



PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

FLEXBOURG

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Approbation PLU le 12/12/2011
Révision n°1 le 07/03/2016
Modification simplifiée n°1 le 12/11/2018

**MODIFICATION SIMPLIFIEE
N°2 DU PLU**

CONSULTATION MRAE



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

67210 OBERNAI

PREAMBULE	3
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	5
LES PRINCIPES D'ORGANISATION GLOBAUX POUR LE SECTEUR IAU _H	5
LES CONDITIONS D'URBANISATION DE LA ZONE	5
LE PRINCIPE D'ORGANISATION EN MATIERE DE VOIRIE	5
LES PRINCIPES EN MATIERE D'HABITAT	6
LES PRINCIPES EN MATIERE ENVIRONNEMENTALE ET D'ECONOMIE D'ENERGIE	6
LES PRINCIPES EN MATIERE DE PAYSAGE	7

PREAMBULE

L'objet de l'orientation d'aménagement et de programmation

Aux termes de l'article L 123-1-4 du code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement.... Elles peuvent 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. Elles peuvent 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.

Elles peuvent comporter un échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

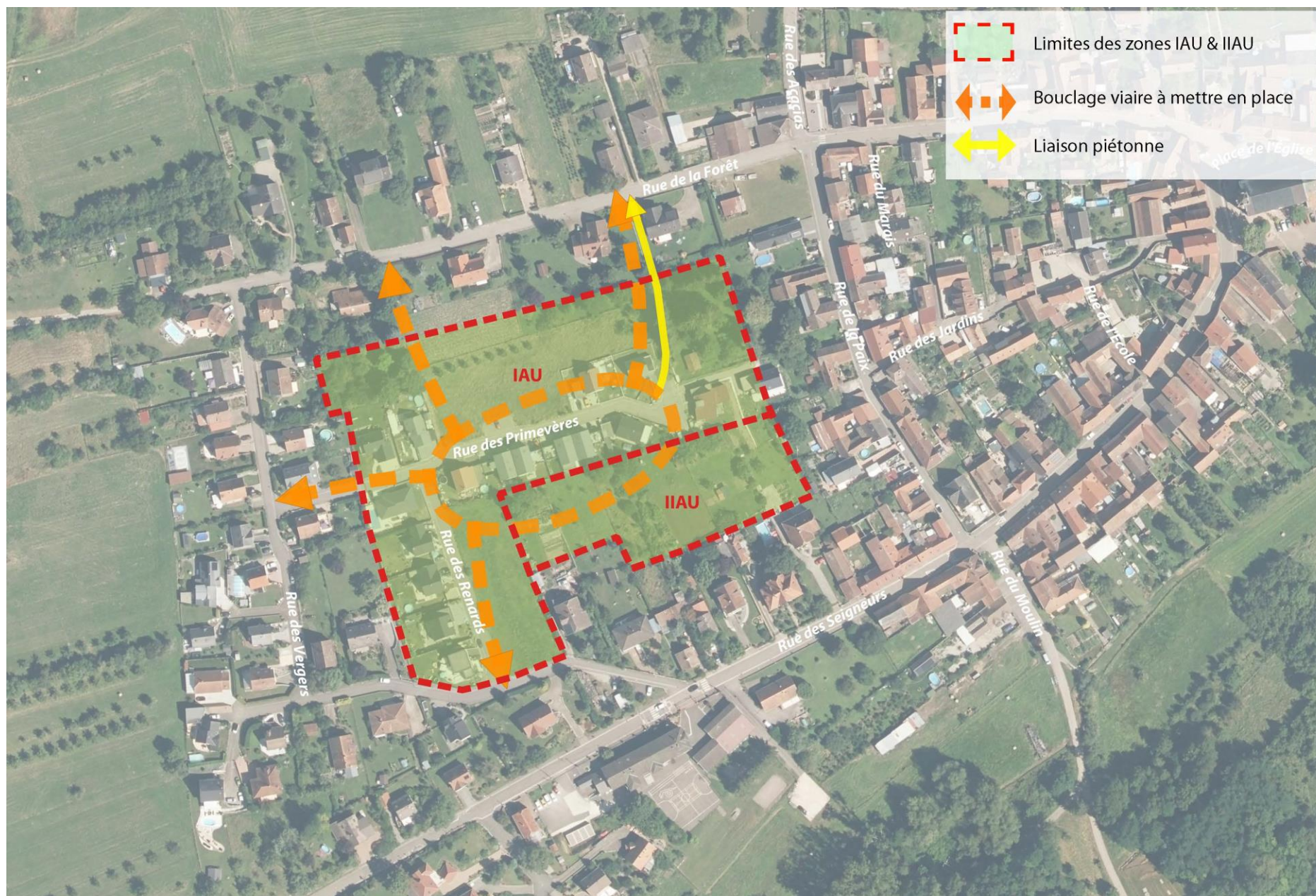
La portée de l'orientation d'aménagement et de programmation

L'article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme dispose que les orientations d'aménagement et de programmation doivent être établies :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables »,

Ainsi, les orientations d'aménagement et de programmation doivent contribuer à la mise en œuvre du PADD.





ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LES PRINCIPES D'ORGANISATION GLOBAUX POUR LE SECTEUR IAU_H

L'objectif principal est de pouvoir organiser de façon cohérente ce secteur en liaison et en continuité du tissu bâti existant et permettre, dans un avenir plus lointain l'urbanisation de la zone IIAU. Les bouclages viaires, l'implantation et la composition du bâti devront assurer une intégration harmonieuse de ce nouveau quartier.

La zone a une vocation résidentielle avec des logements diversifiés. Cette zone représente une surface de 1,93 hectare environ et permettra la réalisation d'environ 38 logements.

LES CONDITIONS D'URBANISATION DE LA ZONE

Chaque opération doit porter sur un terrain d'une superficie minimale de 5000 m² d'un seul tenant et sans enclave sauf s'il s'agit de l'achèvement de l'urbanisation de la zone.

LE PRINCIPLE D'ORGANISATION EN MATIERE DE VOIRIE

Le principe d'organisation viaire à respecter dans la zone IAU doit permettre d'assurer une liaison entre la rue de la Forêt et la rue des Vergers et de desservir à plus long terme, la zone IIAU située au sud.

~~Les deux accès prévus au Nord à partir de la Forêt seront de type piéton pour l'un et routier pour l'autre au choix de l'aménageur.~~

Deux accès routiers sont possibles au nord depuis la rue de la Forêt.

Celui le plus à l'est devra permettre au minimum la création d'une liaison piétonne sécurisée.

~~L'aménagement de la zone devra rendre possible une liaison piétonne future avec la rue de la Paix en cohérence avec l'emplacement réservé à cette fin.~~

Il est possible d'envisager plusieurs phases d'aménagement dès lors que le principe d'organisation viaire est respecté et que les modalités de financement des équipements propres à la zone sont définies.

LES PRINCIPES EN MATIERE D'HABITAT

Les principes d'aménagement visent à répondre aux objectifs du projet d'aménagement et de développement durables en matière de diversification de l'offre en logements et de mixité fonctionnelle selon les principes suivants :

- Favoriser les mixités fonctionnelles, sociales et générationnelles,
- Privilégier des formes d'habitat économes en consommation d'espace notamment de l'habitat collectif et intermédiaire à raison d'environ 25% sur l'ensemble de la zone,
- Respecter une densité minimum de 20 logements à l'hectare.

LES PRINCIPES EN MATIERE ENVIRONNEMENTALE ET D'ECONOMIE D'ENERGIE

La qualité de l'aménagement proposé repose sur la prise en compte des préoccupations environnementales selon les principes suivants :

- Assurer une gestion raisonnée des eaux pluviales ; les eaux pluviales devront être recueillies à la parcelle et pourront participer à l'arrosage des espaces verts.
- Rendre perméable la plus grande partie des espaces libres de constructions : enherbement, sol stabilisé, engravilloné, etc..
- Limiter les affouillements et exhaussements pour éviter les terrassements importants.
- Prise en compte des données climatiques (exposition au soleil, aux vents dominants etc..) pour l'implantation et l'organisation des pièces principales ainsi que l'aménagement des espaces extérieurs.
- Encourager des formes d'habitat économes en énergie et l'architecture bioclimatique.
- Utiliser préférentiellement les énergies renouvelables (chauffage solaire, bois, géothermie, etc.....).
- Volumétrie des constructions et orientation des faîtages permettant la mise en place d'un minimum de 15 m² de panneaux solaires (circulation d'eau chaude, photo-voltaïque) en toiture.

LES PRINCIPES EN MATIERE DE PAYSAGE

La qualité de l'aménagement devra prendre en compte les caractéristiques paysagères du site selon les principes suivants :

- Conservation et préservation au maximum des boisements et vergers existant,
- Privilégier les essences locales pour les aménagements paysagers,
- Engagement de favoriser la prairie extensive autour des constructions par opposition à l'engazonnement consommateur d'engrais,
- Favoriser l'insertion paysagère, en plantant des haies composées d'essences indigènes.

Sont préconisées les essences indigènes suivantes : Troène, Charme, Fusain d'Europe, Noisetier, Cornouiller, Erable champêtre, Viburnum, Saule, Laburnum, Lilas, Cotoneaster, Pyracantha. Les haies mono variétales sont proscrites.

Les haies bocagères seront également constituées d'essences indigènes : Troène, Charme, Noisetier, Cornouiller, Erable, Viburnum, Saule, Sureau, Bouleau, Aulne, Prunier, Sorbier, ...