

PLAN LOCAL D'URBANISME



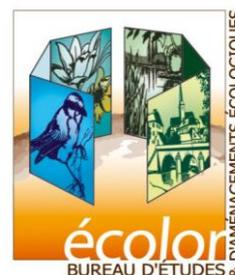
COMMUNE DE d'OTTERSTHAL



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Dossier annexé à la DCM du 09 mars 2020

Monsieur le Maire
M. Daniel GERARD



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont pour objectif d'apporter des précisions sur certains secteurs de la Commune.

Des zones U et AU peuvent faire l'objet d'OAP en lieu et place du règlement écrit : OAP sectorielles d'aménagement sans disposition réglementaire, selon l'article R151-8 du code de l'urbanisme.

Préambule

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.
(article L 151-6 du Code de l'Urbanisme)

Selon 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 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.

En application de l'article L 152-1 du Code de l'Urbanisme dit que « 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.** »

Les opérations d'aménagement et de construction doivent être réalisées dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation et conformément au règlement du PLU.

Un permis de construire pourra être refusé au motif qu'il n'est pas compatible avec les orientations d'aménagement définies dans le présent document.

I. LE CONTEXTE

L'objectif communal est, à l'horizon 2035, d'atteindre environ 890 habitants.

Partant de cet objectif de croissance, la commune a évalué ses **besoins de production de logements** en prenant également en compte les besoins de production de logements nécessaires pour assurer sa stabilité démographique **(21 logements)**.

En effet, la tendance actuelle au desserrement de la taille des ménages nécessite de proposer davantage de logements pour maintenir un même niveau de population. Une projection de 2,2 habitants par logement a été retenue pour 2035.

Les perspectives de développement de la commune, conduiront à la création de 4 à 5 logements annuellement.

Le PLU d'Ottersthal affiche un besoin en logement d'environ 70 nouveaux logements. Environ 25% de ces nouveaux logements se feront en densification et 75% en extension.

Ottersthal se situe dans l'aire urbaine de Saverne (SCOT de Saverne) qui impose une densité minimale de construction de 30 logements par hectare dans les zones d'extension.

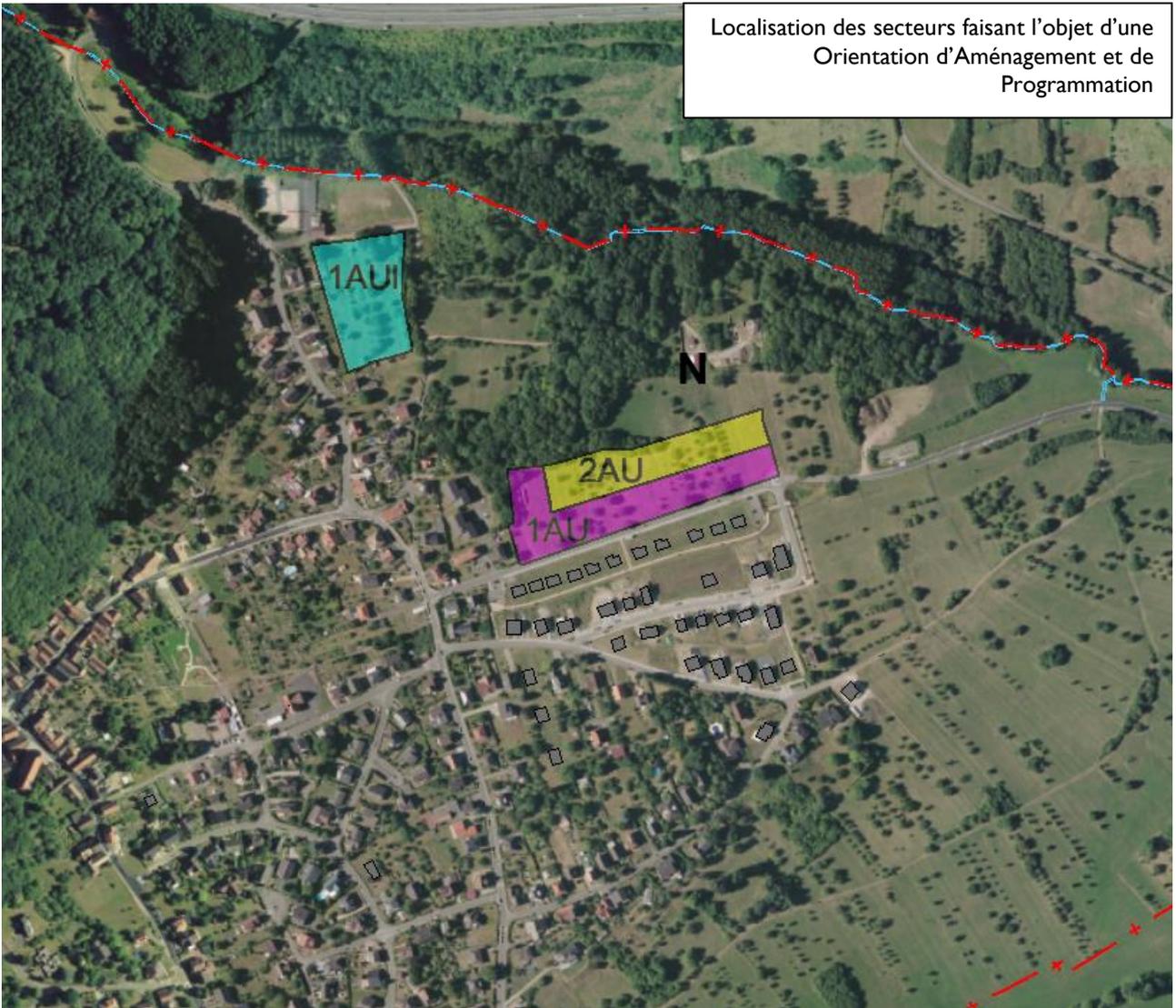
Le PLU d'Ottersthal comporte :

- **une zone d'urbanisation à vocation d'habitat à court moyen terme (zone IAU),** route de Monswiller, en réciprocity du lotissement existant en bordure de cette route.
- **une zone d'urbanisation à vocation d'habitat à long terme (zone 2AU),** à l'arrière de la précédente zone IAU.
- **une zone d'urbanisation à vocation d'équipements collectifs et de loisirs, à court et moyen terme IAU1** à la sortie Nord du village à proximité du secteur d'équipements sportifs et de loisirs.

Les zones d'urbanisation futures ont été réalisées de manière à **limiter l'étalement urbain** en concentrant les secteurs d'urbanisation future à proximité immédiate du tissu urbanisé.

Les zones IAU, IAU1 et 2AU font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Localisation des secteurs faisant l'objet d'une
Orientation d'Aménagement et de
Programmation



II. LE SECTEUR IAU – ROUTE DE MONSWILLER

La zone IAU fait partie du projet d'aménagement d'ensemble, d'une superficie de 1,75 ha, en bordure de la route de Monswiller.

L'aménagement de ce secteur se fera en deux temps. Dans un premier temps, l'aménagement se fera en bordure de la route de Monswiller (zone IAU) et dans un second temps, à l'arrière de cette zone IAU (zone 2AU).

Dans un premier temps, la zone IAU, d'une superficie de 1 ha, sera aménagée tout en permettant l'aménagement future de la zone 2AU, située à l'arrière.

L'aménagement de cette zone IAU pourra se faire par phases en respectant l'Orientation d'Aménagement et de Programmation globale sur l'ensemble de la zone.

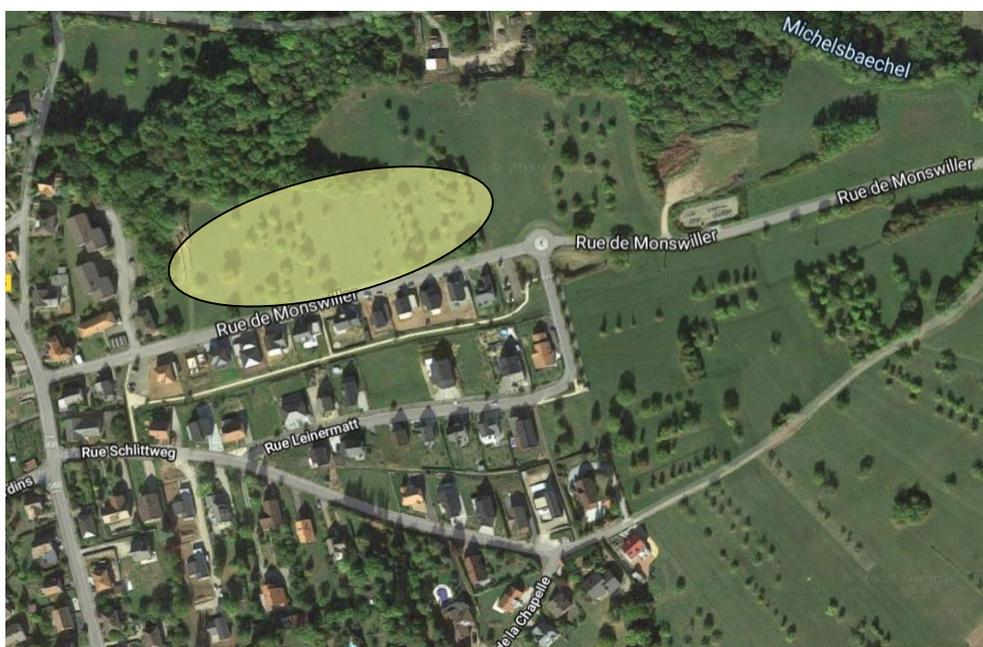
I. Localisation

La zone IAU est située à l'Est du village, elle va permettre de compléter l'urbanisation de la commune et de la densifier en réciprocity avec le lotissement qui vient de se terminer, en face route de Monswiller.

Elle a actuellement une vocation agricole (prairie de fauche avec quelques arbres fruitiers) et couvre 1 ha.

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future en partie équipée.

Environ 40% de la zone IAU est propriété communale. Les parcelles qui accueilleront les logements collectifs ainsi que la voirie de desserte vers la zone 2AU (à l'arrière) sont toute propriété de la commune.



2. Insertion architecturale, urbaine et paysagère

Elle fera l'objet d'une opération d'ensemble. Un redécoupage parcellaire sera à prévoir pour pouvoir densifier les constructions. **Une densité minimale de 30 logements par hectare** devra être appliquée (dans l'aire urbaine du SCOT dont fait partie Ottersthal) ce qui fait un potentiel d'une trentaine de logements pour cette zone d'aménagement IAU.

L'aménagement de cette zone permettra de marquer l'entrée Ouest du village avec des constructions de part et d'autre de la rue de Monswiller.

Les constructions devront être édifiées en recul de 5 m par rapport à l'alignement.

Une mixité en matière de typologie doit être recherchée : des logements diversifiés en termes de taille et adaptés aux besoins (personnes âgées, familles monoparentales...).

3. Qualité environnementale et prévention des risques

Les surfaces libres de toutes constructions seront aménagées et **un minimum de 50%** de ces surfaces libres sera aménagé en **espaces non imperméabilisés**.

4. Besoins en matière de stationnement et espaces publics

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des nouvelles constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur la parcelle ou dans son environnement immédiat.

Le stationnement sera créé entre les collectifs Kuhn à proximité Ouest du secteur et les futurs bâtiments collectifs de la zone IAU.

5. Desserte des terrains par les voies

L'accès se fera à partir de la rue de Monswiller.

Une voie d'accès desservir les collectifs avec une aire de retournement. Lors de l'aménagement de la zone 2AU, cette voirie se poursuivra pour desservir la zone 2AU avec un bouclage pour revenir sur la rue de Monswiller à l'extrémité de la zone IAU.

Les logements en bordure de la rue de Monswiller auront des accès directs depuis cette voie.

Des continuités piétonnes seront également réalisées.

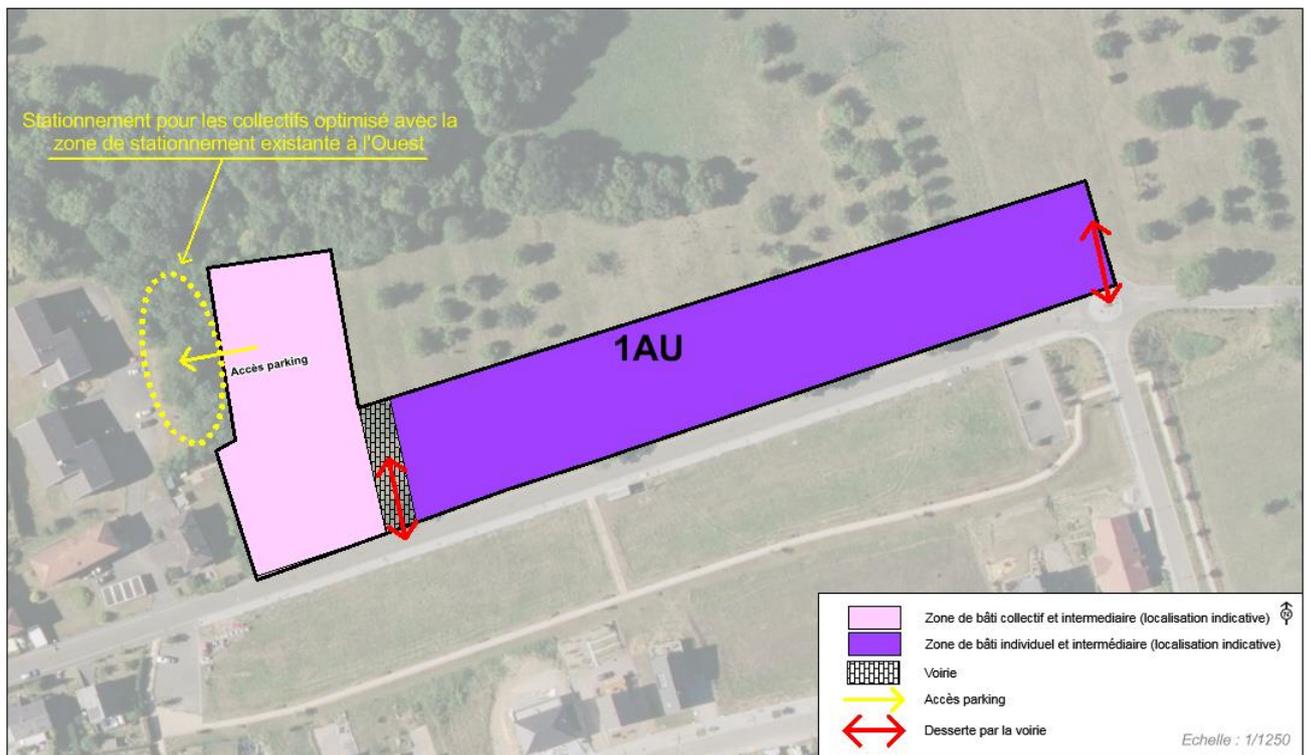
6. Desserte des terrains par les réseaux

La zone sera en assainissement collectif (station collective en capacité pour traiter les eaux usées issues des futurs logements).

La **desserte électronique** à très haut débit sera favorisée.

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE D'OTTERSTHAL

Zone 1AU : route de Monswiller
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



III. LE SECTEUR 2AU – ROUTE DE MONSWILLER

La zone 2AU fait partie du projet d'aménagement d'ensemble, d'une superficie de 1,75 ha, en bordure de la route de Monswiller.

Elle correspond à la partie arrière de la zone 1AU.

L'aménagement de cette zone 2AU ne pourra se faire que si la zone 1AU est déjà aménagée. Elle se fera en respectant l'Orientation d'Aménagement et de Programmation globale sur l'ensemble de la zone.

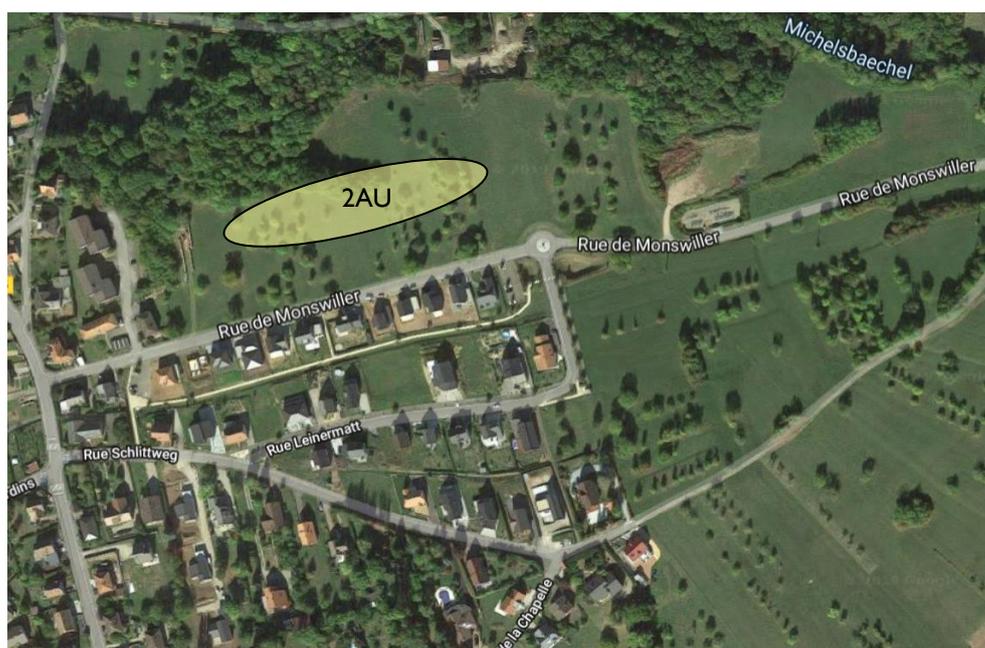
I. Localisation

La zone 2AU est située à l'Est du village, elle va permettre de compléter l'urbanisation de la commune et de la densifier en réciprocity avec le lotissement qui vient de se terminer, en face route de Monswiller.

Elle a actuellement une vocation agricole (prairie de fauche avec quelques arbres fruitiers) et couvre 0,75 ha.

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée.

Environ 40% de la zone 2AU est propriété communale.



2. Insertion architecturale, urbaine et paysagère

Elle fera l'objet d'une opération d'ensemble. Un redécoupage parcellaire sera à prévoir pour pouvoir densifier les constructions. **Une densité minimale de 30 logements par hectare** devra être appliquée (dans l'aire urbaine du SCOT dont fait partie Ottersthal) ce qui fait un potentiel d'une vingtaine de logements pour cette zone d'aménagement 2AU.

3. Qualité environnementale et prévention des risques

L'insertion paysagère des bâtiments sera recherchée

4. Besoins en matière de stationnement et espaces publics

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des nouvelles constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur la parcelle ou dans son environnement immédiat.

5. Desserte des terrains par les voies

L'accès se fera à partir de la rue de Monswiller par un bouclage.

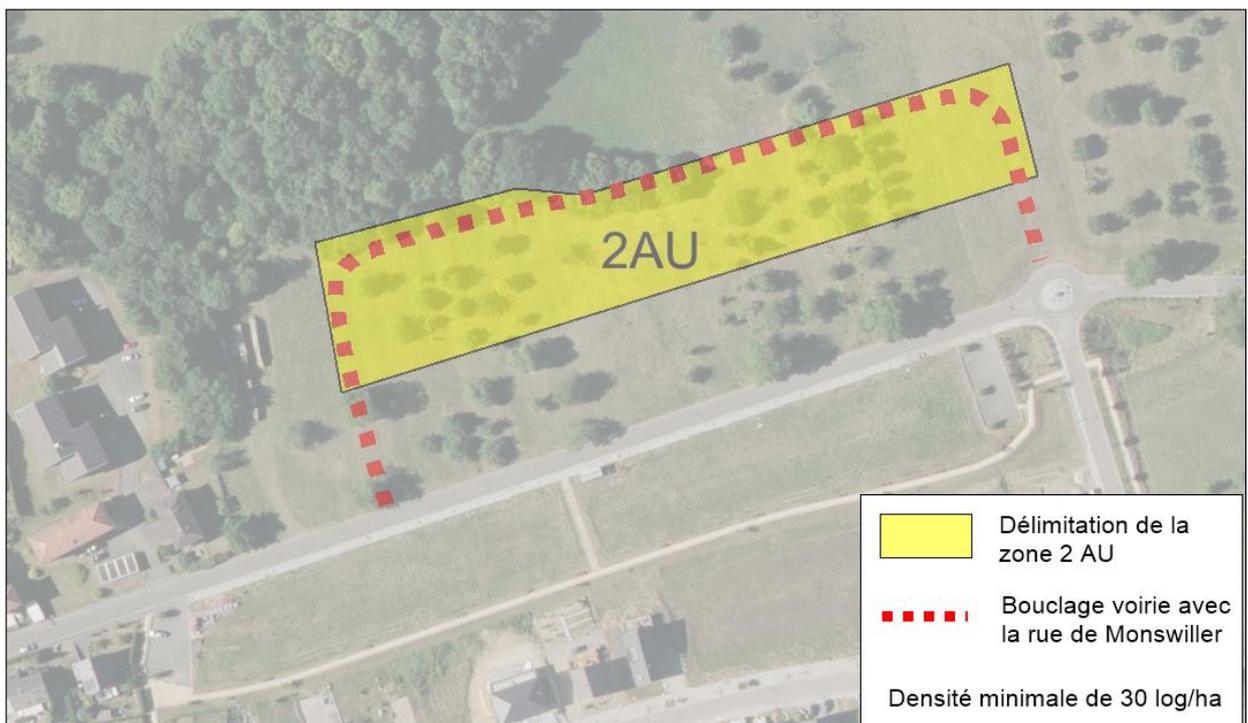
6. Desserte des terrains par les réseaux

La zone sera en assainissement collectif (station collective en capacité pour traiter les eaux usées issues des futurs logements).

La **desserte électronique** à très haut débit sera favorisée.

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE D'OTTERSTHAL

Zone 2AU : route de Monswiller
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



IV. LE SECTEUR IAUI – AU NORD DU VILLAGE

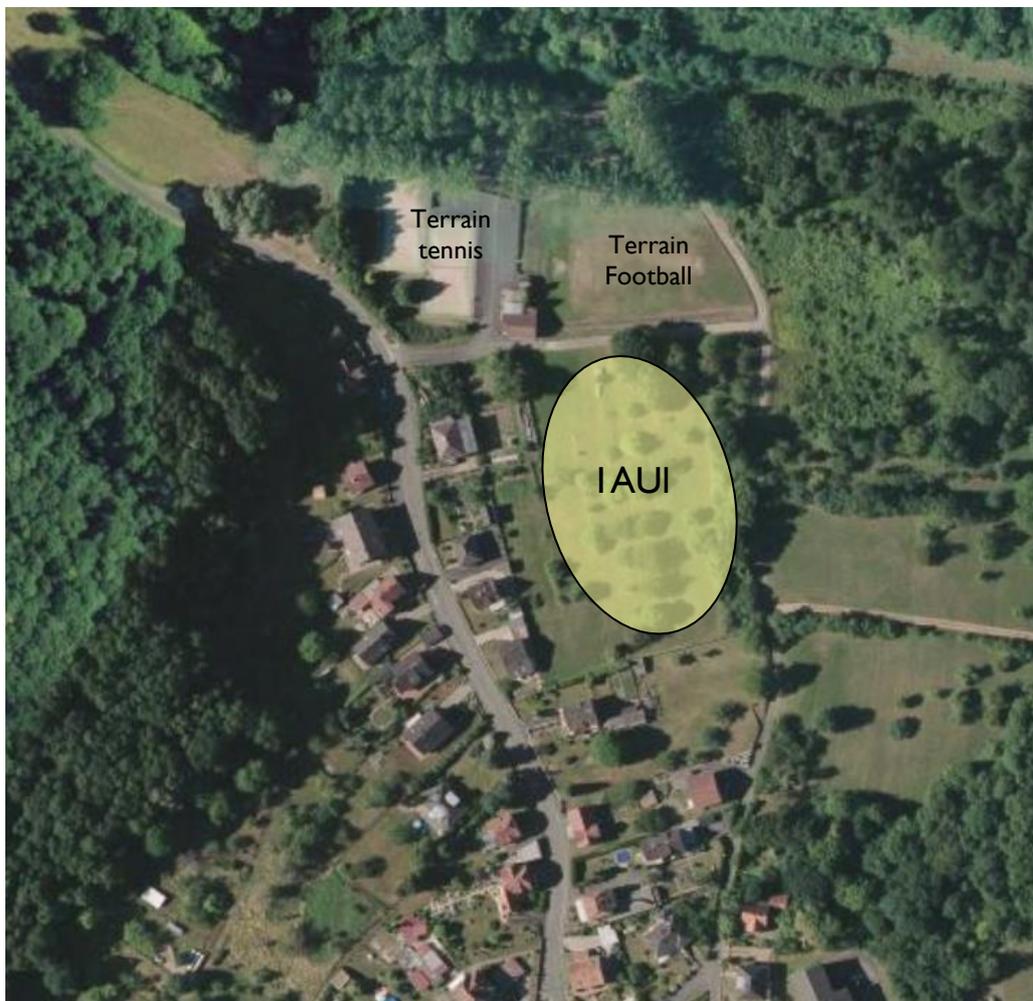
I. Localisation

La zone IAUI est située au Nord du village, à proximité de la zone sportive (terrains de football et de tennis) doit permettre de développer ce secteur avec un équipement collectif (salle polyvalente).

Elle a actuellement une vocation agricole (prairie de fauche avec quelques arbres fruitiers) et couvre 0,80 ha.

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée.

La zone IAUI est concernée par les zones à dominante humide (territoires artificialisés). Des sondages pédologiques seront réalisés par le porteur de projet lors de l'aménagement de la zone.



2. Insertion architecturale, urbaine et paysagère

Elle permettra d'accueillir une salle polyvalente avec les parkings nécessaires pour ce type d'équipement.

3. Qualité environnementale et prévention des risques

Les surfaces libres de toutes constructions seront aménagées et **un minimum de 50%** de ces surfaces libres sera aménagé en **espaces non imperméabilisés**.

Des plantations seront réalisées en bordure Ouest et Sud de la zone afin de créer une zone tampon vis à vis des constructions d'habitation.

La haie à l'Est, en bordure du chemin de l'Hermitage sera préservée.

La zone est concernée par la zone à dominante humide (secteur artificialisé). Des sondages pédologiques devront être réalisés par le futur porteur de projet.

4. Besoins en matière de stationnement et espaces publics

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des nouvelles constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur la parcelle ou dans son environnement immédiat.

5. Desserte des terrains par les voies

L'accès se fera à partir de la rue d'Eckartswiller par le sentier communal.
Le sentier piétons sera préservé, rue de l'Hermitage, à l'Est de la zone.

6. Desserte des terrains par les réseaux

La zone sera en assainissement collectif.

