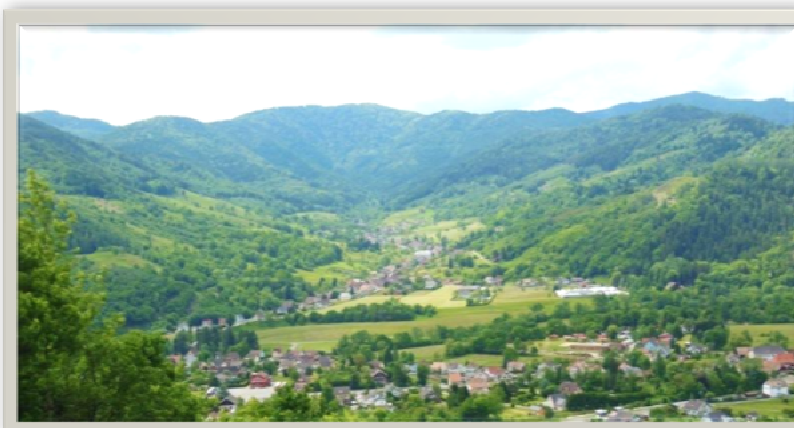


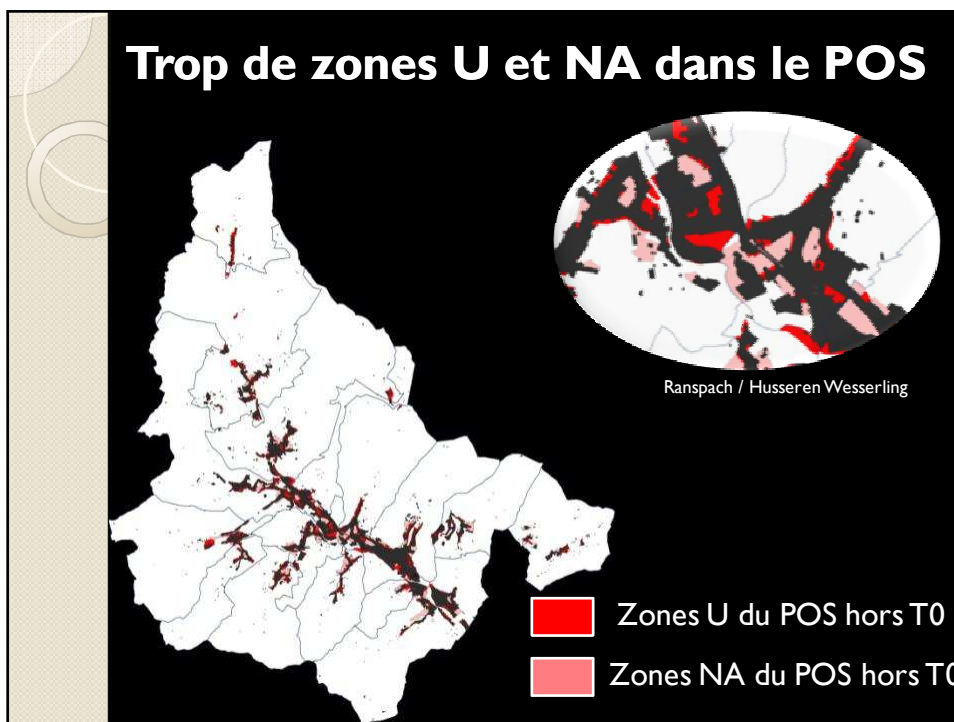
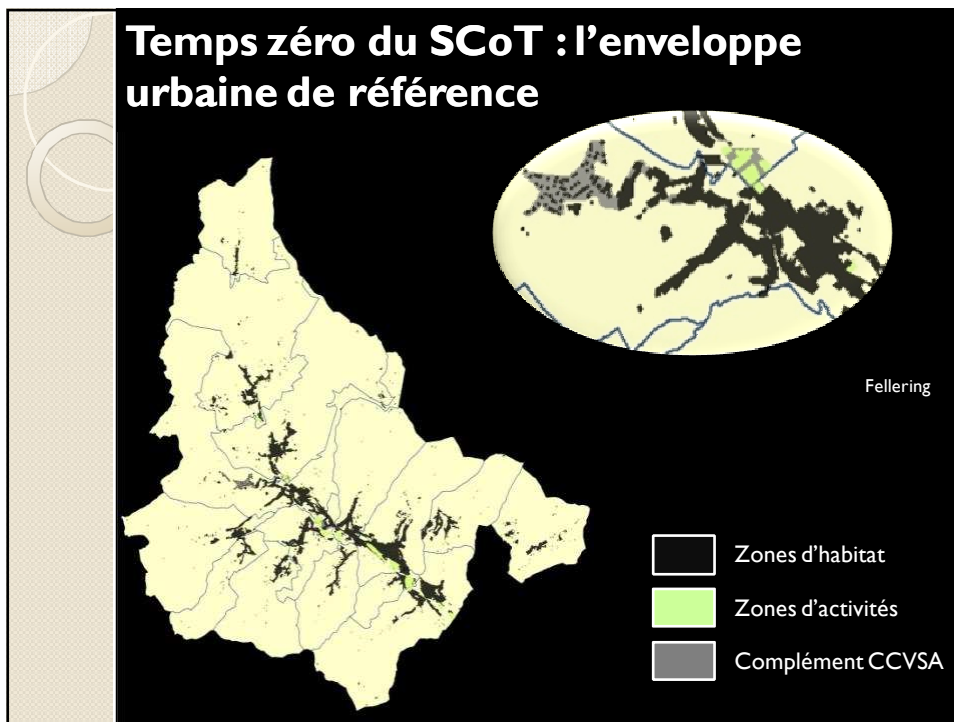
## DEVELOPPEMENT URBAIN ET VILLAGEOIS



Réunion publique du 23 février 2016

### Objectifs

- Maintenir de belles rues villageoises.
- Favoriser un urbanisme de qualité, attractif et abordable qui permette à une population jeune de s'installer, à de nouveaux habitants d'être accueillis.
- Organiser le développement urbain dans des sites non-contraints en respectant les quotas du SCoT.



## Surfaces d'extension pour l'habitat (données SCoT)

Consommation maximale en dehors du temps zéro pour des zones U et IAU

Commune	Surface en ha
Fellering	6
Geishouse	2,5
Goldbach-Altenbach	2,5
Husseren-Wesserling	3
Kruth	1,5
Malmerspach	2
Mitzach	1,5
Mollau	1
Moosch	5
Oderen	2
Ranspach	1
Saint-Amarin	5
Storckensohn	0,5
Urbès	1,5
Wildenstein	0,5

## Méthodologie de travail

- **Respect des quotas** d'extension attribués par le SCoT à chaque commune
- **Répartition** des futures zones U et AU en extension **décidée par chaque commune**

Dans le respect des **objectifs du PADD**, et des **enjeux environnementaux et patrimoniaux** (zone inondable, trame verte et bleue, périmètre de captage, façade urbaine à préserver, ...)

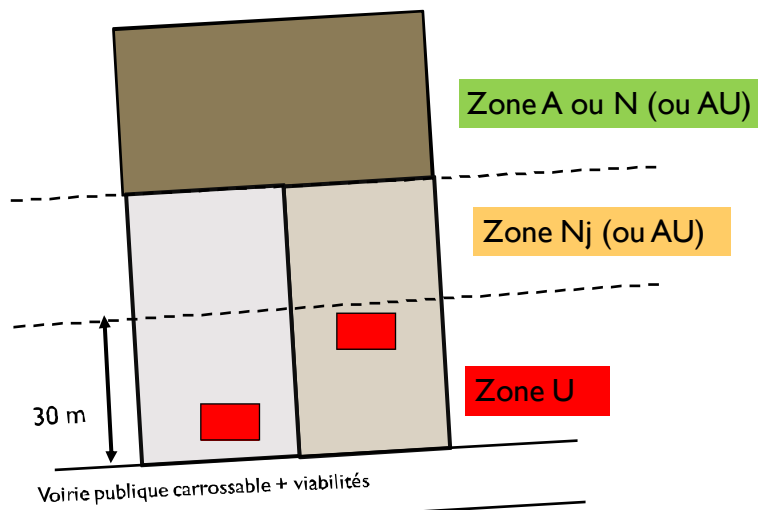
## Définition d'une zone U

- Un terrain en zone U doit être **viabilisé** c'est-à-dire desservi par :
  - + Une voirie publique carrossable
  - + Un réseau d'eau potable en capacité
  - + Un réseau d'électricité en capacité
- **Si ces 3 conditions ne sont pas réunies, le terrain n'est pas constructible et ne sera pas en zone U**

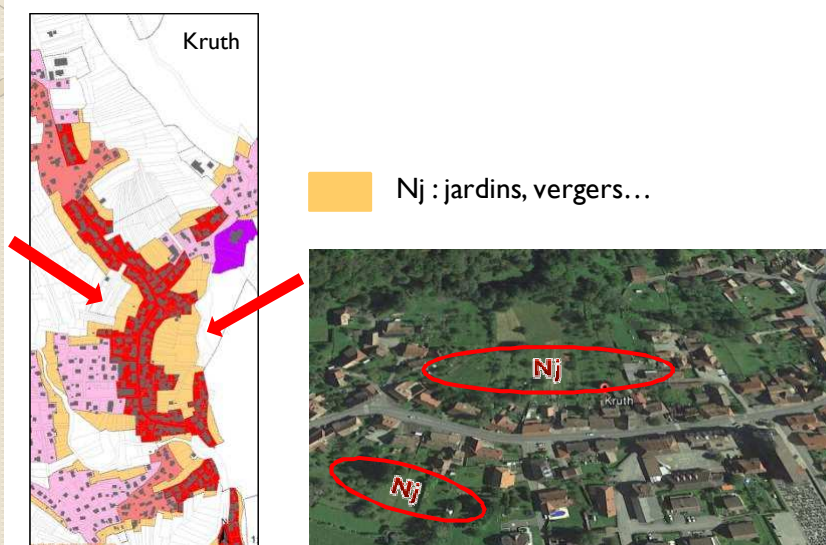
## Méthodologie pour les zones U

- Toutes les habitations isolées sont en zones A ou N
- En zone U : maintien de la constructibilité sur 30 mètres de profondeur
- Au-delà des 30 mètres, c'est une zone AU, A ou N/Nj

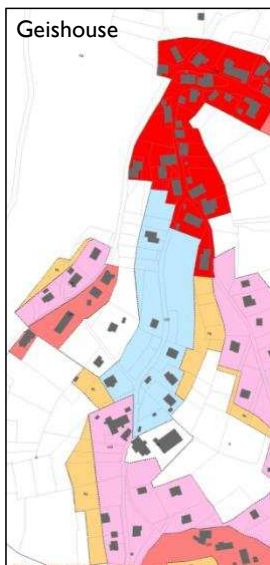
## Schéma de principe



## Principe de zone U



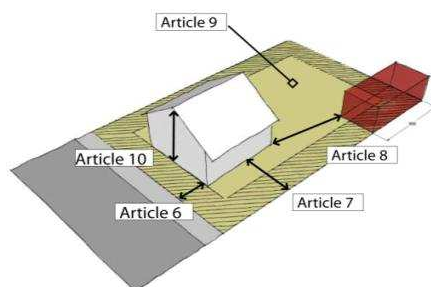
## Caractéristiques des zones U



- Ua : centre ancien
- Uap : centre ancien patrimonial
- Ub : espaces résidentiels de 1950 à nos jours, relativement denses et structurés
- Ud : espaces urbains très peu denses et non structurés

## Règlement des zones urbaines

- Permis de démolir obligatoire en zones Ua, Uap, Ub et Ud
- Façade arrière à maximum 30 m de la voie
- Différents articles
  - 6 : par rapport à la rue
  - 7 : par rapport aux voisins
  - 8 : entre constructions sur un même terrain
  - 9 : emprise au sol
  - 10 : hauteur



## Règlement des zones urbaines

- **Rappel Ua et Uap** (vu le 10 février 2016)
  - Recul de la voie : par rapport aux constructions voisines
  - Recul par rapport aux voisins : minimum en limite avec un voisin
  - Hauteur maximale par rapport aux constructions voisines, ou 17 m au faîtage/TN
  - Règles architecturales pour le bâti d'avant 1950

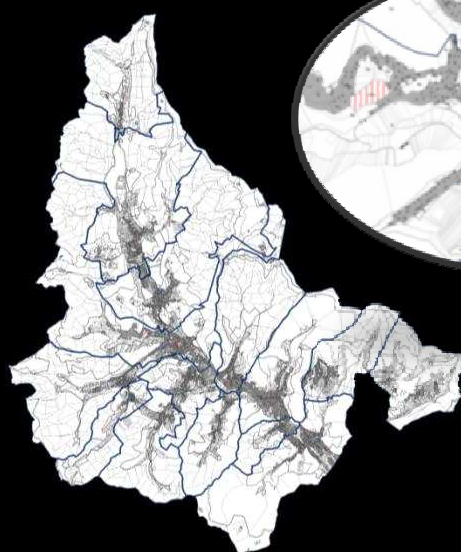
## Règlement des zones urbaines

- **Zone Ub**
  - Recul de 4 m de la voie
  - Limite ou recul des voisins, minimum 3 m
  - Hauteur maximale : 20 m au faîtage/TN
- **Zone Ud**
  - Recul de 4 m de la voie, ou alignement par rapport aux façades voisines, ou OAP
  - Limite ou recul des voisins : OAP
  - Hauteur maximale : 13 m au faîtage/TN

## Caractéristique des zones AU

- Zones **A U**rbanser
  - Secteur non viabilisé ou insuffisamment viabilisé : voirie carrossable, réseau eau potable, réseau électrique **inexistant ou pas en capacité**
  - IAU : zone urbanisable destinée à la mixité qualitative : habitat, services, commerces, activités diverses, équipements collectifs
  - 2AU : zone de réserve foncière, mobilisable après modification du PLUi

## Zones AU de la Vallée



Fellingering

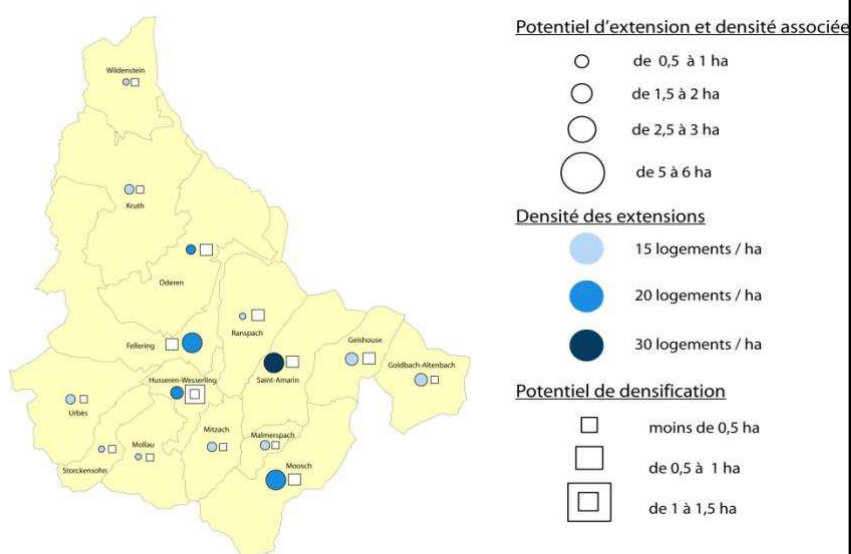
- IAU : 42 ha  
dont 30 ha en extension
- IIAU : 19 ha en extension



## Densité obligatoire en logements (données SCoT)

	Logement/ha
Saint-Amarin	30 35 à 500 m d'une gare
Fellinging Husseren-Wesserling Oderen Moosch	20 25 à 500 m d'une gare
Autres communes	15

## Constructibilité en extension et en densification (données SCoT)



## Répartition de l'habitat collectif et individuel (données SCoT)

	Part des collectifs et intermédiaires	Part de l'individuel
Saint-Amarin	50 %	50 %
Fellering Husseren-Wesserling Moosch Oderen	30 %	70 %
Autres communes	20 %	80 %

## Règlement des zones IAU

- Obligation d'une opération d'aménagement d'ensemble
- Obligation de suivre l'**O**rientation d'**A**ménagement et de **P**rogrammation (OAP)

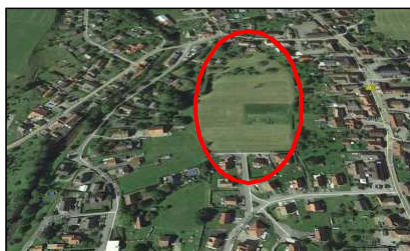
## Règlement des zones IAU

- Recul de 4 m de la voie
- Limite ou recul des voisins
- Hauteur maximale : 17 m au faîtage
- Annexes des constructions limitée en emprise au sol et en hauteur
- Aspect extérieur : toiture plate autorisée

## Orientations d'Aménagement et de Programmation

- **Schéma d'aménagement**
  - encadrant le développement des zones IAU
  - en U, pour organiser à long terme les quartiers lâches ou des rues peu denses
- **L'orientation définit :**
  - des principes d'aménagement,
  - un programme d'aménagement : densité, nombre de logements
  - un parti d'aménagement : voirie, réseau, stationnement, aménagement paysager, ...

## OAP exemple zone IAU Fellingering



- 3,27 ha
- 20 logt/ha
- 70 % d'individuel (SCoT)

Soit 66 logements dont :

- 46 logement individuels
- 20 logements intermédiaires/collectifs

## OAP principes d'aménagement



- Limite de la zone IAU
- Individuel
- Collectif
- Voirie principale
- - - Voirie secondaire
- ⋯ Sentier piéton

Source : REDD/CCVSA

## OAP traduction spatiale



## OAP exemple zone IAU Geishouse

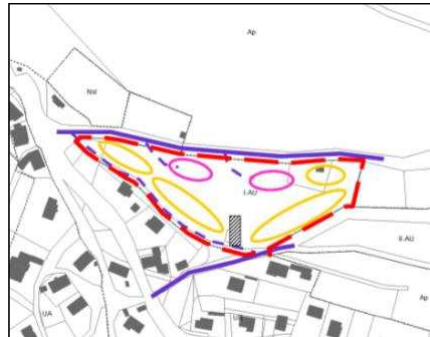


- 1,2 ha
- 15 logt/ha
- 80 % d'individuel (SCoT)

Soit 18 logements dont

- 14 logement individuels
- 4 logements intermédiaires/collectifs

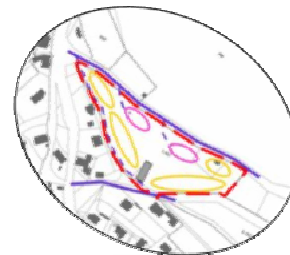
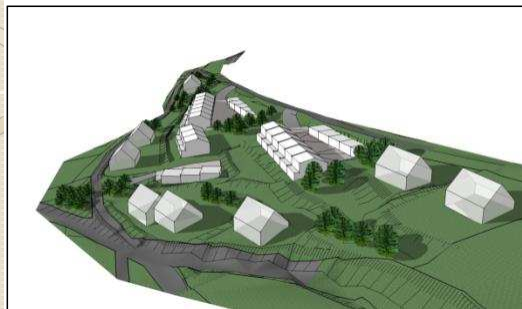
## OAP principes d'aménagement



- Limite de la zone IAU
- Individuel
- Collectif
- Voirie principale
- - - Voirie secondaire
- Stationnement

Source : REDD/CCVSA

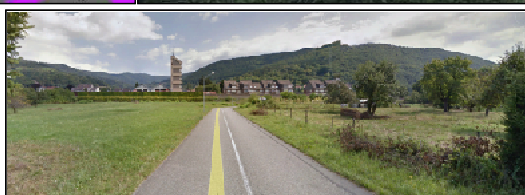
## OAP traduction spatiale



## OAP exemple zone IAU St-Amarin



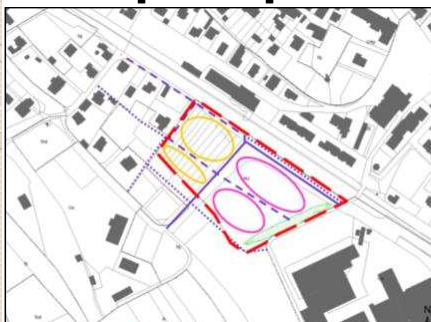
- 1,8 ha
- 35 logt/ha
- 50 % d'individuel



Soit 63 logements dont

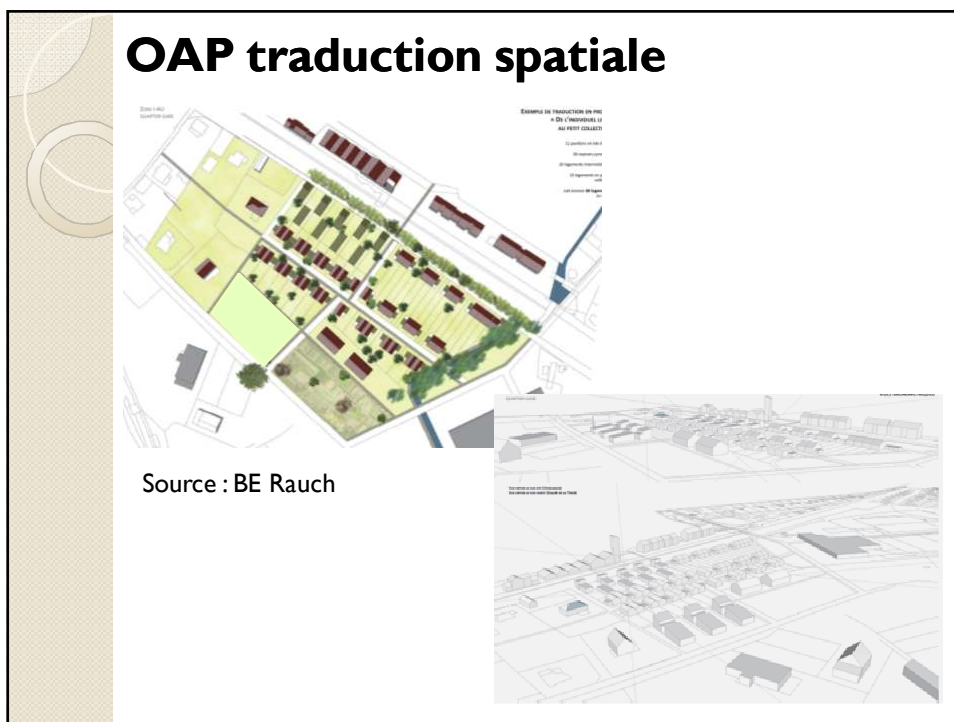
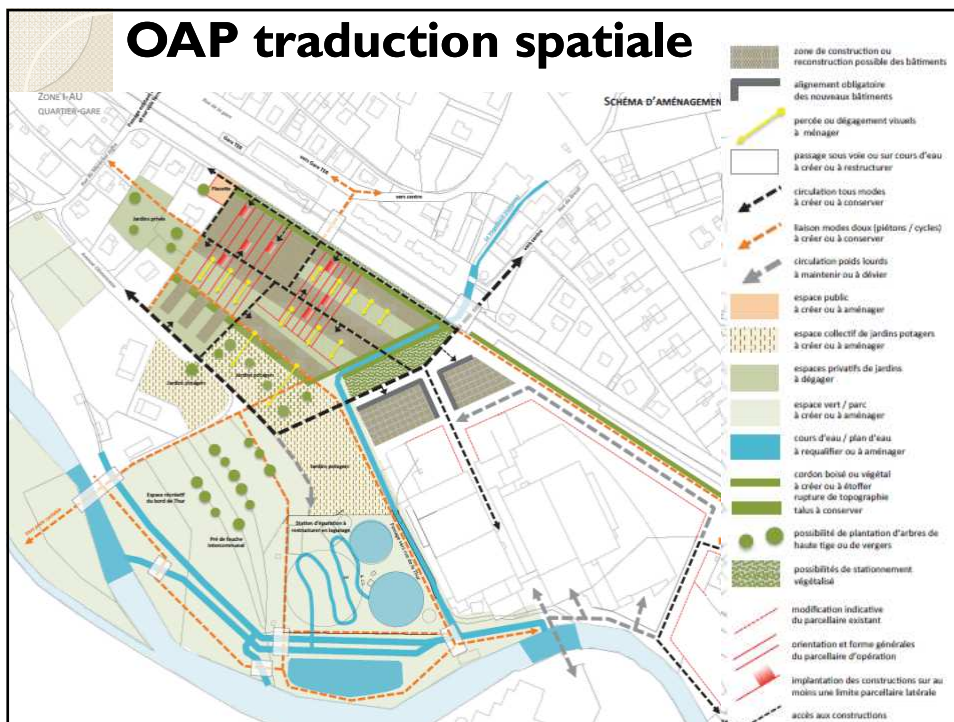
- 32 logement individuels
- 31 logements intermédiaires/collectifs

## OAP principes d'aménagement



- Limite de la zone IAU
- Individuel
- Collectif
- Voirie principale
- - - Voirie secondaire







## Des OAP en zone U aussi

- Pour structurer sur le long terme une rue à urbanisation lente



- Pour densifier un quartier existant



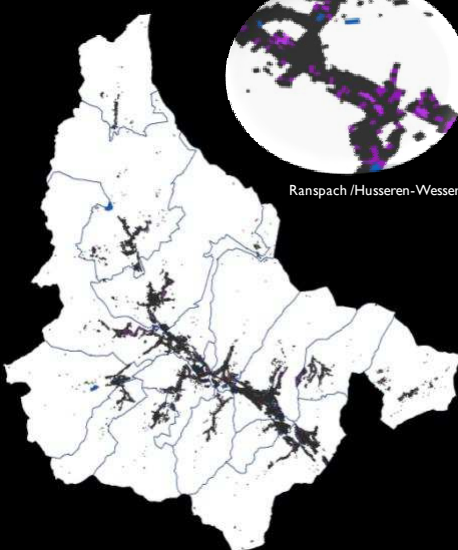
## OAP en zone U en lien avec les espaces vacants

### Espace vacant ?

- Terrain viabilisé non construit (en zone U)
- de surface supérieure à 4 ares



Ranspach /Husseren-Wessering



### Objectif :

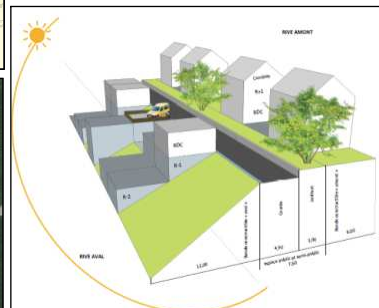
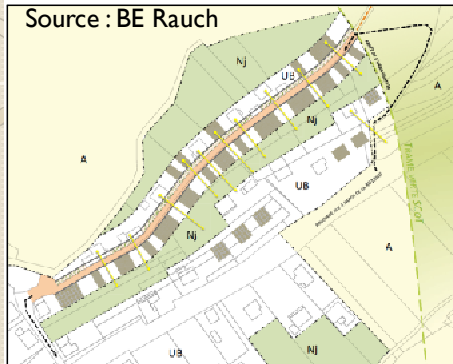
- 15% à mobiliser d'ici 2024
- soit 12 ha sur les 82 ha recensés

## OAP rue à urbanisation lente Mollau

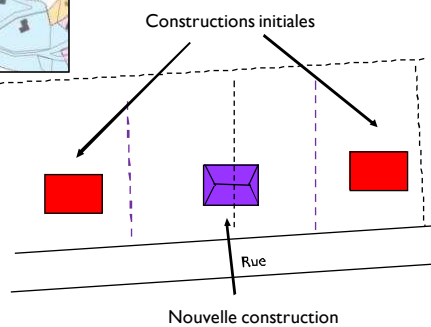
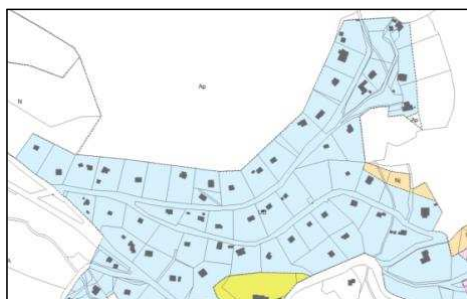


## OAP traduction spatiale

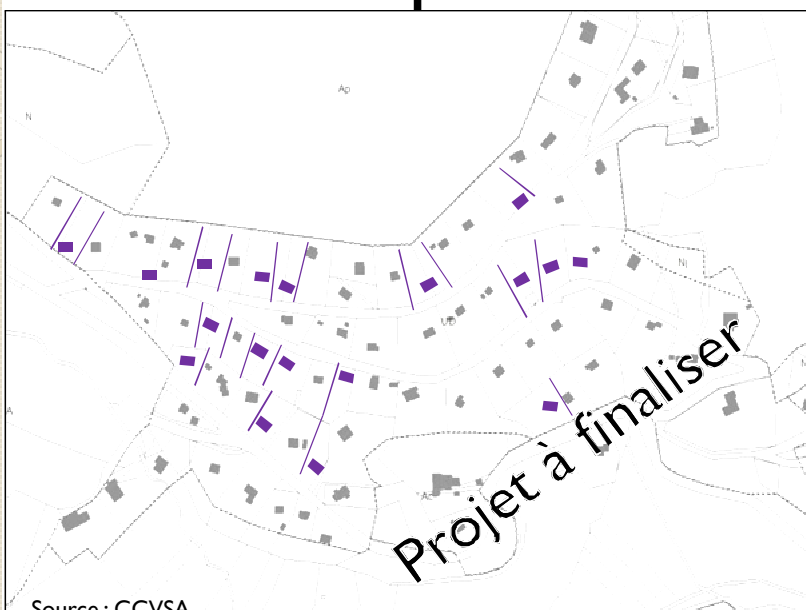
Source : BE Rauch



## OAP densifier un quartier existant Fellingring



## OAP traduction spatiale



Source : CCVSA

## **La Communauté de communes accompagne les communes pour la mise en œuvre de nouveaux quartiers**

- Accord commune-communauté pour définir les secteurs prioritaires
- Animation foncière
- Portage foncier éventuel
- Soutien opérationnel (recherche d'opérateur, de financement, ...)
- Aide à la viabilisation ?

## **Prochaine réunion**

Mercredi 09 mars 2016 à 20 h  
Salle du cercle à Oderen

**Développements  
économique et touristique**

**Merci de votre attention**