

# Commune de DIEMERINGEN

## **3. Orientations d'aménagement et de programmation du Plan Local d'Urbanisme**



*Document approuvé vu pour être annexé à  
la Délibération du Conseil Municipal du : .....*

*Le Maire*



## Sommaire

PREAMBULE.....	5
I. LE SECTEUR DU BUCHHOLZBAUM.....	6
II. LA ZONE D'ACTIVITE DU TIERGARTEN.....	8
III. LE SECTEUR REEB-BATZENAECCKER-WUERZGARTEN.....	10



## Préambule

Les orientations d'aménagement et de programmation 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.

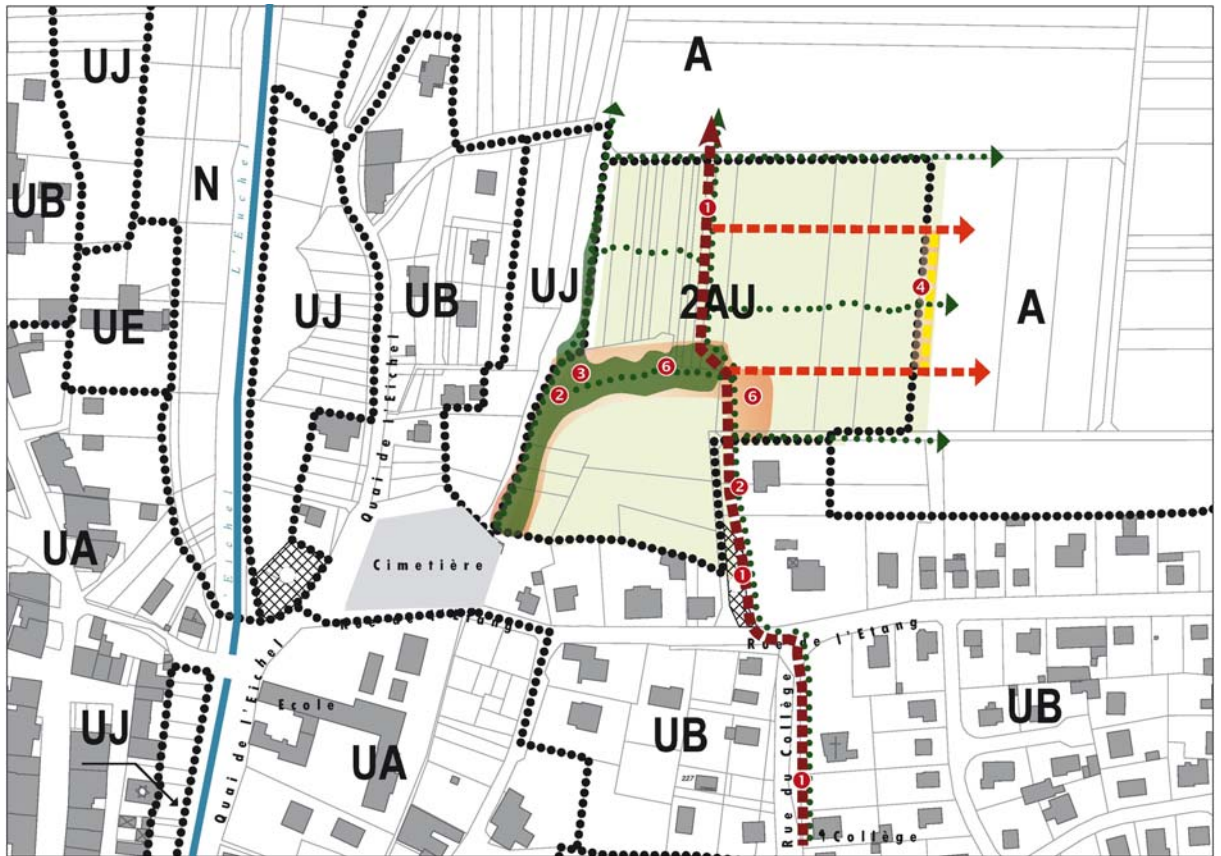
Les orientations d'aménagements et de programmation sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU concernent 4 secteurs :

- 2 secteurs à vocation principale d'habitat
- un secteur à vocation d'activités économiques

# I. Le secteur du Buchholzbaum

## Secteur 2AU



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

- ❶ créer une amorce de voirie en direction de la RD823, le cas échéant par tranches successives (tracé indicatif). Celle-ci pourra être agrémentée par la plantation d'un alignement d'arbres.
- ❷ créer des cheminements piétons et/ou cyclables permettant de relier directement l'école, le collège et le centre-bourg.
- ❸ Préserver la trame verte du secteur.
- ❹ Prévoir un bouclage entre les deux voies secondaires par un chemin carrossable.
- ❺ Respecter une densité de 15-20 logements à l'hectare
- ❻ Prévoir un espace public de qualité qui marquera la centralité du futur quartier en intégrant les problématiques suivantes :
  - Préservation de la trame verte existante
  - Continuité de l'espace public par un traitement approprié de la voirie
  - Intégration des déplacements doux

- 7 Réduire l'impact de l'imperméabilisation des sols par la création de noues aménagées paysagèrement, et canaliser les coulées de boues (pouvant éventuellement apparaître lors de fortes pluies) par une gestion des eaux pluviales adaptée.

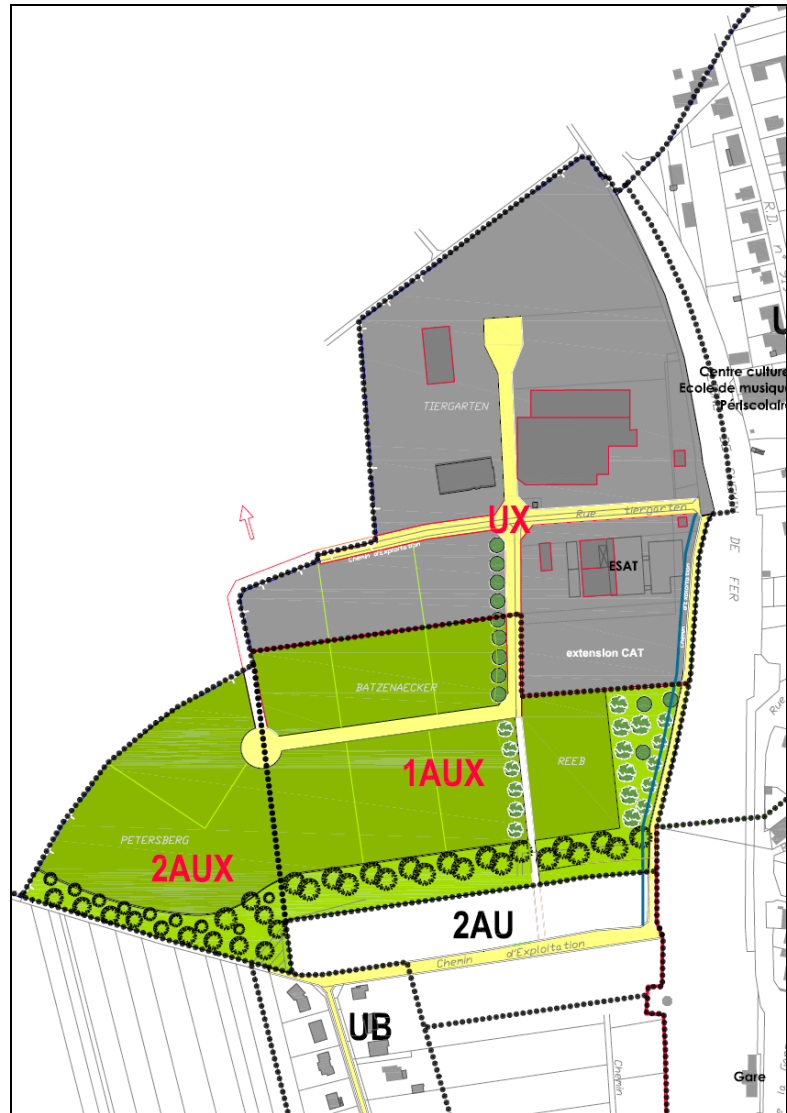
La conception et le dimensionnement des noues, et plus largement de l'assainissement des eaux pluviales, devront permettre de canaliser les éventuelles coulées et réduire ainsi la vulnérabilité de la zone.

**L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU est conditionnée au remplissage de la zone 1AU. La commune se réserve cependant la possibilité d'ouvrir à l'urbanisation de manière anticipée d'une zone 2AU pour valoriser sa desserte par les réseaux imposée par d'autres obligations (sécurité incendie notamment) ; dans ce cas cette ouverture serait compensée par une superficie correspondante de la zone 1AU si celle-ci n'est pas aménagée préalablement.**



## II. La zone d'activité du Tiergarten

### Zone 1AUX et 2AUX



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

- ❶ A court terme, desservir la zone par une impasse.
- ❷ Prévoir l'emprise nécessaire à un bouclage viaire par l'extension de la zone, à moyen ou long terme, sur le ban communal de Lorentzen.
- ❸ Traiter le front urbain et la transition avec la zone d'activité, en réalisant notamment des plantations le long de la limite de la zone.
- ❹ Maintenir un espace de vergers à l'Est de la zone.

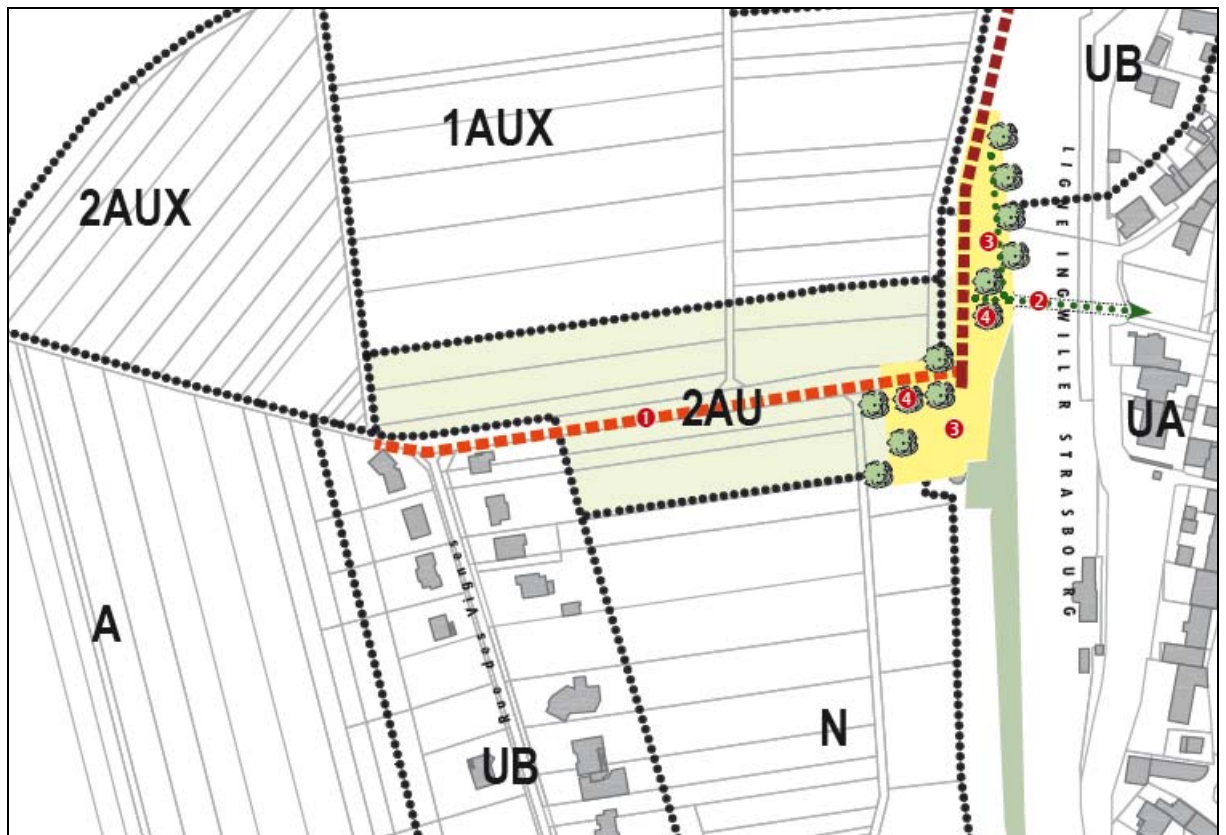
- ⑤ Prévoir un cheminement permettant de relier la zone directement aux zones d'habitat voisines
- ⑥ Accompagner la voirie d'alignements d'arbres
- ⑦ Permettre un raccrochement direct de la trame viaire de la zone avec la future liaison A4-Lorentzen.

**Les zones AUX ne seront ouvertes à l'urbansiation que si la commune démontre l'absence d'opportunité en zone UX.**



### III. Le secteur Reeb-Batzenaecker-Wuerzgarten

#### Zone 2AU



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

- ❶ renforcer et élargir la voie entre la rue des vignes et ce futur contournement, en intégrant la dimension des déplacements doux. Cette voie à vocation à être support de l'urbanisation.
- ❷ renforcer les cheminements piétons et/ou cyclables permettant de relier directement les futures constructions au village, par le passage sous la voie ferrée en particulier.
- ❸ prévoir des espaces publics de qualité mettant en valeur les vues sur le bourg.
- ❹ préserver la végétation du talus le long de la voie ferrée, tout en rendant possible la mise en valeur paysagères des vues sur le bourg (point ❸).
- ❺ Respecter une densité de 15-20 logements à l'hectare
- ❻ Intégrer les futures constructions au paysage en prenant en compte les questions de pente et d'orientation.

Les constructions doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non

le sol aux constructions. En particulier les remblais de terrain périphériques à la construction et formant taupinières sont à interdire ou à encadrer très strictement.

**L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU est conditionnée au remplissage de la zone 1AU. La commune se réserve cependant la possibilité d'ouvrir à l'urbanisation de manière anticipée d'une zone 2AU pour valoriser sa desserte par les réseaux imposée par d'autres obligations (sécurité incendie notamment) ; dans ce cas cette ouverture serait compensée par une superficie correspondante de la zone 1AU si celle-ci n'est pas aménagée préalablement.**

