

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -



Commune de

NIEDERHASLACH

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Historique :

PLU APPROUVE

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal
en date du 02/11/2020

A Niederhaslach, le
Mme Marielle HELLBOURG, le Maire

Accompagnement technique

Bureau d'études

Siège social

1 rue de la Lisière - BP 40110
67403 ILLKIRCH Cedex - FRANCE
Tél : 03 88 67 55 55



OTE INGÉNIERIE
des compétences au service de vos projets
www.ote.fr

REV	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION	APPROBATION	N° AFFAIRE : 15274	Page : 2/5
0	30/01/2019	V1	OTE Karine QUIGNARD LD.			
1	18/02/2019	Arrêt	OTE Karine QUIGNARD LD.			
2	02/11/2020	Approbation	OTE Karine QUIGNARD LD.			

Document1

1. Secteur 1AU

1.1. LOCALISATION

Le secteur 1AU s'inscrit sur une emprise d'environ 0,5 ha en plein cœur du village en lieu et place d'une ancienne activité.

La prise en compte d'une pollution des sols dans le projet d'aménagement est indispensable.

La réalisation d'une étude de sol, telle que prévue par les articles R556-1 et R556-2 du code de l'environnement, et l'attestation prévue par l'article R431 du code de l'urbanisme, seront exigibles préalablement à l'octroi des autorisations d'urbanisme.



1.2. OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

L'objectif est de permettre la création d'un secteur à dominante d'habitat dans le cadre d'une opération d'aménagement.

1.2.1. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- L'implantation des constructions devra garantir leur insertion dans le terrain naturel et dans le bâti environnant.
- Les constructions et les différents aménagements éviteront les mouvements de terrains et autres dispositifs portant atteinte à la topographie naturelle du site.

1.2.2. Mixité fonctionnelle et sociale

- Une densité minimale de 10 à 15 logements par hectare sera recherchée et pourra passer par une diversité de taille des parcelles, l'implantation de logements intermédiaires...
- Un pourcentage minimal de 20% d'habitat intermédiaire est demandé pour l'ensemble de la zone.

1.2.3. Préservation de l'environnement

- La gestion des eaux sera assurée par infiltration ou par rétention à la parcelle.
- L'organisation viaire et parcellaire tendra à favoriser des implantations des constructions qui permettront d'exploiter les apports solaires passifs et l'implantation des panneaux solaires thermiques et/ou photovoltaïques.
- La limitation de l'imperméabilisation du sol non bâti devra être recherchée.
- Une bande inconstructible de 6 mètres permet de préserver la ripisylve et les abords de la Hasel.

1.2.4. Desserte des terrains par les voies et réseaux

- Au moins deux accès sont à prévoir : l'un par la Place des Fêtes et l'autre par la rue des Cerisiers.
- Une connexion piétonne depuis la zone 1AU jusqu'à la rue des Noisetiers est à créer.
- Des cheminements doux à l'intérieur de la zone sont à prévoir.
- Des réseaux collectifs enterrés d'assainissement transitent dans la zone 1AU.

1.3. SCHEMA DE PRINCIPE

