



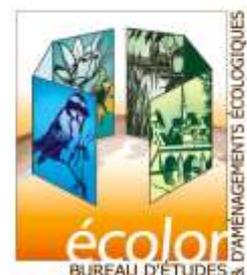
PLAN LOCAL D'URBANISME



5 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Dossier approuvé par Délibération du Conseil Communautaire
de la Communauté d'Agglomération de Haguenau du 18/05/2017

Le Vice-Président
M. Jean-Lucien NETZER



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont pour objectif d'apporter des précisions sur certains secteurs de la Commune.

Selon l'article L 123-1-4 du Code de l'Urbanisme, elles sont « relatives à des quartiers ou 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 comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

En application de l'article L 123-5 du Code de l'Urbanisme, **tous les travaux, les constructions ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques.**

Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés sont opposables au tiers, qu'ils ne peuvent pas être contraires aux orientations d'aménagement et de programmation retenues, mais contribuer à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause.

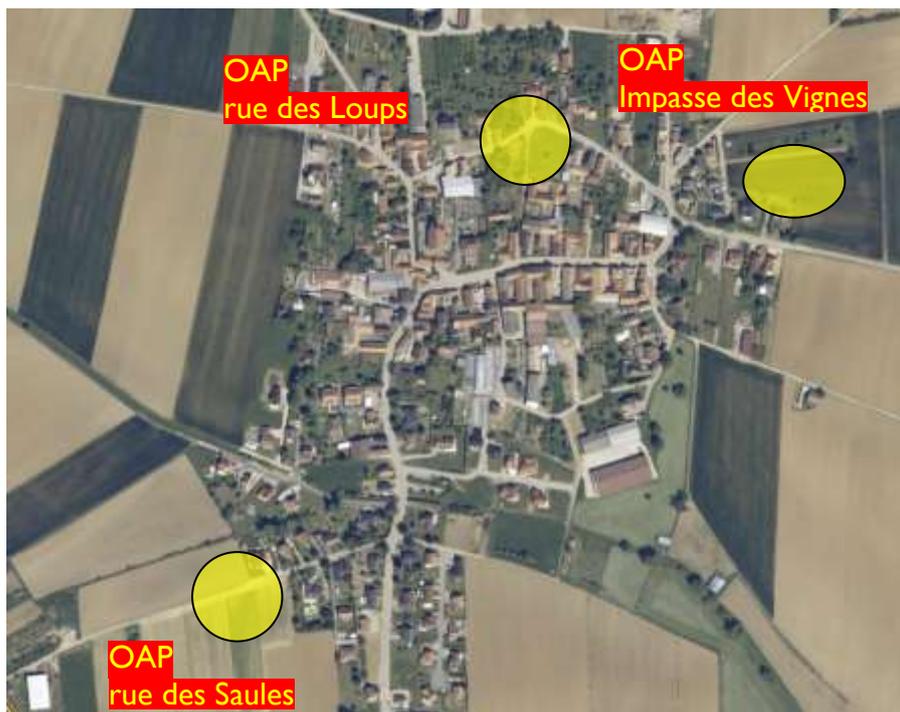
Les orientations par secteur sont **complémentaires** des dispositions d'urbanisme **contenues dans le règlement écrit et graphique.**

Le document d'orientations peut selon les secteurs, définir des principes du parti d'aménagement ainsi que l'organisation urbaine retenue (articulation entre l'espace public et privé, équipements et espaces collectifs, positionnement des constructions, ...)

Les opérations d'aménagement et de construction doivent être réalisées dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation et conformément au règlement du PLU.

Dans le cadre des objectifs définis dans le PADD, la commune a privilégié la densification de l'enveloppe urbaine existante et a identifié un secteur de développement de l'habitat IAU (au Nord Est du village).

Seuls deux secteurs, à l'intérieur du bâti existant, en zone UB et un secteur en zone IAU ont fait l'objet d'opération d'aménagement et



de programmation.

I- La zone UB rue des Loups

Elle représente une surface de **45 ares** (<1 ha).

Elle aura une densité minimale de 15 logements à l'hectare, ce qui fait un potentiel d'accueil minimum de **6 à 7 logements**.

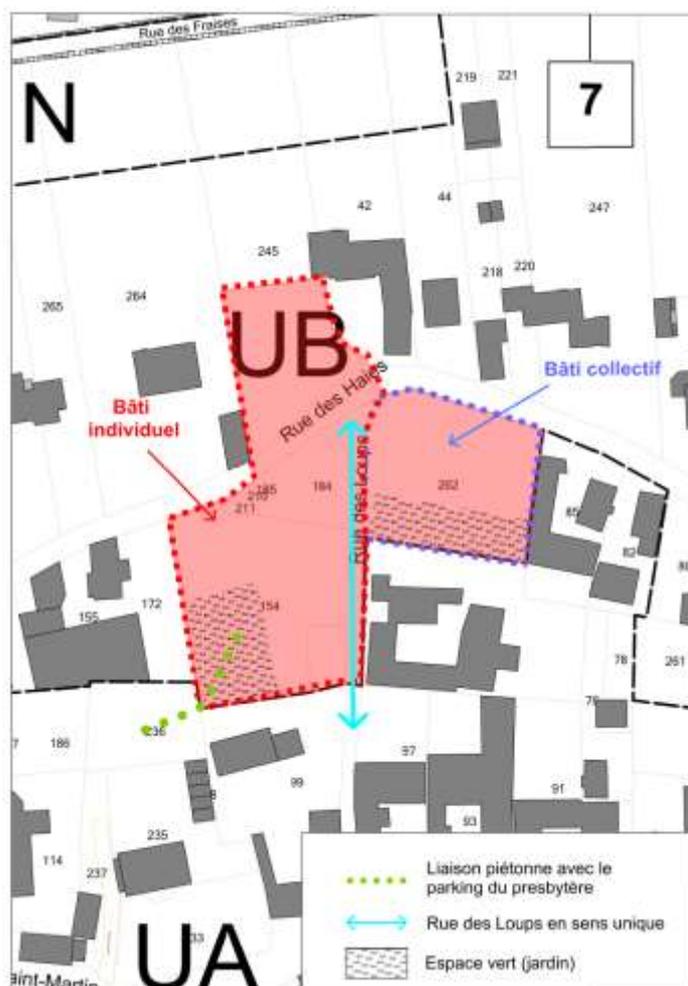
L'enjeu de cet aménagement est :

- de densifier l'enveloppe urbaine existante, proche du centre du village.
- de promouvoir une diversité en offre de logements,
- d'avoir un aménagement de qualité, s'intégrant au bâti existant de cœur de village.

L'organisation du bâti se présentera sous la forme suivante :

- bâti collectif sous forme de reconstitution d'une ferme, sur la parcelle à l'Est de la rue des Loups, en gardant un aménagement paysager sur le reste de la parcelle non bâti.
- bâti individuel à l'Ouest et au Nord de la rue des Loups.

L'accès sera en sens unique dans la rue des Loups. Quelques travaux d'assainissement seront à prévoir dans la rue des Loups. Cette zone sera branchée à l'assainissement collectif.



II- La zone UB rue des Saules

La surface de la zone UB, non construite actuellement dans la rue des Saules représente une surface **de 55 ares** (<1 ha) (y compris la voirie existante).

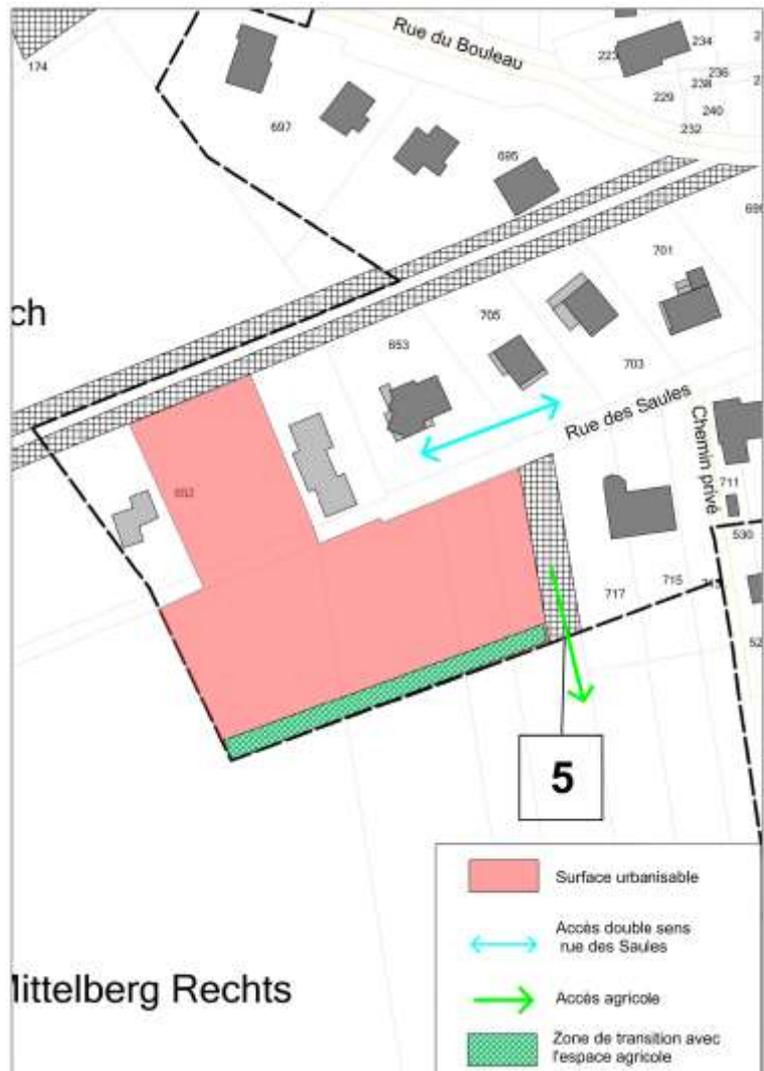
Ce secteur n'est pas une zone d'extension, elle permet de densifier la rue des Saules.

Elle aura une densité minimale de 14 logements à l'hectare, ce qui fait un potentiel d'accueil minimum de **8 logements**.

L'organisation du bâti se présentera sous la forme suivante de bâti individuel avec du bâti intermédiaire sur la parcelle au Nord de la rue des Saules.

L'accès sera par la rue des Saules. Cette zone est branchée à l'assainissement collectif.

Une zone de transition avec l'espace agricole sera prévue en limite Sud de la zone par la réalisation de plantations (arbustive ou arborescente).



III- La zone IAU : impasse des Vignes

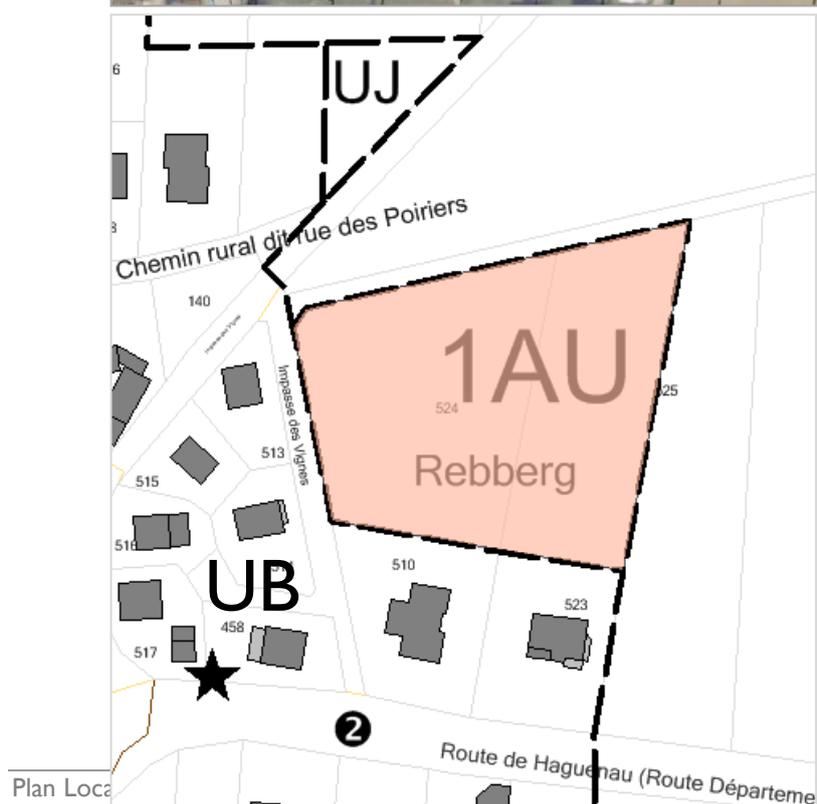
Elle couvre une superficie de **0,55 ha**.

Elle va permettre de densifier ce secteur en continuité entre la zone UB au Nord Est du village. L'ensemble des parcelles appartient à des propriétaires privés, la commune ne possède aucun foncier au sein de cette zone.

La zone IAU, ne pourra être urbanisée selon les conditions fixées au document intitulé « orientations d'aménagement et de programmation ».



Vue aérienne du secteur de l'impasse des Vignes



Plan Local



Les constructions devront être édifiées en recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie.

L'accès à la zone IAU se fera depuis l'impasse des vignes. Cette dernière n'a pas d'accès carrossable sur la route de Haguenau, elle se termine en impasse.

Les capacités d'accueil ont été calculées en appliquant les objectifs de densité minimale de logements à l'hectare fixés par le SCOTAN, en zone d'extension, en l'occurrence **un minimum de 17 logements à l'hectare**.

La zone IAU accueillera au minimum 9 logements.

L'ensemble des occupations et utilisations du sol non visées à l'article IAU1 du règlement sont autorisées sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'aménagement de la zone défini dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

L'assainissement de la zone

L'assainissement s'effectuera en mode séparatif.

Les eaux usées de la zone seront dirigées vers le réseau unitaire existant de diamètre 400 mm (rue des pommiers) moyennant une extension du réseau d'environ 80 ml.

En cas d'impossibilité d'infiltration des eaux pluviales, elles pourront être dirigées vers le réseau unitaire existant, rue des pommiers, moyennant une rétention et une extension d'environ 80 ml.

La desserte en eau potable

La zone IAU est desservie par une canalisation de diamètre 110 mm posée dans l'impasse des Vignes. Aucune extension de réseau n'est à prévoir pour l'alimentation en eau potable de la zone IAU.

La zone IAU est actuellement occupée pour moitié par une prairie avec quelques arbres fruitiers et par une culture.

L'enjeu de cet aménagement est de densifier l'enveloppe urbaine existante, proche du centre du village.

Principales orientations d'aménagement et de programmation

Règles de densité

Les **formes urbaines les plus denses** seront privilégiées, un habitat mitoyen, maisons accolées par les garages, par exemple.

La mixité des formes d'habitat sera favorisée.

Sur la commune de BERSTHEIM, d'après les orientations du SCOTAN, l'objectif de **densité moyenne minimale en extension est de 17 logements à l'hectare.**

La zone IAU a une superficie de 0,55 ha.

Sur 0,55 ha, cela fait 9 logements à raison de 2,6 personnes par logement, le potentiel de population nouvelle d'environ 24 personnes.

Accès au site

Un seul accès routier à la zone est prévu, il s'agit de l'impasse des Vignes. La circulation se fera à double sens.

Une pénétrante à l'impasse des Vignes (environ 6 m de large), permettra de desservir les futures constructions. Cette voie se terminera en impasse, par une aire de retournement.

Les accès directs sur la route de Haguenau sont interdits.

Aménagements paysagers

L'intégration paysagère et environnementale sera favorisée.

L'implantation des nouvelles constructions devra **tenir compte de la topographie** du site de façon à bien s'insérer dans le paysage, ne pas créer de « taupinière » par exemple.

Qualité architecturale, paysagère, environnementale et énergétique

Les **hauteurs des constructions** ne devront pas dépasser 10 mètres hors tout.

Les aménagements devront respecter les dernières normes techniques de façon à avoir les **équipements les plus performants** du point de vue des **économies d'énergie.**

L'orientation des constructions (faitage parallèle à la voie de desserte) est favorable à la production d'énergie renouvelable.

Une architecture bioclimatique sera privilégiée en prenant en compte des performances énergétiques globales du projet.

Une zone de transition avec l'espace agricole sera prévue en limite Est de la zone par la réalisation de plantations (arbustive ou arborescente).

Les façades seront en matériaux conçus pour rester apparents (bois, briques, pierre, bardage, ...) soit recouverts d'enduits lisses, peints ou non.

La **desserte électronique** à haut débit sera favorisée.

