

PLAN LOCAL d'URBANISME

APPROUVE



Ville de
Kingersheim

5. Orientations d'aménagement et de programmation

- Ecole du Centre
- Dahlias-Picasso

PLU approuvé par délibération du Conseil
Municipal du

Le Maire



JANVIER 2016

SOMMAIRE

Préambule.....	2
Orientations d'aménagement – Secteur Ecole du Centre.....	4
Orientations d'Aménagement – Secteur Dahlias-Picasso.....	10

Préambule

Extrait de l'article L.123-1-4 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.

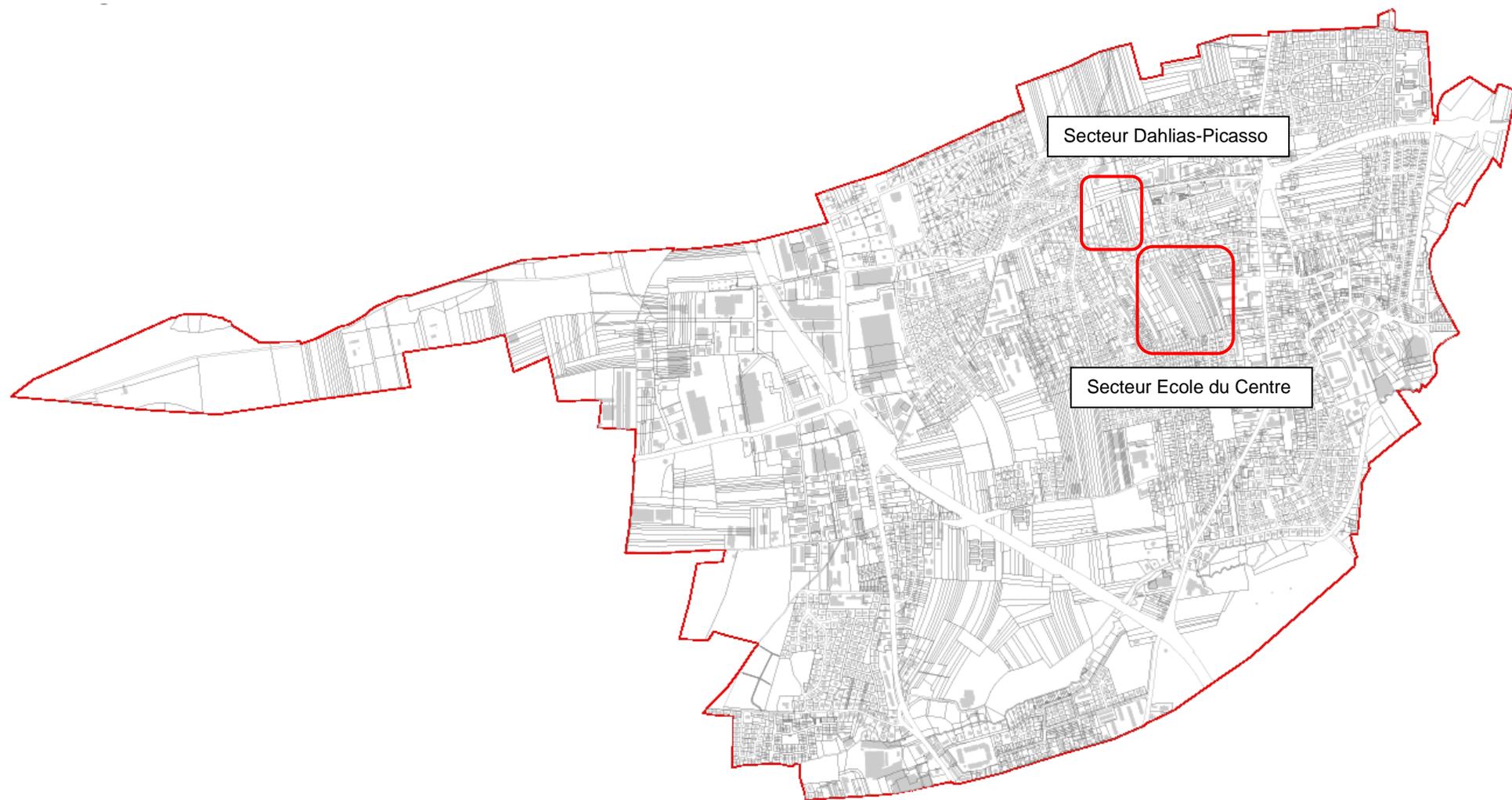
Dans le droit fil du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, **2 secteurs à enjeux forts**, déterminants pour le fonctionnement, la physionomie et le cadre de vie futurs de la commune, ont été identifiés.

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 à projet



Orientations d'aménagement – Secteur Ecole du centre

Situation

Le secteur de l'Ecole du Centre comporte environ 5,4 hectares, à proximité immédiate de la rue du Faubourg de Mulhouse, et de ses équipements publics (école, maison de l'Enfance).

Le secteur est composé de terrains non bâtis. La **partie centrale** du secteur se compose d'arrières de parcelles arborées faisant parti des propriétés donnant sur la rue de Richwiller ou la rue du Noyer.

Ces arbres pourront participer au pré-verdissement du secteur, en fonction des orientations retenues.

Une conduite d'assainissement se situe au nord, qu'il conviendra d'intégrer au projet.

Principes d'aménagement

PHASE 1

Ce secteur a vocation à accueillir une **résidence sénior** occupant une surface d'environ 1 ha, et une **réserve foncière** destinée à un équipement public.

La desserte de l'opération se fera depuis la rue du Noyer, avec une amorce le long de la résidence sénior. Cette amorce sera calibrée à 9m pour permettre une continuité de la desserte du secteur, et se calera sur la conduite d'assainissement existante.

PHASE 2

La desserte du projet de la phase 2 se fera en créant une voirie structurante qui aura une largeur de 9m pour rejoindre la rue du Noyer et la rue des Ecoles, et desservira les équipements (résidence sénior et équipements publics à venir).

Une seconde amorce de voie structurante d'une largeur de 6,50m reliera le parc urbain dédié au nouveau quartier (avec une aire de retournement en son extrémité) et la rue de l'Ecole.

PHASE 3

La desserte du projet de la phase 3 se fera en créant une voirie structurante qui aura une largeur de 6,50m pour rejoindre l'impasse des Pavillons (avant de rejoindre la rue de Richwiller), avec une aire de retournement au niveau du parc urbain. Le secteur concerné est dédié à un habitat de densité moyenne (habitat intermédiaire au sud, et habitat individuel au nord), adapté à l'environnement existant.

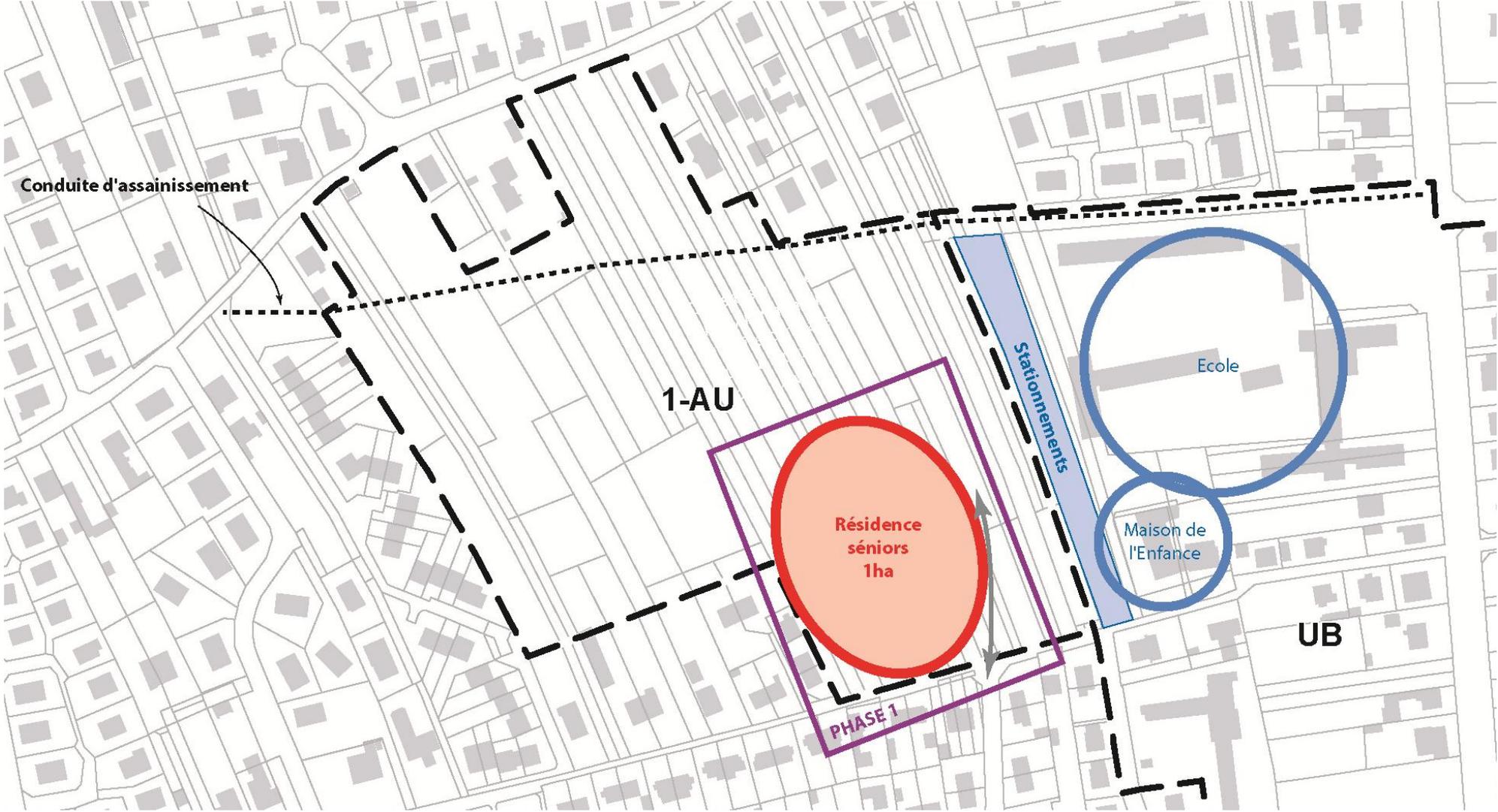
Une liaison piétonne viendra relier le quartier pour accéder au parc urbain et favoriser les déplacements doux.

Ce nouveau quartier sera dédié à un **habitat dense, de l'ordre de 33 logements à l'hectare**, permettant d'accueillir environ 130 logements, dont 1/3 de logements sociaux.

Vue aérienne – Etat existant



Schéma d'organisation par phasage – Phase 1



Détail de la phase 1 :

Cette phase prévue dans le plan d'occupation des sols permet de visualiser une organisation future sur laquelle le reste de l'aménagement pourra se greffer.

Il s'agit d'un ensemble de logements à destination des séniors qui intègre un restaurant et l'ensemble des services nécessaires au fonctionnement de l'équipement.

La voie à créer sera commune aux deux phases en accès sur la rue du Noyer.



Schéma d'organisation par phasage – Phase 2

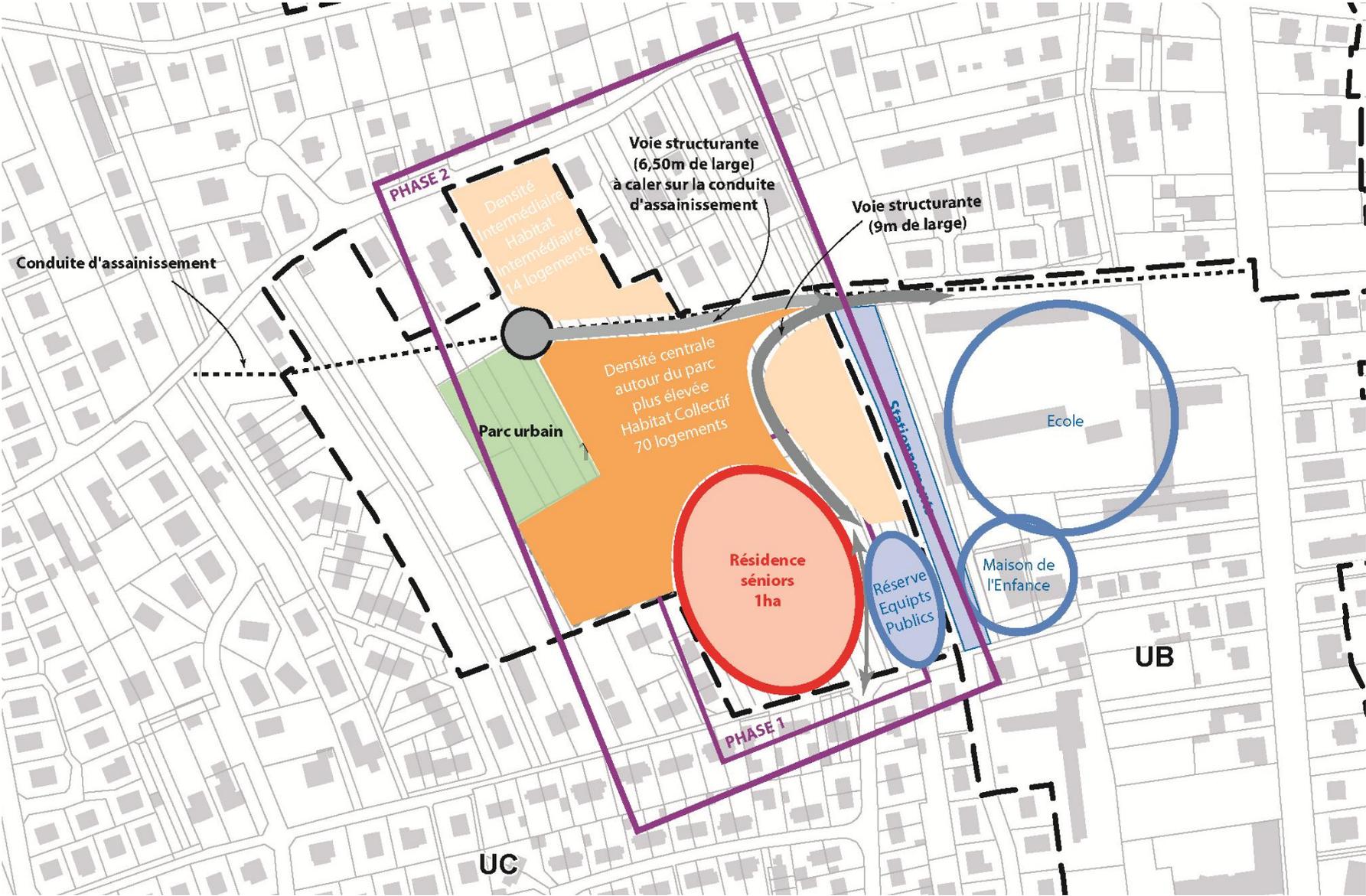
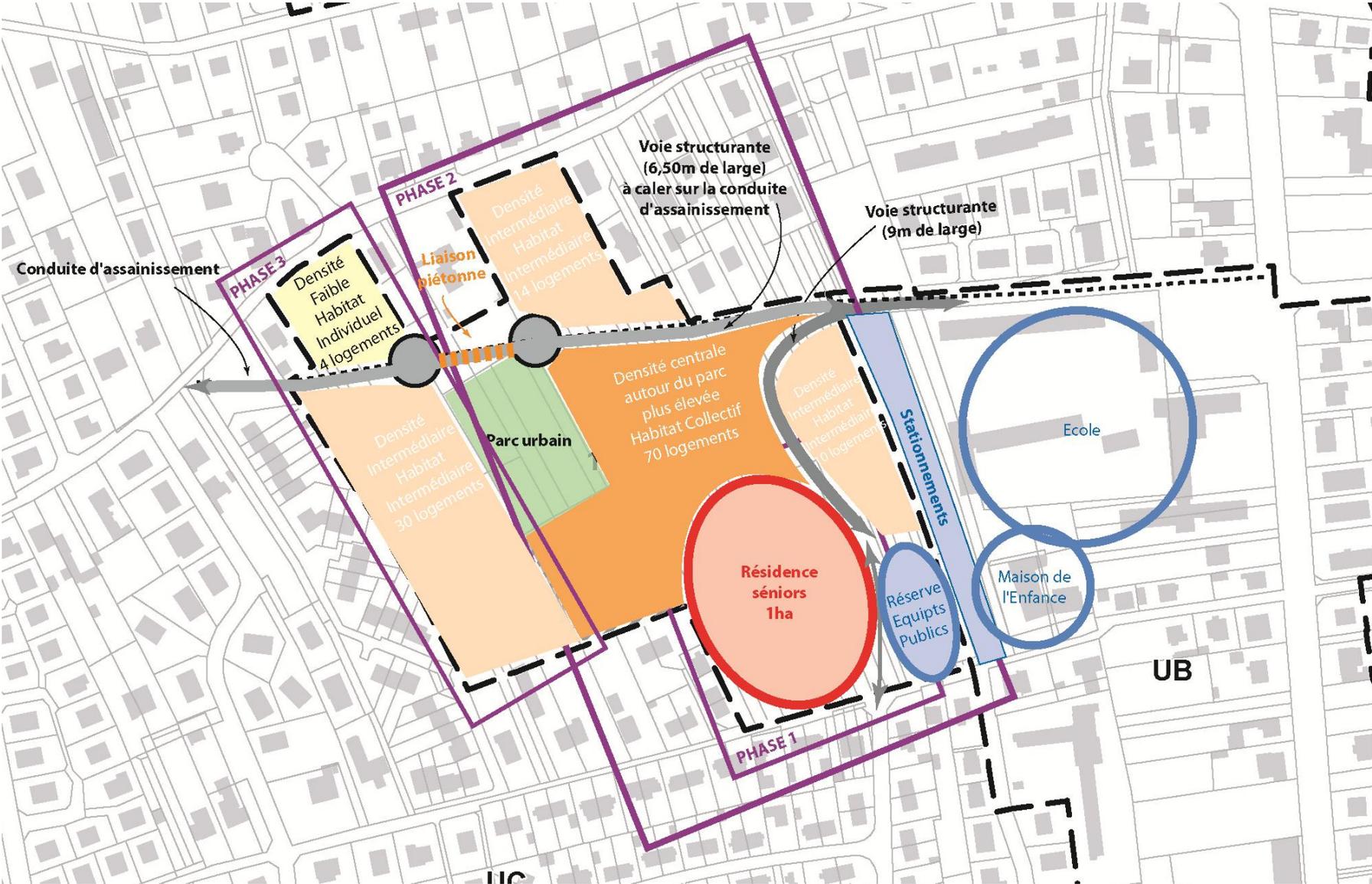


Schéma d'organisation par phasage – Phase 3



Orientations d'Aménagement – Secteur Dahlias-Picasso

Situation

Le secteur Dahlias-Picasso comporte environ 1,3 hectare, à et se situe entre le quartier dense Picasso et un environnement de maisons individuelles, au sud de la rue Claude Debussy.

Principes d'aménagement

La logique de développement du quartier Picasso, entraîne une logique de **continuité entre le quartier Picasso et la rue Debussy au nord**, par une voie de desserte structurante qui déboucherait sur un **carrefour aménagé** sur la rue du Dahlia avec la rue Botticelli.

L'organisation du quartier se fera ensuite en interne par une ou des **cours urbaines**, en fonction des programmes d'opérations qui seront aménagés.

Un recul de 8m est à respecter par rapport à la rue Debussy, et aucune sortie hormis le débouché de la voie structurante ne sera permis.

La partie sud connectée à la rue du Dahlia est déjà desservie en terme de réseau, et les parcelles sur une profondeur de 25 à 30m sont déjà urbanisables. Dans le cadre de l'élaboration du PLU, ces parcelles pourraient être reversés en secteur UC.

Densités

Dans la logique de la poursuite d'une diversification de l'offre, il est nécessaire de réduire la part de l'habitat individuel dans ce secteur, afin de respecter les objectifs de densité de logements avec un minimum de 35 logements à l'hectare.

Schéma d'organisation

