

ILLHAEUSERN

Plan Local d'Urbanisme

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Document approuvé par délibération du conseil municipal le

Le Maire

Article L.151-6 du Code de l'urbanisme

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. »

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. »

1AU « Secteur nord-ouest »

▪ L'OAP du secteur 1AU correspond à une extension maîtrisée de l'urbanisation au Nord de l'entité urbaine, rive-gauche de l'Ill, et a été élaboré en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune d'Illhaeusern.

Elle précise les principes d'aménagements choisis pour mettre en valeur ce secteur d'extension d'une superficie de 1.6 hectares et dont la vocation est principalement résidentielle.

Situation

▪ Actuellement, ce secteur en frange urbaine nord-ouest est dédié à l'agriculture (céréales notamment). Il a été identifié dans le PADD comme secteur à enjeu en matière de fonctionnement urbain et de développement démographique sur le long terme.

▪ Compte tenu de la contrainte PPRI de l'Ill et de la Fecht sur le ban communal, l'urbanisation de ce site répondra parfaitement aux objectifs fixés par le SCOT ainsi qu'au respect des documents supra-communaux. Il permettra, à la fois d'atteindre l'objectif démographique fixé à l'horizon 2035 par la commune, mais également de structurer et développer l'entité urbaine Ouest du village. Rappelons que l'étalement urbain étant déjà maîtrisé par le PPRI.

Localisation du secteur



Conditions d'aménagement et programmation

- Situé au contact de la zone Ub, le site faisant l'objet de la présente OAP correspond à la zone 1AU du PLU avec donc une ouverture à l'urbanisation à court ou moyen terme.
- A l'intérieur de cette zone, les terrains sont concernés par un risque d'inondation (en cas de rupture de digue, risque modéré). Ils sont donc également soumis aux règles fixées par l'arrêté préfectoral du 27 décembre 2006 approuvant le PPRI de l'Ille et aux règles fixées par l'arrêté préfectoral du 14 mars 2008 approuvant le PPRI de la Fecht, qui sont annexés au PLU. La zone est également concernée par un risque de remontée de nappe. Les constructions devront être réalisées en conséquence.
- Les constructions à usage de commerce (<300m²), d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt seront admises à condition de respecter les règles fixées à l'article 2 du règlement.
- Les occupations et utilisations du sol autorisées par les articles 1 et 2 – 1AU sont admises à condition :
 - De se réaliser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou de plusieurs opérations portant sur une superficie minimale de 0,5 hectare par opération.
Lorsqu'un reliquat de telles opérations a une superficie inférieure au minimum exigé, il pourra être urbanisé à condition de faire l'objet d'une seule opération couvrant la totalité des terrains de ce reliquat.
 - De permettre la poursuite de l'urbanisation cohérente de la zone et de ne pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
- L'ouverture à l'urbanisation de cette zone ne pourra être effective qu'une fois qu'un zonage d'assainissement (collectif ou non collectif) aura été produit.

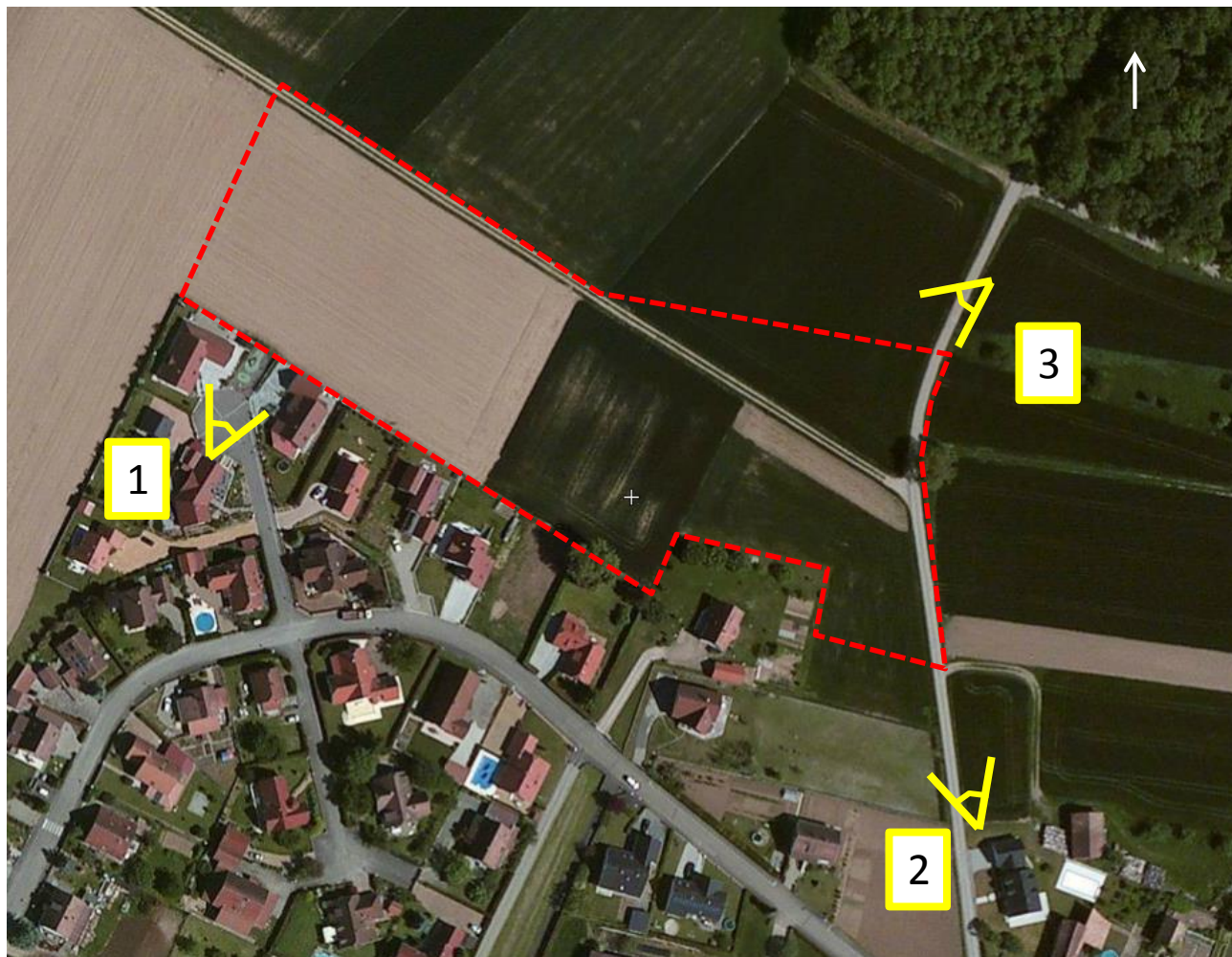
1AU « Secteur nord-ouest »



Légende :

- - - Périmètre de l'OAP

A Point de vue



Entrée sud-ouest du secteur

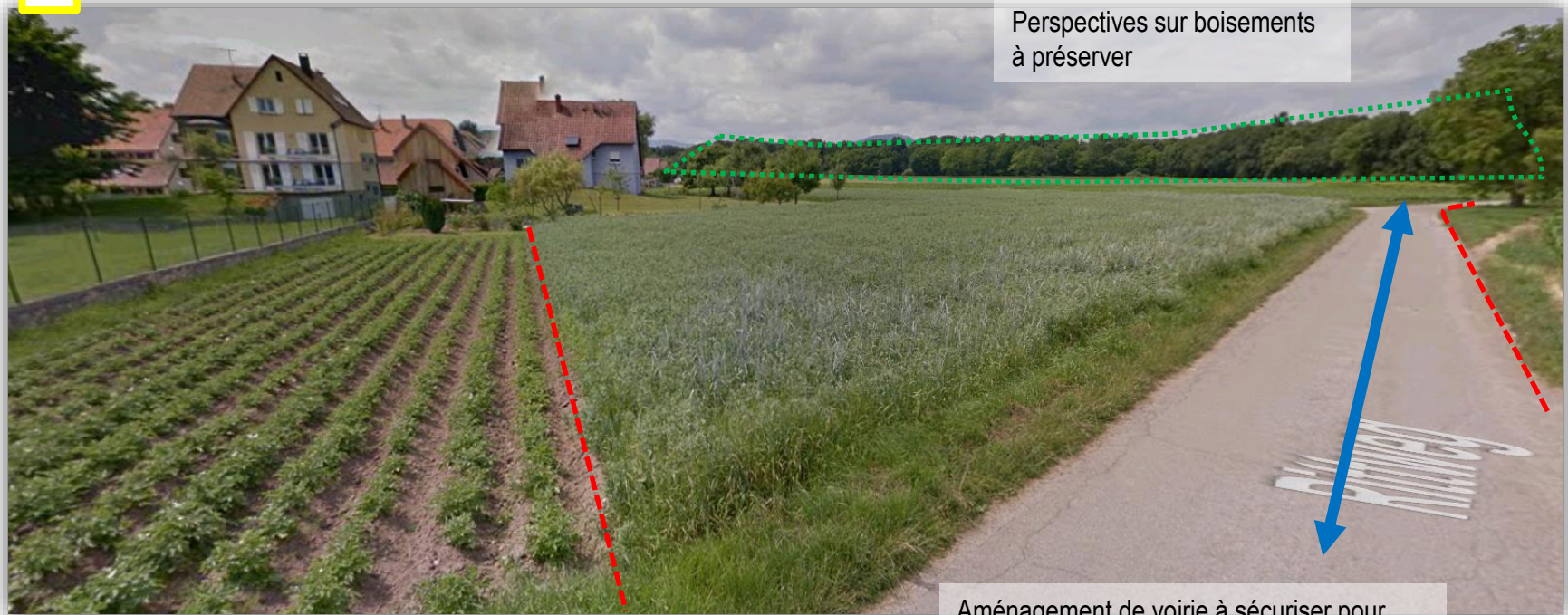
1



- Une amorce située au niveau de la place de retournement « Impasse des hérons » a été préservée lors de la construction du lotissement actuel, en vue d'une urbanisation future dont fait l'objet l'OAP présentée ici.

Entrée sud-est du secteur

2

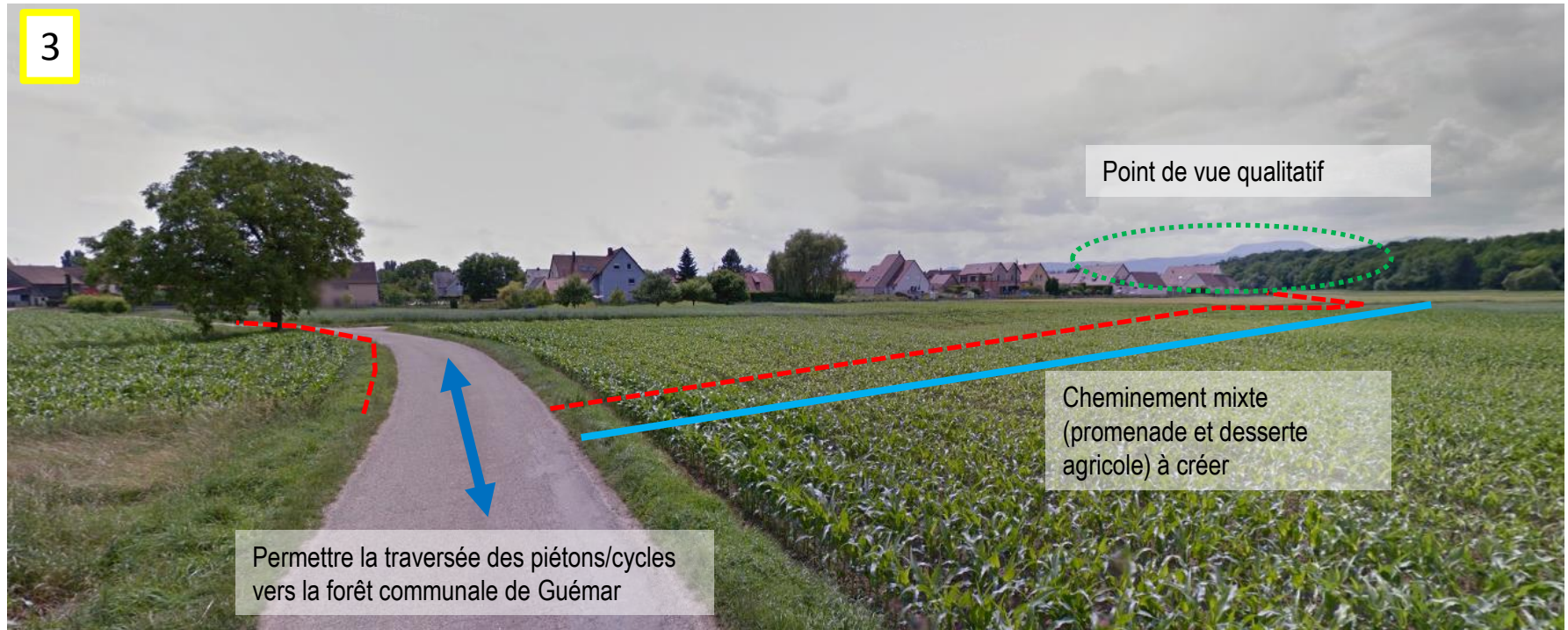


Perspectives sur boisements
à préserver

Aménagement de voirie à sécuriser pour
permettre la circulation des piétons/cycles

Vue depuis le nord-est du secteur

3



Traduction cartographique de l'OAP

Légende :

- Périmètre de l'OAP
- Principe de desserte viaire intégrant des liaisons douces
- Cheminement mixte à créer
- ↔ Accès principal (entrée/sortie)
- Espace public structurant et de qualité
- ➡ Amorce en prévision d'une éventuelle urbanisation à plus long terme
- ➡ Percée visuelle vers la forêt
- Transition paysagère qualitative
- Implantation privilégiée pour les logements intermédiaires
- Implantation privilégiée pour les logements individuels



Traduction cartographique de l'OAP

▪ Mobilité/accessibilité :

- créer une voie de desserte s'appuyant sur deux accès, le premier sur l'impasse des hérons et le second sur le chemin du Ritweg afin de créer un bouclage viaire (éviter tout enclavement)
- envisager le développement de liaisons douces s'appuyant sur les sentiers existants et permettant un accès vers les berges du canal Sigwald à l'ouest et la forêt communale de Guémar au nord.
- Prévoir la création d'un espace public structurant (aire de jeux, placette, stationnement...)

▪ Paysage :

- garder des espaces verts à l'intérieur de la zone 1AU faisant écho au paysage urbain et naturel adjacent. Cela permettra de répondre à l'enjeu de la bonne gestion des eaux pluviales dans les futures constructions + cadre de vie
- créer des transitions paysagères qualitatives sur les franges est et ouest
- maintenir des points de vue sur le grand paysage
- développer au sein de la zone des percées visuelles en direction de la forêt notamment en privilégiant une végétation plus basse sur la frange nord

▪ Habitat :

- densité de 20 logements/ha
- favoriser la création de logements intermédiaires, avec des volumes adaptés au paysage urbain
- favoriser la création d'une part de logement locatif
- l'implantation des logements intermédiaires sera privilégié sur la frange nord de la zone
- l'implantation des logements individuels sera quant à lui au contact des logements adjacents, frange sud



www.toposweb.com
mail@toposweb.com

une société



GRUPE TOPOS INGENIERE