PLAN LOCAL D'URBANISME

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité

2. Orientations d'aménagement

2.b. Orientations d'aménagement spécifiques au nouveau quartier rue du Markstein

MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Document approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 30 septembre 2021

Le Président

Septembre 2021

Sommaire

1. Fonctionnement des orientations d'aménagement 2

2. Orientations graphiques 3

2.1. Schéma de principe du futur quartier 3

2.2. Prescriptions graphiques 4

2.3. Phasage de l'opération 5

3. Orientations textuelles 6

3.1. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère 6

3.2. La mixité fonctionnelle et sociale 6

3.3. La qualité environnementale et la prévention des risques 7

3.4. La collecte des ordures ménagères 8

4. Illustration d'une vue en coup de la Rue du Markstein 9

1. Fonctionnement des orientations d'aménagement

La présente procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU a permis de délimiter un secteur qui présente des enjeux déterminants pour le fonctionnement urbain, la physionomie de la ville et le cadre de vie.

Ce secteur fait ainsi l'objet d'Orientations d'Aménagement spécifiques destinées, en complément du règlement, à fixer des principes généraux d'organisation et de composition urbaine.

Les orientations visent notamment 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 généraux et particuliers qui devront être traduits dans les projets à venir par les aménageurs.

Le présent document distingue, parmi les principes d'aménagement, ceux qui ont valeur de prescriptions qui s'imposent de manière obligatoire dans un lien de compatibilité aux futurs aménageurs, de ceux qui correspondent à des recommandations qui n'ont pas de portée juridique, mais qui constituent des propositions à l'attention des porteurs de projet.

Le lien de compatibilité signifie que les opérations d'aménagement ou de construction doivent respecter les orientations d'aménagement et de programmation dans l'esprit et non au pied de la lettre.

4 termes au cœur des OAP :

Présentation :
Éléments explicatifs qui complètent les orientations, n'ont pas de portée juridique.

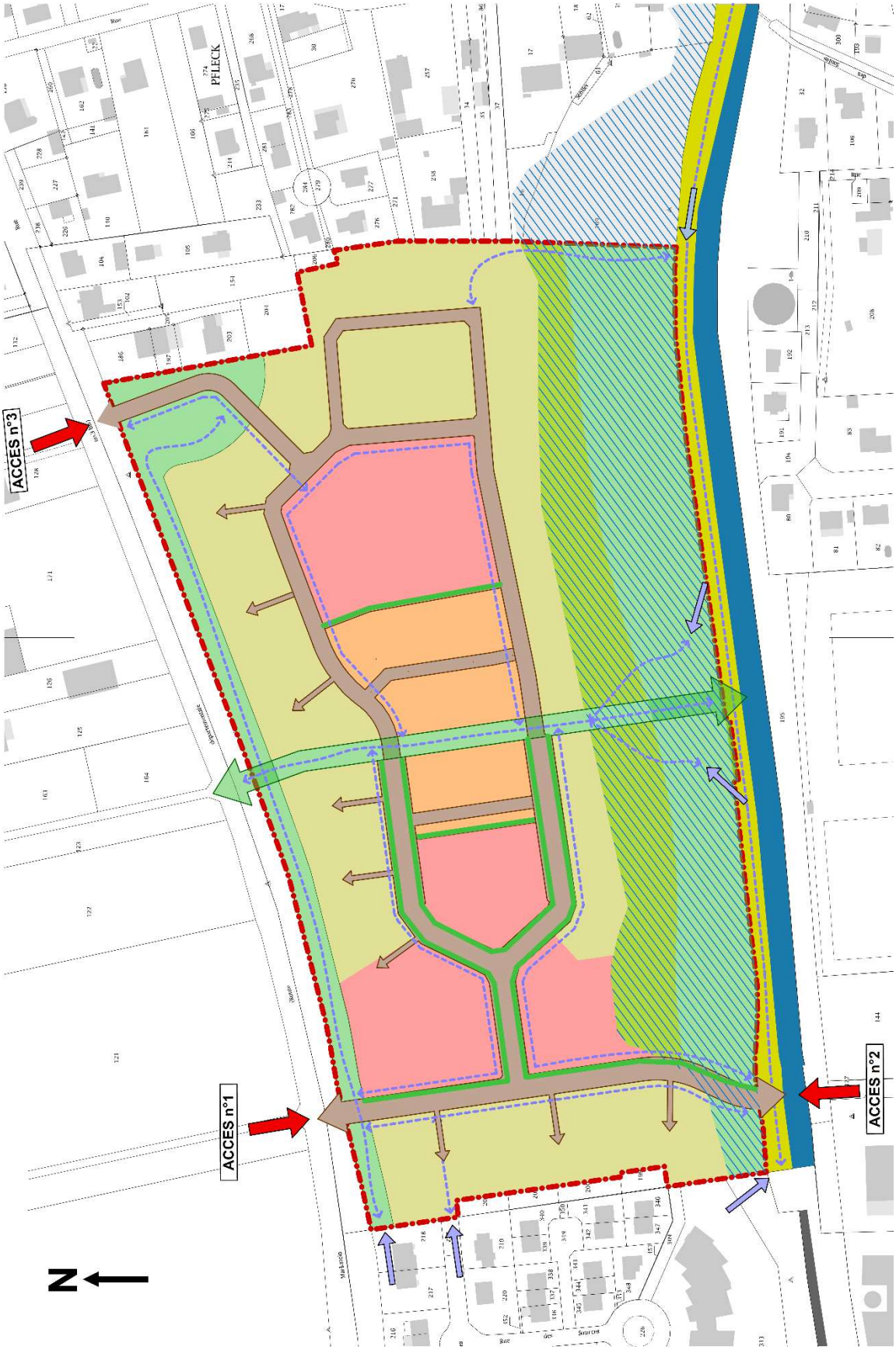
Prescriptions :
Elles s'imposent de manière obligatoire dans un lien de compatibilité aux futurs aménageurs.

Recommandations :
Elles n'ont pas de portée juridique, elles constituent des propositions à l'attention des porteurs de projet.

Compatibilité :
Un document est jugé compatible avec un autre dès lors qu'il n'y contrevient pas. Autrement dit, le projet peut s'écarter des orientations à condition que cette différenciation n'aille pas jusqu'à la remise en cause de leurs options fondamentales.

2. Orientations graphiques

2.1. Schéma de principe du futur quartier



2.2. Prescriptions graphiques

Prescriptions en lien avec le schéma d'aménagement :

Connexions

Accès voiries

Accès chemins piétons

Circulations

Circulations automobiles

Typologie d'habitat

Secteur à vocation principale d'habitat collectif
(de type R+2+Comble ou Attique)

Secteur à vocation principale d'habitat intermédiaire et habitat groupé en bande
(de type R+1+Comble ou Attique)

Secteur à vocation principale d'habitat individuel
(de type R+1+Comble ou Attique)

Espaces verts et zone inondable

Espaces verts (non cessibles)

Parties cessibles à traiter en espaces verts privatifs

Alignements d'arbres

Trame verte centrale

Circulations douces

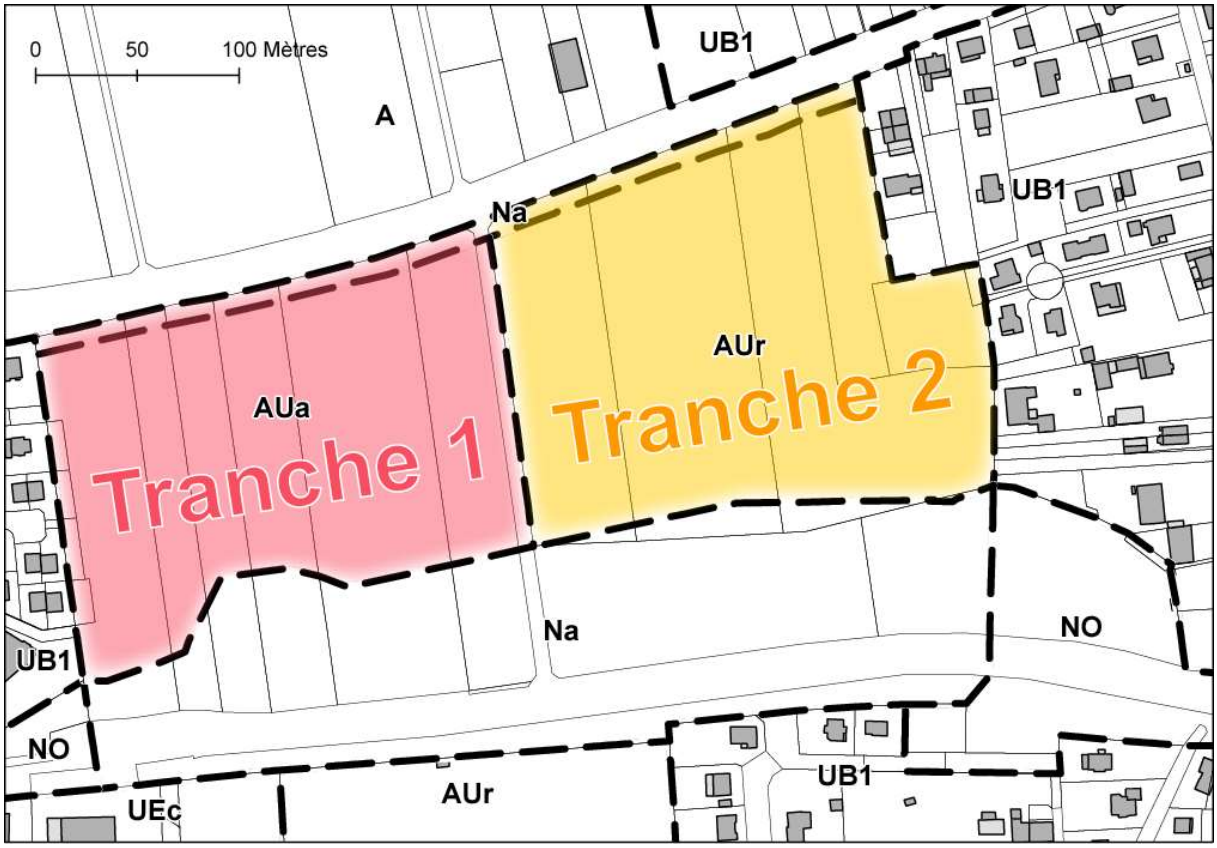
Chemin piéton existant

Zone inondable (PPRi)

2.3. Phasage de l'opération

Prescriptions :

L'opération devra être réalisée en deux phases correspondant aux deux tranches schématisées ci-dessous et reprises dans le plan de zonage :



3. Orientations textuelles

3.1. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Prescriptions :

D'une façon générale, les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôtures, bâtiments annexes, garages, etc.) ne doivent pas altérer l'esthétique locale des sites et des paysages urbains environnants.

Les constructions devront être implantées de façon à tirer pleinement profit du foncier disponible, tout en assurant une gestion efficace et sûre des circulations dans et autour du site.

Proposer un parcellaire varié permettant de produire une diversité des compositions et des formes d'habitat tout en réalisant un système viaire le plus simple possible et donc le plus économique en termes de production et de coûts de fonctionnement.

Mettre en place un partage équilibré des espaces publics et de circulation entre les différents usagers du quartier (piétons, cyclistes et automobilistes).

Réaliser des voies de circulation appropriées à l'opération et au trafic envisagé selon une hiérarchie bien perceptible.

Traiter paysagèrement l'interface entre les futurs quartiers et la rue du Markstein (RD).

Prendre en compte les besoins en termes de desserte et de circulation agricoles dans l'aménagement du système viaire.

Intégrer les coffrets techniques, locaux poubelles, clôtures, places de stationnement et haies mitoyennes dans des éléments réalisés dès le début de l'opération dans les lots commercialisés ou les encadrer par un cahier de prescriptions.

Recommandations :

Proscrire l'implantation des constructions en remblai et/ou centre de la parcelle, afin d'éviter une position trop visible des constructions et une exploitation limitée des espaces extérieurs et faciliter ainsi les extensions ultérieures des constructions.

Rechercher un équilibre cohérent entre le jeu des expressions architecturales et celui des espaces extérieurs aménagés, clôtures, arbres, écrans végétaux, percées visuelles et cônes d'ensoleillement.

3.2. La mixité fonctionnelle et sociale

Prescriptions :

La vocation principale du secteur est l'habitat. Les commerces, services, bureaux et activités tertiaires compatibles avec le voisinage d'habitations sont également autorisés.

La densité résidentielle moyenne brute minimale à atteindre est de 30 logements par hectare.

Les opérations devront permettre la poursuite de la diversification du parc de logement (individuel, collectif, intermédiaire - en accession à la propriété ou en location) de manière à répondre aux besoins d'un maximum de ménages.

3.3. La qualité environnementale et la prévention des risques

Prescriptions :

Se conformer aux règles du PPRi.

Aménager une trame verte centrale, planter des alignements d'arbres le long de certaines voies et traiter paysagère l'interface avec la rue du Markstein (RD).

Favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales dans le sol à l'échelle de la parcelle (si le substrat le permet) en limitant la superficie imperméabilisée de la parcelle.

Les constructions et leurs abords devront être compatibles avec la mise en place d'installations en lien avec les énergies renouvelables du type dispositifs solaires et photovoltaïques.

Recommandations :

Intégrer les facteurs d'ensoleillement naturel pour l'organisation urbaine, la disposition et l'orientation des constructions, l'implantation des espaces verts, des arbres, des stationnements.

Limiter l'imperméabilisation des surfaces des terrains, de leurs emplacements de stationnement et de leurs cours par des choix de matériaux appropriés.

Lisser les effets de charge en eau pluviale par absorption rétention lente au moyen de toitures végétalisées sur les constructions, les carports, mais aussi la mise en place possible de récupérateurs d'eau de pluies ou dispositif appropriés et discrets.

Encourager la mise en œuvre des énergies renouvelables à travers la réalisation d'installations collectives de chauffage (chaufferie bois, centrale à cogénération, production d'eau chaude sanitaire solaire, etc.).

Encourager, à défaut d'équipement collectif ou en complément, les techniques de chauffage innovantes à l'échelle de la construction (solaire thermique pour l'eau chaude et le chauffage, pompes à chaleur, etc.).

Promouvoir l'utilisation de matériaux de construction dont le bilan énergétique et les performances s'avère satisfaisants.

Promouvoir l'utilisation de matériaux locaux limitant le transport.

Viser un haut niveau de confort thermique (isolations renforcées, vitrages performants, inerties importantes des constructions, étanchéités à l'air renforcées, etc.).

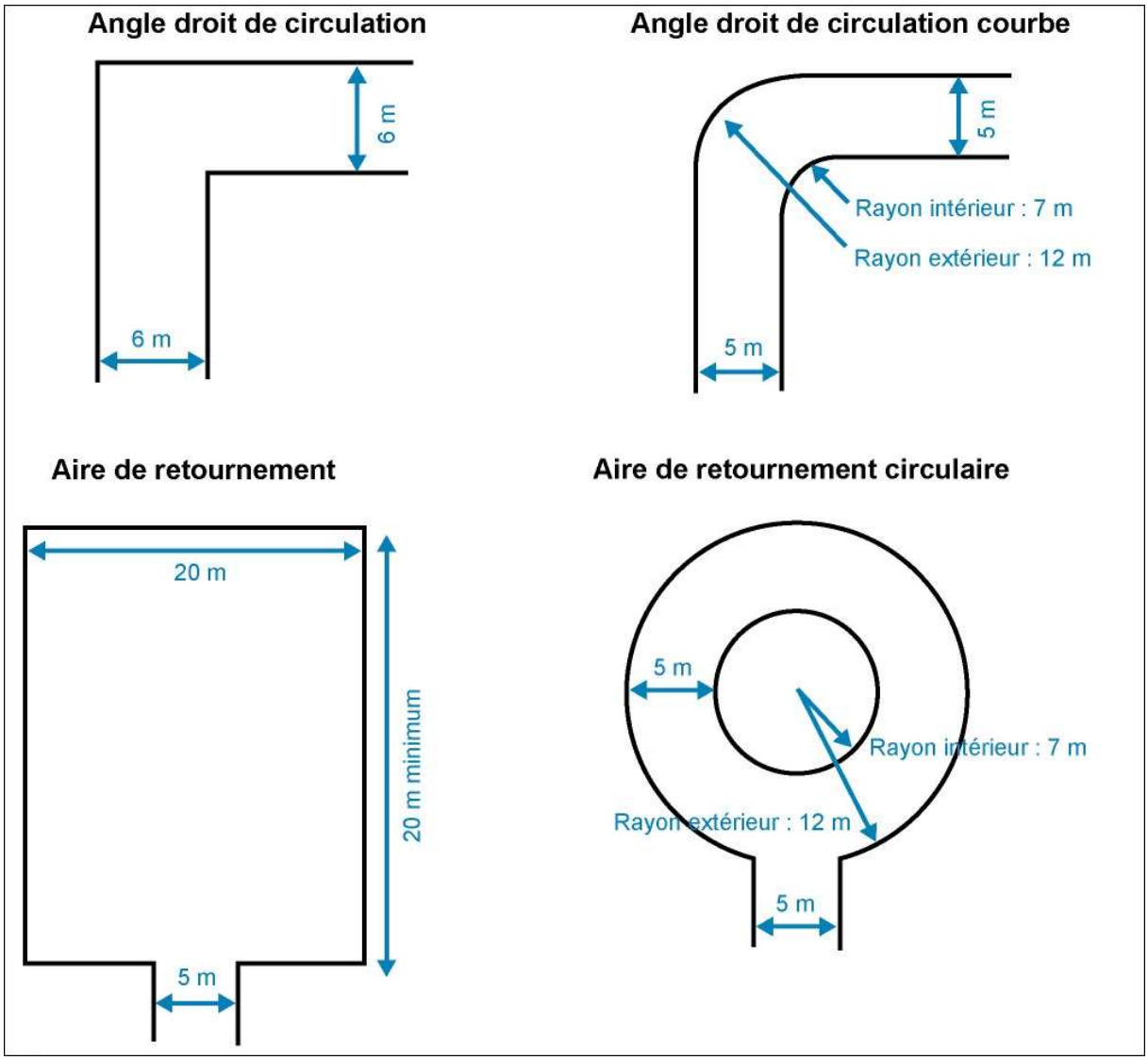
Privilégier la plantation de variétés autochtones non invasives, en préférant les espèces fruitières et les haies de feuillus aux résineux.

Dans le cas d'aménagement d'aires de jeux, tenir compte des nuisances sonores dans la localisation des aires.

3.4. La collecte des ordures ménagères

Prescriptions :

Le tracé de voiries devra prendre en compte le passage des engins de collecte des déchets selon les schémas de voirie suivants. Les retournements dits « en T » et/ou les manœuvres nécessitant le recours à la marche arrière sont interdits.



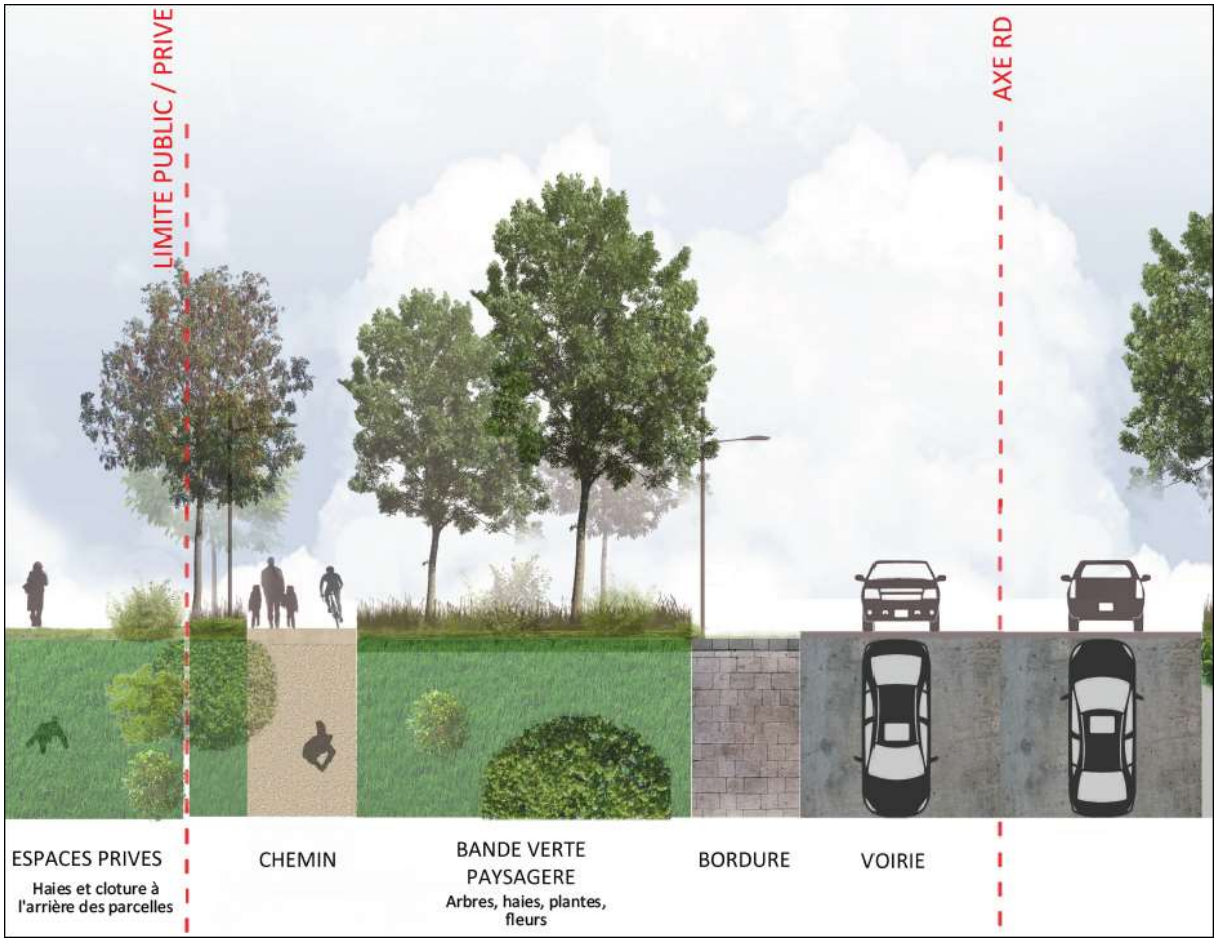
Les distances sont données hors emprise des trottoirs et des aires de stationnement

Recommandations :

Des zones de dépose collective des bacs de collectes des ordures ménagères pourraient être aménagées suivant le découpage en ilots du futur quartier.

4. Illustration d'une vue en coup de la Rue du Markstein

Présentation :



Cette illustration présente les aménagements envisagés en bordure de la Rue du Markstein, notamment dans la zone Na qui longe la voie sur sa partie sud.

Au-delà de la bordure de la voie, il s'agira d'aménager une bande verte paysagère, doublée par un chemin tourné vers les mobilités douces et activités.

ALSACE
Collectivité européenne

DAUHR
ATD
Alsace