

DEPARTEMENT DU BAS-RHIN
COMMUNE DE NEUBOIS

**Association Foncière Urbaine Autorisée
« WOLFSGRUB »**

**NOTICE EXPLICATIVE SUR L'UTILITE DU REMEMBREMENT
ET
SUR LE CHOIX DU PERIMETRE**

1- Localisation de l'AFUA – Document d'urbanisme opposable

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (P.L.U.i) de la Communauté de Communes de la Vallée de Villé - Secteur NEUBOIS - approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 12 Décembre 2019 délimite plusieurs zones à urbaniser, sur la Commune de Neubois, dont les secteurs IAU situés au Nord de la Commune, au lieudit OBER WOLFSGRUB, localisé sur l'extrait du plan de zonage ci-dessous :



Extrait du plan de zonage du PLUi

Le périmètre de l'AFUA englobe la totalité des deux zones IAU de ce secteur, reliées entre elle, via la zone UB7mET pour permettre le passage et une gestion optimisée des différents réseaux qui les desserviront. Cette bande de terrain classée en zone UB7ET appartient à M. Jean-Marc COLLIN qui est aussi propriétaire d'autres terrains dans le périmètre de l'AFUA.

2- Objectifs de l'AFUA

Le projet devra permettre :

- ✓ De proposer une urbanisation rationnelle de l'ensemble des zones IAU du secteur Nord de la Commune, dans le respect de l'OAP dite « Neubois / Secteur 2 »
- ✓ De développer un habitat permettant la mixité sociale et urbaine
- ✓ D'incorporer des mesures d'intégration environnementale
- ✓ De gérer la desserte du secteur et une organisation viaire qualitative

Les objectifs de l'AFUA se définissent de la façon suivante :

1. Regrouper les propriétaires au sein d'une Association Foncière Urbaine Autorisée dans le périmètre défini sur le plan parcellaire joint au dossier
2. Réaliser, au sein de cette A.F.U.A., le remembrement des parcelles afin de créer des terrains à bâtir et des espaces communs conformément aux prescriptions du PLU et sur la base d'un projet urbain à imaginer
3. Dégager par prélèvement sur l'ensemble des propriétés, une surface pour l'élargissement et la création de nouvelles voies de desserte.
4. Viabiliser les terrains de constructions ainsi créés

3- Genèse de l'opération

Les propriétaires de l'ensemble du secteur ont été conviés par le Cabinet UN POINT SIX (anciennement ROTH-SIMLER) à une réunion d'information le 16 Décembre 2020 et le 23 Juin 2021.

Des entretiens individuels se sont tenus entre ces deux réunions pour expliquer l'objectif et les enjeux de l'AFUA, et aussi dans le but d'envisager des pistes d'aménagement.

Il ressort de cette étude qu'une forte majorité de propriétaires souhaite transformer leurs parcelles en terrain de construction. L'ensemble des parcelles comprises dans le périmètre représente une surface de 145.89 ares et englobe 23 propriétaires.

4- Particularités

4.1 *Impasse du Calvaire*

L'impasse du Calvaire, classée dans le domaine public de la commune de NEUBOIS et dans la zone IAU du PLU, a été intégrée dans le périmètre de l'AFUA pour faciliter la restructuration foncière et pour rationaliser les travaux d'aménagement.

Compte tenu de son statut juridique, tous les travaux publics réalisés dans son emprise, c'est-à-dire les travaux ne correspondant pas aux travaux propres de l'AFUA, seront réalisés et financés sous maîtrise d'ouvrage de la Commune de NEUBOIS.

4.2 *Le bâtiment situé sur la partie de la parcelle Section 14 n°157 comprise dans le périmètre de l'AFUA correspond à un hangar. Son devenir sera étudié dans le cadre de l'aménagement*

urbain.

4.3 Les constructions existantes sur les parcelles 145 et 146 correspondent à des hangars. Leur devenir sera étudié dans le cadre de l'aménagement urbain.

4.4 Conformément à l'OAP, le projet urbain intégrera « la mise en valeur » du petit patrimoine « calvaire ».

5- Suite des opérations après la constitution de l'AFUA

Une fois constituée, l'AFUA élaborera un projet urbain en concertation avec tous les membres de l'opération et la commune, dans le but de proposer un projet urbain de qualité et répondant aux attentes de tous les membres.

Le projet urbain respectera l'OAP et notamment le phasage proposé.

6- Rappel de l'OAP

➤ **Surface** : 1,42 ha

➤ **Programmation**

- habitat permettant la mixité sociale et urbaine
- possibilité de maintien de l'activité existante sur le site en veillant à limiter les nuisances (sonores, olfactives, visuelles, ...)
- réseaux AEP et assainissement à renforcer en périphérie du secteur

➤ **Principes d'aménagement et conditions d'urbanisation**

• **Insertion paysagère et architecturale**

- toits pentus privilégiés
- mise en valeur du petit patrimoine (calvaire)

• **Desserte et organisation viaire**












- voirie avec arbres d'alignement
- voirie de type « zone de rencontre » (caniveau central)

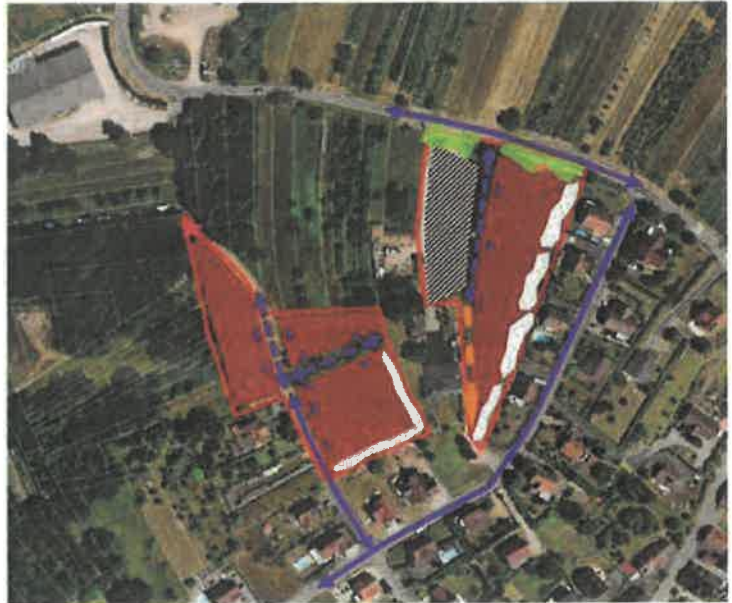
• **Mesures d'intégration environnementale**

- noue en pied de pente côté Nord à diriger vers le ruisseau
- imperméabilisation de la parcelle limitée
- préserver quelques bouquets d'arbres, sans pour autant nuire à la visibilité au croisement avec la RD697 (route de Dieffenbach au Val)
- préserver des arbres à grand développement pour intégration paysagère - conservation des arbres fruitiers dans la mesure du possible, avec plantation d'arbres fruitiers d'essence locale
- essences végétales locales et favorables à la biodiversité (notamment arbres fruitiers)
- clôtures perméables à la petite faune
- ligne électrique à enterrer

Schéma d'aménagement

Légende

-  périmètre de l'OAAP
-  habitat
-  habitat ou activités
-  ligne de verger en fond de parcelles à créer
-  fossé & plantations à préserver / élargir
-  voie existante
-  voie arborée à créer
-  chemin arboré à créer
-  accès aux parcelles (tous modes)
-  accès aux parcelles (modes actifs)
-  petit patrimoine à valoriser



ADFEUS
statuts : IGN BD TOPO 2015
 Échelle Générale des Plans au Préliminaire
 - Cadastre : mise à jour : 2015
 IGNAL, 2016
 révisé par : ADFEUS février 2017



Phasage

Légende

-  PHASE 1
-  PHASE 2
-  PHASE 3



ADFEUS
statuts : IGN BD TOPO 2015
 Échelle Générale des Plans au Préliminaire
 - Cadastre : mise à jour : 2015
 IGNAL, 2016
 révisé par : ADFEUS février 2017



Sélestat, 28 Juillet 2021

Modifié le 03 Mars 2022, le 13 Décembre 2022 & le 13 Janvier 2023

Pour le Cabinet UN POINT SIX (anciennement ROTH-SIMLER)

Le Géomètre-Expert, Vincent ROTH