



Plan local d'urbanisme

Commune de Dinsheim-sur-Bruche (67)

Orientations d'aménagement et de programmation

Document de travail

Juin 2019

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du :
Le Maire, Marie-Reine FISCHER :





SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
INTRODUCTION	4
OAP	5
Zone 1AU - Sud du cimetière	5
Contexte	5
Objectifs et orientations	7
Schéma d'aménagement.....	9



INTRODUCTION

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Elles peuvent notamment :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 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 ;
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

Les OAP présentées ci-après ont donc été réalisées en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) de Dinsheim-sur-Bruche.

Elles précisent les principes d'aménagement choisis pour mettre en valeur un secteur d'urbanisation future sur la commune :

- OAP n°1 : Zone 1AU - Sud du cimetière

Les futurs aménagements devront être compatibles avec les éléments définis ci-après (objectifs et orientations + schéma d'aménagement, ces deux parties sont complémentaires).

Le schéma d'aménagement représente des grands principes et non pas des tracés à respecter strictement.

OAP

Zone 1AU - Sud du cimetière

Contexte

Localisation

Le site de projet est situé au sud de la rue du Général de Gaulle et du cimetière, à proximité du centre ancien de Dinsheim-sur-Bruche. Il s'agit du site de développement urbain que la commune privilégie dans le cadre de son projet. La localisation de ce site est stratégique (à proximité du centre ancien, accessible par la rue du Général de Gaulle, peu visible depuis la RD1420, et permettant un développement urbain en épaisseur plutôt que linéaire et en évitant la poursuite de l'urbanisation sur les coteaux au nord du village).

Actuellement, la zone est principalement constituée de prairies de fauche.

Le secteur est au contact de l'espace bâti existant. Son urbanisation répond donc au principe de continuité urbaine et participera à la réalisation de l'objectif démographique défini à l'horizon 2030.

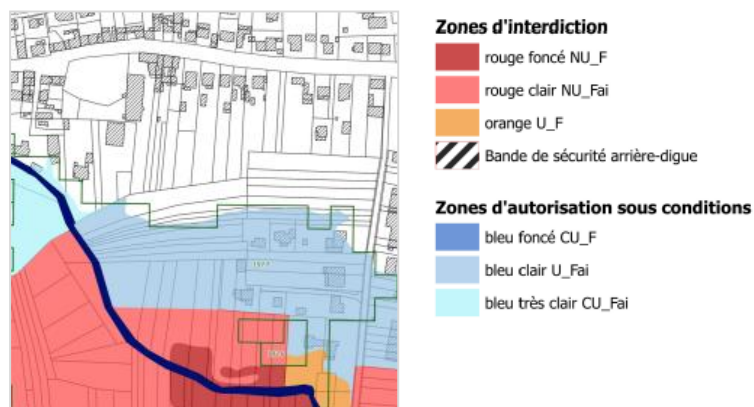


Environnement

- Risque d'inondation

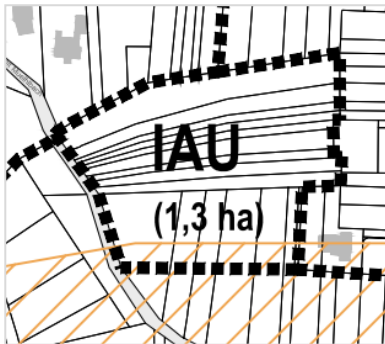
Le site de projet est partiellement concerné par le risque d'inondation (partie sud de la zone 1AU en zone "bleu clair" (zones d'autorisation sous conditions)).


Ci-dessous, extrait du projet de plan de zonage réglementaire des zones inondables par débordement de la Bruche (Planche 03 - Dinsheim-sur-Bruche) de la DDT du Bas-Rhin de janvier 2019 (plan provisoire)



- Nuisances sonores

L'extrémité sud de la zone 1AU est concerné par un périmètre affecté par le bruit lié à la RD1420.



 Secteur affecté par le bruit - 250 mètres de part et d'autre de la RD1420 et 30 mètres de part et d'autre de la RD392

- Zones humides

Les conclusions de l'expertise zone humide (expertise annexée au PLU et réalisée par le bureau d'études environnement) indiquent que les terrains situés en zone 1AU ne présentent pas les caractéristiques d'une zone humide. Seuls les boisements et ripisylves situés le long du ruisseau du Muehlbach sont humides.

- Monuments Historique

Le périmètre de protection de la chapelle Saint-Wendelin (Monument Historique) est situé en dehors de la zone 1AU mais à proximité de sa limite Est.

Zonage

La zone concernée par les orientations d'aménagement et de programmation est la zone 1AU de 1,3 ha.

Le futur accès secondaire à la zone, depuis la rue des Prés, fait l'objet d'un emplacement réservé pour la création d'une voie d'accès.



Objectifs et orientations

Aménagement et urbanisme

Le projet devra se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (qui pourra se réaliser en plusieurs phases) afin de proposer un aménagement cohérent sur l'ensemble de la zone 1AU et ses abords.

Il devra permettre l'extension du cimetière vers le sud ainsi que la mixité fonctionnelle en permettant la création d'équipements (par exemple une maison de santé et une résidence seniors) et/ou activités économiques compatibles avec les espaces résidentiels.

- Réaliser une **opération d'aménagement d'ensemble**
- Permettre **l'extension du cimetière**
- Favoriser la **mixité fonctionnelle** (habitat, équipements, activités)

Habitat

Afin de favoriser la mixité des formes urbaines et poursuivre la diversification du parc de logements à l'échelle de la commune, le projet devra proposer différentes typologies (individuels, intermédiaires, collectifs), différentes tailles de logements et différents statuts d'occupation (propriétaires, locataires).

Comme prévu dans le PADD de Dinsheim-sur-Bruche et en accord avec les orientations du SCoT de la Bruche, la densité résidentielle à respecter à l'échelle de la zone 1AU est de 25 logements/ha au minimum.

- Respecter une densité résidentielle minimale de **25 logements/ha**
- Réaliser un **programme de logements diversifié** (typologie, taille, statut d'occupation)

Mobilité

Le projet de Dinsheim-sur-Bruche vise à encourager l'usage des modes actifs de déplacements, c'est pourquoi les cheminements doux pour les piétons et les cyclistes doivent être développés dans le cadre des futurs projets d'aménagement.

L'accès principal à la zone 1AU se fera vers le nord, par la rue du Général de Gaulle, après mobilisation du foncier nécessaire et démolition des constructions existantes (garage automobile).

Un accès de secours se fera également par la rue des Prés, à l'est de la zone, par la mobilisation de terrains classés en emplacement réservé. Il s'agira d'une liaison douce d'une largeur suffisante pour permettre le passage occasionnel de certains véhicules (notamment véhicules de secours).

Un accès vers le sud, sur les espaces naturels, doit être conservé, éventuellement pour un cheminement doux.

- Prévoir un **accès principal** par la rue du Général de Gaulle
- Prévoir une **liaison douce** par la rue des Prés
- Réaliser un **bouclage** entre la rue du Général de Gaulle et la rue des Prés
- Intégrer des **cheminements doux**
- Conserver un **accès vers le sud**



Environnement et paysage

Le projet de Dinsheim-sur-Bruche prévoit l'intégration d'espaces de verdure dans le cadre des futurs projets d'aménagement. La végétation située le long du cours d'eau du Muhlbach présente un intérêt écologique et paysager. Elle rend le site peu visible depuis la RD 1420. Cette végétation doit être préservée.

L'extrémité sud de la zone est située au sein des périmètres affectés par le bruit. Les mesures d'isolement acoustique en vigueur doivent donc être respectées sur ces espaces notamment pour les constructions à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, hôtel).

Une partie de la zone est concernée par le risque d'inondation (aléa faible - constructible sous conditions - PAC zone inondable). Le règlement du PPRI doit être respecté sur ces espaces.

Enfin, pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales et limiter le phénomène de ruissellement, il conviendra de conserver des sols perméables.

- Créer un ou plusieurs **espaces verts** au sein de la zone
- Privilégier les **essences végétales locales**
- Protéger les **boisements et ripisylves** le long du Muhlbach
- Prévoir la mise en place de dispositifs de **gestion des eaux pluviales**
- Conserver une part de **sols perméables** aux eaux pluviales
- Respecter les prescriptions du **PPRI de la Bruche**
- Dans les secteurs affectés par le bruit (limite sud de la zone), respecter les normes de construction en vigueur concernant **l'isolation acoustique** des bâtiments (habitation, enseignement, santé, hôtel)

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation - ou programmation

Dans un premier temps, l'accès principal à la zone devra être réalisé en partie nord, depuis la rue du Général de Gaulle, après mobilisation du foncier nécessaire et démolition des constructions existantes (garage automobile).

Les terrains permettant l'extension du cimetière vers le sud devront être réservés à cet effet.

Le reste de la zone 1AU pourra alors être aménagé, dans le respect des dispositions du règlement écrit du PLU (dans un rapport de conformité) et des présentes orientations d'aménagement et de programmation (dans un rapport de compatibilité).

Après mobilisation du foncier, un accès secondaire sera à créer sur la rue des Prés.

- Phase n°1 : **mobilisation du foncier** au nord de la zone avec création de **l'accès routier principal** (rue du Général de Gaulle)
- Phase n°2 : **aménagement de la zone** avec création d'un **accès secondaire** (rue des Prés)

Schéma d'aménagement



-  Périmètre du secteur 1AU
-  Secteur à mobiliser et à aménager en cohérence avec le secteur 1AU
-  Secteur d'extension du cimetière
-  Accès routier principal par la rue du Général de Gaulle intégrant cheminements doux et accompagnement paysager
-  Liaison douce et accès de secours par la rue des Prés
-  Accès pour cheminement doux à conserver
-  Boisements et ripisylves le long du ruisseau à préserver







GIE Territoire+ – Conseil auprès des collectivités territoriales en urbanisme réglementaire et pré-opérationnel

Responsable Secteur Est : **Thibaud De Bonn**

06 88 04 08 85

thibaud.debonn@territoire-plus.fr

www.territoire-plus.fr