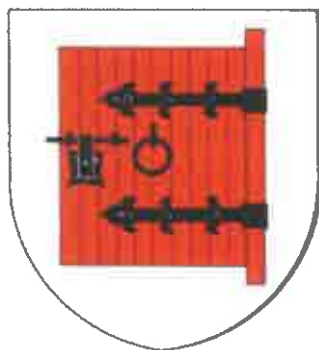


PLAN LOCAL d'URBANISME

PLU approuvé



TURCKHEIM

3.d - Orientations d'aménagement et de programmation

P.L.U. approuvé par délibération du Conseil
Municipal du : **03 NOV. 2015**



Le Maire

Jean-Marie BALDUF

Maire



Octobre 2015

Préambule	1
Actions en faveur de l'urbanisation qualitative	3
Les conditions d'urbanisation des quartiers neufs	3
La zone 1-AUa « LA VILLA »	4
Les autres zones d'extension non ouvertes à l'urbanisation	7

Préambule

Article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. **En ce qui concerne l'aménagement**, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, 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 comporter un échéancier 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.

2. **En ce qui concerne l'habitat**, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

3. **En ce qui concerne les transports et les déplacements**, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3.

Article R*123-3-1 du Code de l'Urbanisme

Modifié par Décret n°2012-290 du 29 février 2012 - art. 19

Les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4 peuvent, le cas échéant par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement prévues par ces dispositions.

Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale, les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées aux 2 et 3 de l'article L. 123-1-4 définissent :

1° En ce qui concerne l'habitat, les objectifs et les principes mentionnés au 2° de l'article L. 123-1-4. Elles comprennent, notamment, les objectifs mentionnés aux d, e et g de l'article R. 302-1-2 du code de la construction et de l'habitation ainsi que le programme d'actions défini à l'article R. 302-1-3 du même code ;

2° Le cas échéant, en ce qui concerne les transports et les déplacements, l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et le stationnement. Elles déterminent les mesures arrêtées pour permettre d'assurer la réalisation des objectifs mentionnés à l'article L. 1214-2 du code des transports.

Ces orientations d'aménagement et de programmation peuvent, en outre, comprendre tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre des politiques du logement et du transport et des déplacements.

Actions en faveur de l'urbanisation qualitative

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent les objectifs et principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logement et en hébergement, et à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale. Les choix retenus pour atteindre ces objectifs concernent la totalité des espaces bâtis ou à bâtir de la commune, **mais se focalisent plus particulièrement sur un quartier en frange sud de l'agglomération, dans le prolongement des quartiers résidentiels.**

Quelques grands principes sont à prendre en compte dans les projets :

- concevoir des quartiers formant un lien social et physique avec les autres quartiers de la commune,
- offrir une diversité de logements propre à assurer un brassage social et intergénérationnel des populations,
- respecter les sites et l'environnement en limitant la consommation foncière et l'étalement urbain.

D'autres points seront à développer lors de la mise en œuvre d'une nouvelle tranche d'urbanisation :

- concevoir des quartiers et des bâtiments économes en énergie,
- privilégier des formes architecturales, des matériaux et des techniques de construction pérennes.

Les conditions d'urbanisation des quartiers neufs

La dynamique démographique voulue par les études supra-communales impose que la construction de la majorité des nouveaux logements se fasse dans des zones plus propices à l'expression d'un urbanisme de projet, qui permet de réaliser des tranches plus denses et comportant la mixité souhaitée.

L'objectif est de produire au moins 35 logements par hectare et de proposer une palette de logements adaptée aux besoins.

Le zonage du PLU localise ces sites les plus propices et définit les priorités.

La zone 1-AUa « LA VILLA »

Le secteur sud-est de Turckheim comporte une grande zone à urbaniser classée en secteur 1-AUa, d'une capacité utile de **2 hectares environ, à usage principal d'habitation**.

La zone 1-AUa devra être urbanisée à court terme, en raison de la nécessité de remplir au plus vite les conditions du Programme Local de l'Habitat pour le logement locatif aidé.

Du fait de sa bonne articulation avec le réseau viaire existant et de la continuité du tissu du Faubourg qu'elle peut assurer, ce site est prioritaire car il peut être mobilisé dans les délais les meilleurs.

Le secteur est desservi par la rue Romaine, qui draine les quartiers résidentiels et les relie à l'agglomération colmarienne par la Route Départementale N°11. Il est également contigu aux réseaux publics d'eau et d'assainissement.

Périmètre de la zone et potentiel d'aménagement

Le secteur 1-AUa représente environ 2,3 hectares, et inclut une propriété bâtie comprenant plusieurs volumes d'habitat entourés d'un parc. Le reste du potentiel est occupé par de la vigne.



Schéma des voies internes et hiérarchie envisageable

Le bouclage principal de la zone devra permettre de limiter le nombre d'accès sur la voie de desserte (Rue Romaine). Un fonctionnement en cour urbaine ou un bouclage simple sans impasses semblent les plus appropriés pour réduire le linéaire de la voirie.

Les densités

Pour répondre aux besoins, il est nécessaire de proposer dans cette zone un minimum de 80 logements, répartis de manière équilibrée avec un maximum de 20% de maisons individuelles.

L'organisation du site

Typologie d'habitat	Répartition
Individuel	20% maxi de l'ensemble du potentiel
Intermédiaire-maisons de ville	30% au moins de l'ensemble du potentiel
Logements en immeubles collectifs	50% au moins de l'ensemble du potentiel
Dont logements locatifs aidés	Au moins 30% de la surface de plancher développée sur le site

Densité	
Total du site	Au moins 80 logements, soit une densité de 35 logements par hectare.

Espaces verts	
Espaces verts en pleine terre	20% au moins de la surface totale du site . Une partie du parc existant sera conservée, notamment pour bien intégrer l'opération dans l'environnement. Des espaces verts tampon doivent permettre d'assurer un recul par rapport à la zone urbaine, et entre les immeubles pour conserver une ambiance de parc.
Espaces éco-aménageables	30% au minimum de la surface du site . Ils incluent les espaces non imperméabilisés des stationnements les toitures végétalisées, les marges de recul plantées.

Les aires de stationnement devront permettre de respecter les normes de 2 places par logement, sauf pour les logements aidés pour lesquels une seule place sera exigée. S'y ajoutent les stationnements pour les cycles dans les collectifs (environ 1m² par logement).

Exemple d'aménagement possible :

Dans cette configuration, les logements individuels sont repoussés sur l'extérieur du périmètre. Les arrières de propriétés comporteront des espaces verts en quantité suffisante pour constituer des espaces-tampons végétalisés par rapport aux habitations existantes et par rapport aux zones agricoles.



Les autres zones d'extension non ouvertes à l'urbanisation

Au P.L.U. figurent plusieurs ensembles de terrains classés zone 2-AU vers lesquels va s'orienter le développement urbain à moyen et à long terme.

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones est subordonnée au renforcement des réseaux et équipements qui les bordent et à la remise en état du site.

Des conditions d'aménagement propres à chacune de ces zones seront précisées en fonction des besoins et des bilans socio-économiques. Il s'agit de secteurs à enjeux stratégiques pour l'avenir de la commune compte tenu de leur potentiel d'aménagement et de leur localisation par rapport à l'enveloppe urbaine.

De la réussite de ces opérations dépend, en grande partie, la qualité du cadre urbain futur de Turckheim et sa place dans l'armature urbaine de l'agglomération colmarienne.

Ces zones ont été retenues du fait de leur état de friche industrielle, de leur localisation, et de leur capacité de reconversion.

En transformant ces zones, on réduit d'autant les ponctions sur les espaces agricoles et naturels. En traitant ces friches comme des morceaux de ville, on trouve aussi l'occasion d'améliorer le cadre de vie, le paysage urbain et certaines continuités naturelles.

Le détail des conditions d'aménagement de ces zones sera étudié ultérieurement, mais reprendra pour l'habitat une proportion de logements aidés comparable à celle du secteur 1-AUa.

