

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

LANGENSOULTZBACH

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

REVISION DU POS EN PLU

APPROBATION

Vu pour être annexé
à la délibération du 05 mars 2020,



A LANGENSOULTZBACH

Le Maire,
Evelyne LEDIG

Le Phil

 **atip**

Agence Territoriale d'Ingénierie Publique



LANGENSULTZBACH

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECES REGLEMENTAIRES DU PLU ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Vu pour être annexé
à la délibération en date du :
Le Maire,

Le Phil

Réalisation

Atelier Le Phil - Urbanisme
21 rue des Rustauds
67700 MONSWILLER

SOMMAIRE

TABLE DES MATIERES

1.	LES OAP : CODE DE L'URBANISME ET SITUATION	5
1.1.	ARTICLE L. 151-7 DU CODE DE L'URBANISME (EXTRAIT)	5
1.2.	SITUATION DES OAP	6
2.	OAP 1 : SECTEUR DE LA RUE PREMIERE	7
2.1.	PRESENTATION DU SECTEUR	7
2.2.	PRINCIPES D'AMENAGEMENT	9
3.	OAP 2 : SECTEUR DE LA RUE DE NEHWILLER	10
3.1.	PRESENTATION DU SECTEUR	10
3.2.	PRINCIPES D'AMENAGEMENT	12
4.	OAP 3 : SECTEUR DES CERFS	13
4.1.	PRESENTATION DU SECTEUR	13
4.2.	PRINCIPES D'AMENAGEMENT	15

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1 :	situation des secteurs	6
Figure 2 :	situation et distance par rapport à la mairie	7
Figure 3 :	le site dans son environnement urbain.	8
Figure 4 :	vue depuis la rue de Nonnenhardt et depuis la rue Première	8
Figure 5 :	plan de principe de l'orientation d'aménagement	9
Figure 6 :	situation et distance par rapport à la Mairie	10
Figure 7 :	le site dans son environnement urbain.	11
Figure 8 :	vues depuis le terrain en direction de l'église et vue de l'accès actuel	11
Figure 9 :	plan de principe de l'orientation d'aménagement	12
Figure 10 :	situation et distance par rapport à la Mairie	13
Figure 11 :	le site dans son environnement urbain. Plan de zonage.	14
Figure 12 :	l'ancienne caserne ; vue depuis l'espace vert au sud du secteur	14
Figure 13 :	plan de principe de l'orientation d'aménagement	15
Figure 14 :	illustration d'un aménagement possible	16

1. LES OAP : CODE DE L'URBANISME ET SITUATION

1.1. Article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme (extrait)

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

Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

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 ;

Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

1.2. Situation des OAP

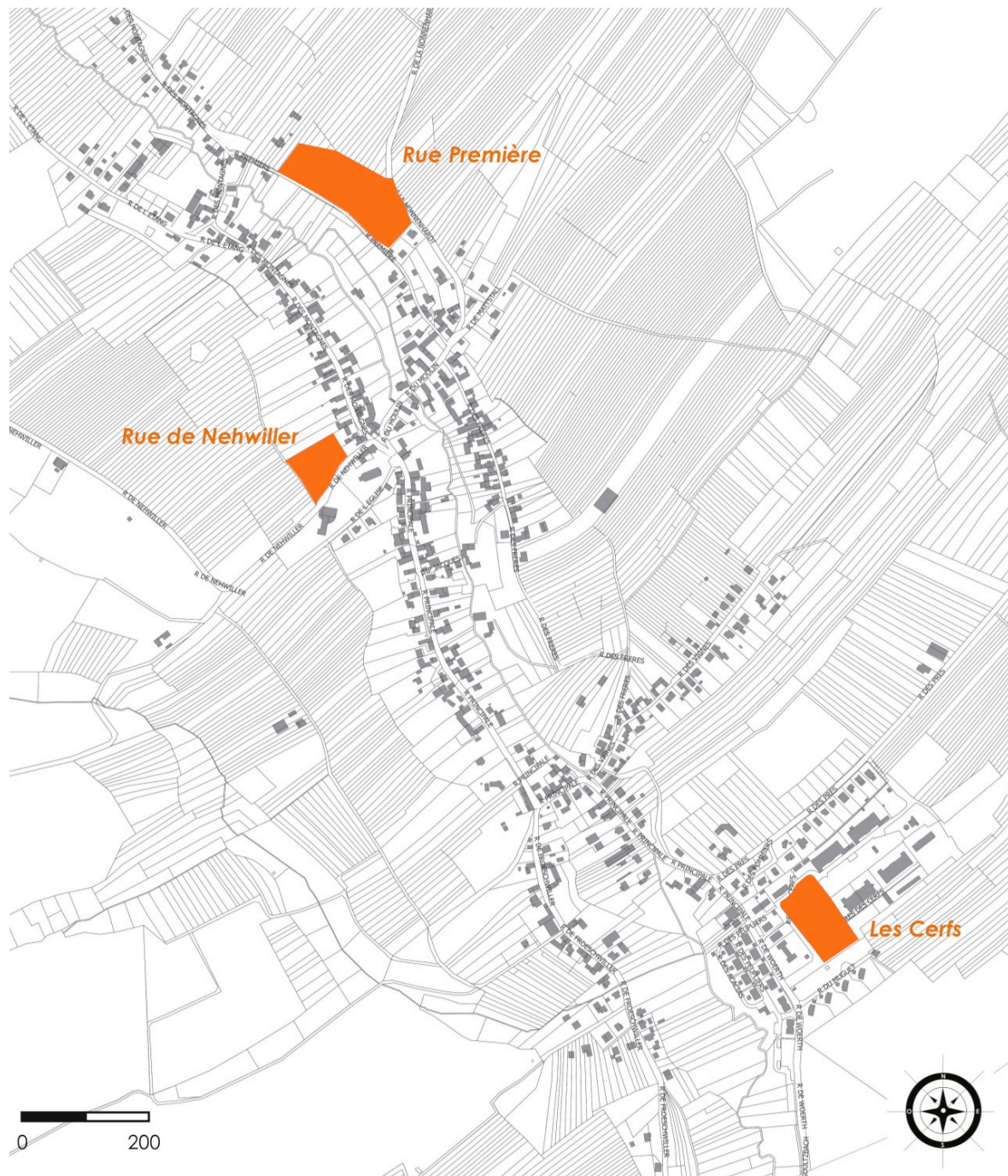


Figure 1 : situation des secteurs

Les OAP portent sur trois secteurs :

- Secteur de la rue Première
- Secteur de la rue de Nehwiller
- Secteur des Cerfs

2. OAP 1 : SECTEUR DE LA RUE PREMIERE

2.1. Présentation du secteur

Situation du secteur

Secteur situé au nord de l'agglomération, à 600 m de la mairie.

Le secteur est actuellement accessible dans sa partie basse par la rue Première et dans sa partie haute par la rue de la Nonnenhardt.

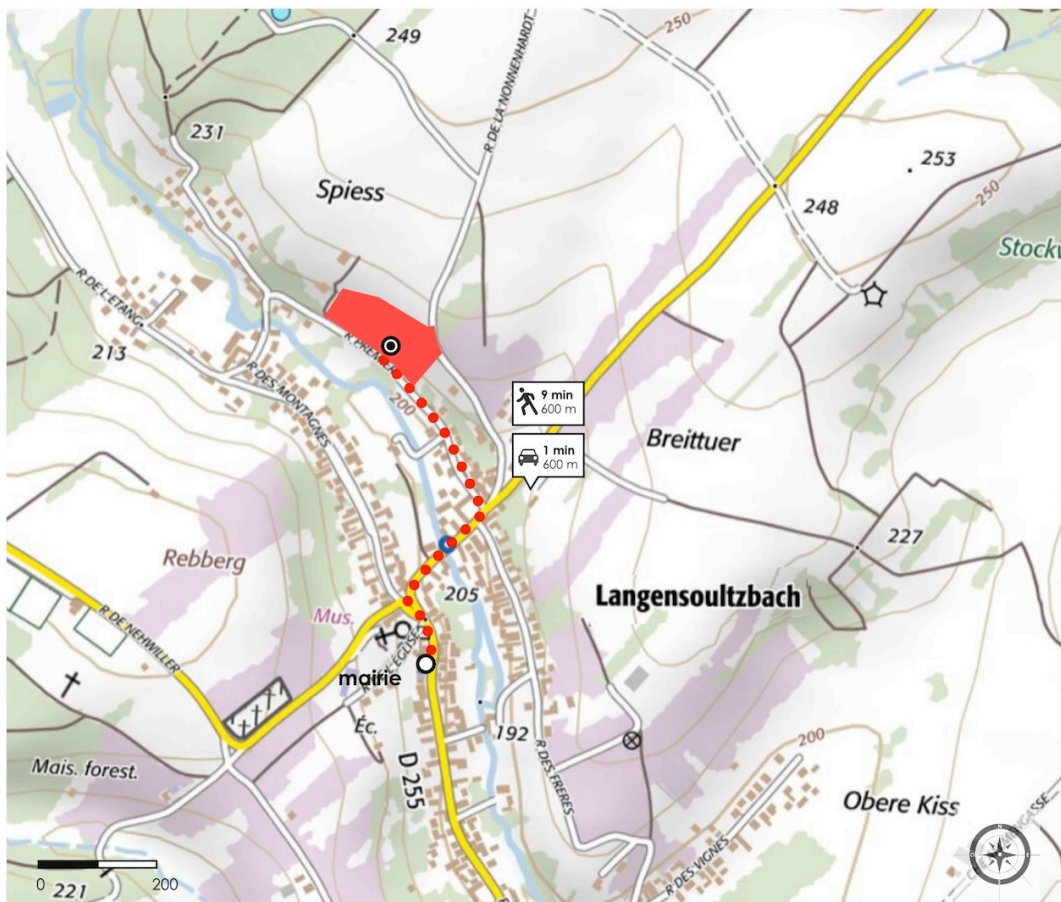


Figure 2 : situation et distance par rapport à la mairie
Fond de carte : IGN®

2.2. Principes d'aménagement

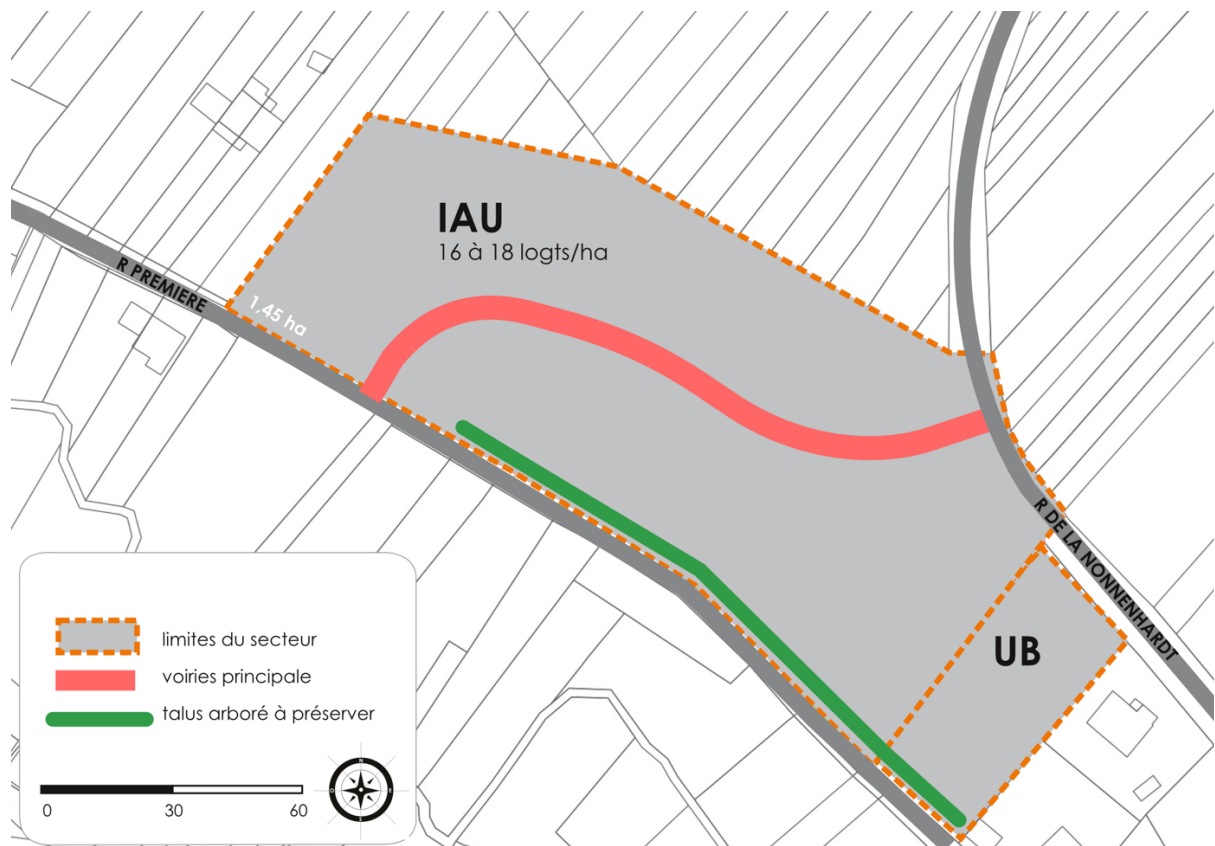


Figure 5 : plan de principe de l'orientation d'aménagement

Voies, cheminements

L'accès sur la zone IAU s'effectuera depuis la rue Première et la rue de la Nonnehardt. Une voirie unique permettra de connecter ces deux rues (pas d'aire de retournement).

Traitement paysager

Le talus arboré en limite sud-ouest est à préserver.

Programme et organisation du bâti

Le secteur est à vocation résidentielle, il pourra accueillir des maisons individuelles isolées et/ou accolés.

L'orientation sud des pièces principales (séjour, salle à manger) doit être favorisée et la réduction des ombres portées sur les façades sud doit être recherchée.

La densité brute moyenne exigée pour le secteur IAU est comprise entre **16 et 18 logements/ha**.

Règlement

Règlement de la zone IAU et UB

3. OAP 2 : SECTEUR DE LA RUE DE NEHWILLER

3.1. Présentation du secteur

Situation du secteur

Secteur situé à proximité de l'église, en sortie d'agglomération vers Nehwiller.

Le secteur est actuellement accessible par la rue de Nehwiller.



Figure 6 : situation et distance par rapport à la Mairie

Fond de carte : IGN®

3.2. Principes d'aménagement

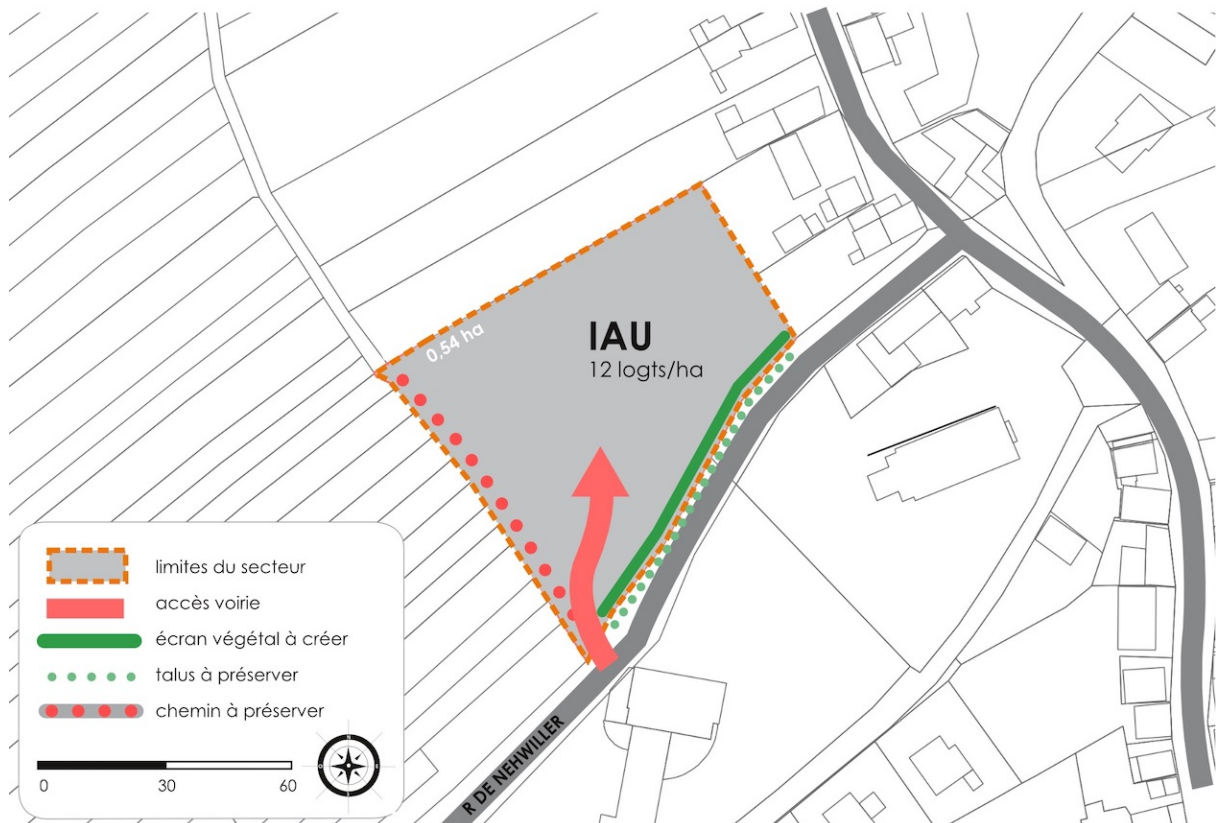


Figure 9 : plan de principe de l'orientation d'aménagement

Voiries, cheminements

L'accès au secteur s'effectuera par la rue de Nehwiller au niveau de l'accès actuel en préservant le talus bordant la rue de Nehwiller.

Le chemin d'exploitation doit être préservé.

Traitement paysager

Le talus en limite sud-est est à préserver. Un espace tampon végétalisé est à créer le long du talus pour réduire l'impact visuel de l'opération située à proximité immédiate de l'église.

Programme et organisation du bâti

Le secteur est à vocation résidentielle, il pourra accueillir des maisons individuelles et/ou accolés.

L'orientation sud des pièces principales (séjour, salle à manger) doit être favorisée et la réduction des ombres portée sur les façades sud doit être recherchée.

La densité brute moyenne exigée pour le secteur est de **12 logements/ha**.

Règlement

Règlement de la zone **IAU**

4. OAP 3 : SECTEUR DES CERFS

4.1. Présentation du secteur

Situation du secteur

Secteur situé au sud-est de l'agglomération à proximité de l'entrée d'agglomération et à un kilomètre de la mairie.

Le secteur est actuellement accessible par la rue des Cerfs depuis la rue de Woerth et depuis la rue des Prés.

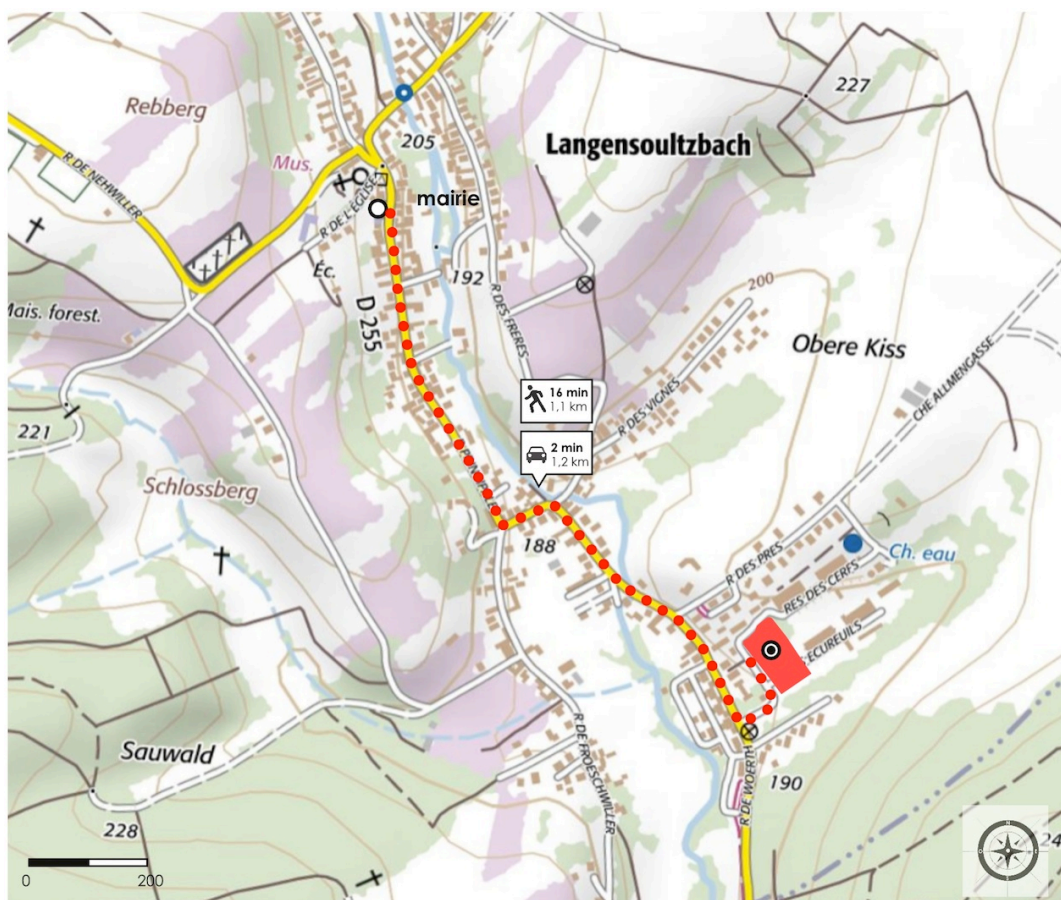


Figure 10 : situation et distance par rapport à la Mairie

Fond de carte : IGN®

Présentation du secteur

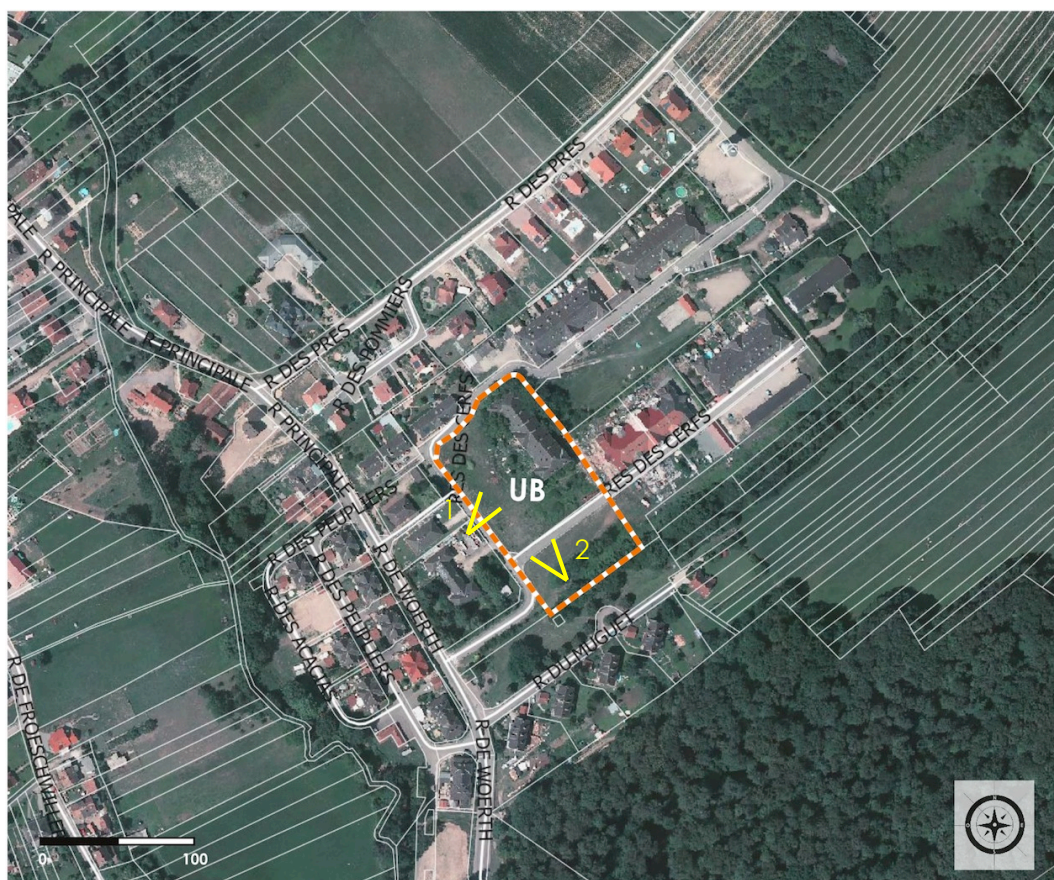


Figure 11 : le site dans son environnement urbain. Plan de zonage.

Le secteur des Cerfs de **0,82 ha**, en zone **UB**, est situé sur la zone de l'ancienne caserne. Le site est actuellement occupé sur sa frange est par un bâtiment militaire en friche, destiné à être démolé. Le reste du terrain est une prairie en légère pente vers le sud, bordée par la rue des Cerfs et traversée par la rue des Ecureuils. La rue des Cerfs surplombe le terrain au nord : un mur de soutènement en marque la limite. Un chemin piéton permet de rejoindre la rue de Woerth.

Exposition solaire : exposition favorable. Pas de masques lointains. Masques proches faibles



Figure 12 : l'ancienne caserne (1) ; vue depuis l'espace vert au sud du secteur (2).

4.2. Principes d'aménagement

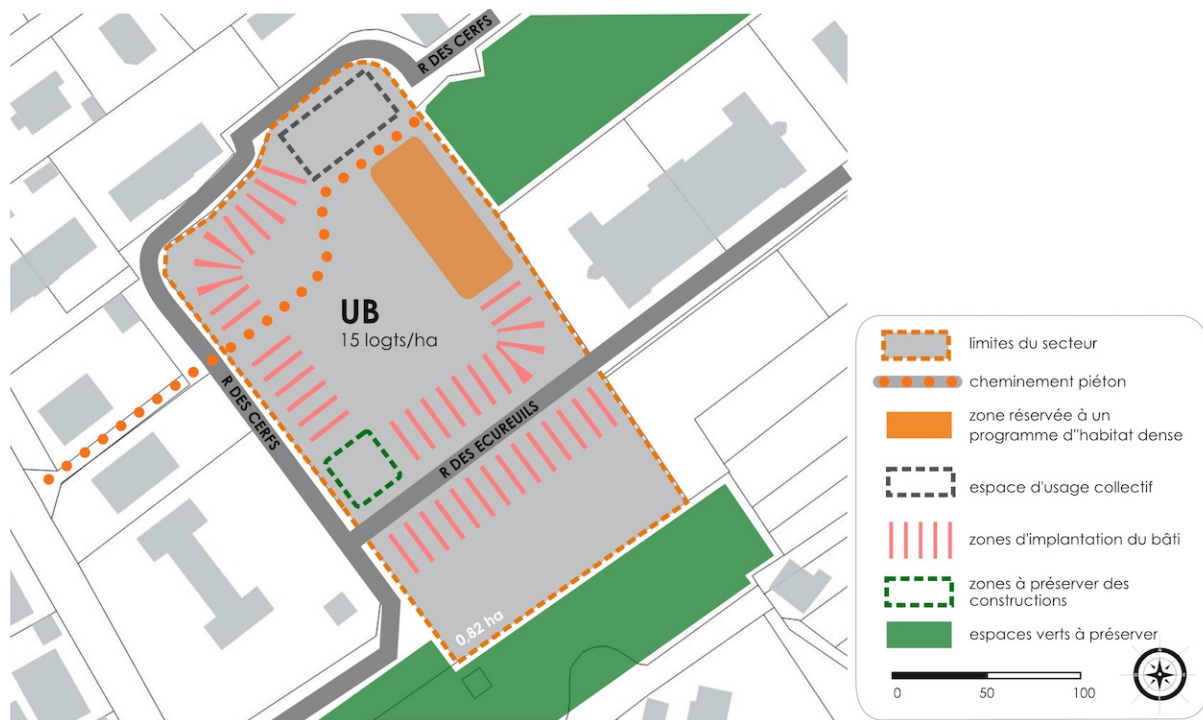


Figure 13 : plan de principe de l'orientation d'aménagement

Voiries, cheminements

L'accès au secteur s'effectuera par les rues existantes des Cerfs et des Ecureuils. Un cheminement piéton traversera le secteur et permettra l'accès à l'espace vert central.

Traitement paysager

On portera un soin particulier au traitement de la zone située au nord du terrain, sous le mur de soutènement. Celui-ci sera réservé à un espace d'usage collectif.

Programme et organisation du bâti

Le secteur est à vocation résidentielle, il pourra accueillir des maisons individuelles et/ou accolés et/ou de l'habitat collectif ou intermédiaire.

Une zone est réservée à un programme d'habitat dense (collectif, intermédiaire, maisons en bande...).

Une zone d'implantation du bâti est définie. Celui-ci s'organisera le long des rues existantes, en avant des parcelles, préservant un cœur d'îlot.

La densité brute moyenne exigée pour le secteur des Cerfs est de **15 logements/ha**.

Règlement

Règlement de la zone **UB**

Illustrations d'un aménagement possible (non opposables)



Figure 14 : illustration d'un aménagement possible (vue aérienne)