



PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

ODRATZHEIM

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Révision du PLU le 16/01/2020
Modification simplifiée n°1 le 28/10/2021

MODIFICATION N°2 ET REVISION ALLEE N°1

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil
municipal en date du 06 juin 2024,



A Odratzheim,

le Maire,
François JEHL

DEPARTEMENT DU BAS-RHIN

COMMUNE DE
ODRATZHEIM



Révision du POS en PLU le 18/01/2007
Modification n°1 le 04/11/2008
Modification n°2 le 13/12/2018
Révision n° 1 le 16/01/2020
Mise à jour n° 1 le 20/01/2020
Modification simplifiée n°1 le 28/10/2021

PLAN LOCAL D'URBANISME



**ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION**

Définies aux articles L.151-6 et suivants ainsi qu'aux articles R.151-6 à R.151-8 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP) comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Elles peuvent notamment :

1° 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 ;

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 ;

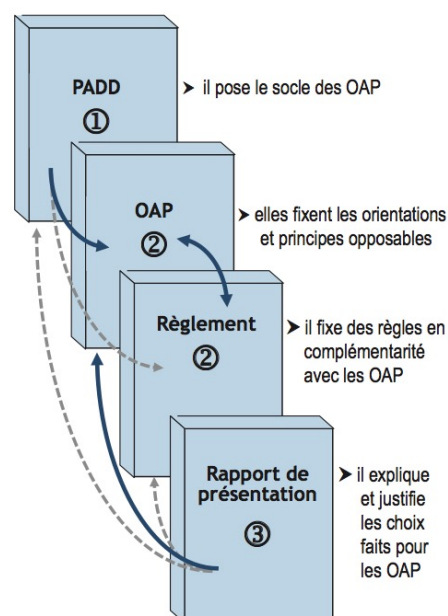
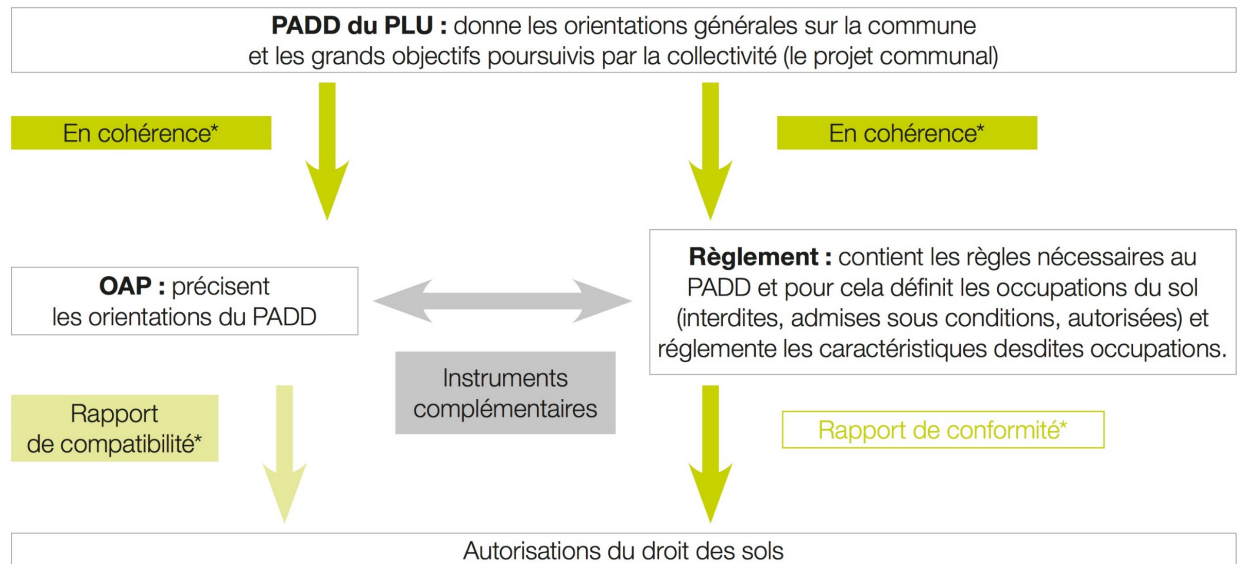
6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Les OAP permettent de figer notamment les principes d'aménagement en termes de circulation, de stationnement, d'intégration/qualité urbaine et paysagère, d'implantation et de vocation de futures constructions.

Les OAP doivent garantir la cohérence avec le projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

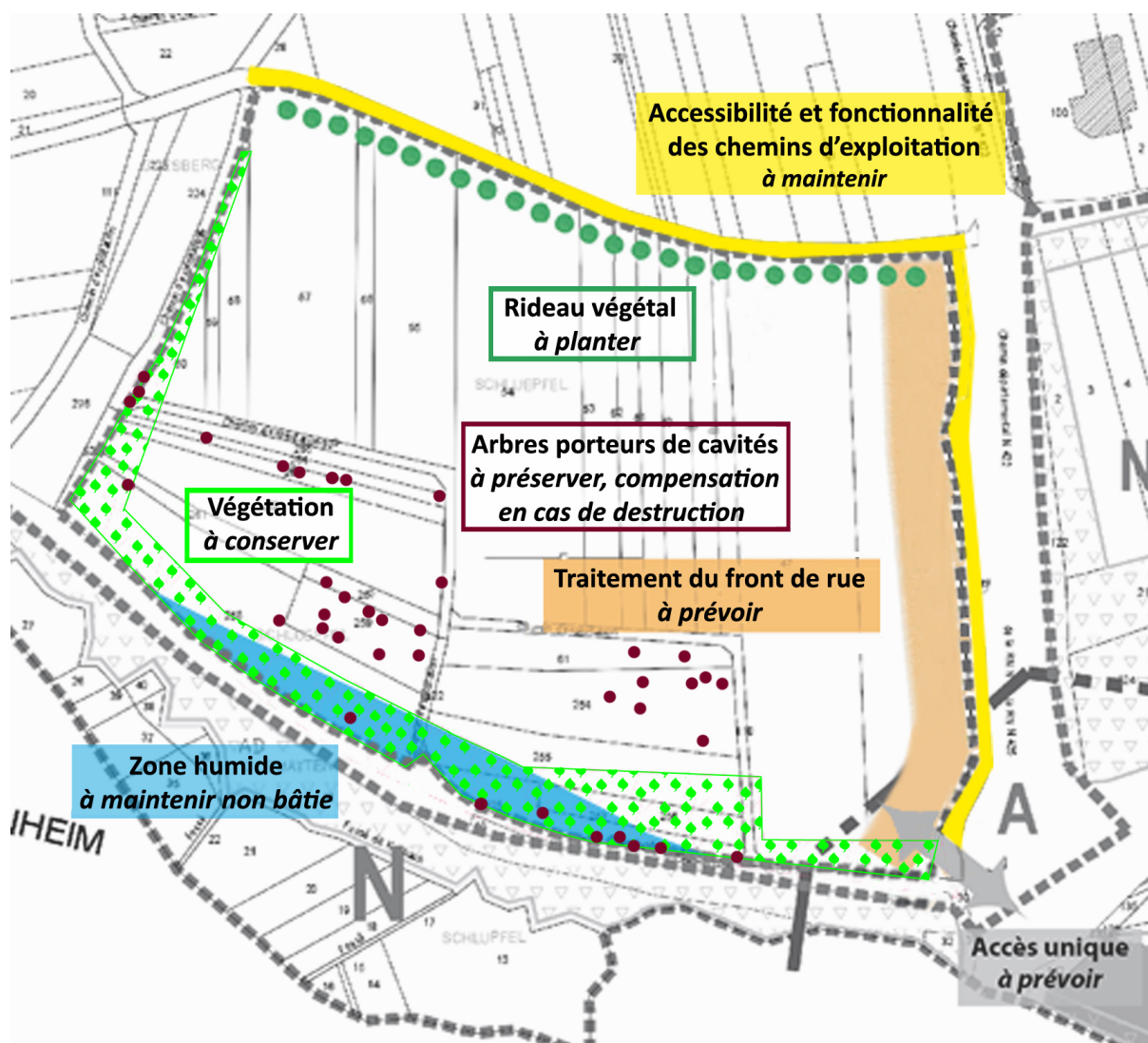
Les OAP ont une valeur règlementaire ; une autorisation d'urbanisme ne pourra être délivrée que si le projet est compatible avec les principes figurant dans l'OAP et le règlement écrit et graphique.

Schéma des rapports entre PADD/OAP/règlement



Les OAP parmi les autres pièces du PLU : liens et rôles associés

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ZONE 1AUX



Accès à la zone :

Le site ne pourra être desservi que par l'amorce d'accès existante depuis le giratoire de la RD422.

Mesures environnementales :

Un règlement de zone et, selon les thèmes, un cahier des charges, définissant les conditions du respect de l'environnement physique et esthétique (pas d'enseigne lumineuse la nuit ni d'éclairage des bâtiments, pas de stockage à l'air libre...) sera adopté et appliqué.

✓ Milieus humides et gestion des eaux pluviales

La zone humide restera non bâtie.

Les surfaces imperméabilisées seront limitées par la mise en place d'enrobés drainants pour les chaussées et les zones de stationnement.

Des noues d'infiltration des eaux pluviales seront créées en marge de la zone.

✓ Structure arborée

La végétation couvrant la pente vers le Kohbach et la piste cyclable sera, autant que possible, maintenue : il s'agit notamment des haies perpendiculaires à la pente ainsi que de quelques arbres fruitiers.

Des haies multi strates et des arbres feuillus à haute tige d'essence locale (tilleul à larges feuilles, tilleul à petites feuilles, érable plane, ...) seront plantés pour modérer l'incidence des fortes chaleurs, structurer le paysage interne et assurer la séquestration du carbone.

Les végétaux des espaces verts seront également d'essence locale.

✓ Prise en compte de la faune

L'entretien des surfaces en herbe sera assuré par une fauche en juin et une autre en septembre / octobre, pour favoriser la présence de papillons, d'hyménoptères et d'orthoptères.

Il sera créé entre un et trois hibernaculum pour l'herpétofaune.

Un hôtel à insectes sera installé dans le site.

De même, quelques nichoirs pour les oiseaux et les écureuils seront installés.

✓ Précautions à prendre en phase travaux

Le chantier respectera les bonnes pratiques environnementales préconisées par l'Office Français de la Biodiversité.

L'aménagement sera réalisé hors période sensible pour la faune, soit entre septembre et février.

Les arbres repérés au schéma ci-dessus seront préservés.

Si certains d'entre eux ne peuvent être conservés, ils seront inspectés avant destruction, si possible par un écologue.

Chaque arbre détruit sera compensé par la plantation à proximité d'un arbre d'essence équivalente.

En outre, la destruction de chaque vieil arbre porteur de cavités sera compensée par la mise en place d'un nichoir capable d'accueillir des oiseaux ou des chauves-souris.

Des volumes de bois mort trouvés sur site seront conservés et placés en lisière de haies.

Aménagement paysager :

Afin d'assurer la transition paysagère entre espace bâti et espace naturel, la frange Nord du site devra comporter un rideau végétal.

Composition urbaine :

Les surfaces artificialisées seront optimisées pour économiser le foncier, par exemple en mutualisant les aires de stationnement.

Le programme de l'opération devra respecter la sensibilité paysagère et visuelle du front de rue le long de la RD422 en favorisant harmonie et cohérence architecturale des bâtiments.

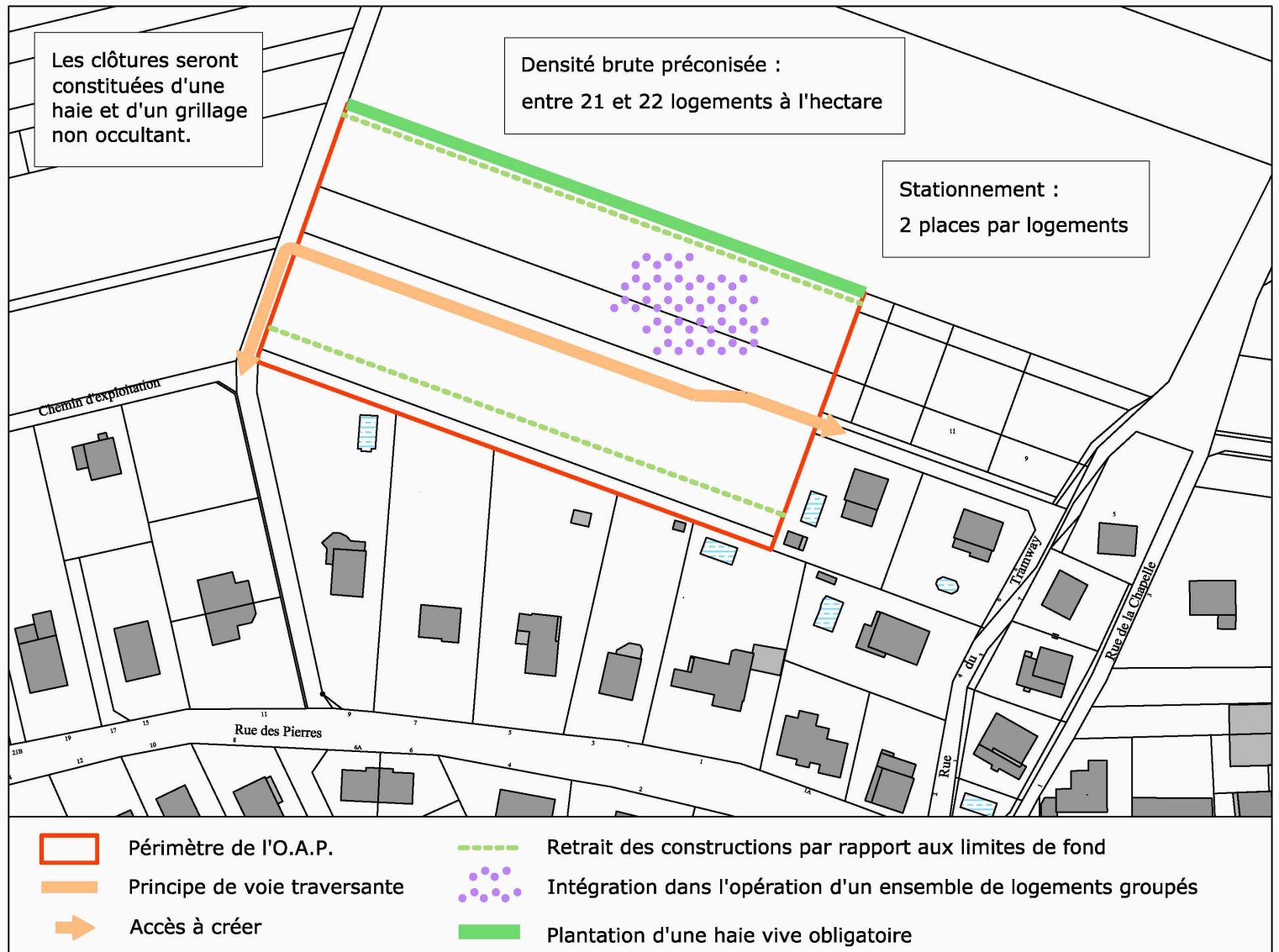
Aucune aire de stationnement ou de stockage ne sera autorisée directement le long de la RD422. La structure urbaine globale recherchée le long de cet axe sera d'Est en Ouest : RD422/bâtiment/aire de stationnement ou stockage.

Des aires de stationnement pourront toutefois être prévues entre les bâtiments d'activités.

Le tracé de la voirie principale de desserte interne de la zone devra respecter le relief et s'adapter à la topographie.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ZONE 1AU



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUE

En raison d'un contexte foncier non maîtrisé par la commune, d'initiatives privées non connues (ne permettant pas de privilégier un site plutôt qu'un autre) et afin de garantir un lissage dans le temps de l'apport de population via l'urbanisation des deux sites d'extension AU dégagés par le PLU, il ne sera possible d'ouvrir à l'urbanisation qu'une seule zone d'extension AU à la fois ; la mise en œuvre d'une nouvelle zone d'extension ne sera possible qu'une fois la précédente bâtie (construction démarrée) à 80%.