

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

WESTHOUSE

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Elaboration le : 22/07/1988
Modification n°1 le : 16/12/1991
Modification n°2 le : 04/05/1995
Modification n°3 le : 18/01/1996
Modification n°4 le : 28/09/2000
Modification n°5 le : 27/03/2006
Modification n°6 le : 27/03/2006
RNU le : 27/03/2017

TOPOS

 **atip**

Agence Territoriale d'Ingénierie Publique
TERRITOIRE SUD 53 rue de Sélestat

67210 OBERNAI

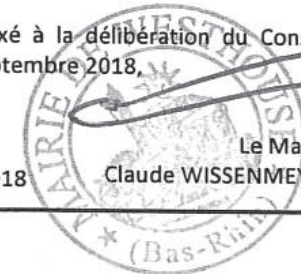
**REVISION N°1 DU POS EN
VUE DE SA
TRANSFORMATION EN PLU**

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal du 04 septembre 2018,

A Westhouse,
le 04 septembre 2018

Le Maire,
Claude WISSENMEYER



WESTHOUSE

Plan Local d'Urbanisme

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Dossier approuvé

Vu pour rester annexé à la délibération du conseil municipal du

Le Maire,

Articles L.151-6 et L.151-7 du CU.....	5
Introduction	5
OAP n°1 : Zone IAU, rue de Kertzfeld	7
OAP n°2 : Zone IAU, lieu-dit « hinter den gaerten ».....	9
OAP n°3 : Zone IAU nord.....	11
OAP n°4 : Zone IIAU nord.....	11
OAP n°5 : Zone Ub lieu-dit « auf den lichten anwaender »	13

Articles L.151-6 et L.151-7 du CU

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. »

Introduction

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) présentées ci-après ont été réalisées en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Westhouse.

Elles précisent les principes d'aménagement choisis pour mettre en valeur les différents secteurs d'urbanisation future sur la commune.

Les futurs aménagements devront être compatibles avec les orientations définies ci-après.

Volet programmation

Afin de garantir une bonne cohérence entre les surfaces inscrites en extension dans le projet de PLU et les objectifs de croissance démographique, un volet programmation a été mis en place.

Il est donc précisé que :

-seules 2 des 3 zones IAU peuvent être ouvertes à l'urbanisation avant 2030.

-la dernière zone IAU ne pourra être ouverte à l'urbanisation avant 2030 qu'à condition que la commune soit en retard sur ses objectifs démographiques soit en raison d'un desserrement des ménages trop importants soit en raison d'un plus faible taux de renouvellement urbain que celui envisagé.

OAP n°1 : Zone IAU, rue de Kertzfeld

OBJECTIFS ET ORIENTATIONS

Aménagement et urbanisme

Le gabarit des constructions devra être maîtrisé pour limiter l'impact paysager sur la partie sud-ouest située directement en entrée de village. Les constructions à plus forte volumétrie, de type collectif, seront implantées en priorité au nord, au contact de la zone Ua, à proximité des autres collectifs existants.

Habitat

Afin de favoriser la mixité des formes urbaines et poursuivre la diversification du parc de logements à l'échelle de la commune, il conviendra de produire une densité minimale de 20 logements à l'hectare et 25% d'habitat intermédiaire au sein de la zone.

Mobilité

La desserte de la zone se fera par un sens unique. L'accès à la zone sera réalisé en face de la rue des Roses, tandis que la sortie sera située au niveau du chemin rural, au sud de la zone. Aucun accès privatif ne pourra être réalisé directement sur la rue de Kertzfeld, pour des questions de sécurité.

L'accès au chemin rural existant au sud devra être conservé car celui-ci est emprunté.

Un cheminement périphérique d'une largeur d'environ 3 mètres et destiné aux modes doux de déplacement, sera réalisé en frange nord-ouest de la zone. Il constituera une liaison avec l'emplacement réservé n°1.

Les emplacements de stationnement pour les visiteurs ne devront pas être intégrés aux lots destinés à être urbanisés mais être positionnés le long des voies ou des espaces publics. Il

conviendra de ne pas réaliser plus de 2 places de stationnement visiteurs en enfilade sans qu'une rupture ne soit matérialisée.

La desserte intérieure de la zone devra limiter les voies automobiles rectilignes pour réduire la vitesse des véhicules et sécuriser cette zone d'habitat.

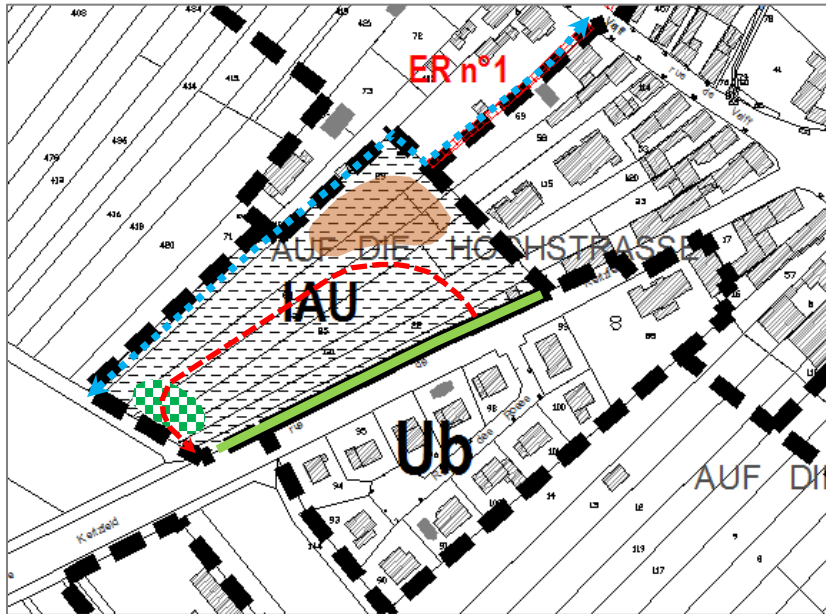
Espaces publics et paysage

En limite sud de la zone, au niveau de la sortie, un espace public associant plantations diversifiées (tailles et espèces) et aire de jeux sera réalisé.






L'aire de jeux devra faire l'objet de mesures spécifiques d'éloignement vis-à-vis de la zone agricole ou, à défaut, de la mise en place de haies anti-dérive.

Pour faciliter la gestion des eaux pluviales, une bande enherbée sera maintenue tout le long de la rue de Kertzfeld. Elle ne sera pas intégrée aux parcelles bâties pour faciliter son entretien.

Schéma d'orientations



Légende :

-  Localisation préférentielle de l'habitat collectif
-  Localisation préférentielle de l'espace public (aire de jeux et plantations)
-  Liaison douce périphérique
-  Voie en sens unique
-  Bande enherbée

OAP n°2 : Zone IAU, lieu-dit « hinter den gaerten »

OBJECTIFS ET ORIENTATIONS

Aménagement et urbanisme

Le gabarit des constructions devra être maîtrisé pour limiter l'impact paysager sur la frange ouest, particulièrement visible depuis la route de Valff. Les constructions à plus forte volumétrie, de type collectif, seront implantées à l'est de la zone, en continuité des lotissements existants.

Habitat

Afin de favoriser la mixité des formes urbaines et poursuivre la diversification du parc de logements à l'échelle de la commune, il conviendra de produire une densité minimale de 20 logements à l'hectare et 25% d'habitat intermédiaire au sein de la zone.

Mobilité

La desserte de la zone se fera par les différentes amorces existantes et qui permettent un bouclage global du secteur avec le reste du village.

La desserte intérieure de la zone devra limiter les voies automobiles rectilignes pour réduire la vitesse des véhicules et sécuriser cette zone d'habitat.

L'accès aux chemins ruraux existants devra être conservé.

Un cheminement périphérique d'une largeur d'environ 3 mètres et destiné aux modes doux de déplacement, sera réalisé tout le long de la zone en limite avec les espaces agricoles. Il sera accompagné d'un traitement paysager avec des plantations diversifiées (tailles et espèces) pour recréer la ceinture verte autour du village et constituer un lieu de promenade agréable.

Les emplacements de stationnement pour les visiteurs ne devront pas être intégrés aux lots destinés à être urbanisés mais être positionnés le long des voies ou des espaces publics. Il conviendra de ne pas réaliser plus de 2 places de stationnement visiteurs en enfilade sans qu'une rupture ne soit matérialisée.

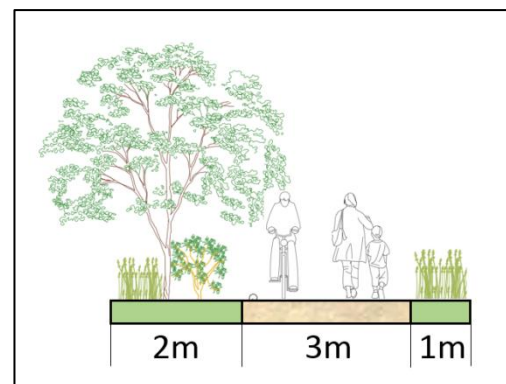


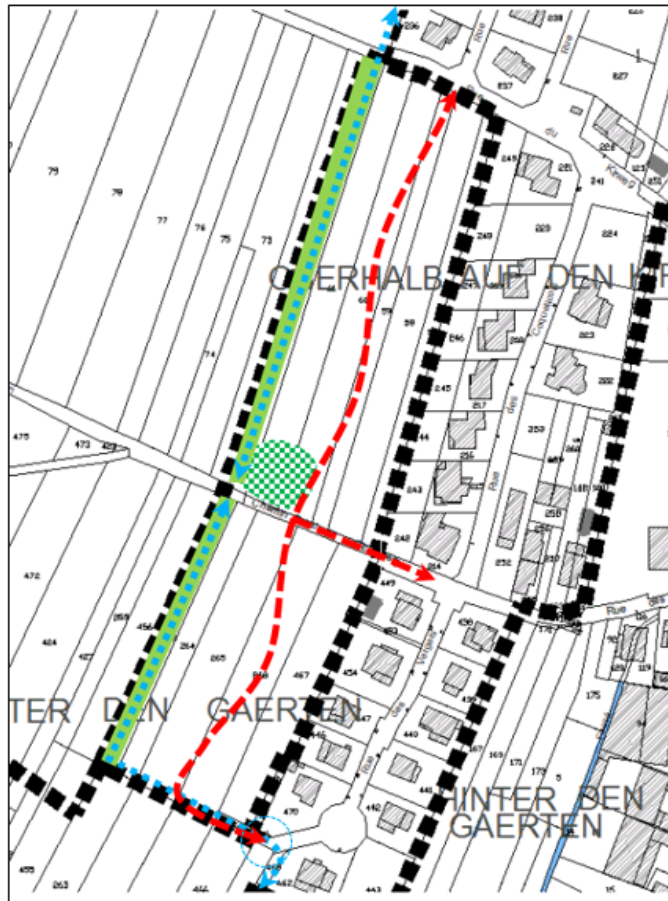
Illustration en coupe du cheminement périphérique (valable pour les autres OAP concernées)

Espaces publics et paysage





Au cœur de la zone, un espace public associant plantations et aire de jeux sera réalisé pour profiter à l'ensemble des lotissements du secteur.

L'aire de jeux devra faire l'objet de mesures spécifiques d'éloignement vis-à-vis de la zone agricole ou, à défaut, de la mise en place de haies anti-dérive.

Schéma d'orientations



Légende :

-  Localisation préférentielle de l'espace public (aire de jeux et plantations)
-  Liaison douce périphérique accompagnée d'un traitement paysager qualitatif
-  Voies principales de desserte du secteur
-  Liaison douce en direction du cœur de village

OAP n°3 : Zone IAU nord

OBJECTIFS ET ORIENTATIONS

Habitat

Afin de favoriser la mixité des formes urbaines et poursuivre la diversification du parc de logements à l'échelle de la commune, il conviendra de produire une densité minimale de 20 logements à l'hectare et 25% d'habitat intermédiaire au sein de la zone.

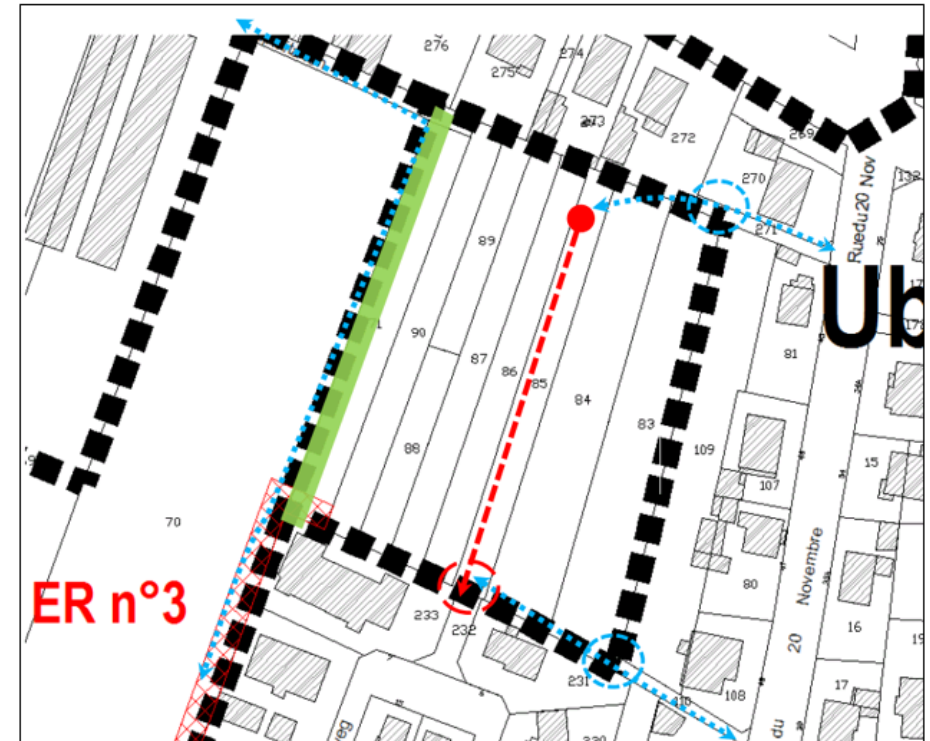
Mobilité

La desserte de la zone se fera depuis la rue du Kirweg et terminera par une place de retournement adaptée à l'enlèvement des ordures ménagères. Deux bouclages de type liaison douce sont prévus avec la rue du 20 Novembre. Ils s'articulent avec d'autres liaisons douces permettant de rejoindre la partie est du village.





Un cheminement périphérique d'une largeur d'environ 3 mètres et destiné aux modes doux de déplacement, sera réalisé tout le long de la zone en limite avec les espaces agricoles. Il sera accompagné d'un traitement paysager avec des plantations diversifiées (tailles et espèces) pour recréer la ceinture verte autour du village et constituer un lieu de promenade agréable.

Les emplacements de stationnement pour les visiteurs ne devront pas être intégrés aux lots destinés à être urbanisés mais être positionnés le long des voies ou des espaces publics. Il conviendra de ne pas réaliser plus de 2 places de stationnement visiteurs en enfilade sans qu'une rupture ne soit matérialisée.

Schéma d'orientations



Légende :

-  Liaison douce en direction du cœur de village
-  Liaison douce périphérique
-  Voie en impasse avec place de retournement
-  Liaison douce périphérique accompagnée d'un traitement paysager qualitatif

OAP n°4 : Zone IAU nord

OBJECTIFS ET ORIENTATIONS

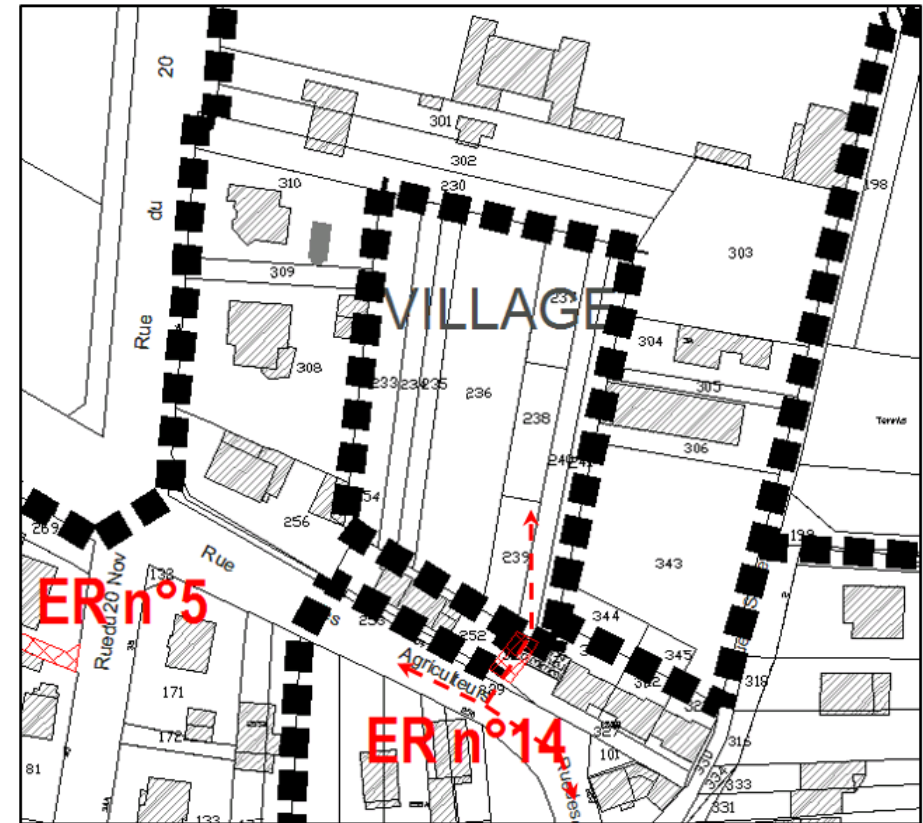
Mobilité

La desserte de la zone se fera en priorité depuis la rue des Agriculteurs. En l'absence de bouclage, la nouvelle rue se terminera par une place de retournement adaptée à l'enlèvement des ordures ménagères.

Habitat

Afin de favoriser la mixité des formes urbaines et poursuivre la diversification du parc de logements à l'échelle de la commune, il conviendra de produire une densité minimale de 20 logements à l'hectare et 25% d'habitat intermédiaire au sein de la zone.

Schéma d'orientations



Légende :

--> Accès principal depuis la rue des Agriculteurs

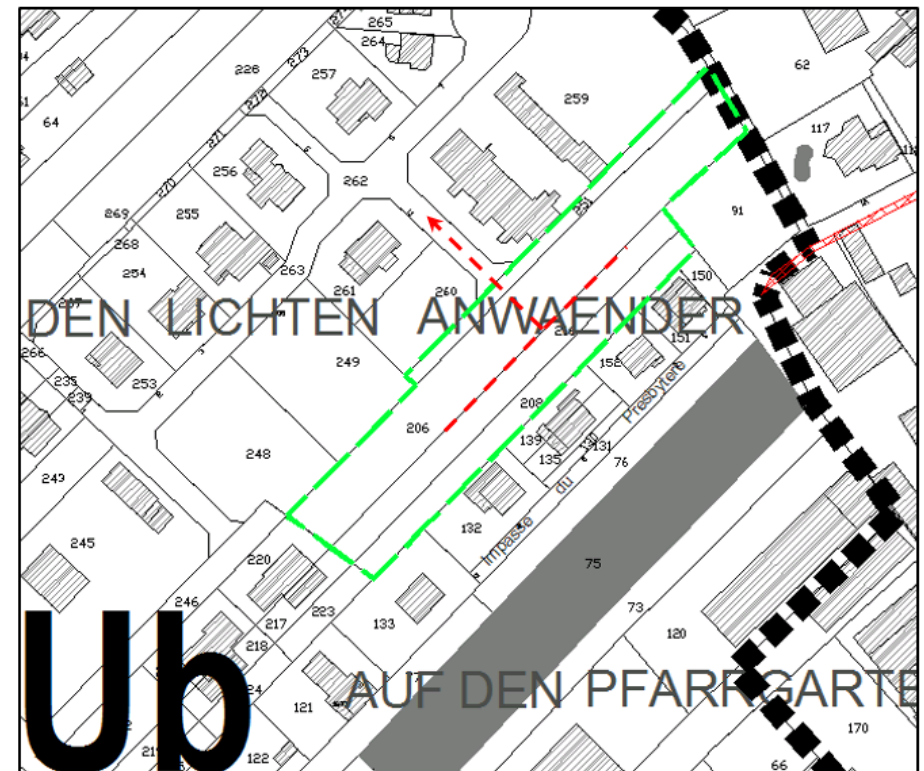
OAP n°5 : Zone Ub lieu-dit « auf den lichten anwaender »

OBJECTIFS ET ORIENTATIONS

Mobilité

Les terrains concernés par l'OAP devront être uniquement desservis par la rue Mardoché Schul. Les accès par l'impasse du Presbytère ne seront pas autorisés en raison de gabarit inadapté de cette rue.

Schéma d'orientations



Légende :

- - -> Accès unique des terrains par la rue Mardoché Schul
- - - Périimètre des terrains concernés par l'OAP



TOPOS
U R B A N I S M E

www.toposweb.com
mail@toposweb.com

une société



GRUPE TOPOS INGENIERE

