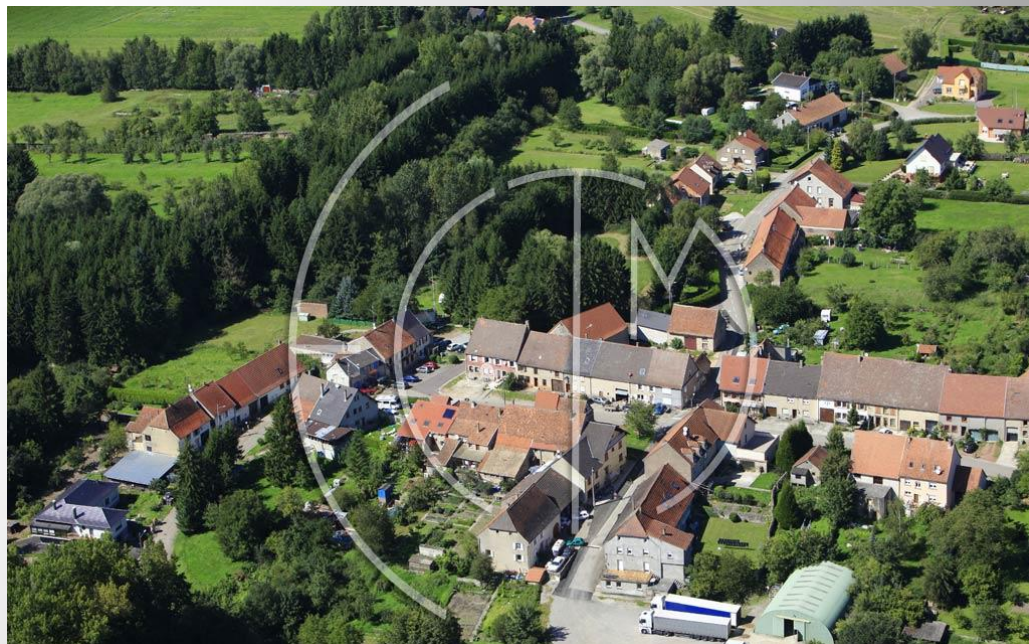




RÉUNION PUBLIQUE





- Rappel du contexte
- La traduction réglementaire des orientations du PADD
- Echanges



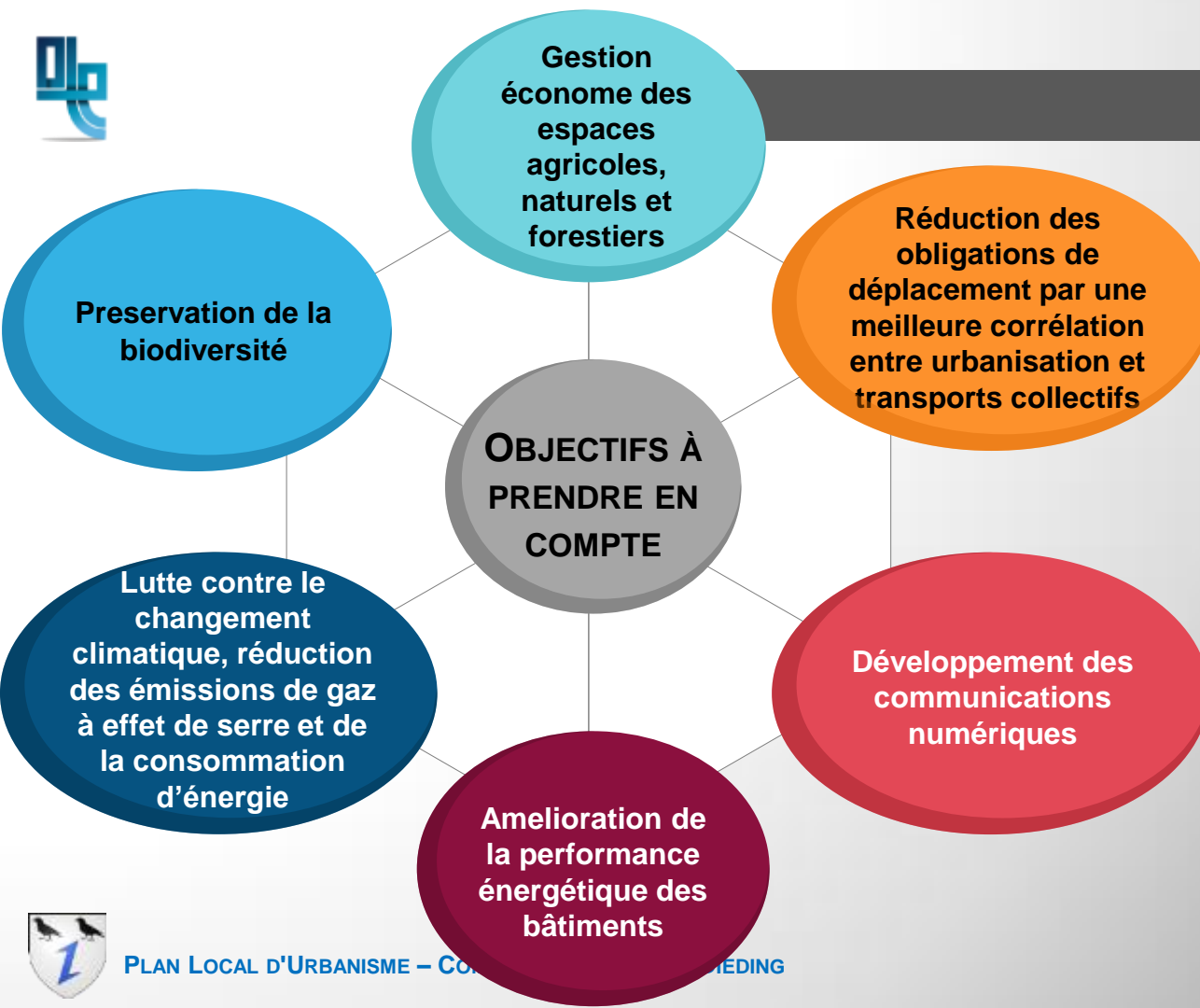


RAPPEL DU CONTEXTE





POURQUOI RÉVISER LE PLU ?



- Le PLU s'inscrit dans un contexte réglementé au niveau national, régional et départemental
- Le PLU doit être conforme au cadre législatif (loi Grenelle II et ALUR notamment).
- Ces lois imposent des nouvelles thématiques non abordées dans le PLU actuel





OÙ EN SOMMES-NOUS DANS LA DÉMARCHE ?





3 GRANDS AXES POUR L'AVENIR DE ZETTING

RÉPONDRE AUX BESOINS DE
LOGEMENT EN FAVORISANT
PRIORITAIREMENT
RENOUVELLEMENT URBAIN,
DENSIFICATION ET OPÉRATION
NOUVELLE

VEILLER À UN
DÉVELOPPEMENT
URBAIN COHÉRENT

Maîtriser le rythme
de développement
de la commune

RENFORCER LA
DIVERSITÉ DE
L'OFFRE EN
LOGEMENTS

LIMITER LA
CONSOMMATION
FONCIÈRE,
L'ÉTALEMENT
URBAINE ET LE
MITAGE
TERRITORIAL

FAVORISER
L'INTÉGRATION
DES NOUVELLES
CONSTRUCTIONS
DANS LA
TOPOGRAPHIE





3 GRANDS AXES POUR L'AVENIR DE ZETTING

PROTÉGER LES ESPACES
NATURELS, AGRICOLES ET
FORESTIERS

ADOPTER LES
PRINCIPES DE
DÉVELOPPEMENT
DURABLE

Prendre en compte
les enjeux
environnementaux
et paysagers

PRÉSERVER UN
CADRE NATUREL
ET PAYSAGER DE
QUALITÉ

PRÉSERVER LES
CONTINUITÉS
ÉCOLOGIQUES

PRENDRE EN
COMPTE LES
RISQUES
D'INONDATION





3 GRANDS AXES POUR L'AVENIR DE ZETTING





LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DES ORIENTATIONS DU PADD

Le plan de zonage

Le règlement

Les orientations d'aménagement et de programmation





Plan de zonage – découpage du ban communal

Inconstructibles sauf pour les constructions agricoles et les équipements publics

Constructibles en respectant le règlement

A : zones agricoles

A

N

N : zones naturelles

U : zones urbaines

U

AU

AU : zones à urbaniser

Inconstructibles sauf dans les secteurs spécifiquement identifiés

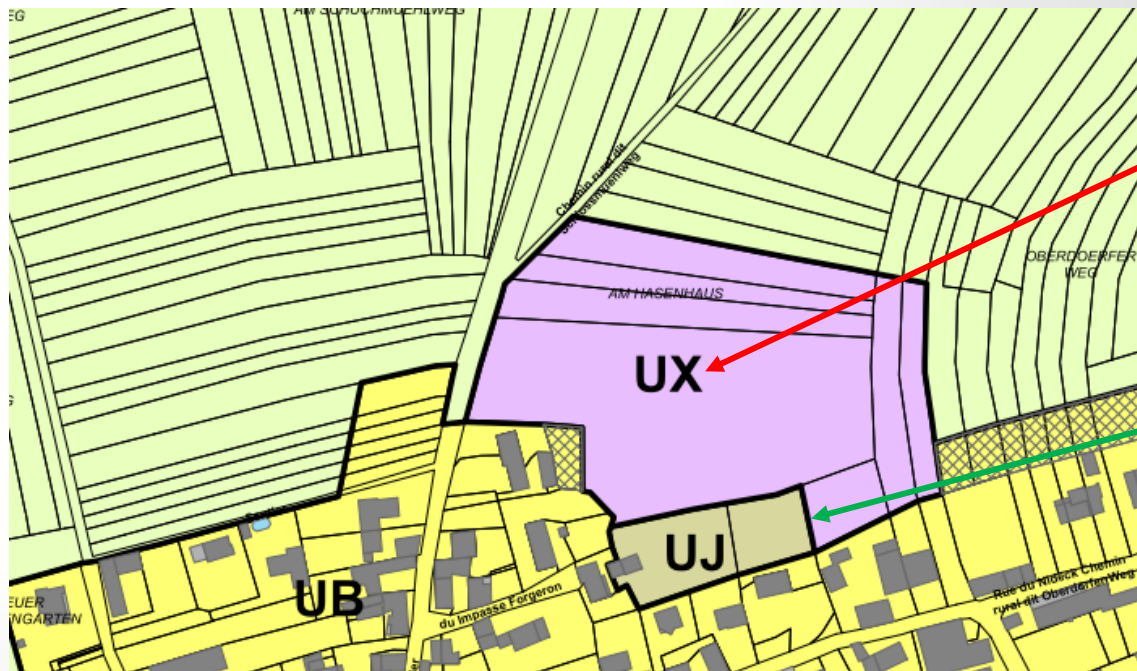
Constructibles dans le cadre d'une opération



LES OUTILS DE TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE, QUELQUES EXPLICATIONS



Plan de zonage – découpage du ban communal



Intitulé de
la zone

Limite de
la zone

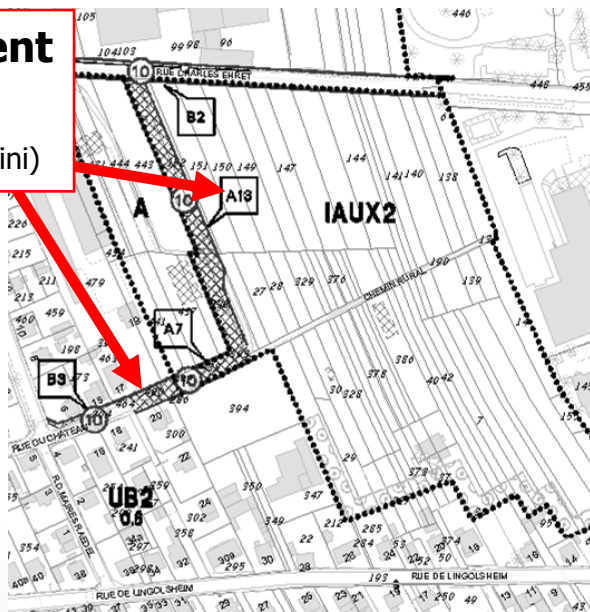




Plan de zonage – emplacements réservés

Emplacement réservé

(Numéroté et défini)



Zones délimitées et pour lesquelles une collectivité publique se réserve en cas de vente la priorité d'acquisition pour réaliser un projet d'intérêt général.

L'existence d'un tel emplacement

- Interdit au propriétaire de construire sur l'emplacement
- Permet au propriétaire concerné d'adresser une mise en demeure d'acquérir l'immeuble ou la partie de l'immeuble concerné par l'emplacement



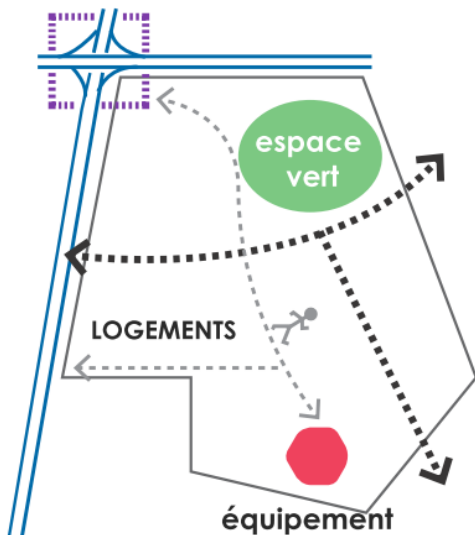
Règlement

1. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités
 - Destinations et sous-destinations
 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
 - Mixité fonctionnelle et sociale
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
 - Volume et implantation des constructions
 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
 - Stationnement
3. Equipement et réseaux
 - Desserte par les voies publiques ou privées
 - Desserte par les réseaux





Orientations d'aménagement et de programmation



Schémas d'aménagements pour

- préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics
- définir les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone

LE PLAN DE ZONAGE

- L'urbanisation de Zetting a été contrainte par des barrières techniques et naturelles.
- Le seul développement possible pour Zetting se trouve vers l'Ouest le long des axes principaux.
- Le développement de Dieding s'est effectué en continuité du centre ancien le long de la rue principale.



centre ancien

développement urbain

zone agricole

axe structurant

axe secondaire

voie de chemin de fer

0 200 600
m





Copyright © 2015 IGN

■ Le risque d'inondation

- PPRI de la Vallée de la Sarre
- Dans la zone jaune, les constructions sont autorisés sous réserve de respecter des conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation.
- Dans la zone orange, cette zone est inconstructible sauf exceptions strictement limitées et des mesures de protection s'imposent à l'existant.
- Dans la zone bleue, toute nouvelle urbanisation est interdite sauf exceptions strictement limitées.

- Zone bleue
- Zone jaune
- Zone orange

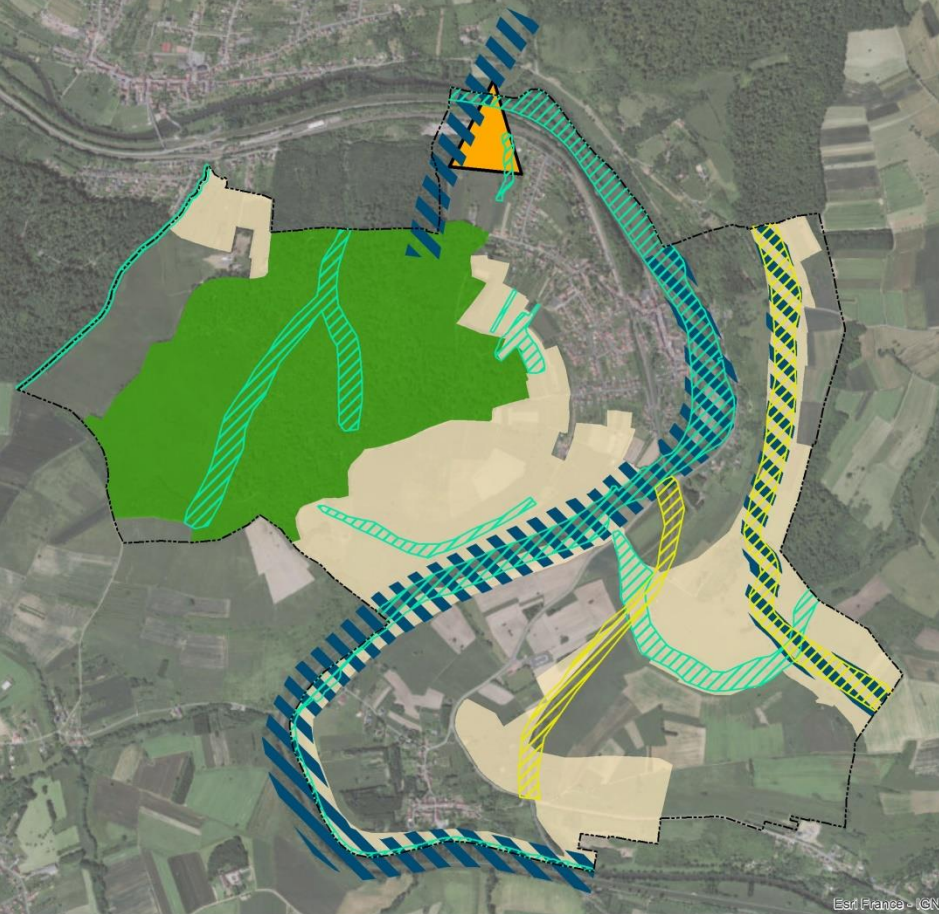


0 210 420
m

PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET CONTRAINTES

■ Une richesse faunistique et floristique

- Protections conventionnelles : ZNIEFF sur tout le ban communal, zone humide remarquable le long de la Sarre, Espace Naturel Sensible.
- Des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.



0 200 400 m



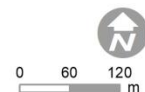
▪ **Périmètre de protection des Monuments Historiques**

- Modification du périmètre de protection proposé par les ABF dans le cadre de la révision du PLU.
- Enquête publique commune.

monument Historique classé
 projet de périmètre délimité des abords (novembre 2018)
 périmètre de protection actuel

SOURCES : DRAC LORRAINE : BD ORTHO. 2014.

MARS 2019





**Les plans (et extraits) proposés
sont susceptibles d'évoluer jusqu'à
l'arrêt du PLU, puis après
l'enquête publique,
Ils sont donc à considérer comme
des documents de travail**



*Les plans (et extraits) proposés
sont susceptibles d'évoluer jusqu'à
l'arrêt du PLU, puis après
l'enquête publique,
Ils sont donc à considérer comme
des documents de travail*

LE PLAN DE ZONAGE

- **4 zones urbaines**
UA, UB, UJ et UE
- **2 zones à urbaniser**
1AU et 1AUE
- **2 zones agricoles**
A et Aa
- **2 zones naturelles**
N et NJ

- **Emplacements réservés**

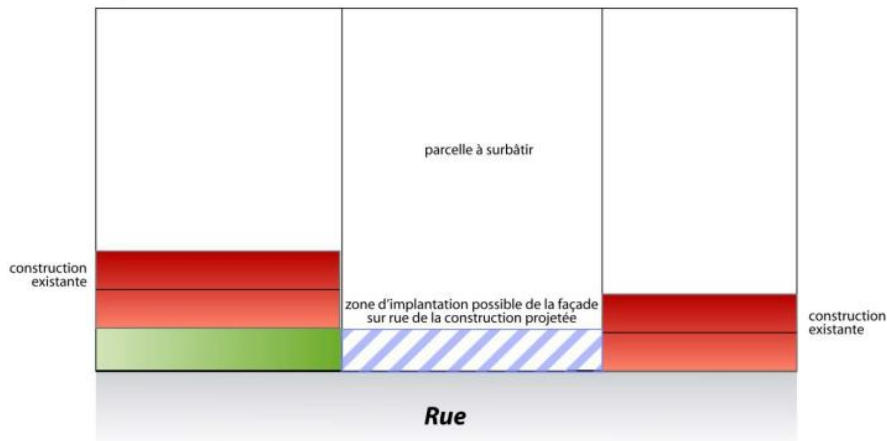


QUI SE TRADUISENT DANS LE RÈGLEMENT

- **UA, centre ancien**
 - Correspond aux centres anciens de Zetting et Dieding.
 - En grande majorité dans le périmètre ABF à Zetting.
 - Zone à caractère multifonctionnel dans la limite de la compatibilité avec la proximité d'habitat.

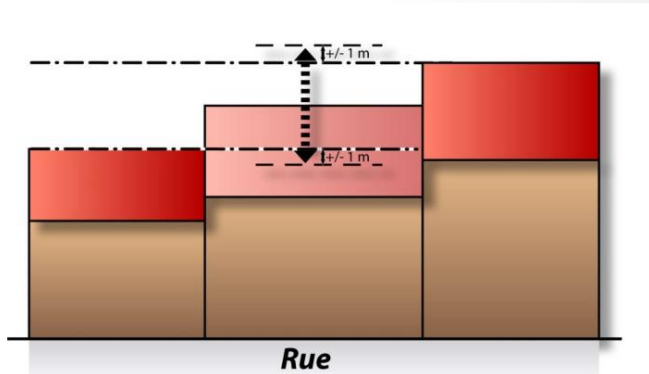


DES ORIENTATIONS QUI SE TRADUISENT DANS LE RÈGLEMENT



■ UA, centre ancien

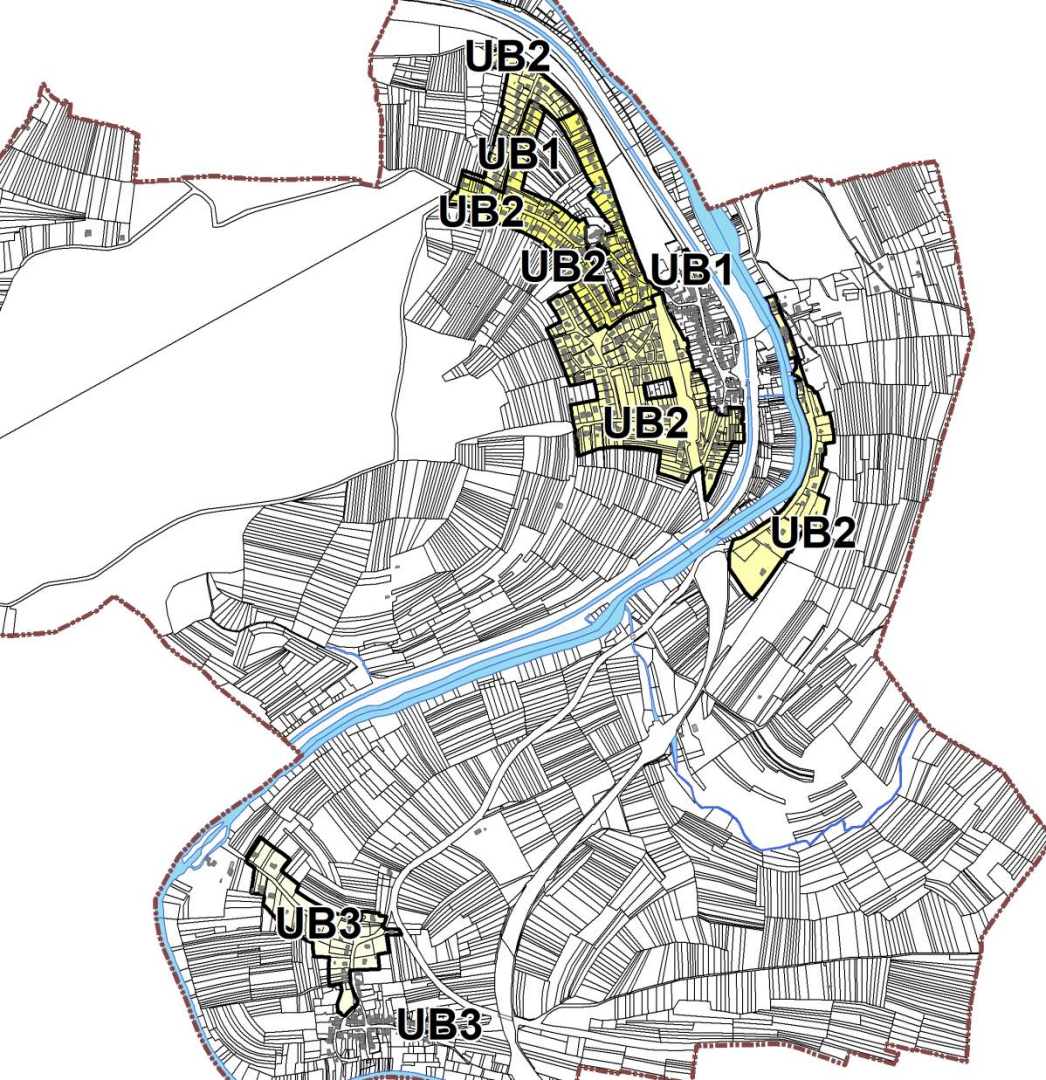
- Règles en termes d'implantation et de hauteur adaptées pour conserver le bâti traditionnel :
 - Implantation par rapport aux lignes de constructions existantes avec un faîtage parallèle à la rue.
 - Implantation sur les limites séparatives (sur une profondeur de 20 mètres par rapport à la limite du domaine public).
 - Implantation en léger retrait ou sur limite(s) séparative(s) (sous conditions).
 - Les hauteurs des constructions ne peuvent être supérieures ou inférieures de plus de 1 mètre à la construction voisine sans toutefois excéder 11 mètres au faîtage.





■ UA, centre(s) ancien(s)

- Les constructions annexes (en dehors des constructions destinées au stationnement des véhicules automobiles) ne peuvent s’implanter à l’avant de la construction principale.
- Règles en termes de qualité architecturale pour conserver le bâti traditionnel :
 - Couleurs des façades et des huisseries.
 - Caractéristiques des toitures.
 - Ouvertures en toiture.
- Part de surface non imperméabilisée : 20%.
- Stationnement
 - Pour les constructions nouvelles à usage d’habitation, 1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher avec un maximum de 3 places.
 - Pour les réhabilitations et transformations à usage d’habitation, 2 places de stationnement.

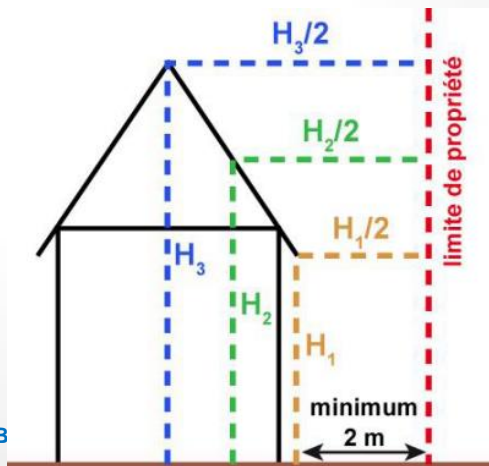
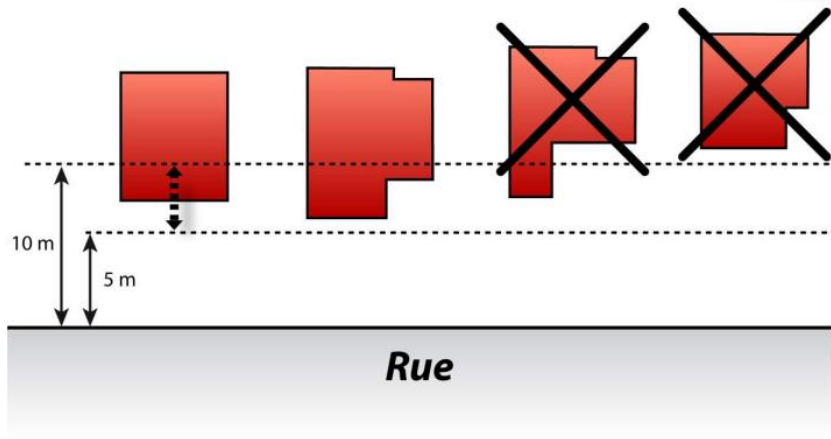


QUI SE TRADUISSENT DANS LE RÈGLEMENT

■ UB, extensions récentes

- Trois sous-secteurs:
 - UB1 : constructions situés dans le périmètre ABF.
 - UB2 : autres constructions situés à Zetting.
 - UB3 : autre constructions situés à Dieding.
- Zone à forte dominante d'habitat avec des activités économiques ponctuellement implantées.
- En zone UB1, certaines règles du secteur UA sont conservées en termes d'implantation et de qualité architecturale.

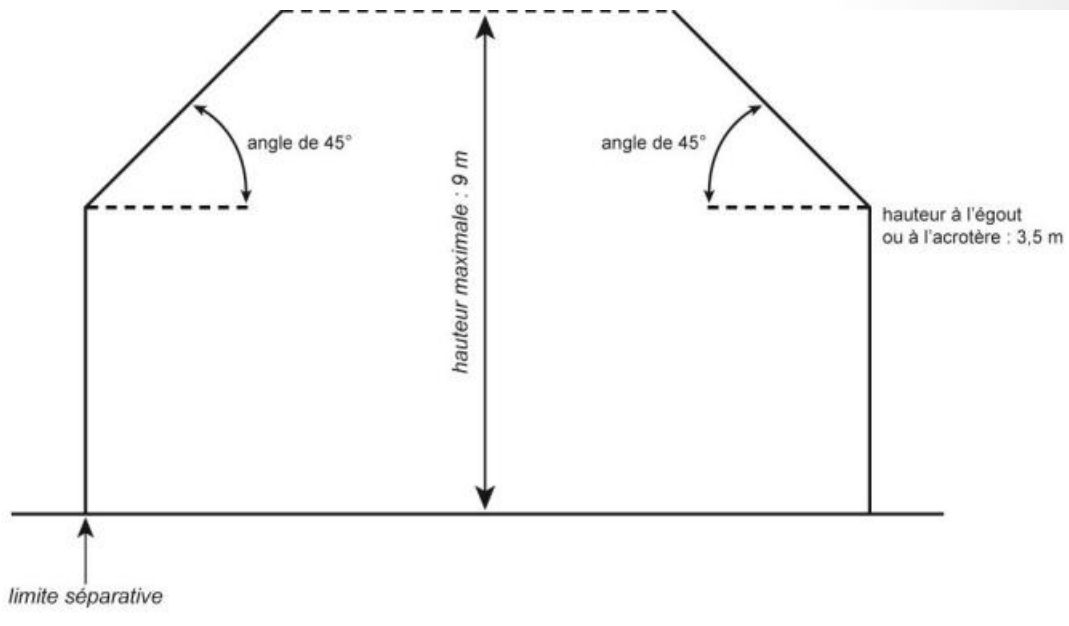
DES ORIENTATIONS QUI SE TRADUISENT DANS LE RÈGLEMENT



▪ UB, extensions récentes

– En zones UB1 et UB2 :

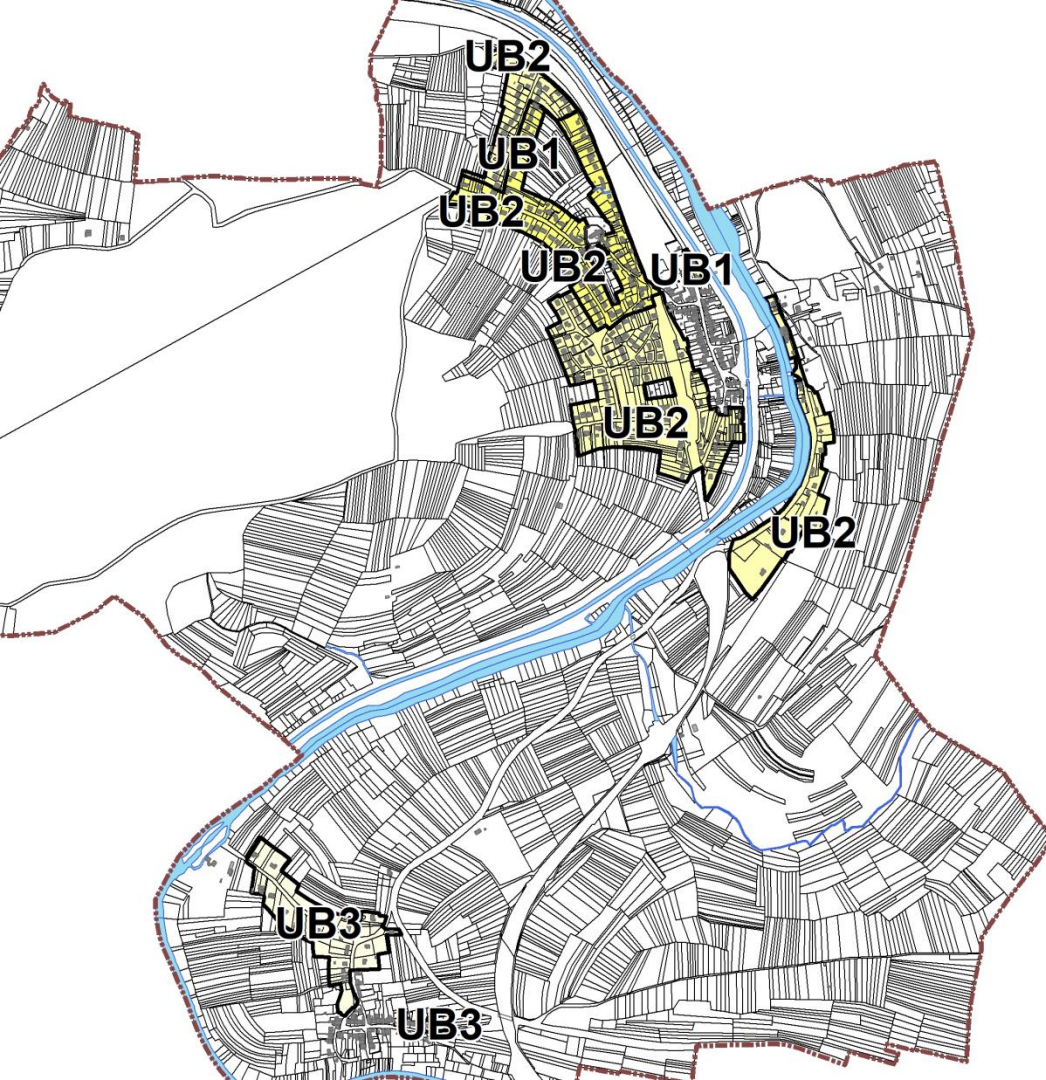
- Implantation des constructions avec un faîtage parallèle à la rue.
- Implantation des constructions dans une bande comprise entre 5 et 10 mètres par rapport à l'alignement.
- Implantation sur les limites séparatives ou à 2 mètres (sur une profondeur de 20 mètres par rapport à la limite du domaine public).
- Au-delà de 20 mètres, règle du $H/2$ avec un minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.



■ UB, extensions récentes

– En zone UB3 :

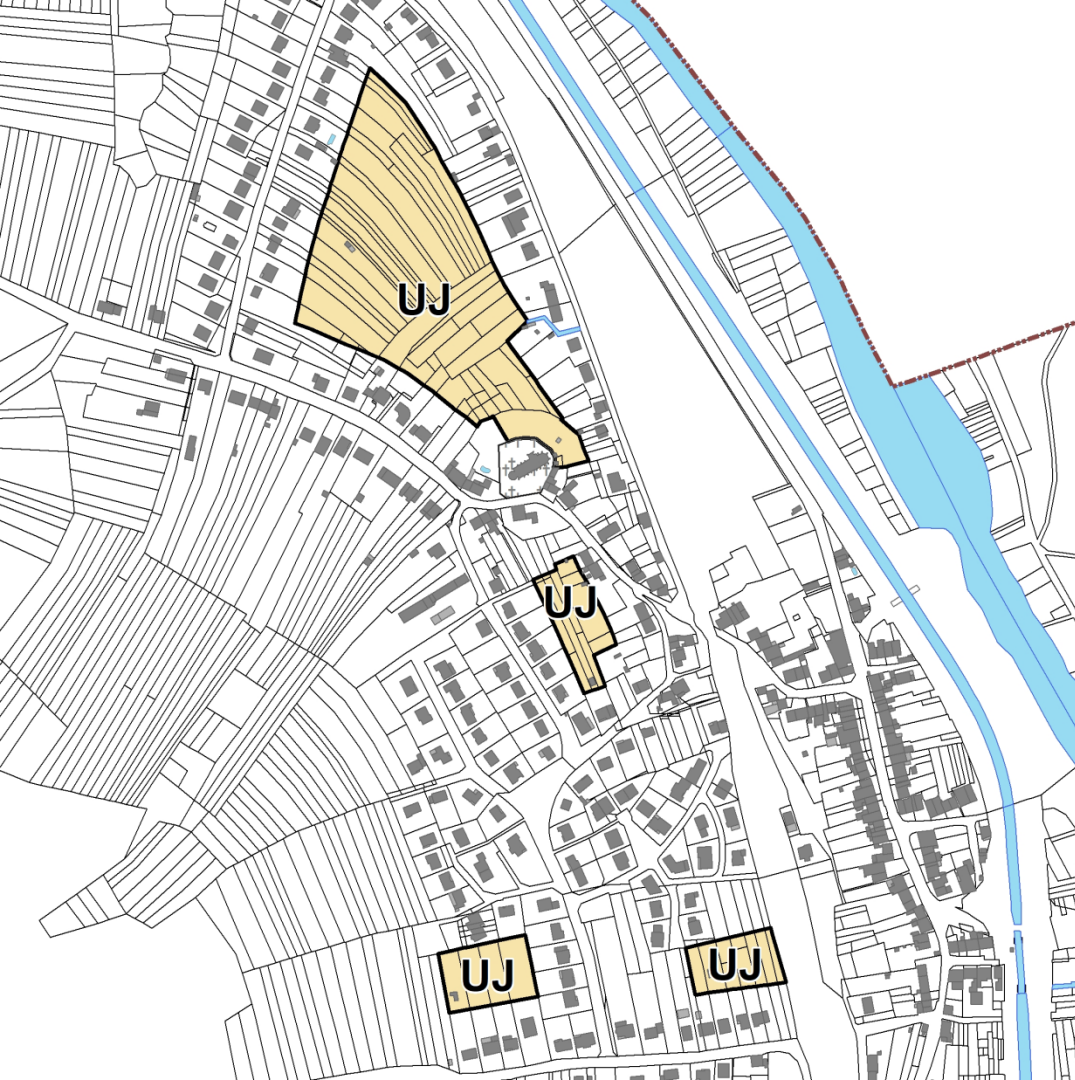
- Implantation des constructions à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement.
- Mise en place d'un gabarit avec possibilité de construire sur limite(s) séparative(s) avec une hauteur maximale de 3,5 mètres sur limite(s).



QUI SE TRADUISENT DANS LE RÈGLEMENT

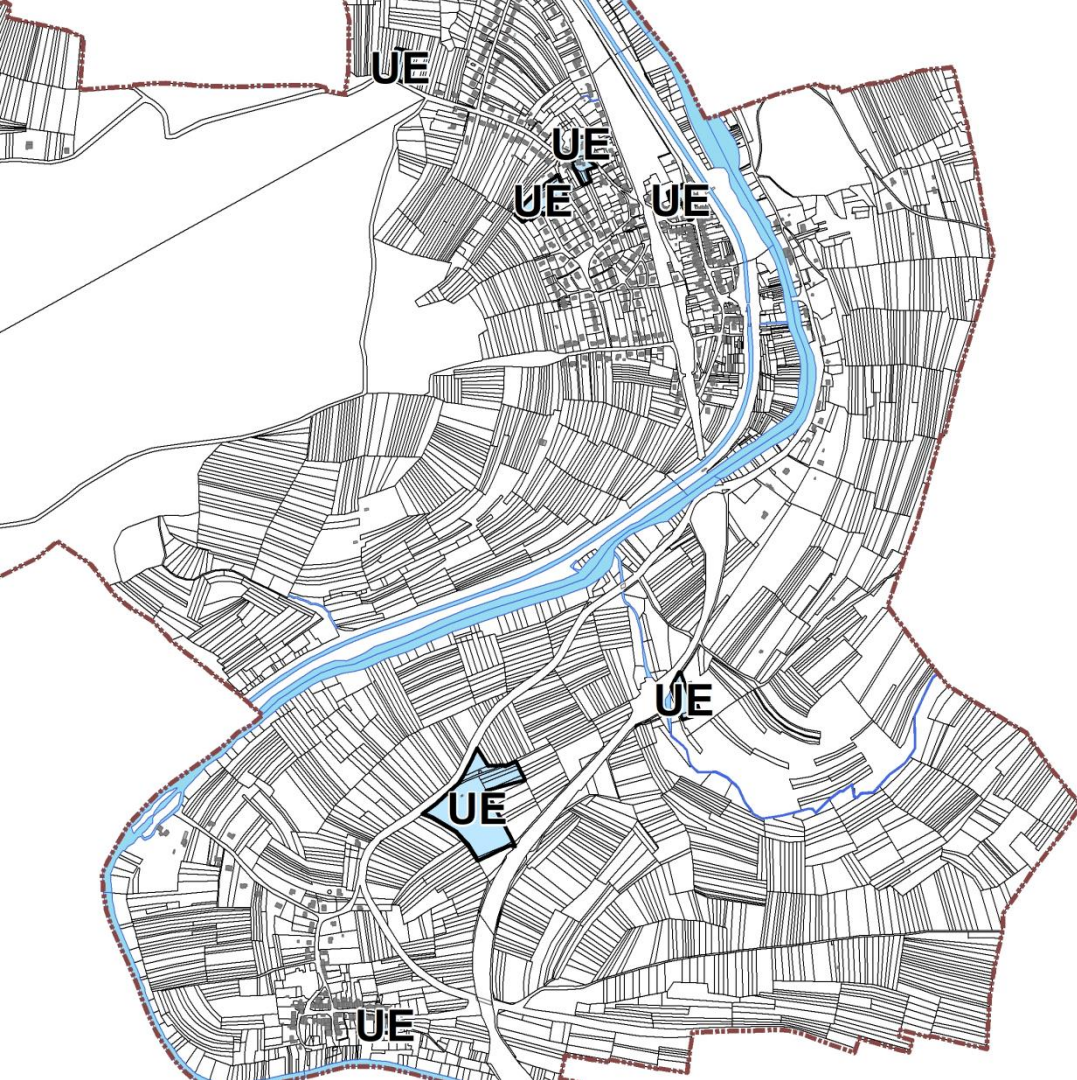
■ UB, extensions récentes

- Hauteurs des constructions : 9 mètres au faîtage ou 8 mètres au sommet de l'acrotère.
- Part de surface non imperméabilisée : 20%.
- Stationnement :
 - Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, 1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher avec un maximum de 3 places.
 - Pour les réhabilitations et transformations à usage d'habitation, 2 places de stationnement.



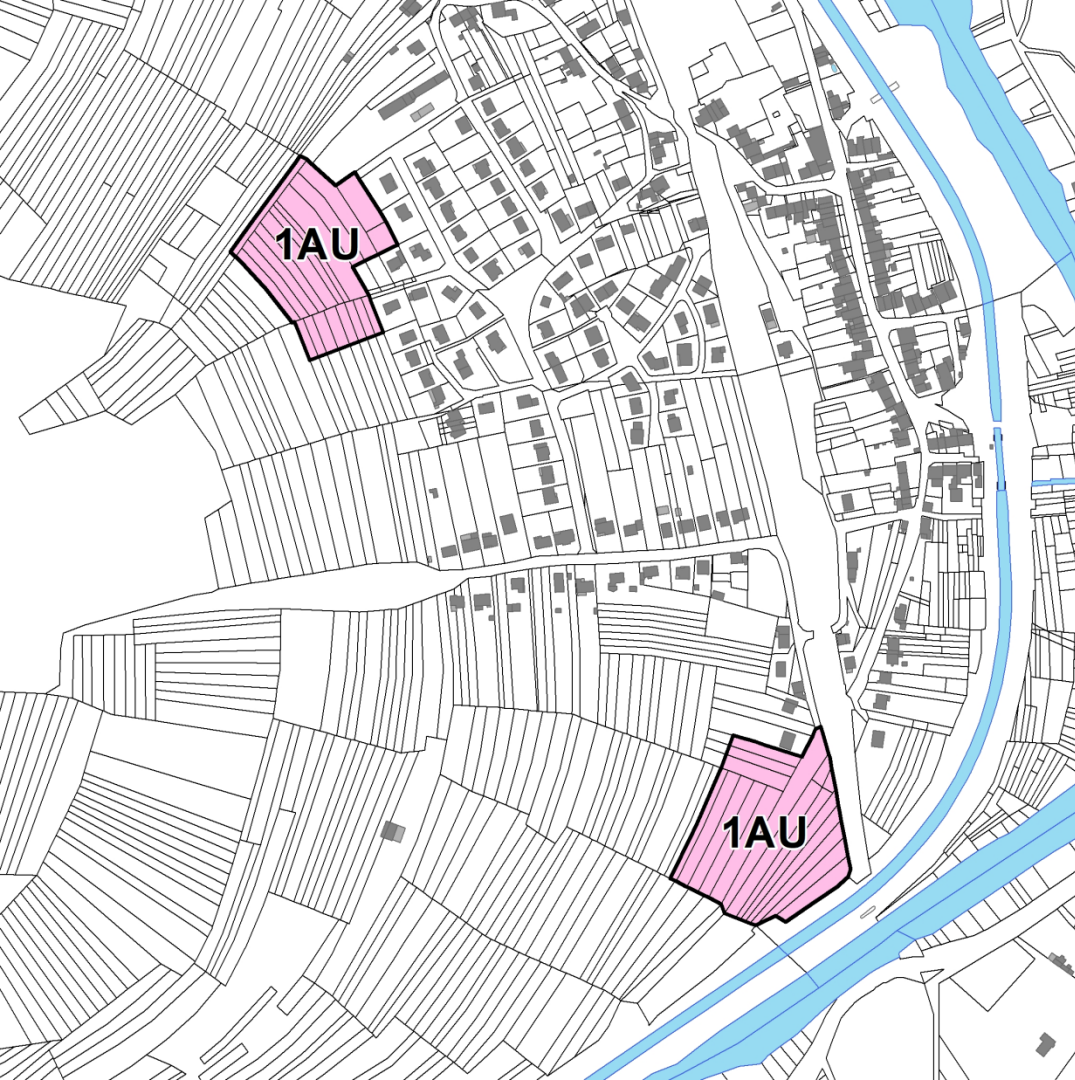
QUI SE TRADUISENT DANS LE RÈGLEMENT

- **UJ, secteur de jardins**
 - Secteurs en cœur de village à conserver.
 - Les constructions sont limitées à une emprise cumulée inférieure à 20 m² et 3 mètres de hauteur hors tout.



QUI SE TRADUISENT DANS LE RÈGLEMENT

- **UE, secteur principalement destiné à l'implantation d'équipements collectifs**
 - Des dispositions réglementaires très peu contraignantes de façon à faciliter l'éventuelle implantation de nouveaux équipements.



QUI SE TRADUISENT DANS LE RÈGLEMENT

- **2 zones à urbaniser**
 - Zones déjà inscrites au PLU.
 - L'Orée du Bois : 1,5 ha.
 - La Barrière : 1,8 ha.



DES ORIENTATIONS QUI SE TRADUISSENT DANS LES OAP

En termes de circulation

- Un accès avec aire de retournement
- Des cheminements doux à l'intérieur de la zone sont à prévoir

En termes de préservation de l'environnement

- Gestion des eaux par infiltration ou par rétention à la parcelle
- L'organisation viaire et parcellaire tendra à favoriser des implantations des constructions qui permettront d'exploiter les apports solaires passifs et l'implantation des panneaux solaires thermiques et/ou photovoltaïques
- La limitation de l'imperméabilisation du sol non bâti devra être recherchée
- La préservation de la ripisylve





DES ORIENTATIONS QUI SE TRADUISSENT DANS LES OAP

En termes de diversification de l'habitat

- Une densité minimale de 14 logements par hectare sera recherchée et pourra passer par une diversité de taille des parcelles, l'implantation de logements intermédiaires...

En termes d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- L'implantation des constructions devra garantir leur insertion dans le terrain naturel
- Les constructions et les différents aménagements privilégieront la minimisation des mouvements de terrains et autres dispositifs portant atteinte à la topographie naturelle du site



En termes de circulation

- Deux accès avec bouclage de la voirie
- Des cheminements doux à l'intérieur de la zone sont à prévoir

En termes de préservation de l'environnement

- Gestion des eaux par infiltration ou par rétention à la parcelle
- L'organisation viaire et parcellaire tendra à favoriser des implantations des constructions qui permettront d'exploiter les apports solaires passifs et l'implantation des panneaux solaires thermiques et/ou photovoltaïques
- La limitation de l'imperméabilisation du sol non bâti devra être recherchée





DES ORIENTATIONS QUI SE TRADUISSENT DANS LES OAP

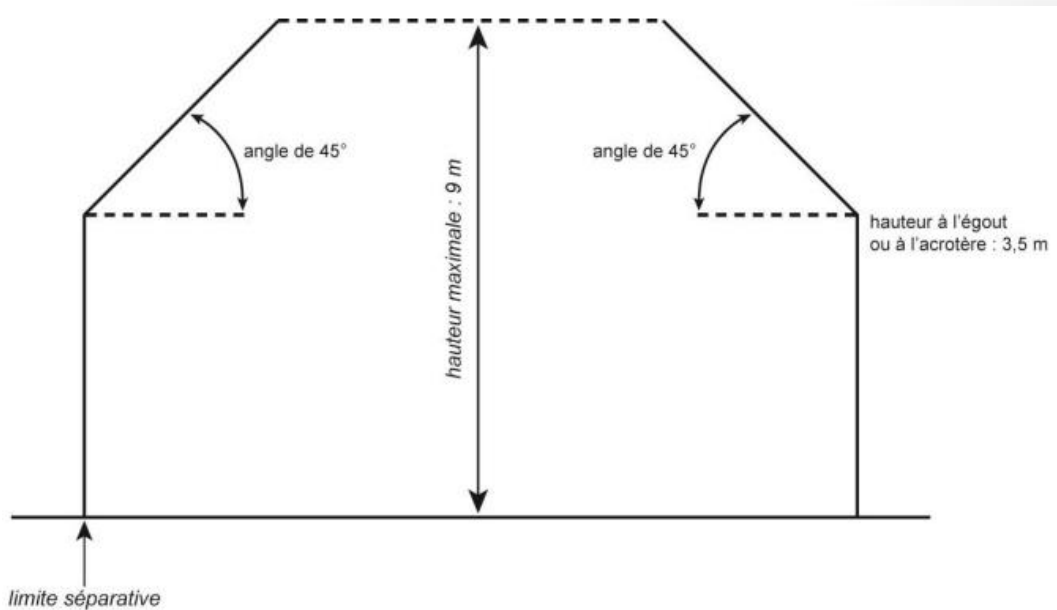
En termes de diversification de l'habitat

- Une densité minimale de 14 logements par hectare sera recherchée et pourra passer par une diversité de taille des parcelles, l'implantation de logements intermédiaires...

En termes d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- L'implantation des constructions devra garantir leur insertion dans le terrain naturel – Secteur privilégié pour l'habitat groupé
- Les constructions et les différents aménagements privilégieront la minimisation des mouvements de terrains et autres dispositifs portant atteinte à la topographie naturelle du site
- Franges vertes à créer dans la zone

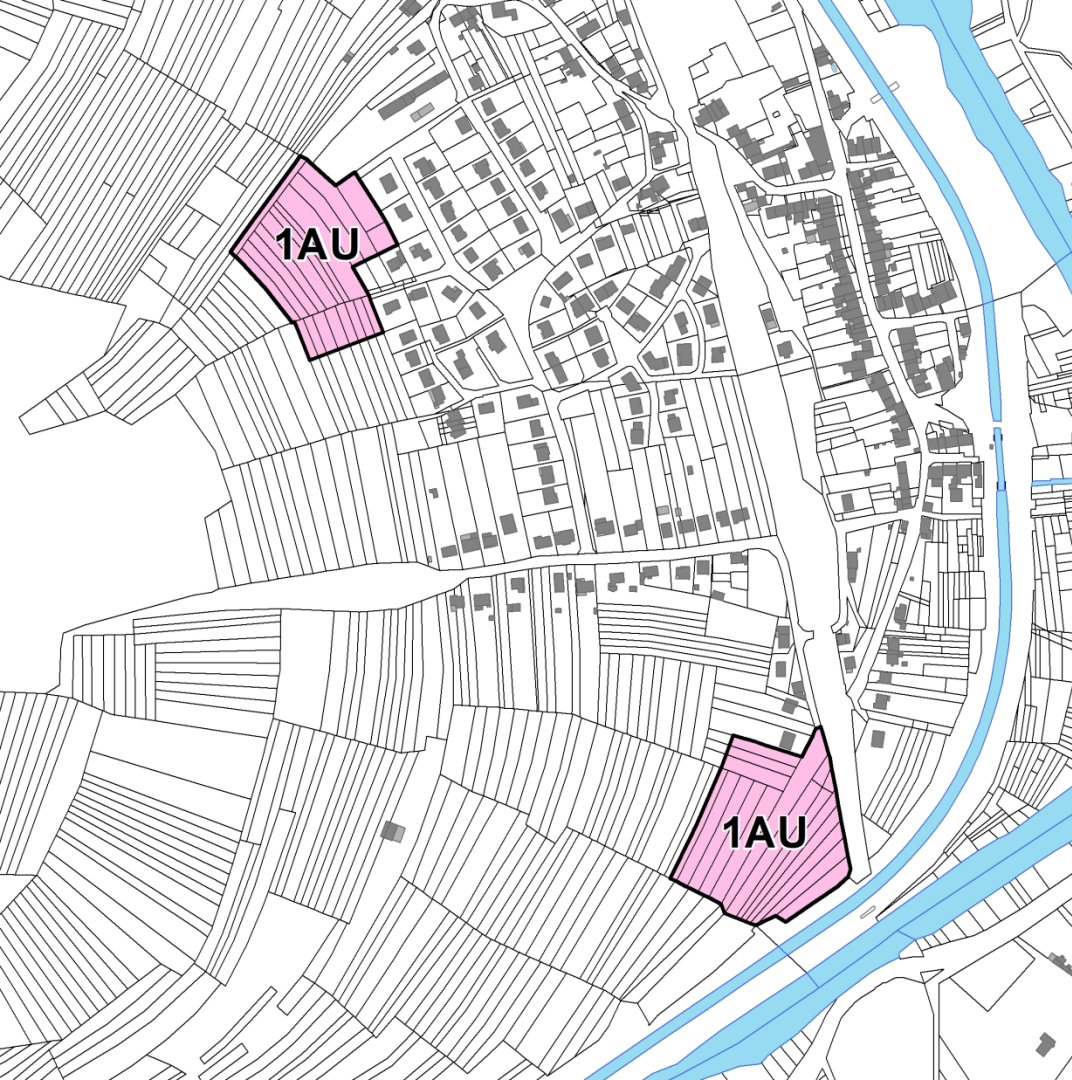




■ 2 zones à urbaniser

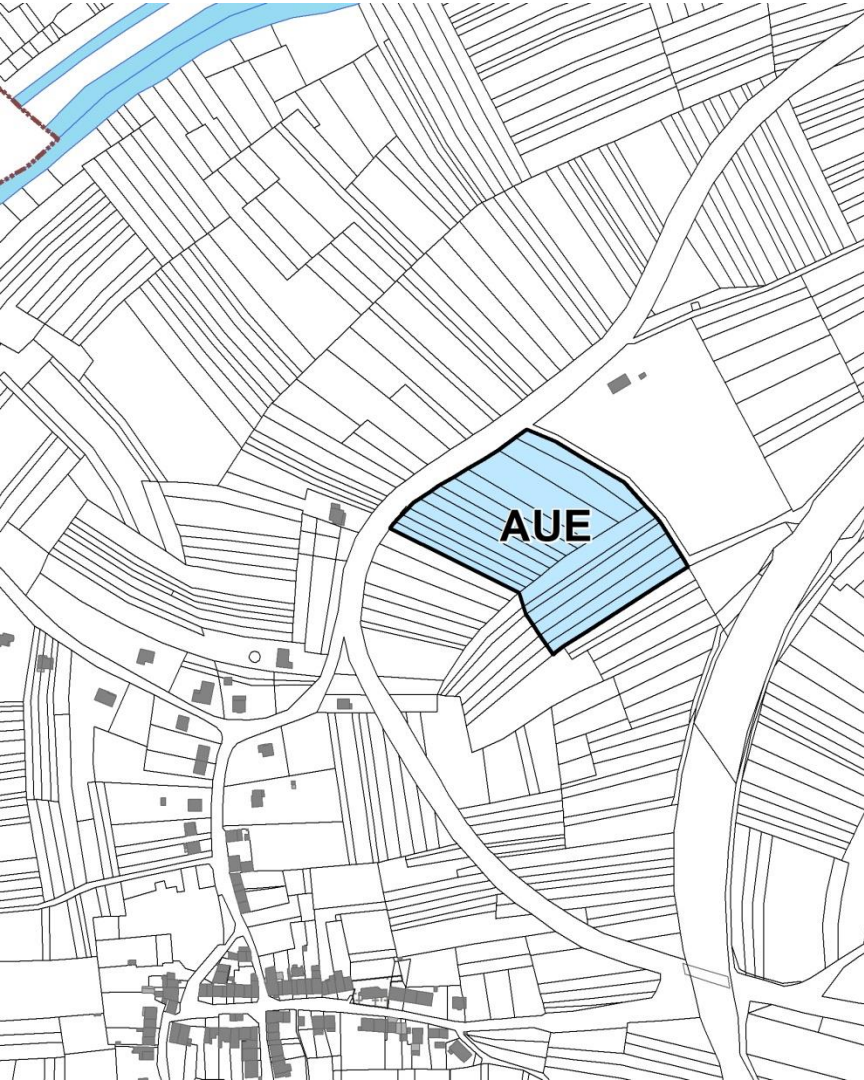
– Optimisation du foncier :

- Pas de règle d'implantation par rapport à l'emprise publique (permet également l'implantation des constructions de façon à bénéficier des apports solaires gratuits).
- Mise en place d'un gabarit avec possibilité de construire sur limite(s) séparative(s) avec une hauteur maximale de 3,5 mètres sur limite(s).



■ 2 zones à urbaniser

- Hauteurs des constructions : 9 mètres au faitage ou 8 mètres au sommet de l'acrotère.
- Part de surface non imperméabilisée : 50%.
- Stationnement :
 - Pour les constructions à usage d'habitation, 1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher avec un maximum de 3 places.



MENTATIONS QUI SE TRADUISENT DANS LE RÈGLEMENT

- **1 zone à urbaniser pour des équipements**
 - Zone déjà inscrite au PLU (environ 2 ha).
 - Secteur d'extension de la zone d'équipements située entre Zetting et Dieding.
 - Des dispositions réglementaires très peu contraignantes de façon à faciliter l'implantation de nouveaux équipements.



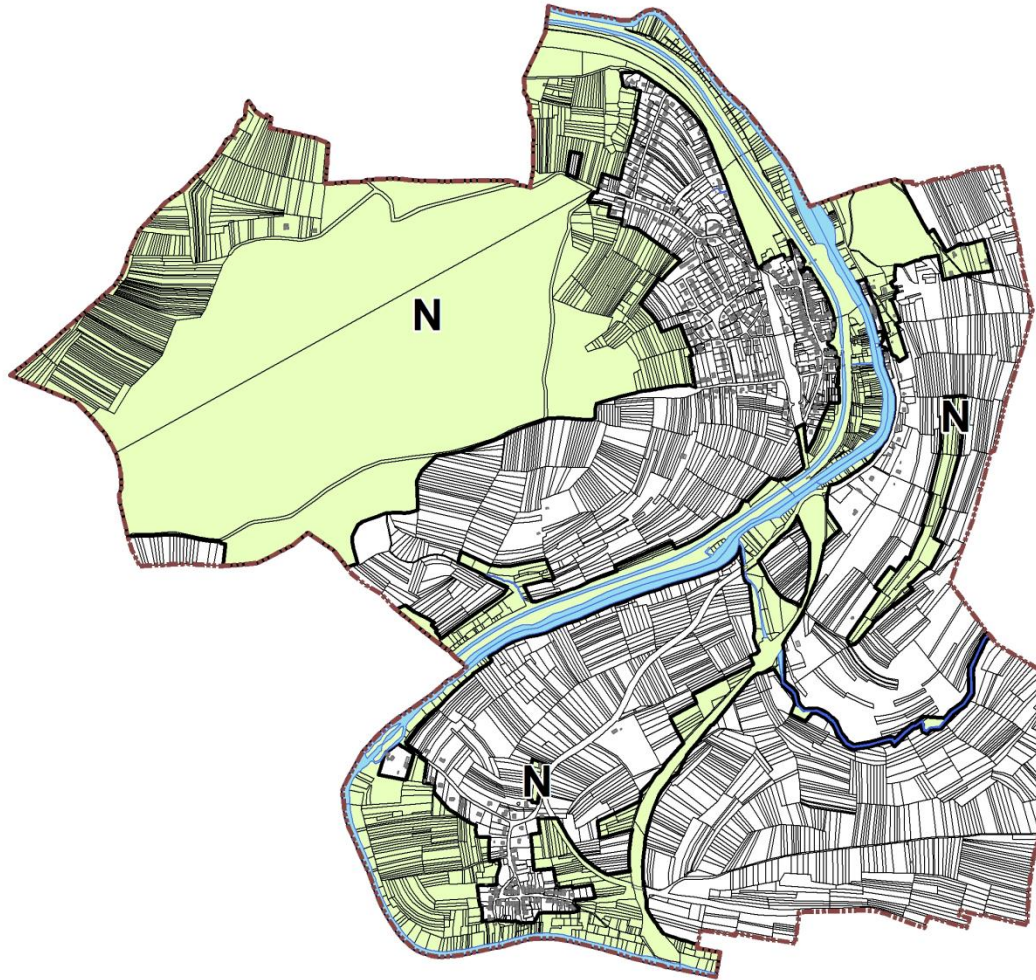
QUI SE TRADUISENT DANS LE RÈGLEMENT

- **2 zones agricoles**
 - Aa, zone agricole inconstructible.
 - A, zone agricole constructible pour les exploitants agricoles.



MENTATIONS QUI SE TRADUISENT DANS LE RÈGLEMENT

- **Zone de jardin en limite de zone urbaine NJ**
 - Les constructions sont limitées à une emprise cumulée inférieure à 20 m² et 3 mètres de hauteur hors tout.



QUI SE TRADUISENT DANS LE RÈGLEMENT

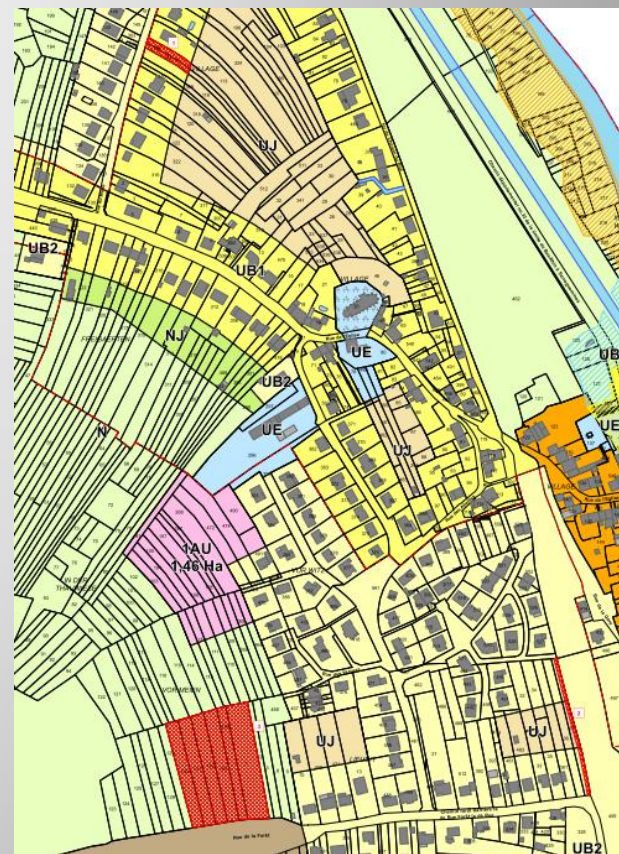
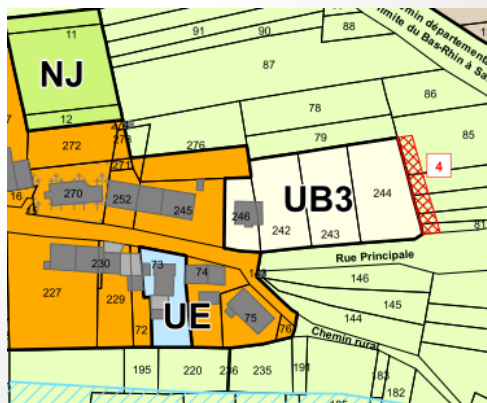
■ Zone naturelle N

- Zone largement inconstructible.
- L'extension des bâtiments d'habitation sans changement de destination, dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante.
- La construction d'annexe liée à une construction d'habitation existante est autorisée sous conditions.



LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

- **Zetting**
 - ER n°1 – Création d'un accès vers la zone UJ.
 - ER n°2 – Création d'un cheminement doux.
 - ER n°3 – Création d'un verger.
- **Dieding**
 - ER n°4 – Création d'un cheminement doux.





MERCI DE VOTRE ATTENTION





LA CONCERTATION, COMMENT VOUS EXPRIMER ?



- Le diaporama de la réunion publique ainsi que les pièces règlementaires (documents de travail) seront disponibles en mairie aux heures d'ouverture.



- Un registre de concertation est ouvert en mairie pour recueillir les demandes et remarques.





A VOUS LA PAROLE



