

2^{ème} *PARTIE* - LES PREVISIONS *DE*
DEVELOPPEMENT

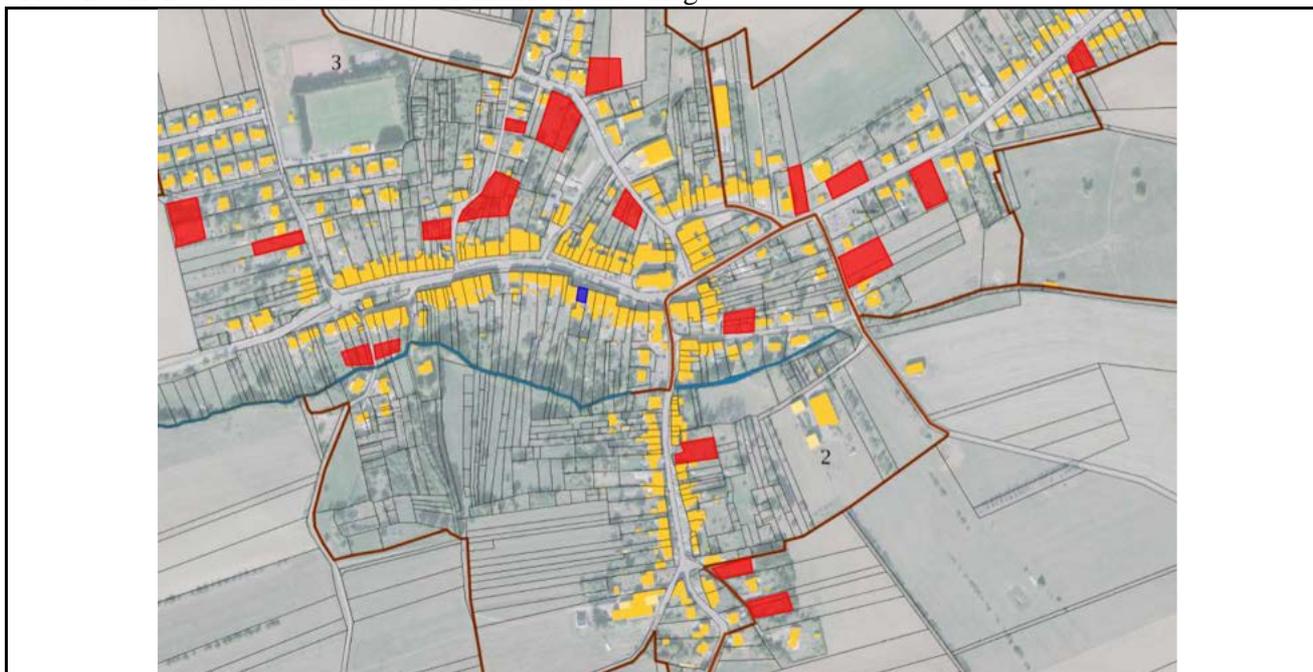
Les prévisions

Le village de Coume a connu un développement régulier du nombre de logements, du certainement de par sa position frontalière.

De 1968 (167 logt) à 2016 (284 logt) soit en 39 ans environ 114 logements neufs créés.

Ceci représente une moyenne de 2,4 logements chaque année.

La municipalité souhaite pour l'avenir maintenir un rythme de croissance de 1,5 permis/an.
Soit environ 22 nouveaux logements pour les 15 prochaines années.

Recensement des dents creuses à l'intérieur du village**En secteur déjà urbanisé**

Il existe potentiellement **21** possibilités de construction à l'intérieur du village (**en rouge sur le plan ci dessus**): Mais ces possibilités se heurtent presque toutes à la rétention pratiquée par les propriétaires. D'autres, situées dans le prolongement des habitations ont été aménagées en jardins, vergers.

Il existe également 1 possibilité de rénovation de bâtiments anciens (**en bleu**).

Pour ce qui est des logements vacants, il n'en n'existe aucun.

L'hypothèse retenue est que 1/3 des terrains en dent creuse pourrait être utilisé pour des nouvelles constructions dans les 15 ans.

Ce qui représente **7 nouveaux logements sur 15 ans**.

Selon la municipalité, l'hypothèse serait plutôt de 1/5 des terrains, soit 4 à 5 terrains susceptibles d'être aménagés dans les 15 prochaines années.

En secteur nouveau

La municipalité ne souhaite pas étendre le village au-delà de la zone actuellement urbanisée.

Le secteur (modification n°5 de 52ares) se situe proche des écoles et densifie le centre village.

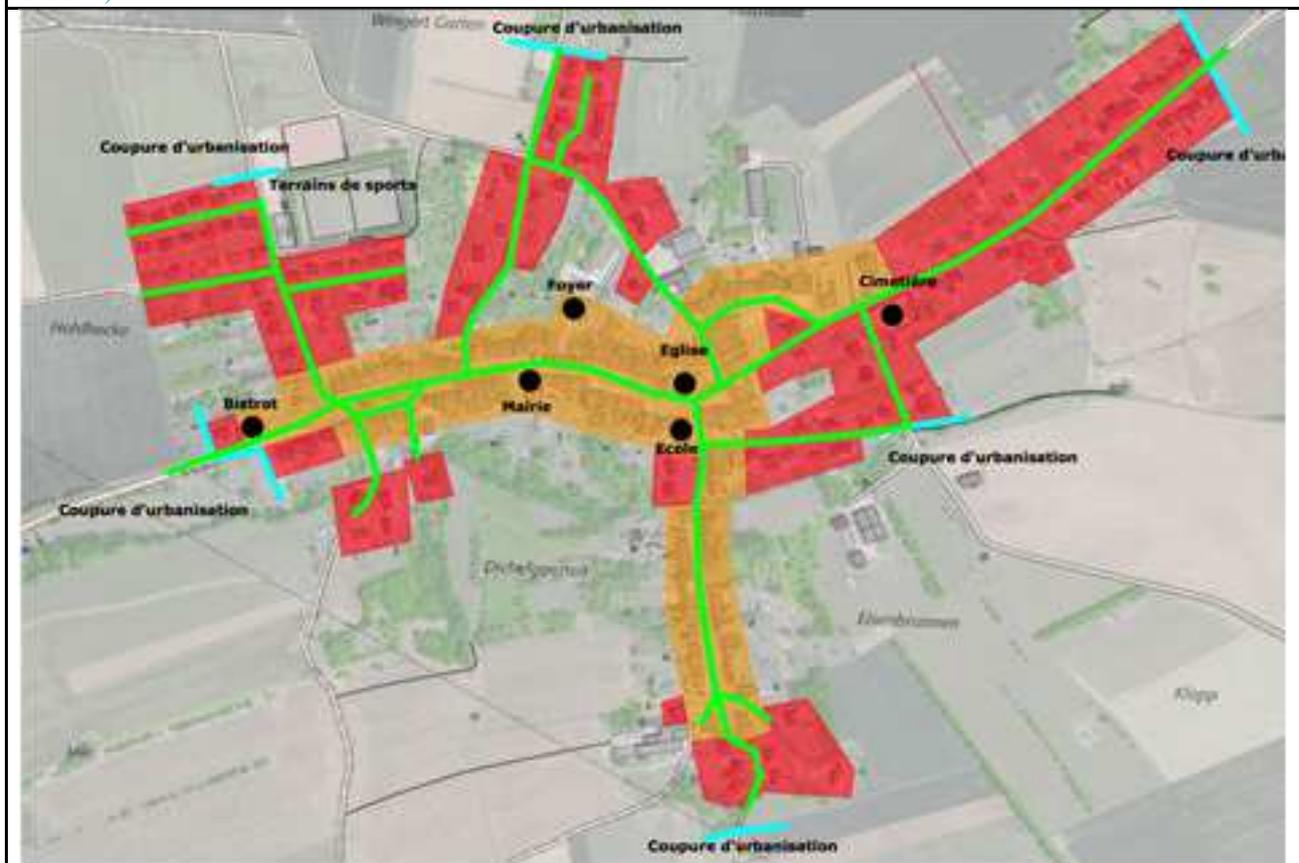
3^{ème} *PARTIE* - *LES* **DISPOSITIONS** *RETENUES*

Organisation du village et enjeux.

La partie centrale (EN MARRON) représente l'habitat principalement ancien – tissu dense.
Les extrémités (EN ROUGE) représentent les extensions urbaines plus récentes – tissu urbain lâche.

Les équipements communaux et lieu de rencontre (EN NOIR) sont à relier et mettre en valeur.
Les principaux axes de communication (EN VERT).

La municipalité désire conserver l'aspect gravitaire du village : des coupures d'urbanisation (EN BLEU)



Les contraintes du milieu:

La zone urbanisable a été définie en tenant compte des différentes contraintes et leurs éventuelles conséquences sur le projet :

- Une distance de 6 mètres non constructible doit être respectée de part et d'autre des cours d'eau (servitude de passage nécessaire à l'entretien).
- Le règlement sanitaire départemental qui prescrit également les distances d'éloignement de certaines installations agricoles par rapport aux habitations.
- La création d'accès individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur les routes départementales. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.
- Concernant les accès admissibles hors agglomération sur les R.D., ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.

Dispositions Générales :

Celle-ci a fait le choix de **limiter à 40 mètres** la zone constructible (zone A) par rapport aux voies de communication (avec toutefois adaptation au parcellaire).

Les objectifs de la Révision :

La révision de la Carte Communale a pour objectif, les ajustements de zonage (ci-dessous) mais également la mise en compatibilité avec les objectifs du SCoTAM

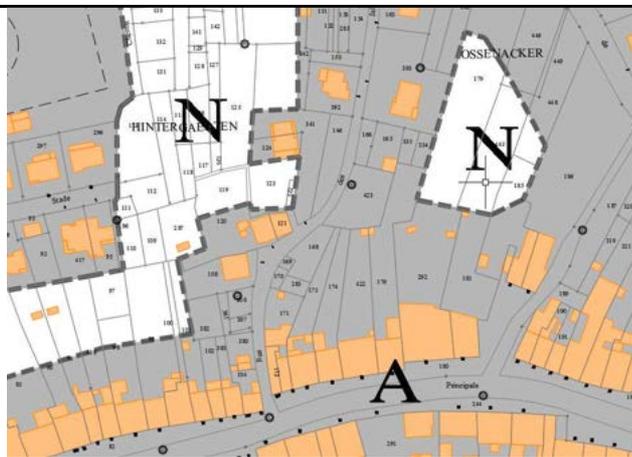
- Diminution de la zone A dans certains secteurs non favorables (pas de maîtrise foncière)
- Augmentation de la zone A pour la prise en compte de projet à court terme

Modification N°1

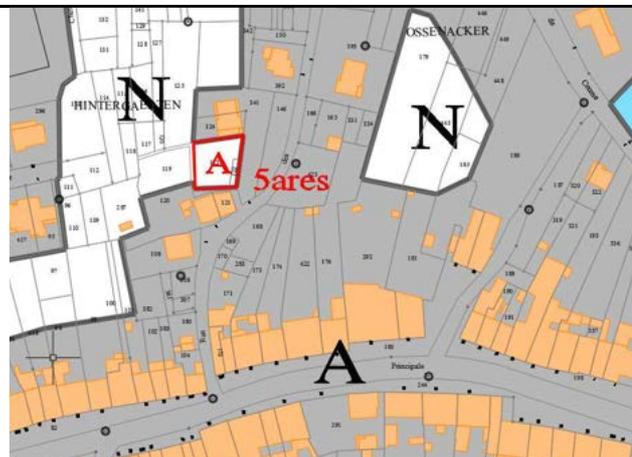
Extension de la Zone A sur des parcelles acquises par le propriétaire riverain.

Lors de l'élaboration initiale de la Carte Communale, cette parcelle, enclavée, avait été classée non constructible car sans accès.

ZONAGE AVANT



ZONAGE APRES



Augmentation de la zone A : +0,05ha

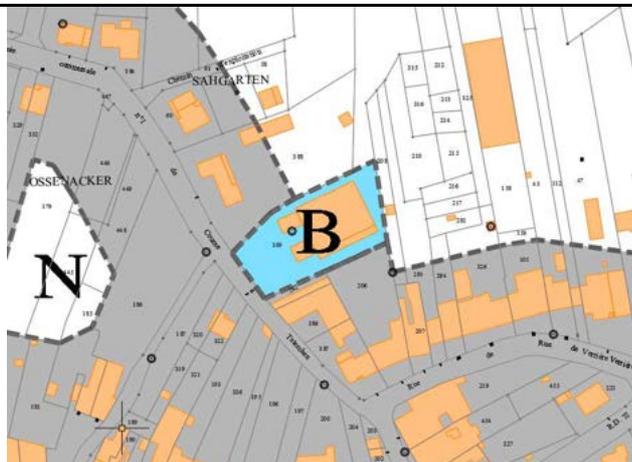
Modification N°2

Transformation de la Zone d'Activité B en zone A.

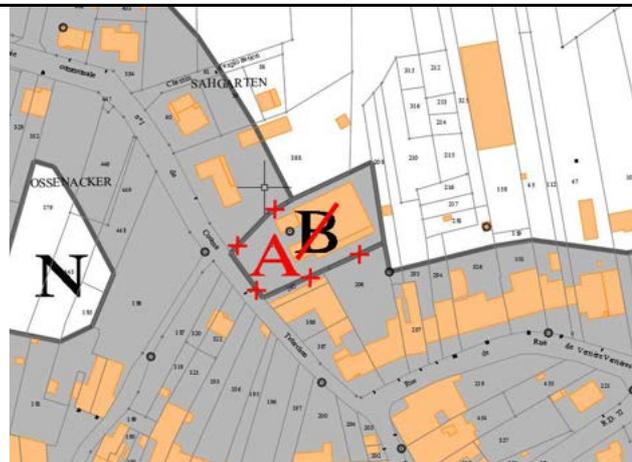
L'entreprise installée dans ces anciens bâtiments d'exploitation agricole n'existe plus.

Ce secteur situé à l'intérieur de la PAU mérite d'être requalifié pour accueillir de l'habitat.

ZONAGE AVANT



ZONAGE APRES



Diminution de la zone B -0,25ha

Augmentation de la zone A + 0,25ha

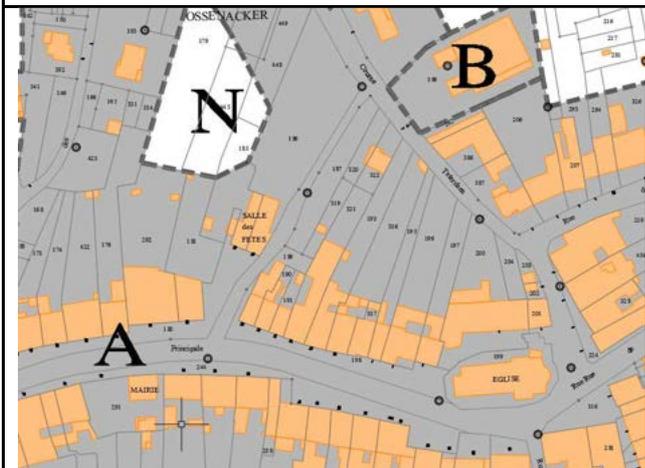
Modification N°3

Annulée

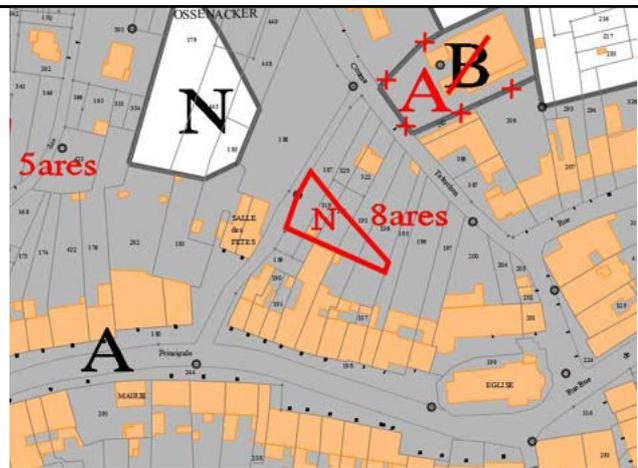
Modification N°4

Diminution de la zone A afin de protéger un secteur de verger en face de la Salle des Fêtes.
Une nouvelle construction dans ce secteur n'est pas souhaitable.

ZONAGE AVANT



ZONAGE APRES



Diminution de la zone A : -0,08ha

Modification N°5

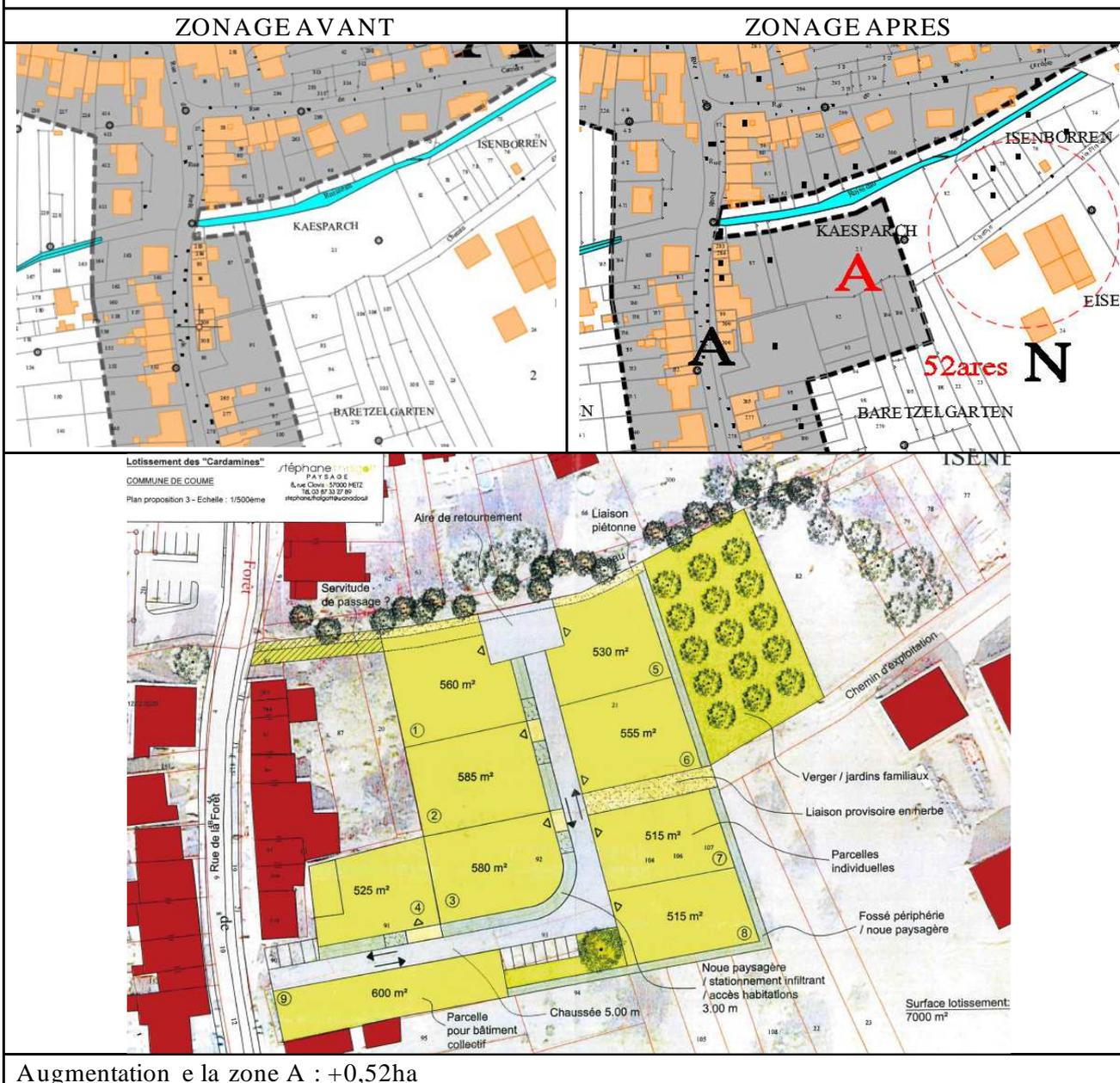
Extension de la zone A pour un projet communal.

Une grande partie des parcelles appartient à la Commune.

Un projet d'ensemble comprenant 8 à 10 parcelles pouvant accueillir de nouvelles constructions est envisagé par la municipalité.

Le secteur de la rue de la forêt après le ruisseau présente un enjeu de bouclage à plus long terme, une fois l'activité agricole stoppée, entre la rue de la forêt et la rue de Niedervisse, complétant ainsi la forme urbaine du village.

La commune souhaite réaliser un aménagement de qualité parfaitement intégré au site avec noues paysagères et liaisons douces vers divers secteurs. Les parcelles proposées ont été réduites ce qui permettra de proposer aux futurs habitants des espaces à aménager en jardins ou vergers.



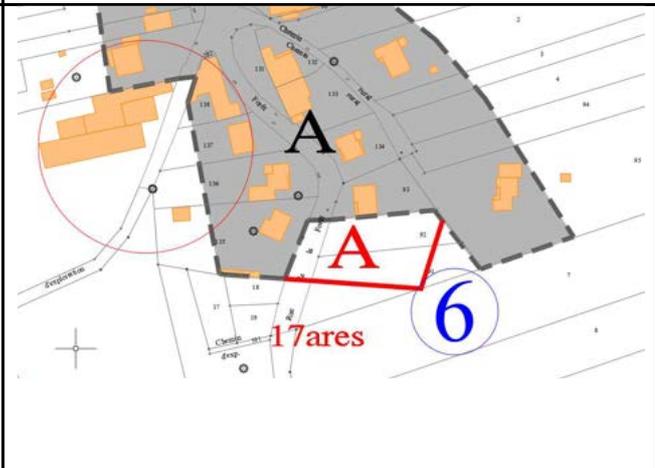
Modification N°6

Augmentation de la zone A à l'extrémité de la rue de la Forêt en partie viabilisée.
 Une demande de construction a été demandée pour l'une des parcelles.

ZONAGE AVANT



ZONAGE APRES



Augmentation de la zone A : +0,17ha

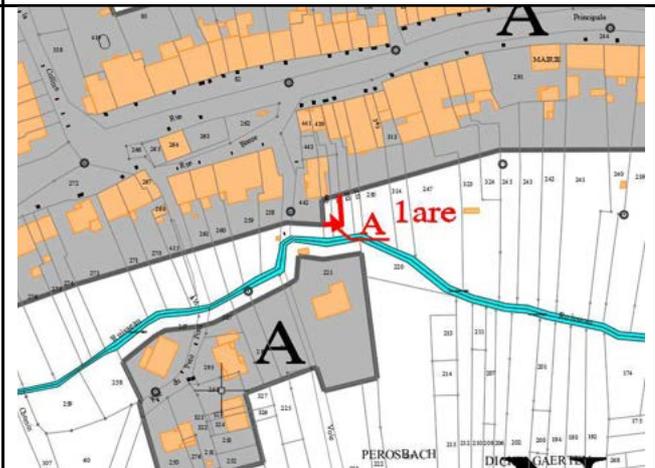
Modification N°7

Augmentation de la zone A pour permettre la construction d'un garage.

ZONAGE AVANT



ZONAGE APRES

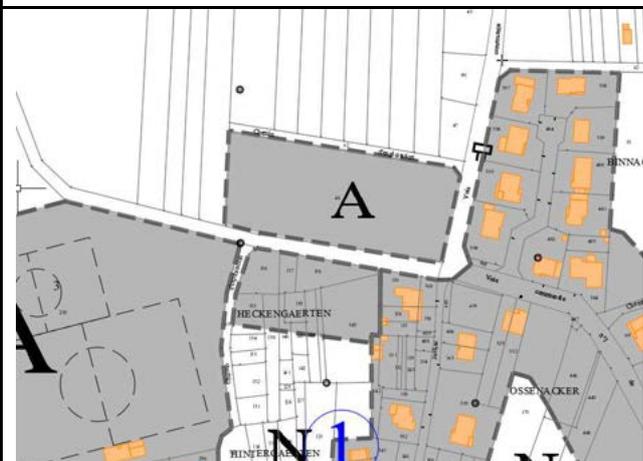


Augmentation de la zone A : +0,01ha

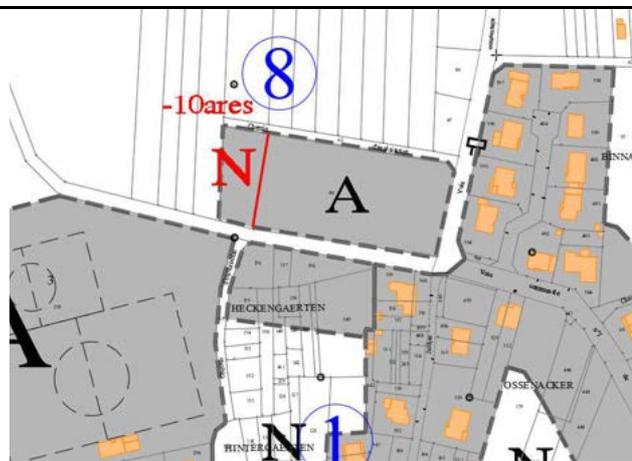
Modification N°8

La zone A située à la sortie du village à gauche route de Téterchen pourrait être réduite car le fond de parcelle n'est pas raccordable au réseau d'assainissement.

ZONAGE AVANT



ZONAGE APRES

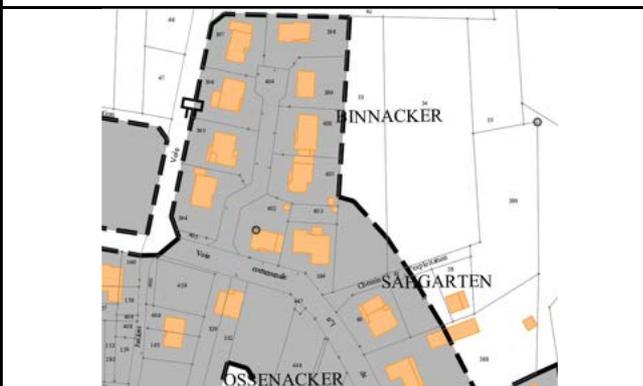


Diminution de la zone A : -0,1ha

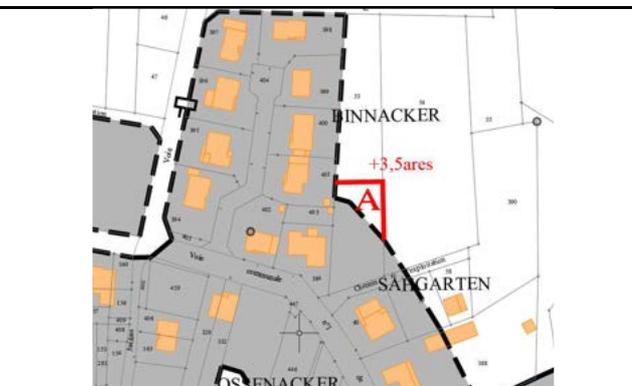
Modification N°9

Une demande de construction a été demandée sur la parcelle déjà en zone constructible. Cette modification permet d'avoir une profondeur qui permettra une meilleure implantation de la nouvelle construction.

ZONAGE AVANT



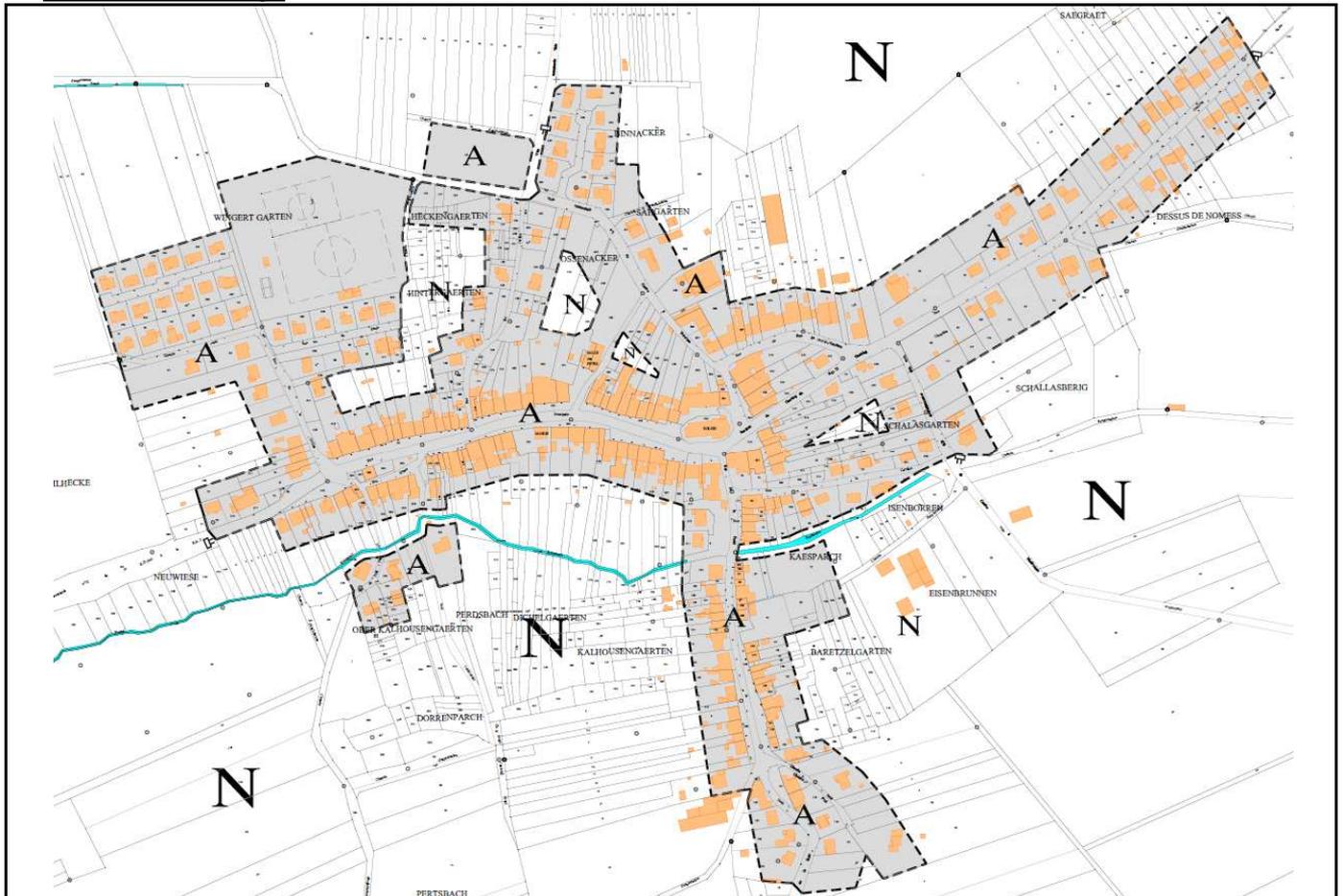
ZONAGE APRES



Diminution de la zone A : +0,03ha

Récapitulatif des surfaces

Modification 1	+0,05 ha
Modification 2	Zone B -0,25ha / Zone A +0,25 ha
Modification 3	Annulée
Modification 4	-0,08 ha
Modification 5	+0,52 ha
Modification 6	+0,17 ha
Modification 7	+0,01 ha
Modification 8	+0,10 ha
Modification 9	+0,03 ha
Résultat	+0,80 ha

Un nouveau zonage

Le secteur constructible représente 32,0 ha contre 31,1 ha (30,9 zone A et 0,2 zone B) auparavant.

PRINCIPE D'EQUILIBRE

Le projet respecte l'équilibre entre le développement de l'espace rural, la préservation des espaces agricoles et forestiers, ainsi que la protection des espaces naturels et des paysages tout en respectant les objectifs du développement durable.

En effet, la carte communale prévoit d'une part suffisamment de secteurs constructibles pour répondre aux besoins en matière d'habitat et d'autre part elle préserve l'ensemble des espaces naturels dans la mesure où ils sont tous classés dans le secteur inconstructible. Le secteur constructible ne représente que 2,2 % du territoire communal. Il ne réduit ni l'espace forestier ni agricole. Seuls les espaces naturels entre les habitats déjà existante est compris dans la zone A. De plus, elle intègre au niveau de son zonage les dispositions réglementaires concernant les installations classées, en particulier la distance d'implantation des bâtiments agricoles par rapport aux zones d'habitat.

PRINCIPE DE DIVERSITE ET DE MIXITE

La carte communale ne disposant pas de règlement, elle ne peut apporter aucune restriction au principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale. Les secteurs constructibles peuvent recevoir pratiquement tout type d'opération (logement social ou non, commerce, artisanat, etc.)

PRINCIPE D'UTILISATION ECONOMIQUE ET EQUILIBREE DES ESPACES

Le projet veille à utiliser le sol de façon économe et à maîtriser l'expansion urbaine. Celle-ci, de l'ordre de 32,1 hectares, représente environ 2,2% du territoire communal.

Superficie des zones projetées

ZONES	AVANT	APRES
A (Urbanisable)	30,9 ha	32,1 ha
B (activité)	0,2 ha	0 ha
N (Non Constructible)	1452 ha	1451 ha
TOTAL	1 483 ha	

4^{ème} **PARTIE** - *LA MISE EN OEUVRE*
DU PROJET
COMMUNAL
ET SON INCIDENCE SUR
L'ENVIRONNEMENT

Environnement naturel et paysager

LES EAUX SUPERFICIELLES

Incidences :

L'incidence de l'urbanisation sur les eaux superficielles sera négligeable. Le rythme de croissance du parc immobilier étant faible.

Dispositions :

Il conviendra d'étudier toutes les possibilités pour réduire l'impact de l'aménagement de la zone d'extension prévue rue de la Forêt (modification n°5).

SUR LES EAUX SOUTERRAINES

Incidences :

Le secteur constructible et ses abords ne sont touchés par aucun périmètre de protection de captage.

LES TYPES DE MILIEUX

Incidences :

Le projet n'a aucune incidence sur la ZNIEFF située en limite du ban.

LES PAYSAGES

Incidences :

Le projet n'aura pratiquement pas d'incidence sur les grandes unités paysagères, dans la mesure où l'occupation du sol sera peu modifiée.

Dispositions :

En dehors de la limitation de l'étendue du secteur constructible, "l'outil" carte communale offre peu de moyens pour limiter les incidences sur le paysage (pas de règlement).

LES ZONES HUMIDES

Incidences :



Le projet de zone A (constructible) ne touche aucune zone humide.

Dispositions :

Pour tout projet situé en zone humide potentielle, le pétitionnaire devra vérifier si les terrains concernés remplissent les critères caractérisant une zone humide au sens de la réglementation.

LE PATRIMOINE BÂTI

Incidences :

La construction sera gérée par le Règlement National d'Urbanisme (R.N.U). Ces incidences seront toutefois assez faibles.

Dispositions :

La carte communale n'a pas les moyens « réglementaires » pour prescrire des dispositions relatives à l'implantation ou à la forme du bâti à cause de l'absence de règlement.

Cependant en Alsace-Moselle, la loi locale du 7 novembre 1910 autorise le maire à édicter un règlement municipal de construction. Ce texte permet au maire de gouverner par arrêtés en matière d'urbanisme dans l'intérêt de la sécurité, de l'hygiène et le de l'esthétique locale.

MISE EN ŒUVRE DE LA CARTE COMMUNALE

La commune s'est dotée d'un document d'urbanisme afin de pouvoir planifier et avoir une certaine maîtrise du développement de la commune. Pour se faire, elle détient plusieurs outils pour mener à bien ses objectifs :

Le DROIT DE PREEMPTION:

Dans le cadre du droit de préemption pour les cartes communales, l'article 41 de la loi n° 2003-590 de 02 juillet 2003, dite loi "Urbanisme et Habitat", précise :

"Les conseils communautaires intégrant des communes dotées d'une carte communale approuvée peuvent, en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement, instituer un droit de préemption dans un ou plusieurs périmètres délimités par la carte. La délibération précise, pour chaque périmètre, l'équipement ou l'opération projetée."

En clair, une communauté de Commune ne peut appliquer un droit de préemption que lorsque la carte communale est approuvée. Ce droit de préemption s'applique par Délibération du Conseil Communautaire en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement ou la réalisation d'un projet d'équipement. La D.C.C. précise le ou les périmètres concernés et l'opération d'aménagement ou l'équipement qui sont projetés dans ce périmètre.

Le droit de préemption (non urbain) s'applique aussi bien en zone urbaine qu'en zone naturelle.

Le droit de préemption dans les communes dotées d'une carte communale approuvée, s'applique cas par cas, selon les projets que la commune ou Communauté de communes souhaite y réaliser.

Ce droit de préemption peut être transféré à la commune pour certaines opérations.

La TAXE D'AMENAGEMENT

Un projet de construction, d'agrandissement ou de rénovation peut, selon sa nature générer une taxe d'aménagement (TA) à acquitter, en application des articles L.331-1 et suivants du code de l'urbanisme.

La TA comprend :

- une "part communale", finançant les équipements publics communaux nécessités par l'urbanisation.
Chaque année, le conseil municipal peut déterminer des exonérations facultatives et fixer un "taux" variant de 1 à 5 % (taux pouvant être porté dans certains secteurs jusqu'à 20%).
- une "part départementale" finançant, la protection, la gestion et l'ouverture au public des espaces naturels sensibles ainsi que les dépenses des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement.

Plus d'informations sur:

<http://www.territoires.gouv.fr/fiscalite-de-l-amenagement-et-de-l-urbanisme>

5^{ème} PARTIE - LES ANNEXES

- Plan schématique du réseau d'assainissement (Eaux usées- eaux pluviales)
- Plan schématique du réseau d'Adduction d'Eau Potable

Avis qui seront annexés après consultation de ces services & commissions

- Avis du SCOTAM
- Avis de la Chambre d'Agriculture
- Avis de l'Autorité Environnement MRAe
- Avis de la CDPENAF & Avis du Préfet

Non compris dans la reliure

- Tableau des Servitudes
- Plan des Servitudes (1/5000)