PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE KRIEGSHEIM

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ELABORATION DU PLU

PLU APPROUVE

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Communautaire du 19 décembre 2019

A Haguenau
le 19 décembre 2019

Le Vice-Président,
Jean-Lucien NETZER

DEPARTEMENT DU BAS-RHIN

- COMMUNE DE KRIEGSHEIM -

PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ATIP
Agence **T**erritoriale
d'**I**ngénierie **P**ublique

CAH
Communauté d'**A**gglomération
de **H**AGUENAU

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES 3

Un dispositif opérationnel nouveau issu des lois Grenelle 5

1. 1AU1 : secteur d'habitat rue des Vergers 6

2. 1AU2 : secteur d'habitat rue de la Source 8

3. UX : secteur d'activité rue du Général de Gaulle 10

4. 1AUE : secteur d'équipement rue Belle Vue 12

Un dispositif opérationnel nouveau issu des lois Grenelle

Faisant suite aux orientations d'aménagement crées par la loi SRU du 13 décembre 2000, les nouvelles **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été instaurées par la loi ENE**[1] du 12 juillet 2010, dite loi Grenelle 2. Ces OAP font parties **des pièces obligatoires** constitutives du plan local d'urbanisme et sont établies dans **le respect des orientations générales définies au PADD**.

Elles exposent la manière dont **la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou secteurs de son territoire**. A cet effet, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment[2] :

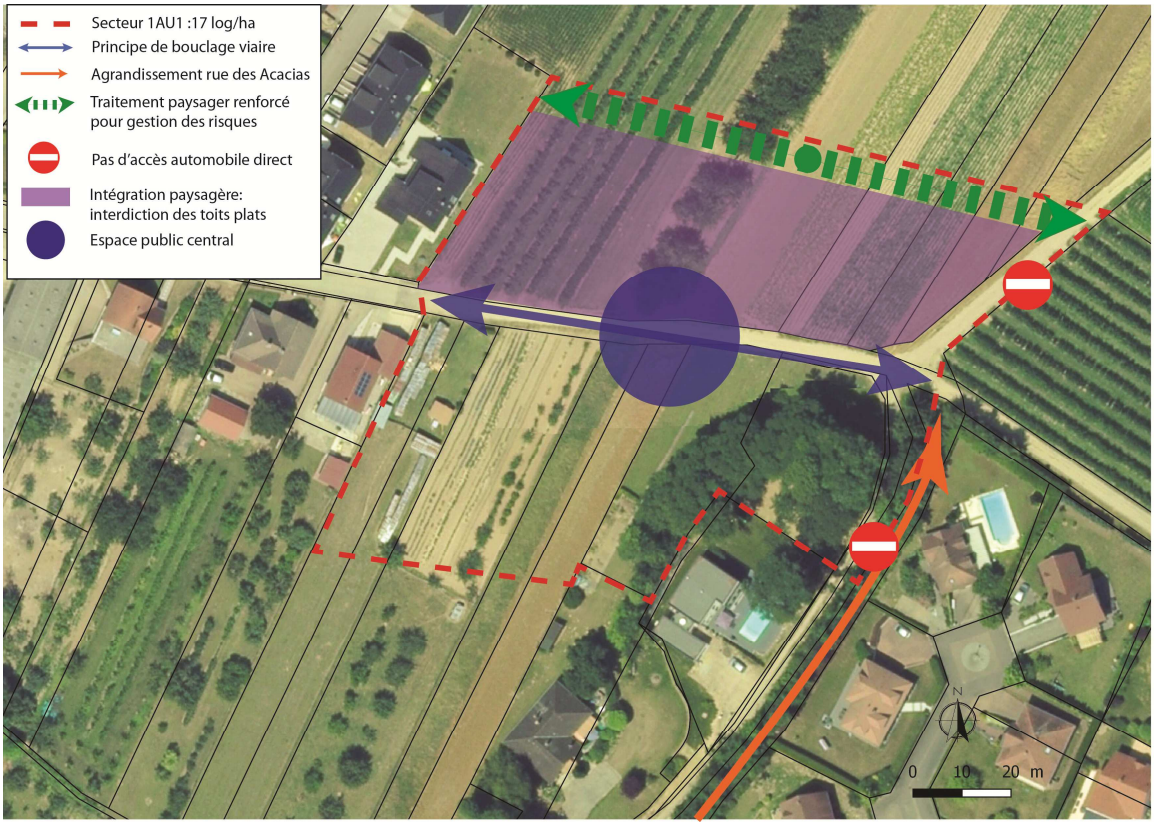
1. *« Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*
2. *Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
3. *Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
4. *Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
5. *Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
6. *Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »*

Les OAP étant **opposables aux autorisations d'urbanisme dans une relation de compatibilité**, l'intérêt pour la collectivité est multiple :

- **Définir un « cahier des charges » sur des secteurs dont elle n'a pas** nécessairement **la maîtrise foncièr**e afin de garder la main sur son développement ;
- Faire-valoir l'intérêt général par **l'exposition de principes d'aménagement qualitatifs et/ou quantitatifs qui répondent aux enjeux communaux et supra-communaux** exposés dans le PLU ;
- **Etre un interlocuteur privilégié de la négociation** avec les propriétaires ou l'aménageur le cas échéant pour organiser les secteurs à enjeux.

[1] *Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement*
[2] *Article L.151-7 du code de l'urbanisme*

1. 1AU1 : secteur d'habitat rue des Vergers



Programmation et conditions d'aménagement

- L'aménagement du secteur 1AU1 devra se faire dans le cadre **d'une opération d'aménagement d'ensemble** couvrant l'intégralité de la zone, notamment compte-tenu des problématiques d'assainissement.

- Une densité minimum de **17 logements à l'hectare** devra être respectée.

- Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation : **2022**

Organisation viaire et stationnement

- La voie routière ouverte à la circulation doit avoir **une largeur minimale de 6 mètres rue des Vergers et de 5,5 mètres rue des Acacias.** Cette voie principale devra **garantir la jonction entre ces deux rues** au niveau du carrefour correspondant. Elle desservira un espace public central qui permettra d'organiser le futur quartier autour de lui par des aménagements d'espaces verts et des places de stationnement, etc. En outre, le principe de jonction concernera également **les réseaux humides qui passeront également par la rue des Acacias.**

- Aucune parcelle n'offrira un accès automobile **sur la rue des Acacias ou sur le chemin d'exploitation au Nord** du carrefour.

Environnement, paysage et gestion des risques

- **Une frange végétale renforcée, au nord du secteur en limite des terres agricoles, devra être réalisée** pour limiter le ruissellement et les coulées d'eaux boueuses potentielles. Cette frange passe par la création d'une **bande enherbée traversée par les eaux de ruissellement ou d'une noue paysagère**, **renforcée par des haies ou des arbres à hautes tiges. Cette frange végétale devra également être composée de manière à limiter les risques d'expositions aux produits phytosanitaires voisins.** Tout autre dispositif végétalisé pourra être réalisé à condition de prendre appui sur une étude menée spécifiquement au moment de l'opération.

- **Les toitures plates ne seront autorisées qu'en partie basse de l'opération**, c'est-à-dire dans le secteur le moins exposé visuellement au regard de la topographie du site.

- **Favoriser un traitement des eaux pluviales interne à l'opération** en limitant l'imperméabilisation des sols ou en employant un mode alternatif de gestion des eaux de pluie.

Energies renouvelables

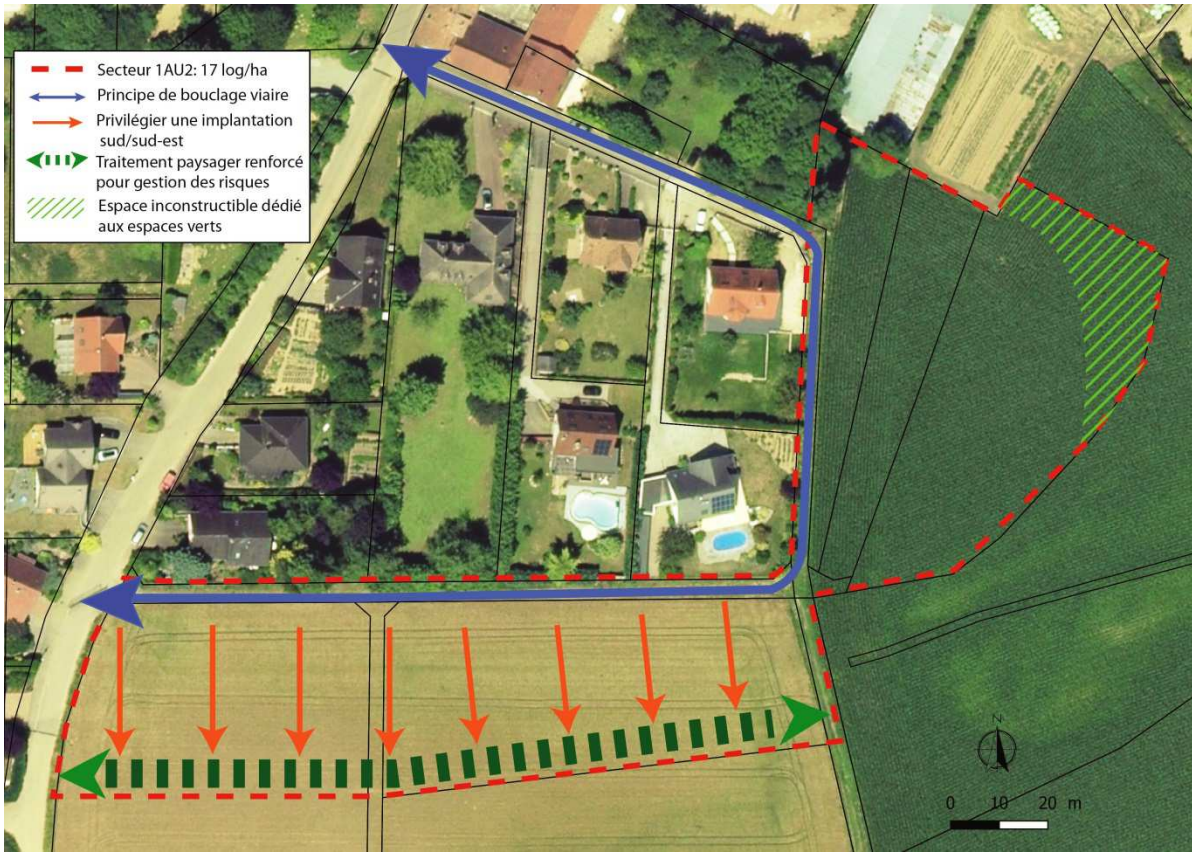
- **Favoriser l'implantation des constructions de manière à optimiser les apports solaires** sur les pièces de vie et **réduire les besoins énergétiques** du bâtiment. On privilégiera une implantation de sorte que les jardins d'habitation soient orientés vers le Sud.

- **Tout dispositif favorisant une conception bioclimatique du bâtiment est encouragé.**

Communications électroniques

- L'aménagement des voies et des parcelles à lotir prévoiront **les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique** prévue en 2019.

2. 1AU2 : secteur d'habitat rue de la Source



Programmation et conditions d'aménagement

- L'aménagement du secteur 1AU2 devra se faire :
  - soit dans le cadre **d'une opération d'aménagement d'ensemble** couvrant l'intégralité de la zone ;
  - soit dans le cadre d'une **opération couvrant au minimum une surface de 0,4 ha**, à condition de ne pas compromettre l'aménagement futur du secteur. Lorsqu'un reliquat d'une opération est inférieur à la surface demandée, celui-ci pourra être urbanisé à condition de couvrir intégralement les terrains restant d'un seul tenant.

- Une densité minimale de **17 logements à l'hectare** devra être respectée.

- Offrir une diversification de l'offre de logements afin de répondre **aux besoins des jeunes ménages.**

Organisation viaire et stationnement

- La voie routière ouverte à la circulation doit avoir **une largeur minimale de 6 mètres.** Cette voie principale permettra **la jonction entre la rue de la Source et la rue des Prés.**

Environnement, paysage et gestion des risques

- **Une frange végétale, au sud du secteur en limite de la zone agricole, devra être réalisée en fond de parcelles** afin de limiter l'impact paysager des nouvelles constructions, gérer la transition avec l'espace agricole et favoriser la rétention des eaux pluviales. Cette frange pourra être constituée de haies et d'arbres à hautes tiges. **Cette frange végétale devra également être composée de manière à limiter les risques d'expositions aux produits phytosanitaires voisins.** Tout autre dispositif végétalisé pourra être réalisé à condition de prendre appui sur une étude menée spécifiquement au moment de l'opération.

- L**a limite Nord-Est du secteur sera totalement inconstructible afin de ne pas altérer le fonctionnement de la zone humide** identifiée au cours de l'évaluation environnementale. Une délimitation précise se fera au stade projet. Cette portion de terrain pourra être valorisée comme espaces verts ou de jardins.

- **Favoriser un traitement des eaux pluviales interne à l'opération** en limitant l'imperméabilisation des sols ou en employant un mode alternatif de gestion des eaux de pluie.

Energies renouvelables

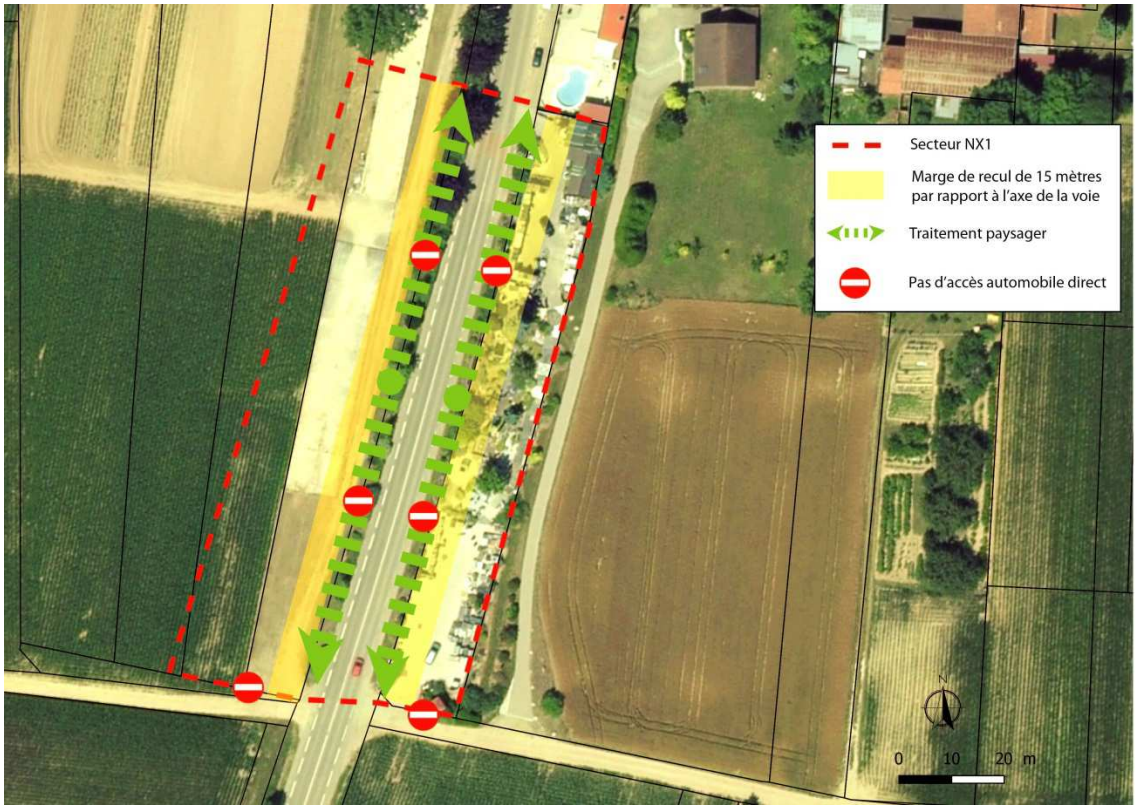
- **Favoriser l'implantation des constructions de manière à optimiser les apports solaires** sur les pièces de vie et **réduire les besoins énergétiques** du bâtiment. On privilégiera une implantation de sorte que les jardins d'habitation soient orientés vers le Sud.

- **Tout dispositif favorisant une conception bioclimatique du bâtiment est encouragé.**

Communications électroniques

- L'aménagement des voies et des parcelles à lotir prévoiront les **fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique** prévue en 2019.

3. UX : secteur d'activité rue du Général de Gaulle



Programmation et conditions d'aménagement

- L'aménagement du secteur UX soit par le biais d'une opération d'ensemble soit par le biais de petites opérations successives.

- Les constructions nouvelles devront respecter une distance minimale de 15 mètres par rapport à l'axe de la route départementale, du chemin d'exploitation et du chemin rural le cas échéant.

Organisation viaire et stationnement

- La voie routière ouverte à la circulation doit avoir **une largeur minimale de 6 mètres.**

- Aucun nouvel accès sur la RD 263 ne sera permis APRES le panneau de sortie d'agglomération.

Environnement, paysage et gestion des risques

- **Une frange végétale devra être réalisée ou, le cas échéant, maintenue le long de la RD 263.** Ce traitement végétal permettra de limiter l'impact paysager des nouvelles constructions, de structurer l'entrée de l'agglomération et de favoriser la rétention des eaux pluviales. Des

arbres à haute tige pourront être spécifiquement exigés sur la rive gauche de la RD 263, depuis Brumath, secteur où le potentiel constructible est plus important.

- La hauteur des bâtiments sera de 6 mètres hors tout pour atténuer l'impact paysager.

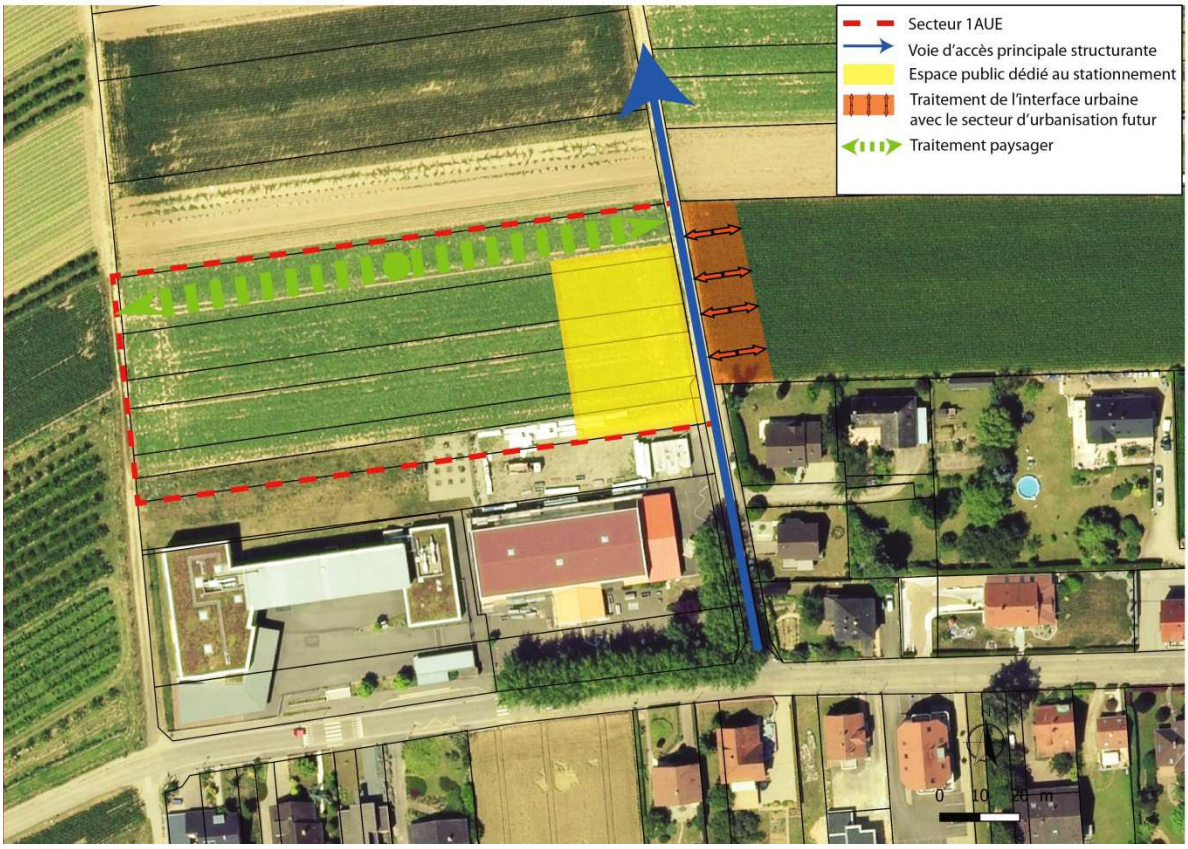
- **Favoriser un traitement des eaux pluviales interne à l'opération** en limitant l'imperméabilisation des sols ou en employant un mode alternatif de gestion des eaux de pluie.

Energies renouvelables

- **Favoriser l'implantation des constructions de manière à optimiser les apports solaires** sur les pièces de vie et **réduire les besoins énergétiques** du bâtiment.

- **Tout dispositif favorisant une conception bioclimatique du bâtiment est encouragé.**

4. 1AUE : secteur d'équipement rue Belle Vue



Programmation et conditions d'aménagement

- L'aménagement du secteur 1AUE soit par le biais d'une opération d'ensemble soit par le biais de petites opérations successives.

- Un espace public, dédié pour tout ou partie à du stationnement, devra être réalisé afin de répondre aux besoins générés par les nouvelles constructions et faire le lien avec la future zone d'extension.

Environnement, paysage et gestion des risques

- **Favoriser un traitement des eaux pluviales interne à l'opération** en limitant l'imperméabilisation des sols ou en employant un mode alternatif de gestion des eaux de pluie.

- **Une frange végétale devra être réalisée en limite Nord.** Ce traitement végétal permettra de gérer la transition entre la zone d'équipements, recevant du public, et les activités agricoles

voisines. **Cette frange végétale devra donc être composée de manière à limiter les risques d'expositions aux produits phytosanitaires voisins.**

Energies renouvelables

- **Favoriser l'implantation des constructions de manière à optimiser les apports solaires** sur les pièces de vie et **réduire les besoins énergétiques** du bâtiment.

- **Tout dispositif favorisant une conception bioclimatique du bâtiment est encouragé.**

Communications électroniques

- L'aménagement des voies et des parcelles à lotir prévoiront les **fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique** prévue en 2019.