

PLAN LOCAL d'URBANISME

Dossier approuvé

Fortschwihr



2b. Orientations d'aménagement et de programmation

Révision du P.O.S.-P.L.U.
Projet arrêté par Délibération du Conseil
Municipal du 17 février 2014

Le Maire



17 février 2014

Sommaire

Rappel réglementaire.....	5
1. Secteurs AUd situés au Nord du village : principes de composition.....	7
2. Secteur AUa du collège : principes de composition	9
3. Secteur AU « extension de zone d'activités » : principes de composition.....	11

Le présent document prend en compte un ensemble de remarques, observations, propositions effectuées depuis le 13 mai 2013, moment où la phase d'étude et de projet a été arrêtée par le conseil municipal de Fortschwihr.

Ces remarques, observations, propositions ont été effectuées, soit par les personnes publiques associées lors de leur consultation officielle, soit lors de l'enquête publique.

Elles ont fait l'objet, pour un certain nombre d'entre elles, d'une décision de prise en compte par la commune.

Les différentes pièces constitutives du PLU arrêté ont donc été modifiées ou complétées en conséquence avant approbation de la procédure.

Rappel réglementaire

Les articles L.123-1-4 (modifié par la loi du 12/07/2010) et L. 123-5 du Code de l'Urbanisme précisent :

Art. L.123-1 4 :

- 1) En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. C'est dans les orientations relatives à l'aménagement qu'est prévue la possibilité de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU et de la réalisation des équipements.

- 2) En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées.

Ces objectifs doivent permettre une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements entre les quartiers d'une même commune.

Les orientations tiennent lieu de programme local d'habitat (PLH).

Toutefois, lorsque la commune qui établit et approuve le PLU n'est pas membre d'un EPCI, le PLU ne comprend pas les règles, orientations et programmations concernant l'habitat, développées ci-dessus.

Les dispositions de la loi du 12/07/2010 sur le contenu "PLH" intégré dans les orientations d'aménagement et de programmation des PLU intercommunaux, remplacent celles de la loi Boutin du 25/03/2009 qui stipulaient "Lorsqu'ils sont élaborés et approuvés par des EPCI dont ils couvrent l'intégralité du territoire, les PLU intègrent les dispositions des PLH définies aux articles L.302.1 à L.302.4 du Code de la Construction et de l'habitation et tiennent lieu de PLH".

- 3) En ce qui concerne les transports et déplacements, les orientations d'aménagement et de programmation définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement. Elles tiennent lieu de plan de déplacements urbains.

Toutefois, si le PLU est élaboré par une commune non membre d'un EPCI ou par un EPCI qui n'est pas autorité organisatrice des transports urbains, il ne comprend pas, dans ses orientations d'aménagement et de programmation, les règles, orientations et programmations relatives aux transports et aux déplacements.

Art. L.123-5 :

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissement et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L.123-1 et avec leurs documents graphiques.

Le P.L.U. de Fortschwihr propose différents espaces classés en secteurs à urbaniser (type **AUx**) qui vont capter le développement urbain à court et moyen termes en dehors des zones urbaines (type **U**).

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs pourra s'effectuer dans le cadre du présent P.L.U. sous forme d'opérations d'ensemble nécessitant une réelle réflexion d'aménagement débouchant sur un projet concret et de qualité.

Afin de compléter les éléments réglementaires, et de les illustrer le cas échéant, le présent document fixe pour quatre secteurs des principes d'aménagement qui devront être pris en compte et transcrits dans les projets d'urbanisation.

Ces orientations d'aménagement et de programmation pourront être conservées ou réajustées selon les projets si nécessaire, à condition d'en perpétuer l'esprit et/ou de proposer des solutions de qualité équivalente. De la réussite de ces opérations dépend, en partie, la qualité du cadre urbain futur de la commune de Fortschwihr.

C'est pourquoi, l'aménagement de ces ensembles de terrains devra être compatible, au-delà du règlement, avec les principes généraux et particuliers définis ci-après. A travers ces orientations d'aménagement et de programmation, l'occasion est donnée à la commune de promouvoir des nouveaux espaces urbains répondant aux besoins locaux en terme d'habitat, d'équipement et d'activités.

I. Secteurs AUd situés au Nord du village : principes de composition

Ces deux secteurs sont situés au Nord de l'agglomération du village de Fortschwihr et constituent deux opportunités intéressantes du point de vue urbain : elles forment deux « dents creuses » au sein d'opérations urbaines existantes et sont situées quasiment à égale distance de la mairie et du collège.

D'une surface d'environ 50 ares chacune, elles peuvent faire rapidement l'objet d'une opération d'urbanisme car elles sont desservies par des voies et des réseaux suffisants. Les principes à mettre en œuvre sont explicités ci-dessous et illustrés sur la carte qui suit :

- Concevoir chaque secteur comme un véritable nouveau quartier.
- Proposer des solutions d'aménagement sur l'ensemble de chaque secteur d'extension.
- Promouvoir une diversité et un équilibre entre différentes formes d'habitat.
- Les densités urbaines recherchées seront de 20 logements à l'hectare.
- Permettre des fonctions d'accompagnement de l'habitat, notamment des services compatibles avec une zone d'abord résidentielle.
- Valoriser l'espace Nord au contact de la zone verte tampon par rapport aux gazoducs existants et en continuité avec la coulée verte Nord se prolongeant sur le ban de Muntzenheim par un traitement végétal.

- Valoriser l'accès « rue du Rothmatt » dans un cas (secteur AUd Ouest) et « rue des Charmilles » dans l'autre (secteur AUd Est). Dans ce dernier cas, tenter de relier ce futur quartier par des circulations piétonnes et/ou cyclables.
- Gérer au travers d'un aménagement d'ensemble et de qualité les interfaces entre ces deux quartiers et leur environnement urbain et/ou naturel.



Sources : BD Ortho – IGN – 2007, Plan de zonage du PLU – réalisation : Adauhr

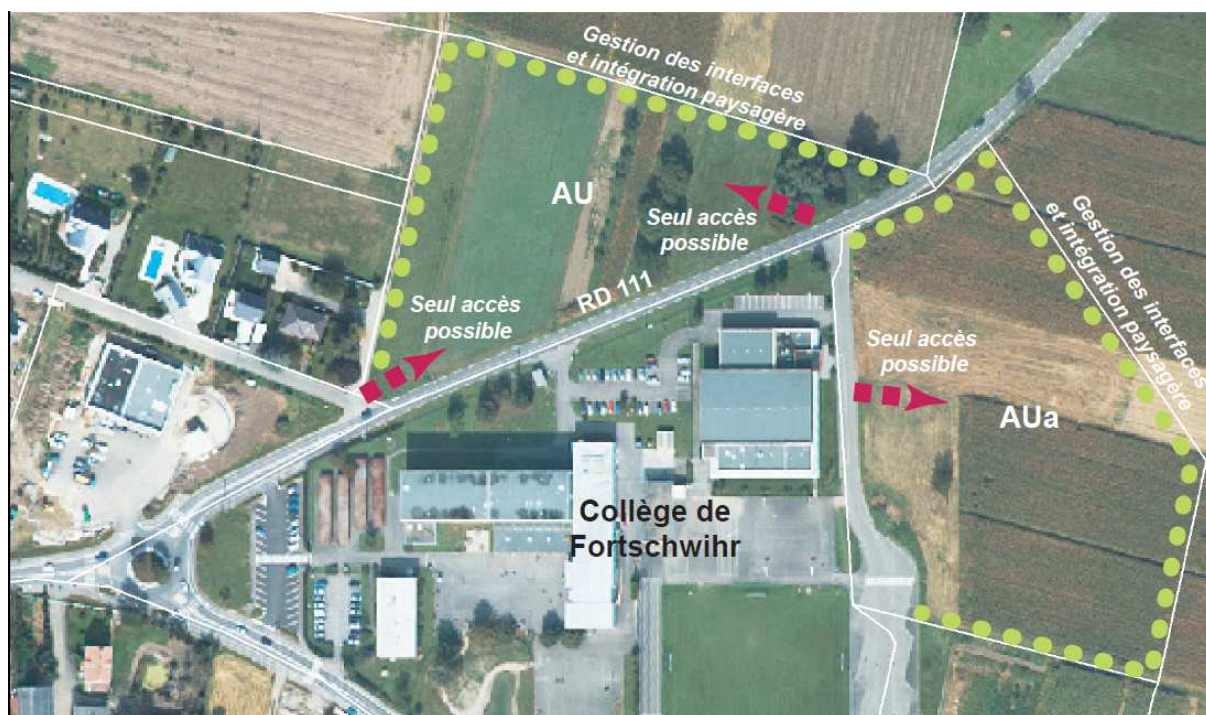
2. Secteur AUa du collège : principes de composition

Ce secteur d'extension AUa est dévolu exclusivement aux besoins d'extension éventuels du collège de Fortschwih. Il est situé à l'Est des installations scolaires existantes, en entrée d'agglomération.

Il propose en cas de besoin une offre foncière mobilisable, à condition d'y acquérir le foncier nécessaire et de réaliser une opération d'ensemble.

D'une surface d'environ 2 hectares potentiels, il devra respecter les principes à mettre en œuvre ci-dessous et illustrés sur la carte qui suit :

- Définir une organisation qui mobilise au mieux le potentiel foncier de ces terrains, ou d'une partie de ces terrains si le besoin d'extension ne nécessite pas l'utilisation de la totalité du secteur AUa.
- Proposer un aménagement qui prenne en compte l'existence du chemin qui sépare le secteur AUa des installations actuelles du collège, chemin qui sert d'accès au collège et à ses équipements sportifs. Ce chemin pourra servir de support à l'accès de la zone d'extension.
- Aucun autre accès sur la RD111 ne sera autorisé pour desservir le secteur AUa.
- La réflexion d'aménagement devra porter sur la totalité du secteur AUa ou sur une portion seulement en cas de besoin limité. Si l'extension ne porte que sur une portion du secteur AUa, tous les principes mentionnés dans cette orientation d'aménagement comme sur le plan illustratif suivant devront être respectés et mis en œuvre. Si cette portion correspond à une première phase d'une extension plus importante à terme, le projet d'aménagement devra porter sur tout le secteur AUa afin de ne pas obérer l'avenir.
- Privilégier les toitures plates ou à très faible pente afin de rester en cohérence avec les bâtiments du collège (secteur UBa) et de la zone d'activités existante (zone UE) et proposer des implantations des bâtiments et des installations nécessaires qui s'intègrent harmonieusement et qualitativement dans cette entrée d'agglomération.
- Gérer au travers d'un aménagement d'ensemble et de qualité les interfaces entre cette extension et son environnement urbain et/ou naturel.
- Réaliser les plantations prévues au plan de zonage le long de la RD 111.



Sources : BD Ortho – IGN – 2007, Plan de zonage du PLU – réalisation : Adauhr

3. Secteur AU « extension de zone d'activités » : principes de composition

Ce secteur de réserve foncière AU est dévolu exclusivement aux besoins d'extension de la zone d'activités commerciale, artisanale et de service implantée dans le hameau de Fortschwihr (zone UE existante). Il est situé au Nord-Ouest des installations scolaires existantes, en entrée d'agglomération.

D'une surface d'environ 1,5 hectare, l'urbanisation effective de ce secteur devra respecter les principes d'aménagement à mettre en œuvre ci-dessous et illustrés sur la carte qui précède :

- Définir une organisation qui mobilise au mieux le potentiel foncier de ces terrains.
- Proposer un aménagement qui prenne en compte les deux seules possibilités d'accès à partir de la RD 111. Ces derniers sont mentionnés sur l'illustration précédente. L'aménagement de l'accès Sud pourra comprendre un moyen de liaison douce avec la zone d'activités UE existante. L'aménagement de l'accès Nord doit prendre en compte la circulation générée par le collège et son extension le cas échéant, si elle doit se faire rapidement.
- Aucun autre accès sur la RD111 ne sera autorisé pour desservir le secteur AU.
- Privilégier les toitures plates ou à très faible pente afin de rester en cohérence avec les bâtiments du collège et de la zone d'activités existante (zone UE) et proposer des implantations des bâtiments et des installations nécessaires qui s'intègrent harmonieusement et qualitativement dans cette entrée d'agglomération.
- Gérer au travers d'un aménagement d'ensemble et de qualité les interfaces entre cette extension et son environnement urbain et/ou naturel.
- Assurer une interface paysagère et environnementale de qualité (plantations à prévoir afin de créer un masque végétal) avec le quartier résidentiel existant et éloigner autant que faire ce peu toute activité nuisante de cette zone d'interface.