

Communauté Urbaine de Strasbourg
Commune de VENDENHEIM
Département du Bas-Rhin

PLAN
LOCAL
D'URBANISME

3 **Orientations d'aménagement**
Document provisoire

Septembre 2006

Service de la Planification Urbaine
de la Communauté Urbaine
de Strasbourg

Les orientations d'aménagement du PLU de Vendenheim ont pour but de traduire l'esprit dans lequel la collectivité souhaite mettre en œuvre son projet urbain.

Elle doivent guider l'action des différents intervenants lors des opérations d'aménagement ou de construction.

Article L. 123-1

"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."

Article L. 123-5

"Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'ils existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1 et avec leurs documents graphiques."

1. La préservation du centre ancien (zone UA)

De façon générale, les constructions devront respecter les principes suivants: la construction ou l'extension d'un bâtiment devra s'intégrer dans la volumétrie, la hauteur et l'implantation des bâtiments existants dans le voisinage immédiat.

Le long des axes principaux, les démolitions devront s'accompagner de reconstructions assurant la continuité des fronts bâtis sur rue sauf en cas d'aménagement de l'espace public.

2. Les lieux de « forte sensibilité »

Les différents carrefours qui jalonnent la traversée de Vendenheim le long de la rue du Général Leclerc n'ont pour l'instant pas fait l'objet d'un aménagement susceptible de leur donner un aspect suffisamment convivial.

Il s'agit donc de mettre en valeur les cheminements ou croisements de voies.

2.1. La place des Tilleuls

Les intentions préconisées en vue de l'aménagement futur sont les suivantes :

- dégagement du front urbain continu constitué par les pignons des constructions de la rue Lignée à la rue du Général Leclerc ;
- mise en place d'une masse végétale (tilleuls) de l'autre côté afin d'atténuer l'impact visuel actuel de l'immeuble de la « Coopé ». Elle pourrait abriter les éléments de mobilier urbain nécessaire ainsi que des bancs ;
- agrandissement de la place de la Bique ;
- déplacement du stationnement des véhicules de l'autre côté de la rue Lignée ;
- aménagement du carrefour en privilégiant la liaison rue du Général de Gaulle / rue du Général Leclerc ;

2.2. Le croisement de la rue de Lampertheim et de la rue du Général Leclerc

Les intentions préconisées en vue de l'aménagement futur sont les suivants :

- destruction de la maison située au centre du carrefour ;
- traitement du sol de la rue de Lampertheim privilégiant la circulation importante des piétons (relation avec le collège) ;
- aménagement du carrefour marquant la hiérarchie du système viaire :
 - primauté des rues du Moulin et du Général Leclerc,
 - importance de la rue du Cheval Noir qui constitue dans les premières phases le point d'accès principal vers les secteurs d'extension,
 - « effacement » du débouché de la rue de Lampertheim, voie de desserte tertiaire, devant un aménagement de placette urbaine constituant le symétrique de la place des Tilleuls ;
- tronçon de la rue du Général Leclerc compris entre ces deux places à aménager de façon à distinguer la traversée du centre.

2.3. La rue Jean Holweg

Les intentions préconisées en vue de l'aménagement futur sont les suivants :

- prendre en compte les exigences de circulation (notamment des transports en commun) et redonner un sens plus urbain à cette voie ;
- créer un lieu fédérant les nouveaux quartiers au centre ancien en lui donnant le statut d'épine dorsale, permettant ainsi le développement d'activités liées à la promenade, aux rencontres et aux jeux des enfants ;
- réduction du caractère purement circulatoire de la voie au profit d'un aménagement qui redonnera plus de place aux piétons et aux promeneurs : plantations, mobilier urbain, éclairage ;
- renforcement du caractère végétal du lieu par la plantation d'un mail, donnant l'aspect d'un square.

2.4. Les rues des Châtaigniers/du Hohneck/Jeanne d'Arc

Les intentions préconisées en vue de l'aménagement futur sont les suivantes :

- prolongement et bouclage sur la rue du Cheval Noir ;
- augmentation et sécurisation des espaces dédiés aux piétons et cycles, conditions de l'amélioration de l'accessibilité modes doux à la gare.

2.5. La route de Brumath

Les intentions préconisées en vue de l'aménagement futur sont les suivants :

- nécessité de distinguer nettement le tronçon situé entre le n° 5 et la borne Lambert située au carrefour de la rue de la Forêt, par rapport au reste de la voie ;
- effacement sur ce secteur du caractère routier au profit d'un profil de voirie plus proche de celui du boulevard urbain ;
- mise en place d'un terre-plein central végétalisé ;
- traitement de la chaussée, pour accentuer l'aspect urbain du tronçon ;
- réalisation de pistes cyclables et de places de stationnement dans la largeur des trottoirs existants ;
- plantation d'arbres d'alignement sur les trottoirs devant les constructions ne présentant pas un caractère patrimonial particulier ; en revanche, les bâtiments architecturalement ou historiquement intéressants seront dégagés à la vue.

Mise en œuvre d'un système de plantations alternées en quinconce, d'un côté et de l'autre de la voie ;

- harmonisation des supports publicitaires en dimensions, implantations et formes.

2.6. Les berges du Muehlbachel

Traversant le centre, le Muehlbachel pourrait offrir un site propice aux promenades piétonnes sur une partie de son cours.

Les intentions préconisées en vue de l'aménagement futur sont les suivantes :

- maintien des discontinuités entre rives non accessibles et accessibles, mais réalisation d'un aménagement cohérent susceptible d'accueillir les promeneurs sur ces dernières, en particulier dans la partie Est du cours d'eau, à proximité de la rue Matter ;
- mise en place d'un lien fort entre la maison inscrite à l'inventaire et la promenade le long du Muehlbachel, à partir de la rue du Lavoir ;
- aménagement approprié de la chaussée au débouché de la ruelle des Bergers, invitant à pénétrer en cœur de l'îlot, vers la promenade du Muehlbaechel ;
- lien à établir avec les aménagements de la rue Jean Holweg.

3. Les extensions urbaines à vocation d'habitat

Pour chaque grand secteur d'extension à vocation résidentielle, la collectivité publique a déterminé un schéma d'aménagement global destiné à assurer la cohérence d'ensemble des futures opérations. Ces opérations d'urbanisation à venir devront être compatibles avec le schéma et les orientations proposées, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Le choix de localisation de ces secteurs correspond aux orientations générales du PADD,

3.1. Périmètres et phasage

Le développement de Vendenheim est largement conditionné par son accessibilité, la commune ne possédant qu'une seule entrée par l'Est.

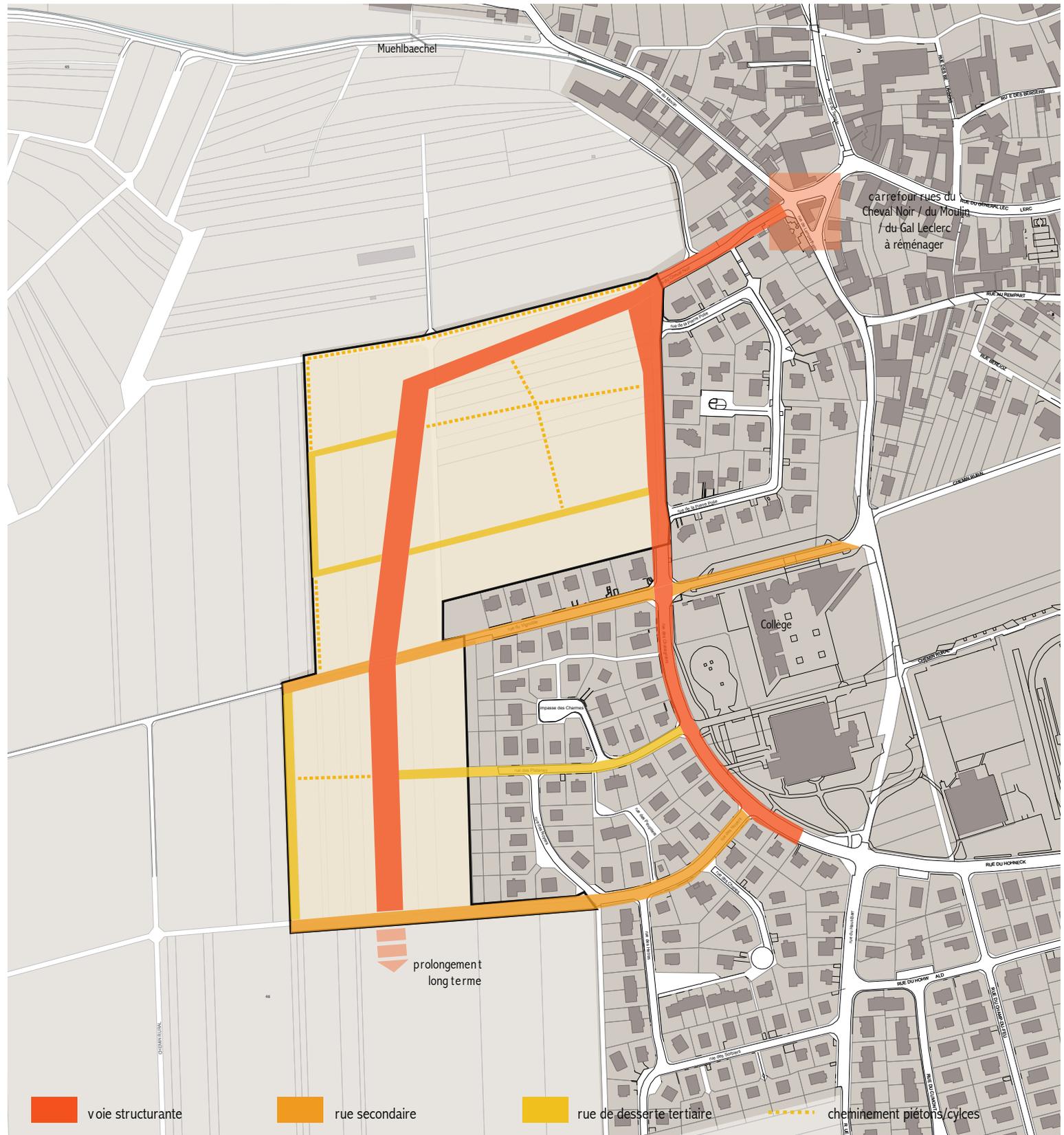
C'est pourquoi le dimensionnement et la localisation des nouveaux secteurs d'habitat tiennent compte de :

- une limitation des superficies ouvertes à l'urbanisation,
- une accessibilité véhicules directe depuis l'axe principal actuel de la commune, constitué des rues du Moulin, du Général Leclerc et du Général de Gaulle,
- une accessibilité aisée à la gare via les rues des Châtaigniers, du Hohneck, Jeanne d'Arc,
- une localisation à proximité du pôle d'équipements publics de la commune, mais aussi de son centre historique.

Le secteur global d'extension à moyen terme porte sur une superficie de l'ordre de 8,50 hectares. Il sera réalisé par phases successives afin garantir l'intégration des nouvelles populations dans la commune.

Il respectera un projet d'aménagement d'ensemble, couvrant l'ensemble du périmètre, et anticipe également la poursuite d'un développement à plus longue échéance.

Orientations d'aménagement - Projet d'extensions urbaines à vocation d'habitat



PRINCIPE DIRECTEUR N° 2 : ORGANISATION VIAIRE

Un voie structurante :

- réalisée par phases dans le cadre d'extensions successives,
- débouchant sur la rue du Moulin (carrefour à réaménager),
- au profil urbain, faisant une large place aux piétons/cycles.

Des rues secondaires, orientées Est-Ouest, reliant la nouvelle voirie structurante à la rue des Châtaignes.
D'étroites rues de desserte tertiaire des logements.

De nouvelles rues connectées aux voies existantes en attente, pour relier le futur quartier au reste de la commune.

3.2 Organisation viaire

La desserte principale

Les futures opérations seront desservies par une voie de type "boulevard urbain" épousant le relief du terrain et assurant :

- une bonne distribution des secteurs à urbaniser,
- un support au développement d'une nouvelle offre d'habitat,
- une desserte et une visibilité pour d'éventuelles implantations de services, équipements et commerces de proximité.

Cette voie principale se connectera, via la rue du Cheval Noir, sur le carrefour des rues du Moulin et du Général Leclerc à réaménager.

Elle sera réalisée au fur et à mesure de l'urbanisation des secteurs. Elle permettra, à long terme, de relier la rue Jean Holweg, puis un nouvel accès à la commune par l'Est.

Son tracé fractionné en plusieurs tronçons, ainsi que son aménagement prévient, pour le long terme, les usages de transit et contribueront à la limitation de la vitesse.

Ce boulevard urbain intégrera des emprises confortables pour le cheminement des piétons et l'aménagement de pistes cyclables.

Un réseau maillé et hiérarchisé

Le réseau de nouvelles voiries publique sera maillé, assurera le raccordement aux voiries existantes et évitera les voiries en impasse.

La hiérarchie du réseau de voiries se traduira dans leurs emprises et dans leur aménagement.

Les voies de desserte secondaires, d'orientation Est-Ouest, assureront la liaison avec le village constitué. Elles s'implanteront, dans la mesure du possible, dans le prolongement de voiries en attente, sur des chemins agricoles existants. Elles permettront notamment le bouclage, à chaque phase d'extension, du nouveau boulevard urbain avec une autre voie structurante de la commune, constituée des rues des Châtaigniers/du Hohneck/Jeanne d'Arc.

Leur aménagement intégrera la présence du végétal (noues végétalisées, espaces verts, plantations, arbres d'alignement...) permettant sa pénétration au cœur de l'urbanisation. Elles permettront des cheminements piétons et cycles confortables.

Les voiries à vocation de desserte interne auront un tracé simple et une emprise réduite. Elles seront traitées selon les directives « zones 30 – cours urbaines » diffusées par la CUS. Elles se connecteront dès que possible sur des rues existantes en attente.

Orientations d'aménagement - Projet d'extensions urbaines à vocation d'habitat



PRINCIPE DIRECTEUR N° 3 : UNE URBANISATION QUI TIRE SON IDENTITE DU SITE

Une inscription dans le site : "reprise" des lignes du paysage, de l'organisation parcellaire, du tracé des chemins agricoles.

Une ouverture visuelle préservée depuis l'accès principal de la zone.

Le paysage et le végétal comme éléments d'identité des futurs secteurs d'extension :

- un espace vert public majeur de transition avec les terrasses paysagères, destiné à l'ensemble des habitants de la commune,
- des espaces verts publics ou privés à l'échelle de chaque îlot,
- la préservation de relations et de vues entre l'urbanisation et le paysage agricole,
- l'accompagnement végétal des voies primaires et secondaires.

3.3. Une urbanisation qui tire son identité du site

La préservation de secteurs paysagers remarquables

Le projet prévoit la préservation du secteur de jardins en terrasses donnant sur le Muehlbaechel, qui offre une entrée de commune de qualité depuis la rue de Berstett et participe à l'intégration du village dans l'environnement. Ce secteur sera préservé de toute urbanisation.

Cette zone protégée sera étendue par un vaste espace vert en limite du Nord site qui a vocation à :

- préserver l'ouverture sur le paysage de collines du Kochersberg depuis le village,
- assurer l'interface entre zones urbanisée et agricole,
- offrir un espace vert public à usage récréatif à l'ensemble des habitants de la commune.

Des principes de développement guidé par le site

Le plan d'aménagement du secteur d'extension intégrera les caractéristiques du site, par :

- la reprise et l'intégration dans le plan des grandes lignes données par le paysage (terrasses, lignes de vergers, chemins agricoles) et marquées par une orientation Est-Ouest,
- la prise en compte du découpage parcellaire existant dans les futurs projets de développement : limites des secteurs, découpage parcellaire futur, implantation des voiries...

La qualité des relations entre le village et le paysage agricole

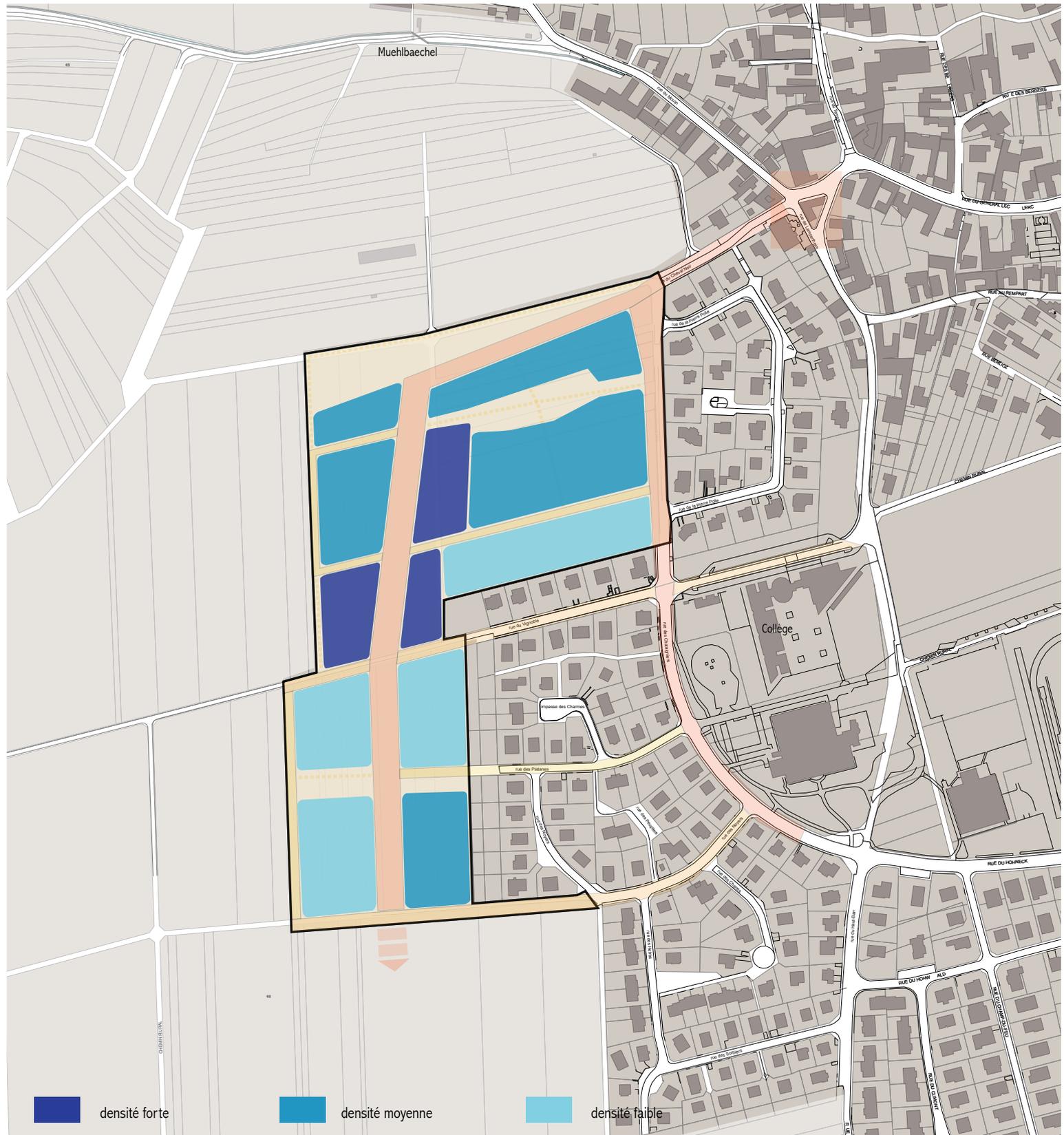
La continuité et l'accessibilité vers la zone cultivée seront préservées grâce à l'inscription du réseau viaire futur dans la trame de chemins agricoles.

Les formes urbaines en limite d'urbanisation favoriseront :

- les perméabilités visuelles vers le paysage par des discontinuités du bâti, ainsi que des typologies et volumétries dégagant d'importantes emprises libres,
- la pénétration du végétal dans l'urbanisation au travers d'espaces paysagers publics ou privés généreux.

Les limites d'urbanisation, garantes d'une bonne insertion des secteurs construits dans leur environnement, seront traitées avec soin. Elles seront majoritairement constituées de chemins existants ou créés et de voiries de desserte au profil adapté.

Orientations d'aménagement - Projet d'extensions urbaines à vocation d'habitat



PRINCIPE DIRECTEUR N°4 : UN QUARTIER MIXTE ET DURABLE

Un secteur principalement résidentiel, mais la possibilité d'implantation de services et commerces de proximité.

Une densité augmentée par rapport aux secteurs pavillonnaires limitrophes, mais des espaces libres généreux et de qualité.

Une diversité des formes bâties réparties selon leur environnement urbain :

- petit collectif,
- habitat intermédiaire,
- habitat individuel, en priorité jumelé ou en bande.

Une diversité des types de logements : accession/locatif et privé/social.

3.4 Un quartier mixte et durable

Fonctions

Si la vocation principale de ce secteur est résidentielle, il pourra accueillir des services, petites activités et commerces de proximité, répondant aux besoins induits par l'augmentation du nombre d'habitants ; ces implantations ne devront toutefois pas fragiliser l'activité commerciale implantée dans le centre de la commune.

La forme urbaine

Les secteurs d'urbanisation viseront globalement une densité bâtie plus élevée que celle proposée dans les secteurs pavillonnaires voisins, dans un souci d'économie du sol tel que le préconise le PADD.

Cette densité se fera parallèlement à l'augmentation du nombre et de la qualité des espaces libres.

Des espaces verts à usage collectif seront proposés dans chaque opération pour agrémenter les nouvelles extensions urbaines et y créer des espaces de sociabilité propice à l'intégration des populations futures. Ils seront destinés à la détente et entreront pour la plupart à terme dans le patrimoine paysager de la commune.

La diversité des typologies bâties sera recherchée, associant habitats collectif, « intermédiaire » et individuel.

Ainsi, on privilégiera, dans les parties à dominante centrale ou donnant sur des espaces publics centraux, des formes urbaines «intermédiaires», appelées aussi maison de ville, ou de l'habitat collectif. Les hauteurs seront néanmoins limitées à R+2+attique maximum afin de garantir l'insertion des constructions dans leur environnement bâti et paysager.

L'habitat individuel sera de préférence réalisé dans le cadre de maisons jumelées ou de maisons en bande.

La diversité du découpage des lots – en terme de superficie, de géométrie et de configuration - assurera une mixité de bâti.

NB : Le schéma d'organisation comporte des orientations de répartition spatiale des densités, qui doivent être interprétée comme des vocations privilégiées ou majoritaires, et non comme des absolus. Les vocations privilégiées sont localisées en fonction de l'apport urbain et paysager des différentes formes de bâti et répondent donc à une logique de composition urbaine.

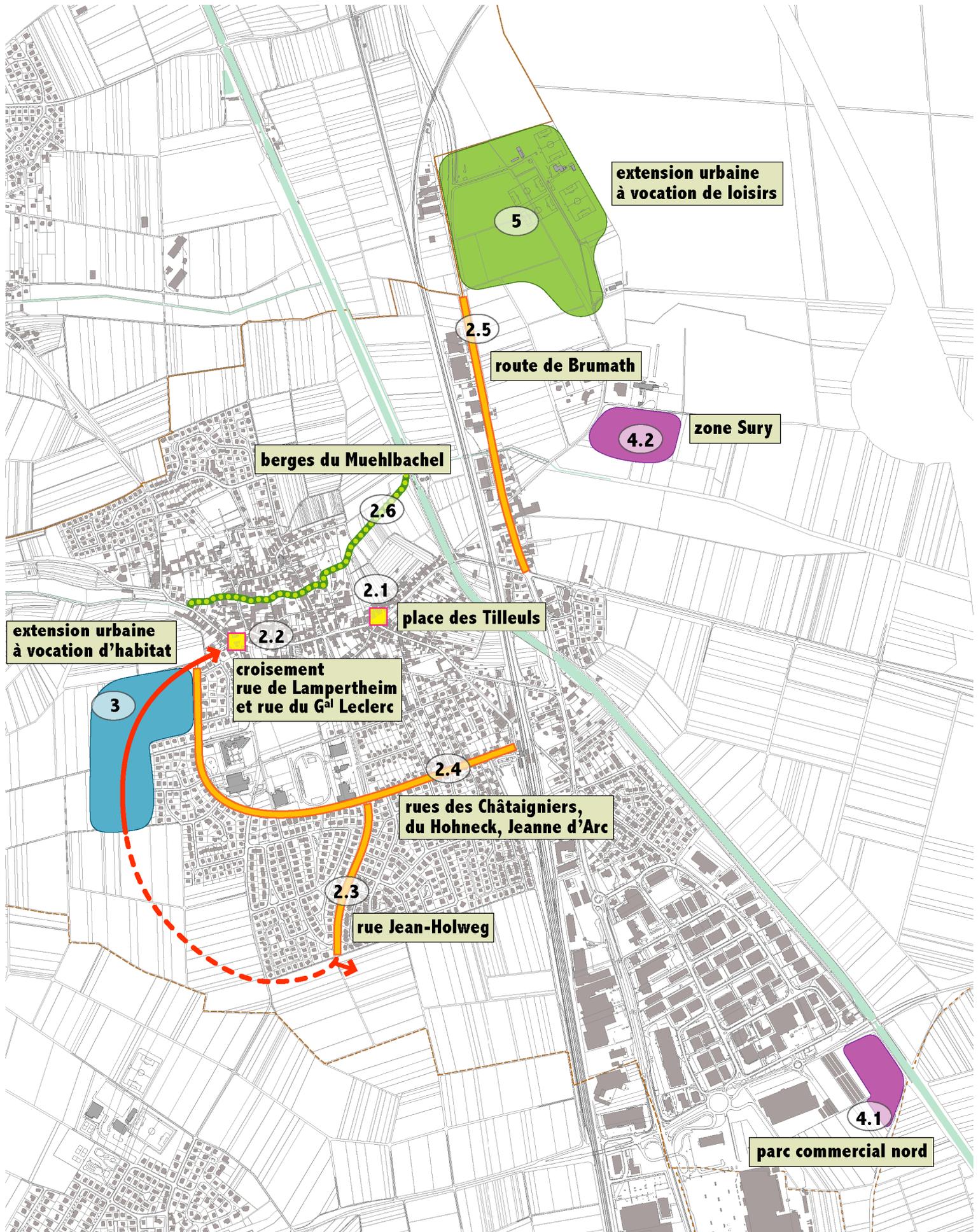
La mixité des logements

Les opérations nouvelles intégreront la réalisation d'au moins 20% de logements aidés.

La qualité environnementale des projets

Les projets de construction et d'aménagement de ces secteurs d'extension intégreront une forte recherche de qualité environnementale.

Orientations d'aménagement - Les secteurs de projet



0 250 m

4. Les extensions urbaines à vocation d'activités (IAUx)

4.1. Le Parc Commercial Nord.

Cette zone ne connaîtra pas d'extensions importantes, il ne s'agit que de développer un petit secteur permettant à une entreprise de se redéployer sans augmenter le trafic induit.

L'implantation des façades devra présenter les parties les plus nobles le long du canal et sur la RD 64.

L'aménagement du secteur devra comprendre ou permettre l'aménagement d'une voirie de 20 mètres d'emprise desservant la zone IIAU située au Sud.

4.2. La zone Sury.

Cette zone à vocation artisanale connaît des problèmes d'assainissement et d'accessibilité.

C'est pourquoi toute nouvelle extension devra s'insérer dans une opération d'ensemble et devra se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements de viabilité et suite à l'aménagement de la rue de la forêt ou d'un autre accès à la RN 63.

En limite Ouest et Sud, une végétalisation destinée à estomper la ligne bâtie résultante devra être privilégiée tout en préservant les vues sur le Château de Sury. Il s'agit de recréer un tampon de plantations entre champs ouverts et front urbain qui accompagnera ce dernier. L'objectif n'est pas ici de chercher à masquer totalement ces constructions, mais plutôt à les habiller, à adoucir la transition entre espace bâti et espace naturel.

5. Les extensions urbaines à vocation de loisir (AUL)

La zone de loisir doit connaître un développement qualitatif qui passe par l'amélioration de son accessibilité et de son assainissement.

Une urbanisation peu dense et une forte présence du végétal devront caractériser cette zone étant donné son caractère et sa proximité avec les espaces naturels.