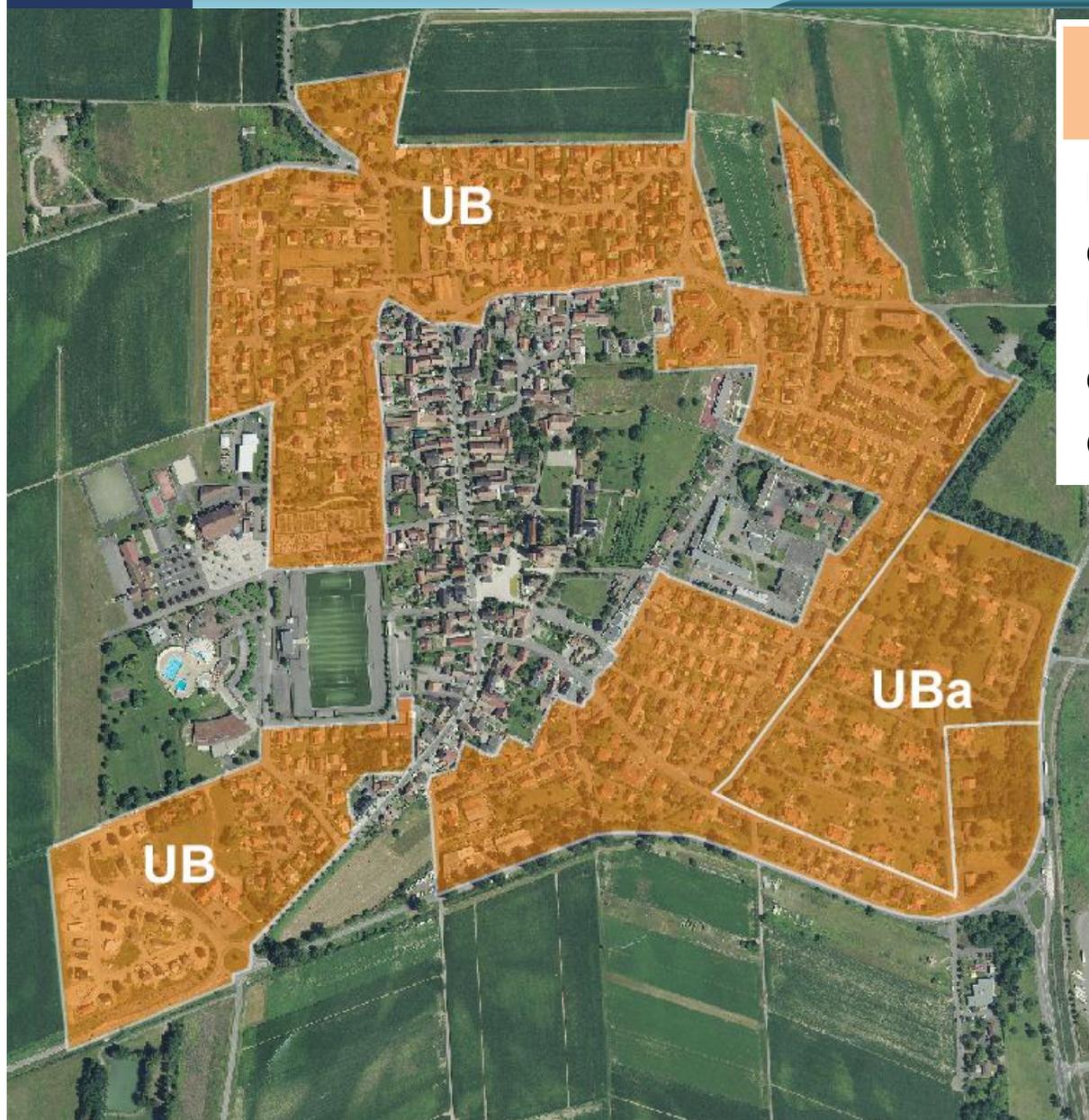
+ possibilité d'implanter des annexes sur limites sous certaines conditions.

+ possibilité de projet commun ou de servitudes de cours commune



## Hauteurs des constructions :





## UBa

Le secteur **UBa** correspond à la cité EDF.

La réalisation de nouvelles constructions à usage d'habitation y est interdite.



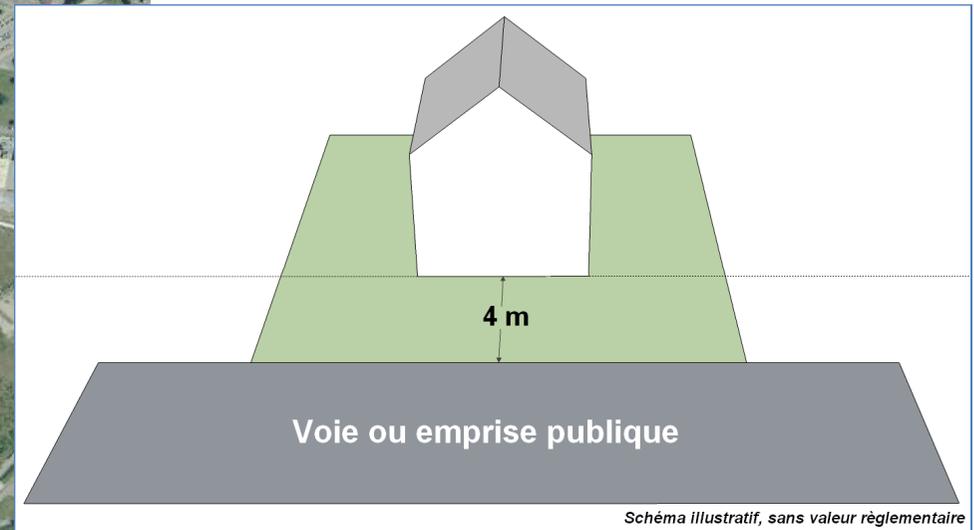
## UC

Il s'agit d'une nouvelle zone qui correspond à **d'importants équipements publics** existants (constructions sur de grandes emprises spatiales).

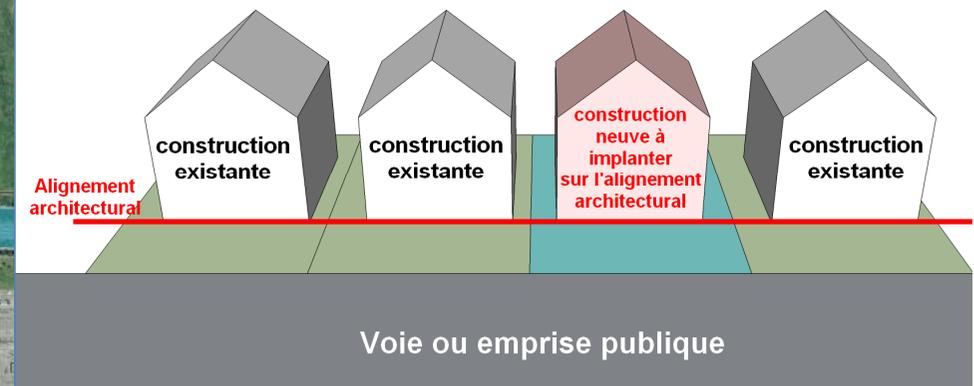
Les règles encadrent le développement et répondent aux besoins de ces équipements.

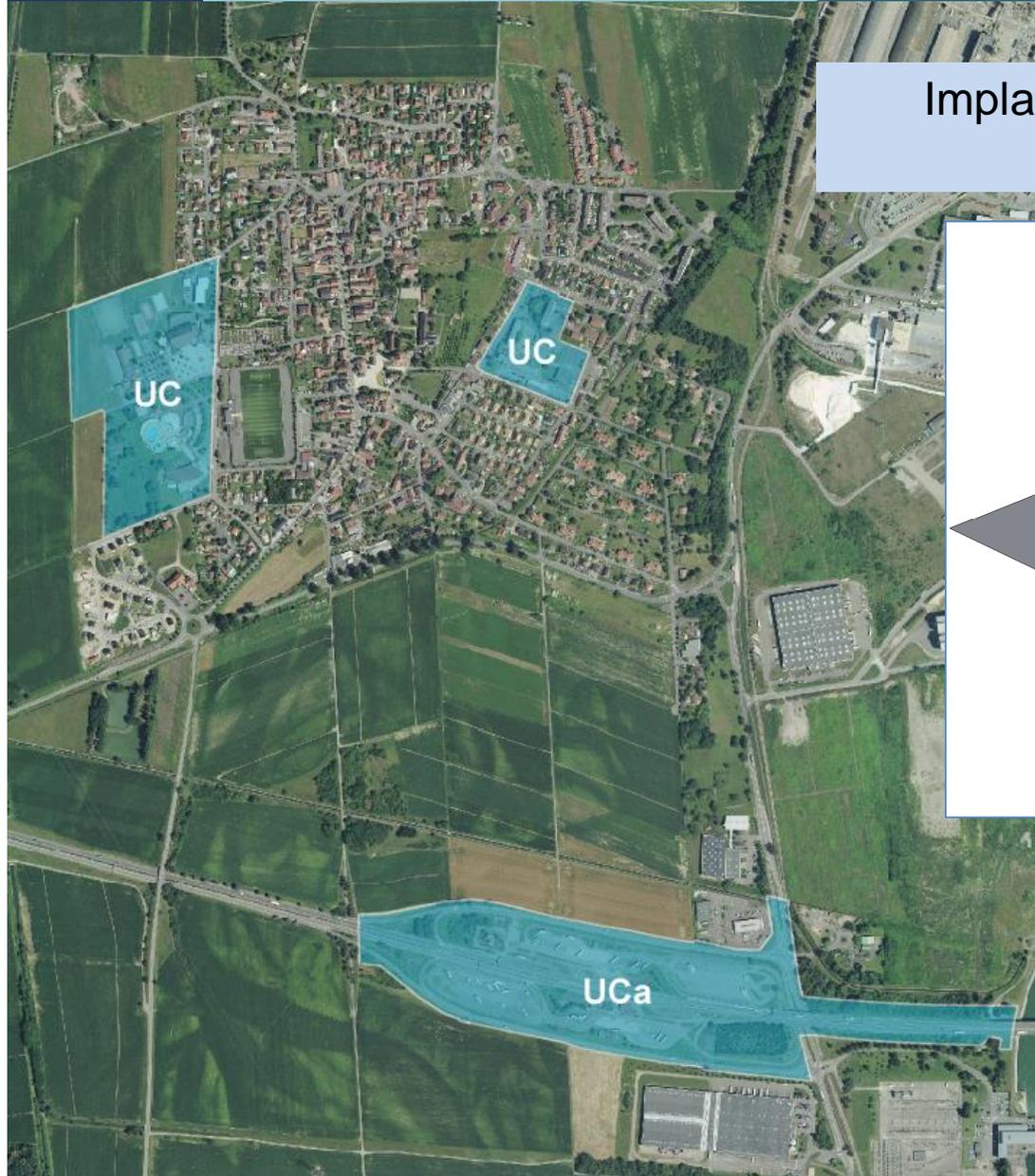
Le site Ouest doit permettre l'accueil d'une gendarmerie.

Implantation par rapport à la rue :

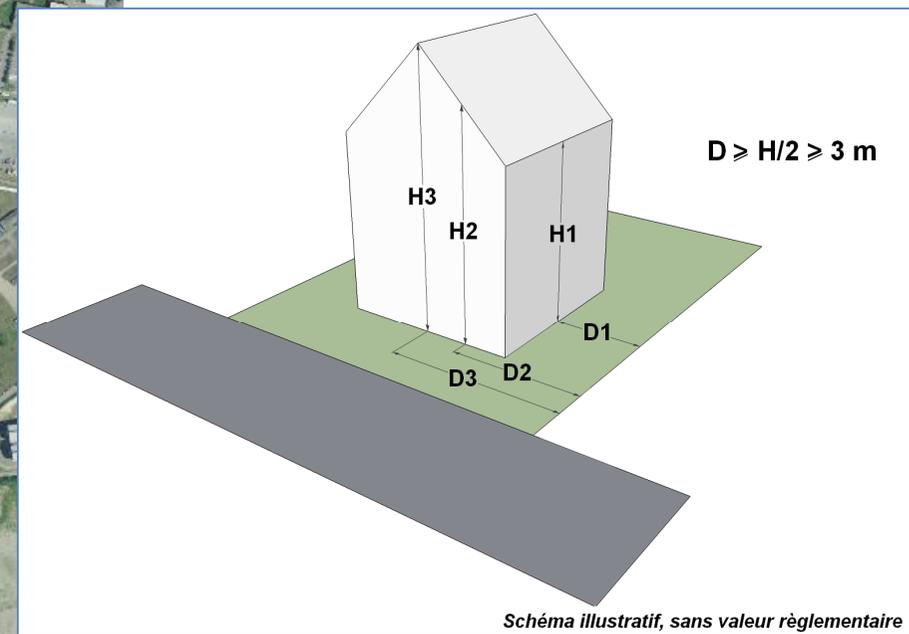


En présence d'un alignement architectural





Implantation par rapport aux limites des parcelles :





Hauteurs des constructions :

Hauteur maximum fixée à 20 m

**En UCa** : hauteur de 10 m.



## UCa

Le secteur **UCa** est dédiée au stationnement des poids-lourds. Les équipements et services liés à ce stationnement sont autorisés.

Des éléments concernant le réaménagement paysager de la plate-forme douanière seront inscrits dans le PLU.

**Cas particulier** par rapport à l'implantation des constructions car implantation sur le domaine public.

**Hauteur max : 10 mètres**

## UE

Il s'agit d'une zone **d'activités économiques industrielle et portuaire.**

**UEa** : Ce secteur est voué à l'accueil de PME-PMI, d'industries non polluantes, d'équipements et de services.

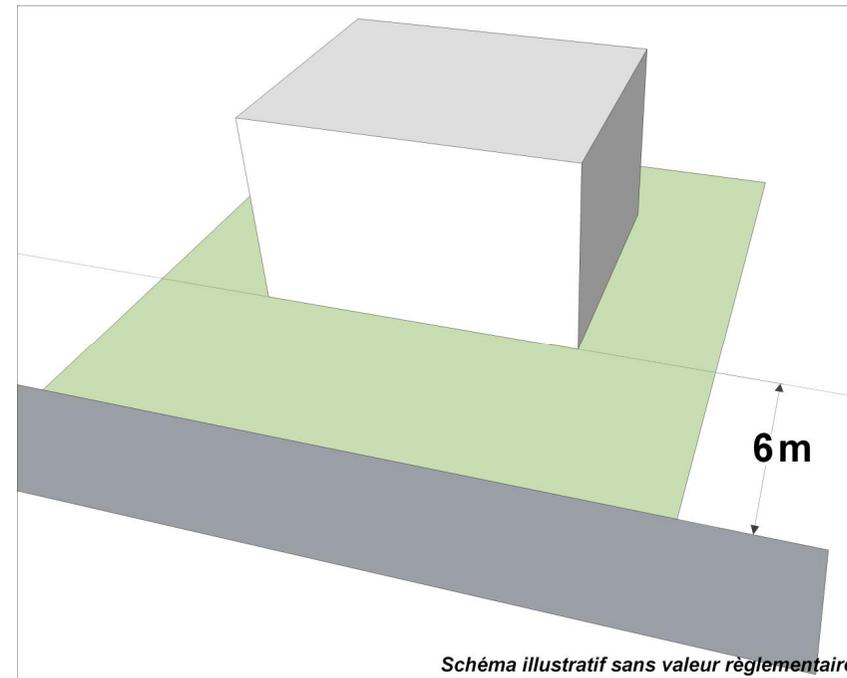
**UEb** : Ce secteur est dédié à l'usine hydroélectrique et à ses installations. Sa délimitation est encore susceptible d'évoluer.

**UEc** : Ce secteur correspond à la déchetterie.





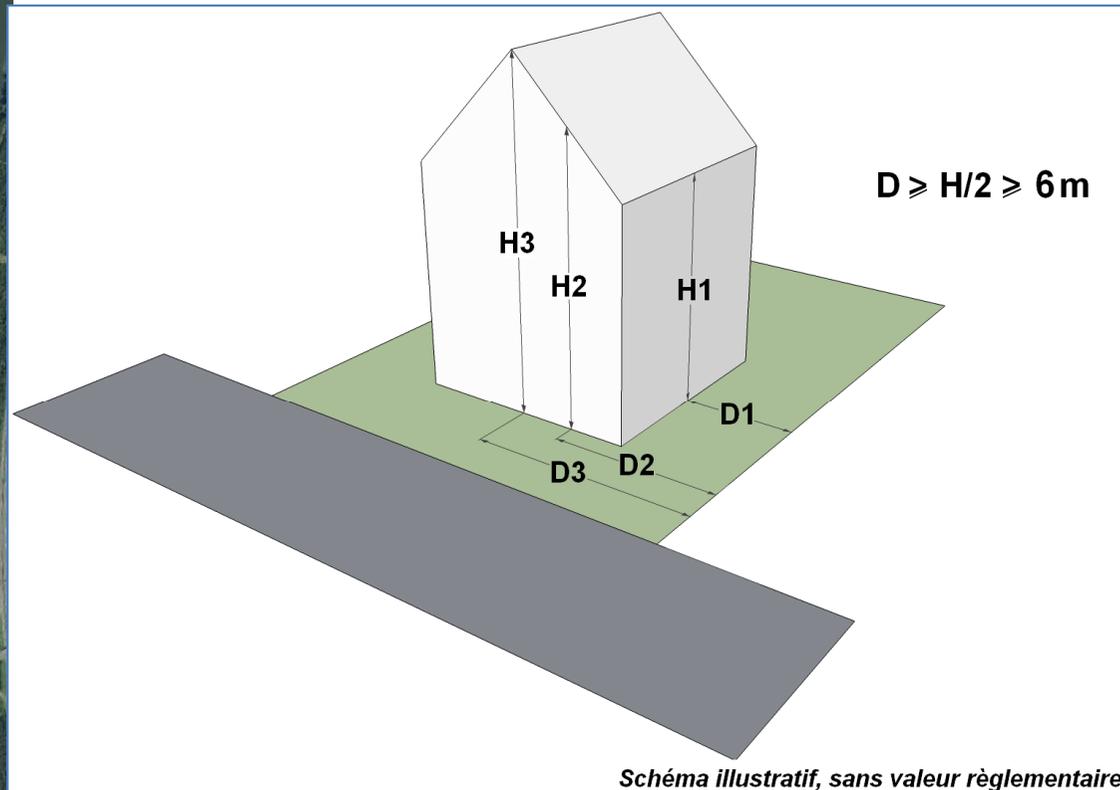
Implantation par rapport aux voies :



+ des marges de recul calibrée en  
fonction des voies



Implantation par rapport aux limites des parcelles :





## Hauteur des constructions :

Des paliers de hauteur en fonction des voies :

- 8 m dans une première profondeur,
- 12 m dans une deuxième,
- 40 m en dernière rangée.

## Fonctions



Dominante  
résidentielle

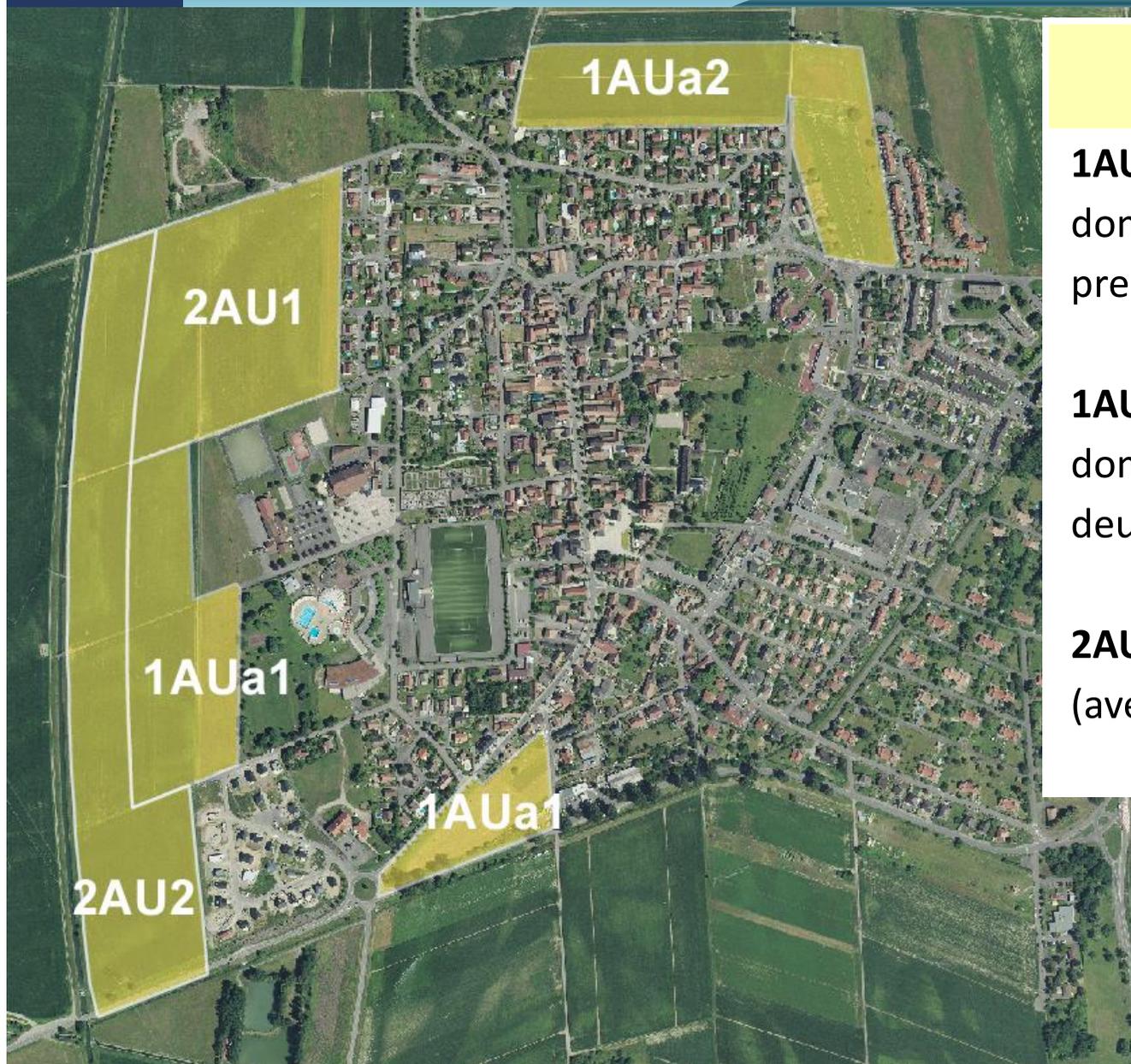
Activités économiques

## Planification



Court terme

Long terme



## AU

**1AUa1** : Secteur d'extension à dominante d'habitat – première phase.

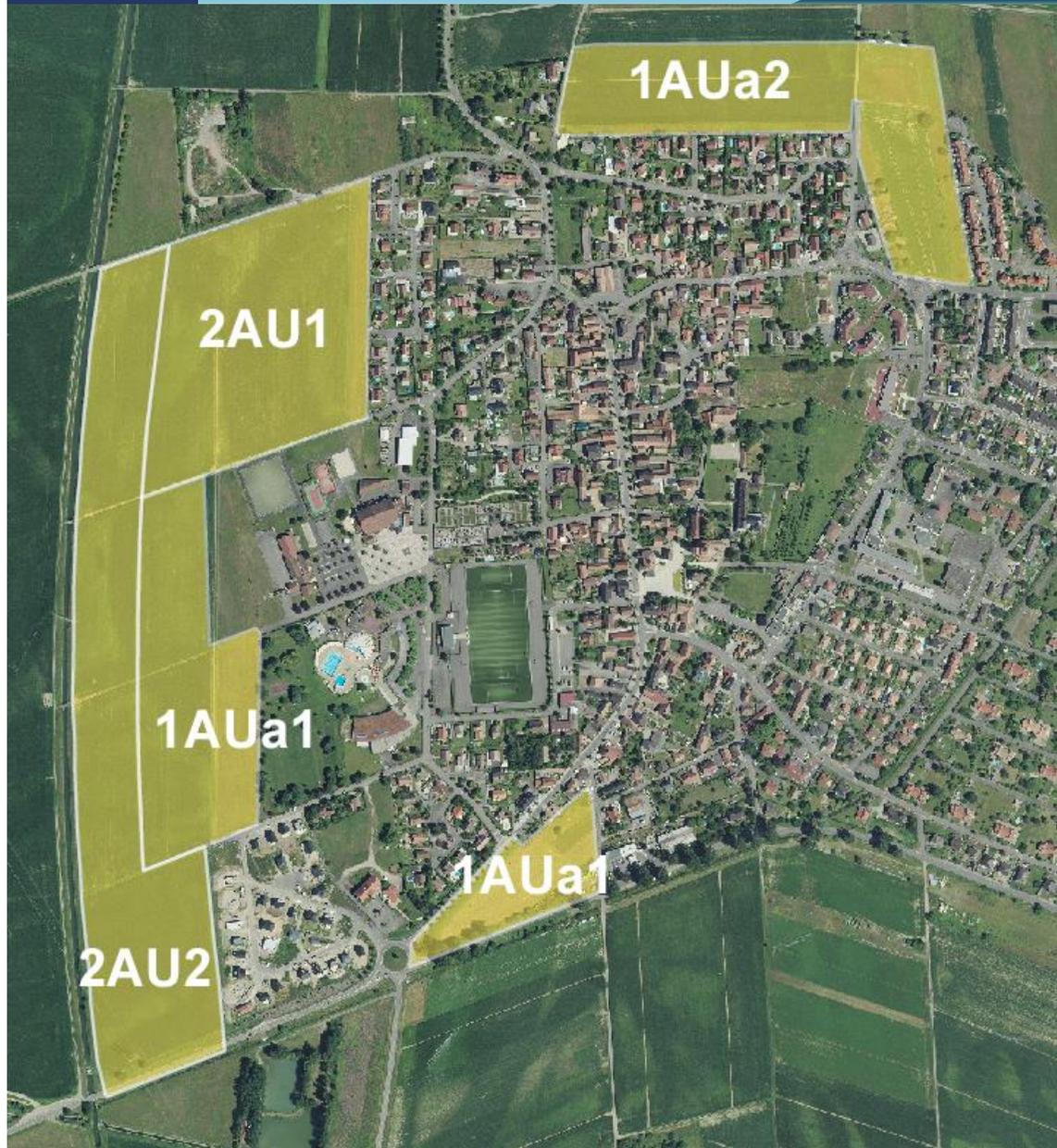
**1AUa2** : Secteur d'extension à dominante d'habitat – deuxième phase.

**2AU** : Zone de réserve foncière (avec phasage dans le temps).



Le SCoT alloue entre 9 et 11 ha à la commune d'Ottmarsheim pour son développement

Des choix de phasage complémentaires vont devoir être réalisés



## Règles de construction :

Les règles seront plus souples que dans les zones U, notamment pour permettre d'atteindre les densités demandées par le SCoT et pour encourager la créativité des projets.

On imagine par exemple d'autoriser par endroit un niveau en plus (R+2+Combles)

Au-delà du PLU, ces règles seront affinées projet par projet dans les règlements de lotissements/AFU.

Ces secteurs sont couverts par des Orientations d'Aménagement

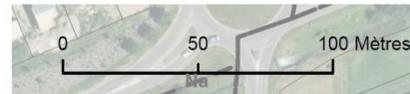
## 1AUa – extension à dominante habitat

	Admis sans condition	Admis avec condition	Interdit
Habitation	X		
Hébergement hôtelier			X
Bureaux		Ne pas nuire au voisinage des habitations	
Commerce		Dans la limite de 200 ou 300 m <sup>2</sup> de surface de vente	
Artisanat			X
Industrie			X
Nouvelle exploitation agricole ou forestière			X
Fonction d'entrepôt			X
(CINASPIC)	X		



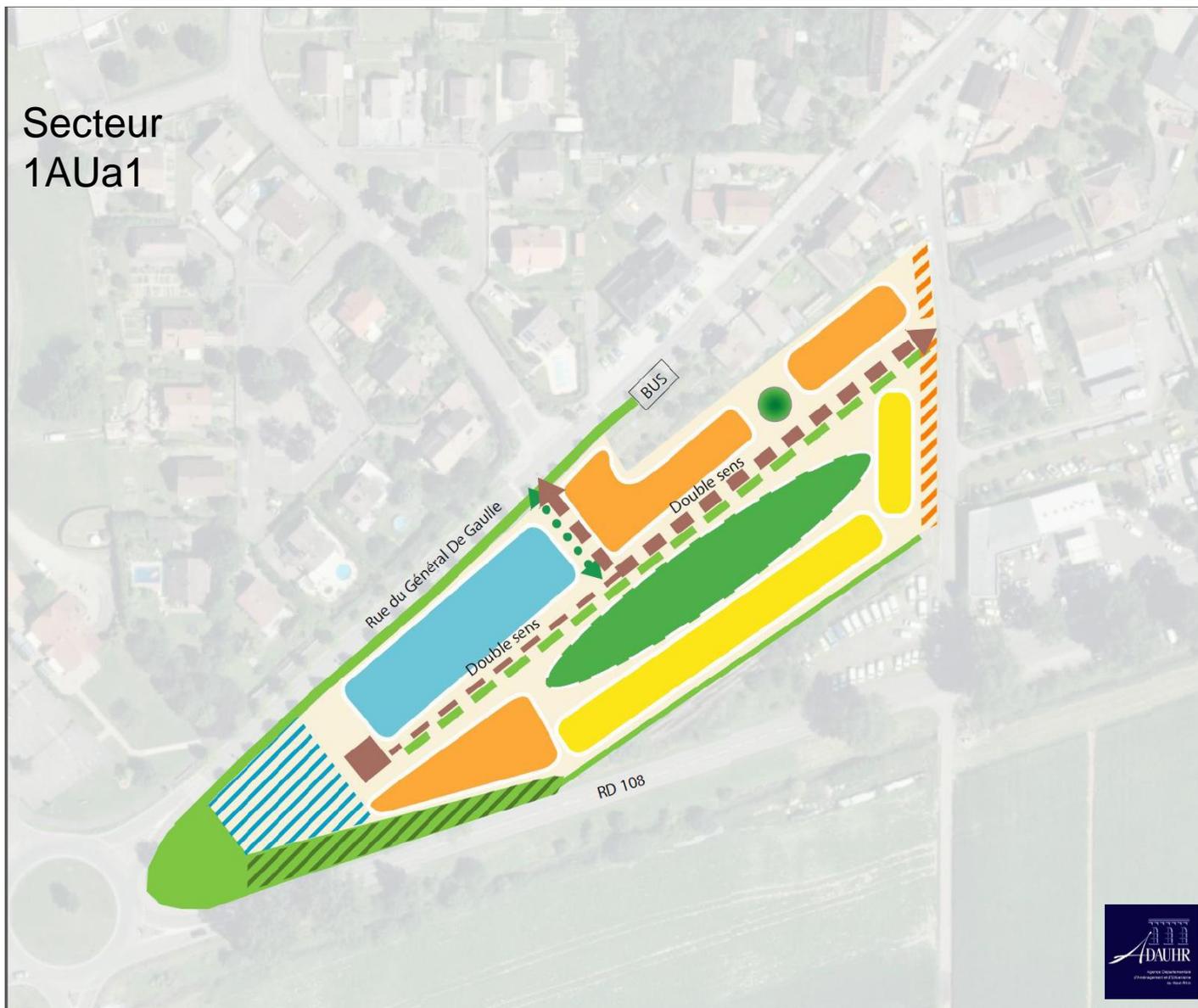
LEGENDE

-  Secteur de l'OAP
- Éléments de paysage**
-  Front urbain à créer
-  Coeurs d'îlots verts fédérateurs
- Transport**
-  Voie de liaison
-  Parkings végétalisés
-  Liaison piétonne
-  Accès vers les champs à conserver
- Logement/activité Mixte**
-  Logements individuels
-  Logements intermédiaires
-  Logements collectifs



Secteur  
1AUa1

## Secteur 1AUa1



### Légende

 Secteur de l'OAP

### Éléments de paysage

 Alignement d'arbre et aménagement végétal à préserver

 Arbres à préserver

 Alignement végétal à préserver ou à créer

 Coeur d'îlot vert à créer

 Front urbain à travailler por moins de nuisance sonore

### Transport

 Elargissement de la voirie

 Arrêt de BUS à créer

 Voie de liaison principale avec bouclage

 Voirie secondaire

 Aire de retournement

 Parkings

 Liaison piétonne et alignement végétal à créer

### Logement/activité Mixte

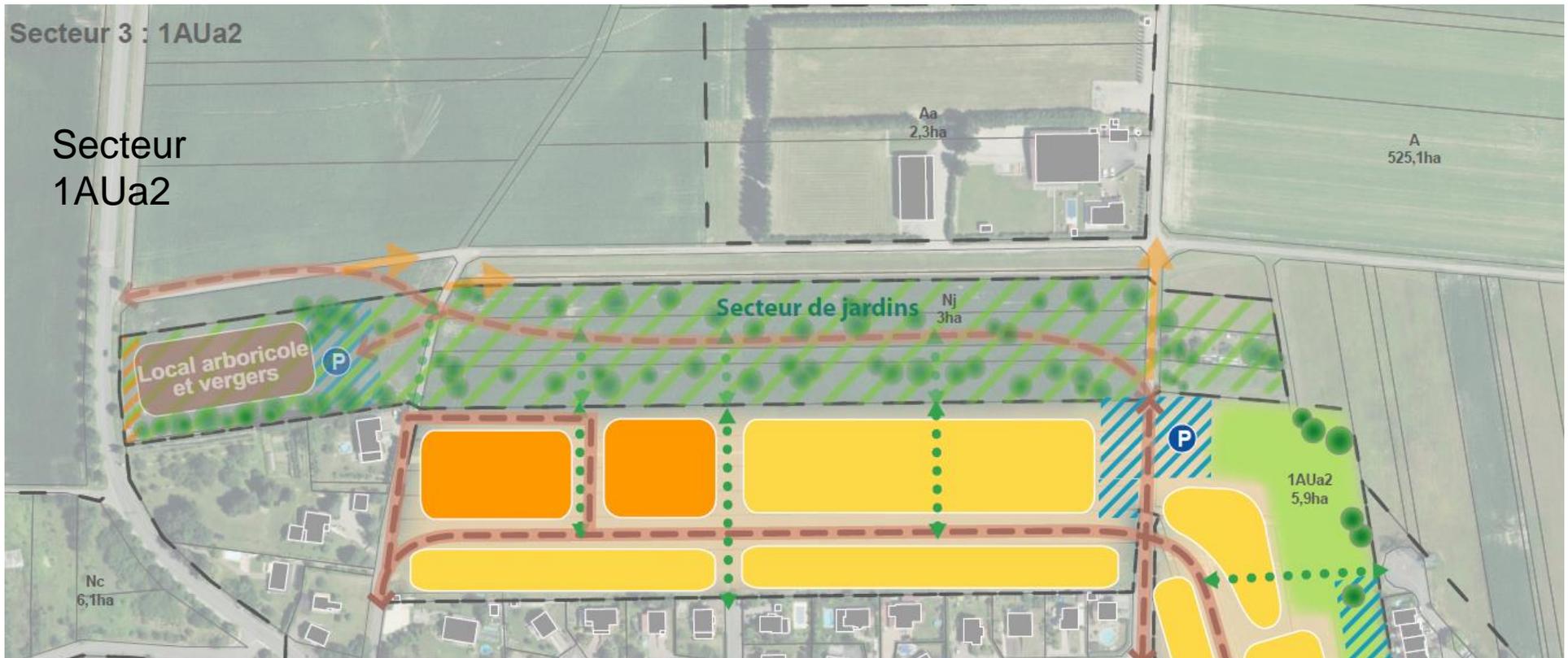
 Equipement pour personnes âgées

 Logements individuels

 Logements intermédiaires

Secteur 3 : 1AUa2

# Secteur 1AUa2



## Légende

 Secteur de l'OAP

## Éléments de paysage

 Alignement d'arbre et aménagement végétal à préserver

 Arbres à préserver

 Espace vert fédérateur

 Jardins familiaux



0 50 100 Mètres

## Transport

 Arrêt de BUS à créer

 Voie de liaison

 Parkings

 Liaison piétonne

 Accès vers les champs à conserver

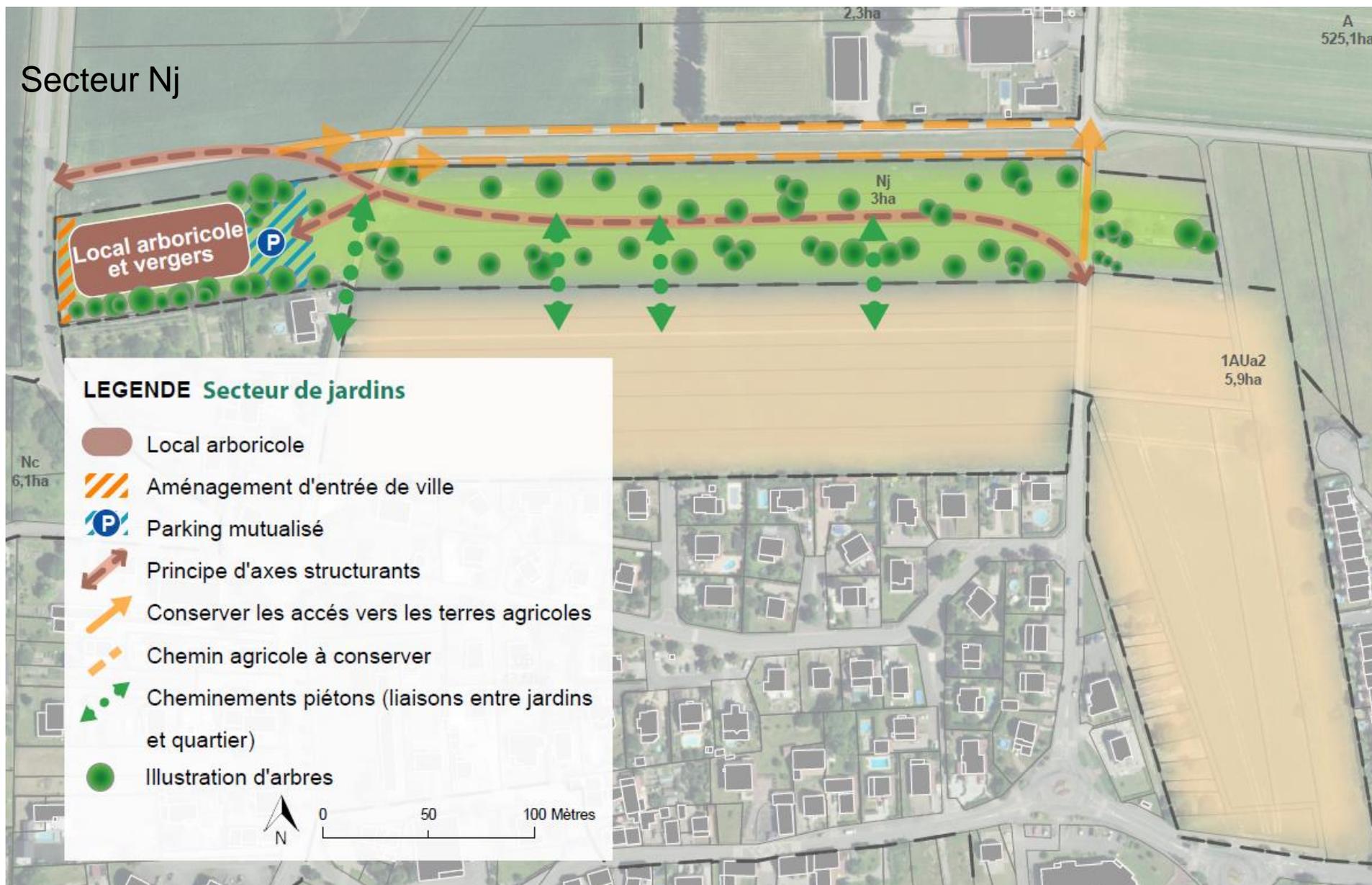
## Logement/activité Mixte

 Logements individuels

 Logements intermédiaires



## Secteur Nj



## Secteur 2AU



### Légende

 Secteur de l'OAP

### Éléments de paysage

 Front urbain à travailler

 Parc urbain

 Aire de jeux petits enfants

### Transport

 Voie de liaison

 Parkings

 Liaison piétonne

### Logement/activité Mixte

 Logements individuels (denses)

 Logements intermédiaires

 Logement collectif

0 50 100 Mètres



## AU

**1AUe** : Secteur d'extension pour des activités économiques industrielles et portuaires.

**1AUf** : Secteur d'extension pour l'accueil de PME-PMI, d'industries non polluantes, d'équipements et de services.

Les règles de construction seront callées sur celles des zones UE adjacentes



## 1AUe– zone industrielle et portuaire

	Admis sans condition	Admis avec condition	Interdit
Habitation		1 logement de fonction de 40 m <sup>2</sup> par établissement	
Hébergement hôtelier			X
Bureaux		être compatibles avec le bon fonctionnement des établissements	
Commerce		Dans une première profondeur par rapport à la RD (vitrine commerciale)	
Artisanat		être compatibles avec le bon fonctionnement des établissements	
Industrie		être compatibles avec le bon fonctionnement des établissements	
Nouvelle exploitation agricole ou forestière			X
Fonction d'entrepôt		être compatibles avec le bon fonctionnement des établissements	
(CINASPIC)	X		



## OAP pour le secteur 1AUe

 Secteur OAP principalement réservé pour de l'industrie lourde et portuaire à l'Est  
 Hauteur limité à 40 m

Sous-secteur affecté aux commerces et services. Avec les parkings du côté interne de l'OAP et un traitement particulier le long de l'axe routier de la D52

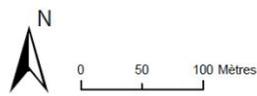
 Les bâtiments doivent être alignés et ne pas dépasser 8 m de haut

 Les bâtiments doivent être alignés et ne pas dépasser 12 m de haut

 Espace vert sous les lignes à hautes tensions  
 Hauteur maximum des constructions limité à 8 m

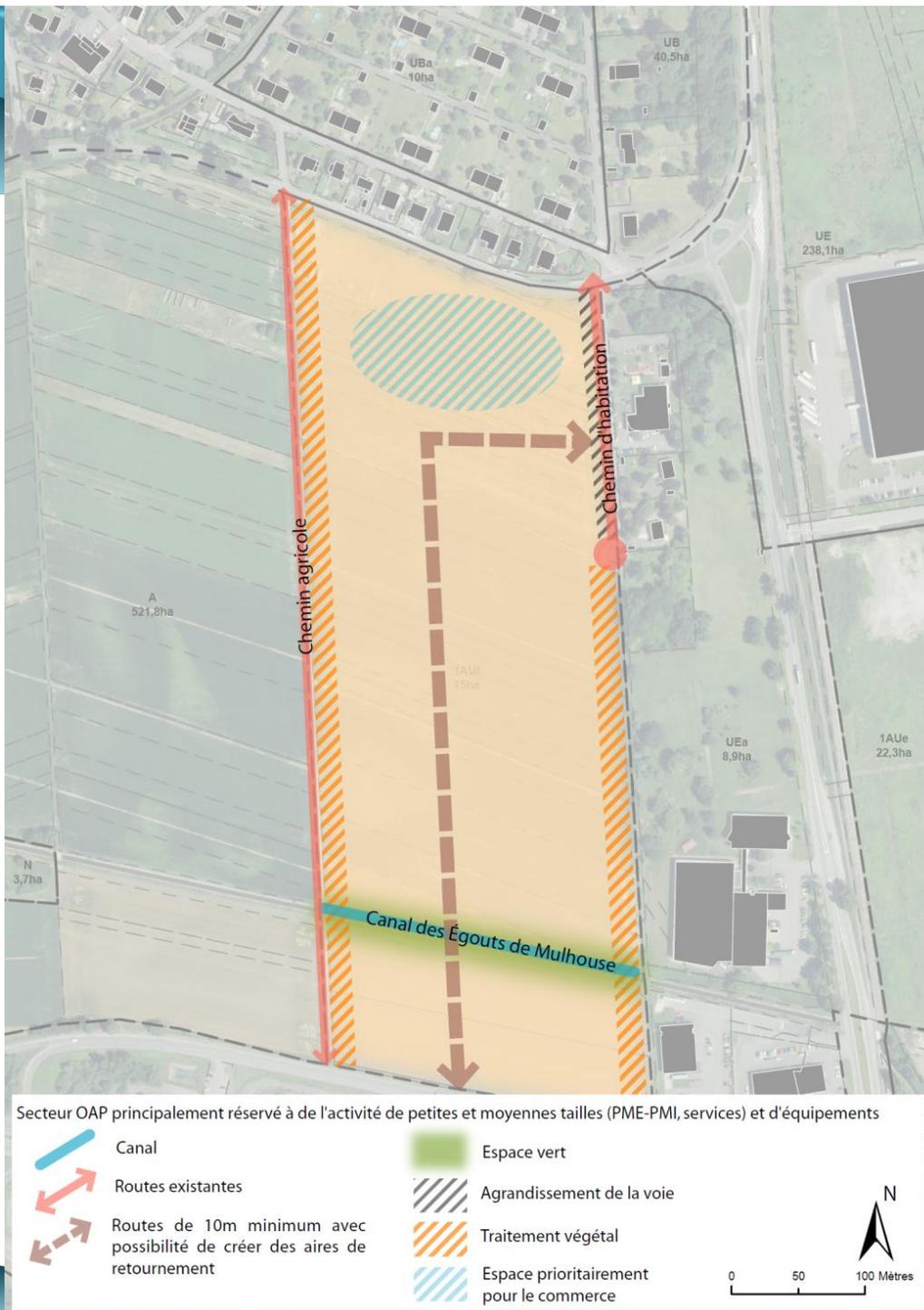
 Routes existantes

 Routes de 10m minimum avec possibilité de créer des aires de retournement


  
 N  
 0 50 100 Mètres

## 1AUf – zone portuaire et PME-PMI

	Admis sans condition	Admis avec condition	Interdit
Habitation		1 logement de fonction de 40 m <sup>2</sup> par établissement	
Hébergement hôtelier	X		
Bureaux	X		
Commerce	X		
Artisanat		être compatibles avec le bon fonctionnement des établissements	
Industrie		être compatibles avec le bon fonctionnement des établissements	
Nouvelle exploitation agricole ou forestière			X
Fonction d'entrepôt		être compatibles avec le bon fonctionnement des établissements + lien avec une activité économique dans la zone	
(CINASPIC)	X		



## OAP pour le secteur 1AUf

**A**

Vaste zone agricole inconstructible

**Aa**

Secteur réservé aux besoins des agriculteurs

## A

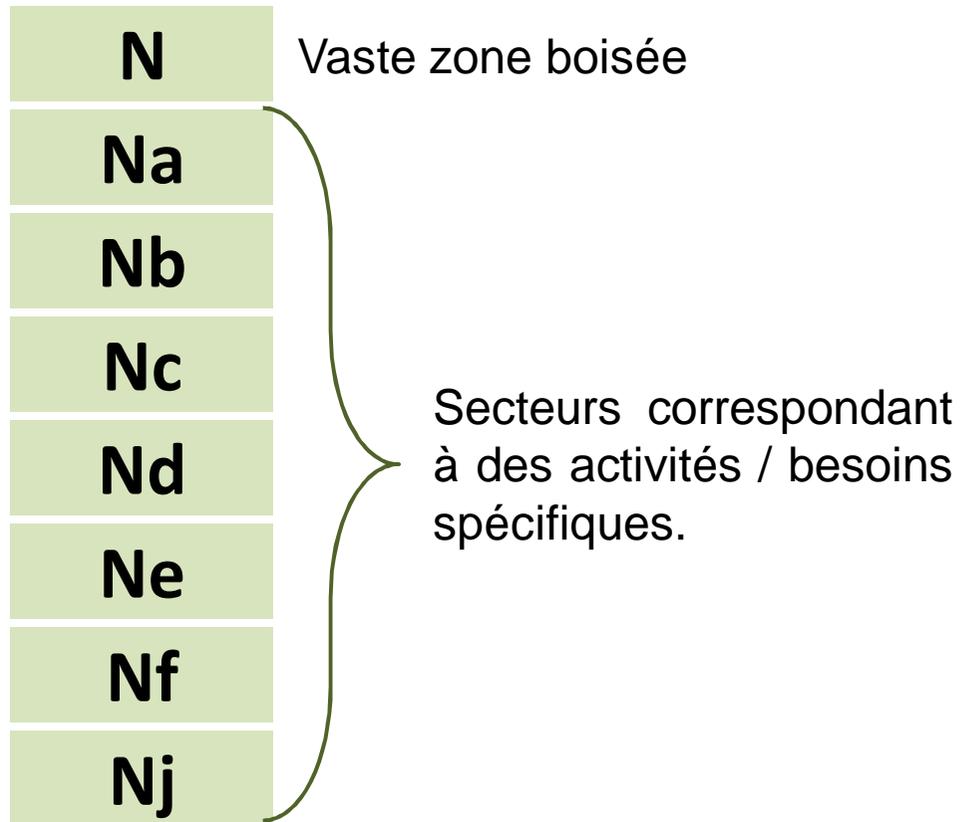
Zone protégée en raison notamment de la **valeur agricole des terres et de la richesse du sol**, et comprenant des espaces arborés à maintenir et à conforter en tant que relais de biodiversité.





## Aa

Secteur agricole  
constructible pour les  
besoins de l'exploitation  
existante.



# N

Il s'agit d'une zone **naturelle** protégée en raison de la qualité et de l'intérêt des **espaces naturels, des sites, des paysages.**





## Na

Secteurs délimitant des étangs de pêche.

1 abris par secteur de 120m<sup>2</sup> maximum

Hauteur : 8 mètres



## Nb

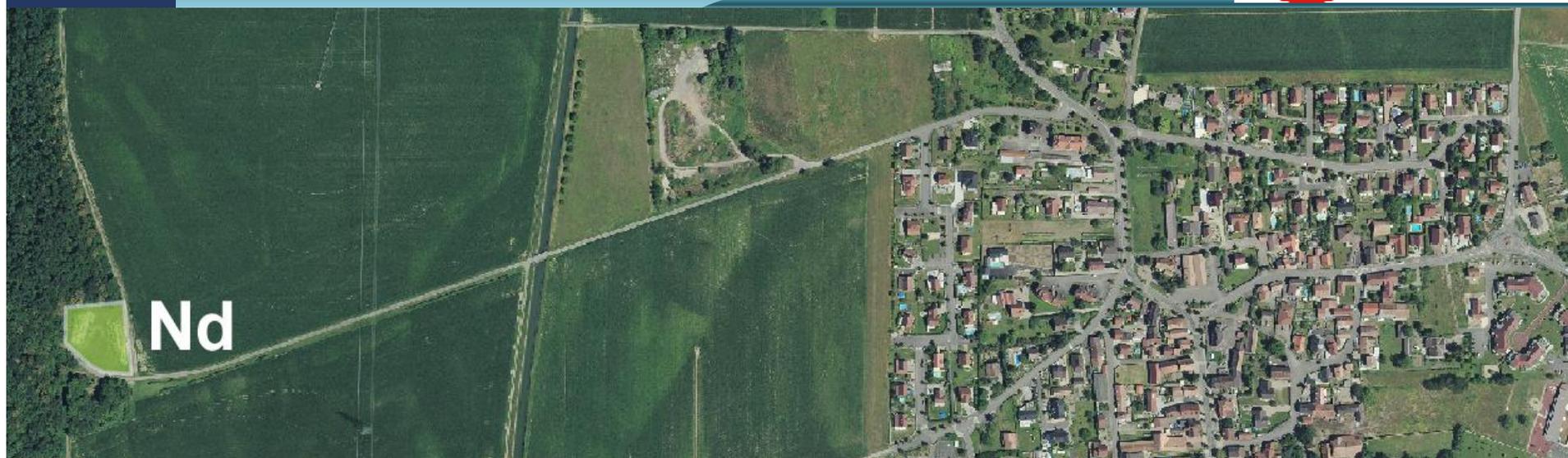
Secteur dédié au **Parc du Prieuré**

Serres sont autorisées ainsi que les aménagements urbains de faible ampleur (bancs, abris, etc.)



## Nc

Secteur dédié à des  
**installations de loisirs de  
plein air.**



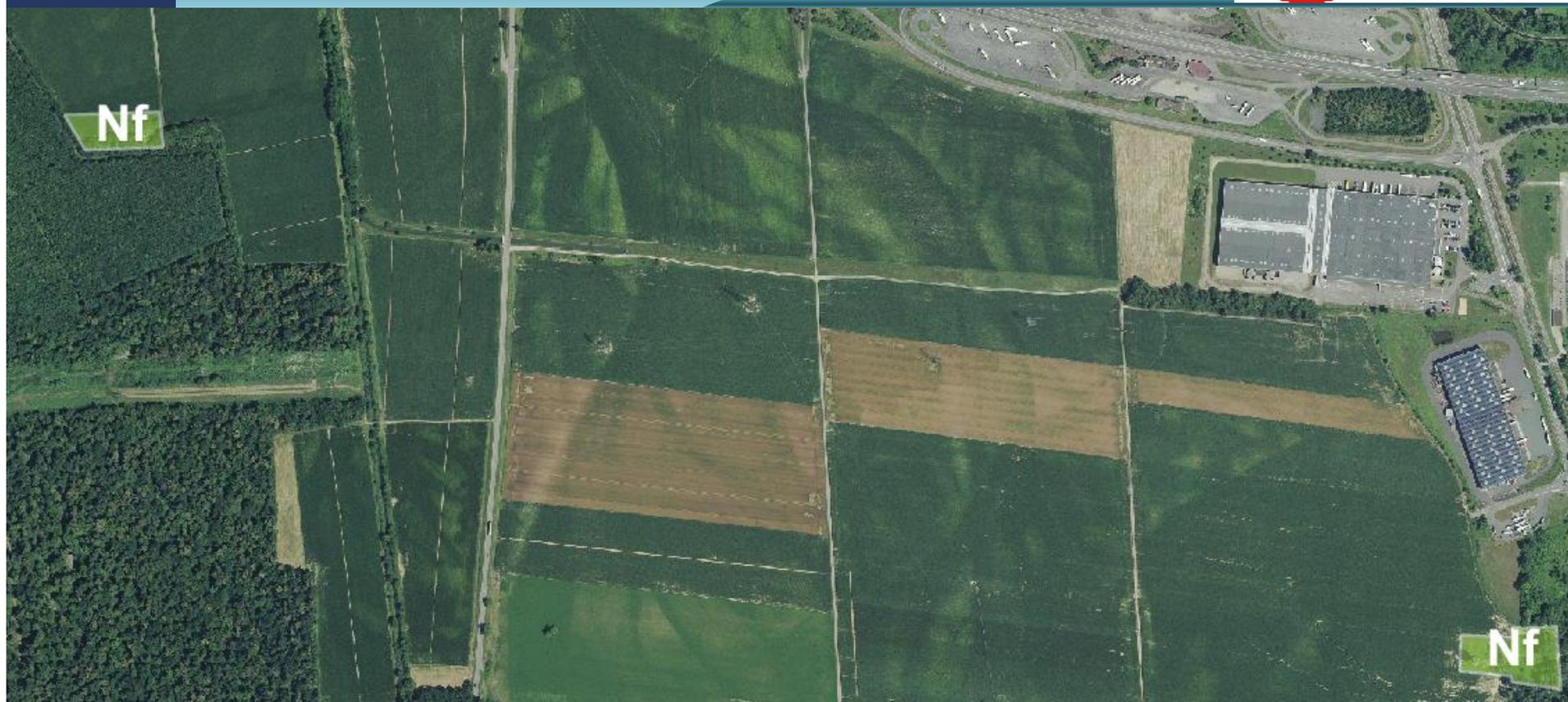
## Nd

Secteur dédié à l'amorce  
d'un **parcours Vita** avec  
une aire de  
stationnement.



## Ne

Secteur dédié au **centre de formation EDF** sur l'île du Rhin.



## Nf

Secteurs dédiés aux installations nécessaires à l'eau potable



## Nj

Secteur dédié à des **jardins familiaux** et à un **local arboricole**.

**Abris de jardins** : emprise 10m<sup>2</sup> et hauteur 3,5m)

**Local arboricole** : emprise 100m<sup>2</sup> et hauteur 5m)

## EMPLACEMENTS RESERVES



numéro de renvoi à  
la liste des emplacements réservés



## ELEMENTS DU PAYSAGE DELIMITES

au titre de l'art. L.151-23 du code de l'urbanisme



verger, bosquet et alignement  
d'arbres à maintenir



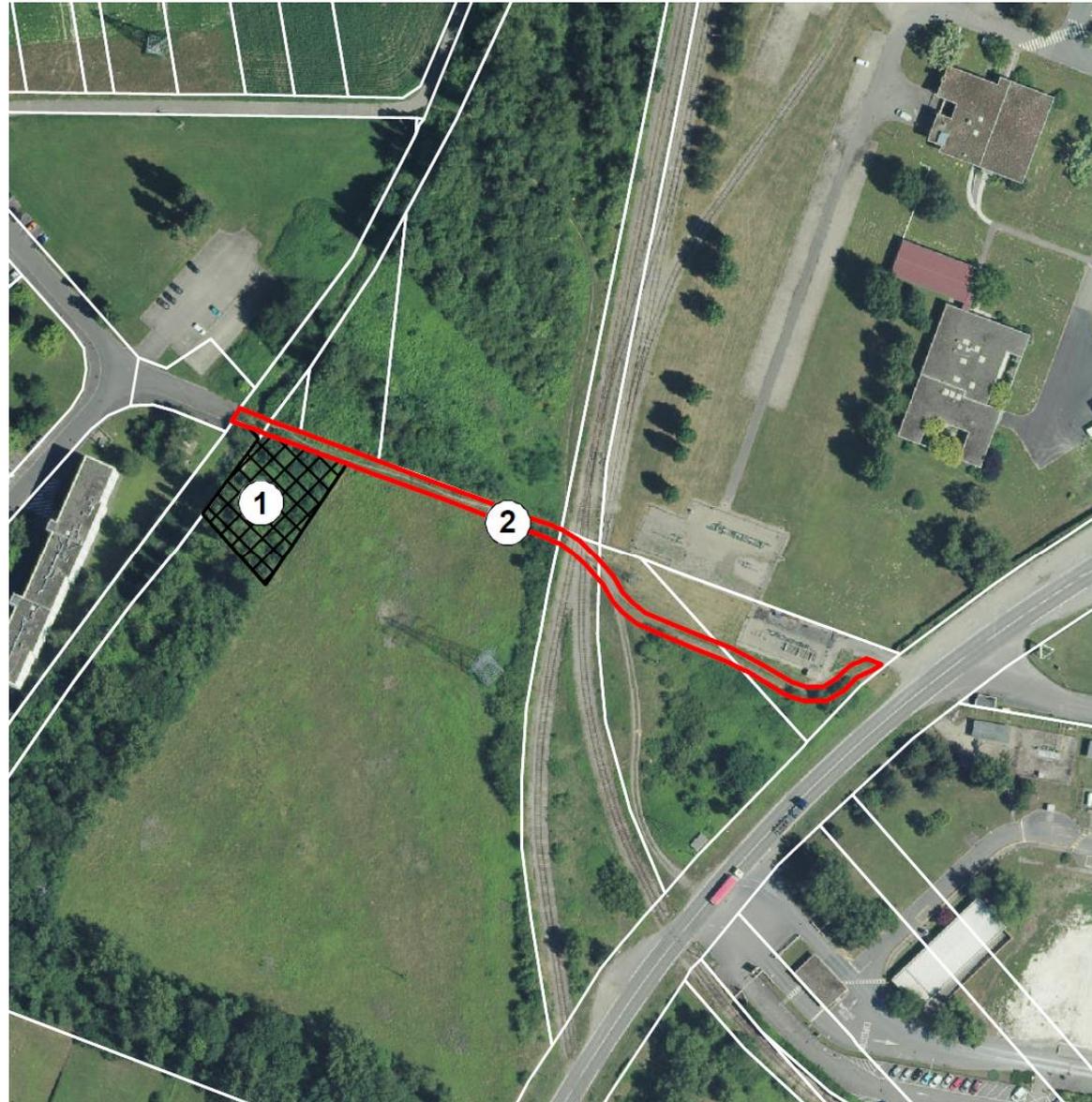
## ESPACES BOISES CLASSES

au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme



boisement





+  
 Force de la protection  
 ↓  
 —

## ESPACES BOISES CLASSES

au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme



boisement

Interdit les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Entraîne la création d'un régime de déclaration administrative avant toutes coupes et abattages et/ou défrichement d'arbres.

## ELEMENTS DU PAYSAGE DELIMITES

au titre de l'art. L.151-23 du code de l'urbanisme



verger, bosquet et alignement  
d'arbres à maintenir



Prescription de nature à assurer la préservation des éléments délimités. Ces espaces doivent être maintenus ou renforcés et conserver leur aspect paysager. Dans ces espaces pourraient être autorisés des déboisements ou défrichements ponctuels (ex : entretien des berges, abatage d'un arbre mort, etc.)

# Les éléments du paysage et espaces boisés classés



 Éléments du  
paysage

 Espaces boisés  
classés

 Alignements  
d'arbres classés

## 4. Temps d'échanges