

COMPTE RENDU DE REUNION

Date : 19 août 2009

Dossier : 09 67 209 2

Lieu : HOHFRANKENHEIM

Personnes présentes :

Cf. feuille de présence ci-joint.

Objet : Réunion de démarrage

Présentation du Plan Local d'Urbanisme

Ce document d'urbanisme est basé sur les principes de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) de 2000, qui prévoit dans ses grandes lignes :

- *L'équilibre entre un développement urbain maîtrisé et la préservation et la protection des espaces naturels et des paysages, en respectant les objectifs de développement durable.*
- *La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitations suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs, en tenant compte de l'équilibre emploi-habitat ainsi que des moyens de transport.*
- *Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels et urbains, la maîtrise des besoins en déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, des milieux, sites et paysages, la réduction des nuisances sonores, la prévention des risques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*

Le contenu du PLU

La réalisation du projet de PLU est envisagée sur une durée approximative de 2 ans en tenant compte des délais administratifs.

- la réalisation d'un **diagnostic** complet de la commune (il constitue les premières parties du rapport de présentation). Ce dernier développe les thématiques suivantes :
 - les aspects *physiques et environnementaux*, notamment le milieu naturel (présence de site Natura 2000, de ZNIEFF, de zones humides...).
 - une analyse du *milieu urbain* : en termes de morphologie, de fonctionnement et d'architecture.
 - les différents aspects *socio-économiques* : la commune est envisagée dans son ensemble.
 - le *milieu agricole*, son maintien et son évolution dans le temps.
 - les *contraintes* et Servitudes d'Utilité Publique (SUP).

Le diagnostic et l'analyse des différents aspects qui représentent un intérêt permettent la définition de grands **enjeux** pour la commune, ainsi que la mise en place **d'objectifs communaux** (objectifs démographiques,...).

Cette étape permet d'étoffer le diagnostic et d'apporter des éléments qui serviront à la définition du **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**.

- l'élaboration du PADD : il s'agit du projet politique de la commune, sachant que le POS n'en possédait pas. Depuis la loi Urbanisme et Habitat (UH) de 2003, il n'est plus opposable aux tiers. Ce document s'appuie sur les enjeux et les objectifs retenus au préalable. Il s'agit d'un rendu simple et accessible à la population. Pour la bonne démarche du projet, il convient de se poser la question suivante :

« *Quel village voulez-vous habiter et laisser à vos enfants ?* »

Monsieur DE BONN précise que le zonage et le règlement du PLU devront être compatibles avec le PADD, c'est pourquoi ce dernier est validé une fois qu'un travail de fond a déjà été effectué sur le règlement et le zonage.

Le PADD devra être débattu au sein du conseil 2 mois avant l'arrêt du PLU. Monsieur DE BONN ajoute que c'est sur la base du PADD qu'un projet de modification du PLU pourra donner lieu à une révision simplifiée ou à une révision générale, si le projet n'était pas prévu dans le PADD.

- le **zonage**, accompagné de son **règlement**.

Les principales zones sont les suivantes :

- Une *zone Urbaine* (U), qui peut se décliner en sous zones (Ua, Ub, Uc,...)
- Une *zone à Urbaniser* (AU), correspondant aux futures extensions. On peut distinguer les zones IAU (à urbaniser immédiatement sous la forme d'une opération groupée) et IIAU (à urbaniser à plus long terme). L'urbanisation de la zone IIAU nécessite une modification du PLU en vue de la rendre constructible. Ce type de procédé permet d'échelonner et maîtriser l'urbanisation dans le temps.
- Une *zone Agricole* (A), destinée au développement de l'activité agricole.
- Une *zone Naturelle* (N), dont la vocation est destinée à rester naturelle et pouvant supporter selon les cas un certain nombre de constructions légères.

Chaque zone ou sous secteur bénéficie de son propre règlement. Ce dernier se décline sous la forme de 14 articles :

- Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites.
- Article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.
- Article 3 : accès et voirie.
- Article 4 : desserte par les réseaux.
- Article 5 : caractéristiques des terrains. Monsieur DE BONN explique que cet article est généralement non règlementé, dans le sens où imposer une taille minimale de parcelle est discriminatoire.
- Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, dans le but de respecter la structure urbaine.
- Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, telle qu'une annexe.
- Article 9 : emprise au sol.
- Article 10 : hauteurs des constructions, il est possible d'imposer une hauteur maximale, mais pas minimale.
- Article 11 : aspect extérieur des constructions. Monsieur DE BONN précise qu'il est impossible d'interdire certaines couleurs ou d'imposer un type de matériau.
- Article 12 : obligation de réaliser des aires de stationnement.
- Article 13 : espaces libres et plantations.
- Article 14 : possibilités maximales d'occupation du sol, le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) permet de gérer une surface en lien avec l'emprise au sol et la hauteur.

Monsieur DE BONN explique qu'il est obligatoire de règlementer les articles 6 et 7 dans chaque zone et sous secteur.

- l'analyse fine du projet :
Des **orientations d'aménagements** peuvent être mises en place pour les zones « U » ou « AU », par exemple en prévoyant des bouclages, des accès, ou encore la création d'une zone tampon, (espace vert), en fonction de la volonté communale. Les projets des aménageurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement.
De cette manière, les orientations d'aménagements permettent à la commune de maîtriser son développement, même lorsqu'il s'agit de projets privés.
Des **emplacements réservés** peuvent être mis en place dans l'objectif d'exercer un droit de préemption sur des terrains présentant un intérêt pour la commune (ex : création de zones de stationnement, élargissement de voie, possibilité de bouclage, création de transitions paysagères, équipements publics,...). Dans ce cas, le propriétaire n'a plus aucun droit, le terrain est réservé à la commune, le recours à l'expropriation est possible. Monsieur DE BONN ajoute que le propriétaire est en droit de mettre en demeure la commune pour qu'elle achète son terrain.

- Mise en forme du dossier complet :
Les **servitudes d'utilité publique** seront listées et cartographiées. Des **annexes sanitaires** détaillant les réseaux d'eau, d'assainissement et la collecte des déchets seront réalisées.

- Phase administrative :

Au terme de la réalisation du rapport de présentation, du PADD, des orientations d'aménagements et des emplacements réservés, ainsi que le règlement, puis le zonage :

- Le dossier est arrêté et transmis pour avis aux services de l'Etat pour une durée de 3 mois.
- Ensuite a lieu l'enquête publique,
- Modifications éventuelles suite à l'enquête sur la base des avis des PPA et des habitants,
- Pour terminer, le document est approuvé par le maire, et passe en contrôle de légalité du préfet pour une durée d'un mois. La commune reçoit un courrier du préfet mentionnant que le PLU est exécutoire.

La concertation

Monsieur DE BONN rappelle que la concertation tient une part importante dans l'élaboration du PLU. Elle s'effectuera tout au long de la procédure et ce traduira notamment par la réalisation de panneaux explicatifs ou l'organisation de réunions publiques.

Suites à donner

Topos se charge :

- de la rédaction du compte-rendu,
- de transmettre le diaporama présenté lors de la précédente réunion,
- de transmettre un questionnaire de PADD à la commune.

Une prochaine réunion est prévue le mercredi 16 septembre à 16h, dont l'objet est de se rendre ensemble sur le terrain.

REUNION

COMMUNE DE *HOHFRANKENHEIM.*LE *19.08.09*

Nom	Service	Signature
<i>DE BONN Thibaud</i>	<i>TOPOS</i>	<i>[Signature]</i>
<i>BURGER Mclaine</i>	<i>adjointe</i>	<i>[Signature]</i>
<i>NEHL J. Georges</i>	<i>C.M.</i>	<i>[Signature]</i>
<i>HURSTEL Alain</i>	<i>Techn</i>	<i>[Signature]</i>
<i>UHL J-Paul</i>	<i>C.M.</i>	<i>[Signature]</i>
<i>ARNDKROSTER Mj</i>	<i>C.M.</i>	<i>[Signature]</i>
<i>LENTZ Patrice</i>	<i>C.M.</i>	<i>[Signature]</i>
<i>BUREL Martine</i>	<i>CA</i>	<i>[Signature]</i>
<i>LANG Jeanette</i>	<i>adjointe</i>	<i>[Signature]</i>
<i>HATT Michel</i>	<i>C.M.</i>	<i>[Signature]</i>
<i>DOTT Charles</i>	<i>Adjoint</i>	<i>[Signature]</i>
<i>HORNREUER Jean-Jacques</i>	<i>C.M.</i>	<i>[Signature]</i>