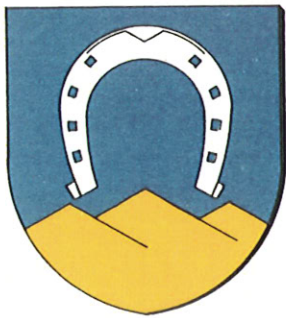


PLAN LOCAL D'URBANISME

Approuvé

Bantzenheim



2b. Orientations particulières d'aménagement

ÉLABORATION

Approuvée par Délibération du Conseil Municipal
du 21 SEP. 2010



Le Maire

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. [unintelligible]', is written over a horizontal line.



Septembre 2010

Les articles L.123-1 et L 123-5 du Code de l'Urbanisme (modifiés loi n°2003-699 du 03/07/2003) précisent :

Art. L.123-1 (3^{ème} alinéa) ;

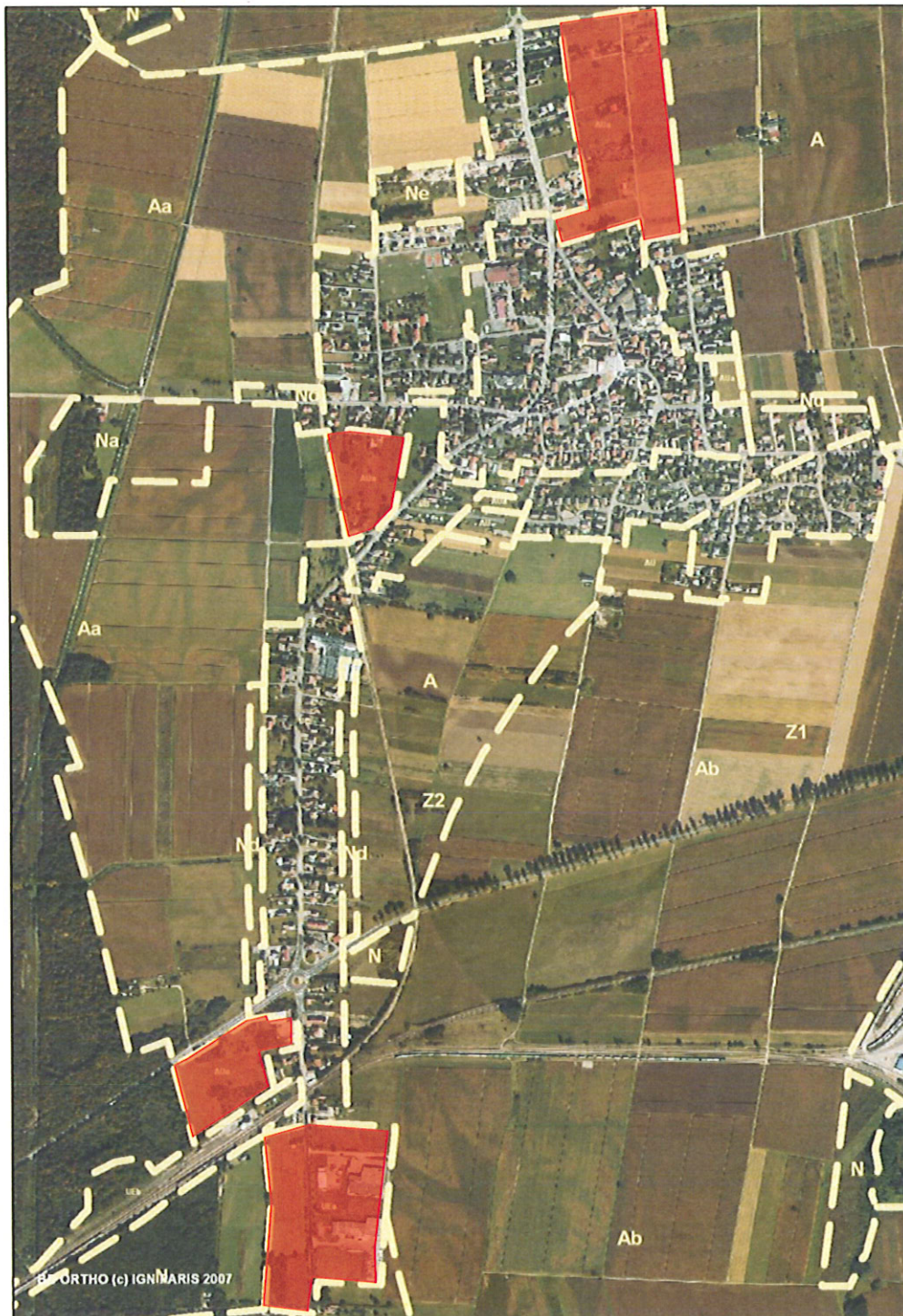
Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment 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 prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Art. L.123-5 ;

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissement et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1 et avec leurs documents graphiques.

Localisation des secteurs de projet



Au P.L.U. figurent plusieurs ensembles de terrains classés en secteurs AUa et AUe et zones AU qui vont capter le développement urbain à moyen et long terme. L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs pourra s'effectuer dans le cadre du présent P.L.U. sous forme d'opérations d'ensemble. S'agissant des zones AU, une modification du P.L.U. ou révision simplifiée sera rendue nécessaire. De la réussite de ces opérations dépend la qualité du cadre urbain futur de BANTZENHEIM. C'est pourquoi, l'aménagement de ces ensembles de terrains devra respecter, au-delà du règlement, les principes généraux et particuliers définis ci-après. A travers les orientations particulières d'aménagement, l'occasion est donnée à la commune de promouvoir des nouveaux quartiers répondant aux besoins locaux en terme d'habitat et d'activité dans le cadre d'un urbanisme de qualité.

Le présent document porte sur les deux secteurs AUa rue de Rumersheim et rue de Bâle et sur les secteurs AUe et UEa au Sud de l'agglomération qui, par leur taille et leur situation, représentent les enjeux majeurs du devenir immédiat de BANTZENHEIM et méritent, de ce fait, des coups de projecteurs afin d'en guider leur évolution.

I. Secteurs AUa rue de Rumersheim et rue de Bâle

I.1. Principes généraux

➤ Principe de cohérence

Par la mise en œuvre des secteurs AUa situés d'une part rue de Rumersheim et d'autre part rue de Bâle, le P.L.U. vise non pas la réalisation d'opérations isolées déconnectées de leur environnement urbain, mais l'aménagement de véritables parties de village sous la forme de nouveaux quartiers qui s'articulent le mieux possible au tissu existant en s'appuyant, notamment, sur la continuité de la trame viaire. Ces espaces devront se structurer autour des espaces publics assurant un maillage et des connexions avec le tissu urbain contigu de manière à éviter les opérations enclavées et fermées sur elles-mêmes avec impasse. Si l'aménagement d'impasse secondaire peut être admis compte tenu de la configuration particulière de l'un ou l'autre secteur, il ne doit pas en constituer l'élément principal autour duquel s'organise l'urbanisation.

Pour garantir un aménagement cohérent, sur la totalité des secteurs, cette urbanisation ne pourra s'effectuer que dans le cadre d'opérations d'ensemble présentant des superficies minimales définies au règlement, dans le respect des schémas d'aménagement présentés plus loin. Même si l'urbanisation pourra s'opérer en plusieurs phases, il s'agit d'éviter un urbanisme chaotique mené sous la forme d'opérations disparates.

➤ Principe de diversité

Dans le droit fil du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, afin de garantir la vitalité démographique de la commune et répondre à l'évolution de la demande en logements, à l'échelle globale de ces deux secteurs, une part du nouveau tissu urbain créé devra être affectée à de l'habitat collectif ou de l'habitat individuel groupé désigné aussi sous le terme d'habitat intermédiaire, source d'urbanité.

Le parcellaire, en évitant un découpage uniforme et régulier, doit favoriser la diversité des implantations laissant une certaine souplesse et une place aux évolutions ultérieures.

➤ Principe de qualité urbaine et environnementale

Parce qu'habiter ce n'est pas seulement se loger mais aussi vivre et entretenir des relations avec son environnement, ses voisins, accéder à des équipements, des services et des commerces, chaque opération devra être conçue comme une contribution à l'amélioration du cadre de vie urbain de BANTZENHEIM qui participe à la bonne intégration des nouveaux habitants.

Une attention particulière devra être apportée au traitement de la voirie. Pour que les nouvelles voies jouent un rôle structurant dans le paysage urbain en tant qu'espace public à part entière, les voies, selon les cas et selon leur importance seront accompagnées de plantations d'alignement. On évitera dans la mesure du possible, les tracés rectilignes qui favorisent la prise de vitesse des véhicules. En prolongement du P.L.U., la mise en place de "zones 30" contribuera à une circulation apaisée compatible avec une vie de quartiers et dissuadera les circulations de transit. Dans tous les cas, la desserte des quartiers devra prendre en compte les circulations piétonnes et cyclables en continuité de l'existant.

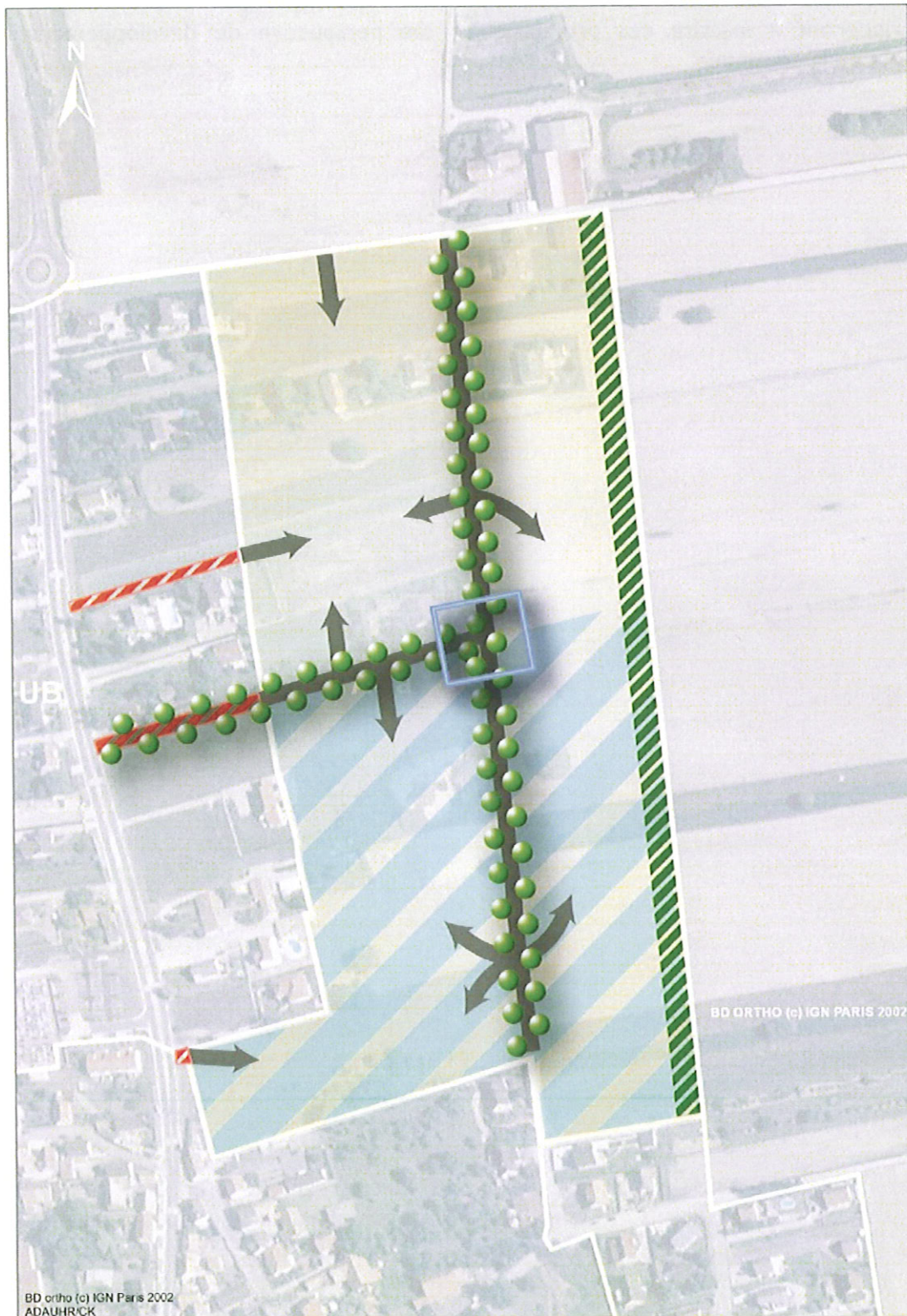
En ce qui concerne la forme urbaine, il conviendra d'une manière générale d'éviter l'uniformité et la monotonie en favorisant la diversité des modes d'implantation, des types de construction, des couleurs... Toutefois, afin de conserver une lisibilité au paysage urbain, une certaine harmonie devra être recherchée par le biais de dispositifs architecturaux communs portant notamment sur l'aspect des clôtures.

A l'échelle de chaque quartier devra être aménagé un espace public (aire de jeux ou de repos) dont la localisation devra être étudiée avec soin.

La récupération collective des eaux pluviales à l'échelle du quartier, avec traitement paysager, ou individuelle pour l'arrosage des jardins ou d'autres usages devra être recherchée. Le développement de la biodiversité devra être privilégié par la gestion différenciée des espaces verts publics et la mise en place de dispositifs favorisant le développement de la faune (utilisation de clôtures perméables aux déplacements d'espèces à faible rayon d'action comme les petits mammifères et les insectes marcheurs par exemple).

Au-delà de ces principes et du P.L.U., l'isolation et la performance énergétique des constructions associées au développement des énergies renouvelables contribueront à inscrire ces projets dans une perspective de développement durable de la commune.

BANTZENHEIM - secteur AUa Nord



- | | | | |
|---|--------------------------|---|---|
|  | Périmètre du secteur AUa |  | Espace central public |
|  | Emplacement réservé |  | Front urbain à traiter dans un souci d'intégration paysagère |
|  | Voie primaire |  | Zone préférentielle d'implantation d'habitat collectif et intermédiaire |
|  | Voie secondaire | | |

1.2. Principes de composition particuliers

➤ Secteur AUa rue de Rumersheim

Situation

Ce secteur occupe une surface d'environ 9,8 ha de terrains qui se distribuent au Nord-Est de l'agglomération, faisant transition entre un tissu bâti à dominante de maisons individuelles et l'espace agricole. Il s'agit pour l'essentiel de parcelles vouées à la culture du maïs, de la luzerne et aux prés. Au sein de ce parcellaire très morcelé, sont présentes 6 maisons pavillonnaires individuelles entourées de jardins.



Les éléments de biodiversité se résument à quelques arbres fruitiers isolés (cerisiers, noyers).

Ce secteur, proche des équipements, scolaires notamment, bénéficie d'une ambiance rurale calme à l'écart des nuisances et se situe en dehors des périmètres Seveso. La sensibilité paysagère du site demeure relativement faible dans la mesure où il n'est perceptible que depuis l'espace rural dans la partie Est du ban.

La desserte des terrains s'effectue à partir de la rue de Rumersheim, traversant l'ensemble du secteur, reliée à la rue de la Chapelle. Cette voie conserve encore l'aspect de chemin rural. Plusieurs possibilités de

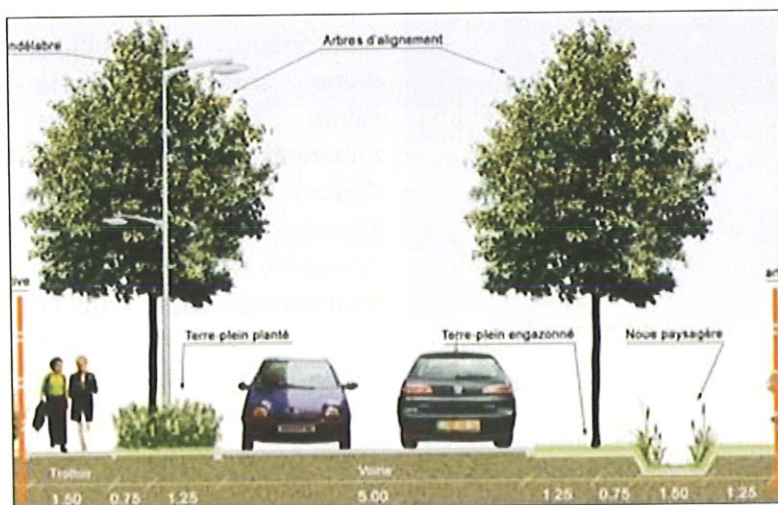
raccordement à la rue de Strasbourg existent sous la forme d'emplacements réservés. Les réseaux d'eau et d'assainissement sont en place rue de Rumersheim. Il convient enfin de signaler la présence d'un ancien bunker au centre du périmètre.

Desserte

La desserte principale est d'ores et déjà figée par la rue de Rumersheim qui est appelée à devenir la véritable colonne vertébrale qui va structurer le secteur. Le principe qui doit guider l'aménagement est celui d'une hiérarchisation de la voirie permettant d'irriguer de façon cohérente l'ensemble du foncier. Cette voie primaire devra présenter une largeur suffisante et ses abords devront être traités en allées piétonnes comprenant un double alignement d'arbres feuillus à moyen développement, ainsi qu'un nombre limité de niches de stationnement.

La conception de cette voie devra être réfléchi dans un but de desserte et non dans un souci de confort routier favorisant la prise de vitesse des véhicules et les circulations parasites, susceptibles de générer des nuisances et de l'insécurité pour les riverains.

Sur cet axe majeur viendra se greffer un voirie secondaire dont le gabarit sera inférieur et comprenant néanmoins un alignement de feuillus. Au-delà des voies ouvertes à la circulation motorisée, il conviendra d'étudier la mise en place de cheminements piétons reliant entre elles les différentes parties du secteur, pouvant être empruntés notamment par les enfants se rendant à l'école.



Exemple de profil de voie structurante

Composition

Pour éviter toute rupture dans l'environnement bâti et garantir une bonne insertion des constructions à la trame urbaine préexistante, le nombre maximum de niveaux est limité à 3 dont un niveau sous combles avec une hauteur maximum de 12 mètres.

Les opérations comprenant de l'habitat collectif ou de l'habitat individuel groupé, pourront privilégier une localisation proche des services, équipements et du centre-village, c'est à dire la partie Sud du secteur. La partie Nord pourra être affectée à de l'habitat pavillonnaire individuel classique.

S'il n'est pas fixé un ordonnancement particulier des constructions par rapport aux voies, il conviendra de conserver une unité du front bâti se distribuant de part et d'autre de la voie principale quel que soit le type des constructions. Etant donné sa taille, ce secteur pourra accueillir en plus et de manière complémentaire à du logement, des équipements, des services et des commerces et, s'il y a lieu, des activités économiques compatibles avec le voisinage de constructions à vocation d'habitat.

Espace public

La voirie si elle peut jouer en plus de ses fonctions de desserte un rôle d'espace public, il est impératif de réaliser un lieu central qui fédère le quartier, favorise un minimum de vie sociale et de rencontres, au croisement de l'axe central actuellement rue de Rumersheim et de la liaison vers la rue de Strasbourg. Cet aménagement doit également être conçu afin de créer une rupture dans la rigidité du tracé de la desserte principale, dicté par le tracé de la voie actuelle.

Paysage









Le secteur ne comprend pas d'élément paysager ou naturel particulier nécessitant d'être conservé. En revanche, son ouverture à l'urbanisation peut donner lieu à un enrichissement paysager et environnemental par :

- ✓ Des plantations d'alignement le long des voies ;
- ✓ Une végétalisation de l'espace public ;
- ✓ Une obligation de traiter en espace vert une part minima de 25 % de la surface de chaque parcelle en privilégiant notamment dans le cas des haies les essence locales fruitières ou feuillues.

En outre, un soin particulier devra être apporté à la future façade villageoise en limite Est du secteur. Celle-ci devra être structurée de façon homogène de manière à créer une nouvelle ligne de force positive dans le paysage (orientation des constructions, bande végétalisée ou jardins opérant une transition avec l'espace agricole).

BANTZENHEIM - secteur AUa Ouest



- | | | | | | |
|---|--------------------------|---|--|--|----------------------------------|
|  | Périmètre du secteur AUa |  | Espace public |  | Carrefour à aménager |
|  | Emplacement réservé |  | Front urbain à traiter dans un souci d'intégration paysagère |  | Cheminement piétonnier à étudier |
|  | Voie primaire | | | | |
|  | Voie secondaire | | | | |

➤ Secteur AUa rue de Bâle

Situation



Cet ensemble de terrains d'une surface de 2,8 ha se situe à la périphérie Sud-Est du centre ancien. Il correspond à un espace interstitiel au sein de l'agglomération limité à l'Est par la voie ferrée, au Nord par une ensemble de maisons individuelles se distribuant le long de la rue de Battenheim, au Sud par la rue de Bâle et à l'Est par une vaste propriété appartenant à l'O.N.F.

Il s'agit d'un pré ponctué de quelques rares arbres fruitiers et d'un petit bosquet de Marronniers et

d'Erables implanté le long de la rue de Bâle.

Ces terrains plats sans contraintes particulières comptent 2 maisons d'habitation. La servitude SNCF en limite Ouest est à signaler.

Le potentiel rare de ces terrains en cœur d'îlot est renforcé par l'absence de contraintes. Ce site offre toutes les conditions d'une greffe harmonieuse des futures opérations au tissu bâti existant dans le cadre d'un développement à moyen et long terme de l'agglomération à vocation dominante d'habitat, respectant les quelques principes suivants.

Desserte-espace public

L'insertion satisfaisante à la trame villageoise existante passe par un bouclage reliant la rue de Battenheim en prolongement d'un emplacement réservé à la rue de Bâle. L'accompagnement souhaitable de cette voirie principale par une plantation d'alignement lui confèrera un rôle paysager structurant.

Cette voie devra être aménagée de manière à offrir des conditions de sécurité suffisantes aux circulations piétonnes et cyclables. Le potentiel foncier de ce secteur pourra être valorisé par une voirie secondaire se greffant sur la voie principale. L'actuel chemin longeant la voie ferrée pourra être valorisé sous forme d'un cheminement arboré. L'opportunité de la réalisation d'un espace public à l'échelle de l'ensemble du quartier devra être examinée.

Le raccordement à la rue de Bâle devra être aménagé par un carrefour réalisé de manière, d'une part, à sécuriser la circulation sur la voie principale et, d'autre part, à intégrer la future voie de desserte de la partie Sud-Est du village.

Composition

La situation proche du centre village facilement accessible à pied milite en faveur d'un développement de la diversité de l'habitat, sous la forme de petits collectifs, habitat intermédiaire ou habitat pour personnes âgées.

2. Secteurs AUe et UEa

Situation

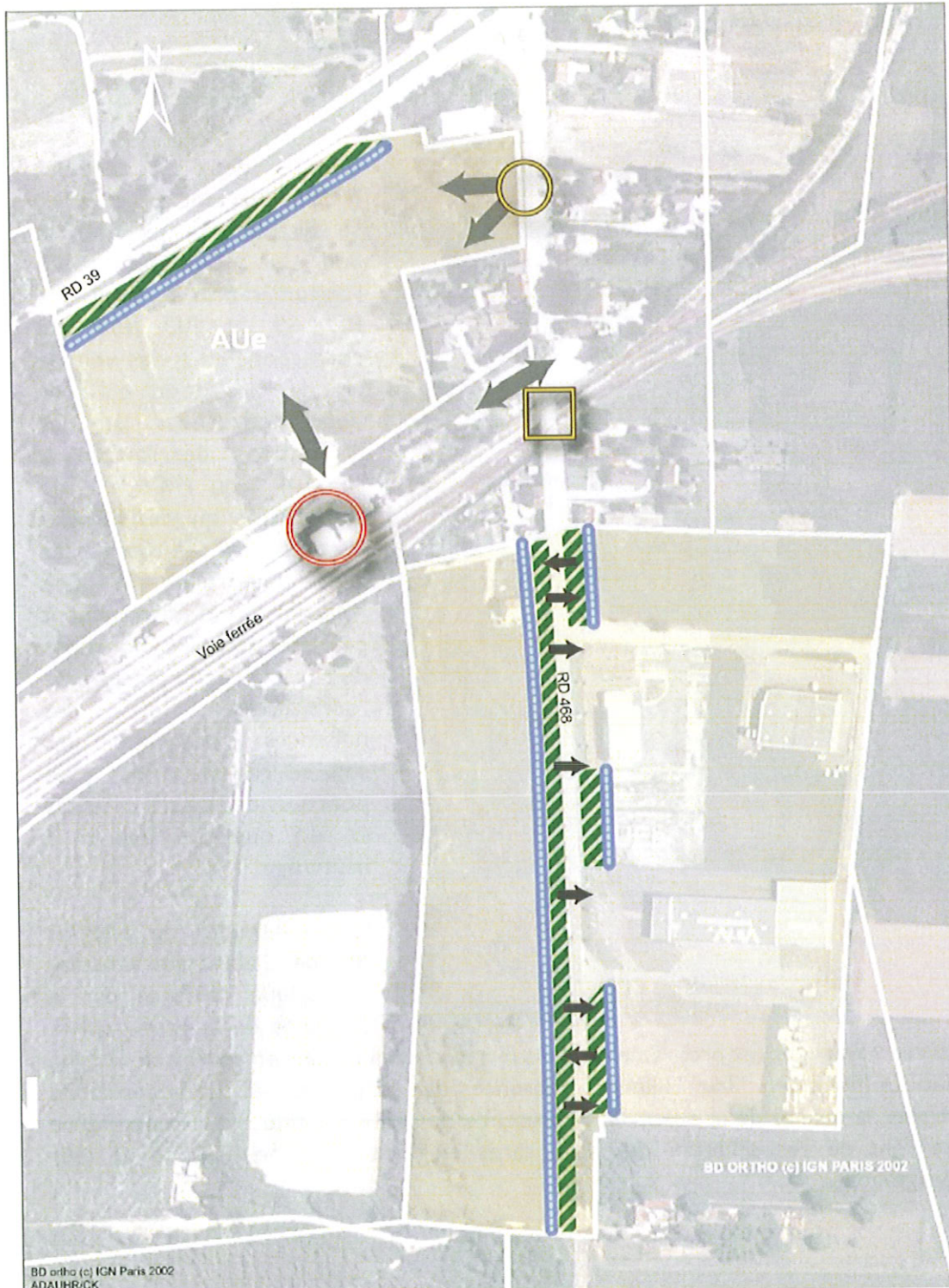











Ces deux secteurs (respectivement 3,7 et 9 ha) se distribuent aux entrées Sud et Sud-Ouest de l'agglomération le long des RD 39 et RD 468 qui correspondent à des voies à grande circulation et sont donc concernées par les dispositions de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme qui conditionne l'urbanisation le long des axes importants à une réflexion d'aménagement préalable dans les domaines de la sécurité, du paysage, de l'architecture et des nuisances. L'occupation des sols se résume à des prés ponctués de massifs arbustifs et de quelques arbres à haute tige.

Ces ensembles de terrains occupent ainsi une situation stratégique renforcé par la présence de la gare dont la

desserte voyageurs est programmée dans le cadre de la remise en service de la ligne Mulhouse-Muhlheim. Par ailleurs, l'absence de servitudes et de contraintes majeures, la qualité de la desserte, la présence de la fibre optique et la topographie plane font de ces secteurs des sites rares exigeant la pleine maîtrise de leur aménagement.

BANTZENHEIM - secteurs AUe et UEa



- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | Périmètre des secteurs AUe et UEa |  | Accès direct des entreprises à la RD 468 à aménager dans un souci de sécurité |
|  | Marge de recul à traiter dans un souci de qualité paysagère |  | Raccordement de la desserte interne du secteur AUe à la RD 468 à sécuriser |
|  | Front urbain homogène et structuré à promouvoir |  | Passage routier sous la voie ferrée à étudier à terme |
|  | Voie primaire |  | Gare et abords à requalifier (accueil, stationnement, ...) Nouvelle polarité à développer |
|  | Raccordement sous forme de liaison motorisée et/ou cyclable vers la gare à étudier | | |

Vocation

D'une manière générale, compte tenu de leurs atouts, ces secteurs devront être aménagés sous la forme d'un parc d'activités destinés à l'accueil d'entreprises artisanales, industrielles ou de service qui valorisent leur situation exceptionnelle. Il convient donc pour imprimer une image forte et ambitieuse à ce site de ne retenir que les activités soucieuses de leur qualité architecturale et d'exclure celles susceptibles de générer des nuisances ou incompatibles avec le voisinage des maisons d'habitation présentes.

Composition

Les bâtiments appelés à s'implanter en façade le long de la RD 39 et de la RD 468 devront constituer impérativement un front urbain homogène et structuré tirant parti de son exposition à la voie, au sein duquel les entreprises pourront s'affirmer par la qualité de leur expression architecturale. Les bâtiments devront ainsi respecter en secteur AUe et en secteur UEa côté Ouest de la RD 468 le même intervalle par rapport à la voie.

Qu'il s'agisse des terrains en façade le long des axes ou à l'échelle de l'ensemble du périmètre, il convient d'éviter une simple addition de constructions sans cohésion ni unité globale.

Volumétrie

Pour rester à l'échelle de l'environnement naturel et urbain constitué notamment par les lisières forestières et les constructions artisanales et d'habitation présentes, la hauteur maximum est limitée à 12 mètres, gabarit qui concilie les besoins des entreprises sans heurter les lignes dominantes du paysage.

La multiplication de formes architecturales différentes de nature à dégrader la lecture et l'image d'un site est à éviter.

Desserte

Au sein du secteur UEa, étant donné sa configuration, les constructions pourront bénéficier d'un accès particulier à la RD 468, aménagé toutefois dans des conditions suffisantes de sécurité. En revanche, le secteur AUe sera desservi par une voirie interne raccordée à la RD 468 par un accès unique. S'il est jugé nécessaire, un accès pourra également être envisagé sur la RD 39 dans les conditions fixées par le gestionnaire de la voie. Tout autre accès direct des entreprises à cet axe est interdit.

Ce bouclage interne du secteur AUe doit s'opérer à partir d'une voie agrémentée au moins d'une plantation d'alignement à base de feuillus à moyen développement et traitée de manière à servir également de support aux circulations cyclables et piétonnes en continuité de celles déjà présentes en périphérie.

Un raccordement à la rue de la Gare contribuera à insérer le périmètre à la trame viaire préexistante et offrira l'opportunité de créer une articulation du secteur vers la gare pour les futurs salariés appelés à utiliser la desserte ferroviaire.

Espaces verts-espaces libres-stationnement

Le long des RD 39 et 468, les terrains compris dans la marge de recul entre la voie et les constructions devront être traités en espaces verts agrémentés d'aménagements paysagers de manière à mettre en valeur le front bâti et la qualité architecturale des bâtiments. Aucun dépôt ou stockage ne sera autorisé au sein de ces espaces.

Les autres espaces libres compris à l'intérieur des lots, non affectés au stationnement et aux circulations devront également être plantés dans un souci d'embellissement global du secteur.

Les aires de stationnement seront accompagnées de plantations à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places.

Les clôtures devront rester transparentes et ne pas créer d'effet de cloisonnement en adoptant dans la mesure du possible un aspect de grillage simple.

Au-delà du P.L.U., il est souhaitable de promouvoir la récupération des déchets, qu'il s'agisse de déchets industriels banals ou spéciaux, de limiter l'imperméabilisation des surfaces et de développer l'utilisation des énergies renouvelables ainsi que l'utilisation de matériaux à haute qualité environnementale pour la construction des bâtiments. Les conditions sont réunies pour faire de ce projet un exemple en matière de développement durable appliqué à l'activité économique.

