

PLAN LOCAL d'URBANISME

Modification n°1

VILLAGE NEUF



3b. Orientations d'aménagement et de programmation modifiées

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°1 approuvée le 2 décembre 2022 par délibération du conseil municipal

Le Maire



Décembre 2022

SOMMAIRE

Orientations d'aménagement et de programmation.....	2
1. Orientations d'aménagement des secteurs IAUa - rue du Canal et rue de Haagen	3
2. Orientations d'aménagement du secteur IAUa - rue des Alpes	7
3. Orientations d'aménagement du secteur IAUa - rue des Pierres.....	10
4. Orientations d'aménagement des secteurs IAUe1, IAUe2 et IAUa - rue Vauban.....	10
5. Orientations d'aménagement du secteur IAUe3 - Route départementale 107	14
6. Orientations d'aménagement du secteur 2AUm - rue de Michelfelden ...	15

Les modifications apportées apparaissent en rouge

PREAMBULE

Orientations d'aménagement et de programmation

Extrait 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.

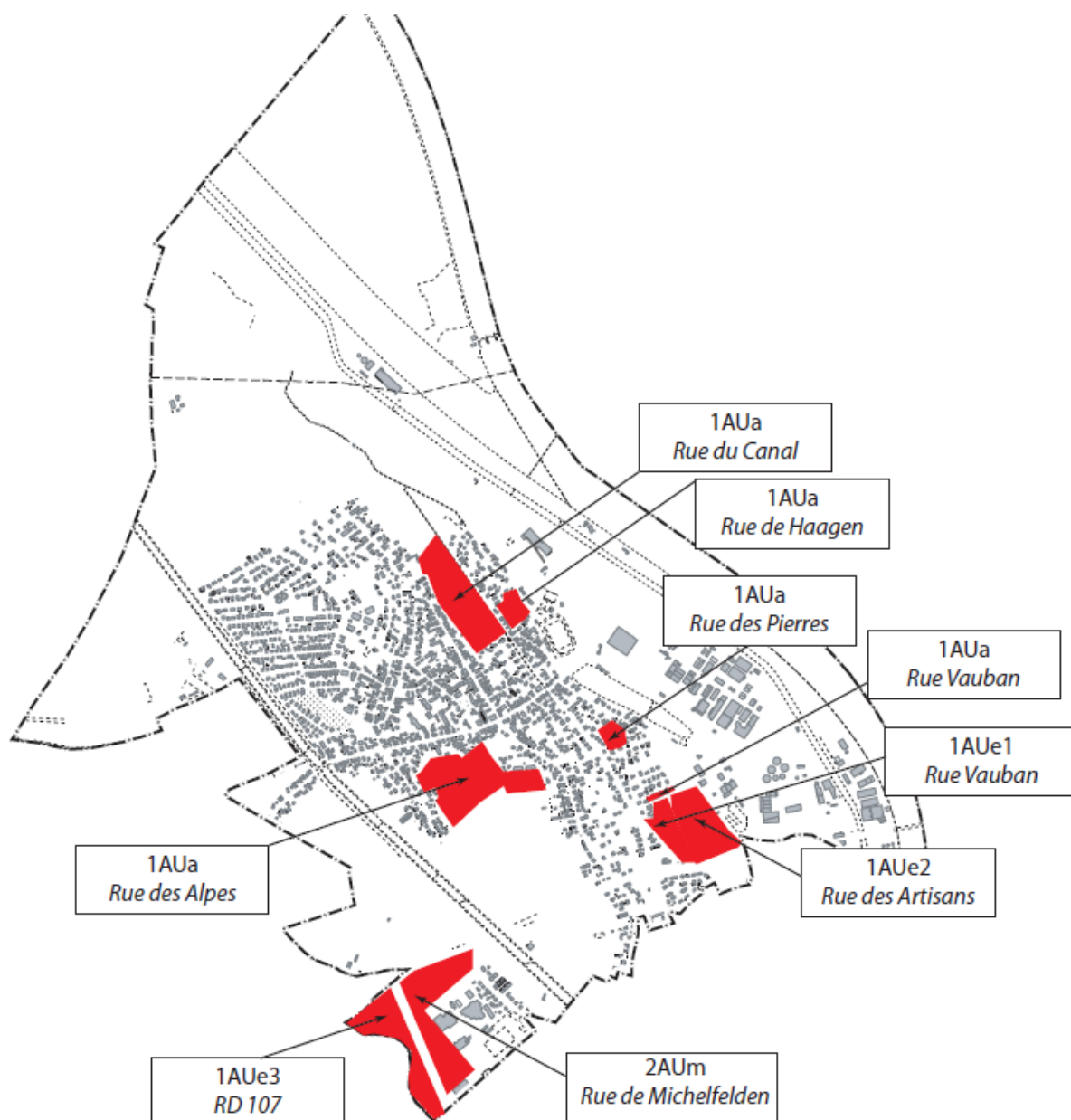
Dans le droit fil du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, **plusieurs secteurs à enjeux forts**, déterminants pour le fonctionnement, la physionomie et le cadre de vie futurs de la commune, ont été identifiés.

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, notamment 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



I. Orientations d'aménagement des secteurs IAUa - rue du Canal et rue de Haagen

Description du secteur

Ces secteurs d'une superficie de 6,7 hectares pour le secteur rue du Canal et de 1 hectare pour le secteur rue de Haagen, sont des secteurs d'extension proches du centre.

Le secteur rue du Canal comporte une importante canalisation située le long de la rue du Canal.

La superficie de ces deux zones, devrait permettre d'absorber une part du quota de logements sociaux, à créer dans le cadre de l'application des lois SRU et UH.

Les orientations d'aménagement ont mis en évidence la nécessité d'une réflexion sur l'accessibilité générale du site, notamment par la rue du Canal, qui dans l'état ne pourra, desservir l'ensemble de la zone à aménager à l'ouest, compte tenu de son étroitesse. Un emplacement réservé sur la rue du Maréchal Foch est implanté, pour se connecter à un projet de giratoire au croisement de la sortie du quartier, de la rue du Maréchal Foch et de la rue des Jardins.

~~Au sein du secteur « rue du Canal », il est demandé dans le règlement que chaque opération comprendra un minimum de 25 % de logement locatif social.~~

Photos du site



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

Secteur rue du Canal (6,7 hectares)

- Il est demandé de démarrer l'urbanisation de cette zone soit en partie nord, soit en partie sud, pour développer le quartier au fur et à mesure des projets,
- **L'accès principal** au site se fera par deux accès principaux :
 - au sud, soit par la rue du Canal, soit en traitant l'enfouissement du transformateur et des réseaux situés à l'angle de la rue du Canal et de la rue du Rhin,
 - au nord, par l'emplacement réservé débouchant sur la rue du Maréchal Foch, et dont l'aménagement avec la rue des Jardins est prévu en giratoire,
- Le **système de desserte principale** du quartier, s'orientera autour d'une colonne vertébrale du réseau viaire sous la forme d'un bouclage, complété par un réseau secondaire de desserte des ilots,
- Deux accès motorisés au maximum seront aménagés sur la rue du Canal
- Des **perméabilités pour les circulations piétonnes et cycles**, seront à réaliser avec les quartiers environnants. Pour permettre de rejoindre les équipements sportifs au Nord (via le secteur d'extension de la rue de Haagen), mais également pour rejoindre le secteur des écoles et de la petite enfance le long de la rue du Maréchal Foch. Le passage à proximité de la maison communale pourra être étudié,
- L'accès aux parcelles agricoles limitrophes devra être assuré,
- **La densité des opérations à vocation d'habitat** sera au moins égal à **25 logements à l'hectare**,
- Les opérations d'aménagement seront à dominante d'habitat ;
- Les projets viendront se caler à l'arrière d'habitations donnant sur la rue du Maréchal Foch. Le projet prévoira **une zone tampon**, pour favoriser une insertion du nouveau projet dans son contexte existant,
- La **transition avec l'espace agricole au nord** sera prise en compte, avec la mise en place d'un cordon végétal composé de plantations, sous la forme de haies hautes à caractère champêtre, à base d'essences locales, fruitières ou feuillues,
- Par opération d'aménagement, sera aménagé un **espace public, éco aménageable et intergénérationnel**, d'une surface représentant au moins 2% de la surface de l'opération,

Recommandation :

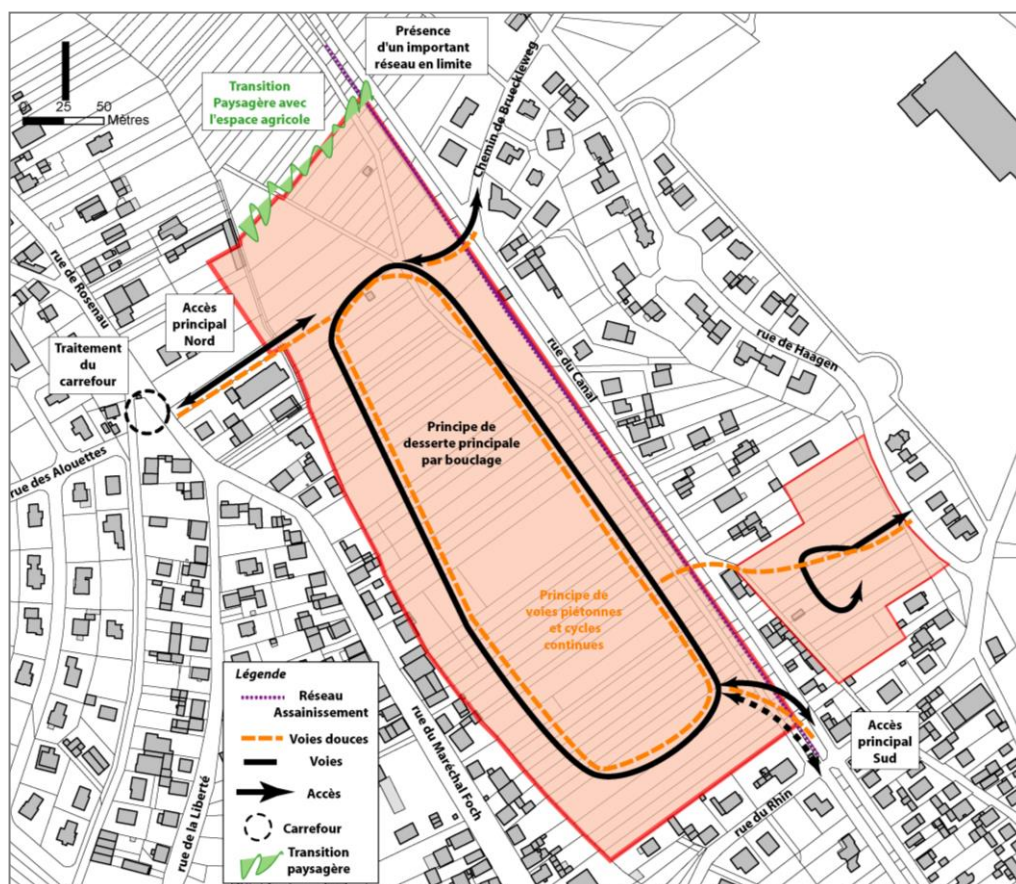
Les **arbres coupés** devront être replantés.

Secteur rue de Haagen (1 hectare)

Les orientations d'aménagement de ce futur quartier à dominante d'habitat sont les suivantes :

- **L'accès principal** au site se fera par la rue de Haagen,
- Le **système de desserte principale** du quartier, s'orientera autour d'une voirie avec espace de retournement ou bouclage,
- Des **perméabilités pour les circulations piétonnes et cycles**, seront à réaliser avec les quartiers environnants. Pour permettre de rejoindre les équipements sportifs au Nord, mais également pour rejoindre le secteur des écoles et de la petite enfance le long de la rue du Maréchal Foch (par le secteur rue du Canal).

Principe d'aménagement des secteurs IAUa - rue du Canal et rue de Haagen



2. Orientations d'aménagement du secteur IAUa - rue des Alpes

Description du secteur

Le secteur IAUa de la rue des Alpes, occupe une superficie de 7,4 hectares à proximité immédiate du centre ville commercial et institutionnel.

Sa superficie devrait permettre d'absorber une part du quota de logements sociaux, à créer dans le cadre de l'application des lois SRU et UH.

Les orientations d'aménagement étudiées à ce jour ont mis en évidence la nécessité d'une réflexion sur l'accessibilité générale du site, notamment par la rue de Huingue et la rue du Général de Gaulle. Plusieurs emplacements réservés, permettent d'irriguer le secteur à projet.

Une réflexion globale sur le réseau d'assainissement sera également à prendre en compte lors du développement du secteur (nécessités techniques - pompes de relevage).

~~Au sein de ce secteur, il est demandé dans le règlement que chaque opération comprendra un minimum de 25 % de logement locatif social.~~

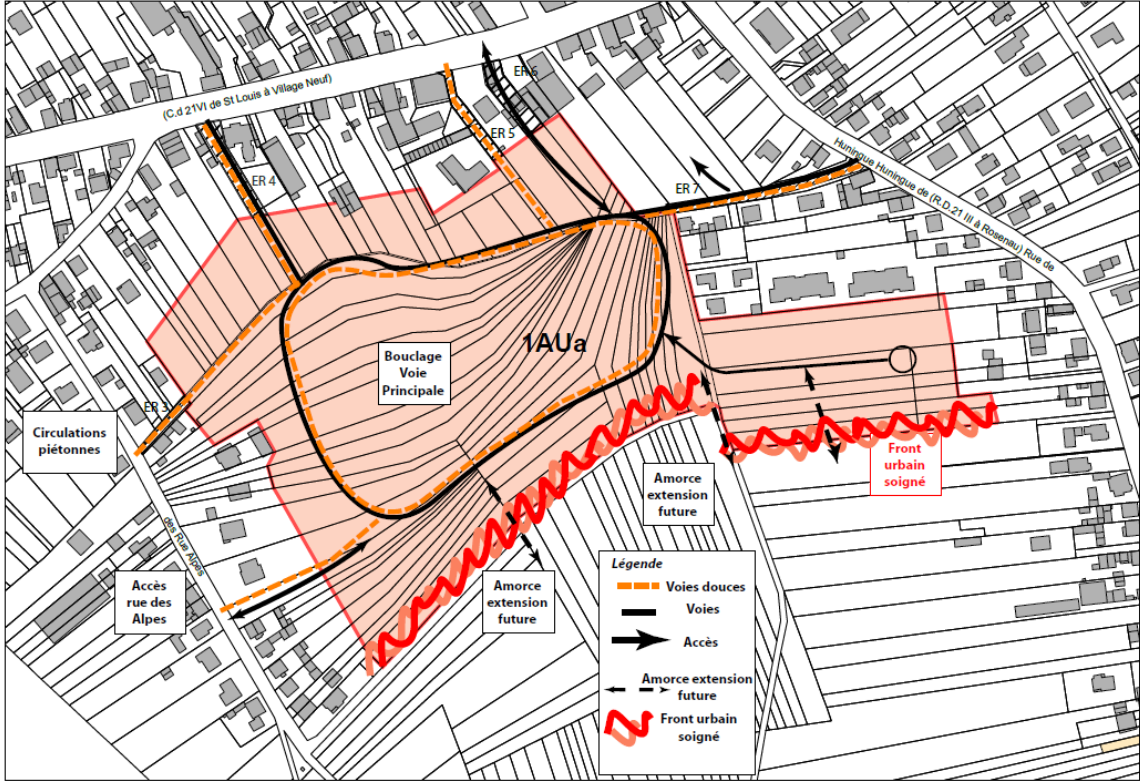
Photos du site



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

- **La densité des opérations d'habitat** sera au moins égal à **25 logements à l'hectare**,
- Les opérations d'aménagement seront à dominante d'habitat ;
- **Les accès principaux** au site se feront :
 - au nord, par la rue du Général de Gaulle, au niveau de l'emplacement réservé n°6, par une voirie à double sens,
 - à l'ouest, par un accès débouchant sur la rue des Alpes,
 - un accès sera réalisé depuis la rue du Huningue (cf flèche sur le schéma d'aménagement) ; à terme il devra être relié au réseau viaire du secteur IAUa.
- Les **accès secondaires** se feront en sens unique en partie est sur la rue de Huningue, et en partie nord-ouest sur la rue du Général de Gaulle (au niveau de l'emplacement réservé n°4),
- la partie non urbanisée au nord-est de la zone à urbaniser, sera desservie par une voie reliant la rue de Huningue,
- Le **système de desserte principale** du quartier, s'orientera autour d'une colonne vertébrale du réseau viaire sous la forme d'un bouclage, complété par un réseau secondaire de desserte des îlots,
- L'accès aux parcelles agricoles limitrophes devra être assuré,
- Des **perméabilités pour les circulations piétonnes et cycles**, seront à réaliser avec les quartiers environnants. Notamment par un accès à l'ouest sur la rue des Alpes au niveau de l'emplacement réservé n°3, et d'un accès sur la rue du Général de Gaulle par le biais de l'emplacement réservé n°5,
- Lors de l'aménagement de ce secteur il est recommandé de s'appuyer sur les **perspectives visuelles existantes sur l'église** depuis la RD105, afin de préserver l'émergence de ce bâtiment au sein de l'agglomération,
- La **transition avec l'espace agricole au sud** sera prise en compte, avec le traitement d'un **front urbain soigné**,
- Par opération d'aménagement, sera aménagé un **espace public, éco aménageable et intergénérationnel**, d'une surface représentant au moins 2% de la surface de l'opération,
- Les terrains vierges inscrits en zone UA, et situés au Nord du Chemin Neuf, pourront être provisoirement desservis par le Chemin Neuf ; à terme, lors de l'aménagement du secteur IAUa limitrophe, le site sera relié au système viaire du secteur IAUa.

Principe d'aménagement secteur IAUa - rue des Alpes



3. Orientations d'aménagement du secteur 1AUa - rue des Pierres

Description du secteur

Ce secteur d'une superficie de 0,6 hectare est un secteur d'extension à vocation dominante d'habitat, situé au nord-est de l'agglomération, le long de la rue des Pierres.

Son accessibilité se fera par une parcelle vide donnant sur la rue Vauban.

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

- **L'accès principal** au site se fera par la rue Vauban. Une **voie de desserte** permettra d'aménager l'ensemble de la surface,
- **La densité des opérations d'habitat** sera au moins égal à **25 logements à l'hectare**,
- **Un bouclage viaire sera à réaliser** entre les rues des Pierres et Vauban.



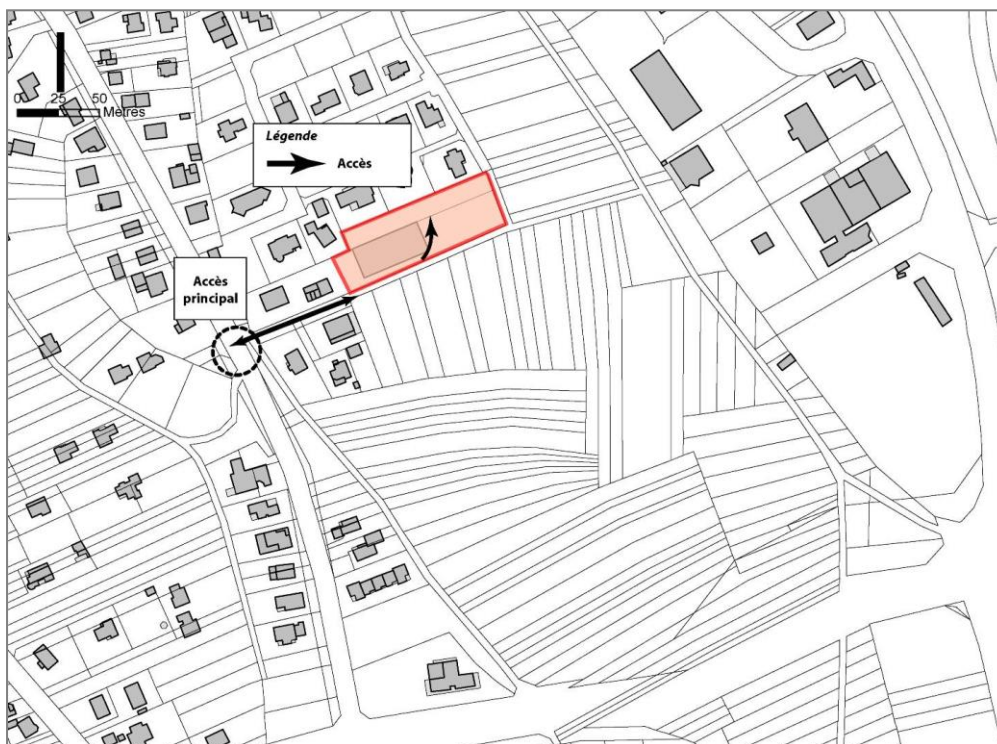
Accès - voie de bouclage

4. Orientations d'aménagement des secteur IAUe1, IAUe2 et IAUa - rue Vauban

Le secteur IAUa (0,4 ha)

Son accessibilité se fera par la rue Vauban, au droit du giratoire.

Principe d'aménagement secteur IAUa - rue Vauban



Les secteurs IAUe1(4,6ha) et IAUe2 (2,5 ha)

Ces secteurs sont à vocation économique.

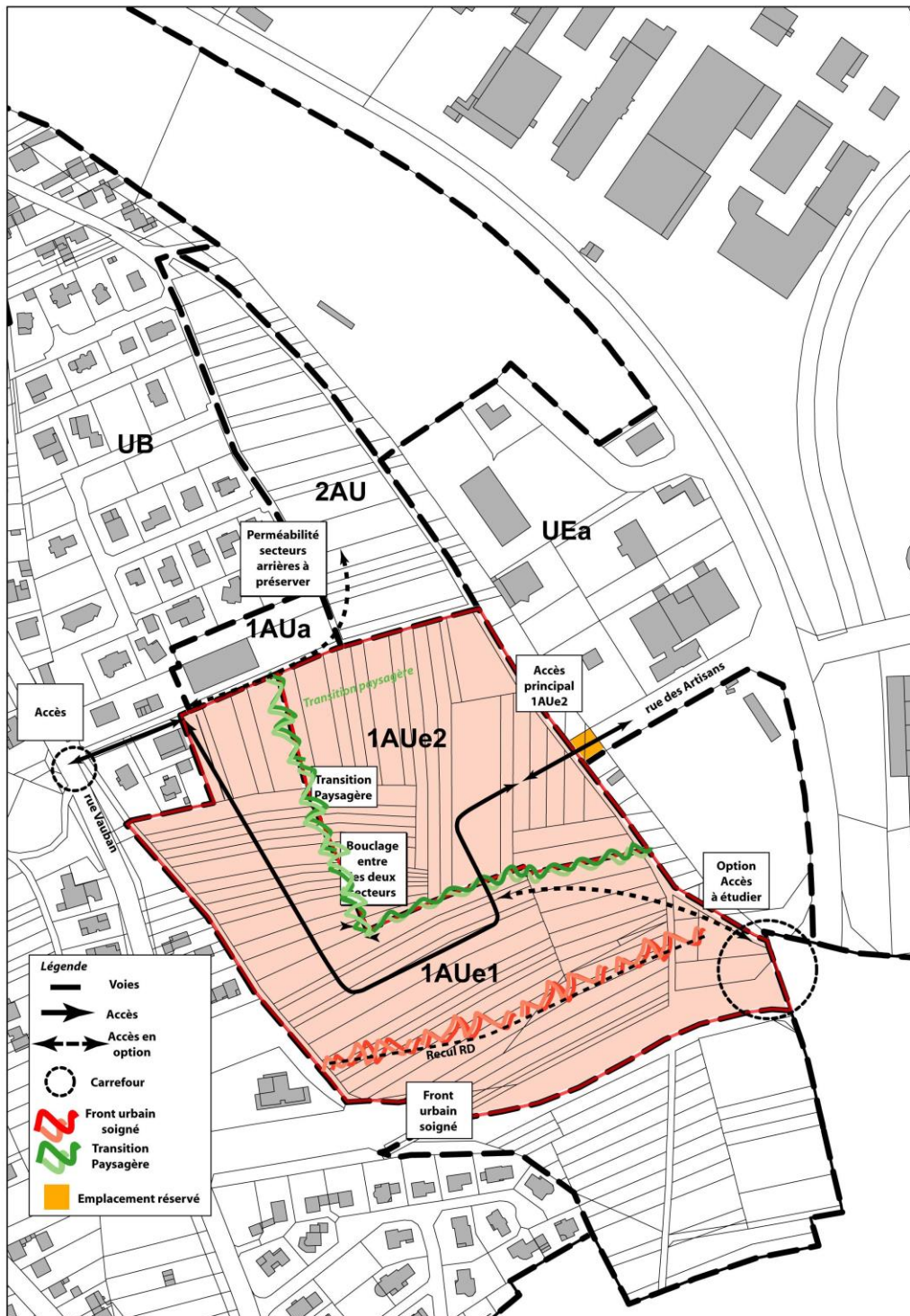
Le secteur IAUe1 est un secteur d'extension à vocation tertiaire

Le secteur IAUe2 est un secteur à vocation d'activités mixtes.

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

- **L'accès principal du secteur IAUe2** au site se fera par la rue des Artisans, dans le prolongement de la rue existante. Une option pourra être étudiée pour se connecter directement sur le giratoire RD105/boulevard d'Alsace, qui permettrait dans ce cas une desserte des deux secteurs d'activités (**IAUe1 et IAUe2**).
Dans tous les cas les infrastructures de voirie devront être conçues pour permettre une desserte interne cohérente des 2 secteurs d'activités. Des préconisations seront mises en place pour éviter le transit des poids-lourds entre les deux secteurs d'activités.
En outre depuis la RD 105, un accès pourra éventuellement être envisagé à partir de l'accès existant à hauteur du chemin rural situé à côté de l'office du tourisme, si les conditions de sécurité sont réunies. Cet accès sera à sens unique (entrée), pour les flux en venant de l'Est. Aucun autre accès direct à la RD 105 ne pourra être réalisé.
- **L'accès au secteur IAUe1** pourra également se faire **via** la rue Vauban, au droit du giratoire. Une **voie de desserte** permettra d'aménager l'ensemble de la surface.
- Le **front urbain** donnant sur la RD 105 sera **soigné et de haute qualité architectural et urbanistique (effet vitrine/Porte de France)**,
- La **transition entre les deux secteurs IAUe1 et IAUe2** sera prise en compte, avec la mise en place d'un **cordon végétal** composé de plantations, sous la forme de haies hautes à caractère champêtre, à base d'essences locales, fruitières ou feuillues,
- Il conviendra de préserver la **perméabilité des flux** des véhicules légers et des liaisons douces, avec les secteurs en arrière plan de la zone 2AU, avec la rue Vauban,
- Un espace tampon végétalisé devra être réalisé entre le secteur IAUa et les secteurs IAUe1 et IAUe2.

Principe d'aménagement des secteurs 1AUe1 et 1AUe2



5. Orientations d'aménagement du secteur IAUe3 - Route départementale I07

Description du secteur

Ce secteur d'une superficie de 6 hectares est un secteur d'extension au sud de l'agglomération, à la croisée de deux routes départementales.

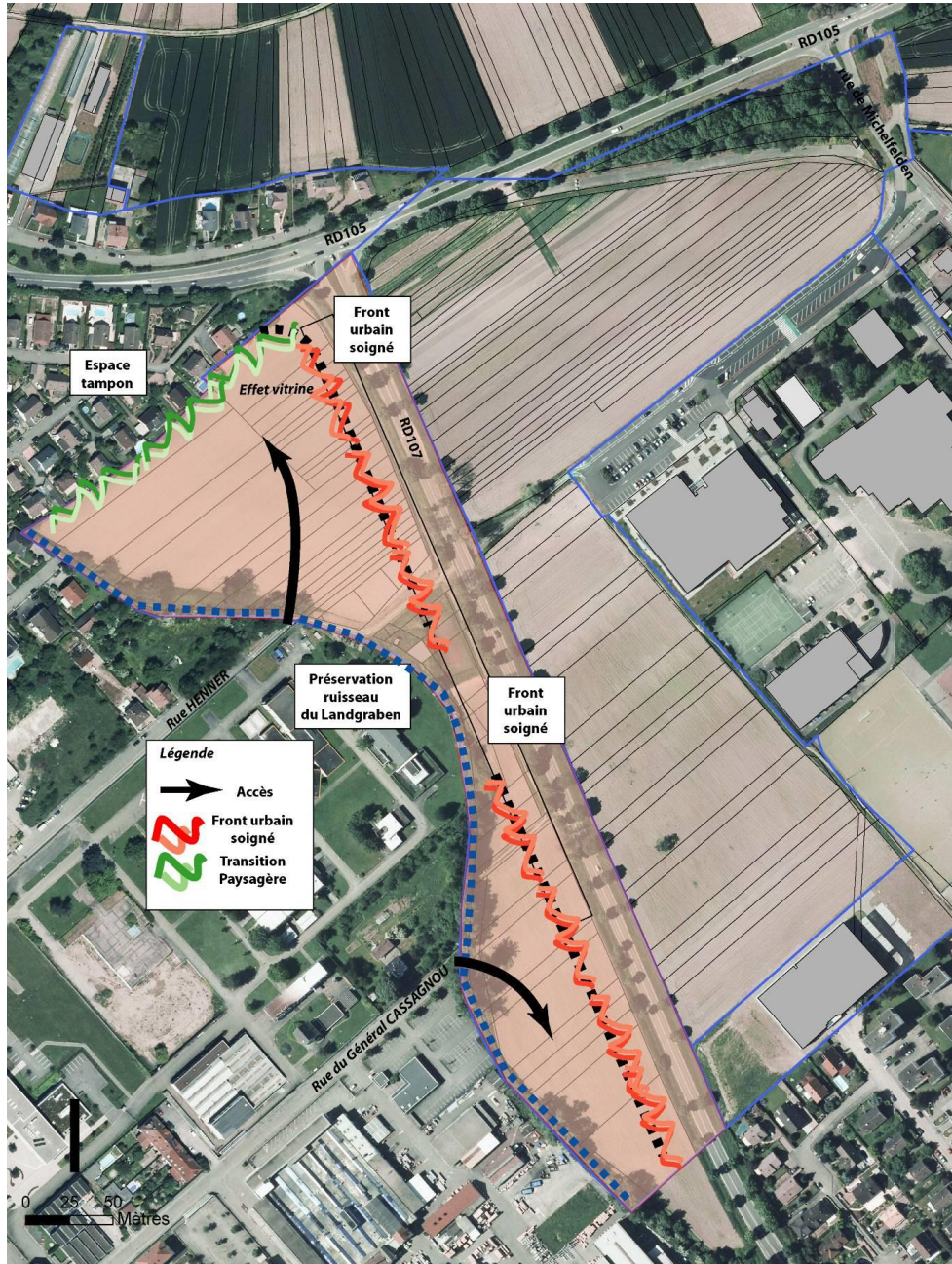
Le secteur est en limite avec le ban communal de Saint-Louis.

La réflexion sur sa desserte devra se faire en lien avec la ville de Saint-Louis, les accès depuis les routes départementales n'étant pas possible.

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

- **L'accès principal** au secteur se fera par deux accès principaux depuis les rues Henner et Cassagnou (sur la ban communal de la ville de Saint-Louis), Un seul accès depuis la RD107 sera possible.
- Les projets viendront se caler au nord et à l'est sur les RD, avec un effet vitrine. Le **front urbain** donnant sur cette voie très passante **sera soigné**,
- Les projets viendront se caler à l'arrière d'habitations au nord. Le projet prévoira **une zone tampon végétalisée**, pour favoriser une insertion du nouveau projet dans son contexte existant,
- La présence du **Landgraben sera à protéger**, avec son cordon végétal d'accompagnement. Son franchissement reste possible.

Principe d'aménagement secteur IAUe3 - le long de la RD107



6. Orientations d'aménagement du secteur 2AUm - rue de Michelfelden

Description du secteur

Ce secteur d'une superficie de 7,9 hectares est un secteur d'extension au sud de l'agglomération, à la croisée de deux routes départementales, et à proximité de nombreux équipements sportifs, scolaires et de loisirs.

Son développement sera en rapport avec les éléments présents, et concernant des projets pour le territoire.

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

- **L'accès principal** au secteur se fera par deux accès principaux depuis la rue de Michelfelden,
- Les projets viendront se caler au nord et à l'ouest sur les RD, avec un effet vitrine. Le **front urbain** donnant sur cette voie très passante **sera soigné**,
- Les **arbres coupés** devront être replantés.

Principe d'aménagement secteur 2AUm - rue de Michelfelden

