

Commune de TROISFONTAINES

3.0. O.A.P.

Orientations d'Aménagement et de Programmation **du Plan Local d'Urbanisme**



EDITION DECEMBRE 2012

Dossier approuvé vu pour être annexé à
la délibération du Conseil Municipal du : 12/10/2015

Le Maire

SOMMAIRE

Préambule	5
I. La zone 1AU du Rebberg	6
II. La zone 1AU du Ueber dem dorff	10

Préambule

Les orientations d'aménagement constituent un des documents du dossier de PLU.

Les orientations d'aménagement permettent à la Commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

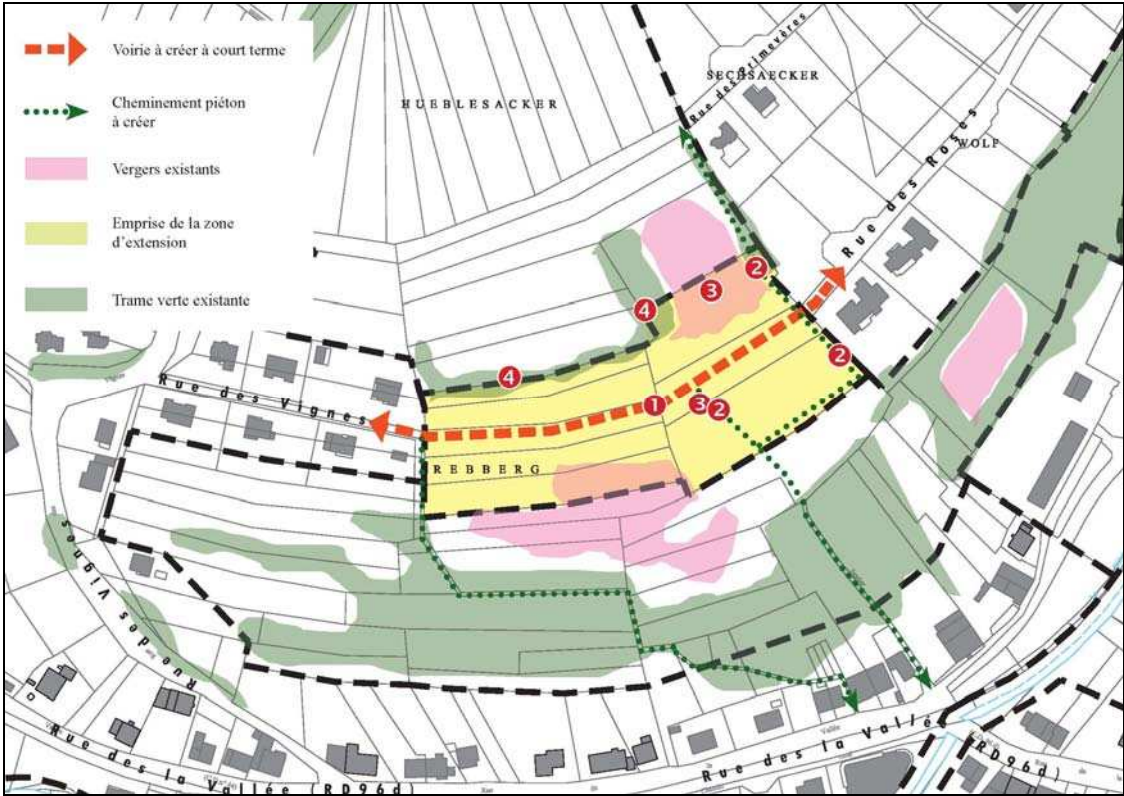
Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre.

Les orientations d'aménagements et de programmation sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU concernent 2 secteurs 1AU ouverts à l'urbanisation, à court ou moyen terme :

- La zone 1AU du Rebborg
- La zone 1AU du Ueber dem dorff

I. La zone 1AU du Rebberg



Les orientations d'aménagement relatives à ce secteur sont les suivantes :

- ❶ réaliser un bouclage des réseaux et de la voirie, le cas échéant par tranches successives, au bout de la Rue des Roses (Lotissement des Terrasses de la Bièvre) et la Rue des Vergers. La voirie principale devra être agrémentée par la plantation d'un alignement d'arbres ;
- ❷ créer des cheminements piétons paysager permettant de relier directement les constructions au village.



Exemple d'aménagement de sentiers, dans la pente en particulier

- ❸ traiter le front urbain et préserver la trame verte existante qui joue à la fois un rôle d'écran végétal et de brise-vent.
- ❹ prévoir des espaces publics de qualité : stationnement, aire de jeux, placette... valorisant l'ancien pierrier et les vergers existants, mettant en valeur les panoramas, en créant une ouverture sur la vallée.



Exemple d'aménagement ouvert sur le paysage : un amphithéâtre

- ❺ mettre en oeuvre la mixité urbaine en terme d'habitat pour répondre aux besoins notamment en matière de logements locatifs ou pour l'installation des jeunes actifs. Une proportion minimum d'un tiers d'habitat intermédiaire (maisons accolées, collectifs intégrés dans le tissu urbain, carré d'habitat, etc.) par tranche d'urbanisation devra être respectée ;



Exemple de maisons en bande à Vern-sur Seiche (35)



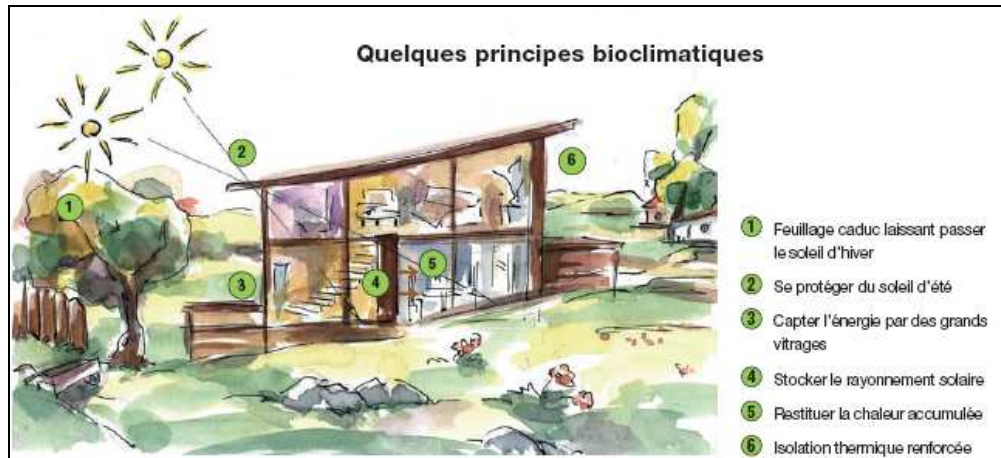
Garages et Carports construits indépendamment du logement (Fribourg - Allemagne)

- ⑥ garantir une densité moyenne de 12-15 logements/ha minimum pour la globalité du secteur (densité de la zone hors voirie).
- ⑦ privilégier la profondeur de la parcelle par rapport à la largeur de la façade.

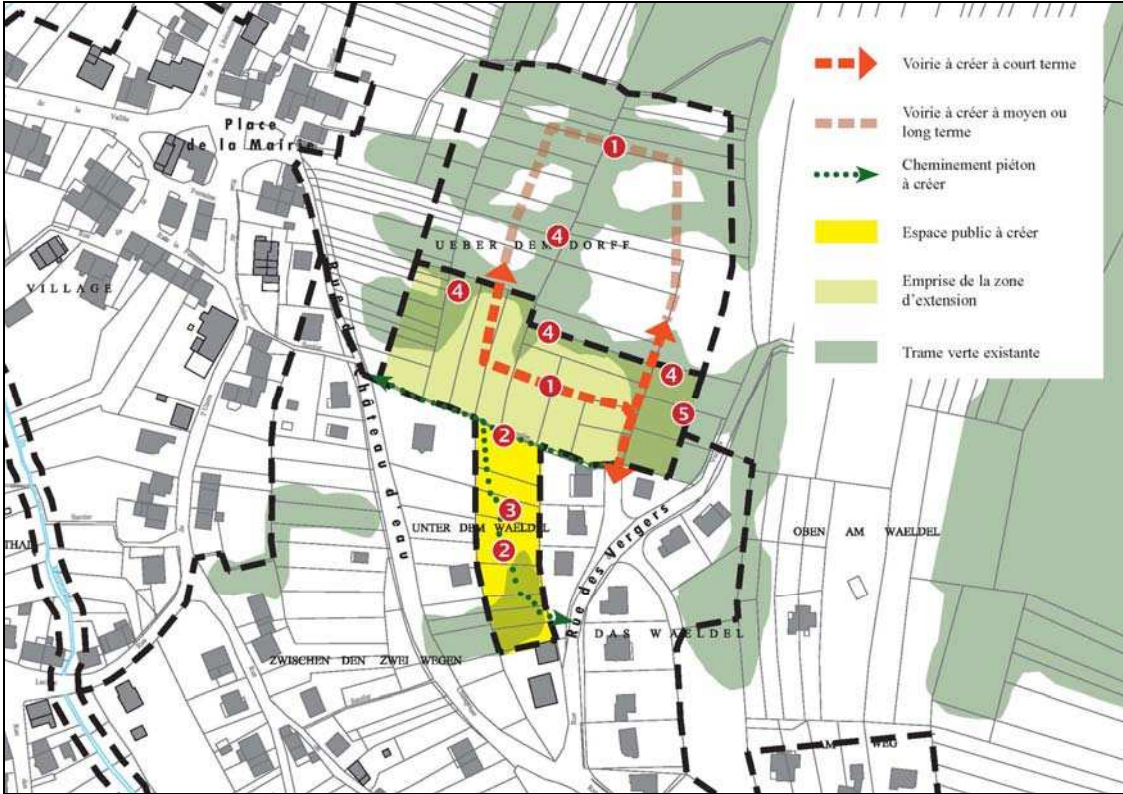


Exemple de projet de lotissement à Lhor (67)

- 8 Privilégier une orientation sud du bâti, ce qui crée les conditions idéales pour la mise en œuvre de solutions architecturales bioclimatiques dans les bâtiments.



II. La zone 1AU du Ueber dem dorff



Les orientations d'aménagement relatives à ce secteur sont les suivantes :

- ❶ réaliser une desserte viaire connecté sur la rue des Vignes, anticipant le futur bouclage interne à créer lors de l'urbanisation de la zone 2AU voisine ; La voirie principale devra être agrémentée par la plantation d'un alignement d'arbres ;
- ❷ créer des cheminements piétons paysager permettant de relier directement les constructions au village.



Exemple d'aménagement de sentiers, dans la pente en particulier

- ❸ prévoir des espaces publics de qualité : stationnement, aire de jeux, placette...



- ❹ traiter le front urbain et préserver la trame verte. Créer un écran végétal pour mieux assurer la transition vers les espaces naturels. (essences à employer : viorne, cornouiller sanguin, fusain, églantier, aubépine, saules buissonnants, aulnes, charmes, Saules blancs).
- ❺ garantir une densité moyenne de 12-15 logements/ha minimum pour la globalité du secteur (densité de la zone hors voirie).



Exemple d'opération d'habitat individuel dense à Foulayronnes (47)

- ⑥ mixité/diversité de l'habitat : en individuel, intermédiaire et collectif ; 1/3 accession libre, 1/3 accession sociale, 1/3 locatif aidé (programme travaillé avec les professionnels de l'immobilier).



Brumath (67)

Vert-Saint-Denis (77)



Abri à vélos (Fribourg - Allemagne)