

PLAN LOCAL d'URBANISME

Helfrantzkirch



2.3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

PLU approuvé par Délibération du
Conseil Municipal du 19 Décembre
2017



Le Maire
Yves TSCHAMBER



2017

SOMMAIRE

- 1 Orientations d'aménagement du secteur AUa - rue de Bâle..... 7
- 2 Orientations d'aménagement du secteur AUa - rue Basse 11

Les articles L.151-6 et L151-7 (modifié par l'ordonnance du 23 septembre 2015) et L 123-5 du Code de l'Urbanisme précisent :

Article L151-6

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 L151-7

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 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.

Article L152-1 (ancien art L.123-5)

L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, **compatibles**, lorsqu'elles existent, **avec les orientations d'aménagement et de programmation**.

Au P.L.U. sont inscrits : une zone AU (urbanisation à long terme) correspondant à trois secteurs de localisation, et deux secteurs de localisation : secteur rue de Bâle, d'une superficie de 1,2 ha et le secteur AUa rue Basse, d'une superficie de 1,4 ha.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs ne pourra s'effectuer que dans le cadre d'opération d'ensemble couvrant le périmètre ou d'opération partielle respectant les principes d'aménagement schématisés (accès, desserte, traitement paysager, ...).

L'aménagement de ces secteurs devra être compatible avec les schémas ci-après.

Les schémas ont pour objectif de guider, orienter et favoriser l'action des futurs acteurs concernés en faveur d'une mise en œuvre concrète du développement durable de ces secteurs.

LOCALISATION DES SECTEURS A PROJETS



1 Orientations d'aménagement du secteur AUa - rue de Bâle

Description du secteur

Ce secteur d'une superficie d'environ 1,2 hectare, est un secteur d'extension proche du centre. Situé au sud de la commune, en limite de crête, il forme une limite du village vers les paysages ouverts et vallonnés du secteur.

Quelques jardins et vergers sont présents sur le site.

La topographie du site est relativement plane.

Les orientations d'aménagement étudiées à ce jour ont mis en évidence la nécessité d'une réflexion sur l'accessibilité générale du site, notamment par la rue de Bâle dans un premier temps. Le chemin rural existant (rue des Vergers) sera le support de desserte de part et d'autre du chemin ; et ce dernier pourra se connecter à l'ouest avec le bâti existant, au travers de la zone AU, au fur et à mesure de l'extension de la zone AU et AUa, pour réaliser un bouclage sud du village.

Ce secteur idéalement situé à proximité du centre village, va pouvoir entrer en mutation, en développant un quartier d'habitat mixte (avec 15 logements/ha au minimum).

Photo du site



Les principes d'aménagement à prendre en compte sont les suivants :

- **L'accès principal** au site se fera par la rue de Bâle, et desservira au fur et à mesure le secteur. Les réseaux d'eau et d'assainissement sont présents dans la rue de Bâle, et déterminent une desserte est-ouest, renforçant le tracé du chemin existant.
- Le **système de desserte** principale du quartier, s'orientera autour d'une colonne vertébrale du réseau viaire sur la trame du chemin des Vergers, desservant directement la partie sud; tandis que le secteur nord sera desservi sous forme d'antennes de desserte en fonction des projets proposés. L'urbanisation devra tenir compte des terrains environnants pour ne pas créer d'enclave ou de délaissés. Une place de retournement sera aménagée en bout de voirie,
- le **déplacement du chemin agricole des Vergers** sera à prévoir au sud de la zone d'habitat, pour permettre aux agriculteurs de desservir leurs parcelles.
- il s'agira de traiter les arrières de parcelle au sud avec le monde agricole, en aménageant une **bande paysagère** reprenant des espèces locales, afin de marquer la fin de l'urbanisation. Cette bande sera aménagée sur le secteur AUa, et pourra conserver certains éléments paysagers existants,
- la **hauteur des bâtiments** est à prévoir dans un volume maximal soit en R+toiture en pente, soit en restant dans la volumétrie maximale d'un R+1,
- le bâti proposé, offrira une **qualité architecturale** en rapport avec l'environnement existant,
- Des **perméabilités pour les circulations piétonnes et cycles**, seront à réaliser avec les quartiers environnants, par la rue des Vergers. Les dessertes du secteur favoriseront les modes de déplacements doux.
- La **densité des opérations** à vocation d'habitat sera au moins égal à 15 logements/hectare. Les typologies d'habitat seront diversifiées, pour évoluer vers des formes d'habitat plus denses et plus compactes. Le secteur portant sur plus d'un hectare de logements, il comportera une part minimale de 20% de logements collectifs ou intermédiaires.
- Le démarrage de l'**urbanisation** du secteur pourra se faire **par tranche (avec un minimum de 0,7 ha) ou concerner l'ensemble du secteur ou si l'urbanisation a été partielle, terminer cette opération.**

Recommandations

Les **stationnements privés** sont à proposer sur chaque parcelle aménagée, en interface avec la voie d'accès.

Aucun **secteur n'est prioritaire pour le démarrage de l'urbanisation**

Principe d'aménagement secteur AUa - rue de Bâle



2 Orientations d'aménagement du secteur AUa - rue Basse

Description du secteur

Ce secteur d'une **superficie d'environ** 1,4 hectare, est un secteur d'extension au cœur de village.

La topographie du site est relativement complexe, avec des terrains pentus depuis la partie sud.

Les orientations d'aménagement étudiées à ce jour ont mis en évidence la nécessité d'une **réflexion sur l'accessibilité générale du site**, notamment par le biais d'un emplacement réservé situé à l'est (carrefour rue du Moulin/rue Basse), et permettant d'accéder aux parcelles situées en second plan par rapport à la rue Basse.

Ce secteur situé à proximité du centre village, va pouvoir entrer en mutation, en développant un quartier d'habitat mixte, avec un objectif de 20% de logements intermédiaires ou collectifs largement.

Photo du site



Les principes d'aménagement à prendre en compte sont les suivants :

- **L'accès principal** au site se fera par l'emplacement réservé situé au carrefour entre la rue Basse et la rue du Moulin. Les réseaux d'eau et d'assainissement sont présents dans la rue Basse.
- Le **système de desserte** principale du quartier, s'orientera autour d'une voie avec retournement, ou une voie en bouclage si la viabilité économique de cette solution est retenue par l'aménageur. Une sortie au sud vers la rue Basse est envisageable en option. L'urbanisation devra tenir compte des terrains environnants pour ne pas créer d'enclave ou de délaissés,
- La **densité des opérations** à vocation d'habitat se situera entre **15 et 20 logements à l'hectare, au vu de la topographie**. La **densité des opérations** à vocation d'habitat sera au moins égal à 15 logements/hectare. Les typologies d'habitat seront diversifiées, pour évoluer vers des formes d'habitat plus denses et plus compactes. Le secteur portant sur plus d'un hectare de logements, il comportera une part minimale de 20% de logements collectifs ou intermédiaires.
- la zone est à aménager en proposant un **schéma d'ensemble de développement de 1,4 hectare**,
Nota : pas d'aménagement possible au fur et à mesure des opportunités
- il s'agira de traiter les arrières de parcelle au nord et à l'ouest, en aménageant une **bande paysagère** reprenant des espèces locales, permettant de marquer la fin de l'urbanisation, et d'offrir une transition paysagère de qualité en fin d'urbanisation, sur le secteur AUa.
on pourra également pour cette bande conserver des éléments paysagers (arbres .) existants
- la **hauteur des bâtiments** est à prévoir dans un volume maximal soit en R+toiture en pente, soit en restant dans la volumétrie maximale d'un R+1 ; la topographie du site sera à prendre en compte pour l'aménagement des bâtiments notamment sur la partie sud, en veillant à les intégrer à la pente,
- Des **perméabilités pour les circulations piétonnes et cycles**, seront à réaliser avec les quartiers environnants, vers la rue Basse. Les dessertes du secteur favoriseront les modes de déplacements doux.
- Le démarrage de l'**urbanisation** du secteur pourra se faire **par tranche (avec un minimum de 0,7 ha) ou concerner l'ensemble du secteur ou si l'urbanisation a été partielle, terminer cette opération.**

Recommandations

Les **stationnements privés** sont à proposer sur chaque parcelle aménagée, en interface avec la voie d'accès.

Principe d'aménagement secteur AUa - rue Basse



