

VILLE DE HOMBOURG HAUT

PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Pièce 3/6

PLU APPROUVE par délibération du Conseil
Municipal en date du 15 mai 2013,
Le maire,
Jacques FURLAN

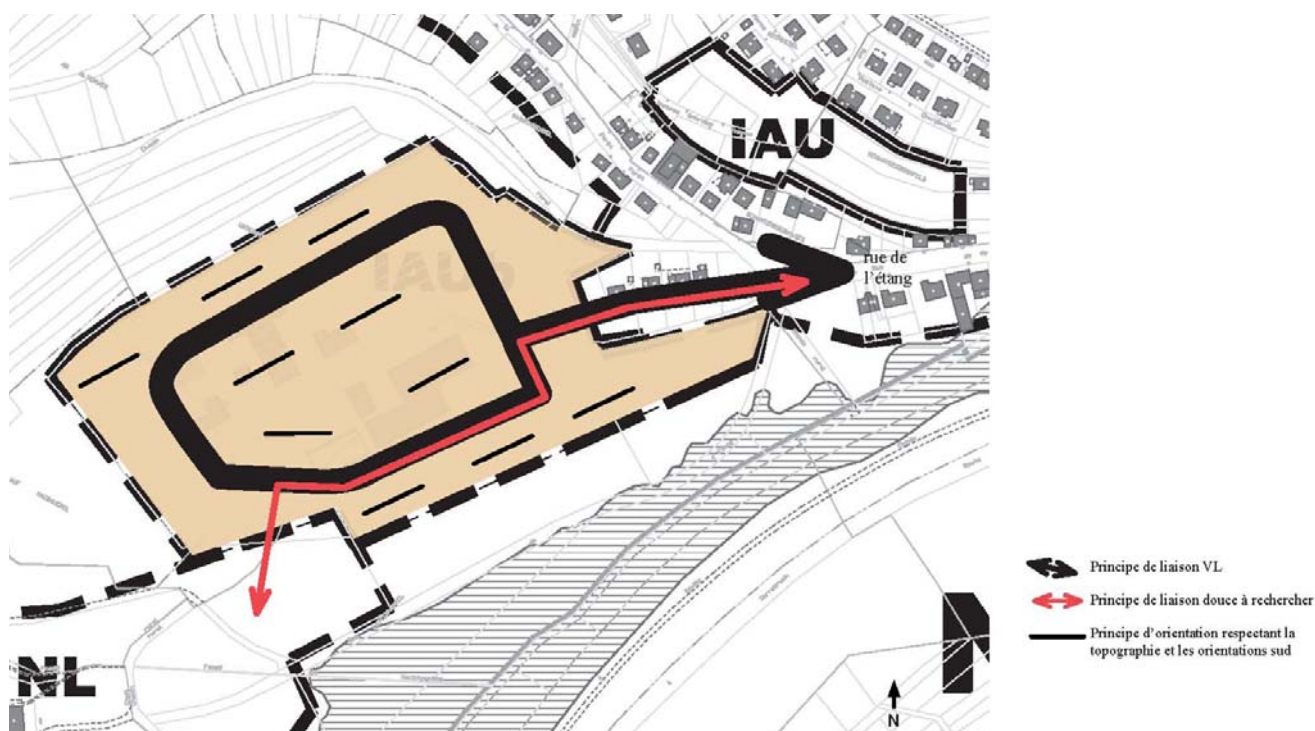


SITES POTENTIELS D'EXTENSION : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

SITE 1 : Zone IAUb 'papiermuehle' de 7 ha

Il s'agit d'un ancien site industriel, en limite ouest de la commune, à proximité d'un secteur pavillonnaire résidentiel et d'un espace de loisirs (étang, pêche) dont l'accès principal se fait par la rue de l'étang.

□ GRANDS PRINCIPES DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT



□ OBJECTIFS POURSUIVIS

Les objectifs poursuivis par la commune sur le secteur sont les suivants :

- La réalisation à court et moyen terme d'un éco-quartier multifonctionnel (habitat, services, voire petits commerces, ...) et offrant une diversité de logements pour une bonne intégration sociale des nouvelles populations. La vocation principale de ce secteur est d'accueillir de l'habitat auquel viendront s'adjoindre autant que possible des petits commerces et services de proximité afin de favoriser une vie de quartier, animer les parcours piétons et limiter l'usage de la voiture.
- La commune souhaite également que ce futur quartier soit conçu comme un « éco-quartier » urbanisé de façon rationnelle, cohérente et économe du point de vue de l'espace, des déplacements et des consommations d'énergie. L'objectif étant d'intégrer aux règles et dispositions d'urbanisme du quartier, les principes du développement durable.
C'est pourquoi, sont pris en compte, pour la définition des orientations d'aménagement et du règlement du quartier, les éléments naturels existants tels que le grand paysage, le paysage urbain, la qualité du

site, les écoulements naturels de l'eau, l'orientation par rapport au soleil et aux vents dominants, la gestion alternative des eaux pluviales, etc.

□ **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT**

La zone d'urbanisation future classée en IAU du PLU devra respecter les orientations d'aménagement suivantes :

▪ **La recherche d'une diversité d'habitat**

Les programmes de logements devront être harmonieusement distribués entre les différents types d'habitats, individuel, intermédiaire et collectif et cette mixité des typologies d'habitat devra s'accompagner d'une mixité sociale de l'habitat et autant que possible d'une diversité des fonctions. La part de logement aidé sera d'au minimum 10% du nombre de logements total, avec un minimum de 8 logements.

Premier éco-quartier de la commune, ce secteur pourra permettre la mise en œuvre de nouvelles formes architecturales et de nouveaux matériaux de construction en lien avec le développement durable (toitures végétalisées, façades intégrant des panneaux photovoltaïques, ...).

▪ **La recherche d'une certaine densité**

Le projet devra veiller à valoriser le foncier par la création d'une densité compatible avec l'ambition d'un éco quartier. La surface maximale des parcelles individuelles sera de 8 ares. L'habitat groupé (maisons en bande, maisons de ville) devra y représenter un minimum de 20% du nombre de logements.

▪ **Une desserte viaire claire et hiérarchisée**

La qualification d'éco-quartier sous-entend la diminution de la présence de la voiture sur le quartier. La présence de la voiture sera donc maîtrisée autant que possible sur le secteur.

A cette fin, le projet d'aménagement devra proposer des solutions en ce sens :

- les différentes voies et espaces communs devront être dimensionnés et aménagés conformément à leur usage afin de présenter une hiérarchisation claire et structurante : réduction de la taille de la chaussée, diminution de la vitesse, revêtements moins bruyants, etc.

L'objectif est de créer un espace public apaisé et sécurisé qui facilite les modes de déplacements variés des usagers (vélo, marche, roller transports en commun)

- l'accent devra être mis sur la création de liaisons douces (piétons et cycles) permettant une circulation sécurisée des usagers sur le futur quartier, ainsi que vers les quartiers environnants et l'étang de la 'papiermuehle'

- concernant le stationnement, des solutions devront être recherchées afin de minimiser son impact et de permettre une gestion de celui-ci préférentiellement mutualisée : parkings de proximité en poche, parking silo, ...

▪ **Un véritable projet paysager de qualité**

L'objectif est de créer un quartier de qualité basé sur un véritable projet paysager. Pour cela, une trame végétale devra assurer la structure du quartier et jouera plusieurs rôles : espace vert et espace de transition structurant le paysage, cadre de vie des futurs habitants, protection contre le vent, accueil de cheminements piétons et cycles, gestion des eaux pluviales...

Le projet veillera également à tirer parti de la configuration particulière du site, un site enchâssé dans le terrain naturel et protégé ainsi des vents d'ouest.

▪ **Un projet de développement durable**

L'ambition de la commune est de faire du futur quartier un projet de développement durable.

Ainsi :

- des préconisations pour les futures constructions devront être faites (orientations, préconisations pour les constructions, récupération des eaux pluviales). Les procédés de construction devront veiller à favoriser les économies d'énergie et par voie de conséquence la consommation de matières premières (T.H.P.E., ...).
- des mesures environnementales devront être adoptées pour la conception et le fonctionnement des espaces publics : réduction des surfaces imperméabilisées, gestion raisonnée des eaux pluviales, une gamme végétale adaptée (respect des essences présentes)
- la zone devra être aménagée en intégrant dans sa conception la valorisation de l'eau et du milieu naturel (préservation et valorisation des points bas pour la gestion des eaux pluviales, limitation des surfaces imperméabilisées...).Le projet d'aménagement devra chercher à tirer le meilleur parti du site : respect de la topographie et de la végétation existante.

- **La prise en compte des contraintes liées au site**

- le projet devra tenir compte des ouvrages sous terrains qui ont été réalisés dans le cadre de l'activité passée du site, en particulier du puits de Hombourg-Haut, identifié au plan de zonage.

- **Conditions de déblocage**

- la zone ne pourra être déblocuée que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

SITE 2 : Zone IAU 'Impasse Ambroise Thomas' de 6 600 m2

Il s'agit d'un site localisé à l'ouest de la commune, au cœur d'un secteur pavillonnaire sur le lieu dit 'Schantersbornfeld'.

□ GRANDS PRINCIPES DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT



□ OBJECTIFS POURSUIVIS

Les objectifs poursuivis par la commune sur le secteur sont la réalisation à court et moyen terme d'un nouveau quartier à vocation essentiellement résidentielle.

□ LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

▪ Une desserte viaire claire

- créer une liaison VL en impasse reliant à la rue de la vallée
- créer une liaison douce pour les usagers du futur quartier vers la rue Gustave Charpentier

En effet le futur quartier ne doit pas représenter une impasse pour les piétons : ceux-ci doivent pouvoir relier un quartier à l'autre de façon la plus aisée et sécurisée possible.

▪ Le projet paysager

- conserver l'écrin boisé à caractère naturel et les grands chênes existants au nord ouest du site (espace vert de respiration) et tirer parti, autant que possible, de la végétation existante du site.

▪ Le respect de la topographie particulière du site

Le site présente une pente importante qui lui confère une forte sensibilité. C'est la raison pour laquelle le projet devra veiller à :

- créer une voie qui épouse au mieux la pente du terrain
- proposer une implantation du bâti qui suive au mieux les courbes de niveaux, afin d'éviter les excavations et les buttes excessives du sol (protection de la topographie naturelle du site)
- réduire des surfaces imperméabilisées, publiques et privées

- **Un projet de développement durable**

L'objectif est de proposer une urbanisation qui permette une orientation des constructions respectant la forte topographie du site et privilégiant un bâti tirant parti d'une orientation bioclimatique (orientation sud/sud ouest).

- proposer des préconisations pour les futures constructions (orientations, préconisations pour les constructions, récupération des eaux pluviales)

- adoption des mesures environnementales pour la conception et le fonctionnement des espaces Publics : réduction des surfaces imperméabilisées, gestion raisonnée des eaux pluviales, une gamme végétale adaptée (respect des essences présentes)

- aménager le site en intégrant dans sa conception la valorisation de l'eau et du milieu naturel (préservation et valorisation des points bas pour la gestion des eaux pluviales, limitation des surfaces imperméabilisées...)

Pour ceci, un plan topographique de la zone représentant les éléments boisés devra être réalisé.

- **Conditions de déblocage**

- la zone ne pourra être déblocuée que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.