



Plan local d'urbanisme

Commune de Duppigheim (67)

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Document de travail à destination des personnes publiques associées

Novembre 2019





SOMMAIRE

INTRODUCTION	5
ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES	6
SECTEURS FAISANT L'OBJET D'OAP	7
OAP N°1 : SECTEUR 1AUd – LES PLATANES	8
Orientations	9
Schéma d'aménagement.....	9
OAP N°2 : SECTEUR 1AU – DORFGRABEN	10
Orientations	11
Schéma d'aménagement.....	11
OAP N°3 : SECTEUR 1AUxa – SUD DE LA RUE DE L'ARTISANAT	12
Orientations	13
Schéma d'aménagement.....	13
OAP N°4 : SECTEUR 1AUxa – RUE DE LA GARE	14
Orientations	15
Schéma d'aménagement.....	15
OAP N°5 : SECTEUR 1AUxi – PARC D'ACTIVITE DE LA PLAINE DE LA BRUCHE	16
Orientations	17
Schéma d'aménagement.....	17





INTRODUCTION

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

Conformément au code de l'urbanisme, 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.

Le code de l'urbanisme prévoit des OAP dites « sectorielles » et des OAP dites « thématiques » :

- Les OAP sectorielles s'appliquent sur des « quartiers ou des secteurs » urbains ou à urbaniser. Elles déclinent des objectifs d'aménagement sur un secteur défini et contiennent généralement des schémas d'aménagement globaux qui se prêtent à la traduction territorialisée du PADD.
- Les OAP thématiques mettent en cohérence des dispositions relatives à une politique particulière, sur un territoire de taille variable (du quartier à la commune dans son ensemble).

Seules des OAP dites « sectorielles » sont réalisées à Duppigheim sur des secteurs d'urbanisation future à vocation résidentielle et à vocation d'activité économique.

Les futurs projets d'aménagement à l'intérieur des périmètres délimités dans ces OAP devront être compatibles avec les éléments décrits pages suivantes (échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones, orientations et schémas d'aménagement).

Il est à noter que les schémas d'aménagement représentent des grands principes d'aménagement et non des tracés ou emplacements à respecter strictement.



ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES

Concerne les OAP n°1 et n°2 / secteurs d'habitat en extension urbaine

En cohérence avec les besoins identifiés dans le diagnostic du PLU, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) de Duppigheim fixe une superficie maximale, dédiée à l'habitat, pouvant être mobilisée en extension urbaine. Cette superficie maximale est de 4,1 ha.

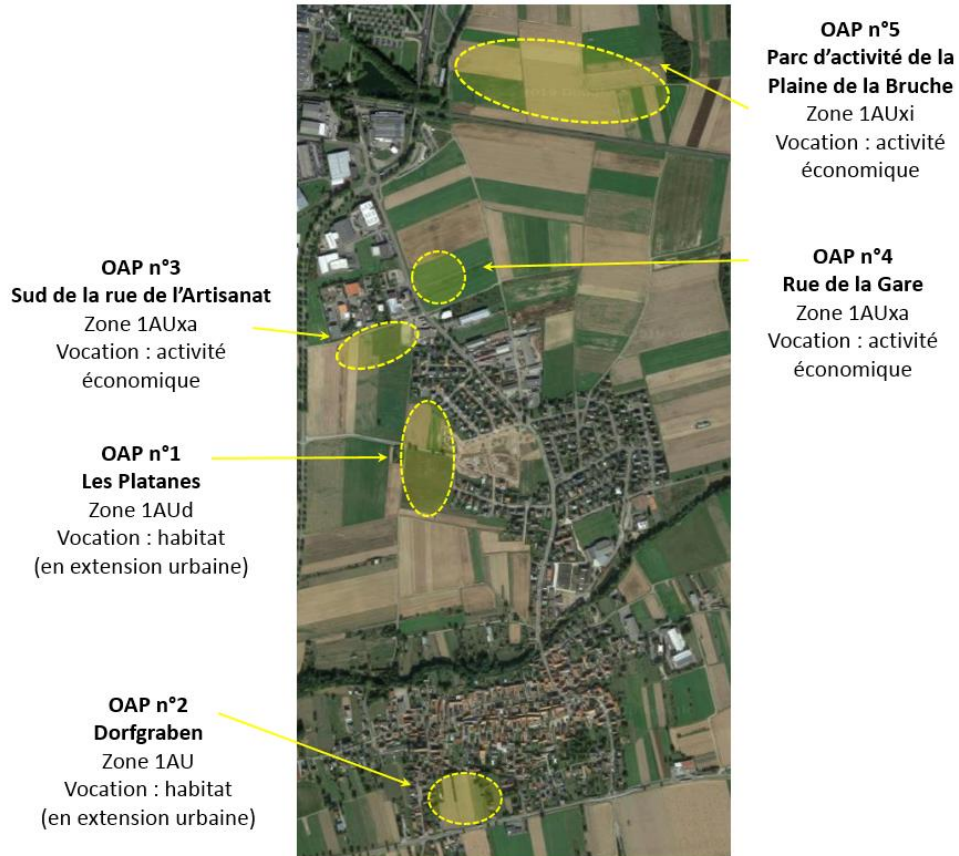
Les zones d'urbanisation future dédiées à l'habitat et délimitées en extension urbaine sur le règlement graphique du PLU représentent une superficie totale inscrite de 6,1 ha (soit 3,5 ha pour le secteur 1AUd Les Platanes et 2,6 ha pour le secteur 1AU Dorfgraben). Ces deux secteurs font par ailleurs l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP n°1 et OAP n°2). Il est à noter que le secteur 1AU rue de la Chapelle (OAP n°3) ne constitue pas une extension urbaine mais un potentiel de renouvellement urbain (dent creuse).

Afin de respecter l'orientation du PADD, seule une superficie totale de 4,1 ha maximum peut être mobilisée à l'échéance du présent PLU, avec une priorité donnée au secteur 1AU Dorfgraben. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est envisagée à court terme, dans le cadre d'un portage de l'Etablissement Public Foncier (EPF) d'Alsace.

A l'échéance du présent PLU, il sera donc possible d'urbaniser la totalité du secteur 1AU Dorfgraben puis une partie seulement du secteur 1AUd Les Platanes (soit 1,5 ha maximum), sauf à démonter l'impossibilité d'urbaniser le secteur 1AU Dorfgraben prévu à court terme.

- **Une superficie maximale de 4,1 ha est mobilisable à l'échéance du présent PLU au sein des zones d'urbanisation future en extension à vocation d'habitat**
- **Le secteur 1AU Dorfgraben est à mobiliser en priorité**

SECTEURS FAISANT L'OBJET D'OAP



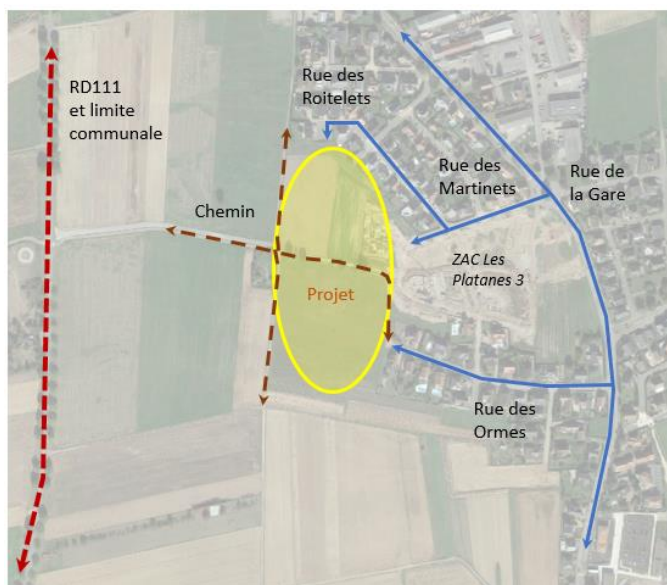
OAP N°1 : SECTEUR 1AUd – LES PLATANES

Éléments de contexte

Le site faisant l'objet de la présente OAP est localisé au nord-ouest du village, entre les rues des Ormes et les rues des Martinets et des Roitelets.

L'environnement est constitué de secteurs de lotissements résidentiels. Entre la rue de la gare et la zone 1AUd, une opération d'aménagement est en cours (travaux débutés en 2018) correspondant à la ZAC des Platanes. La zone 1AUd constitue la seconde phase d'aménagement de ce projet.

Une piste cyclable traverse la zone et des chemins ruraux se situent en périphérie.



Zonage du PLU : 1AUd (secteur en extension urbaine)

Superficie du secteur : 3,5 ha

Vocation principale : Habitat

Echéance envisagée : mobilisation à moyen ou long terme, après mobilisation du secteur 1AU Dorfgraben identifié comme mobilisable à court terme (sauf à démontrer l'impossibilité d'urbanisation de ce secteur 1AU Dorfgraben à court terme)

Occupation du sol actuelle : terrains cultivés, quelques arbres isolés, cheminement cyclable

Profil altimétrique : absence de relief

Emplacements réservés : création d'une voie d'une largeur de 15 mètres entre la zone 1AUd et la RD111

Zones humides : l'expertise du Cabinet Waechter révèle la présence de terrains humides au sein de la zone 1AUd



Orientations

- Prévoir des liaisons routières vers les rues existantes (rue des Ormes, rue des Roitelets)
- Maintenir un ou des accès sur les chemins ruraux périphériques pour les cheminements doux
- Réaliser des cheminements doux irriguant l'ensemble de la zone
- Prendre en compte le cheminement cyclable existant et le préserver au sein de la zone
- Réaliser un programme de logements mixte composé de maisons individuelles, de logements intermédiaires (type maisons jumelées, maisons en bande) et collectifs
- Réaliser au moins 30% de logements locatifs et 15% de logements aidés
- Respecter une densité résidentielle moyenne d'au moins 30 logements/ha à l'échelle de la zone 1AU
- Intégrer des espaces publics et partagés plantés au sein de la zone (ex : cour urbaine, placette, espaces verts, stationnements...)
- Prolonger le principe de coulée verte depuis le lotissement des Platanes 3
- Réaliser des franges paysagères à l'interface entre espace bâti et espace agricole
- Pour les plantations, privilégier les essences végétales locales et variées
- Prendre en compte la présence de terrains humides et mettre en place des dispositifs favorisant la perméabilité des sols et limitant les atteintes au fonctionnement hydraulique
- En cas d'urbanisation préalable de la zone 1AU Dorfgraben dans sa totalité, seul 1,5 ha pourra être mobilisé au sein de la zone 1AUd Les Platanes à l'échéance du présent PLU. L'urbanisation du secteur se fera alors en plusieurs tranches

Schéma d'aménagement



- | | | |
|--|---|--|
|  Périmètre de l'OAP |  Principe d'accès et de desserte routière |  Accès sur les chemins ruraux à préserver |
|  Principe de piste cyclable à préserver |  Principe de franges paysagères entre l'espace bâti et l'espace agricole | |

OAP N°2 : SECTEUR 1AU - DORFGRABEN

Éléments de contexte

Le site faisant l'objet de la présente OAP est localisé au sud du village, d'une part entre la route de Schirmeck (RD392) et la rue des Acacias et d'autre part entre la rue du Général de Gaulle et la rue des Tilleuls.

Zonage du PLU : 1AU (secteur en extension urbaine)

Superficie du secteur : 2,6 ha

Vocation principale : Habitat

Echéance envisagée : mobilisation à court terme

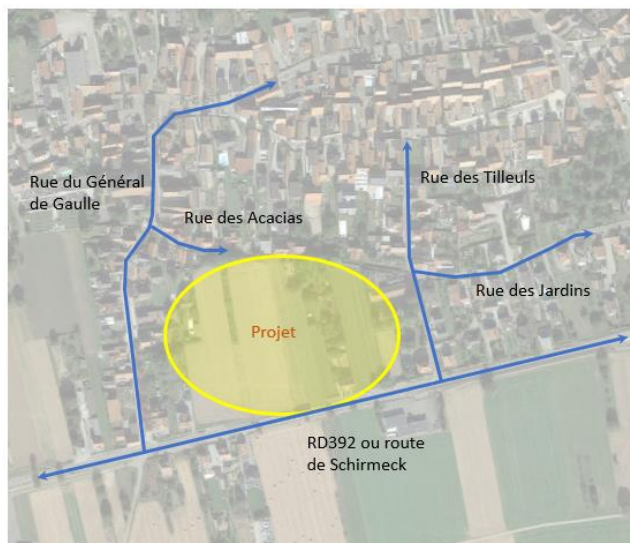
Occupation du sol actuelle : espaces agricoles, quelques arbres.

Emplacements réservés : création d'une voie d'accès à la zone 1AU depuis la rue des Acacias sur une largeur de 6 mètres

Profil altimétrique : absence de relief, présence d'un léger talus le long de la RD392 et d'un talus plus marqué le long de la rue des Acacias

Risques et nuisances :

- Gêne sonore faible liée au trafic aérien (zone D)
- Gêne sonore liée au trafic routier dans une bande de 250 mètres de part et d'autre de la RD392
- Risque sismique modéré (zone 3)
- Aléa retrait-gonflement des sols argileux faible
- Risques liés au transport de marchandises dangereuses par voie routière (RD392)



Vue depuis la RD392



Vue depuis la rue des Acacias (accès en emplacement réservé)








Vue depuis la rue des Tilleuls (accès en emplacement réservé)

Orientations

- Réaliser un bouclage routier entre la rue du Général de Gaulle à l'ouest, la rue des Tilleuls à l'est et la rue des Acacias au nord
- Prévoir un accès routier unique et sécurisé sur la RD392
- Réaliser des cheminements doux accompagnés de plantations desservant la zone et rejoignant notamment la rue des Acacias
- Réaliser un programme de logements mixte composé de maisons individuelles, de logements intermédiaires (type maisons jumelées, maisons en bande) et collectifs
- Pour l'habitat collectif, privilégier une implantation sur la partie sud de la zone
- Réaliser au moins 30% de logements locatifs et 15% de logements aidés
- Respecter une densité résidentielle moyenne d'au moins 30 logements/ha à l'échelle de la zone 1AU
- Prévoir la réalisation d'un espace public central, sous la forme d'une cour urbaine accompagnée de plantations
- Prévoir des espaces plantés au sein de la zone et en bordure de la route départementale
- Pour les plantations, privilégier les essences végétales locales et variées
- Prévoir des mesures d'isolement acoustique des bâtiments

Schéma d'aménagement



-  Périmètre de l'OAP
-  Principe de desserte routière principale
-  Accès à aménager
-  Principe de cheminements doux accompagnés de plantations
-  Secteur d'implantation à privilégier pour l'habitat collectif
-  Espace public (cour urbaine et plantations)
-  Espaces plantés en bordure de la RD

OAP N°3 : SECTEUR 1AUxa – SUD DE LA RUE DE L'ARTISANAT

Eléments de contexte

La zone 1AUxa constitue une extension vers le sud de la zone artisanale permettant notamment de répondre aux besoins de développement d'entreprises locales.

Zonage du PLU : 1AUxa

Superficie du secteur : 2,2 ha

Vocation principale du secteur : Activité économique

Echéance envisagée : indéterminé

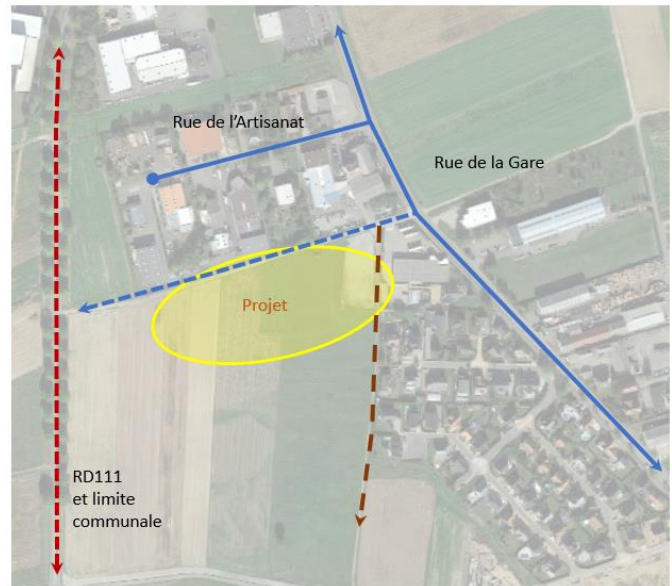
Occupation du sol actuelle : terrains agricoles en majorité

Emplacements réservés : au sud de la zone, création d'une zone tampon boisée entre la zone artisanale et la zone résidentielle

Risques et nuisances :

- Risque sismique modéré (zone 3)
- Aléa retrait-gonflement des sols argileux faible

Zones humides : l'expertise du Cabinet Waechter révèle la présence de terrains humides au sein de la zone 1AUxa







Vue sur la zone de projet

Orientations

- Mettre en place des dispositifs de nature à réduire les nuisances paysagères et sonores (ex : mur anti-bruit, transition paysagère...)
- Prévoir une desserte de la zone par la rue de la Gare
- Maintenir le principe d'un accès vers l'ouest
- Prendre en compte la présence de terrains humides et mettre en place des dispositifs favorisant la perméabilité des sols et limitant les atteintes au fonctionnement hydraulique

Schéma d'aménagement



-  Périmètre de l'OAP
-  Zone tampon boisée
-  Dispositif de nature à réduire les nuisances paysagères et sonores
-  Desserte de la zone par la rue de la Gare et maintien d'un accès vers l'ouest

OAP N°4 : SECTEUR 1AUxa – RUE DE LA GARE

Éléments de contexte

La zone 1AUxa constitue une extension vers l'est de la zone artisanale permettant notamment de répondre aux besoins de développement d'entreprises locales.

Zonage du PLU : 1AUxa

Superficie du secteur : 2,0 ha

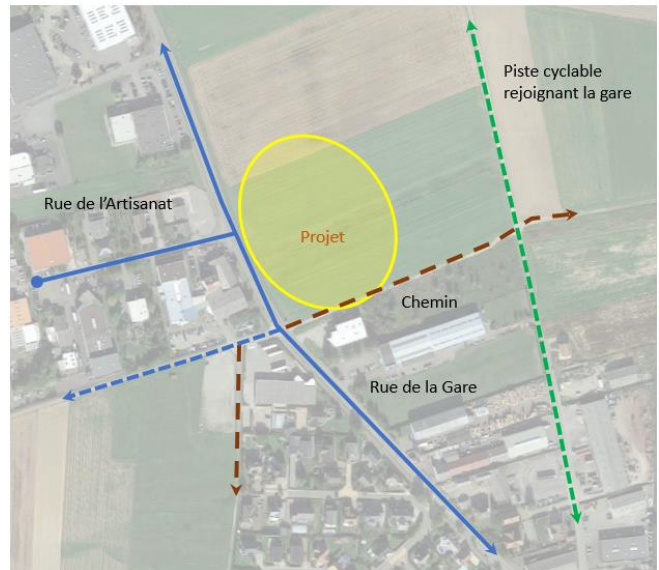
Vocation principale du secteur : Activité économique

Echéance envisagée : indéterminé

Occupation du sol actuelle : terrains agricoles

Risques et nuisances :

- Risque sismique modéré (zone 3)
- Aléa retrait-gonflement des sols argileux faible




Vue vers l'est depuis la rue de la Gare

Orientations

- Prévoir un accès unique et sécurisé sur la rue de la Gare
- Maintenir le principe d'un accès vers l'est

Schéma d'aménagement



 Périmètre de l'OAP



Principe d'un accès unique et sécurisé à la zone depuis la rue de la Gare et maintien d'un accès vers l'est

OAP N°5 : SECTEUR 1AUxi – PARC D'ACTIVITE DE LA PLAINE DE LA BRUCHE

Eléments de contexte

La zone 1AUxi constitue une extension vers l'est du Parc d'Activités Economiques de la Plaine de la Bruche afin de répondre aux besoins de développement d'une entreprise locale déjà implantée à proximité au sein du Parc d'activités.

Zonage du PLU : 1AUxi

Une **zone non aedificandi** s'applique aux abords de la voie ferrée

Superficie du secteur : 20,9 ha

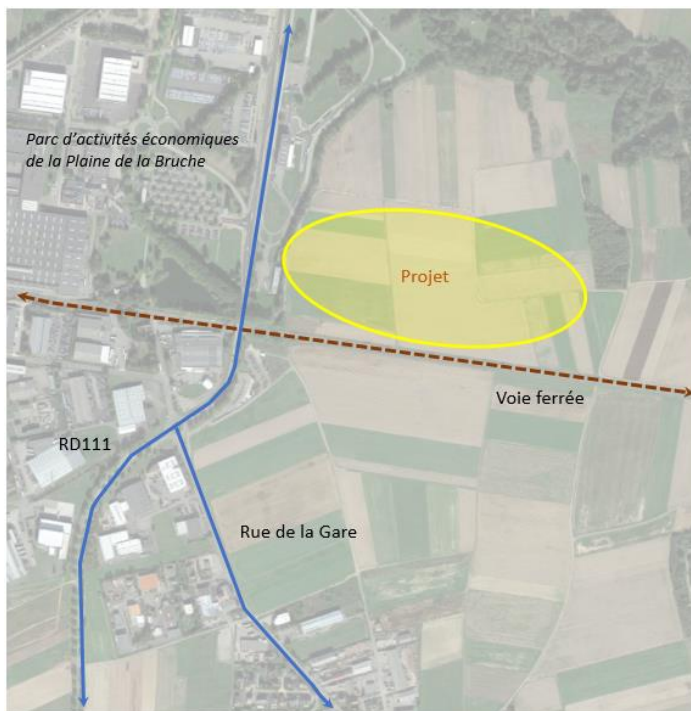
Vocation principale du secteur : Activité économique

Echéance envisagée : indéterminé

Occupation du sol actuelle : terrains agricoles

Risques et nuisances :

- Risque sismique modéré (zone 3)
- Aléa retrait-gonflement des sols argileux faible
- Une ligne électrique à haute tension traverse la zone
- Gêne sonore liée à la voie ferrée dans une bande de 30 mètres de part et d'autre de l'infrastructure



Zones humides : l'expertise du Cabinet Waechter révèle la présence de terrains humides à l'extrémité nord-ouest de la zone 1AUxi.

La zone humide remarquable longe la limite ouest de la zone 1AUxi.






Vue depuis la RD111

Orientations

- Espaces humides au nord-ouest de la zone à préserver ou devant faire l'objet de compensations sur des terrains communaux prévus à cet effet.
- Respecter la zone non aedificandi établie aux abords de la voie ferrée (nouvelles constructions interdites dans un faisceau de 20 mètres à partir de l'entraxe des voies extérieures)

Schéma d'aménagement



-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur humide à préserver / mettre en valeur
-  Zone non aedificandi aux abords de la voie ferrée







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