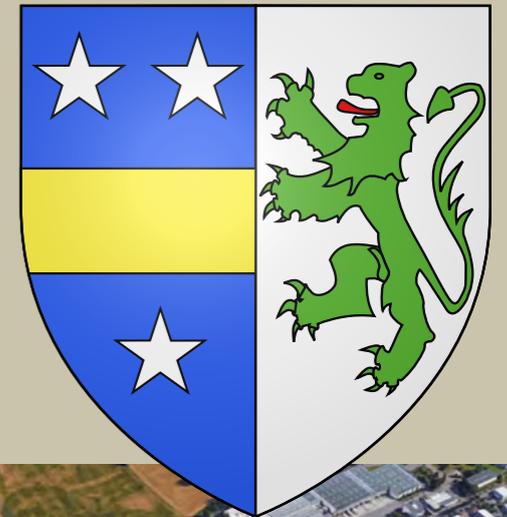


# MORSCHWILLER-LE-BAS

## Plan Local d'Urbanisme



PRAGMA



# RÉUNION PUBLIQUE N°2

12 juin 2018

# INTRODUCTION

## **PARTIE 1 - LE PLU ET SON CONTEXTE**

- ▶ **Bref rappel de ce qu'est et à quoi sert un PLU**
- ▶ **L'incidence des lois ENE et ALUR sur les PLU**
- ▶ **Le PLU et le SCOT de la Région Mulhousienne**
- ▶ **Le calendrier du PLU et la concertation avec les habitants**

## **PARTIE 2**

- ▶ **Le dossier de PLU**
- ▶ **Le Plan de Zonage**
- ▶ **Le règlement**
- ▶ **les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)**

## **ECHANGE ET DÉBAT**

# PARTIE 1 - LE PLU ET SON CONTEXTE

## Rappel de ce qu'est et à quoi sert un PLU

- ▶ **Le PLU (PLAN LOCAL D'URBANISME) fixe le droit du sol et de la construction dans la commune**
- ▶ **Le PLU de MORSCHWILLER-LE-BAS , approuvé en 2010, doit être mis en conformité avec les lois ENE et ALUR sous peine de caducité partielle**

# PARTIE 1 - LE PLU ET SON CONTEXTE

## Le rôle du SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) Mulhouse Alsace Agglomération

### L'impact des lois ENE, ALUR sur les PLU

#### **Le SCOT traduit localement les modalités de prise en compte des lois ENE et ALUR, ceci notamment en :**

- ▶ **En définissant un cadre d'objectifs en matière de croissance démographique, de production de logements et de besoin foncier ;**
- ▶ **En fixant un quota maximum d'extensions urbaines futures de quelque 6 ha ;**
- ▶ **En imposant un minimum de 25 logements à l'hectare pour les extensions urbaines futures ;**
- ▶ **En fixant une ambition de conception qualitative des futures extensions urbaines ;**
- ▶ **En imposant la recherche de solutions de progrès en matière d'éco-mobilité ;**
- ▶ **En imposant un objectif de préservation / valorisation des éco-systèmes.**

# PARTIE 1 - LE PLU ET SON CONTEXTE

## Le rôle et le pouvoir du Conseil Municipal

- ▶ **Le Conseil Municipal est compétent en matière d'urbanisme, c'est lui qui conçoit et vote le PLU...**
- ▶ **... mais il doit appliquer et respecter les prescriptions du SCOT de la Région Mulhousienne, qui lui-même doit traduire localement les attendus des lois ENE et ALUR...**
- ▶ **Votre Conseil Municipal a la responsabilité d'élaborer le PLU de MORSCHWILLER-LE-BAS, MAIS SA LIBERTÉ EST DONC FORTEMENT ENCADRÉE**

## CONCERTATION

- **2 Réunions publiques**
- **Les documents de travail disponibles en mairie et sur le site internet <http://morschwiller-le-bas.pragma-scf.com/> rubrique Téléchargement**
- **Un cahier de remarques et questions disponible en mairie**
- **La possibilité de solliciter des rendez-vous**

# PARTIE 1 - LE PLU ET SON CONTEXTE



## PLU de Morschwiller-le-Bas

# CONCERTATION

### Menu principal

- Accueil
- Calendrier
- Définitions
- Téléchargement
- Liens
- Contact

### Agenda

### Identification

Identifiant

Mot de passe

Se souvenir de moi

Connexion

### PLU DE MORSCHWILLER-LE-BAS

#### Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

##### Pourquoi la révision du PLU ?

La commune dispose actuellement d'un PLU approuvé par le Conseil Municipal le 17 mars 2010.

Par délibération du Conseil Municipal en date du 27 janvier 2016, la Commune de Morschwiller-le-Bas a prescrit la révision de son PLU (Plan local d'Urbanisme) pour répondre aux exigences de la loi portant engagement national pour l'environnement dite Grenelle II votée en juillet 2010. La révision prendra également en compte les nouvelles évolutions législatives relatives à la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 26 mars 2014.

Outre la prise en compte des nouveaux objectifs assignés au P.L.U. par l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme et les récentes évolutions législatives, les objectifs poursuivis sont principalement les suivants :

- Etablir un bilan du PLU actuel et procéder aux ajustements nécessaires (notamment réglementaires)
- Réfléchir sur les perspectives de la commune en matière d'urbanisme, d'aménagement et de développement durable en s'inspirant des orientations données par le Grenelle de l'Environnement et la Loi ALUR (logement social, équipements publics, développement économique, espaces de loisirs)
- Poursuivre le renouvellement urbain et l'émergence d'un véritable centre-village
- Continuer à préserver la qualité architecturale et l'environnement
- Optimiser les systèmes de mobilité interne et externe (liaisons douces, transports en communs...) pour assurer le lien entre les quartiers et les connexions aux autres agglomérations
- Organiser l'espace pour permettre un développement harmonieux de la commune
- Formuler un objectif pour le développement des zones d'activités
- Préserver et sécuriser les secteurs agricoles de la commune
- Considérer les zones communales à risque d'inondation notamment au regard des coulées de boues
- Traduire les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale de la région Mulhousienne approuvé le 15 décembre 2007 et celles envisagées dans le cadre de la révision en cours.

#### La concertation avec les habitants

La démocratie participative, c'est-à-dire l'implication des habitants dans l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, est essentielle pour aboutir à un projet solide et un projet partagé.

Le site internet [morschwiller-le-bas.pragma-scf.com](http://morschwiller-le-bas.pragma-scf.com) est conçu pour faciliter cet objectif en offrant à chacun à la fois un maximum d'informations et la possibilité de proposer et de réagir.

Bien évidemment, l'ensemble des informations est également disponible dans chacune des mairies. Madame le Maire et ses adjoints sont à la disposition des habitants pour tout rendez-vous éventuel.

► <http://morschwiller-le-bas.pragma-scf.com>

# PARTIE 1 - LE PLU ET SON CONTEXTE

## LE CALENDRIER DU PLU

NOVEMBRE 2016

JUILLET 2017

ÉTÉ 2018

DÉCEMBRE  
2018

### CONCEPTION DU PROJET

### CONSULTATION

#### Phase 1 et 2

Diagnostic

Projet  
d'aménagement et  
de développement  
durables  
(PADD)

#### Phase 3

Plan de Zonage  
Règlement  
OAP

#### Juillet - Septembre

Consultation des  
Personnes  
Publiques  
Associées

#### Octobre

Enquête  
Publique

Réunion  
publique  
n°1  
4 juillet 2017

Réunion  
publique  
n°2  
12 juin 2018

Conseil Municipal

Délibération  
n°1 de  
Prescription du  
PLU

Conseil Municipal

Débat sur les  
Orientations du  
PADD

Conseil Municipal

Délibération  
n°2  
d'Arrêté du  
Projet de PLU

Conseil Municipal

Délibération  
n°3  
d'Approbation  
du PLU

# PARTIE 2 - LE DOSSIER DE PLU

# PLU

## LES SIX DOCUMENTS QUI COMPOSENT LE PLU

### Rapport de Présentation

Tome 1 - Diagnostic / Etat initial de l'environnement  
Tome 2 - Justification des choix  
Tome 3 - Evaluation environnementale



Documents d'études et d'analyse de la cohérence interne du PLU, du respect du code de l'urbanisme et du SCOT notamment

### PADD

Projet d'aménagement et de développement durable



Document qui affirme l'ambition, les objectifs et les choix politiques du PLU

### Règlement



### Plan de zonage



### OAP

Orientations d'aménagement et de programmation



Documents qui traduisent les objectifs et choix politiques du PADD en **DROIT OPPOSABLE AU TIERS**

### Annexes

Annexes sanitaires, Plan des servitudes....



Documents complémentaires

# PARTIE 2 - LE DOSSIER DE PLU

## PLU

### LES TROIS DOCUMENTS QUI FIXENT LE DROIT OPPOSABLE AU TIERS

#### RÈGLEMENT

3

- ➔ Définit des dispositions générales qui s'appliquent à l'ensemble du territoire
- ➔ Définit des règles propres à 4 catégories de zones :
  - ▶ U
  - ▶ AU Chaque zone peut être subdivisée en secteurs spécifiques selon les besoins de différenciation
  - ▶ A
  - ▶ N
- ➔ Définit pour chaque zone et secteur
  - ▶ Les destinations autorisées ou interdites
  - ▶ Les modalités et conditions d'implantation des constructions

#### PLAN DE ZONAGE

4

- ➔ Délimite, sur la base du fond cadastral, les zones qualifiées dans le Règlement

➔ Autrement dit, le Plan de Zonage « dit » à quelle zone et quel secteur appartient un terrain et le Règlement « dit » le droit qui s'applique dans la zone et le secteur concerné.

#### OAP

5

- ➔ Fixe les objectifs à atteindre lors de la réalisation des sites d'extensions urbaines (zone AU) :
  - ▶ Les modalités de desserte des sites
  - ▶ Les modalités d'intégration urbaine et paysagère
  - ▶ Les conditions de concrétisation de la palette d'offre en habitat
  - ▶ Les modalités d'ouverture à l'urbanisation
- ➔ Définit des objectifs thématiques d'aménagement, notamment en matière éco-paysagère

# PARTIE 2 - LE REGLEMENT

## LE RÈGLEMENT EST COMPOSÉ DE 5 PARTIES

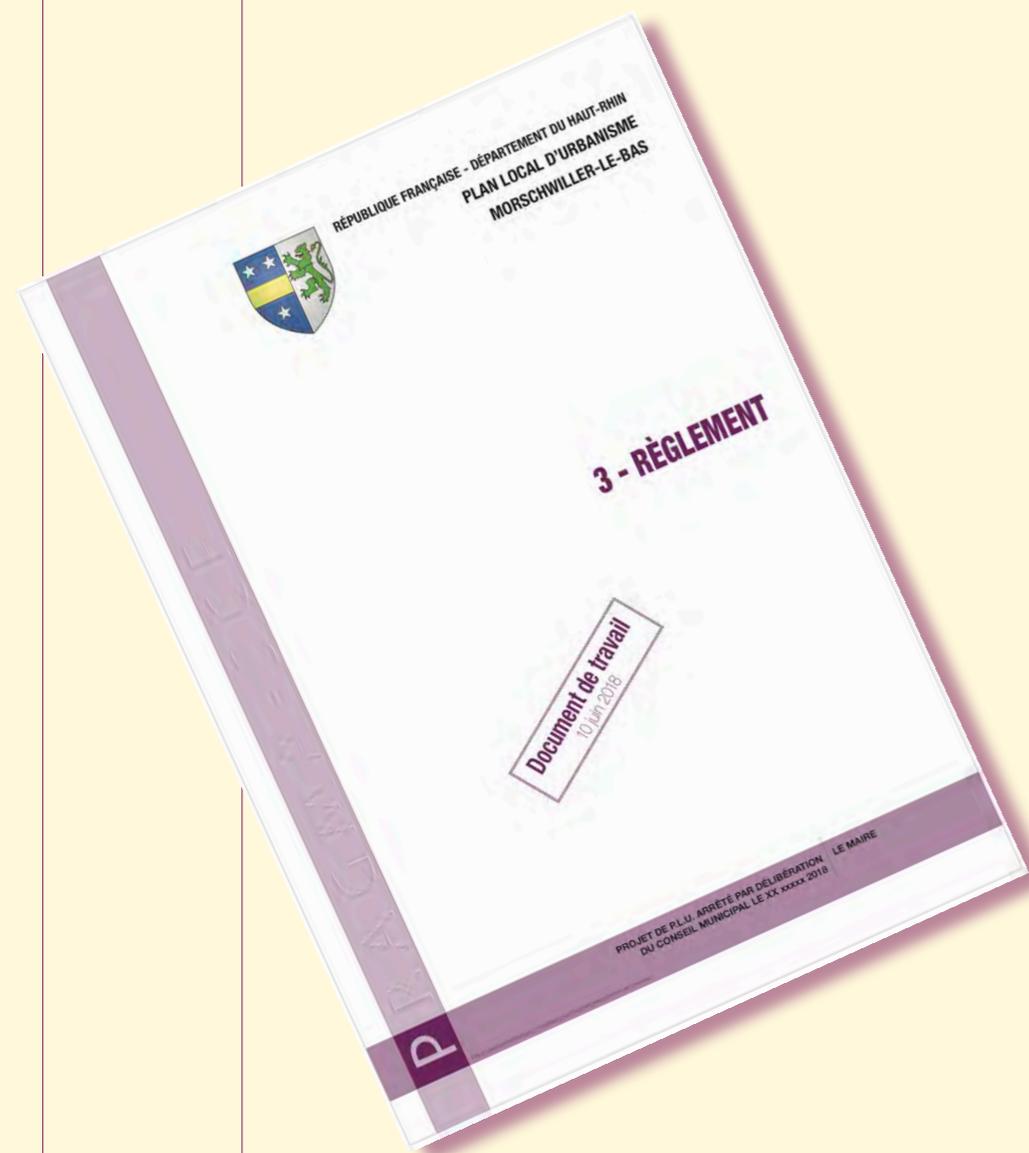
- Les dispositions générales qui s'appliquent à l'ensemble du ban communal
- Les règles de la zone **U** : la partie déjà urbanisée du village
- Les règles de la zone **AU** : les extensions urbaines futures du village
- Les règles de la zone **A** : les espaces agricoles du village
- Les règles de la zone **N** : les espaces naturels du village

### Les dispositions générales s'applique à l'ensemble du ban communal

### Le règlement comprend 6 articles déclinés de manière spécifique pour les 4 zones **U, AU, A et N** figurant au plan de zonage

	Article 1	Article 2	Article 3	Article 4	Article 5	Article 6
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Champ d'application territorial du PLU</li> <li>• Portée du règlement à l'égard d'autres législations</li> <li>• Dispositions applicables à certains travaux</li> <li>• Dispositions relatives au métabolisme urbain</li> <li>• Dispositions relatives au bâti, naturel et paysager</li> <li>• Dispositions relatives à la mise en oeuvre des projets urbains et à la maîtrise de l'urbanisation</li> <li>• Conditions de desserte par la voirie et les réseaux</li> </ul>	L'article 1 fixe les règles relatives aux destinations, constructions et occupations autorisées, interdites, ou soumises à conditions particulières.	L'article 2 fixe les règles concernant l'implantation des constructions par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives.	L'article 3 fixe les règles concernant les hauteurs de constructions autorisées selon le type de toiture.	L'article 4 fixe les règles relatives aux normes de stationnement imposées et à l'aménagement des aires de stationnement.	L'article 5 fixe les règles relatives à l'insertion urbaine, paysagère et architecturale des constructions.	L'article 6 fixe les règles relatives à la végétalisation, aux espaces libres de constructions et aux espaces partagés au travers de l'instauration d'un Coefficient de biotope par surface* (CBS) comprenant une part à aménager en pleine terre*.

# PARTIE 2 - LE RÈGLEMENT



**UN RÈGLEMENT  
REPRÉSENTE UN  
COMPROMIS  
ENTRE**

**QUALITÉ**

- Respecter les gabarits et formes urbaines
- Respecter les tonalités et matérialités des sites
- Contribuer à la fabrique du patrimoine de demain

**ÉQUILIBRE**

**LIBERTÉ**

- Permettre aux propriétaires d'exprimer leurs désirs et concrétiser leurs projets
- Permettre aux propriétaires d'optimiser l'utilisation de leur espace

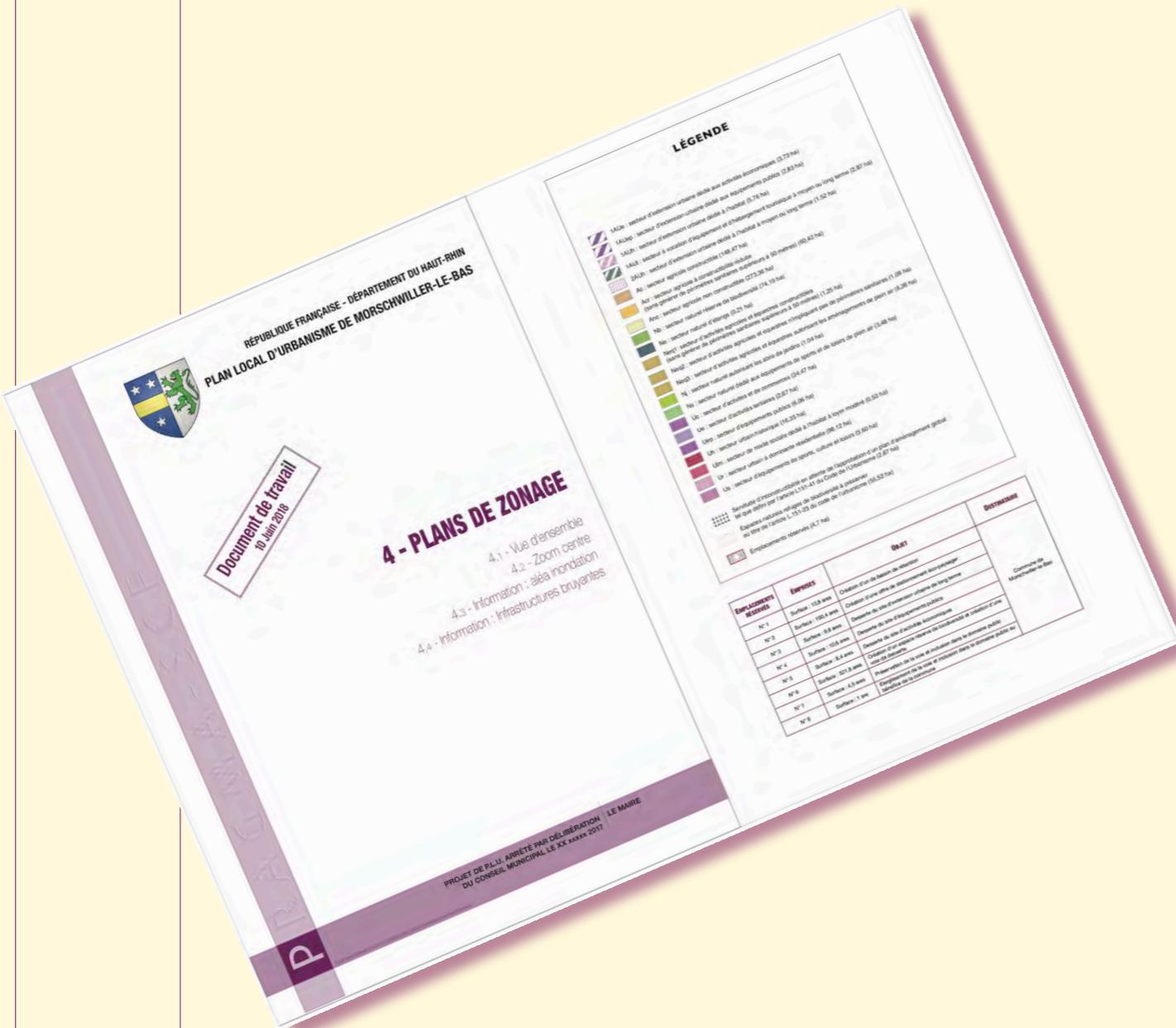
**SÉCURITÉ**

- Garantir de manière sérieuse aux riverains le respect de leur cadre de vie
- Eviter pour les riverains le risque d'une altération majeur de la valeur de leurs biens

# PARTIE 2 - LE PLAN DE ZONAGE

## LÉGENDE

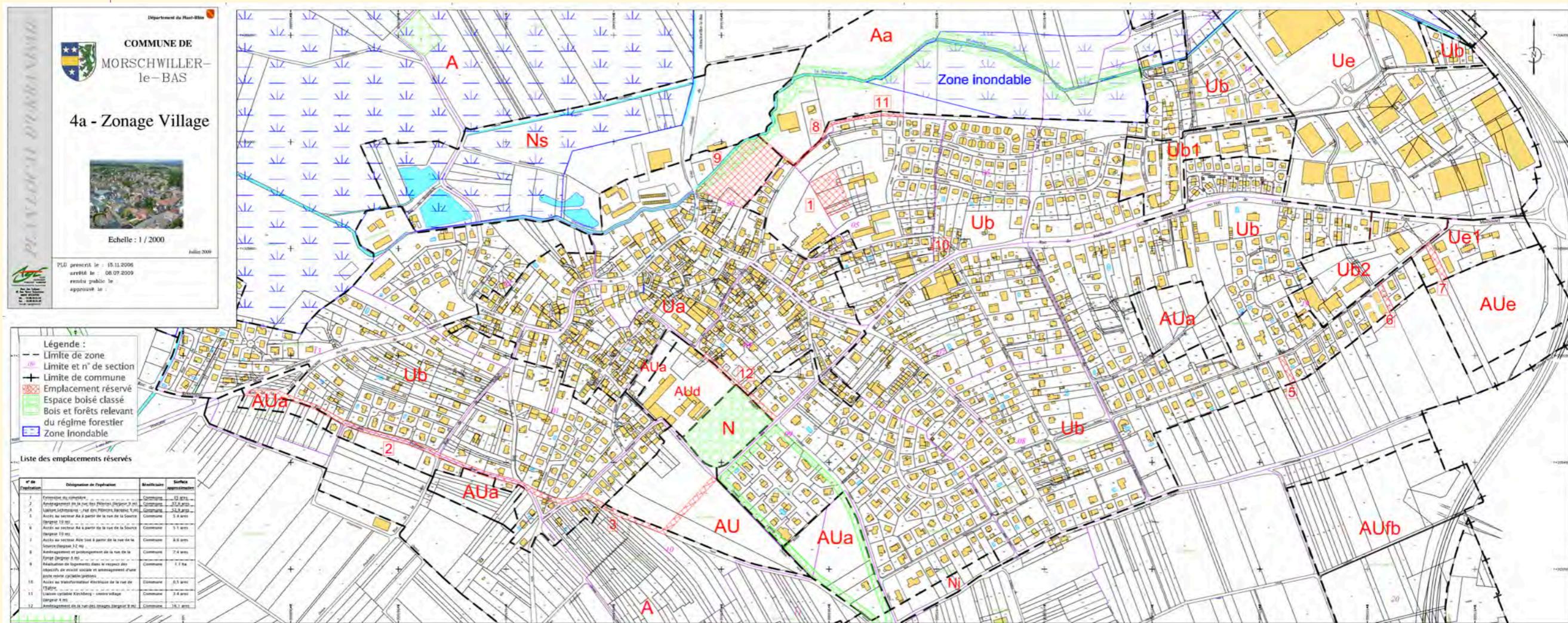
-  1AUe : secteur d'extension urbaine dédié aux activités économiques (3,73 ha)
-  1AUep : secteur d'extension urbaine dédié aux équipements publics (2,83 ha)
-  1AUh : secteur d'extension urbaine dédié à l'habitat (5,76 ha)
-  1AUt : secteur à vocation d'équipement et d'hébergement touristique à moyen ou long terme (2,87 ha)
-  2AUh : secteur d'extension urbaine dédié à l'habitat à moyen ou long terme (1,52 ha)
-  Ac : secteur agricole constructible (148,47 ha)
-  Acr : secteur agricole à constructibilité réduite (sans générer de périmètres sanitaires supérieurs à 50 mètres) (60,42 ha)
-  Anc : secteur agricole non constructible (273,36 ha)
-  Nb : secteur naturel réserve de biodiversité (74,19 ha)
-  Ne : secteur naturel d'étangs (0,21 ha)
-  Neq1 : secteur d'activités agricoles et équestres constructibles (sans générer de périmètres sanitaires supérieurs à 50 mètres) (1,25 ha)
-  Neq2 : secteur d'activités agricoles et équestres n'impliquant pas de périmètres sanitaires (1,09 ha)
-  Neq3 : secteur d'activités agricoles et équestres autorisant les aménagements de plein air (6,26 ha)
-  Nj : secteur naturel autorisant les abris de jardins (1,04 ha)
-  Ns : secteur naturel dédié aux équipements de sports et de loisirs de plein air (3,48 ha)
-  Uc : secteur d'activités et de commerces (34,47 ha)
-  Ue : secteur d'activités tertiaires (2,67 ha)
-  Uep : secteur d'équipements publics (6,06 ha)
-  Uh : secteur urbain historique (16,35 ha)
-  Ulm : secteur de mixité sociale dédié à l'habitat à loyer modéré (0,53 ha)
-  Ur : secteur urbain à dominante résidentielle (98,12 ha)
-  Us : secteur d'équipements de sports, culture et loisirs (5,60 ha)
-  Servitude d'inconstructibilité en attente de l'approbation d'un plan d'aménagement global tel que défini par l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme (2,87 ha)
-  Espaces naturels refuges de biodiversité à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (55,52 ha)
-  Emplacements réservés (4,7 ha)



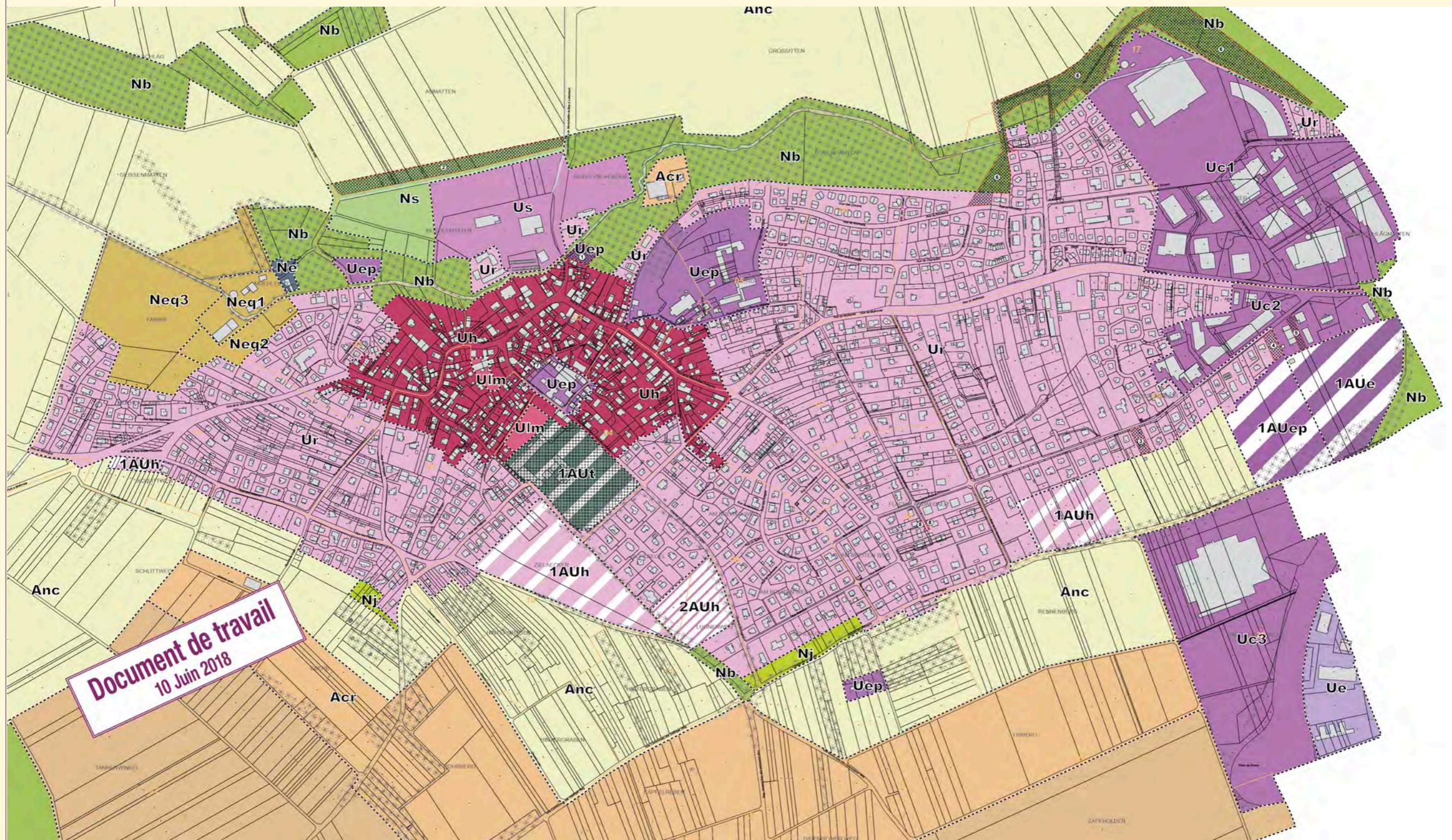


# PARTIE 2 - LE PLAN DE ZONAGE

## PLU EN VIGUEUR

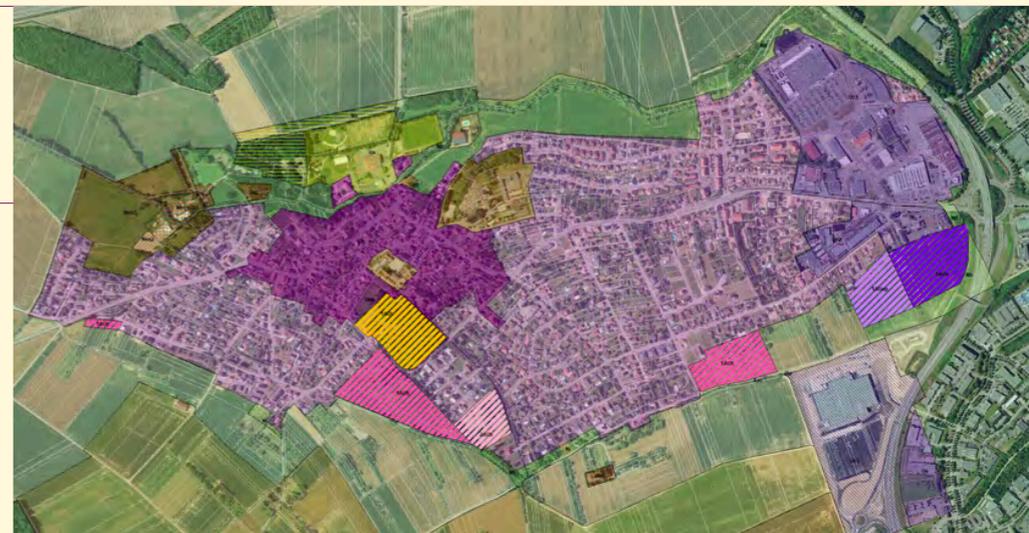


# PARTIE 2 - LE PLAN DE ZONAGE



# PARTIE 2 - LES OAP

Orientations d'Aménagement et de Programmation



## PLU

### LES TROIS DOCUMENTS QUI FIXENT LE DROIT OPPOSABLE AU TIERS

#### RÈGLEMENT

3

- Définit des dispositions générales qui s'appliquent à l'ensemble du territoire
- Définit des règles propres à 4 catégories de zones :
  - ▶ U
  - ▶ AU Chaque zone peut être subdivisée en secteurs spécifiques selon les besoins de différenciation
  - ▶ A
  - ▶ N
- Définit pour chaque zone et secteur
  - ▶ Les destinations autorisées ou interdites
  - ▶ Les modalités et conditions d'implantation des constructions

#### PLAN DE ZONAGE

4

- Délimite, sur la base du fond cadastral, les zones qualifiées dans le Règlement

→ Autrement dit, le Plan de Zonage « dit » à quelle zone et quel secteur appartient un terrain et le Règlement « dit » le droit qui s'applique dans la zone et le secteur concerné.

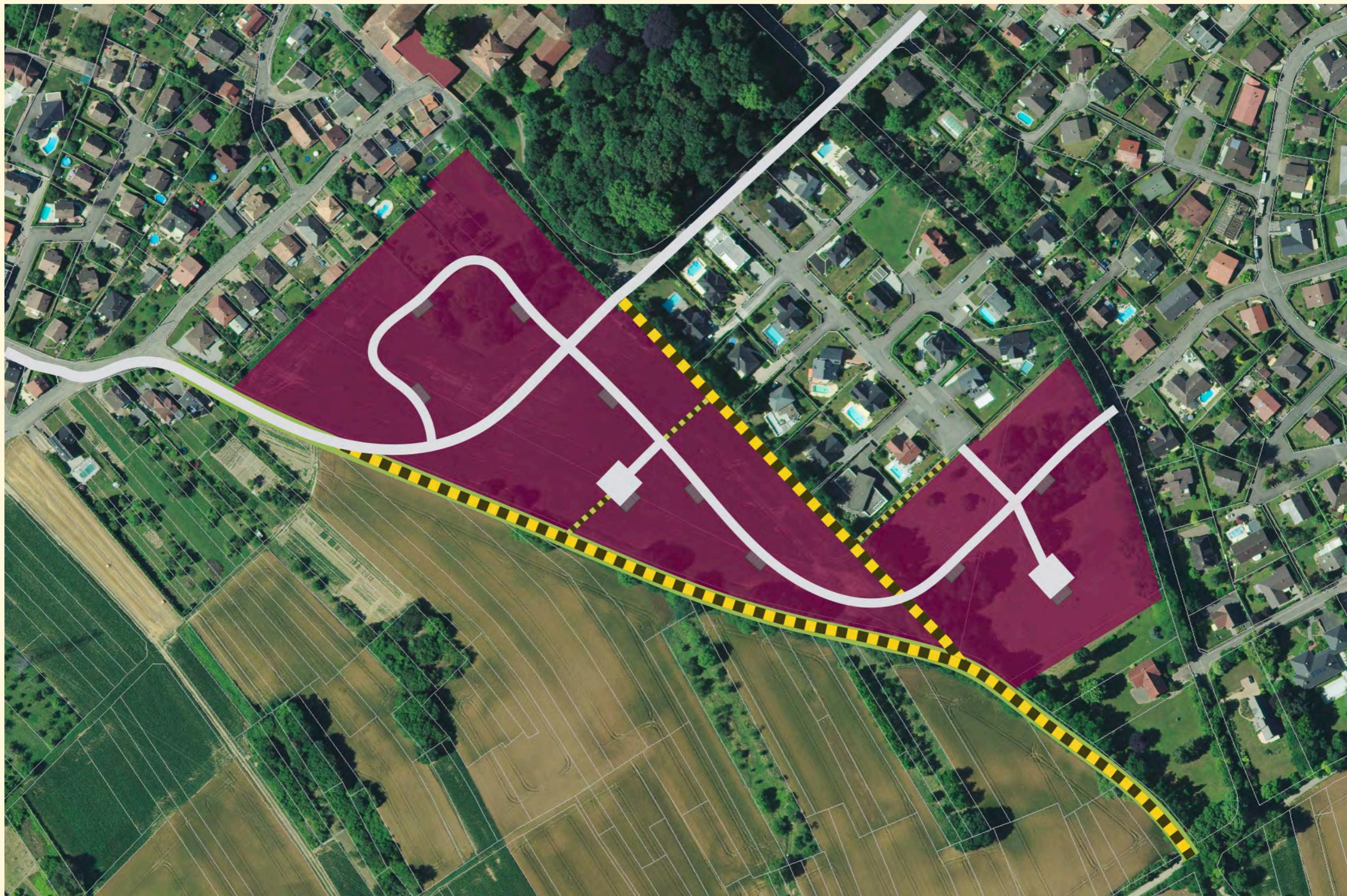
#### OAP

5

- Fixe les objectifs à atteindre lors de la réalisation des sites d'extensions urbaines (zone AU) :
  - ▶ Les modalités de desserte des sites
  - ▶ Les modalités d'intégration urbaine et paysagère
  - ▶ Les conditions de concrétisation de la palette d'offre en habitat
  - ▶ Les modalités d'ouverture à l'urbanisation
- Définit des objectifs thématiques d'aménagement, notamment en matière éco-paysagère

# PARTIE 2 - LES OAP

Orientations d'Aménagement et de Programmation



# PARTIE 2 - LES OAP

Orientations d'Aménagement et de Programmation



## UN PROFIL DE VOIRIE POUR UNE RUE APAISÉE

5,5 mètres de largeur



Rigole centrale d'environ 40 cm de large



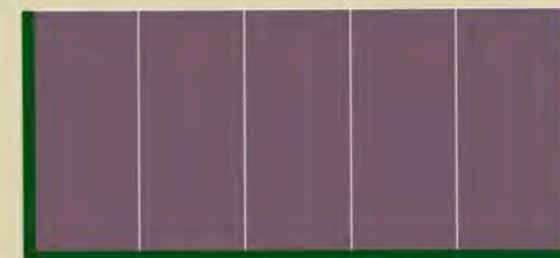
Zone de Rencontre

OU



Zone 30

Le choix d'un stationnement visiteur n'altérant pas le caractère apaisé de la rue par une omniprésence de l'automobile dans l'espace public



4 à 6 places de stationnement visiteurs en bataille tous les 50 à 60 mètres

# PARTIE 2 - LES OAP

Orientations d'Aménagement et de Programmation



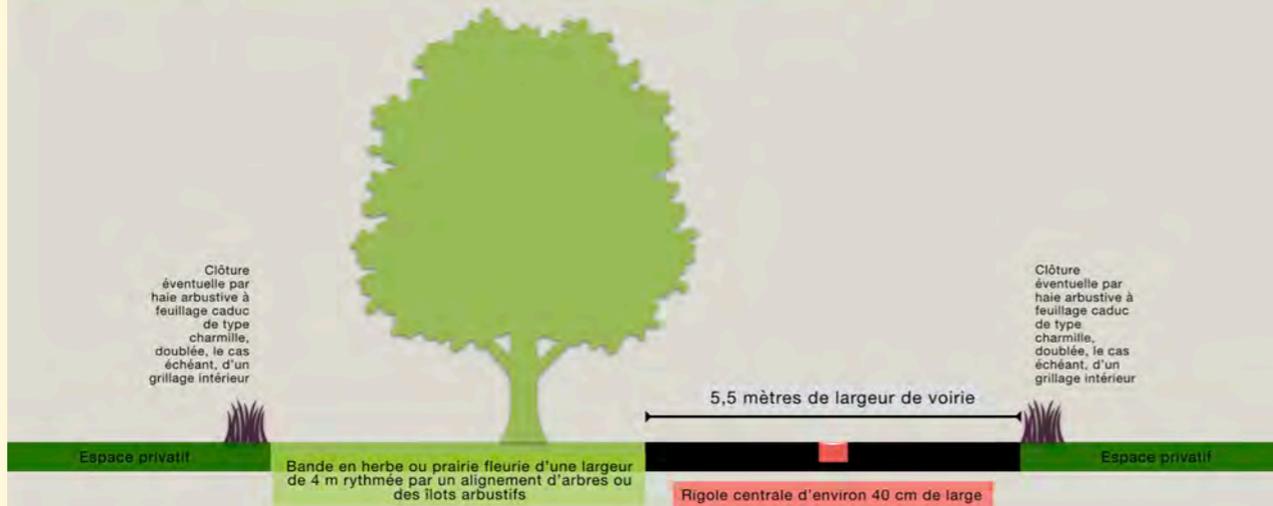
# PARTIE 2 - LES OAP

## Orientations d'Aménagement et de Programmation



### UN PROFIL DE VOIRIE RUE APAISÉE

#### Le choix d'une rue écopaysagère au statut formel d'espace de rencontre



• Les entrées privées des parcelles seront mutualisées (un accès pour deux propriétés) afin de limiter le séquençage de la bande en herbe

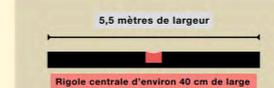
### UN PROFIL DE VOIRIE STRUCTURANTE ET SÉCURISANTE

#### Le choix d'un prolongement éco-paysager de la rue des Pèlerins



• Entrées privées des parcelles mutualisées afin de limiter le séquençage de la bande en herbe

### UN PROFIL DE VOIRIE POUR UNE RUE APAISÉE



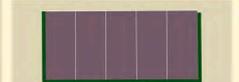
Zone de Rencontre

OU



Zone 30

Le choix d'un stationnement visiteur n'altère pas le caractère apaisé de la rue par une omniprésence de l'automobile dans l'espace public



4 à 6 places de stationnement visiteurs en bataille tous les 50 à 60 mètres

# PARTIE 2 - LES OAP

Orientations d'Aménagement et de Programmation

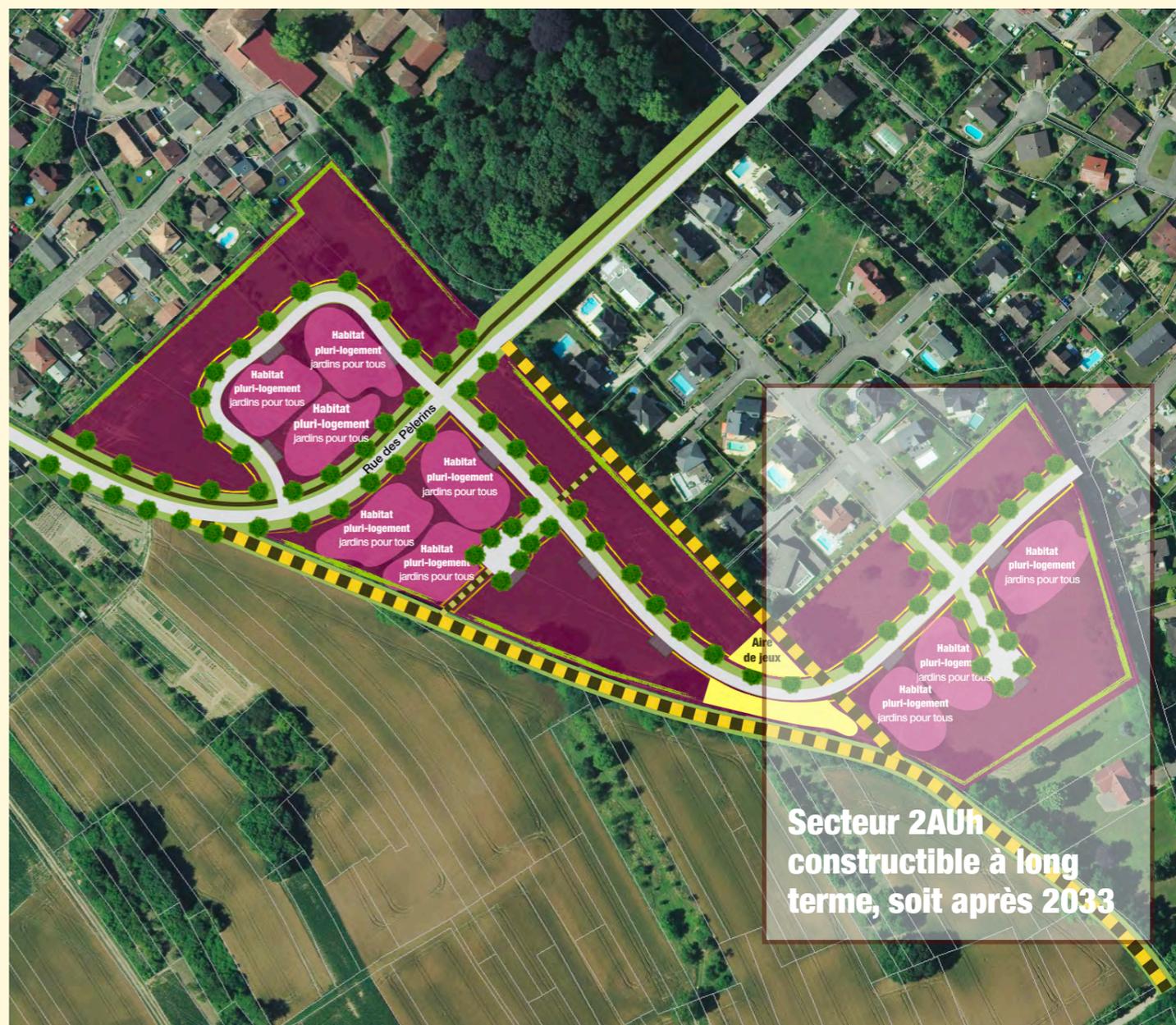
**Garantir** la production de 25 logements / ha dans les extensions urbaines dont 25% de logements à loyers modérés

**Combiner** de manière équilibrée construction de maisons individuelles, création de maisons pluri-logements et collectifs attractifs notamment pour les jeunes ménages. Ceci en assurant la production d'une maison pluri-logements de quelque 6 logements par hectare

**Construire** des logements qui offrent un vrai rapport au dehors en valorisant la relation à l'espace naturel, en permettant à la majorité de leurs habitants de **bénéficier d'un jardin** ou, le cas échéant, d'une grande terrasse pour pouvoir vivre et manger dehors.

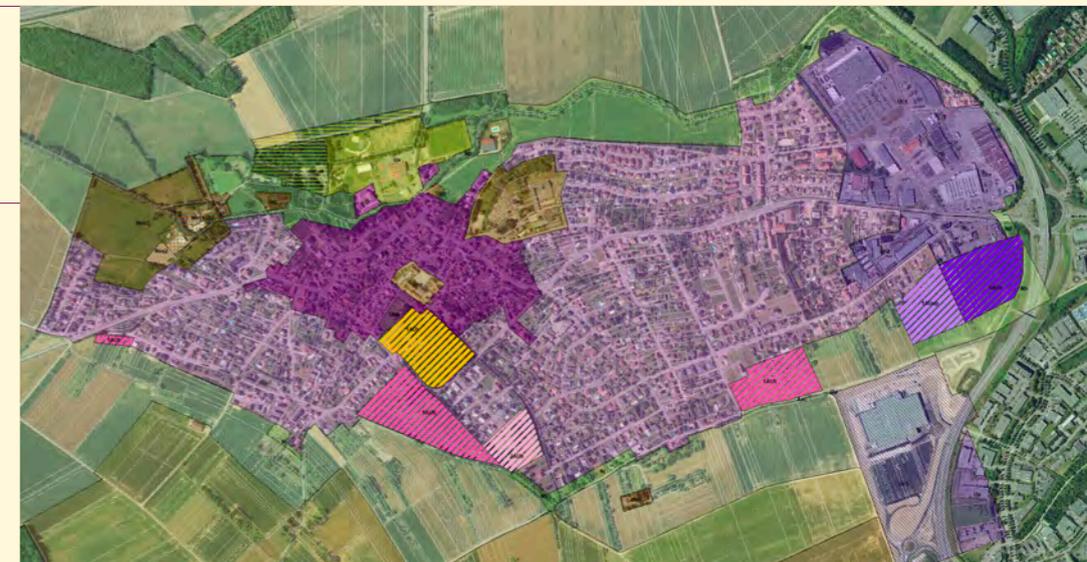
**Avec le nouveau PLU, une densité obligatoire et encadrée de 25 logements / ha en mini et en maxi**

**Avec le PLU actuel, la densité est laissée librement au marché, soit probablement au moins 40 logements / ha**



# PARTIE 2 - LES OAP

Orientations d'Aménagement et de Programmation

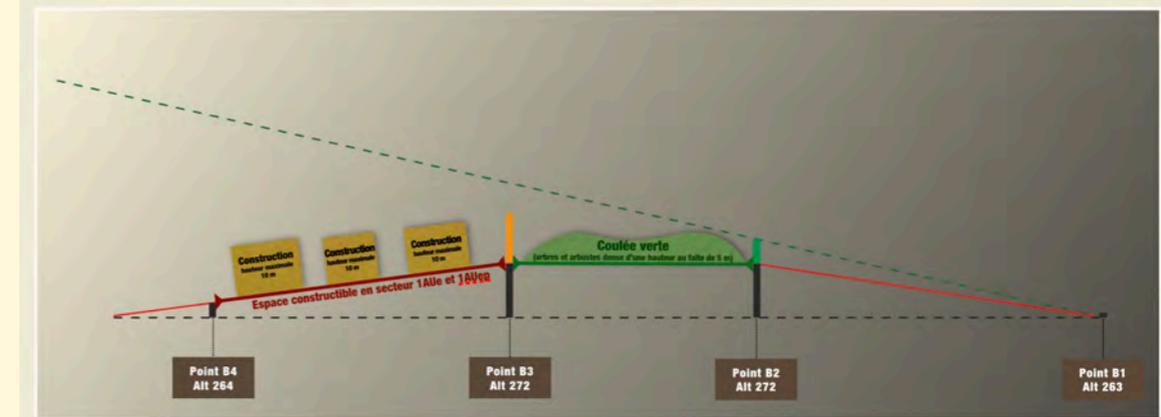
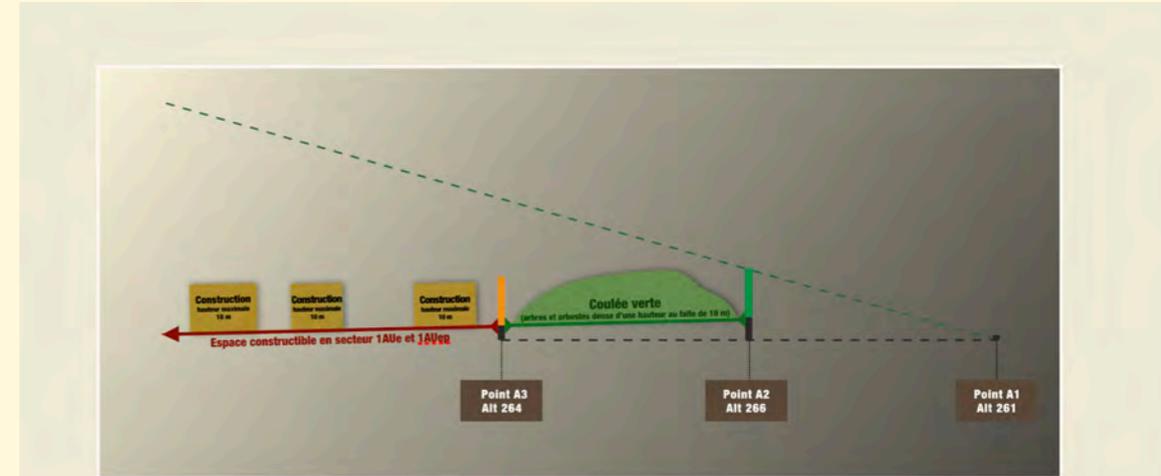
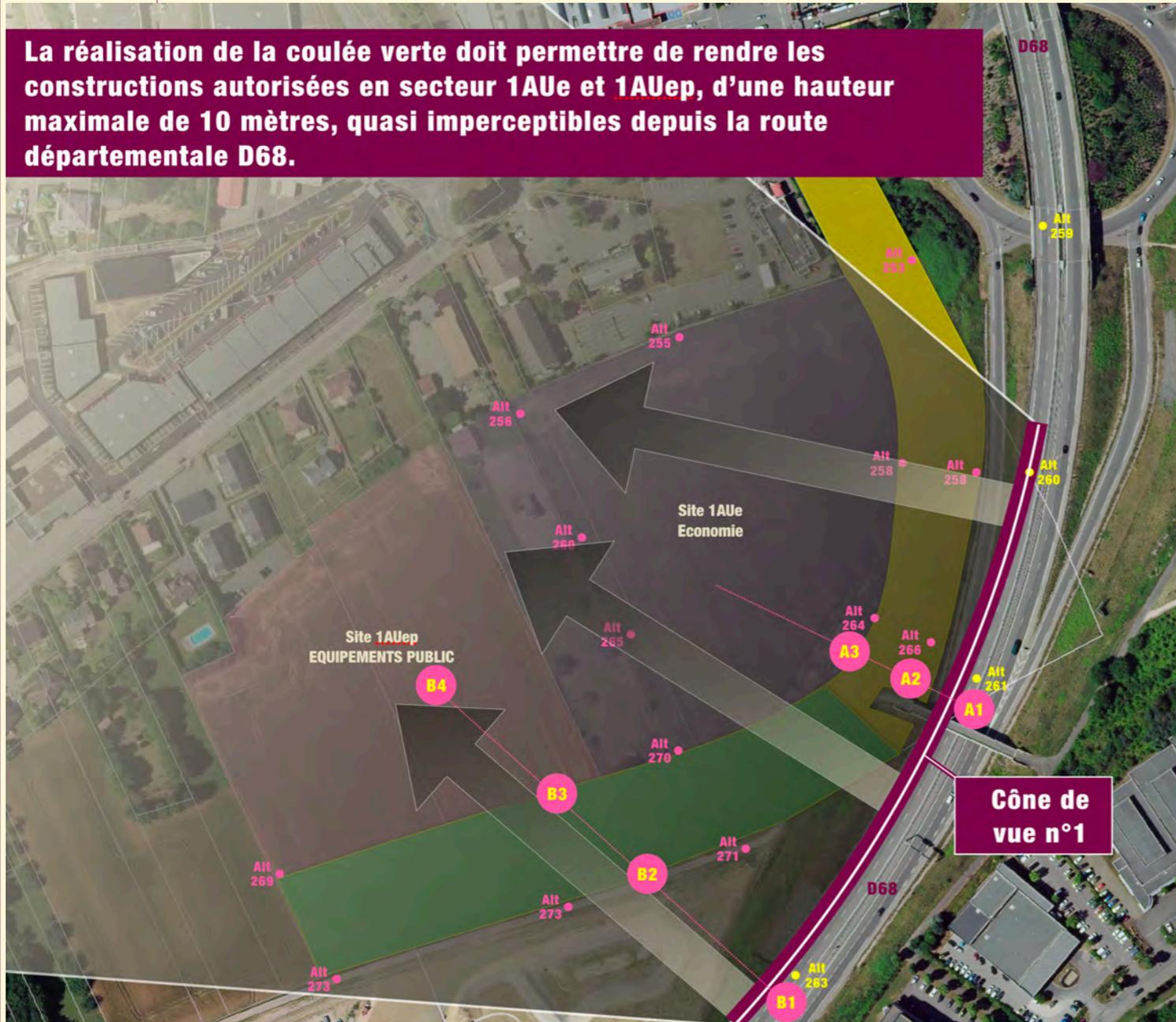


# PARTIE 2 - LES OAP

Orientations d'Aménagement et de Programmation

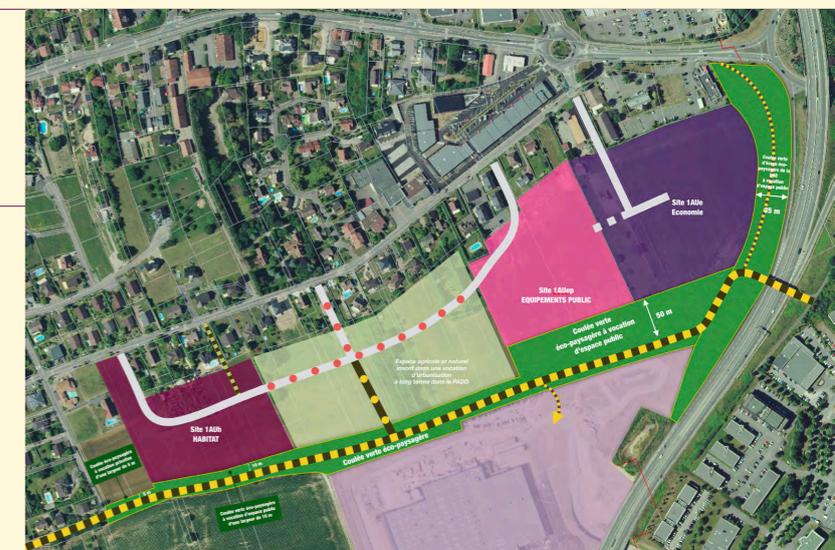


La réalisation de la coulée verte doit permettre de rendre les constructions autorisées en secteur 1AUe et 1AUep, d'une hauteur maximale de 10 mètres, quasi imperceptibles depuis la route départementale D68.



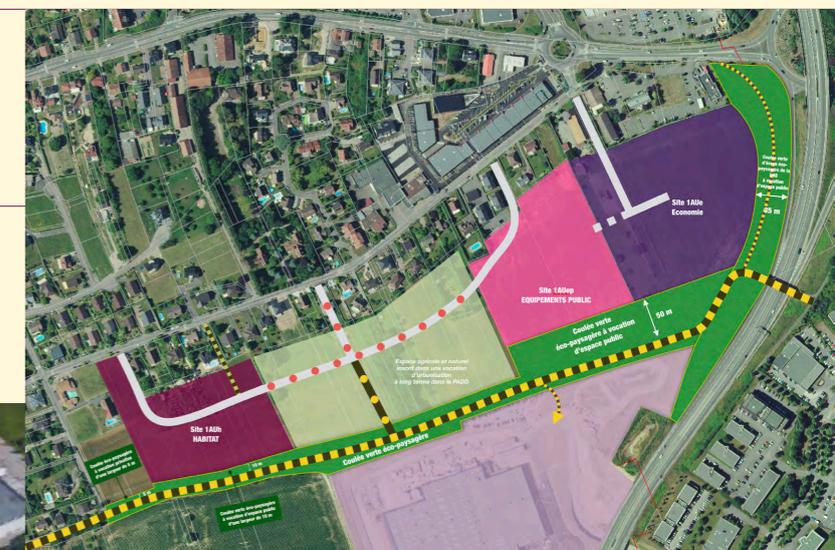
# PARTIE 2 - LES OAP

Orientations d'Aménagement et de Programmation



# PARTIE 2 - LES OAP

Orientations d'Aménagement et de Programmation



**Coulée verte à préserver et conforter**

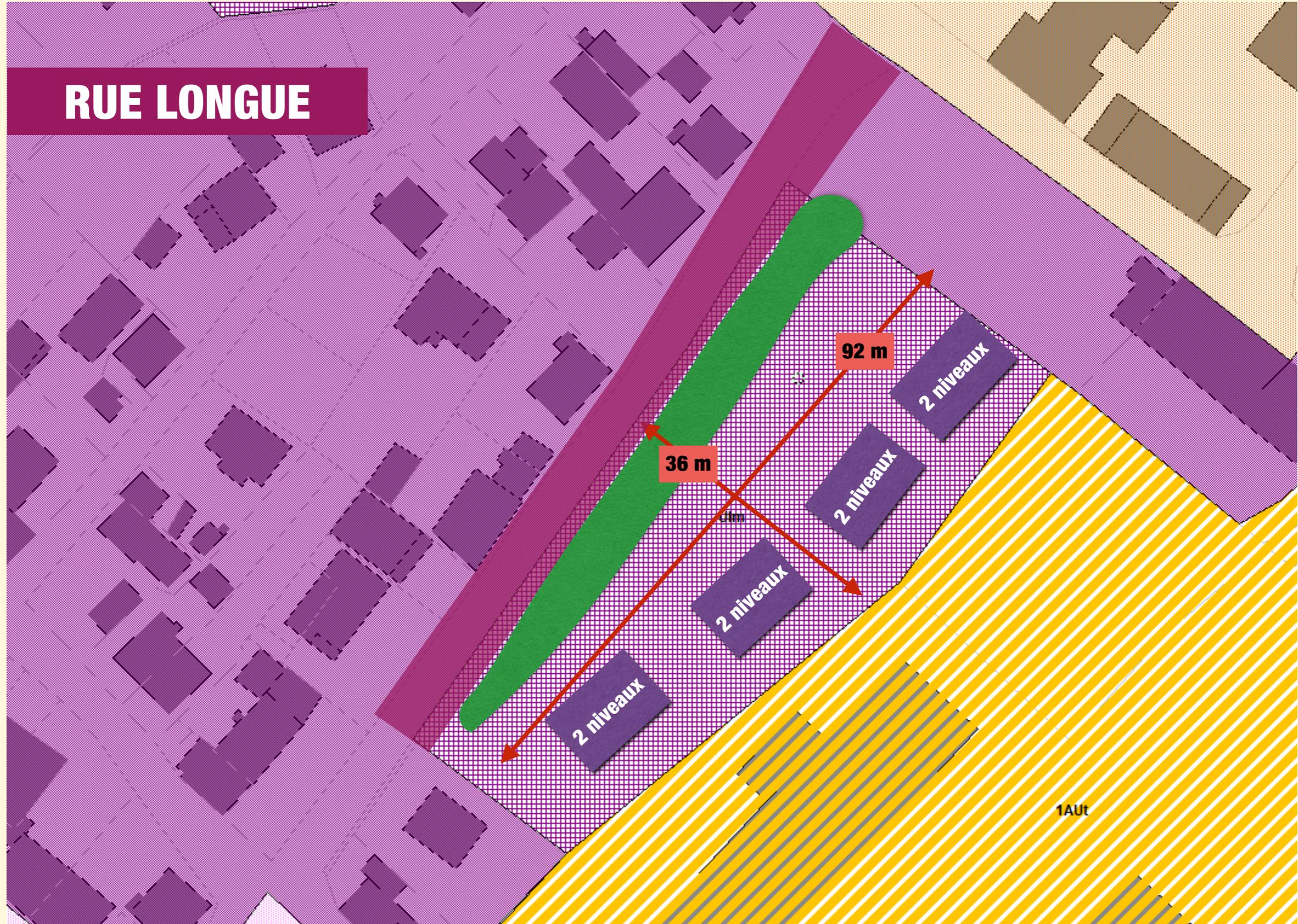


**Coulée verte à créer**

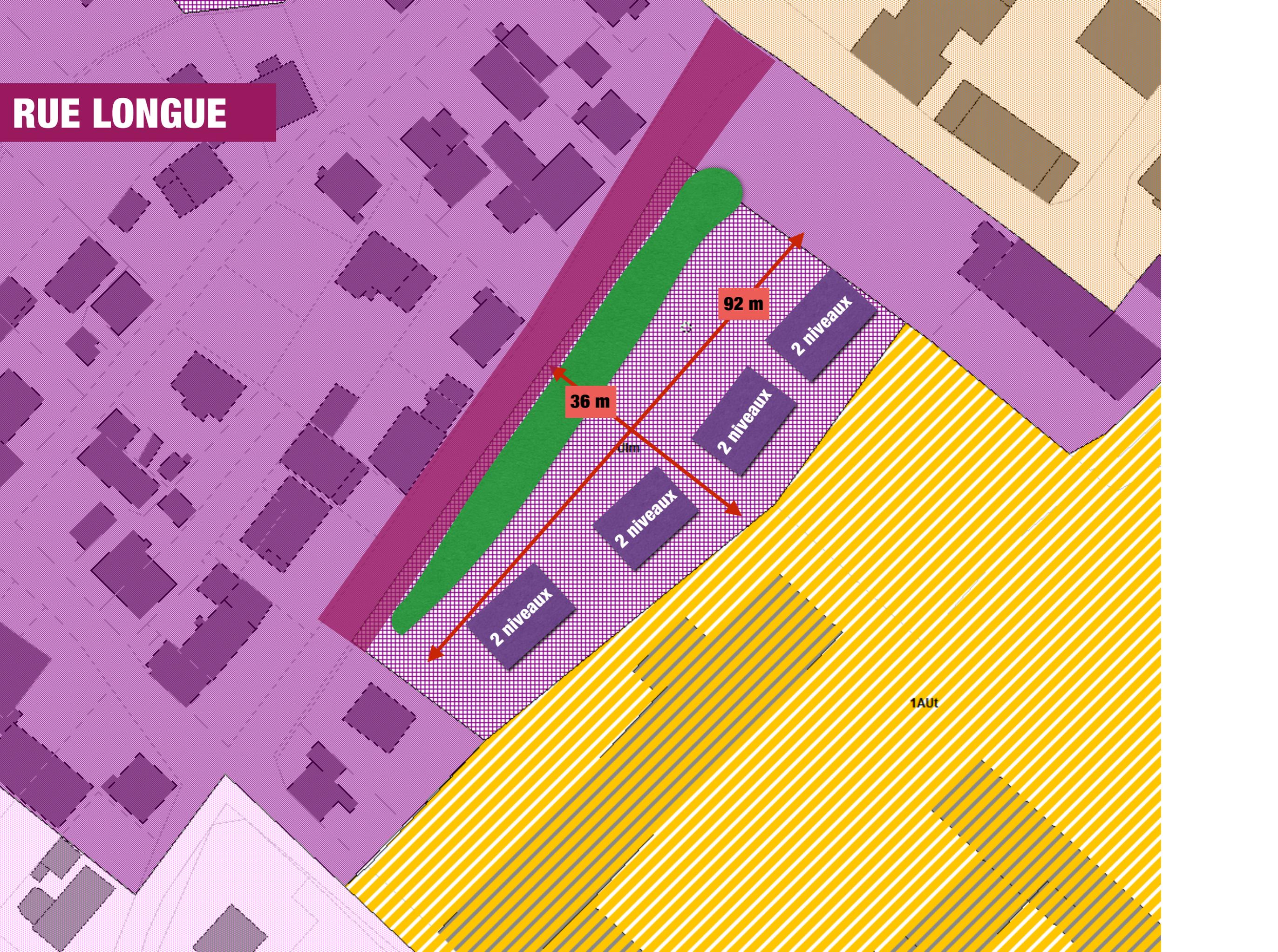


**Couloir végétal fort à créer pour donner une unité paysagère à l'espace d'entrée de village et affirmer l'identité de Morschwiller-le-Bas en contraste avec la puissance urbaine du quartier des Coteaux voisin.**

# PARTIE 2 - Secteur Ulm rue Longue



# RUE LONGUE





# LE RÉGLEMENT **EXEMPLE**

**LE TRAVAIL A ACCOMPLIR : ADAPTER LES SOLUTIONS À  
CHAQUE CONTEXTE QUI LE NÉCESSITE**



# PLU

## LES SIX DOCUMENTS QUI COMPOSENT LE PLU

### Rapport de Présentation

Tome 1 - Diagnostic / Etat initial de l'environnement  
Tome 2 - Justification des choix  
Tome 3 - Evaluation environnementale



Documents d'études et d'analyse de la cohérence interne du PLU, du respect du code de l'urbanisme et du SCOT notamment

### PADD

Projet d'aménagement et de développement durable



Document qui affirme l'ambition, les objectifs et les choix politiques du PLU

### Règlement



### Plan de zonage



### OAP

Orientations d'aménagement et de programmation



Documents qui traduisent les objectifs et choix politiques du PADD en **DROIT OPPOSABLE AU TIERS**

### Annexes

Annexes sanitaires, Plan des servitudes...



Documents complémentaires

# PLU

## LES TROIS DOCUMENTS QUI FIXENT LE DROIT OPPOSABLE AU TIERS

### RÈGLEMENT

3

- Définit des dispositions générales qui s'appliquent à l'ensemble du territoire
- Définit des règles propres à 4 catégories de zones :
  - ▶ U
  - ▶ AU Chaque zone peut être subdivisée en secteurs spécifiques selon les besoins de différenciation
  - ▶ A
  - ▶ N
- Définit pour chaque zone et secteur
  - ▶ Les destinations autorisées ou interdites
  - ▶ Les modalités et conditions d'implantation des constructions

### PLAN DE ZONAGE

4

- Délimite, sur la base du fond cadastral, les zones qualifiées dans le Règlement

→ Autrement dit, le Plan de Zonage « dit » à quelle zone et quel secteur appartient un terrain et le Règlement « dit » le droit qui s'applique dans la zone et le secteur concerné.

### OAP

5

- Fixe les objectifs à atteindre lors de la réalisation des sites d'extensions urbaines (zone AU) :
  - ▶ Les modalités de desserte des sites
  - ▶ Les modalités d'intégration urbaine et paysagère
  - ▶ Les conditions de concrétisation de la palette d'offre en habitat
  - ▶ Les modalités d'ouverture à l'urbanisation
- Définit des objectifs thématiques d'aménagement, notamment en matière éco-paysagère

# LE CALENDRIER DU PLU

NOVEMBRE 2016

JUILLET 2017

ÉTÉ 2018

DÉCEMBRE 2018

## CONCEPTION DU PROJET

## CONSULTATION

**Phase 1 et 2**

Diagnostic

Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

**Phase 3**

Plan de Zonage Règlement OAP

**Juillet - Septembre**

Consultation des Personnes Publiques Associées

**Octobre**

Enquête Publique

Réunion publique n°1  
4 juillet 2017

Réunion publique n°2  
12 juin 2018

Conseil Municipal  
Délibération n°1 de Prescription du PLU

Conseil Municipal  
Débat sur les Orientations du PADD

Conseil Municipal  
Délibération n°2 d'Arrêté du Projet de PLU

Conseil Municipal  
Délibération n°3 d'Approbation du PLU