

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

ALTORF

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

REVISION du POS en PLU APPROBATION

Vu pour être annexé
la délibération du 06 JUIL. 2015

A Altorf le

15 juillet 2015

Le Maire



Gérard ADOLPH

DEPARTEMENT DU BAS-RHIN

COMMUNE D'ALTORF

REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS EN VUE DE SA TRANSFORMATION EN PLAN LOCAL D'URBANISME



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ESPAYS
PHILIPPE HAUTCOEUR
PLURIS

BUREAU DU PAYSAGE
BUREAU D'ARCHITECTURE
BUREAU D'URBANISME

46, BOULEVARD D'ANVERS
3, AVENUE DE LA LIBERTE
204, AVENUE DE COLMAR

67000 STRASBOURG
67000 STRASBOURG
67100 STRASBOURG

PREAMBULE	3
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION " ACTIVEUM"	5
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION "BURGWEG"	7

PREAMBULE

L'objet de l'orientation d'aménagement et de programmation

Aux termes de l'article L 123-1-4 du code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement.... Elles peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

La portée de l'orientation d'aménagement et de programmation

L'article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme dispose que les orientations d'aménagement et de programmation doivent être établies :

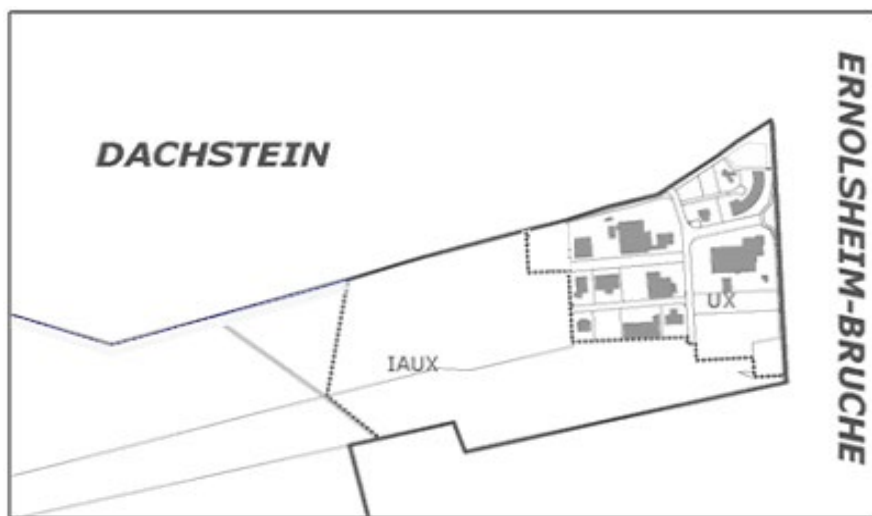
« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables »,

Ainsi, les orientations d'aménagement et de programmation doivent contribuer à la mise en œuvre du PADD.

Les secteurs concernés à Altorf

Une première orientation d'aménagement et de programmation est définie sur la zone IAUx située en limite nord-est du ban communal. Cette zone constitue l'extension de la zone d'activités intercommunale de l'Activeum qui s'étend sur plusieurs communes en prolongement de zones d'activités existantes.

Une deuxième orientation d'aménagement et de programmation est définie pour la zone IAUh à l'ouest de la commune en prolongement du noyau ancien.



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION " ACTIVEUM "

Cette orientation d'aménagement porte sur le secteur IAUx ; secteur destiné à poursuivre le développement de la zone d'activité intercommunale dite zone « Activeum ».

Le développement de cette zone s'inscrit dans le cadre plus général de la création de zones d'activités à l'échelle supra communale.

La partie à urbaniser classée en zone IAUx constitue l'extension de la zone d'activités existante de l'Activeum et s'inscrit plus largement en complément de la zone de la plaine de la Bruche.

Elle est destinée à accueillir prioritairement des activités qui ne trouveraient pas leur place en zone urbaine ou en zone d'activité classiques ; c'est pourquoi, *elle est destinée à accueillir préférentiellement des PME/PMI permettant de contribuer au développement industriel du territoire.*

Le développement de cette zone doit viser à :

- préférentiellement l'implantation de PME/PMI ayant un lien avec les entreprises « motrices » du développement industriel du territoire ;
- renforcer l'image d'excellence industrielle du territoire ;
- prendre en compte l'aléa inondation.

LES PRINCIPES D'ORGANISATION ET D'AMENAGEMENT DU SITE

L'objectif principal est de pouvoir organiser de façon cohérente cette zone en assurant une qualité urbaine et paysagère des projets et leur intégration dans le réseau viaire existant.

A ce titre :

- les futures extensions devront obligatoirement se greffer sur le réseau viaire existant et permettre à terme un bouclage des voiries structurantes à l'échelle de la totalité de la zone intercommunale ;
- le principe d'aménagement retenu devra prévoir la réalisation d'une voie permettant la desserte de la partie du site d'activités située sur le ban de la commune de Dachstein ;
- l'aménagement de la zone devra intégrer la réalisation de liaisons piétons - cyclistes notamment en direction de la gare ;
- l'urbanisation de la zone devra être en cohérence avec la programmation d'ouverture à l'urbanisation des tranches successives définies ci-après ;
- l'aménagement de la zone ou des tranches successives devra assurer un traitement des franges et des lisières écologiques pour intégrer le site dans son environnement et permettre une interface entre les milieux ;
- le fossé de la Hardt existant en limite nord du ban communal pourra être traité dans un objectif de prise en compte de la biodiversité.

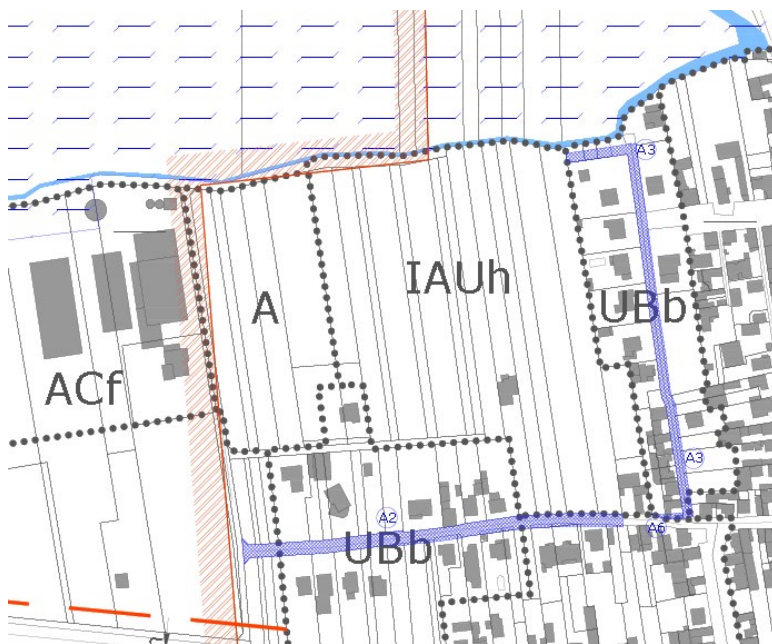
LA PROGRAMMATION DE L'URBANISATION DE LA ZONE

La zone IAUx d'une superficie totale d'environ 31,9 hectares sera urbanisée par tranches successives :

- de 3 ha dès l'approbation du PLU en continuité de l'urbanisation existante ;
- de 10 hectares à compter de l'approbation du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi) de la Bruche (horizon mai 2017) ;
- 10 hectares supplémentaires entre 5 et 10 ans après l'ouverture de la première tranche de 10 ha ci-dessus ;
- le reliquat au-delà de l'échéance de 10 ans après approbation du P.L.U.

L'urbanisation d'une nouvelle tranche ne sera possible qu'en continuité de l'urbanisation existante et après commercialisation de 75 % de la superficie de la tranche précédente sauf nécessités liées à des process particuliers des entreprises existantes dans la zone.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION "BURGWEG"



LES PRINCIPES D'ORGANISATION GLOBAUX POUR LE SECTEUR

L'objectif principal est de pouvoir organiser de façon cohérente le secteur en assurant une qualité urbaine et paysagère des projets et leur intégration harmonieuse dans le tissu et le réseau viaire existant.

Le projet devra prendre en compte les caractéristiques paysagères du terrain, afin que le nouveau quartier s'insère au mieux dans la continuité du tissu existant. L'analyse de l'état initial de l'environnement a démontré l'intérêt de conserver et conforter la ripisylve le long du fossé de la Blieth.

La zone a une vocation résidentielle avec des logements diversifiés. Cette zone représente une surface d'environ 3,3 hectares.

La densité minimale attendue est d'environ 18 logements à l'hectare. Ce secteur permettra la réalisation d'environ 60 logements.

LE PRINCIPLE D'ORGANISATION EN MATIERE DE VOIRIE

Le principe d'organisation viaire à respecter dans la zone IAUh doit permettre d'assurer une liaison entre la rue des Romains et le chemin rural situé à l'ouest de la zone et préserver la possibilité de créer un accès piétons cyclistes au nord-est de la zone. Il est possible d'envisager deux phases d'aménagement dès lors que le principe d'organisation viaire est respecté et que les modalités de financement des équipements propres à la zone sont définies.

LES PRINCIPES EN MATIERE DE PAYSAGE, D'ESPACES VERTS ET DE TOPOGRAPHIE

La qualité de l'aménagement devra prendre en compte les caractéristiques paysagères du site selon les principes suivants :

- Favoriser l'insertion paysagère,
- Favoriser au maximum le maintien des boisements existants,
- Privilégier les plantations d'arbres fruitiers sur les parcelles,
- Privilégier les essences locales pour les aménagements paysagers,
- Conserver et conforter les ripisylves le long du fossé de la Blieth.



LES PRINCIPES EN MATIERE D'HABITAT

Les principes d'aménagement visent à répondre aux objectifs du projet d'aménagement et de développement durables en matière de diversification de l'offre en logements et de mixité fonctionnelle selon les principes suivants :

- Favoriser une cohérence avec l'architecture locale,
- Favoriser les mixités fonctionnelles, sociales et générationnelles,
- Privilégier des formes d'habitat économes en consommation d'espace notamment de l'habitat intermédiaire et collectif.

LES PRINCIPES EN MATIERE ENVIRONNEMENTALE ET D'ECONOMIE D'ENERGIE

La qualité de l'aménagement proposé repose sur la prise en compte des préoccupations environnementales selon les principes suivants :

- Assurer une gestion raisonnée des eaux pluviales ;
- Rendre perméable la plus grande partie des espaces libres de constructions : enherbement, sol stabilisé, engravilloné, etc....
- Encourager des formes d'habitat économes en énergie, l'architecture bio-climatique et utiliser préférentiellement les énergies renouvelables.
- Permettre un ensoleillement maximum des constructions (orientation optimale du bâtiment, volumétrie des constructions, etc...),
- Limiter les affouillements et exhaussements pour éviter les terrassements importants.