



COMMUNE DE SARREGUEMINES

Révision générale du PLU

Réunion Publique du
21/11/2023



l'Atelier des Territoires
BUREAU D'ETUDES

SOMMAIRE:

- ❖ QU'EST CE QU'UN PLU?
- ❖ PRÉSENTATION DE LA DÉMARCHE DE RÉVISION
 - Les acteurs de la démarche
 - Les phases du projet
 - La concertation

QU'EST CE QU'UN PLU?



C'EST UN
DOCUMENT QUI :

**Fixe un cadre
réglementaire**

**Défini un projet de
Développement durable**

**Dresse un constat du
Territoire**



C'est un outil

Qui planifie un projet de territoire pour
un horizon 2030-2035

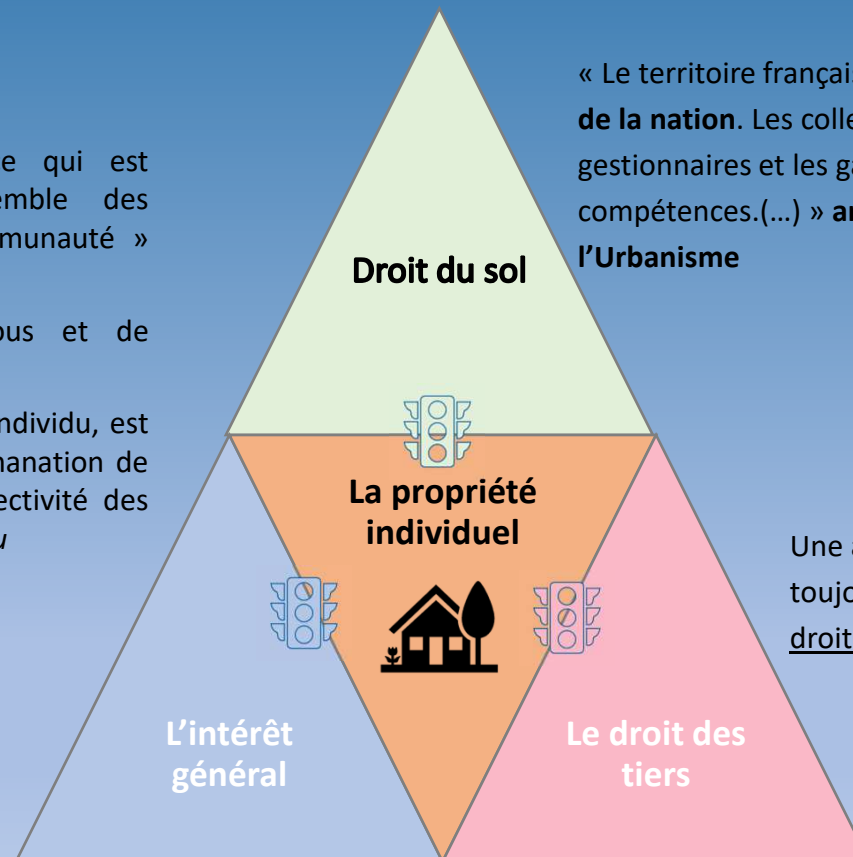
Qui réglemente l'usage qui est fait du sol*

De protection des personnes, des biens et
de l'environnement



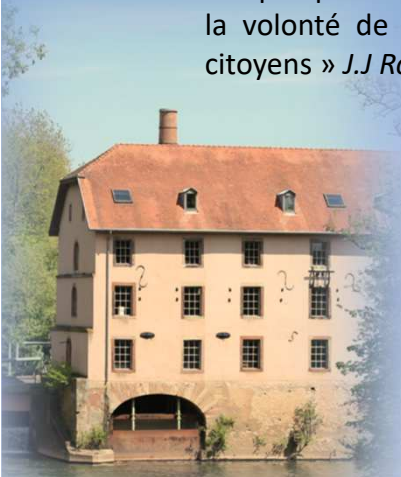
Focus sur le droit du sol ?

- « Conception de ce qui est bénéfique à l'ensemble des membres d'une communauté » *Dictionnaire Larousse*
- « L'intérêt de tous et de chacun » *Max Weber*
- « Dépassant chaque individu, est en quelque sorte l'émanation de la volonté de la collectivité des citoyens » *J.J Rousseau*



« Le territoire français est le **patrimoine commun de la nation**. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.(...) » **article L.101-1 du Code de l'Urbanisme**

Une autorisation d'urbanisme est toujours délivrée sous réserve du droit des tiers



De quoi se compose un Plan Local d'Urbanisme ?

C'EST UN DOCUMENT QUI :

Fixe un cadre réglementaire

- Le règlement
- Les OAP
- Les Annexes

Définit un projet de Développement durable

- Le PADD (Projet d'aménagement et de développements durables)

Dresse un constat du Territoire

- Le rapport de présentation



De quoi se compose un Plan Local d'Urbanisme ?

❖ LE RAPPORT DE PRÉSENTATION :

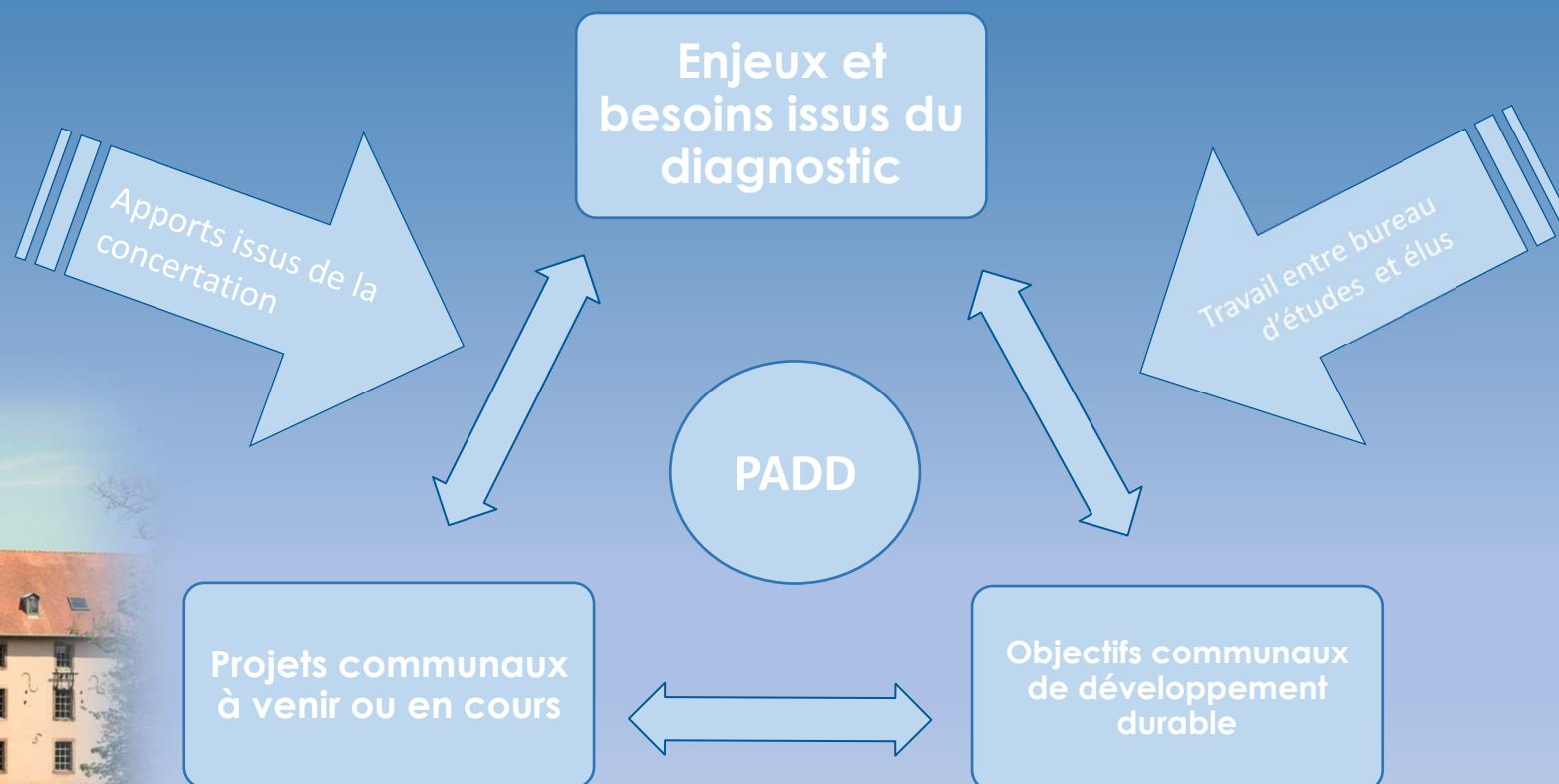
Il dresse un état général de la commune et comporte tous les éléments permettant de justifier et d'expliquer les choix retenus dans le cadre de la procédure. (*L.151-4 du Code de l'Urbanisme*)

Dans ce document généraliste il est possible de retrouver :

- Le cadre réglementaire (Avec quels documents et lois le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible)
- Le diagnostic du territoire et l'état initial de l'environnement
- L'étude sur les potentialité urbaine (Combien de logements à créer et l'espace nécessaire pour les créer)
- La justification des choix retenus en matière réglementaire
- L'étude de l'incidence du plan sur l'environnement (évaluation environnementale)



- ❖ LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD) : Document cadre du PLU, il fixe les grandes orientations que le projet aura vocation à poursuivre. (L.151-5 du Code de l'Urbanisme)



Le document exposera les grandes orientations du projet notamment celles pouvant être retrouvées aux 1° et 2° de l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme (cf. schéma ci-après), et s'inscrira dans les grands principes de développement durable prévus à l'article L.101-2 du même code.

Les orientations générales des politiques

- D'aménagement
- D'équipement
- D'urbanisme
- De paysage
- De protection des espaces naturels, agricoles et forestier
- De préservation ou de remise en état des continuités écologiques

Les orientations générales concernant

- L'habitat
- Les transports et déplacements
- Les réseaux d'énergie
- Le développement des communications numériques
- Le développement économique
- Les loisirs

Les objectifs chiffrés en termes

- De modération de la consommation d'espace
- De lutte contre l'étalement urbain

❖ LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) : Schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale des secteurs ouverts à l'urbanisation (L.151-6 et suivants du Code de l'Urbanisme)

Prescriptions écrites

Orientation d'**A**ménagement et de **P**rogrammation




Secteur 1AU2
Ecoquartier cœur de ville

1. Mixité fonctionnelle et sociale
Surface totale de la zone : 3,96ha
Nombre minimal de logements attendus sur la zone : 90-100 lgt
Densité brute minimale : 22 lgt/ha
Vocation de la zone : Zone à vocation résidentielle.
Mixité fonctionnelle : prédominance de l'habitat, avec de l'habitat sénior à prévoir.

2. Desserte par les voies et réseaux de stationnement
Les accès carrossables se feront depuis la rue des Romains et la rue de Metzresche. Le projet prévoiera des jonctions avec le réseau de liaisons douces jouxtant le projet. Les voies de desserte seront accompagnées d'espaces de stationnement, de noues et d'espaces réservés aux circulations douces, notamment dans la partie paysagère et de jardins, qui intégrera un maillage de réseaux doux. Un accompagnement végétal des voiries ou des cheminements apportera une qualité paysagère nécessaire.

3. Qualité environnementale et prévention des risques
Énergie : Une orientation intéressante des logements devra être proposée. Pour les nouvelles constructions, l'autonomie énergétique des bâtiments devra être recherchée. A minima, le recours aux énergies renouvelables est demandé.
Eau : Une gestion durable et environnementale des eaux pluviales sera demandée (noues, infiltration, récupération...) sauf en cas d'impossibilité technique identifiée dans une étude de sol.
Déchets : L'implantation de systèmes de tri et des dispositifs de compostage domestique devra être facilitée. À la demande du gestionnaire, la mise en place de points de collecte des ordures ménagères pourra être imposée.
Risques et aléas : Exposition moyenne au retrait/gonflement des argiles. Potentiel de catégorie 1 pour le radon.

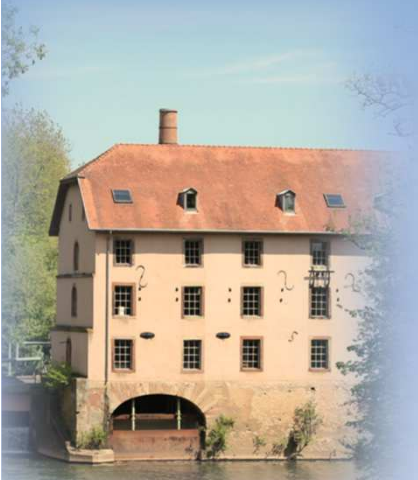
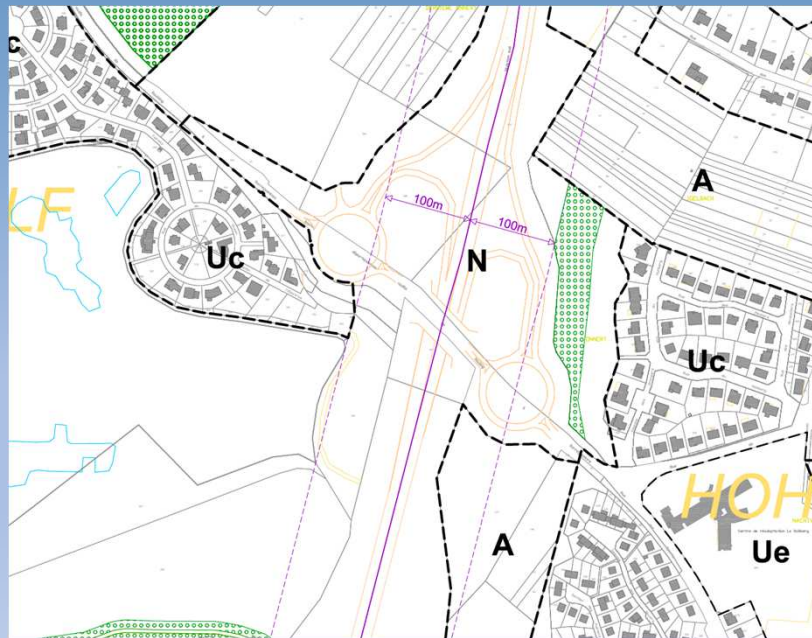
4. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
Forme urbaine : l'habitat collectif ou intermédiaire/mixte (max R+2+attique). Le projet pourra prévoir à la marge de l'habitat en bande.
Typologie de logements : les typologies T2, T3 et T4 seront privilégiées. Les haies champêtres ou autres espaces arborés, de vergers et de jardins préexistants dans les espaces identifiés de la zone seront maintenus et mis en valeur de façon qualitative dans le projet. Les espaces urbanisables devront inclure espaces verts qualitatifs, des noues paysagères et des espaces de pleine terre afin de valoriser l'infiltration des eaux. Les zones de rencontre devront être aménagées sous forme de placettes d'articulation.

Plan d'aménagement de zone

❖ LE RÈGLEMENT (*L.151-8 du Code de l'Urbanisme*)

- Le règlement écrit : Pièce la plus « connue du grand public » le règlement régit l'utilisation qui est faite du sol.
- Le règlement graphique (le zonage) : définit quant à lui, les zones et secteurs, voire sous-secteurs dans lesquels viennent s'appliquer les dispositions du règlement écrit.



❖ LES ANNEXES (*R.151-52 et suivants du Code de l'Urbanisme*)

Le code de l'Urbanisme définit un certain nombre d'annexes obligatoires et à vocation informative devant figurer dans le document d'urbanisme comme la **carte des servitudes**, les **annexes sanitaires** ou encore le périmètre de droit de préemption lorsqu'il est établi sur la commune.

Les annexes ont vocation à informer et à protéger les biens et les personnes



PRESENTATION DE LA DEMARCHE DE REVISION



LES ACTEURS DE LA DEMARCHE



Les acteurs de la démarche

Le bureau d'études



Coordonne la démarche

Les Elus



Donnent les orientations au projet

Les Personnes Publiques Associées



Garantissent le respect des normes



P.L.U

Le public



Est informé et concerté



LES ETAPES DU PROJETS



LA PHASE D'ETUDE



La phase d'études

La procédure est prescrite

Diagnostic Territorial

- **Dresse un état général du territoire** afin d'en dégager les enjeux

- Par **une approche documentaire et in situ**

Thèmes abordés:

Environnement, paysages, Habitat, Cadre de vie, Economie, Commerce, Transport, Mobilités, Equipements et Services...

Quel projet pour la commune?

- **Les grandes orientations** du Projet d'Aménagement et de développement durable (PADD) de la commune **sont définis.**

Sur la base d'enjeux identifiés dans le diagnostic, des objectifs communaux ou encore les contributions issues de la concertation

Mise en œuvre

- **Retranscription** en termes réglementaires et opposables

- Le règles d'utilisation du sol et les grands principes d'aménagement sont définis.

Le document est arrêté

CONCERTATION

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE



LA PHASE ADMINISTRATIVE



La phase administrative

Phase durant laquelle le projet va faire l'objet d'ajustements

Ajustement du document suite à l'**enquête publique** et à la prise en compte des avis des Personnes Publiques Associées et du Commissaire Enquêteur

Arrêt du projet

Consultation des Personnes Publiques Associées (3 Mois)

Enquête publique

Approbation

Le document ajusté devient suite à son approbation, la référence dans l'application du droit des sols



LA CONCERTATION AVEC LE PUBLIC



La concertation avec le public

INFORMER ET DONNER LA PAROLE

« Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public **d'accéder aux informations relatives au projet** et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de **formuler des observations et propositions** qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente. » (Article L.103-4 du Code de l'Urbanisme)



Modalités de concertation prévues :

Une réunion publique de lancement de la révision

Une réunion publique de partage du diagnostic

Des ateliers thématiques*

Une réunion publique de synthèse des ateliers et de la concertation

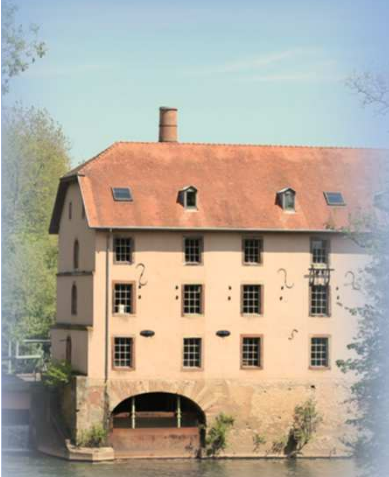
La mise en place d'un espace dédié sur le site internet de la commune

Les besoins en logement

La nature en ville

Se déplacer en ville

***Les ateliers thématiques seront organisés par la commune à des dates et lieu(x) qui seront communiqués ultérieurement**





COMMUNE DE SARREGUEMINES

MERCI DE VOTRE ATTENTION ET PLACE AUX ECHANGES

Réunion Publique du
21/11/2023



l'Atelier des Territoires
BUREAU D'ETUDES