Commune de Leymen

Plan Local d'Urbanisme

P.L.U.

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
Réunion publique
20 septembre 2017

20 septembre 2017

Contexte règlementaire

- POS de Leymen a été approuvé en 2001
- POS rendu caduc par la loi (caducité depuis le 27 mars 2017)

Règlement National d'Urbanisme (RNU) s'applique

(Ne seront autorisées que les constructions intra-muros (dans les parties actuellement urbanisées de la commune))

➢ Le futur PLU s'appliquera lorsqu'il sera approuvé par le conseil municipal

PLU : définition

Le PLU est un document d'urbanisme qui permet de gérer l'affectation des sols.

Les autorisations d'urbanisme (permis de construire, ZAC…) devront être conformes aux dispositions du PLU.

Bilan OBLIGATOIRE du PLU tous les 9 ans

Modification du PLU possible à tous moments

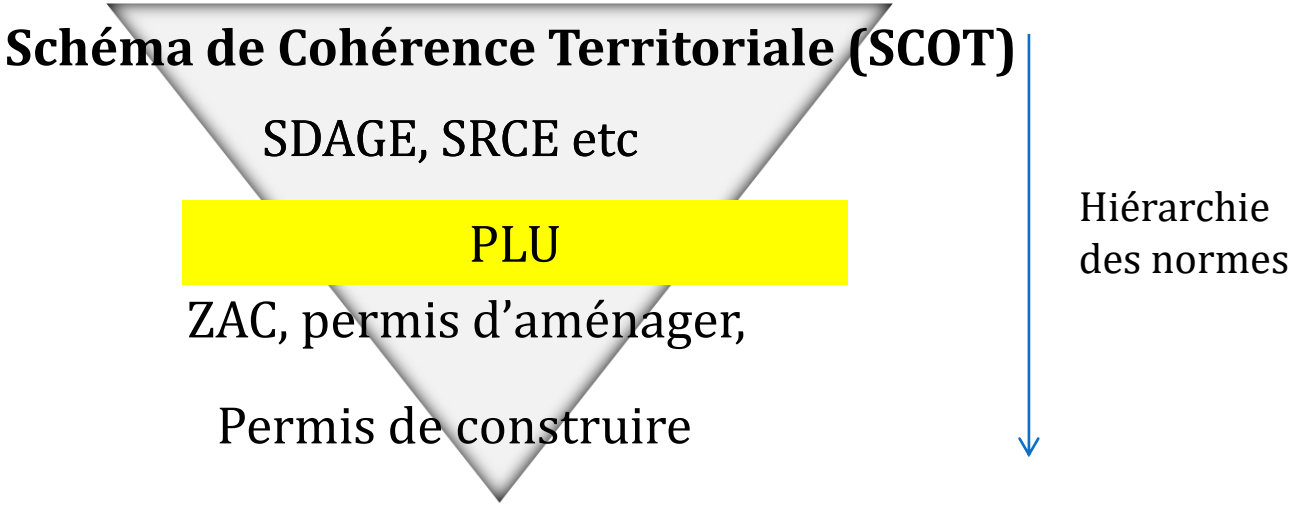
ADAUHR
Agence Départementale d'Aménagement et d'Urbanisme du Haut-Rhin

Encadrement de la démarche

L'élaboration du PLU : <u>une démarche fortement encadrée</u> notamment par le Code de l'urbanisme

Il faut tenir compte :

1. d'un certain nombre de documents avec lequel le PLU devra être compatible :



Encadrement de la démarche

2. d'un cadre règlementaire (lois Grenelle, ALUR ...) *qui donne une place clé aux aspects de préservation de la biodiversité, de préservation des espaces agricoles, de limitation de la consommation d'espace et de mixité sociale*

Objectifs des lois Grenelle et ALUR :

- *Obligation de limiter la consommation d'espace et de lutter contre l'étalement urbain*

- *Obligation de favoriser la densification des zones urbaines (obligation de recenser les « dents creuses », de réaliser un bilan de la consommation d'espace, de donner des objectifs chiffrés de la modération de la consommation d'espace)*

- *Protection de la biodiversité et des continuités naturelles*

3. Avis des Personnes Publiques Associées (PPA), obligatoirement associées à la démarche d'élaboration

Procédure

Concertation de la population

Prescription de la révision du POS et de l'élaboration du PLU par le conseil municipal

↓

Phase d'études

↓

Arrêt du Projet par le conseil municipal et bilan de la concertation

↓

Enquête Publique

↓

Approbation du Projet PLU par le conseil municipal

2.Présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Contenu obligatoire du PADD

Article du Code de l'Urbanisme

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

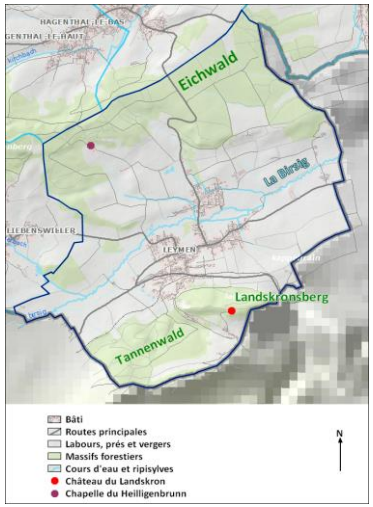
Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

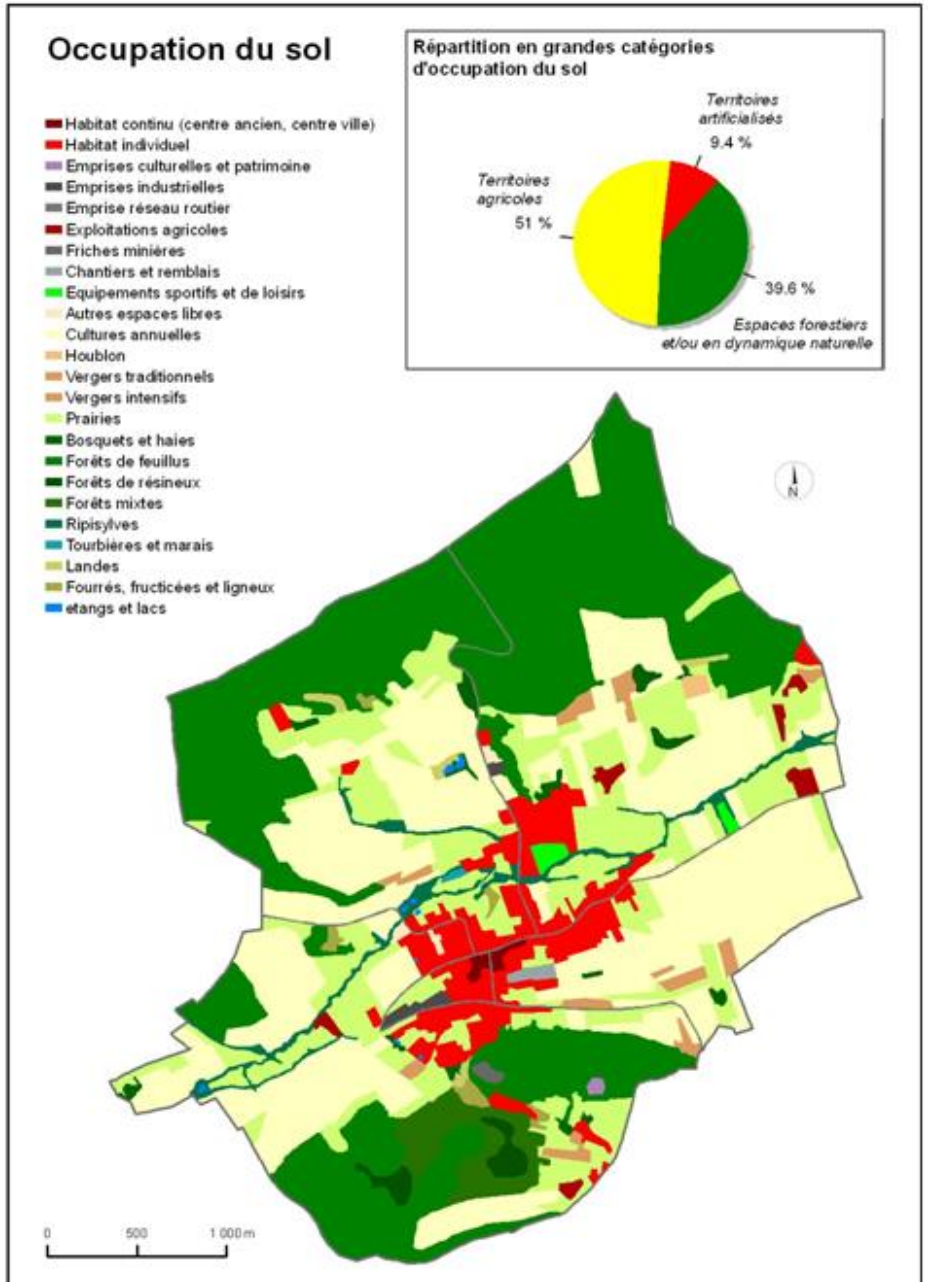
Le PADD est l'expression politique du projet communal qui doit être retraduit dans tous les documents du PLU

Commune de Leymen

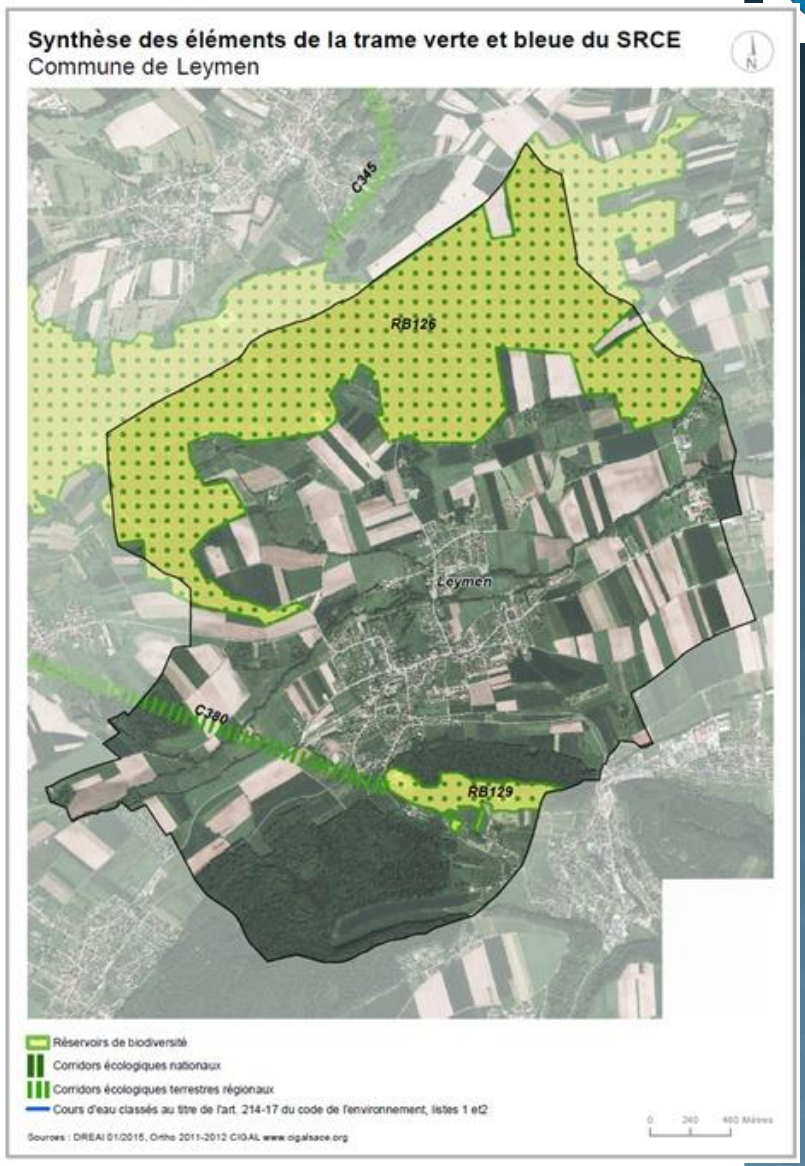
PADD

1 . Le volet environnemental, agricole et paysager

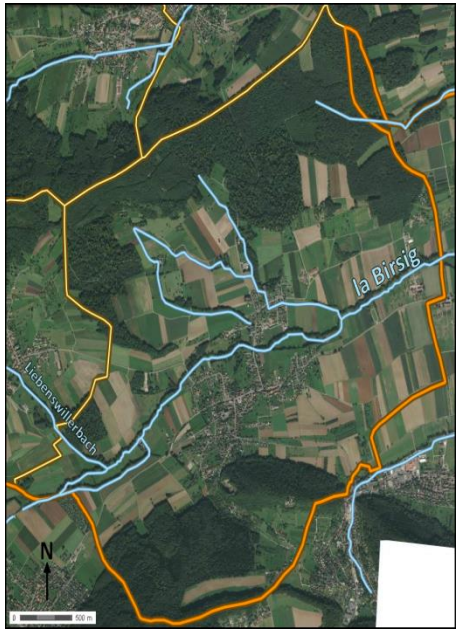


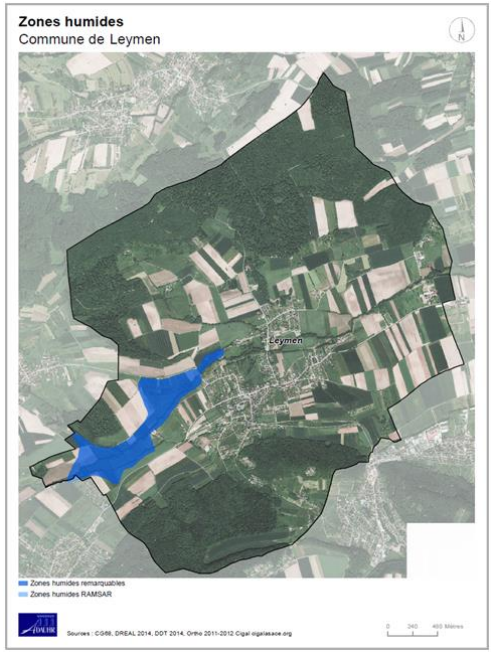


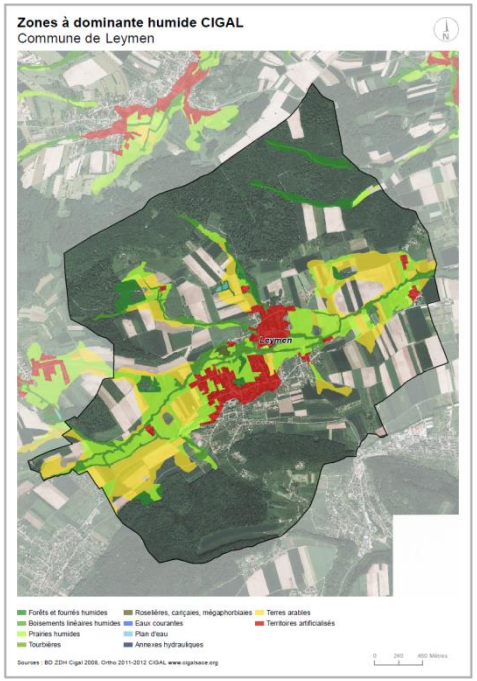
Les éléments à prendre en compte

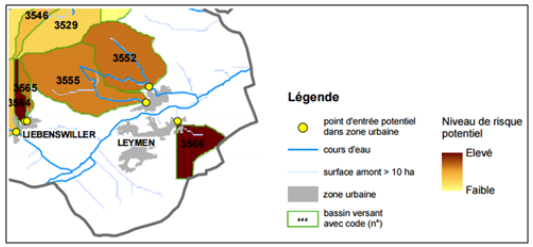


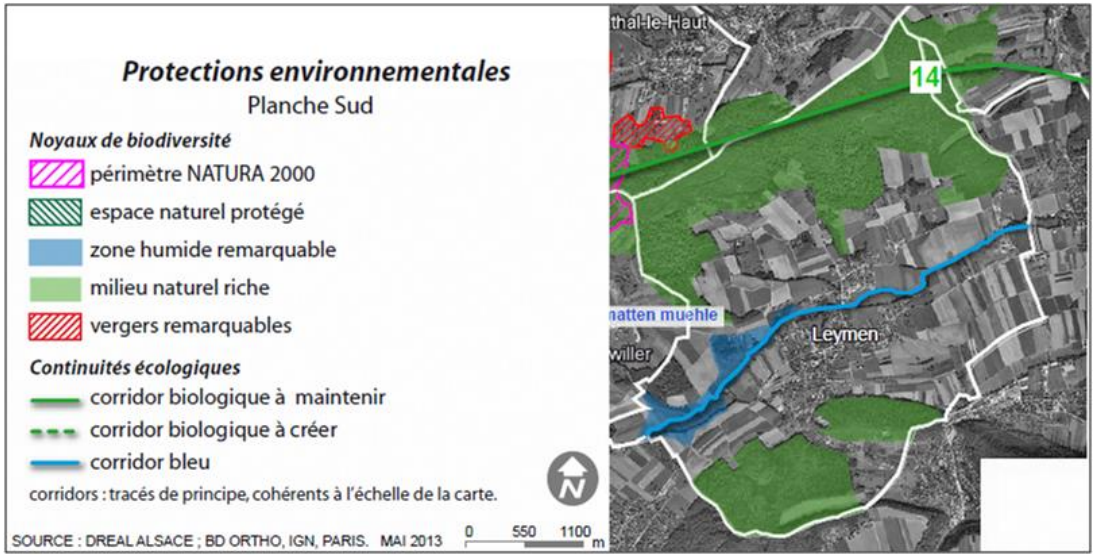
Les éléments notoires à prendre en compte











Les orientations en matière environnementale, agricole et paysagère :

Le projet de PADD de la commune

▪protections des massifs forestiers et réservoirs de biodiversité (Eichwald, Tannewald et le Landskronberg)

Protection des milieux forestiers

▪Préservation des continuités écologiques(SRCE) : 2 corridors d'importance régionale à préserver

Continuités écolologiques à préserver

▪ Valorisation/protection de la coulée verte et humide le long de la Birsig– protection des prairies liées ; corridor écologique d'intérêt local

Végétation d'accompagnement des cours d'eau à preserver

▪ protection de la zone humide remarquable notamment

Zones humides remarquables à protéger

Les orientations en matière environnementale, agricole et paysagère :

Le projet de PADD de la commune

- Prise en compte des servitudes (périmètre de protection des captages) et risques

Ressource en eau à protéger

Risque de coulées de boue

- Protection des espaces agricoles

Préservation, des paysages sundgauviens et de l'activité agricole

- Eviter toute fragmentation/mitage de l'espace par l'urbanisation (maintien de la compacité du village, proscrire le mitage, maintien des grandes structures paysagères) = valorisation paysagère et environnementale

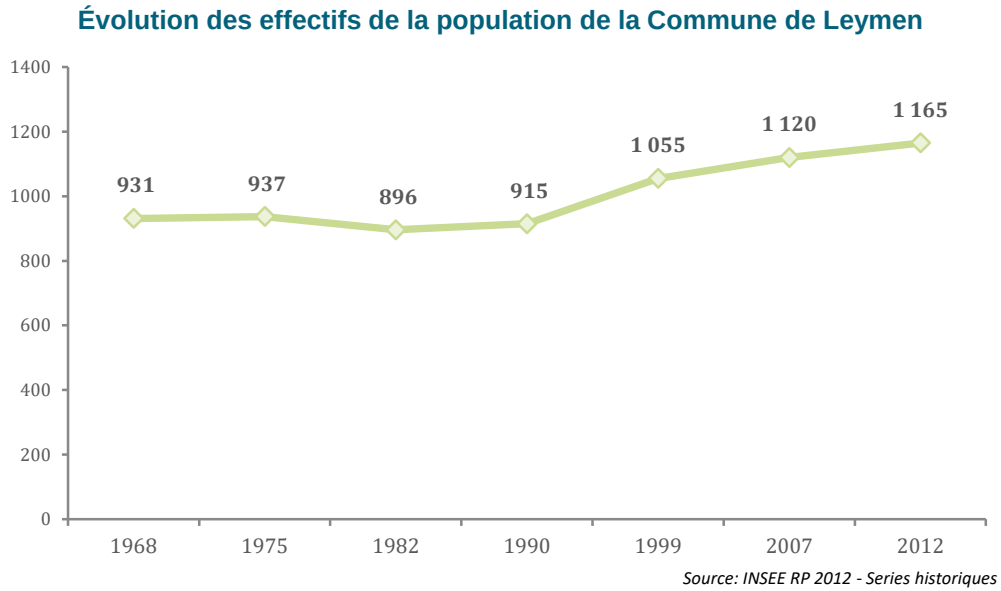
Arrêt de l'urbanisation

PADD

2 . Le développement urbain

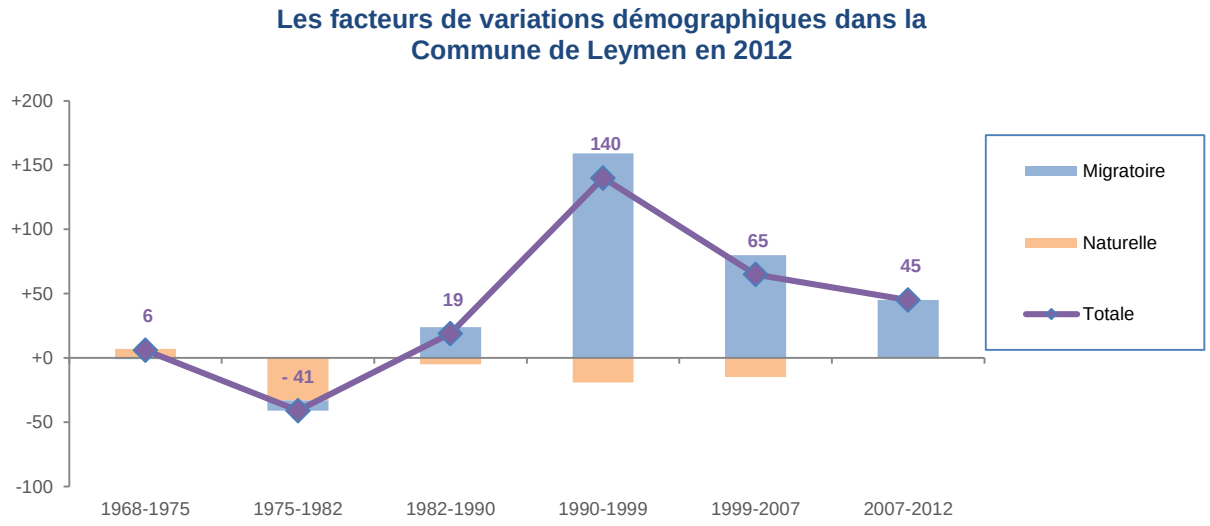
Eléments saillants du diagnostic

Une attractivité résidentielle



- Croissance continue de la population depuis les années 90 (+ 0,7%)
- Territoire très attractif sur le plan résidentiel (desserte tram)
- Plus des 2/3 de la population active travaille à l'étranger (suisse notamment)

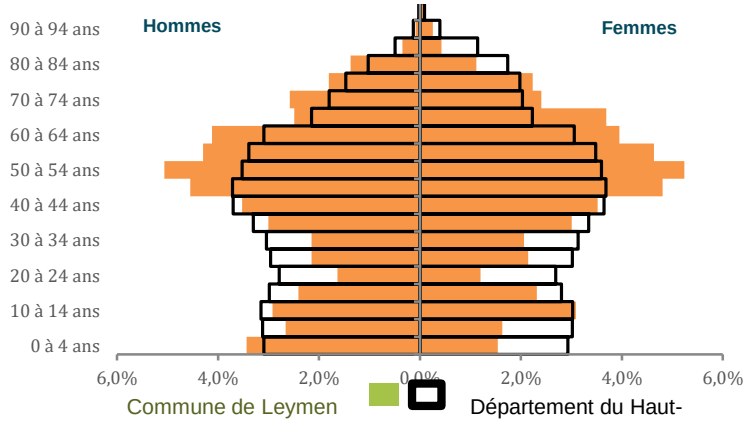
Eléments saillants du diagnostic



Source: INSEE RP 2012 - Series historiques

Source: INSEE RP 2012 - Exploitation principale

Structure par âge et par sexe de la population en

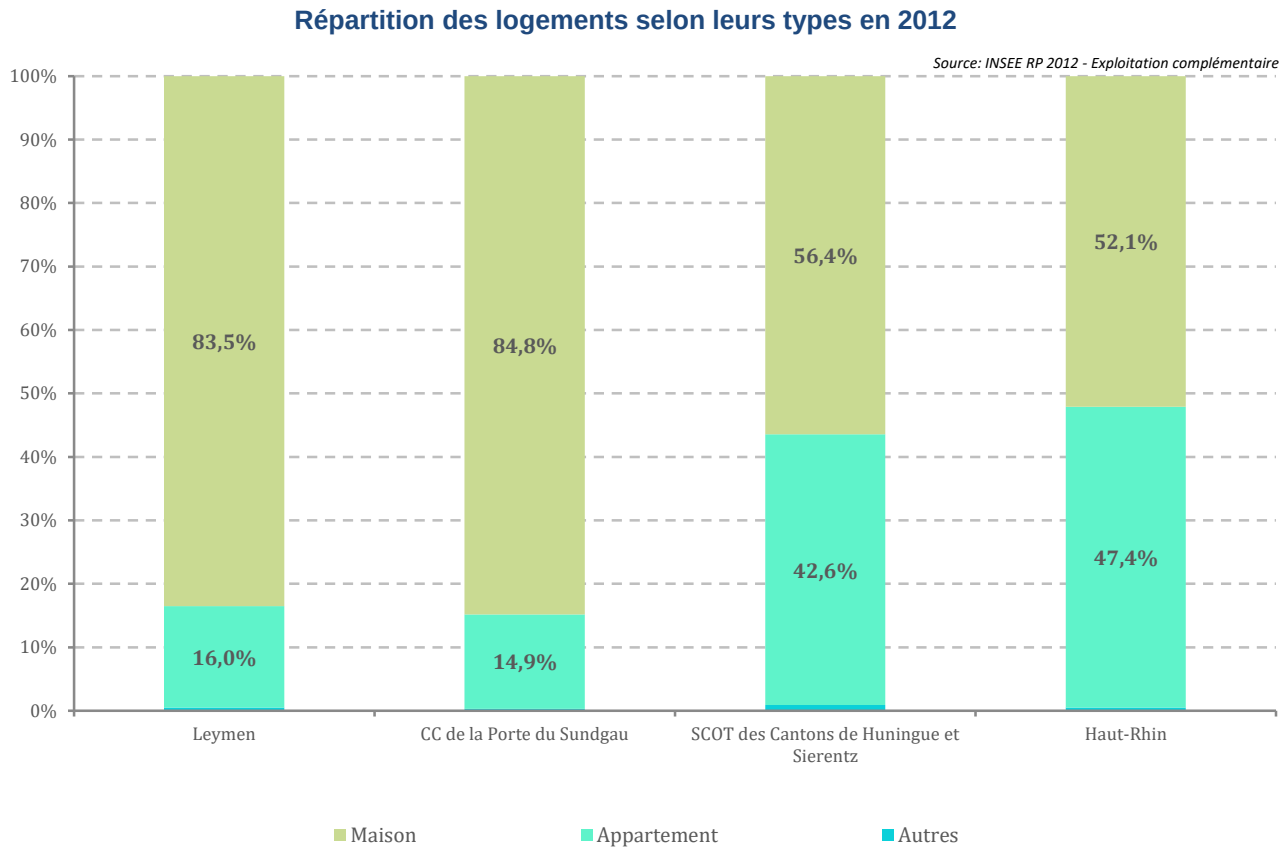


		1999	2007	2012	
Commune de Leymen	0 à 24 ans	267	264	266	
	25 à 44 ans	330	262	251	-79
	45 à 64 ans	308	399	427	119
	65 ans et +	154	195	221	67
Département du Haut-Rhin	0 à 24 ans	218 052	227 469	223 524	
	25 à 44 ans	217 485	206 966	197 401	
	45 à 64 ans	166 297	191 564	207 976	
	65 ans et +	105 875	116 409	126 301	

Eléments saillants du diagnostic

Une nette prédominance de maison individuelle :

-



I - Enjeux démographie et logements dans le PLU

→ ***Commune attractive (pop. active/Bâle)/coût élevé du foncier***

- Maintien **d'un équilibre au niveau de la structure par âge**, (diversification des logements)
- maîtrise de l'attractivité résidentielle : prise en compte du Scot
- Adéquation entre le niveau d'équipement et la population - (PLU: possibilité de phasage)
- Prise en compte **des besoins liés au vieillissement de la population** ;

Outil PLU :

-Définir, à l'échelle du PLU les besoins en logements en fonction des objectifs de développement démographique; nécessaire compatibilité avec le SCOT

- Estimer le foncier nécessaire pour arriver à ces objectifs de développement

Le PADD de la commune

Les orientations en matière de développement de développement urbain :

Objectifs chiffrés :

Leymen : pôle relais dans l'armature urbaine du SCoT

Objectif : **développement préconisé par le SCoT : + 0,9 % par an** (démographie), soit :

- Près de 1500 habitants en 2035 (près de 300 habitants supplémentaires ; n +23)

- Près de 180 logements à édifier (dont env, 40 pour répondre au desserrement des ménages)

Le PADD de la commune

Le foncier nécessaire :

- **Au moins 30 % des logements devront être crées intra-muros (disposition du SCoT) = au moins une cinquantaine de logements**

- **Près de 125 logements à créer en extension ; nécessité près de 8ha (densité Scot : moyenne de 20 logements/ha , coefficient de rétention pris en compte etc)**

Le SCOT octroie un maximum de 8 ha d'extension urbaine,

Le PADD de la commune

Le potentiel du POS approuvé et aujourd'hui caduc:

Zone vide dans le POS :

Intitulé POS	Intitulé analyse	Nb de parcelles vides	Superficies des parcelles vides		
			en m²	en ha	part de vide dans la zone
UDd	UDd-7	22	11 660	1,2	8,8%
UD	UD-1	9	3 902	0,4	78,6%
	UD-23	12	14 647	1,5	9,4%
	UD-26	42	25 926	2,6	24,1%
	UD-28	9	6 272	0,6	14,4%
	UD-30	84	57 801	5,8	22,8%
NAa	NAa-2	16	14 523	1,5	89,1%
	NAa-9	54	43 449	4,3	55,3%
	NAa-27	20	16 256	1,6	25,5%
	NAa-29	16	18 469	1,8	33,7%
	NAa1-33	25	15 108	1,5	53,1%
NA	NA-8	23	42 679	4,3	99,7%
	NA-10	17	31 784	3,2	96,1%
Total		349	302 477	30,2	

Résumé du potentiel urbanisable du POS

- **Zone U : 12 ha de dents creuses**
- **Zone d'extension : 18 ha ; <u>Scot : 8 ha en site d'extension hors T0</u>**

Le PADD de la commune

Carte : espace urbanisé entre 2002 et 2012

Depuis 2002 : 5 ha d'espace consommés

Orientations du PADD en matière d'habitat e d'équipements

- Proscrire tout étalement urbain : limites à l'urbanisation fixée le long des RD

▼▼▼ Arrêt de l'urbanisation

- Favoriser le potentiel intra urbain, notamment l'urbanisation des « dents creuses » (obligation des lois SRU, Grenelle et ALUR) et poursuite des opérations d'aménagement en cours

Opérations en cours (logements)

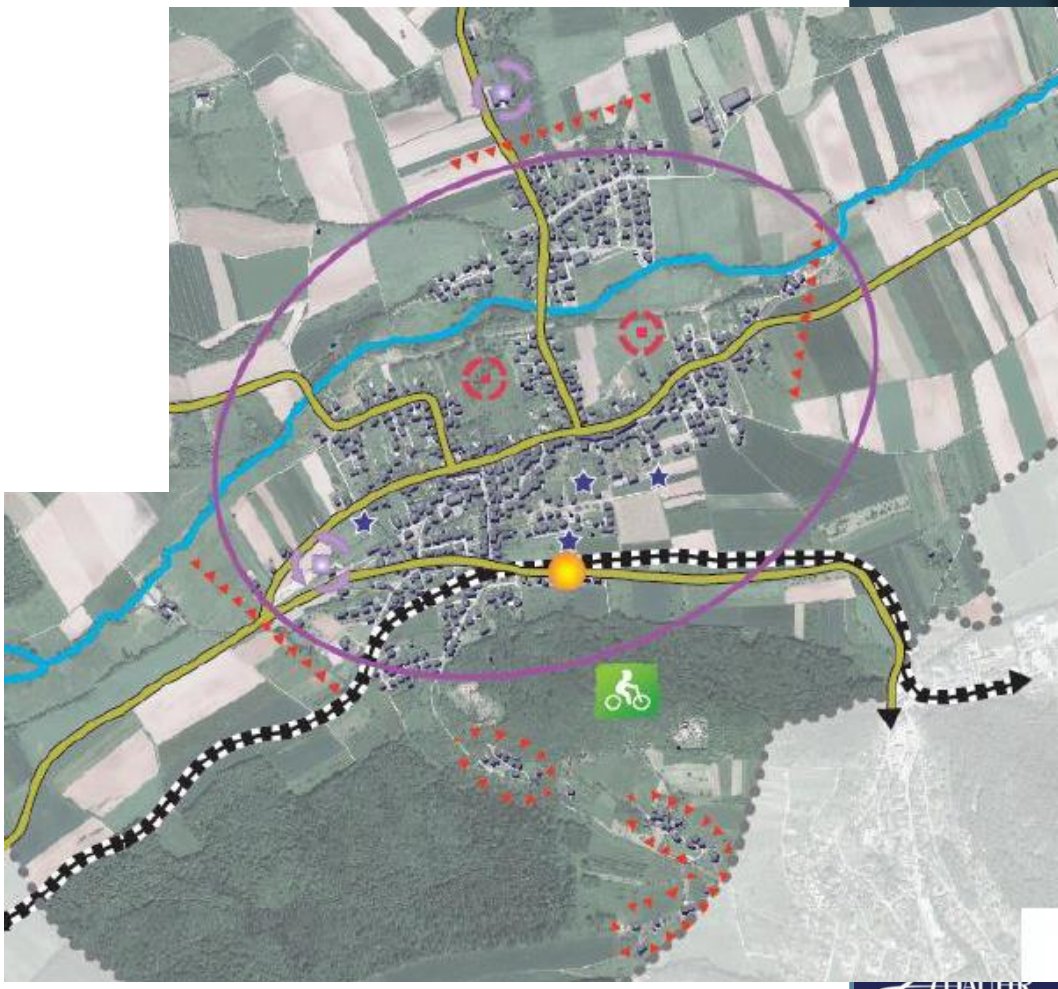
- Pour répondre aux besoins, prévoir le foncier nécessaire en extension

★ Principaux secteurs d'extension

- Ne pas étendre le hameaux

- Diversification de l'habitat nécessaire

- Poursuivre la valorisation du cadre de vie (valorisation des espaces publics) et du patrimoine bâti

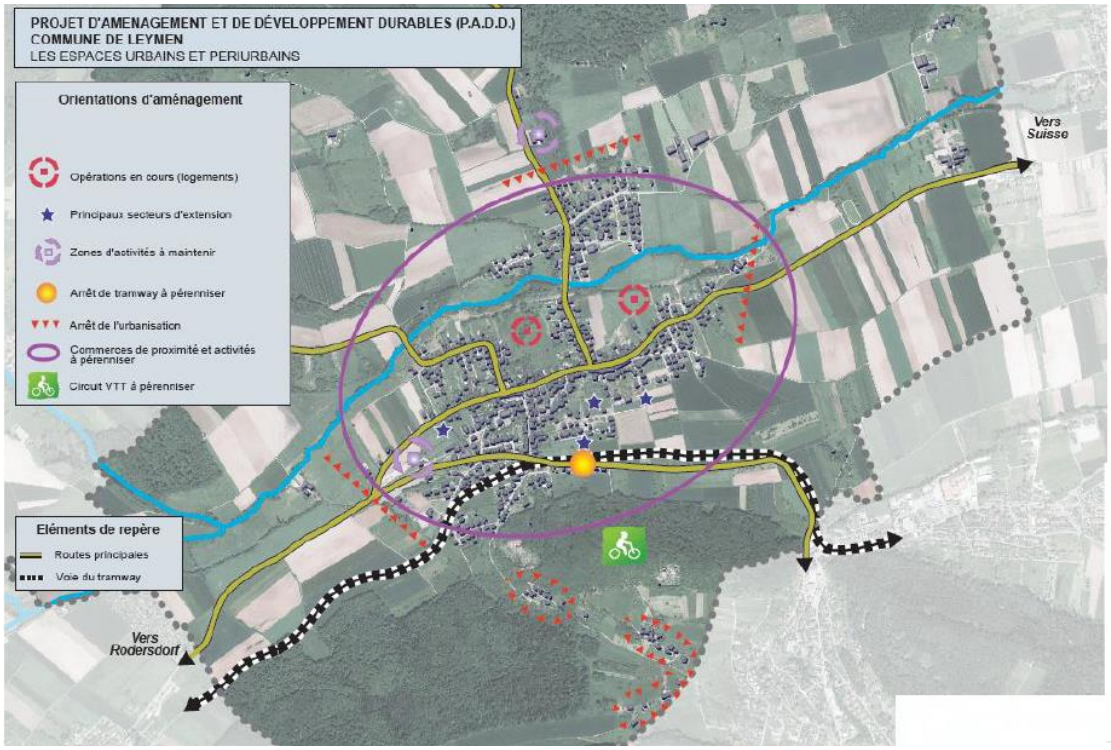


Orientations

Le PADD de la commune

- Prise en compte des besoins en matière d'équipements en fonction de l'évolution des besoins

- Prise en compte du projet de renforcement du pôle scolaire



Orientations du PADD en matière économique et déplacements

Economie

- Mixité des fonctions
- Filière agricole et touristique à préserver et valoriser

▪ permettre la réhabilitation de la friche d'activité et permettre l'implantation d'activités

Zones d'activités à maintenir

Déplacements

▪ Poursuivre le maillage cyclable, notamment le long du tram et prise en compte du circuit VTT

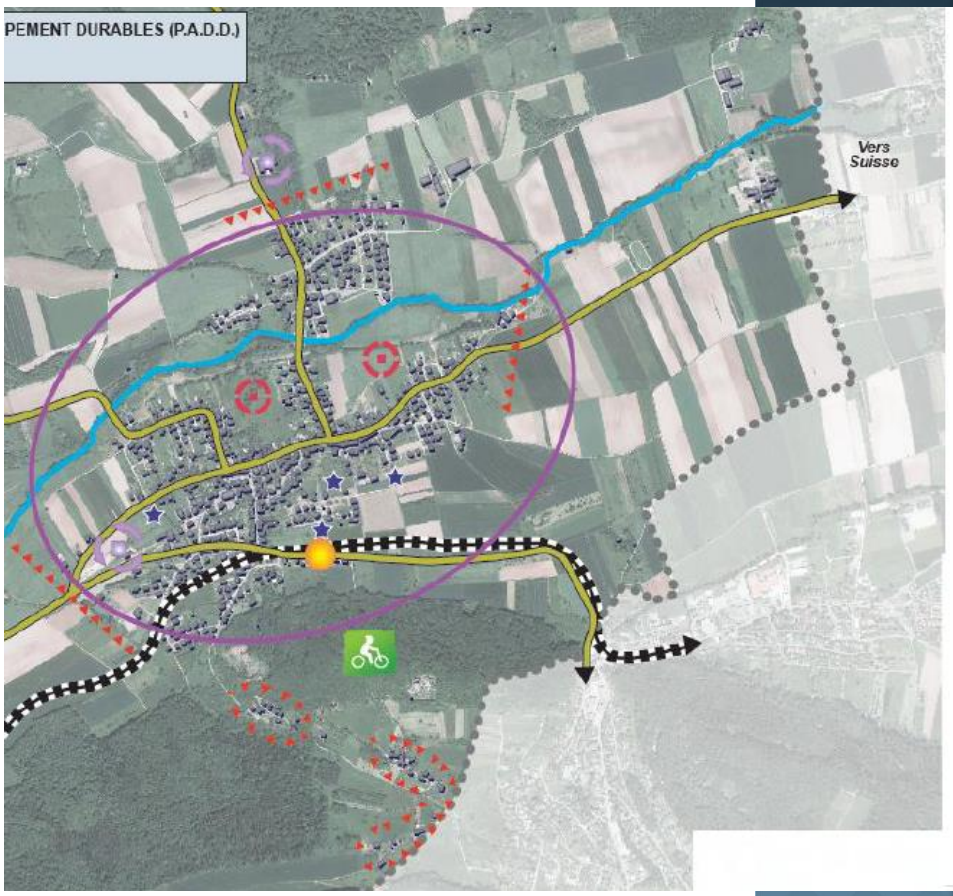
Circuit VTT à pérenniser

▪ Préserver la faisabilité de réalisation d'un parking près de l'arrêt tram

Voie du tramway

Arrêt de tramway à pérenniser

▪ poursuivre les efforts d'amélioration/sécurité des traversée d'agglomération



Le PADD de la commune

Les objectifs chiffrés de modération de consommation d'espace

- Encadrer la pression résidentielle et encadrer le développement démographique ;
- Favoriser le renouvellement urbain et l'urbanisation des dents creuses (30 % des besoins au minimum)
- Adapter le potentiel constructible (près de 8 ha hors T0 pour la production de logements dans la durée d'application du SCoT) ; Rétention foncière à prendre en compte.
- Favoriser une urbanisation par des opérations d'ensemble moins consommatrices d'espace

La suite :

- Phase élaboration du zonage et du règlement
- Poursuite de la concertation

- Merci pour votre attention