

PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet arrêté

Document de travail

Sentheim



2b. Orientations particulières d'aménagement

ÉLABORATION

Arrêtée par Délibération du Conseil Municipal du

Le Maire



Octobre 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.

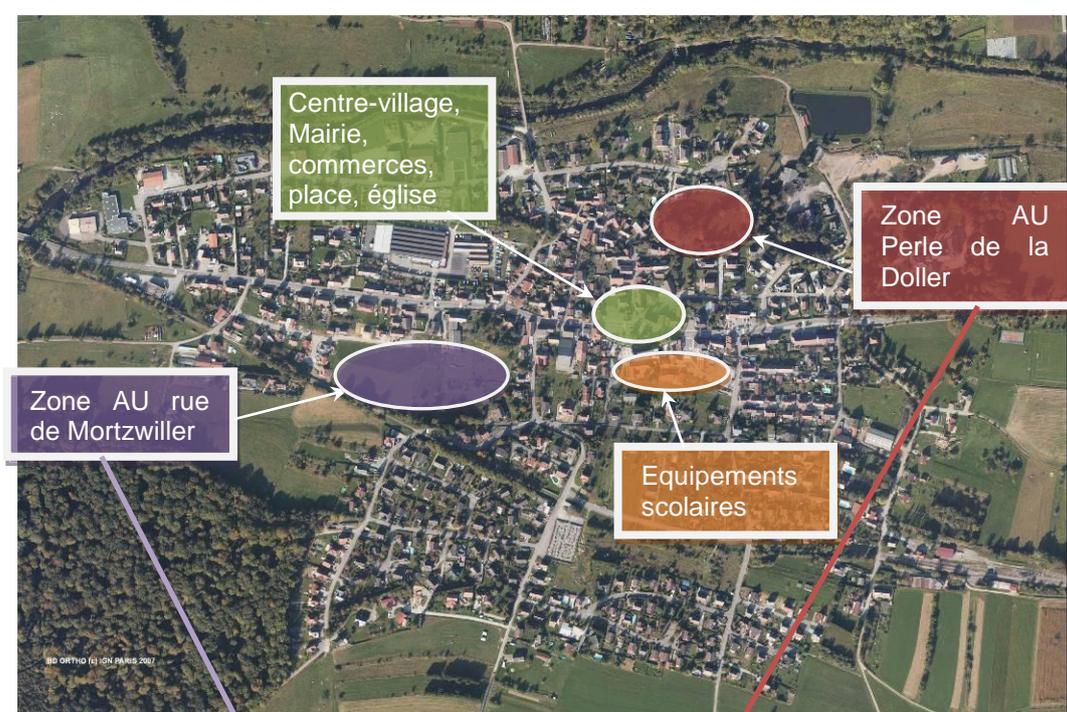
Art. L.123-5 ;

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.

Au P.L.U. figurent deux ensembles de terrains classés zone AU vers lesquels va s'orienter le développement urbain à moyen et à long terme. L'ouverture à l'urbanisation de ces deux zones ne pourra toutefois s'effectuer que dans le cadre d'une procédure de modification du document d'urbanisme.

Dans ce cas, les présentes orientations d'aménagement pourront être conservées ou réajustées si nécessaire, selon la nature du projet proposé à la commune. Il s'agit de secteurs à enjeux stratégiques pour l'avenir de la commune compte tenu de leur potentiel d'aménagement et de leur localisation au sein de l'enveloppe urbaine. De la réussite de ces opérations dépend, en partie, la qualité du cadre urbain futur de SENTHEIM. C'est pourquoi, l'aménagement de ces ensembles de terrains devra respecter, au-delà du règlement, les principes et les schémas d'aménagement définis ci-après.



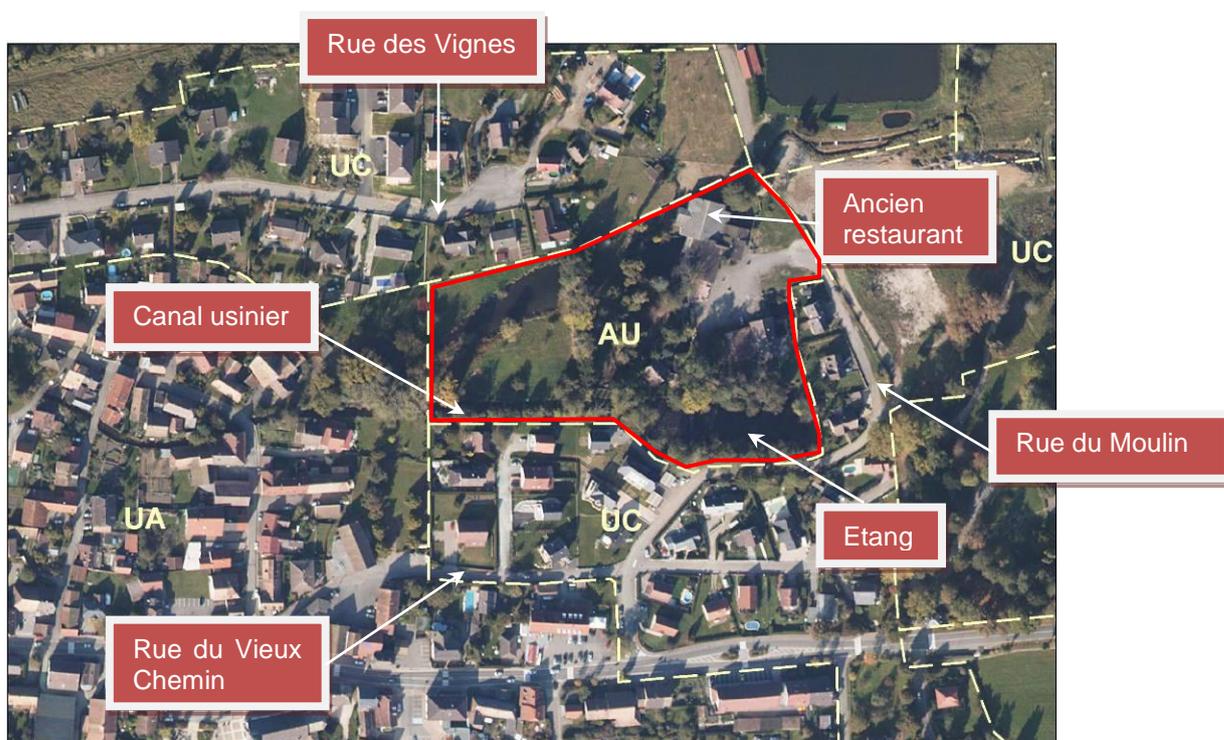
Localisation des secteurs à projet



1. Zone AU Perle de la Doller

1.1. Situation

Cette zone, d'une superficie d'environ 2,2 ha, occupe une situation très avantageuse en cœur de village à proximité directe des services et équipements. Cet ensemble de terrains est délimité par la rue des Vignes au Nord, la rue du Moulin à l'Est et la rue du Vieux Chemin au Sud. La limite Sud du périmètre est également bordée par un ancien canal usinier. Cet espace interstitiel occupe le site de l'ancienne filature Bian, fondée avant 1850, détruite pendant la deuxième guerre mondiale et jamais reconstruite. Sur cette friche industrielle s'est installé un restaurant de type guinguette, la "Perle de la Doller" toujours en place, ayant fermé ses portes voilà plusieurs années, dont le propriétaire a exploité les anciens dispositifs hydrauliques de l'usine, l'étang et le canal.



1.2. Vocation

Etant donné sa situation en tous points favorables au sein de l'enveloppe villageoise, l'ouverture à l'urbanisation de ce périmètre devra s'effectuer dans le cadre d'un projet global à dominante d'habitat pouvant comprendre un programme de petits collectifs associés à de l'habitat individuel intermédiaire. Dans tous les cas, compte tenu de la situation stratégique de ce terrain, il ne pourra être envisagé un aménagement exclusivement sous la forme de maisons pavillonnaires individuelles.

Dans le cadre du projet, il conviendra d'examiner avec les collectivités et partenaires concernés (Communauté de Communes, Pays, Conseil Général, Région Alsace,...) l'éventuelle installation de la Maison de la Géologie sur 300 m² au sein de l'ancien restaurant dit la "Perle de la Doller" qui développe une surface utilisable totale de 900 m². Ce bâtiment offre, en effet, l'opportunité d'accueillir un équipement structurant pour la commune à vocation touristique et pédagogique dans le domaine de l'environnement et du patrimoine naturel à l'échelle de l'ensemble de la vallée de la Doller. Une partie des locaux pourrait être réservée à des animations et à des activités associatives.

Au moment de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, il devra être tenu compte ou non de cette option compte tenu des conséquences sur l'organisation du périmètre et les stationnements.



L'étang



L'ancien restaurant

1.3. Desserte

Afin de garantir une mobilisation satisfaisante du potentiel foncier de la zone, l'aménagement devra se structurer autour d'un bouclage reliant l'actuelle voie privée au Sud, destinée à rentrer dans la voirie communale et raccordée à la rue Vieux Chemin, à la rue du Moulin à l'Est. Dans tous les cas, il conviendra d'éviter une opération fermée et enclavée sur elle même avec impasse.

En vue de favoriser une bonne insertion de l'opération à la trame urbaine existante, une liaison piétonne le long du canal usinier vers la rue Kattenbach devra être aménagée. Une autre liaison de ce type est à prévoir vers la rue des Vignes pour laquelle un emplacement réservé est inscrit.

Dans l'hypothèse où la "Perle de la Doller" devait accueillir la Maison de la Géologie, un accès distinct pour cet équipement par la rue du Moulin pourra être envisagé. De même, des aires de stationnement de capacité suffisante devront être réalisées.

Sur le reste de la zone, l'accueil de constructions à usage d'habitation pourra, le cas échéant, s'accompagner de services ou toute autre activité économique compatible avec de l'habitat.

Si l'urbanisation du périmètre s'effectue par étapes, le dimensionnement et l'implantation des réseaux et de la voirie devront être déterminés en fonction d'un aménagement cohérent de l'ensemble du site.

1.4. Composition

En termes de gabarit et volumétrie, il conviendra de se caler sur les caractéristiques de la zone UC contiguë afin de ne pas créer de rupture avec le tissu bâti environnant. Le corps réglementaire de la zone UC offre une latitude suffisante permettant l'accueil de formes d'habitat alternatives à la maison individuelle.

La recherche d'un équilibre entre espace bâti et espace libre devra être recherchée pour conserver à cet espace son aspect paysagé.

1.5. Qualité environnementale

Une réglementation spécifique à ce secteur (zone 30, zone de rencontre, cour urbaine) contribuera à une circulation apaisée, compatible avec une vie de village, et favorisera les relations sociales.

L'isolation et la performance énergétique des constructions associées au développement des énergies renouvelables, pouvant être imposés par l'aménageur par le biais d'un cahier des charges, contribueront à inscrire le projet dans une perspective de développement durable de la commune.

Les éléments les plus intéressants de la trame végétale préexistante pourront être conservés. Dans tous les cas, les plantations futures devront privilégier les essences fruitières ou feuillues en raison de leur intérêt en termes de biodiversité et de valeur paysagère.

Par ailleurs, la valorisation du canal usinier et de l'étang, qu'il convient d'ouvrir davantage sur son environnement, constituent avec les liaisons piétonnes les éléments structurants de l'organisation paysagère du site.

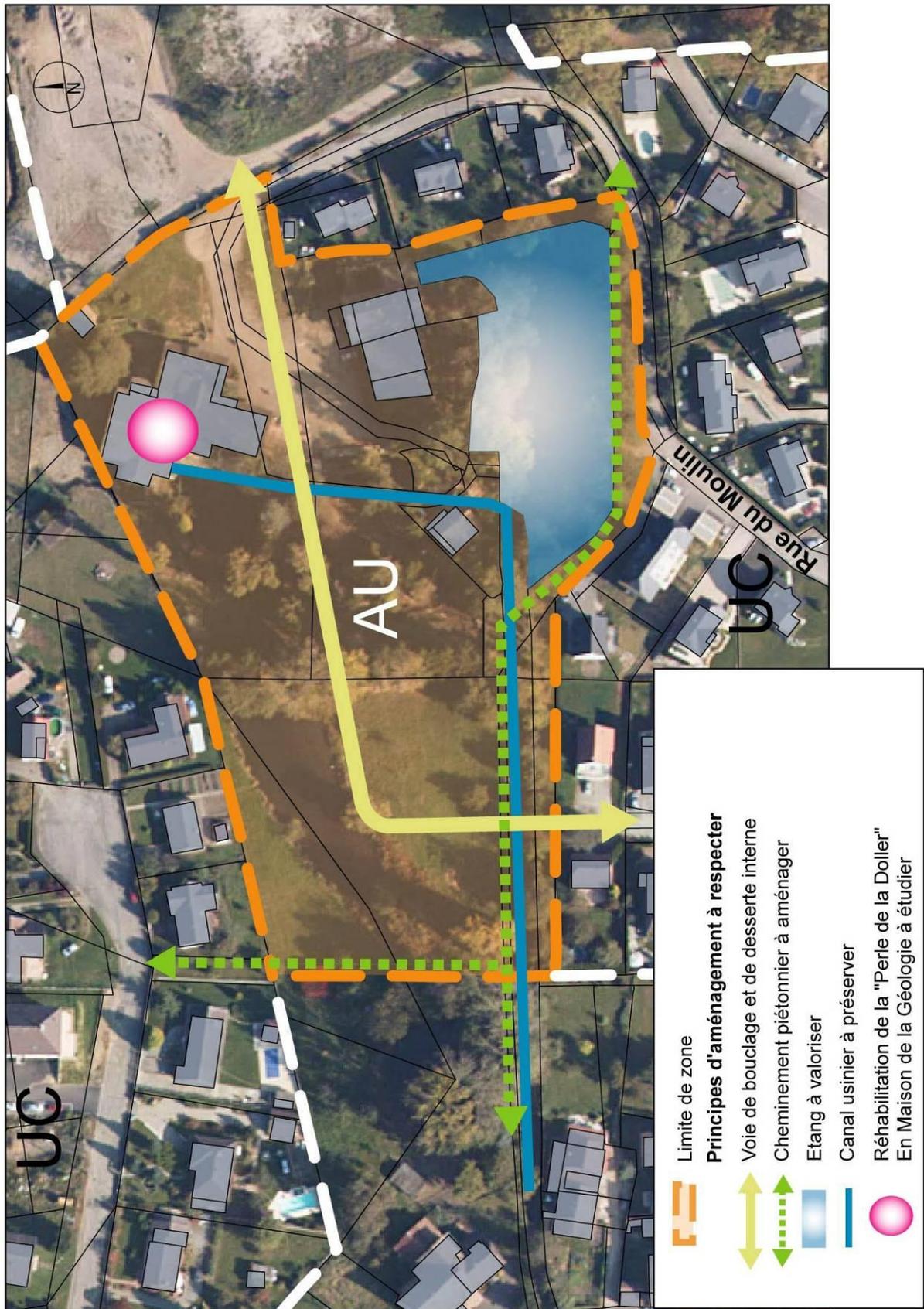
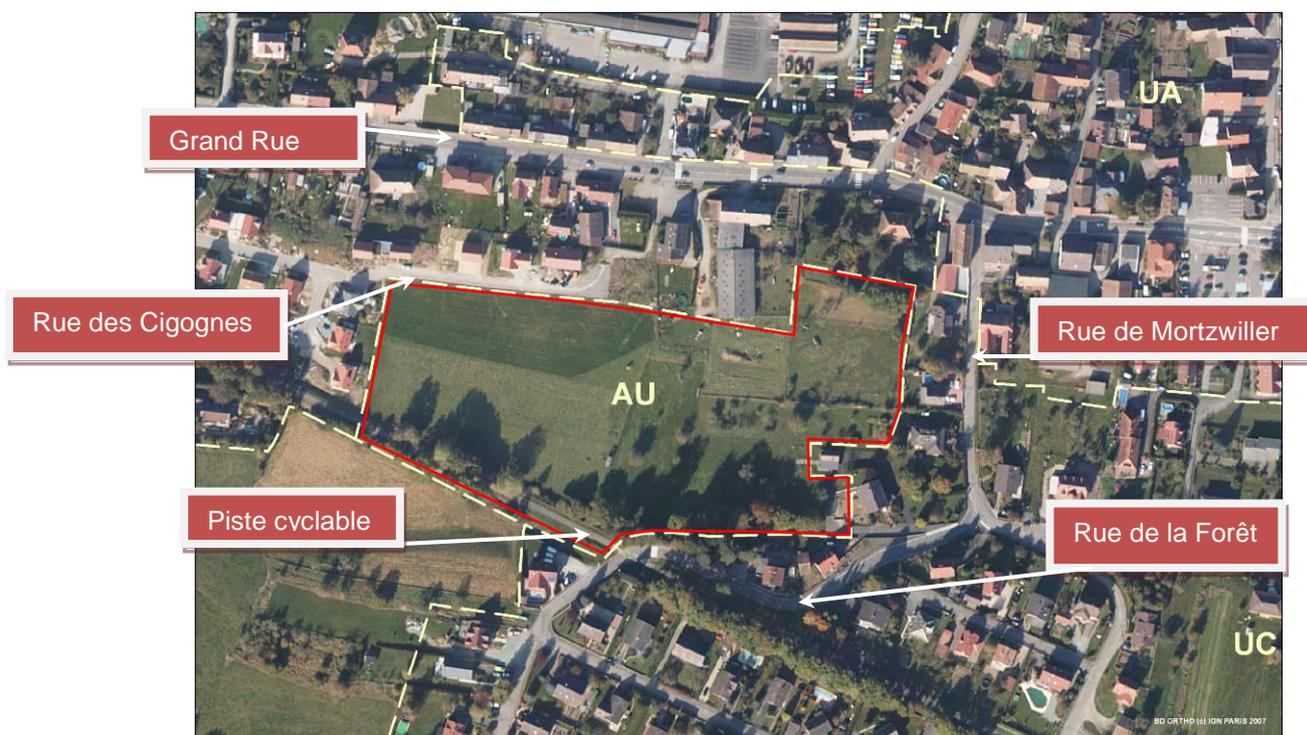


Schéma de principe d'aménagement

2. Zone AU rue de Mortzwiller

1.1. Situation

Cette zone de topographie générale plane, d'une superficie d'environ 2,9 ha, s'insère entre la rue de Mortzwiller, la rue de la Forêt et la piste cyclable en prolongement d'une zone pavillonnaire récente. Cet ensemble de terrains occupés par des prés bénéficie d'une bonne proximité par rapport au centre-village et aux équipements scolaires, école maternelle et école primaire, qui sont accessibles sans traversée de la Grand Rue-RD 466. L'absence de contraintes particulières et l'ambiance calme de cette partie de village renforcent le potentiel d'aménagement du périmètre.



1.2. Vocation

Les atouts du site militent en faveur d'une urbanisation globale cohérente dans le cadre d'une seule ou plusieurs opérations d'aménagement. Si l'accueil de logements semble la vocation naturelle de la zone, il conviendra de veiller au respect d'une certaine diversité en combinant plusieurs formes d'habitat : petits collectifs adaptés à l'échelle du site, maisons jumelées, habitat individuel groupé ou non....

Là encore, pour garantir une certaine animation et vitalité à ce futur quartier, des commerces, des services, des activités de bureau et des équipements pourront s'y installer.



Vue sur le site depuis la rue de la Forêt



La piste cyclable au droite du site

1.3. Organisation et desserte

Le principe directeur qui doit guider l'aménagement du périmètre est celui de la continuité de la trame viaire à travers un bouclage reliant la rue des Cigognes à la rue de la Forêt et à la rue de Mortzwiller. Un raccordement à la Grand Rue au Nord offre également l'opportunité de bien insérer l'opération à la trame urbaine. En aucun cas, la desserte principale de la zone ne pourra se concevoir sous forme d'impasse. Etant donné la longueur des futures voies, des dispositifs devront être mis en place afin d'éviter la prise de vitesse des véhicules. Dans tous les cas, l'ensemble de la zone, qui correspond à un véritable nouveau quartier, à un nouveau morceau de village, devra être traité en "zone 30".

Le cas échéant, un sens de circulation pourra être instauré. Un raccordement à la piste cyclable, tenant compte de la différence de niveau créée par le talus, devra être prévu par le biais d'un cheminement piéton/cycle desservant le cœur de zone, se prolongeant jusqu'à la Grand Rue. Une liaison douce est également souhaitable vers la rue de la Forêt et les équipements scolaires.

1.4. Composition

Pour s'inscrire en cohérence avec le contexte bâti existant, il conviendra de ne pas dépasser 2 niveaux droits et 3 au total, ce qui laisse la possibilité comme dans l'autre zone AU de réaliser des petits collectifs et autres formes d'habitat, en évitant tout phénomène de surdensification.

Le recul des constructions par rapport à la voie ne devra pas être recherché de façon systématique. Pour créer une forme urbaine structurante, les constructions pourront adopter une position avancée proche de la voie pour que celle-ci devienne une véritable rue. 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.

La part laissée aux jardins et espaces verts représente une caractéristique importante de l'espace villageois à SENTHEIM qui devra se traduire ici sous la forme d'une proportion équivalente d'espace libre et d'espace bâti.

Compte tenu de la taille de la zone, un espace public, susceptible de fédérer la vie sociale du quartier devra être aménagé. Habiter ce n'est pas seulement se loger mais c'est aussi entretenir des relations avec son voisinage, les habitants de son quartier, relations que l'espace public peut susciter. Comme le préconise le schéma de principe d'aménagement, l'espace public programmé s'appuiera sur la liaison douce elle-même connectée à la piste cyclable.

La transition paysagère de la zone avec l'espace agricole contiguë est d'ores et déjà assurée par le talus de la piste cyclable et son accompagnement végétal. Pour conforter cette ligne de force dans le paysage, la végétation présente devra être préservée et une zone tampon végétalisée entre la piste et les premières maisons, sous forme d'espace public ou privé, devra être garantie.

1.5. Qualité environnementale

Le développement de la biodiversité sera rendu possible par une gestion des espaces verts publics et privés sans emploi de pesticides et la mise en place de dispositifs favorisant le développement de la faune (clôtures à larges mailles par exemple...). A l'échelle de l'opération, l'éclairage des espaces publics et de circulation devra s'effectuer en utilisant des procédés à faible consommation d'énergie. En outre, le choix d'enrobé écologique apportera également une plus value environnementale au projet.

L'insertion paysagère de ce secteur repose sur la végétalisation des parcelles en privilégiant les essences locales, fruitières ou feuillues, dont le potentiel écologique et paysager est supérieur aux essences résineuses.

Comme en dans la zone AU précédente, une telle opération d'aménagement ne peut s'imaginer sans que l'isolation et la performance énergétique des constructions associées au développement des énergies renouvelables ne soient mis en œuvre. Le déploiement de ce type d'énergie peut être encouragé à travers la réalisation d'installations collectives de chauffage du type chaufferie au bois.

La gestion et le traitement des eaux pluviales exigeront, le cas échéant, l'aménagement d'un bassin de rétention mis en place pour l'ensemble du quartier. Dans tous les cas, il conviendra de limiter l'imperméabilisation des surfaces.

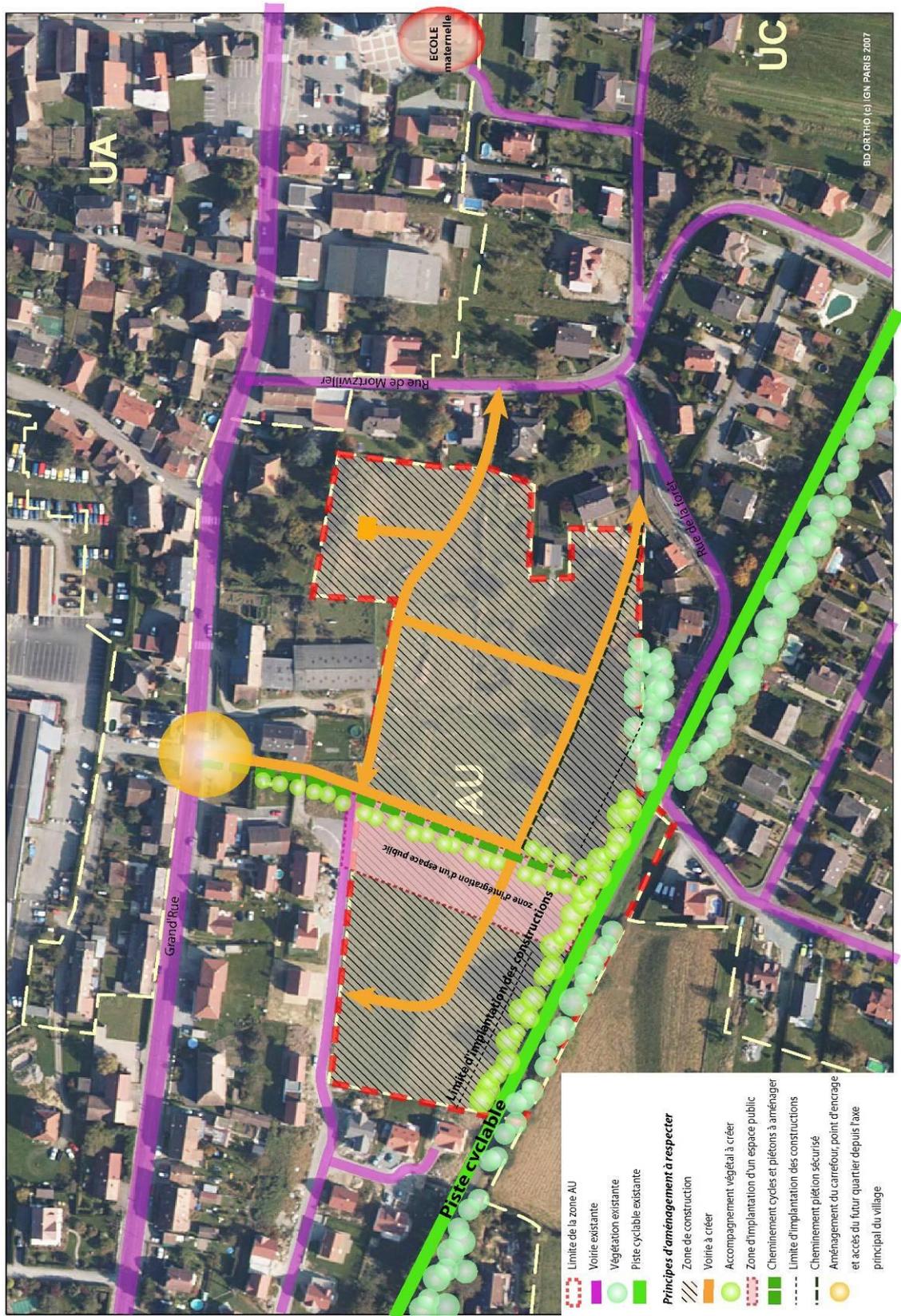


Schéma de principe d'aménagement

