



PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE D'INNENHEIM

PIÈCE DU DOSSIER DE MODIFICATION
N°2 DU PLU

4

Vu pour être annexé à la délibération
n°2024/01/22 du Conseil communautaire
en date du 19 février 2024



Le Président,
M. Bernard FISCHER

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Rappel législatif

D'après l'article L.151-6 du Code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L.141-16 et L.141-17. »

D'après l'article L.151-7 du Code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévus aux articles L.151-35 et L.151-36. »

Volet programmation des orientations d'aménagement et de programmation

Compte-tenu du foncier disponible pour des zones à urbaniser dans la commune, ainsi que des possibilités de renouvellement urbain, notamment les espaces libres à l'intérieur de l'enveloppe bâti, il est souhaitable d'échelonner l'urbanisation des zones à urbaniser dans le temps pour éviter des apports massifs de population risquant de déséquilibrer le fonctionnement des équipements publics et la vie du village.

1) Aussi, pour respecter les projections démographiques inscrites au PADD, la surface urbanisable en extension (zones à urbaniser) est limitée à environ 5,5 hectares à l'horizon 2035. Cette surface sera prélevée en priorité sur les zones IAU.

En détail, cet objectif se traduit par la possibilité d'ouvrir :

- environ 3 hectares de zones à urbaniser à l'horizon 2025,
- environ 2,5 hectares de zones à urbaniser à l'horizon 2035.

2) Au-delà de 2035, l'ouverture à l'urbanisation des zones IIAU par modification du PLU ne sera possible qu'à condition que 80% des surfaces des zones IAU aient été mobilisées pour des projets de construction ou que la commune soit en retard sur ses projections démographiques (à évaluer dans le cadre du dispositif de suivi fixé dans le rapport de présentation).

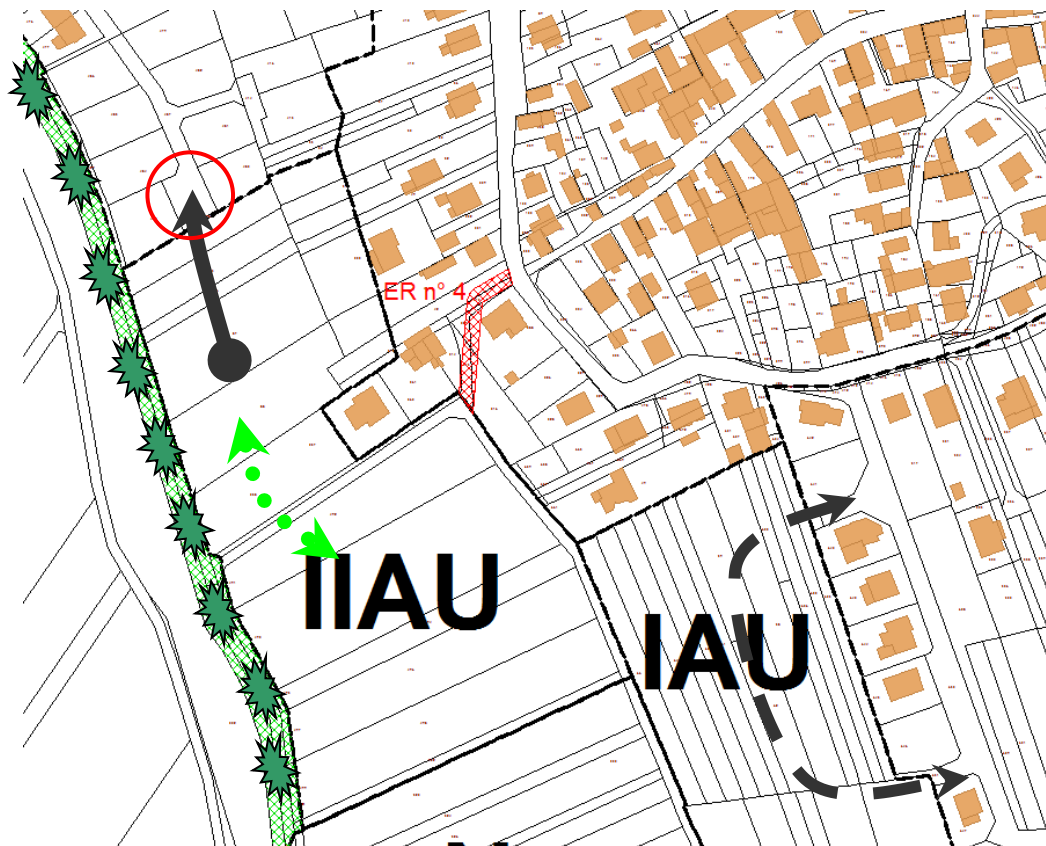
3) Il est également prévu, pour prendre en compte les possibles blocages fonciers sur les zones IAU, que des zones IIAU et des IAU pourront être interverties à surface égale avant l'échéance 2035, si les objectifs d'évolution démographique affichés dans le PADD ne sont pas atteints (à évaluer dans le cadre du dispositif de suivi fixé dans le rapport de présentation).

Volet aménagement : gestion des densités et de la mixité de l'habitat

Afin de respecter les orientations du SCoT du Piémont des Vosges, les orientations suivantes s'appliquent à l'ensemble des zones IAU et IIAU à destination d'habitat :

- 1) En matière de densité, les secteurs d'extension doivent accueillir, hors équipement, près de 23 logements à l'hectare.
- 2) Réaliser un quart de logements aidés dans les opérations de plus de 5000 m² de surface de plancher.
- 3) Viser la réalisation de 60 % de nouveaux logements sous la forme d'habitat groupé. Dans les zones d'extension urbaine, il peut être ramené à 40%.

Secteur n°1



Légende :

-  Voie structurante avec place de retournement pour éviter une déviation des flux en direction de la rue de la liberté
-  Bouclage à réaliser
-  Liaison douces inter quartiers à réaliser
-  Accès à aménager pour permettre le bouclage avec le lotissement réalisé au Nord.
-  Transition paysagère à réaliser ou à maintenir, à base d'essences locales fruitières ou mellifères, ou essences adaptées aux milieux humides

Secteur n°1

Principe d'aménagement :

Les bouclages routiers entre les zones AU n'ont pas intégrés pour rediriger en priorité les flux de circulation vers les rues principales du village et donc limiter les nuisances dans ces zones résidentielles.

Le système de voirie interne des zones sera aménagé de façon à faciliter les circulations douces et les déplacements des personnes à mobilité réduite (largeur des cheminements supérieure à 1,4m avec des franchissements aisés...). Le stationnement sera réalisé (au moins en partie) à base de places directement accessibles depuis le domaine public.

Les constructions sous forme d'habitat intermédiaire seront réalisées dans des volumes correspondants au bâti environnant pour préserver les points de vue et les perspectives vers les espaces ouverts et le Mont Saint Odile.

Des plantations en bordure du cours d'eau seront réalisées pour créer un véritable corridor écologique comme envisagé dans la trame verte et bleue régionale.



Secteur n°2 - Im Gaensbuehl



Légende :

-  Espace dédié à l'accueil de logements. L'urbanisation du secteur est possible dès la mise en place d'une opération d'ensemble sur au moins 50 ares.
-  Espaces dédiés préférentiellement aux formes d'habitat les plus denses (collectif, intermédiaire)
-  Espace dédié aux services, équipements et espaces publics
-  Espace dédié à l'accueil de la nouvelle maison de santé
-  Espace public (parc, jeux pour enfants...)
-  Espace dédié à la mise en place d'une offre en logements dédiés aux seniors
-  Voie structurante à créer entre la rue d'Oelberg et la rue du Tramway
-  Continuité piétonne à créer entre la rue du Général de Gaulle et la rue du Général Leclerc
-  Alignements d'arbres à préserver
-  Transition végétale multistrates à créer conciliant la gestion des eaux pluviales (noue, fossé) et la liaison douce
-  Espace réservé au maintien d'un « poumon vert ».

Les principes d'aménagement sont définis sous réserve de la compatibilité des usages projetés avec la pollution des sols. Dans le cas contraire et sous réserve d'une étude justifiant de la nécessité de réorganiser les occupations du sol envisagées, le projet pourra être adapté afin d'améliorer la prise en compte des enjeux sanitaires.

Principes d'aménagement :

Les aménagements devront respecter les dispositions réglementaires attendues en zone 1AU et être compatibles avec les orientations suivantes.

Les aménagements devront prendre en compte les enjeux liés à la présence d'un site pollué en partie Sud-Ouest du site (section n°2 parcelles n°6, 33, 34, 35, 36, 64, 296). La programmation ci-dessous pourra être adaptée pour intégrer les préconisations issues d'études complémentaires liées à cet enjeu, notamment s'il est démontré qu'une autre organisation est de nature à améliorer la sécurité et la salubrité publique.

Vocation des espaces et programmation attendue :

Programmation :

Espaces à vocation résidentielle

Le secteur dit «Im Gaensbuehl» est dédié à une occupation mixte à dominante d'habitat. Conformément aux attendus du PADD, la densité du site sera au minimum de **23 logements à l'hectare**, soit une production minimale de 28 logements sur les 1,2 ha du site dédié à l'habitat.

Ces logements devront être produits soit sous forme d'**opération(s) d'ensemble** sur la totalité du secteur dédié à l'habitat. L'ouverture à l'urbanisation du secteur est possible dès la mise en place d'un projet sur au moins 5000m² minimum.

Espace à vocation d'équipements et d'espaces publics

Un espace d'environ 15 ares situé au sud du secteur, le long de la rue du Tramway, sera réservé à la réalisation de la nouvelle maison de santé.

Au nord du projet, un espace public et/ou vert viendra faire une jonction qualitative avec l'extension du cimetière jouxtant le secteur de projet.

Formes d'habitat :

Habitat individuel et/ou intermédiaire

L'offre en logement sur le secteur sera principalement constituée d'habitat individuel ou intermédiaire, reprenant les gabarits des lotissements voisins afin d'assurer une cohérence d'ensemble et une meilleure intégration architecturale du nouveau quartier à l'existant.

Les constructions devront présenter une architecture cohérente avec les constructions du lotissement, présentant une toiture à deux pans à l'alsacienne.

Habitat sous forme groupée (maisons mitoyennes, petits collectifs...)

Les formes collectives devront se situer de façon privilégiée au sud du site, de sorte à être desservies directement via la rue du Tramway et ainsi limiter les problématiques de sécurité et de stationnement sur la desserte du site de projet.

Les constructions devront présenter une architecture cohérente avec les constructions du lotissement, présentant une toiture à deux pans à l'alsacienne. Les bâtiments collectifs de plus d'1 étage pourront présenter une toiture-terrasse sous réserve que celle-ci soit végétalisée ou couverte par un complexe d'étanchéité gris et dont l'acrotère fera l'objet d'un traitement soulignant la corniche.

Mixité sociale et générationnelle

Mixité sociale

L'opération devra compter environ 25 % de logements aidés, soit un minimum de 7 logements aidés, principalement sous formes d'accession aidée et/ou de locatifs dédiés aux seniors.

Les logements aidés, en-dehors de l'habitat sénior, devront se localiser de façon préférentielle au nord du site de projet.

Mixité générationnelle



Un minimum de 5 logements dédiés aux seniors devront être prévus à proximité de la maison de santé. Ils se situeront de façon privilégiée en arrière du bâtiment afin de bénéficier d'une accessibilité renforcée à l'équipement.

Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement :

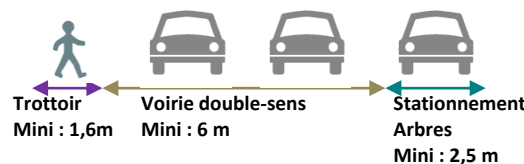
Desserte principale à créer au sein du site



La desserte principale du site se fera par une nouvelle voie ouverte entre la rue d'Oelberg et la rue du Tramway. Cette voie devra permettre la circulation à double-sens en continuité des aménagements de la rue d'Oelberg. Elle reprendra le tracé de la canalisation existante.

La voirie devra présenter une largeur minimale de 6 mètres pour permettre la circulation sécurisée en double-sens et présenter un trottoir continu pour permettre le cheminement des piétons et une alternance de stationnements et de plantation d'arbres.

Schéma de principe de la voirie :



Liaison douce à créer/prolonger vers le centre-bourg



Le cheminement piéton existant le long du cimetière sera prolongé pour rejoindre la voie principale du site et permettre ainsi un accès facilité pour les modes actifs vers le centre-bourg. Ce cheminement permettra également une liaison facilitée vers la rue du Général Leclerc permettant de profiter des espaces verts existants.

Stationnement

Les stationnements des véhicules devront se faire sur la parcelle du projet. Des stationnements visiteurs seront prévus dans l'aménagement de voirie.

En cas de stationnement collectif de plus de 10 places, les stationnements devront être enterrés.

Secteur n°2 - Im Gaensbuehl

Orientations liées au paysage ou à l'environnement :



Alignement d'arbres à conserver

Le site est en partie boisé. Les alignements d'arbres situés en bordure de secteur seront à conserver afin de ménager les visibilités entre le site de projet et les secteurs résidentiels avoisinants.

Les projets développés sur des espaces comportant des boisements existants devront chercher à les préserver au maximum, notamment sur la partie boisée au sud-ouest du secteur de projet.



Transition végétale multistratale à créer conciliant la gestion des eaux pluviales (noue, fossé) et la liaison douce

La frange du site doit être végétalisée par une haie vive multistratale composée d'essences locales non allergènes et dans la mesure du possible favorable à la biodiversité.

La hauteur et la constitution de la haie pourra intégrer une approche par masque solaire permettant d'optimiser à terme le confort bioclimatique des constructions avoisinantes.

Un fossé propriété communale est présent en limite de zone IAU au niveau de cette transition multistratale, aussi les aménagements devront intégrer son existence et concilier la gestion des eaux pluviales (noue, fossé) et la liaison douce à créer, qui pourra éventuellement longer le fossé jusqu'à la rue du Tramway, desservant l'espace vert et la maison de santé.



Maintien d'un poumon vert

Un espace vert devra être maintenu en cœur d'îlot. Il se situera de façon privilégiée en partie nord-ouest du secteur, entre la zone destinée à l'habitat collectif et la zone destinée à un espace public. Celui-ci sera à positionner en fonction d'intérêts paysagers et environnementaux identifiés en phase projet, d'intérêt fonctionnels...

Aménagements paysagers

Les aménagements devront chercher à limiter l'imperméabilisation des sols. Les espaces libres de constructions ou qui ne sont pas dédiés aux accès et au stationnement devront être traités de façon paysagère.

Intégration du cycle de l'eau dans les aménagements

Le site est sensible à la remontée de nappe liée à la proximité de la nappe rhénane et présente des pollutions du sol localisées en partie Sud-Ouest. Les aménagements devront prendre en compte ces sensibilités dans la gestion de l'eau.

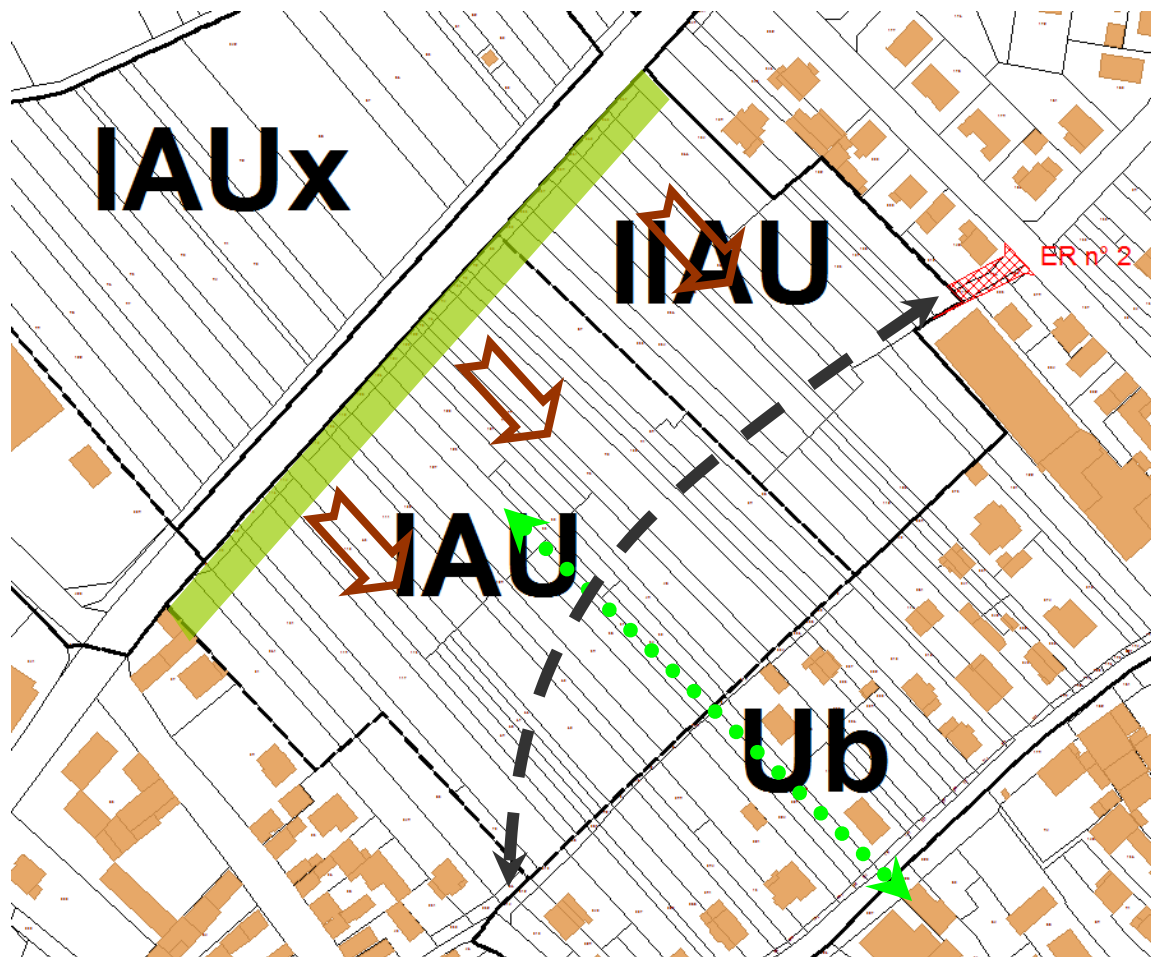
Le traitement des eaux de pluie devra privilégier la mise en place de systèmes individuels enterrés de gestion et de traitement.

Gestion des déchets

Le traitement des déchets se fera de façon mutualisée sur le site. Le projet devra prévoir la mise en place de bacs de collecte au nord du site, à l'intersection de la voirie et du cheminement piéton.



Secteur n°3



Légende :

-  Constructions et espaces de vie orientés vers le cœur du village
-  Recul des constructions d'au moins 15 mètres par rapport à l'emprise de la RD – valorisation de la bande inconstructible en espaces verts (plantations, jardins...)
-  Liaison douce à créer en direction des équipements publics de la rue des Roses
-  Voie structurante permettant la création d'un bouclage interne

Secteur n°3

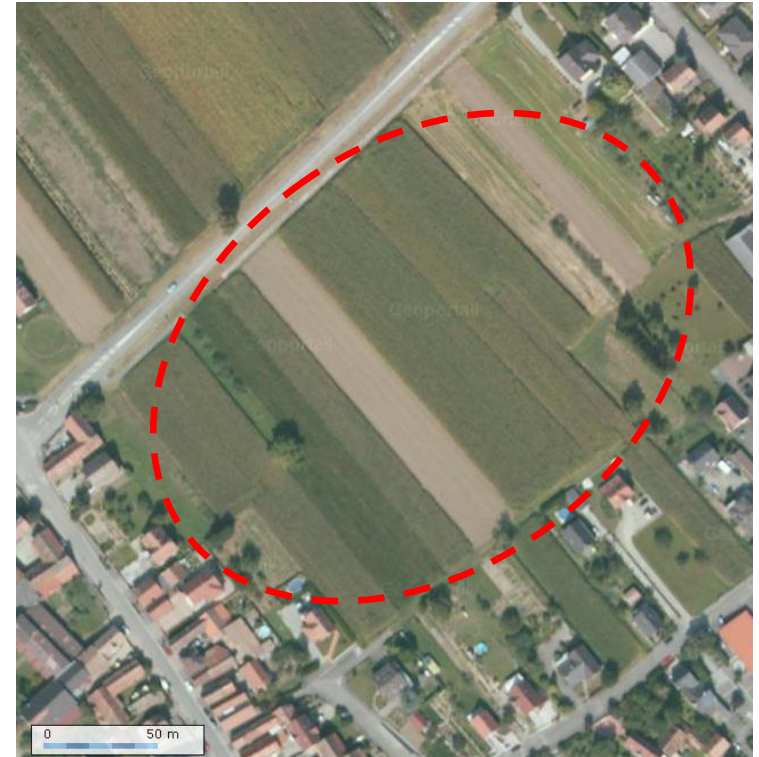
Principe d'aménagement :

Compte tenu de sa surface importante, approchant les 4 hectares, ce secteur sera urbanisé en plusieurs phases successives pour ne pas générer un apport de population trop important dans le temps.

Ce espace devra être aménagé de façon à créer un lien entre les différentes entités du village qui l'entourent. En revanche, son urbanisation sera tournée vers le village et tournera le dos à la zone artisanale au Nord, pour bien dissocier ces 2 entités difficilement compatibles, la RD marquant une rupture, qui sera matérialisée par le retrait des constructions et la réalisation de plantations.

Le réseau de lisons douces internes à la zone permettra de raccorder le secteur avec les équipements publics de la rue des Roses.

Le système de voirie interne des zones sera aménagé de façon à faciliter les circulations douces et les déplacements des personnes à mobilité réduite (largeur des cheminements supérieure à 1,4m avec des franchissements aisés...). Le stationnement sera réalisé (au moins en partie) à base de places directement accessibles depuis le domaine public.



Secteur n°4 – Zone d'activités Nord



Légende :

-  Espace dédié à l'accueil d'activités artisanales et industrielles
-  Espace dédié préférentiellement à la création d'un village d'artisans
-  Espace dédié à la mise en place d'un espace public
-  Espace dédié à la mise en place d'espace récréatif et de déjeuner en plein air
-  Aire de covoiturage et de services paysagers
-  Desserte de la zone depuis la route de Barr
-  Accès au parking de covoiturage par la voie existante de la route de Duttlenheim
-  Cheminement piéton à préserver en arrière et au sein de la zone
-  Itinéraire vélo en direction de Duttlenheim
-  Transition végétale multistrata à créer
-  Alignement d'arbres à moyen/grand développement à créer
-  Bassin d'orages
-  Implantation préférentielle des bâtiments : la longueur parallèle à l'axe de l'A35

Secteur n°4 – Zone d'activités Nord

Principes d'aménagement :

Les aménagements devront respecter les dispositions réglementaires attendues en zone 1AUX et être compatibles avec les orientations suivantes.

Vocation des espaces et programmation attendue :

Le secteur de la Zone d'Activités Nord est dédié à l'activité économique artisanale ou industrielle.

L'ouverture à l'urbanisation est soumise à opération d'ensemble à partir d'un seuil de 1 ha minimum. La réalisation de l'aire de covoiturage et de services pourra constituer une tranche à part même si sa surface est inférieure à 1 ha.

Programmation :

– Création d'un village d'artisans

Le centre du secteur sera dédié à la création de petites parcelles ou d'un tènement foncier permettant l'installation de bâtiments mitoyens pour la mise en place de petites cellules de transformation et de stockage.

– Foncier artisanal et industriel

Le reste de la zone sera dédiée à l'implantation d'entreprises nécessitant un foncier important et dont les nuisances et besoins logistiques ne permettent pas en centre-bourg.

– Création d'un espace public

Les aménagements devront prévoir la création d'un espace public au bénéfice de tous les usagers de la zone comprenant un espace de pique-nique et des espaces verts. Il se situera de façon privilégiée le long du cheminement piéton et à proximité de l'aire de covoiturage et de services. Il pourra être mutualisé avec les éventuels besoins en réserve d'eau ou noues qui seront traitées de façon paysagère.

Orientations liées au paysage :

Le traitement visuel du projet devra être soigné depuis la Route de Barr, axe structurant d'entrée de ville. Les façades, aménagements extérieurs et paysagers devront être de qualité du côté de cet axe afin d'assurer une qualité générale au projet et une bonne intégration paysagère.

Principes d'implantation des bâtiments

Les bâtiments devront privilégier l'implantation en parallèle de l'axe de l'A35 afin de bénéficier d'une meilleure exposition et de contribuer à protéger les secteurs résidentiels des nuisances de l'autoroute.

Transition végétale multistratale à créer



Une transition végétale multistratale sera plantée en arrière du site pour ménager l'intégration paysagère de la zone et la perception d'Innenheim depuis l'A35. La mise en place de la haie permettra également de limiter les conflits d'usage entre les activités agricoles limitrophes et la ZA.

Une transition végétale multistratale sera à créer sur le côté Nord Est afin de ménager la transition avec les espaces agricoles et, plus loin, avec le secteur résidentiel situé au nord de la route de Barr. Cette frange étant déjà partiellement végétalisée avec des arbres fruitiers existants, l'aménagement devra permettre le maintien des sujets constitués déjà en place. Cette frange végétale devra avoir au minimum 6 mètres d'épaisseur.

Les haies vives multistrates doivent être composées d'essences locales non allergènes et dans la mesure du possible favorables à la biodiversité.

La hauteur et la constitution de la haie pourra intégrer une approche par masque solaire permettant d'optimiser à terme le confort bioclimatique des constructions avoisinantes.



Le long de la Route de Barr, le projet devra intégrer un alignement d'arbres à moyen-grand développement pour accompagner l'intégration du projet depuis cet axe structurant. Ces arbres seront plantés tous les 10 mètres environ pour créer une continuité. Le choix de l'essence pourra se faire pour favoriser un intérêt paysager aux 4 saisons (feuillages d'automne).

Aménagements paysagers

Les aménagements devront chercher à limiter l'imperméabilisation des sols. Les espaces libres de constructions ou qui ne sont pas dédiés aux accès et au stationnement devront être traités de façon paysagère.

Orientations liées à la performance environnementale de la zone :

Performance énergétique

Tout projet de construction, travaux, installations doit prendre en compte, dans sa conception et à l'échelle du projet, les questions énergétiques.

En cas d'activité productrice de chaleur, la mise en place d'un réseau de chaleur devra être étudiée.

Traitement des eaux de pluie et sécurité incendie

L'infiltration doit se faire de façon préférentielle à la parcelle conformément au règlement en vigueur. Les aménagements paysagers mutualisés sur le site devront néanmoins anticiper la présence de bassins de réserve d'eau en cas d'orage permettant de répondre aux besoins en cas d'incendie.

Mutualisation des espaces

Les espaces extérieurs (stationnement...) pourront être mutualisés afin d'optimiser les usages du foncier sur la zone.



Secteur n°4 – Zone d'activités Nord

Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement :

Desserte principale à créer au sein du site

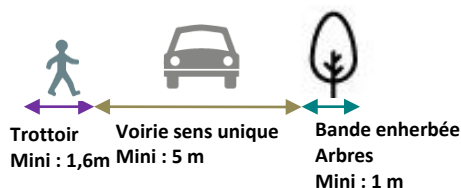


La desserte principale du site se fera par une nouvelle voie ouverte depuis la route de Barr. Le tracé proposé devra permettre la desserte sécurisée pour l'ensemble des usagers (poids-lourds, voiture, piéton, vélos...) de l'ensemble de la zone et ainsi anticiper les phases suivantes en cas d'urbanisation progressive du secteur.

En cas de voirie traversante (entrée-sortie différente sur la route de Barr), celle-ci pourra prendre la forme d'une voie à sens unique permettant de desservir l'ensemble des lots.

En cas de voirie non-traversante (entrée-sortie unique sur la route de Barr), la voirie ne pourra pas prendre la forme d'une impasse. Elle devra privilégier la mise en place d'une boucle à sens unique permettant de desservir tous les lots.

Schéma de principe de la voirie :



Liaison douce à créer/préserver



Le cheminement piéton existant le long de la zone au Nord devra être préservé afin de conserver le maillage de sentiers de randonnée. Il sera connecté aux cheminements prévus au sein de la zone.

Un cheminement piéton devra permettre de rejoindre la zone depuis l'aire de covoiturage.

Voie cyclable



La piste cyclable devra emprunter en priorité des espaces sécurisés. Elle devra permettre de compléter le maillage d'itinéraires cyclables sécurisés en direction de Duttlenheim.



Aménagement d'une aire de covoiturage et de services paysagée

Une aire de covoiturage sera aménagée au Nord-Ouest de la zone, en front de la RD417, accessible par la route de Duttlenheim.

L'aire positionnée en entrée d'agglomération participera à marquer l'entrée de ville de la commune. Aussi, le traitement paysager de cet espace devra être particulièrement soigné, notamment par des espaces plantés et une limitation de l'imperméabilisation du sol. Les éventuels espaces de circulation piétons/cycles structurant le site devront être différenciés et matérialisés afin d'améliorer le confort et la sécurité des usagers.

Les espaces de stationnement devront soit être plantés à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement positionné au niveau des places, à moins que ne soient installées des ombrières photovoltaïques.

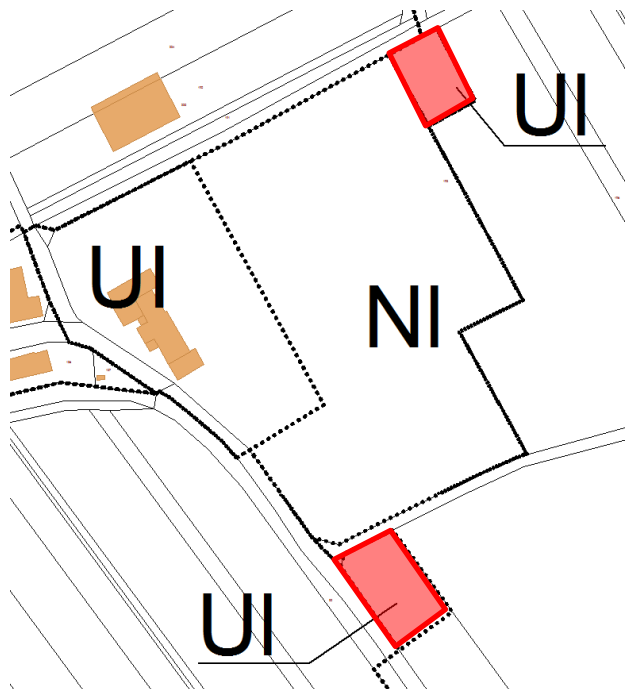
10% minimum des places créées devront être équipées de borne de recharge pour véhicule électrique.

Cet espace devra intégrer du stationnement cyclable de qualité (clos, couvert, sécurisé) et éventuellement disposer d'une borne d'entretien des cycles (pompe de gonflage, ...).

Un espace pourra également être réservé à des casiers libre-service pour la vente directe (pain, légumes, etc.).

L'aire devra être éclairée pour améliorer la sécurité des usagers.

Secteur n°5



Principe d'aménagement :

Dans les zones UI identifiées en rouge, qui constituent des zones humides dites « ordinaires » ayant essentiellement un fonctionnement hydraulique sous-terrain, il convient dans le cadre des futures constructions et /ou aménagements :

- De limiter l'imperméabilisation du sol aux abords des constructions.
- D'éviter les fondations profondes ayant un impact sur le fonctionnement hydraulique du sol.

