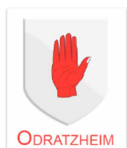


PLU

- Plan Local d'Urbanisme -



Commune de

ODRATZHEIM

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Elaboration du PLU le 18/01/2007
Modification n°1 le 04/11/2008
Modification n°2 le 13/12/2018

Assistance à maîtrise d'ouvrage :



Agence Territoriale d'Ingénierie Publique
TERRITOIRE Ouest
1Rte de Maennolsheim 67703 SAVERNE

Bureaux d'études :



REVISION DU PLU

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal en date du 16/01/2020,
Mis à jour par arrêté du maire en date du
20/01/2020,



A Odratzheim,

le Maire,
François JEHL

DEPARTEMENT DU BAS-RHIN

**COMMUNE DE
ODRATZHEIM**



RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Version PLU APPROUVE



Vidal
consultants

AGE
Atelier Guillaume Equibey

O.G.E.
OFFICE DE GÉNIE
ÉCOLOGIQUE

PREAMBULE : Champ d'application des orientations générales du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est défini par l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015.

Le contenu du PADD est tenu de respecter les principes généraux qui figurent dans le Code de l'Urbanisme et qui déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques, de paysage ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Par ailleurs, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- Définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- Définit les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune ;
- Fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

L'enjeu de ce PLU est de créer les conditions favorables pour offrir à la commune de ODRATZHEIM, un développement cohérent lié à ses atouts, tout en veillant au maintien et à la préservation de l'équilibre des milieux naturels et paysagers.

Sur la base de l'analyse de l'état initial du site et du diagnostic socio-économique, la municipalité a défini plusieurs objectifs qui forment l'ossature de la stratégie d'aménagement et de développement communal.

Ces objectifs s'articulent autour des cinq grands axes suivants :

- ***Définir un développement urbain maîtrisé et cohérent***
- ***Diversifier l'offre en logements et améliorer le cadre de vie***
- ***S'appuyer sur les éléments structurants en matière de déplacements et de transports***
- ***Assurer la pérennité des activités existantes et maintenir un potentiel d'accueil***
- ***Préserver l'environnement, les espaces agricoles et paysagers***

Ces choix constituent les options fondamentales des élus pour le devenir de leur commune.

LES ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

définir un développement urbain maîtrisé et cohérent

NB : les objectifs déclinés ci-dessous répondent à la poursuite de la tendance observée cette dernière décennie en terme de production de logements et d'évolution démographique

Objectif 1 : Privilégier le renouvellement urbain

- Rechercher une « intensification » de l'enveloppe urbaine existante en favorisant la rénovation du parc existant et en mobilisant le peu de « dents creuses » existantes (terrains viabilisés mais non bâtis)
- Offrir une marge d'évolution encadrée des tissus existants, adaptée à chaque typologie bâtie, afin d'éviter toute « sur-densification » qui viendrait injurier le contexte rural existant

Objectif 2 : Repenser la localisation et le dimensionnement des zones de développement

- Assurer la compatibilité avec les préconisations supra-communales notamment en matière de densité minimale et d'offre en renouvellement urbain
- Répondre aux objectifs de croissance et de production de logements qui assureront la poursuite de la dynamique démographique en adéquation avec l'échelle du village
- Délimiter les futurs quartiers résidentiels dans un objectif de confortement de la silhouette urbaine existante (forme concentrique)

Objectif 3 : Promouvoir un urbanisme durable dans le respect du patrimoine et du fonctionnement urbain

- Veiller à une bonne intégration des nouveaux quartiers dans la structure urbaine existante
- Intégrer les facteurs bioclimatiques dans les programmes d'aménagement (ex : orientation des parcelles et des constructions pour l'utilisation des apports solaires passifs)
- Encadrer la rénovation énergétique des anciens bâtiments (notamment l'isolation par l'extérieur) pour préserver la cohérence du cadre de vie urbain
- Respecter l'équilibre entre les espaces imperméabilisés et espaces non imperméabilisés pour participer à la maîtrise du ruissellement pluvial en permettant l'infiltration des eaux de pluie

Objectif 4 : Composer avec les risques et contraintes du territoire

- Intégrer les dispositions du PPRI de la Mossig qui touchent la frange Est du tissu urbain
- Encadrer la possibilité d'utiliser la géothermie verticale eu égard à la situation de la commune voisine de Kirchheim.
- Prendre en compte les axes routiers concernés par le transit de matières dangereuses

LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'HABITAT, LES EQUIPEMENTS, LES LOISIRS ET LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Diversifier l'offre en logements et améliorer le cadre de vie

Objectif 1 : Assurer le maintien de la mixité sociale et intergénérationnelle

- Diversifier l'offre en logements (taille, statut, forme,...) pour rééquilibrer le parc de logements afin qu'il soit en mesure d'assurer un parcours résidentiel pour tous, quels que soit l'âge, le niveau de ressources et la structure du ménage
- Permettre le renouvellement des générations et favoriser le maintien des seniors dans la commune afin de garantir la pérennité des équipements publics existants

Objectif 2 : Protéger le centre ancien sans le figer

- Respecter l'identité architecturale existante, la volumétrie et le positionnement du bâti sur la parcelle, tout en donnant une marge d'évolution au tissu existant
- Veiller à une bonne cohabitation ancien/récent, habitat/activités (y compris agricoles)

Objectif 3 : Conforter le niveau d'équipement et de loisirs en partenariat avec la commune voisine de Kirchheim

- Aménager ou déplacer les conteneurs de collecte
- Permettre la construction d'un atelier communal
- Prévoir l'installation d'équipements de plein air (aire de jeu, city-stade,...)

Objectif 4 : Déployer les moyens de communication numérique

- Impulser le déploiement de la fibre optique en lien avec l'intercommunalité et faire de l'accès aux technologies numériques un enjeu fort tant pour les habitants et les activités économiques

Objectif 5 : Prise en compte des réseaux d'énergie

- Ne pas entraver les projets visant à mettre en œuvre des dispositifs d'énergie renouvelable ou de récupération (soleil, eaux pluviales, géothermie horizontale, biomasse, méthanisation,...) et les adapter au contexte communal (risques, contraintes,...).

LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

s'appuyer sur les éléments structurants

Objectif 1 : Conforter, améliorer et sécuriser les liaisons douces (itinéraires cyclistes et piétonniers)

- Intégrer des venelles piétonnes/cyclistes dans le programme des futurs quartiers dès lors qu'elles améliorent la liaison vers les principaux équipements (arrêt de bus, école, commerces et services,..)
- Développer le maillage d'itinéraires de promenade, en particulier le long de la RD620 reliant Odratzheim à Kirchheim et le long de la rue de la Mossig vers Scharrachbergheim
- Sécuriser certains points d'accès et de contacts avec la Véloroute du Vignoble (notamment en rue du Moulin et rue du Vignoble)

Objectif 2 : Améliorer les conditions de desserte et de déplacement

- Aménager certaines rues et carrefours afin d'améliorer la sécurité des véhicules et des piétons
- Adapter aux usages les besoins en stationnement et améliorer l'offre (ex : création d'une aire de stationnement derrière le centre culturel)
- Assurer une bonne connexion entre les différents quartiers en favorisant les dessertes en bouclage et limitant les voies en impasse
- Mieux adapter les liaisons de rabattement vers le TSPO et la gare ferroviaire de Molsheim
- Revoir le cadencement des bus générateur de nuisances (ex : à regrouper et limiter aux heures de pointe)

**LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'EQUIPEMENT COMMERCIAL,
LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE :**

***assurer la pérennité des activités existantes et
maintenir un potentiel d'accueil***

Objectif 1 : Prendre en compte les activités existantes

- Rechercher une mixité des fonctions urbaines en autorisant l'implantations d'activités compatibles avec le voisinage de l'habitat dans l'ensemble du bourg
- Pérenniser les activités existantes en garantissant leur usage actuel et répondant à leur éventuel besoin d'extension in situ

Objectif 2 : Evaluer et répondre au besoin du monde agricole

- Pérenniser les activités agricoles déjà implantées à Odratzheim et répondre, autant que possible à leurs éventuels projets d'extension, tout en intégrant les perspectives de protection et de développement des autres thématiques

Objectif 3 : Conforter les commerces et services de proximité

- Favoriser la présence des commerces et services de proximité à travers la mise en place d'une réglementation adaptée du droit des sols

Objectif 4 : Maintenir un potentiel d'accueil

- Conserver un site d'accueil pour de nouvelles implantations d'activités conformément à la politique de développement économique menée par l'intercommunalité.

LES ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES DE PROTECTION DU PAYSAGE, DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES :

préserver les espaces les plus riches et les plus sensibles

Objectif 1 : Assurer l'intégration paysagère des constructions

- Gérer les transitions espace bâti/espace non bâti par le biais notamment de mesures d'accompagnement paysagères le long des futurs fronts urbains
- Conserver la silhouette générale compacte du village (absence de mitage paysager) en privilégiant l'extension in-situ des exploitations agricoles et en limitant le paysager
- Intégrer une réflexion sur l'implantation et l'aspect extérieur des constructions dans un contexte topographique majoritairement plat offrant des vues lointaines vers le village et exposant particulièrement les franges urbaines (zone de contact espace bâti/espace non bâti)

Objectif 2 : Respecter les lignes de force du paysage

- Protéger de toute constructibilité les coteaux viticoles Am Berg et Leimen
- Veiller à la qualité des entrées de ville via un droit des sols adapté
- Protéger les ripisylves accompagnant la Mossig et le Kohbach
- Préserver les éléments boisés ponctuant l'espace agricole

Objectif 3 : Protéger les sites d'intérêt écologiques majeurs ainsi que les continuités écologiques en protégeant notamment :

- Les lits majeurs de la Mossig et du Kohbach qui comprennent de nombreux habitats humides favorables à plusieurs espèces patrimoniales, avec une attention particulière à porter aux espaces prairiaux
- Les espaces ouverts extensifs à proximité des zones urbanisées, caractérisés par des vergers sur prairie mésophile mais également des prairies mésohygrophiles au sud de la commune
- La colline « Am Berg » regroupant l'ensemble des espèces patrimoniales signalées sur la commune, espace caractérisé par le vignoble comprenant des espaces relictuels à préserver (vergers, pierriers, friches, lambeaux de pelouse ou bandes enherbées), qui en font un espace propice à l'accueil d'espèces à affinités méridionales

LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS ET AGRICOLES ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

De par sa situation géographique à proximité de plusieurs pôles urbains (Strasbourg, Marlenheim/Wasselonne, Molsheim/Obernai), mais aussi de la proximité du TSPO, et de la qualité de son cadre de vie, Odratzheim bénéficie d'une certaine attractivité.

Pour pérenniser son tissu associatif, mais également soutenir, voire développer ses commerces et services de proximité, la commune souhaite poursuivre le rythme de développement observé lors de la dernière décennie.

Les perspectives de développement sont ainsi fixées à un rythme moyen de construction autour de 4 logements/an. Ainsi, en tenant compte du très faible potentiel de la structure bâtie existante, la commune d'Odratzheim se fixe comme objectif de ne pas dépasser 1,6ha en zones d'extension. Précisons que ce potentiel est scindé en deux sites mais qu'aucun d'entre eux ne sera directement ouverts à l'urbanisation.

Ces perspectives amèneraient la population d'Odratzheim autour de 585 habitants à l'horizon 2035.

Par ailleurs, environ 7ha déjà inscrits dans le PLU antérieur seront maintenus en zone d'activités intercommunale.

Par ailleurs, afin de permettre la réalisation de son objectif démographique tout en respectant les perspectives indiquées ci-dessus, la commune d'Odratzheim a décidé de lutter contre l'étalement urbain à travers les objectifs suivants :

- afficher une densité minimale d'au moins 20 logements/ha pour les nouvelles opérations ;
- privilégier « l'intensification » des tissus existants ;
- donner une marge de manœuvre pour l'évolution du bâti existant ;
- demander une diversification des formes d'habitat, avec des programmes sortant du « tout pavillon individuel », trop consommateur d'espace et ne répondant pas à la mise en place d'un parcours résidentiel local.