# PLAN LOCAL d'URBANISME

*PLU approuvé*

**Commune de Brunstatt-Didenheim**

**BRUNSTATT**

## 3d. Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 22 mars 2018 par délibération du conseil municipal

MAIRIE DE BRUNSTATT-DIDENHEIM * HAUT-RHIN *

Le Maire

ADAUHR ATD68

2018

**SOMMAIRE**

**PREAMBULE .....2**

**LOCALISATION DES SECTEURS A PROJETS.....3**

**1. Orientations d'aménagement du secteur 1AUa - rue Kahlberg .....5**

**2. Orientations d'aménagement du secteur 1AUb - rue de la Victoire.....6**

**3. Orientations d'aménagement du secteur 1AUc - le long de la future liaison : rue du Dr Laennec/rue de Folgensbourg .....9**

**4. Orientations d'aménagement du secteur UDa1 et UD1 (ancienne carrière) .....12**

# PREAMBULE
# Orientations d'aménagement et de programmation

Extrait de **l'article L 151-6 et suivants 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.

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.

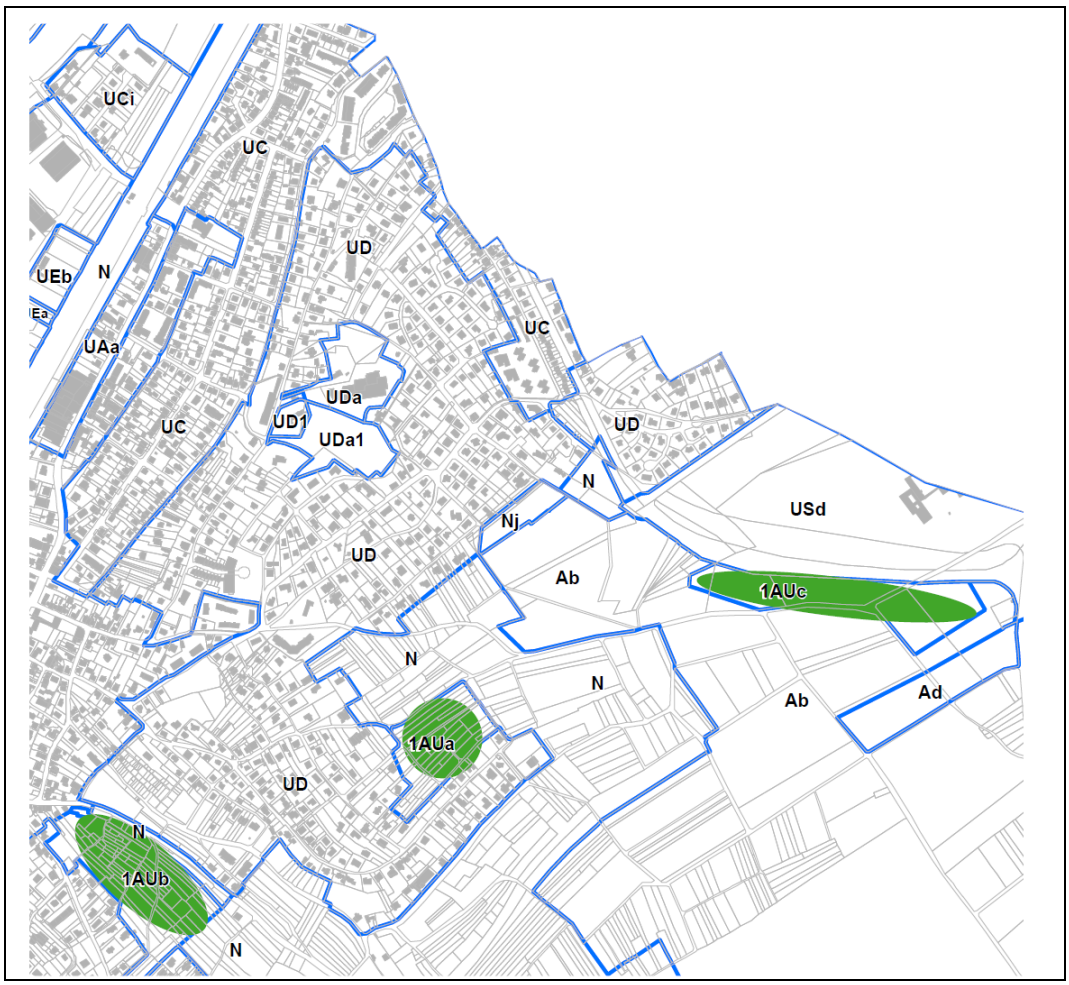
Dans le droit fil du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, **3 secteurs à enjeux forts**, déterminants pour le fonctionnement, la physionomie et le cadre de vie futurs de la commune, ont été identifiés.

Ces secteurs font ainsi l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation destinées, en complément du règlement, à fixer des principes généraux d'organisation et de composition urbaine.

Les orientations visent, dans les secteurs à vocation principale d'habitat, à garantir la prise en compte du développement durable dans les opérations d'aménagement futures, tout en assurant la qualité de vie des habitants.

Ces orientations indiquent des objectifs et des principes fondamentaux qui devront être traduits dans les projets à venir par les aménageurs qui disposent de toute latitude quant aux moyens nécessaires à leur mise en œuvre.

# LOCALISATION DES SECTEURS A PROJETS



# 1. Orientations d'aménagement du secteur 1AUa - rue Kahlberg

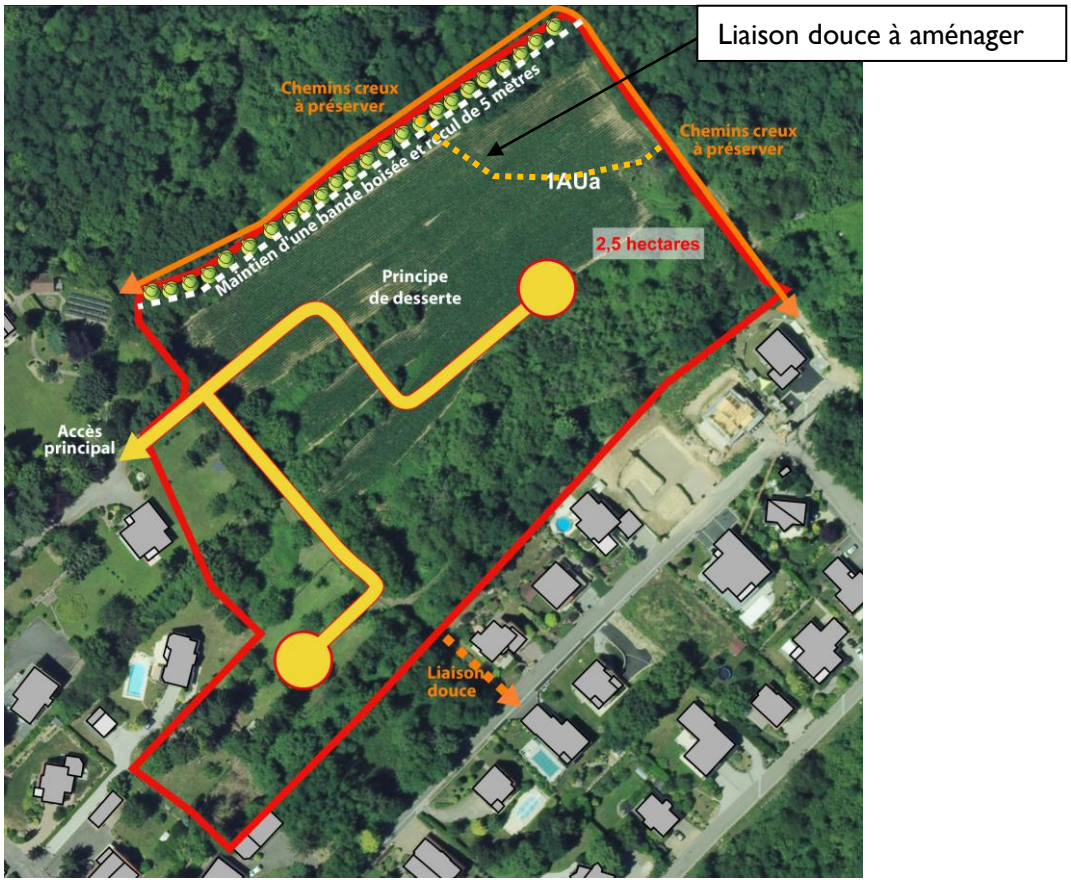
***Description du secteur***

Le secteur 1AUa de la rue du Kahlberg, est une zone de 2,5 hectares, limitrophe à des secteurs d'habitat pavillonnaire à faible densité.

***Les principes d'aménagement à prendre en compte sont les suivants :***

- **L'accès principal** au site se fera par la rue du Kahlberg ;
- Le **système de desserte principale** du quartier, s'orientera autour d'une voie centrale qui desservira de part de d'autre les habitations, avec une voie de retournement ;
- les chemins ruraux et chemins creux seront préservés ainsi que l'accessibilité des parcelles agricoles.
- La gestion des eaux pluviales se fera sur site avec mise en place de système de stockage/récupérateur et/ou d'infiltration.

**Principe d'aménagement secteur 1AUa - rue du Kahlberg**



## 2. Orientations d'aménagement du secteur 1AUb - rue de la Victoire

***Description du secteur***

Ce secteur est un secteur d'extension proche du centre.

La topographie du site est escarpée depuis la rue du 19ème Dragon.

Les orientations d'aménagement étudiées à ce jour ont mis en évidence la nécessité d'une réflexion sur l'accessibilité générale du site.

*Photos du site*

***Les principes d'aménagement à prendre en compte sont les suivants :***

- il s'agira de **maintenir une zone verte arborée le long de la RD8b1** (rue du 19ème Dragon). Cet espace tampon est inscrit en zone N et pourra être ponctuellement être traversé par le réseau viaire.

- Depuis la rue du 19ème Dragon, seuls des accès pour les circulations douces piétonnes et cycles, le passage des réseaux et un seul accès motorisé sont autorisés. Le positionnement de l'accès motorisé sur le schéma d'aménagement n'est qu'un tracé de principe. L'accès motorisé sera localisé, si nécessaire, en fonction des conditions de sécurité.

- La desserte du site se fera essentiellement via des connexions sur la rue de la Victoire.

- Le **système de desserte principale** du quartier s'orientera autour d'une colonne vertébrale du réseau viaire sous la forme d'un bouclage, relié à la rue du 19ème dragon
- Des **perméabilités pour les circulations piétonnes et cycles** seront à réaliser avec les quartiers environnants,

- **La densité des opérations à vocation d'habitat** sera au moins égale **à 30 logements à l'hectare,**

- L'implantation des constructions autorisées sur une parcelle doit être prévue de façon à limiter son impact et libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs. La construction s'adaptera au terrain et non l'inverse. Son implantation tiendra compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plateformes artificielles tant pour la construction que pour les accès. Toutefois, des terrassements (talus/déblais/remblais) pourront être autorisés s'ils sont rendus nécessaires. Lorsqu'ils sont nécessaires les murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain : ils devront être végétalisés et traités en harmonie avec la ou les constructions. La gestion des espaces verts se fera dans le respect de l'environnement.

- Les opérations d'aménagement pourront se réaliser par **tranche d'1 ha au minimum**. Le phasage ne devra pas créer de délaissés empêchant la construction,

- Par opération d'aménagement, sera aménagé un **espace public, éco aménageable et intergénérationnel**, d'une surface représentant 2% du projet.

- La gestion des eaux pluviales se fera sur site avec mise en place de système de stockage/récupérateur et/ou d'infiltration. Il pourra être étudié la possibilité de réaliser des bassins de rétention des eaux pluviales associés à des aménagements paysagers.

- L'orientation et la conception des constructions tireront au mieux parti de l'exposition et de l'ensoleillement favorables des lieux selon les cas.

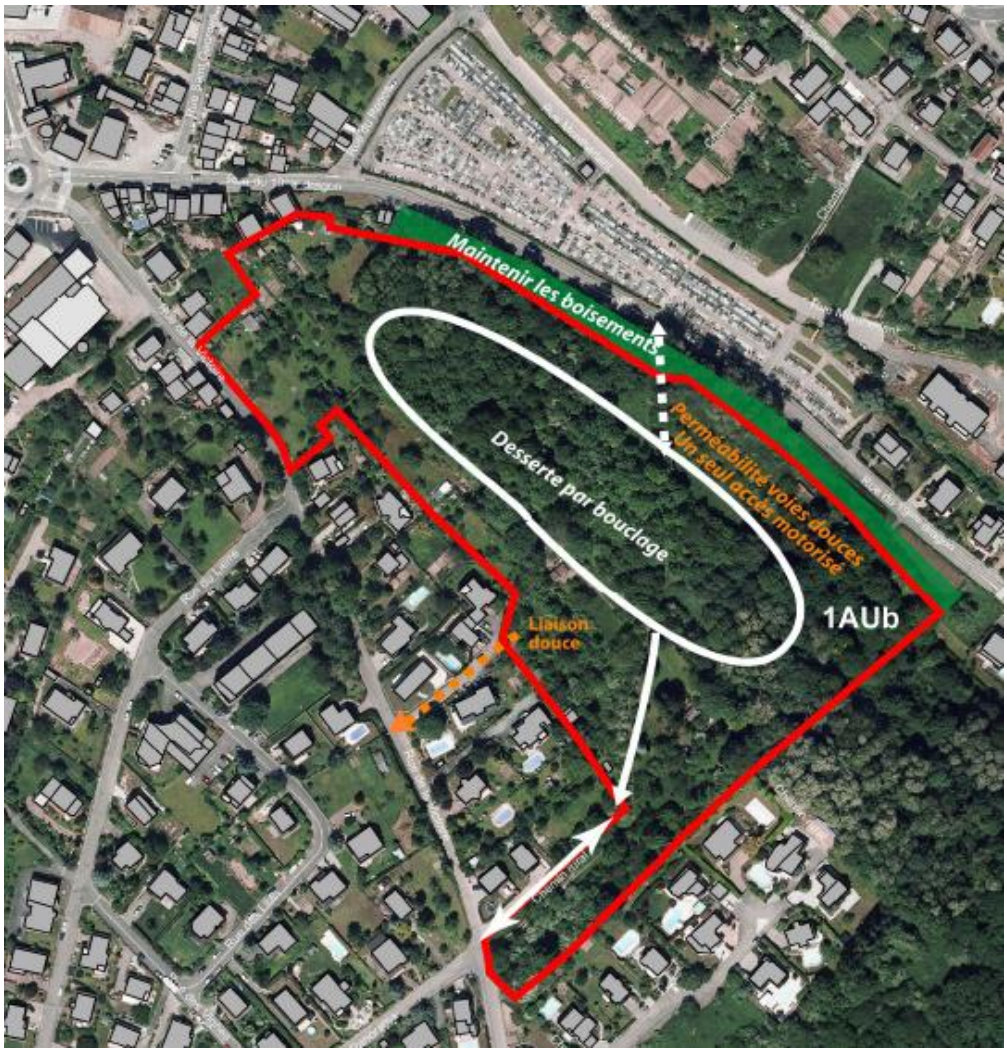
- Le déploiement des énergies renouvelables sera encouragé.

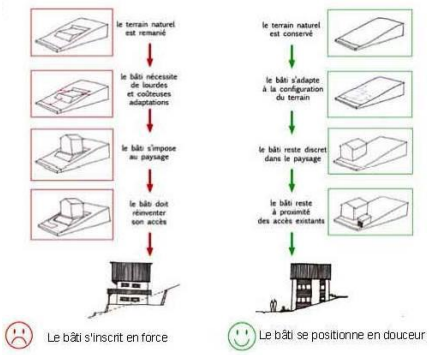
- L'éclairage des espaces publics devra s'effectuer en utilisant des procédés à faible consommation d'énergie et en limitant la pollution lumineuse.

- Une limitation de l'imperméabilisation des surfaces sera recherchée, notamment en matière d'aires de stationnement.

- Il conviendra de prévoir la mise en place de composteur.

## Principe d'aménagement secteur 1AUb - rue de la Victoire



## 3. Orientations d'aménagement du secteur 1AUc - le long de la future liaison : rue du Dr Laennec/rue de Folgensbourg

***Description du secteur***

Le secteur 1AUc, est un secteur tout en longueur, limitrophe au projet hospitalier. Son développement pourra se faire depuis un accès situé sur la future liaison ou bien d'un des carrefours giratoires présents sur la liaison. La desserte interne du secteur se termine par une aire de retournement. Ce quartier est bien desservi par les transports en commun (l'arrêt de bus se situe à moins de 300 mètres du secteur), et, à court terme l'offre TC sera renforcée dans ce secteur (en relation également avec l'hôpital).

Le secteur 1AUc totalise 3,6 hectares.

***Les principes d'aménagement à prendre en compte sont les suivants :***

- **La densité des opérations d'habitat** sera au moins égale **à 60 logements à l'hectare.** L'urbanisation du secteur se fera avec des logements collectifs pour l'essentiel (au moins 75 %), et éventuellement de l'individuel accolé (type maisons de ville, maisons en bande…)

- **L'accès principal** au site se fera par la liaison en projet dans le cadre d'une nouvelle desserte de l'hôpital "rue du Dr Laennec/rue de Folgensbourg", par l'un des carrefours giratoires présents sur le parcours.
    - Une option consistera à une desserte depuis une contre-allée venant de la rue de Folgensbourg.

- Le **système de desserte principale** du quartier s'orientera autour d'une voie centrale qui desservira de part de d'autre les habitations,

- Par opération d'aménagement, sera aménagé un **espace public, éco aménageable et intergénérationnel**, d'une surface représentant 2% du projet,

- le **front avec l'espace agricole** sera traité en **espace paysager**, intégrant des plantations d'essences locales, permettant de créer un espace tampon végétalisé entre le secteur habitat et l'espace agricole.

- le **front avec l'espace naturel au nord** sera traité en **espace paysager**, intégrant des plantations d'essences locales, permettant de créer un espace tampon végétalisé.

- le chemin rural situé au sud sera maintenu (en garantissant l'accessibilité aux parcelles agricoles pour les engins agricoles) , ainsi que sa connexion avec la rue de Folgensbourg.

- La gestion des eaux pluviales se fera sur site avec mise en place de système de stockage/récupérateur et/ou d'infiltration. Il pourra être étudié la possibilité de réaliser des bassins de rétention des eaux pluviales associés à des aménagements paysagers.

- L’orientation et la conception des constructions tireront au mieux parti de l'exposition et de l'ensoleillement favorables des lieux selon les cas.

- L’éclairage des espaces publics devra s’effectuer en utilisant des procédés à faible consommation d’énergie et en limitant la pollution lumineuse.

- Une limitation de l’imperméabilisation des surfaces sera recherchée, notamment en matière d'aires de stationnement.

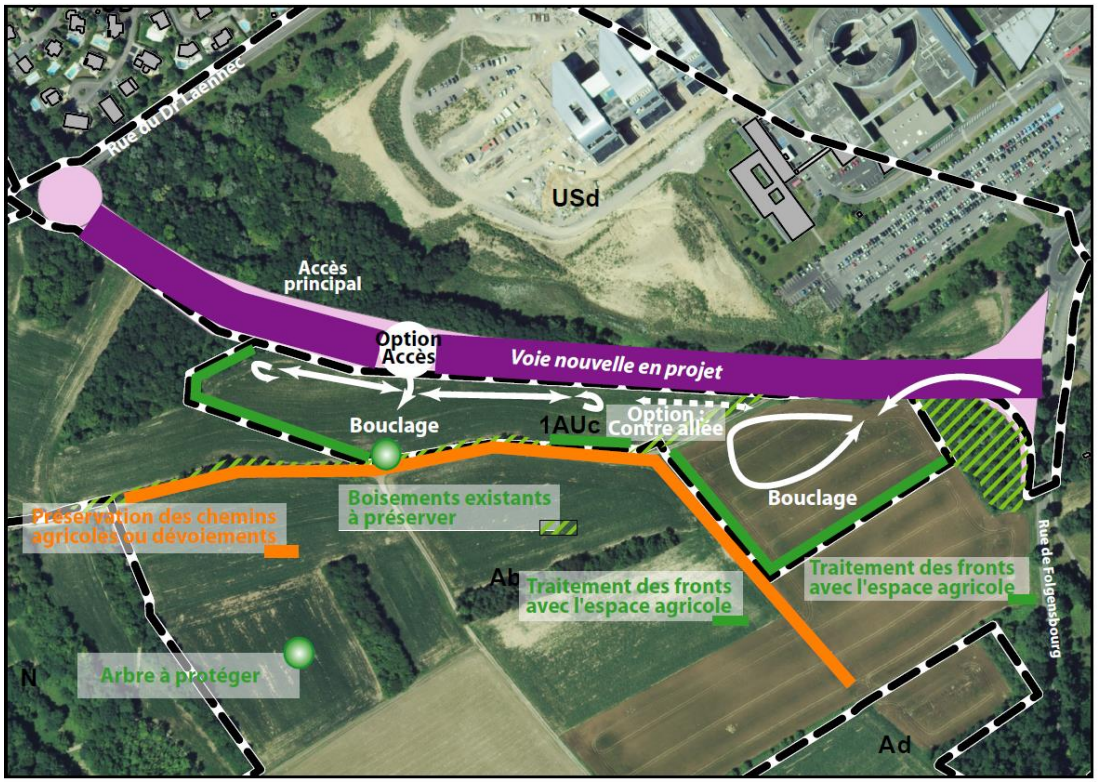
- Le déploiement des énergies renouvelables sera encouragé. Le quartier pourra être relié au réseau de chauffage urbain implanté dans les rues du du Dr Laennec et du Dr Mangeney.

- Il conviendra de prévoir la mise en place de composteur.

- Le stationnement mutualisé sera favorisé.

- Le futur quartier sera connecté au maillage cyclable et piéton existant ; cette connexion et la sécurisation des déplacements doux devront être prises en compte lors des opérations d’aménagements. Des opérations visant à développer les déplacements vélos électriques seront mises en œuvre à l’échelle de l’agglomération.

**Principe d'aménagement secteur 1AUa - le long de la liaison rue du Dr Laennec / rue de Folgensbourg**



## 4. Orientations d'aménagement du secteur UDa1 et UD1 (ancienne carrière)

***Description du secteur***

La zone composée des secteurs UD1 et UDa1 correspond à une ancienne carrière. Elle se situe au Nord de Brunstatt, à l'Est de la voie ferrée. Ce site est accessible par le prolongement de la Rue Jacques Schultz. Il est limitrophe à un secteur urbain à dominante d'habitat.

***Les principes d'aménagement à prendre en compte sont les suivants :***

- Le secteur, qui comprend les secteurs UDa1 et UD1, accueillera **50 nouveaux logements au maximum**.

- Au sein du secteur UDa1, pour favoriser une intégration dans le site, l'implantation d'un bâtiment unique faisant l'effet de « barre » est proscrite ; il conviendra de rechercher une intégration adaptée au site en privilégiant la création de logements au sein de 2 bâtiments (ou plus) afin d'éviter tout effet de « barre » évoqué plus haut. Dans tous les cas, une intégration harmonieuse sera recherchée.

- **L'accès principal** au site se fera par une liaison depuis la rue Jacques Schultz.

- Les boisements à l'Est sont protégés et devront être entretenus.

- La gestion des eaux pluviales se fera sur site avec mise en place de système de stockage/récupérateur et/ou d'infiltration. Il pourra être étudié la possibilité de réaliser des bassins de rétention des eaux pluviales associés à des aménagements paysagers.

- L'orientation et la conception des constructions tireront au mieux parti de l'exposition et de l'ensoleillement favorables des lieux selon les cas.

- Le déploiement des énergies renouvelables sera encouragé.

- Une limitation de l'imperméabilisation des surfaces sera recherchée, notamment en matière d'aires de stationnement.

- Il conviendra de prévoir la mise en place de composteur.

## Principes d'aménagement du secteur UDa1 et UD1

DAUHR
ATD68