Pays de Sainte Odile
Communauté de Communes

PLUI H

Plan Local d Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l Habitat

PIÈCE DU PLUi-H

6.1

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

ARRETE LE	APPROUVE LE
24 Septembre 2025	
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire en date du 24 septembre 2025	Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire en date du XX

Communauté de Communes du Pays de Sainte Odile

Cittànova

SOMMAIRE

I. PRÉAMBULE

1// CONTEXTE LEGISLATIF & RÉGLEMENTAIRE DES OAP
2// PRÉSENTATION GÉNÉRALE DES FAMILLES D'OAP
4// LES PRE-REQUIS GENERAUX A LA LECTURE DES OAP
4// DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES EN PRESENCE DE RISQUES ET NUISANCES
5 // ECHEANCIER ET SEUIL D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES « A URBANISER » (AU)

II. OAP SECTORIELLES

1 // BERNARDSWILLER
2 // INNENHEIM
3 // KRAUTERGERSHEIM
4 // MEISTRATZHEIM
5 // NIEDERNAI
6 // OBERNAI

I. PRÉAMBULE

1/ CONTEXTE LEGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

1.1 QU'EST CE QU'UNE OAP ?

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont un outil d'urbanisme du PLUi qui permet de décliner plus précisément les objectifs du PADD sur des secteurs stratégiques du territoire. Elles permettent en particulier d'encadrer les futurs projets en définissant les grandes composantes des aménagements et les éléments à préserver ou à mettre en valeur à travers le projet.

1.2 CONTEXTE LÉGISLATIF

Le contenu des OAP est principalement défini par l'article L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme.

L'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme prévoit notamment que : « Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.»

L'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme précise que : « Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
2° 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 ;
3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

II.- En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

1.3 PORTÉE JURIDIQUE

Portée juridique : « Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique, laquelle comporte un ou plusieurs documents. Seuls la partie écrite et le ou les documents composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L. 152-1 » qui dispose : « L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation ».

Les OAP sont donc opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager et de démolir ; et déclarations préalables. Les certificats d'urbanisme devraient les mentionner. Contrairement au règlement (voir art. L. 421-6), il est expressément prévu que cette opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité. Toutefois, le statut des orientations d'aménagement ne leur permet pas d'imposer des prescriptions aussi précises que le règlement.

L'article L.151-6-2 impose que des « actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques » soient définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Par ailleurs, l'article L.151-6-1 impose lui que les OAP définissent un « échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant ».

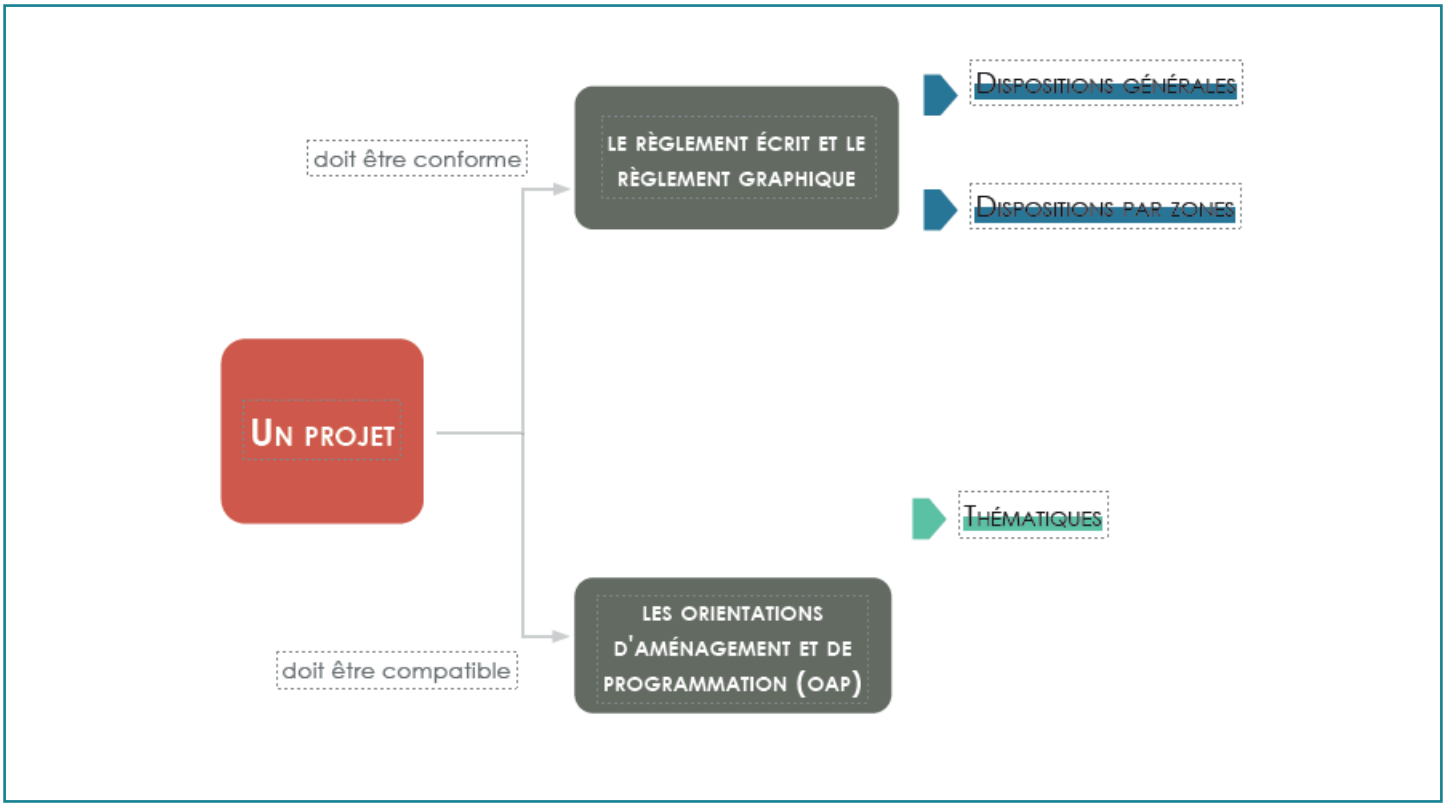


Schéma récapitulatif de prise en compte des projets

2/ PRÉSENTATION GÉNÉRALE DES FAMILLES D'OAP

Deux grands types d'OAP sont présente dans le PLUi-H :

- les OAP sectorielles
- les OAP thématiques

2.1 LES OAP SECTORIELLES

Les OAP sectorielles s'attachent à un périmètre délimité de projet et y définissent les conditions d'aménagement.

Elles peuvent notamment aborder les éléments suivants :
- la programmation de l'opération (destination, mixité fonctionnelle et sociale, ...)
- l'organisation et la typologie des éventuelles constructions,
- la prise en compte des qualités architecturales, urbaines, paysagères et environnementales,
- les principes d'accès (transports en commun, modes doux, automobile...),
- Les équipements et espaces publics (besoins en matière de stationnement, principales caractéristiques des voies, des espaces verts, etc.),
- la prise en compte des risques,
- les réseaux,
- Etc.

Elles peuvent être à vocation d'habitat ou à vocation spécifique (exemple : équipements, activités industrielles et artisanales...).
Elles sont obligatoires sur les zones A Urbaniser (AU) mais peuvent aussi concerner des zones urbaines (U).

2.2 LES OAP THEMATIQUES

Elles prescrivent des principes d'aménagement s'appliquant à l'ensemble du territoire et répondent à des problématiques globales de la Communauté de Communes du Pays de Saint Odile. Elles définissent des modalités d'aménagements en réponse à des enjeux particulièrement représentés sur l'intercommunalité.

Le PLUi-H intègre 4 OAP thématiques :

- Trame Verte et Bleue, paysage et biodiversité ;
- Intégration du bâti agricole ;
- Mobilités ;
- Qualité des espaces économiques.

3/ LES PRE-REQUIS GENERAUX A LA LECTURE DES OAP

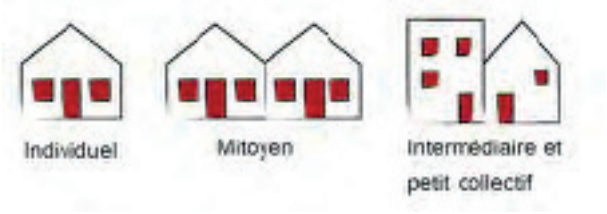
3.1 DES NOTIONS COMMUNES À L'ENSEMBLE DES SECTEURS

Densité et typologies de logements

La densité de logements définit le nombre de logements attendu par hectare (soit 10 000 m²) : logements/ha. Elle permet de poursuivre une densité déjà existante ou de la faire évoluer si le quartier concentre un habitat dense (resserré, à étage, etc.) ou à l'inverse diffus.

La déclinaison de la typologie d'habitat fait référence à ces définitions :

- Le logement individuel correspond à un logement dans un bâtiment indépendant
- Le logement de type mitoyen ou groupé : correspond à des maisons accolés.
- Le logement de type intermédiaire : il s'agit d'habitat collectif de faible densité reprenant les codes de l'habitat groupé (juxtaposition de petits ensembles d'un nombre réduit de logements, accès aux logements indépendants, etc.)
- Le logement collectif : constitué de plusieurs logements au sein d'une même construction, partageant ou non certains espaces.





La densité de logements définit le nombre de logements attendu par hectare (10 000 m²) : logements/ha.

Elle permet de poursuivre une densité déjà existante ou de la faire évoluer si le quartier concentre un habitat dense (resserré, à étage, etc.) ou à l'inverse diffus.

Individuel

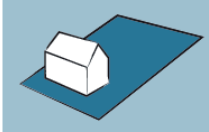
Intermédiaire/mitoyen

Collectif et
petit collectif



Les typologies de logements présentes sur les secteurs d'étude se caractérisent par :

- de l'habitat individuel : tissu pavillonnaire (le plus souvent diffus)
- de l'habitat intermédiaire/mitoyen : maisons ou immeubles accolés les uns aux autres formant un front bâti.
- de l'habitat collectif/petit collectif : petits immeubles ou maisons à étage regroupant plusieurs logements.



La taille et la forme des parcelles, est un élément important à prendre en compte pour tout projet d'aménagement ou de division parcellaire. Lorsque que la parcelle est petite, la densification du tissu urbain peut s'envisager en hauteur (en implantant un étage supplémentaire au bâti existant). A l'inverse, un grand parcellaire peut permettre d'envisager une division parcellaire ou anticiper une future division parcellaire, ce qui peu influer sur les choix d'implantation de la/des construction(s).

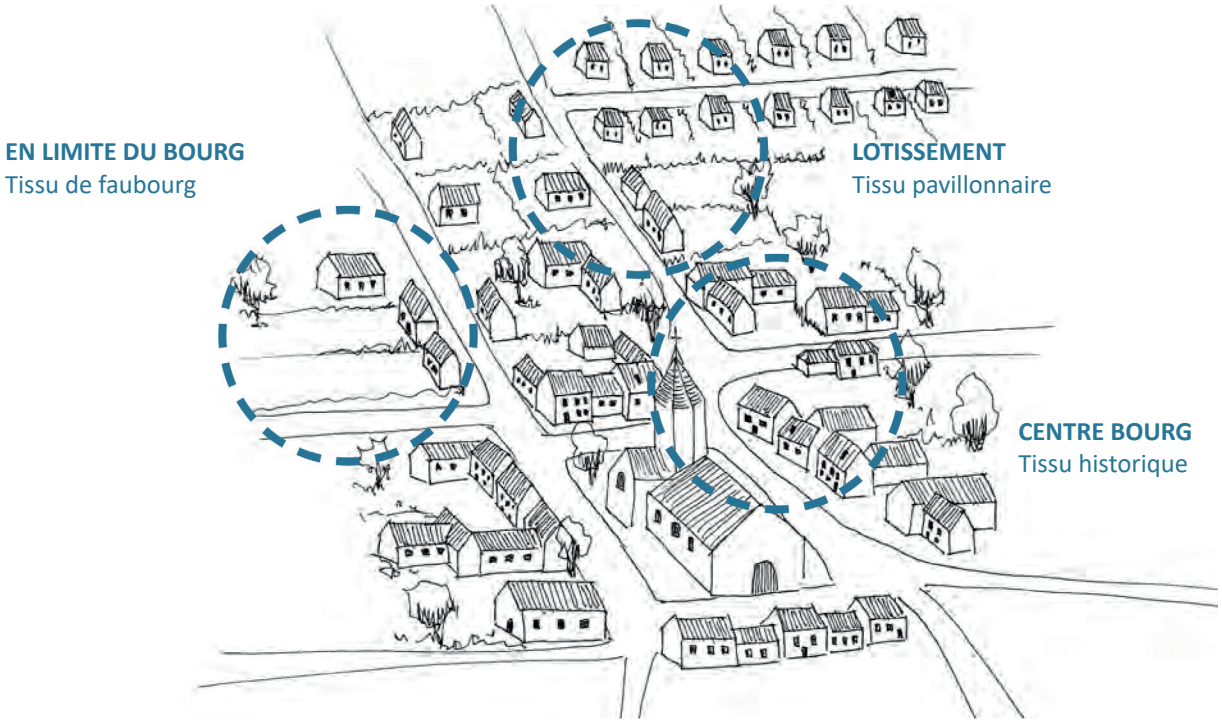
La programmation

La production de logements doit correspondre aux pourcentages fixés dans l'OAP.

L'ensemble des sites ont vocation à recevoir les destinations conforment au règlement écrit de la zone concernée. La densité minimale à respecter est propre à chaque site. Se référer au tableau en fin de document pour connaitre celle qui concerne votre site de projet.

La situation

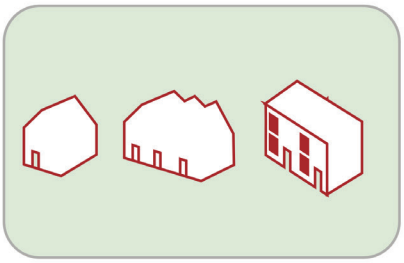
Construire, c'est s'inscrire dans un lieu qui a des caractéristiques, paysagères, historiques, topographiques, climatiques, environnementales, etc.
Ces caractéristiques peuvent être des contraintes autant que des opportunités.
Pour chaque projet, une fois localisé, il s'agit d'être en mesure d'analyser le contexte urbain (densité, d'implantation des bâtiments et de typologie des logements...), géomorphologique (pente, topographie, paysage) et son contexte historique.
S'il ne s'agit pas forcément de reproduire à l'identique le tissu à proximité mais de respecter les implantations existantes et de travailler les transitions avec l'existant.



3.2 CONCEVOIR LE PROJET

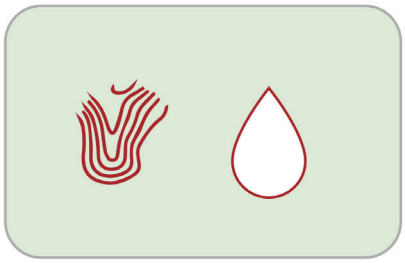
Le contexte et les caractéristiques du terrain à considérer lors de la conception d'un projet compatible avec l'Orientation d'aménagement et de Programmation

LE CONTEXTE BÂTI ET LES ÉLÉMENTS DU BÂTI EXISTANT :
Quels sont les éléments architecturaux importants desbâtimentsenvironnants, tels que le nombre de niveaux, les volumes, les toits, les fenêtres, les portes, les murs, etc ?



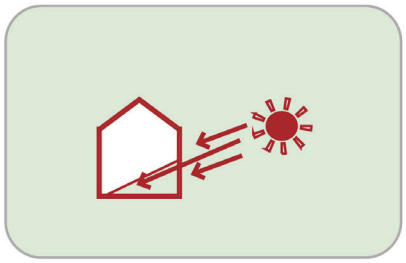
CARACTÉRISTIQUES DU TERRAIN :
Quel est le relief du terrain, y compris les zones de pente forte, les points haut et bas, les fossés, etc ?

Est-ce qu'il y a la présence de zones humides, de fossées, de mares ?



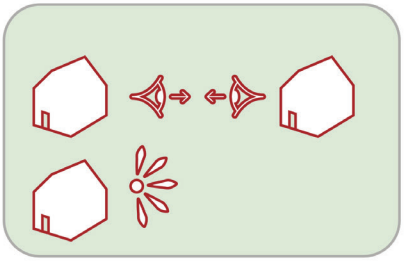
L'ORIENTATION :
Quelles sont les directions du soleil et du vent à différentes périodes de l'année ?

(pour aider à déterminer la meilleure orientation pour la construction.)



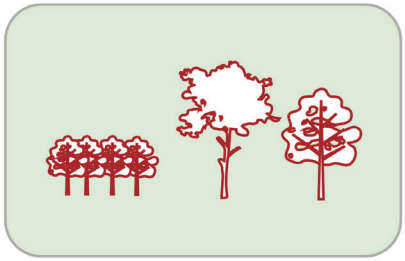
LES VUES :
Quelles sont les vues marquantes depuis le site ?

(y compris les vues vers l'horizon et les vues vers les environs immédiats.)



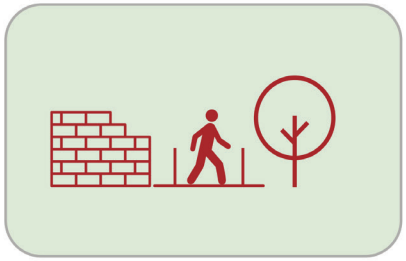
LA VÉGÉTATION :
Quelles sont les éléments ou les zones de végétation existantes sur le site ?

(y compris les arbres, les buissons, les haies, etc.)



LES ÉLÉMENTS CARACTÉRISTIQUES DU CONTEXTE :
Quels sont les éléments architecturaux ou paysagers caractéristiques du contexte?

(tels que les murets en pierre, les clôtures, les chemins, etc.)



Critères de prise en compte des éléments contextuels dans le projet

Il s’agit de comprendre rapidement les aspects clés à prendre en compte lors de l’aménagement d’un site pour la construction de logement, notamment.

Une vue vers le paysage peut être un élément influençant l'orientation de la construction ou la conception des ouvertures.

La meilleure orientation du bâti, des pièces de vie et l'exposition du jardin d'agrément ou du jardin vivrier en fonction de la course du soleil constitue une trame d'implantation et de volumétrie architecturale à définir en premier lieu.

La végétation arborée présente de réels atouts dans l'intégration du bâti sur le site. Il peut constituer des espaces de transition, entre habitations, entre le site de projet et son environnement immédiat

La présence d'un motif paysager comme un arbre isolé, un muret en pierre ou un chemin agricole existant doivent être vus comme des éléments de programme participant à l'aménagement de la zone et non uniquement sous l'angle de la contrainte



Un alignement du bâti en front de rue et des façades adjacentes présentant une trame régulière au niveau de l'organisation des ouverture peut constituer une inspiration et une accroche au projet.

La topographie naturelle du site peut être mise en valeur par l'architecture de la construction ou encore à travers l'implantation du bâti.

3.3 PRENDRE EN COMPTE LE CONTEXTE BÂTI : DES DIFFÉRENCES SELON LA LOCALISATION DE LA PARCELLE OU DU SITE DE PROJET

S'IMPLANTER PAR RAPPORT AU BÂTI EXISTANT

L'intégration urbaine de la construction est importante, ainsi il faut concevoir la maison en harmonie avec le contexte urbain existant, proche et lointain.



CENTRE BOURG

Les noyaux historiques des bourgs principaux présentent un bâti à étages souvent implanté en bord de voie et mitoyen.

Ce sont ces aspects qu'il s'agira de conserver dans l'esprit.



EN LIMITE D'ENVELOPPE URBAINE

En limite de zones naturelles et agricoles, l'enjeu est de travailler les transitions afin que la limite urbaine soit à la fois qualitative et bien intégrée dans le grand paysage. A cette fin, elle doit être végétalisée en haie vive épaisse en évitant des aménagements «dures» ou horticoles (murs de soutènement, haies monospécifiques…), en veillant au bon choix des essences (propositions en annexe de règlement écrit). Une attention est également à porter sur les clôtures qui doivent rester discrètes et les teintes de façade qui ne doivent être ni trop vives ni trop claires pour se fondre dans le paysage.



LOTISSEMENT

Les quartiers récents ont des types d'implantations très variables, mais souvent homogènes au sein d'une même opération. La plupart des maisons sont en rez-de-chaussée et combles, avec ou sans mitoyenneté.

L'enjeu est de travailler une bonne cohabitation et de mutualiser les espaces en cas d'urbanisation en «double-drapeau».

UN COMPROMIS À TROUVER

L'environnement du site ne sera pas la seule clé pour implanter la construction. D'autres aspects développés dans les pages suivantes comme l'ensoleillement, la configuration du terrain et la végétation existante peuvent amener à des choix contradictoires. Il s'agira alors de trouver le meilleur compromis.

L'IMPLANTATION DU PROJET, PREMIÈRE ÉTAPE D'UNE BONNE INTÉGRATION

Le contexte bâti est très variable à l'échelle de la Communauté de Communes du Pays de Saint-Odile: un tissu bâti ancien ou non, des densités variables, avec du relief et très ouvert sur le paysage ou au contraire plat ou enserré. Tout l'enjeu est de parvenir à saisir les lignes d'organisation du bâti et les vues qui guideront le choix d'implantation du projet.

EVITER UNE IMPLANTATION GÉNÉRIQUE

Les dernières décennies ont plutôt conduit à la standardisation au profit d'un modèle unique : le pavillon implanté en milieu de sa parcelle. Indépendamment de son architecture, ce type de construction peut créer dans certains contextes une rupture avec le tissu bâti environnant et sera donc à proscrire ou adapter en fonction des situations. Ce modèle n'est en outre pas favorable aux objectifs de modération de la consommation foncière actuels. Ainsi, dans le cas d'un contexte pavillonnaire, les formes architecturales immédiates peuvent être requestionnées en vue de rechercher une forme générique s'intégrant en premier lieu au site et tenant compte des dispositions explicitées dans le présent document (bioclimatisme, …).

4/ DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES EN PRESENCE DE RISQUES ET NUISANCES (Tableau des risques et nuisances principaux de chaque OAP)

4.1 NOTIONS COMMUNES À L'ENSEMBLE DES SECTEURS

La prise en compte des risques et nuisances potentiels ou avérés dans les projets d'aménagement vise à limiter la vulnérabilité des biens, des personnes et de l'environnement.

Au sein de chaque OAP sectorielle, un tableau synthétique permet d'informer sur la présence potentielle de 7 d'entre eux en l'état de la connaissance et de la réglementation en vigueur, spécifiquement mis en avant car jugés les plus présents ou impactant sur le territoire et lors des projets d'aménagement (*cf. illustration ci-jointe*).

Ce référencement se veut informatif et a pour but :
- de justifier ou faire le lien avec le parti d'aménagement défini,
- d'alerter et d'orienter le porteur de projet dans ses choix.

Toutefois, ce référencement ne représente pas une liste exhaustive des contraintes, servitudes et réglementations existantes s'appliquant aux projets, qu'il reviendra a chaque porteur de projet de vérifier.

Tableau des risques et nuisances principaux présents sur le secteur	
Aléa inondation	**(X)**
Sites et sols pollués	**(X)**
Retrait - gonflement des argiles	√
Risques technologiques	**(X)**
Radon	**(X)**
Coulée d'eau boueuse	√
Bruit (PEB ou infrastructures terrestres)	**(X)**

4.2 PRINCIPES GENERAUX APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES SECTEURS CONCERNÉS

Dans tous les cas, les aménagements au sein des secteurs d'OAP devront prendre en compte les enjeux liés à la présence des risques et nuisances et notamment ceux listés dans le « tableau des risques et nuisances principaux présents sur le secteur » de chaque OAP et adapter leur projet en vue de réduire l'exposition des biens, des personnes et de l'environnement à ces risques et nuisances.

Par ailleurs, **ci-dessous sont définis des principes généraux applicables à tout projet concerné par certains de ces risques et nuisances, et qui s'appliquent le cas échéant en complément des dispositions définies au sein de chaque OAP.**

Principes généraux applicables relatifs aux sites et sols pollués

Les sites et sols pollués ou potentiellement pollués connus sont mentionnés au **règlement graphique** par les prescriptions graphiques **« zone de vigilance sur la qualité des sols », « ancienne décharge »** et **« restrictions**

d'usage ». Le règlement écrit du PLUi-H détermine des conditions d'aménagement de ces sites.
Lorsque des informations existent sur les sites concernés, l'enjeu est traité le cas échéant directement dans les orientations d'aménagement de l'OAP concernée.

Dans tous les cas et pour chaque secteur d'OAP concerné par une pollution des sols potentielle ou avérée :

- **Tout projet devra prendre en compte la question de la qualité sanitaire des sols le plus en amont possible du projet**, si besoin à l'appui d'études dédiées, afin d'assurer la protection des personnes et de l'environnement, selon les réglementations et méthodologies en vigueur ;
- **Les principes d'aménagement définis aux OAP pourront être adaptés, à l'appui d'études spécifiques de pollution des sols conformes à la réglementation nationale, au profit d'organisations visant uniquement à améliorer la prise en compte des enjeux sanitaires** éventuellement identifiés. Par exemple, une réorganisation des occupations du sol définies au sein du périmètre d'OAP (voiries, destinations, localisation des éventuels établissements sensibles ou espaces verts, …) pourra être envisagée, uniquement s'il est démontré qu'une autre organisation est de nature à améliorer la sécurité et la salubrité publique à l'échelle du projet. Dans ce cas, ces modifications ne devront pas engendrer ni une modification de la programmation générale à l'échelle du périmètre d'OAP ni une modification des autres grands principes énoncés (accès, qualité urbaine, paysage, etc.).

Il est également rappelé que, conformément à la circulaire interministérielle du 08/02/2007, la construction d'établissements sensibles (accueil d'enfants, terrains de sport, aires de jeux, …) doit être évitée sur des terrains à pollution des sols avérée.

Principes généraux applicables relatifs au retrait- gonflement des argiles

Les argiles sont sensibles à la teneur en eau du sol : elles « gonflent » en présence d'eau et « se rétractent » quand la teneur en eau diminue. La présence d'argile dans le sol ou le sous-sol peut donc conduire à des mouvements de terrain différentiels qui peuvent être à l'origine de désordres aux bâtiments (fissuration des murs…). Les bâtiments construits sur des fondations peu profondes, comme de nombreuses maisons individuelles, sont particulièrement sensibles à ce phénomène, qui est aggravé par le couvert végétal et l'imperméabilisation des zones urbanisées.

Le territoire est partiellement concerné par un niveau d'aléa moyen, celui-ci est alors mentionné dans le «tableau des risques et nuisances principaux » de chaque OAP (**V)**, l'aléa faible étant considéré au sein de ce même tableau comme non significatif **(X)**.

N.B. : Depuis la loi *évolution du logement de l'aménagement et du numérique (Elan) du 23 novembre 2018*, pour les projets de construction concernés, **des études spécifiques ou mesures constructives dédiées doivent être mises en œuvre**.

Principes généraux applicables relatifs au Radon

Le radon, gaz radioactif issu de la désintégration de l'uranium et du radium d'origine naturelle, est classé « cancérigène certain » pour l'homme (5 à 12 % des cancers du poumon lui seraient attribués depuis 1987 par le centre international de recherche sur le cancer).
Présent naturellement dans les sols, ce gaz peut se concentrer dans l'air intérieur des bâtiments, à la faveur de failles ou de microfissures dans le sol et/ou par effet de confinement, à des concentrations plus élevées à

l'intérieur des bâtiments qu'à l'extérieur.

Sur le territoire, l'enjeu Radon est présent sur les communes de Bernardswiller et d'Obernai, classées en «zone 3» de risque (risque significatif, mentionné **(V)** au «tableau des risques et nuisances principaux » de chaque OAP). **Les autres communes sont classées en «zone 1» (risque faible).** Celui-ci ést considéré au sein du tableau comme non significatif **(X)**.

Pour l'ensemble des secteurs d'OAP de Bernardswiller et d'Obernai, les projets d'aménagement doivent prendre en compte ce risque le plus en amont possible du projet, par exemple par la réalisation d'une étude géotechnique.

D'une manière générale, à l'échelle des bâtiments et en présence de risque, les actions correctives consistent à limiter les remontées de radon. A cette fin, les projets d'aménagement et de constructions veillent à assurer une étanchéité entre le sol et le bâtiment, ainsi qu'à favoriser le renouvellement de l'air des locaux.
Notamment, il est pertinent dès la phase de conception, de mettre en place des solutions efficaces pour un coût souvent marginal à cette étape afin de diminuer la présence de radon dans le bâtiment :

- limiter la surface des pièces de vie (chambre, séjour) en contact avec le sol (plancher bas, sous-sols, remblais, murs enterrés ou partiellement enterrés) ;
- assurer l'étanchéité entre le bâtiment et son sous-sol, au niveau du plancher bas mais aussi des remontées de réseaux et joints périmétriques ;
- veiller à la bonne aération du bâtiment et de son soubassement (vide sanitaire, cave, etc. si existant), en évitant les différences de pression entre le soubassement et les pièces de vie qui pourraient favoriser l'accumulation du radon dans la partie habitée ;
- prévoir un vide sanitaire ventilé et accessible afin de pouvoir mettre en œuvre, si besoin, des dispositifs de mise en dépression du sol sous-jacent au bâtiment ;
- Concernant les travaux de rénovation d'un bâtiment existant (pour les OAP en zones déjà urbanisées), il est utile de procéder à une mesure radon avant et après travaux ;
- Concernant les Etablissements recevant du public (ERP) dans les zones concernées, plusieurs textes récents précisent fixent les dispositions et mesures incombant auxx communes et certains propriétaires ou exploitants, notamment concernant les établissements scolaires, médicaux-sociaux, accueil petite enfance, ... Il y a lieu de se référer à la réglementation en vigueur (zones 3 et dépassements de seuil supérieurs à 300Bq/m3).

Principes généraux applicables relatifs au bruit

La lutte contre le bruit a pour objet de « prévenir, supprimer ou limiter la pollution sonore, soit l'émission ou la propagation des bruits ou des vibrations de nature à présenter des dangers, à causer un trouble excessif aux personnes, à nuire à leur santé ou à porter atteinte à l'environnement » (code de l'environnement).

Les nuisances sonores ont pour principale origine les infrastructures de transports terrestres et aériens. Sur le territoire, la lutte contre le bruit concerne deux sources existantes :

- Les infrastructures de transport terrestre bruyantes, classées en 5 catégories par arrêté préfectoral,
- Le plan d'exposition au bruit autour de l'aéroport d'Entzheim.

Pour ces deux cas, des servitudes s'appliquent et seront à prendre en compte dans les projets.

Par ailleurs, certains secteurs peuvent ne pas être concernés par ces réglementations mais présenter toutefois un

enjeu lié au bruit.
Cela peut par exemple être le cas de secteurs situés à proximité d'infrastructures de transport terrestre mais au-delà des distances réglementaires, pour lesquels un enjeu lié au bruit persiste. Peuvent également être sources de nuisances sonores des activités économiques ou des comportements (bruit de voisinage, etc.).

Lorsqu'un enjeu lié au bruit est identifié sur un secteur, il est traité directement dans le corps de l'OAP concernée par des principes d'aménagement visant à en limiter l'impact (orientation et morphologie des bâtiments et voiries, intégration de franges végétales, etc.).

En complément des orientations éventuellement définies aux OAP, **les interfaces entre les sources de bruit et les secteurs habités devront faire l'objet d'une attention particulière dès la composition générale du projet et d'un traitement soigné afin de limiter les nuisances pour le voisinage (orientation des parcelles, réflexion sur le positionnement des activités au sein de l'opération en fonction du bruit qu'elles peuvent générer, création d'espaces tampons végétalisés, etc.).**

5/ ECHEANCIER ET SEUIL D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES « A URBANISER » (AU)

Emprises en zones U du règlement graphique

Conformément au Code de l'urbanisme, **les opérations d'aménagement d'ensemble ne peuvent être exigées que dans les zones à urbaniser (AU)**. **Ainsi, les secteurs classés en zones urbanisées (U) au règlement graphique, même couverts par une OAP sectorielle, sont directement urbanisables sans seuil minimal de surface**, dans le respect des dispositions règlementaires du PLUi-H.

Emprises en zones AU du règlement graphique

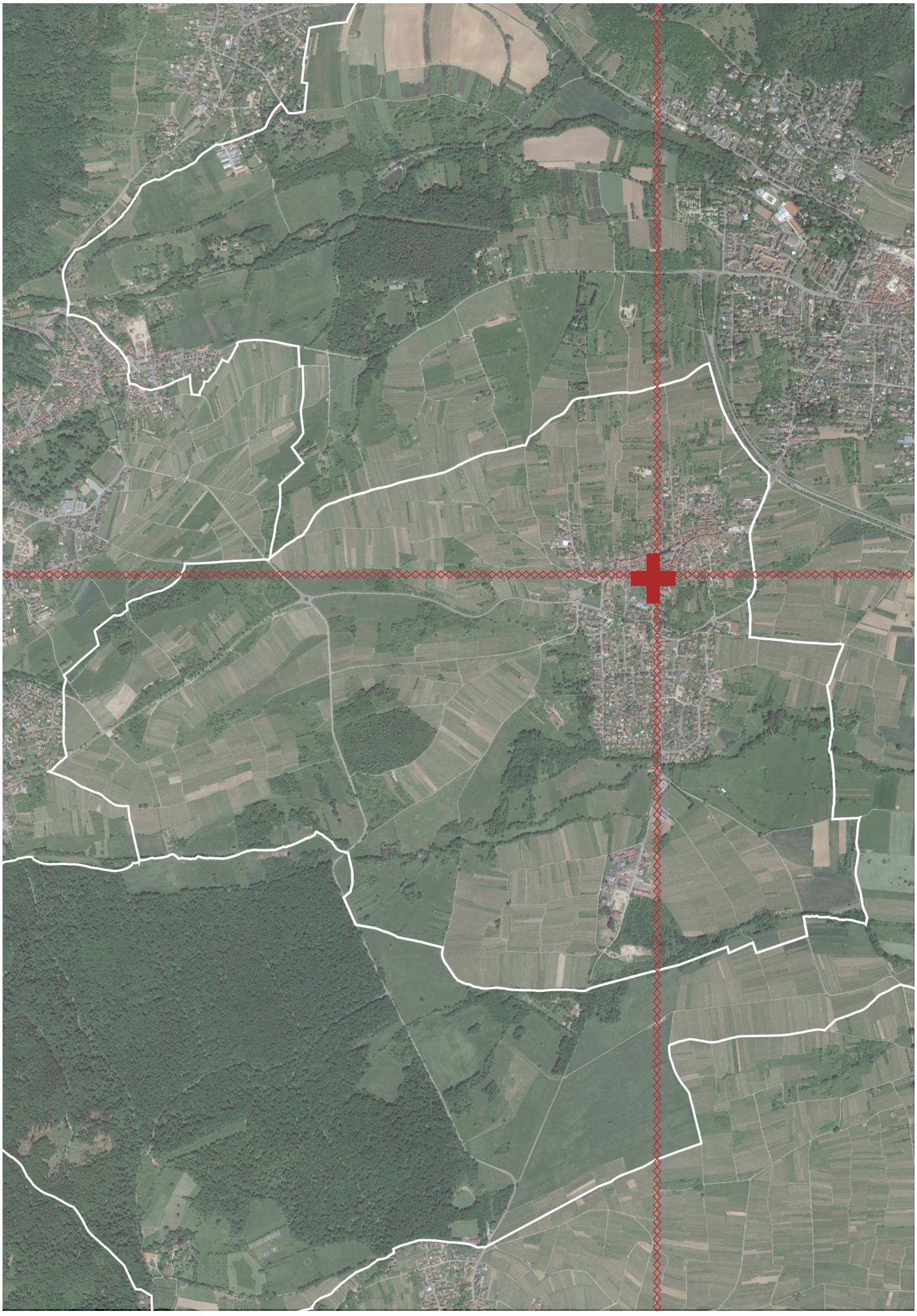
Conformément au Code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD), **un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (AU)** et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles.

Le tableau ci-dessous présente l'échéancier prévisionnel et le seuil d'ouverture à l'urbanisation des zones AU, qui s'imposera à tout projet concernant une de ces zones.

Ces éléments sont également rappelés dans chaque OAP concernée.

COMMUNE	VOCATION	SECTEUR D'OAP CONCERNEE	ECHEANCE D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES IAU	SEUIL D'OUVERTURE A L'URBANISARTION DES ZONES IAU
BERNARDSWILLER	HABITAT	B_OAP_1 RUE DE LA CAVERNE	Dès approbation du PLUi-H	2 ha minimum pour la phase A, ensemble de la phase pour la phase B
INNENHEIM	HABITAT EQUIPEMENTS	I_OAP_1 IM GAENSHUEHL	Dès approbation du PLUi-H	1 ha minimum
INNENHEIM	HABITAT	I_OAP_3 ROUTE DE BARR	A partir de 2033 et après l'achèvement d'au moins 75% des constructions prévues dans l'OAP IM GAENSHUEHL	Totalité de chaque phase définie à l'OAP
INNENHEIM	ECONOMIE EQUIPEMENTS	I_OAP_4 ENTREE DE VILLE	2030	Totalité de la zone hors secteur dédié à l'aire de covoiturage
KRAUTERGERSHEIM	ECONOMIE	K_OAP_1 ZA EHN 2	Dès approbation du PLUi-H	Totalité de la zone (4.9 ha)
KRAUTERGERSHEIM	HABITAT	K_OAP_2 RUE DES COURLIS	A partir de 2035 et après l'achèvement d'au moins 75% des constructions prévues dans l'OAP ENTREE DE VILLE	Totalité de la zone (1.6 ha)
KRAUTERGERSHEIM	HABITAT	K_OAP_5 ENTREE DE VILLE	A partir de 2030	Totalité de la zone (1.6ha)
MEISTRATZHEIM	HABITAT	M_OAP_1 RIVES DE L'EHN	Dès approbation du PLUi-H	Totalité de la zone IAU (0.8 ha)
MEISTRATZHEIM	HABITAT	M_OAP_3 RUE DE LA CROIX	A partir de 2033 et après l'achèvement d'au moins 75% des constructions prévues dans l'OAP RIVES DE L'EHN	Totalité de la zone IAU (2.4 ha)

COMMUNE	VOCATION	NOM DU SECTEUR	ECHEANCE D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES IAU	SEUIL D'OUVERTURE A L'URBANISARTION DES ZONES IAU
NIEDERNAI	HABITAT	N_OAP_1 SECTEUR NORD	A partir de 2033 et après l'achèvement d'au moins 75% des constructions prévues dans l'OAP Rue des Oiseaux	Totalité de la zone (1.5 ha)
NIEDERNAI	HABITAT	N_OAP_2 RUE DES OISEAUX	Dès approbation du PLUi-H	Totalité de chaque phase définie à l'OAP
OBERNAI	HABITAT	O_OAP_1 SECTEUR DU ROEDEL	Dès approbation du PLUi-H	Totalité de la zone IAU (1.9 ha)
OBERNAI	HABITAT	O_OAP_2 RUE MUNSTERLING	A partir de 2033	Totalité de la zone IAU (1.9 ha)
OBERNAI	HABITAT	O_OAP_3 RUE DES HAUTS PATURAGES	A partir de 2033	Totalité de la zone IAU (3.6 ha)
OBERNAI	HABITAT	O_OAP_5 LIEUDIT GESETZ - RUE DU THAL	Dès approbation du PLUi-H	Totalité de la zone IAU (0.5 ha)
OBERNAI	EQUIPEMENTS	O_OAP_6 KUTTERGAESSEL	Dès approbation du PLUi-H	Pas de seuil minimal d'ouverture à l'urbanisation
OBERNAI	ECONOMIE	O_OAP_7 ZA SUD	Dès approbation du PLUi-H	Totalité de chaque phase définie à l'OAP
OBERNAI	HABITAT	O_OAP_9 LES REMPARTS	Dès approbation du PLUi-H	Totalité de la zone IAU (1.5 ha)
OBERNAI	HABITAT	O_OAP_10 LA HAUL	Dès approbation du PLUi-H	Totalité de chaque phase définie à l'OAP
OBERNAI	ECONOMIE	O_OAP_11 ZA DU THAL	Dès approbation du PLUi-H	Totalité de la zone IAU (2.5 ha)
OBERNAI	EQUIPEMENTS	O_OAP_12 AVENUE DU MAIRE GILLMANN	Dès approbation du PLUi-H	Pas de seuil minimal d'ouverture à l'urbanisation



BERNARDSWILLER

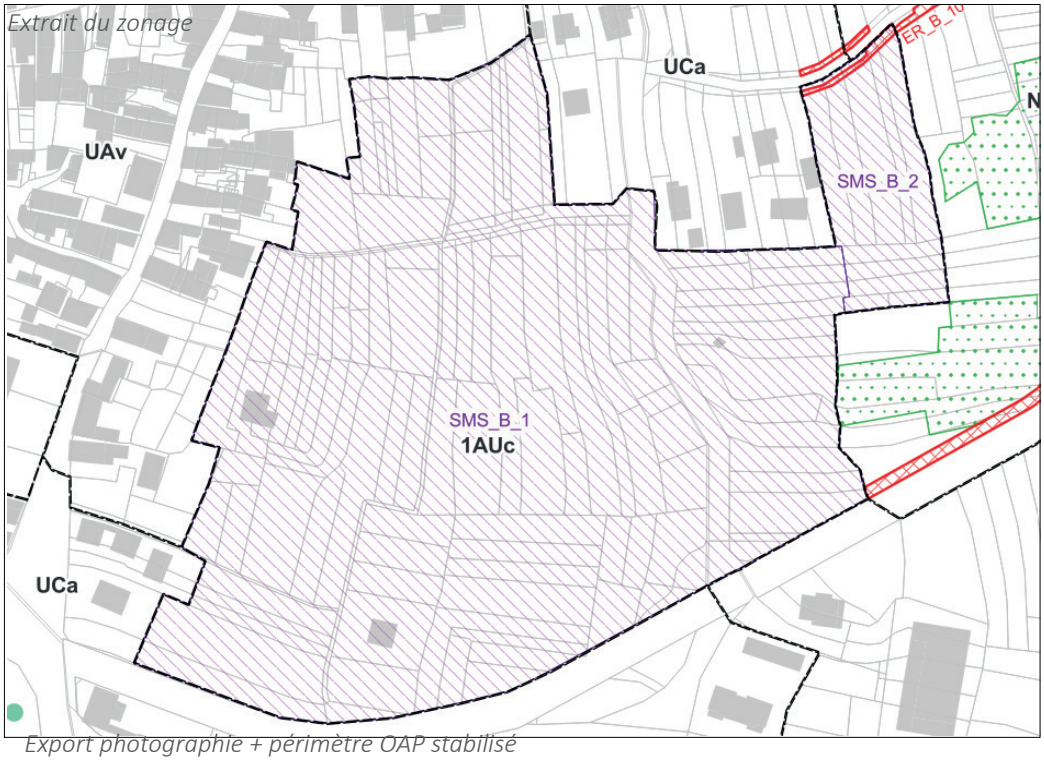
CODE	NOM DU SECTEUR	VOCATION
B_OAP_1	Rue de la Caverne	Habitat
B_OAP_2	Entrée de ville	Habitat/économie

BERNARDWILLER

OAP rue de la Caverne (B_OAP_1)

// SITE ET SITUATION

Extrait du zonage



Export photographie + périmètre OAP stabilisé



Tableau des risques et nuisances principaux présents sur le secteur	
Aléa inondation	**(X)**
Sites et sols pollués	**(X)**
Retrait - gonflement des argiles	√ *Aléa moyen*
Risques technologiques	**(X)**
Radon	√
Coulée d'eaux boueuses	√
Bruit (PEB ou infrastructures terrestres)	**(X)**
Archéologie préventive	
Zone d'archéologie préventive	**(X)**

ENJEUX :

- Conforter le centre-village
- Mailler l'opération au tissu urbain existant
- Organiser les volumes et formes en faveur d'une insertion urbaine et paysagère qualitative tenant compte de la topographie du site et des cônes de vue paysagers et patrimoniaux

// Légende

Secteur soumis à OAP

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

- Espace destiné à du logements individuels et/ou groupé
- Espace destiné à du logement intermédiaires et/ou collectifs
- Espace destiné à des activités économiques
- (1) Espace dédié à un usage spécifié dans le schéma et le corps du texte des OAP
- Espace naturel ou jardiné public ou privé à créer ou préserver (espace vert, transition végétale, etc.)
- Espace naturel ou jardiné public à créer ou préserver (espace vert, transition végétale, etc.)
- P Positionnement préférentiel d'un espace de stationnement
- Positionnement préférentiel pour un espace publ ou collectif aménagé (placette, square, espace ve etc.)
- Positionnement préférentiel pour une aire de jeu
- Positionnement préférentiel pour une zone de détente aménagée
- Espace dédié à l'accueil de la nouvelle maison de santé
- Espace dédié à la mise en place d'une offre en logemer dédiés aux séniors

ORIENTATIONS LIEES A L'IMPLANTATION ET A LA FORME URBAINE

- Assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines
  (jardin, haie vive multistrate, etc)
- Implantation spécifique
  orientation de la toiture ou du bâti
- Ligne de recul ou d'implantation du bâti par rapport à l'espace public
- Cône de vue à préserver / valoriser
- Bâtiment existant destiné à être préservé (rénovation, reconversion, ...)
- Bâtiment existant à démolir

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Maintenir voire renforcer les espaces boisées existants
  (excepté pour les besoins en accès, circulations, si précisé dans le corps de texte de l'OAP)
- Arbre(s) remarquable(s) à conserver
- Alignement d'arbres à créer
- Arborer l'espace
- Frange urbaine végétalisée à créer (haie vive multistrates)
- Talus à prendre en compte dans l'aménagement
- Elément spécifique à préserver (murets, talus, etc
- Secteur à tendance humide ou récupérant les eau de pluie par ruissellement
- Fossé à conserver / Noue à prévoir

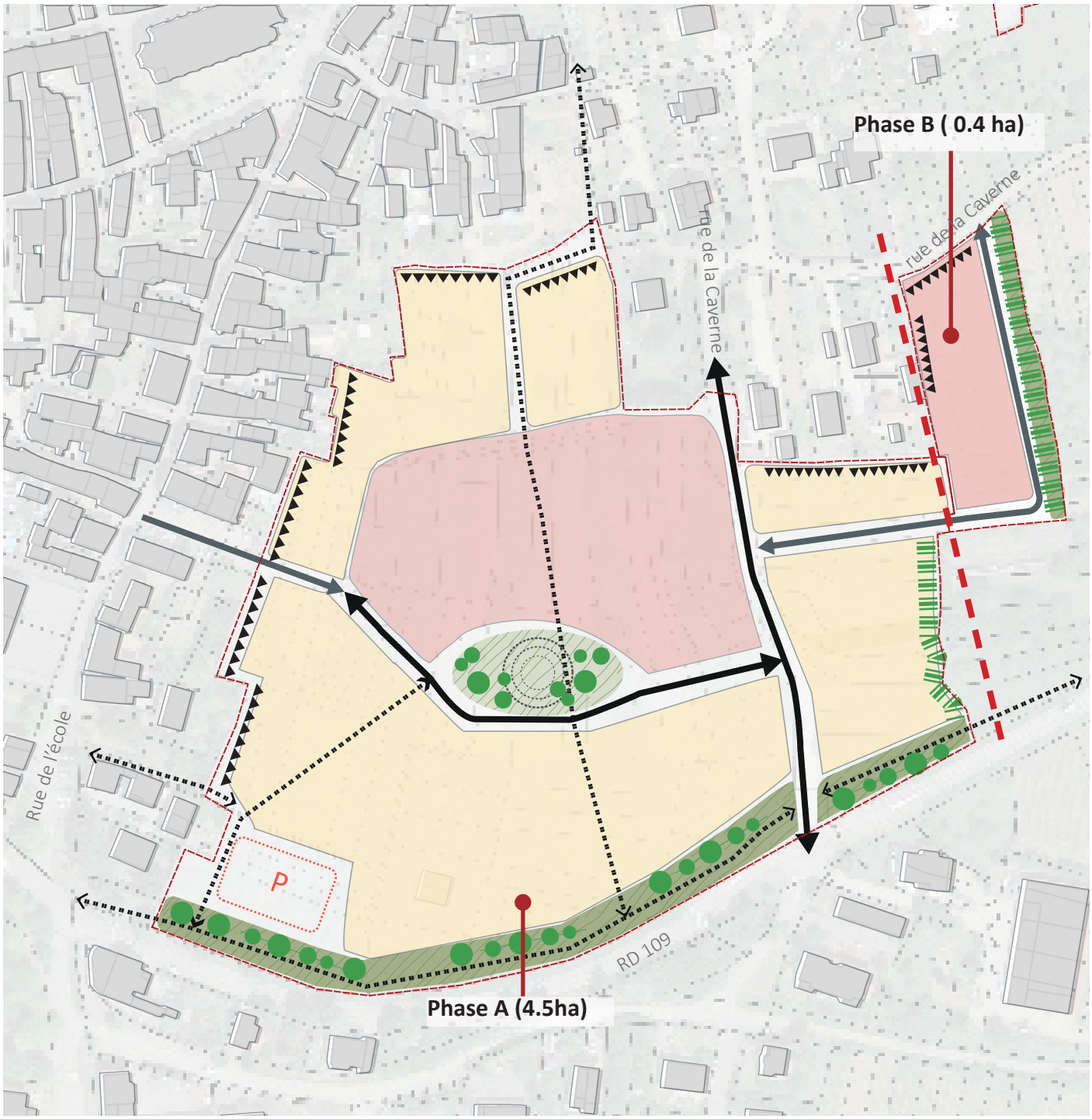
ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

- Voirie de desserte structurante/principale
- Voirie secondaire
- Liaison douce
  (Voie mixte, piste cyclable, voie piétonne)
- Passerelle existante à considérer dans l'organisation du maillage doux/viaire
- Emplacement de la voie à préciser en phase projet selon tracés proposés
- Amorce de desserte complémentaire
- Amorce de liaison douce complémentaire
- Accès à créer
- Aire de retournement

// Orientations d'aménagement et de Programmation

CONDITIONS GENERALES D'URBANISATION DU SECTEUR :

_Surface concernée : 4.9 ha
_Type de potentiel foncier : Extension
_Echéancier d'ouverture à l'urbanisation : urbanisable dès approbation du PLUi-H
_Seuil d'ouverture à l'urbanisation : 2 ha minimum pour la phase A, ensemble de la phase pour la phase B
_Densité brute minimale (surface totale) : 23 log/ha (soit une densité nette de 29log/ha)
_Nombre de logements estimés : environ 110 logements
_Vocation du site et programmation : logements individuels, groupés, intermédiaires, collectifs
_Part de logements aidés : 30% pour la phase A et 100% pour la phase B



Les aménagements devront respecter les dispositions du règlement écrit et graphique du PLUi-H et être compatibles avec les OAP thématiques, les orientations de la partie ***I. Préambule*** du présent document ainsi qu'avec les orientations de la présente OAP sectorielle.

Phasage

Les deux phases sont urbanisables dès approbation du PLUi-H de manière autonome l'une de l'autre.

La phase A pourra être réalisée en deux tranches maximum de chacune 2 ha minimum.

La phase B devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble unique.

Risque coulées d'eaux boueuses

L'extremité Nord du site est concerné par un risque moyen de coulées d'eaux boueuses. Afin de limiter l'exposition au risque du secteur de l'amont vers l'aval, le parti d'aménagement devra intégrer des modalités visant à en limiter l'impact (bandes enherbées, plantations perpendiculaires aux courbes de niveaux du terrain, etc.).

Typologie d'habitat et programmation

Le site doit refléter une réelle mixité des formes urbaines et d'habitat. Pour cela, le site pourra accueillir des logements individuels, groupés, intermédiaires et collectifs.

Pour la phase A : il s'agira de prévoir une densité brute d'environ 21 logements à l'hectare (représentant environ 95 logements). La part de logements aidés est fixée à 30% des nouveaux programmes de logements prévus dans la phase.

Pour la phase B : elle est destinée à une opération de minimum 15 logements aidés correspondant à 100% des logements produits sur la phase, sous forme intermédiaire et/ou collective (densité correspondante de 40 logements à l'hectare).

Armature urbaine et insertion architecturale

De part la topographie du site en dévers et la proximité du centre ancien du village en contre-haut, l'insertion dans le grand paysage du projet est une composante essentielle du projet.

Les nouvelles constructions devront chercher à s'intégrer harmonieusement au tissu bâti environnant, en recherchant une continuité de forme, de gabarit, d'implantation, avec notamment le tissu de centre-bourg situé en limites Ouest et Nord du site.

Afin de faciliter l'insertion du projet dans son environnement, l'opération devra préserver les cônes de vues, notamment depuis le bas du site vers le centre ancien. A cette fin, le projet veillera à limiter l'impact visuel de l'habitat dense (collectifs) par une localisation centrale au sein de la zone, au niveau d'une dépression naturelle existante sur le site. Il conviendra de privilégier l'implantation des logements individuels et groupés en limite Est, Ouest et Nord de la zone. Cette gradation permettra d'opérer une transition douce avec le tissu urbain existant. A l'échelle de la parcelle, les nouvelles constructions par leur implantation et gabarit devront assurer une intégration paysagère dans la pente.

En ce qui concerne les logements intermédiaires et collectifs, la typologie se limitera sur la phase A à « Rez-de-chaussée +1+ combles» maximum.

Principes d'accès, de desserte et aménagement des abords

Le site du projet sera accessible depuis la rue de l'Ecole, la RD 109 et le coeur de village. Pour des raisons de sécurité, les entrées et sorties sur la RD 109 devront être limitées et sécurisées. La desserte interne de l'opération s'organisera principalement autour de deux voies structurantes :

- la première en sens Est-Ouest permettra de relier le projet à la rue de l'Ecole via une entrée au site en sens-unique ;

- la seconde, orientée Nord-Sud, permettra de connecter le projet à la rue de la Caverne et à la RD 109.

La desserte de la phase B se fera par une voirie de type secondaire en double-sens depuis la voie structurante Est-Ouest et jusqu'à la rue de la Caverne.

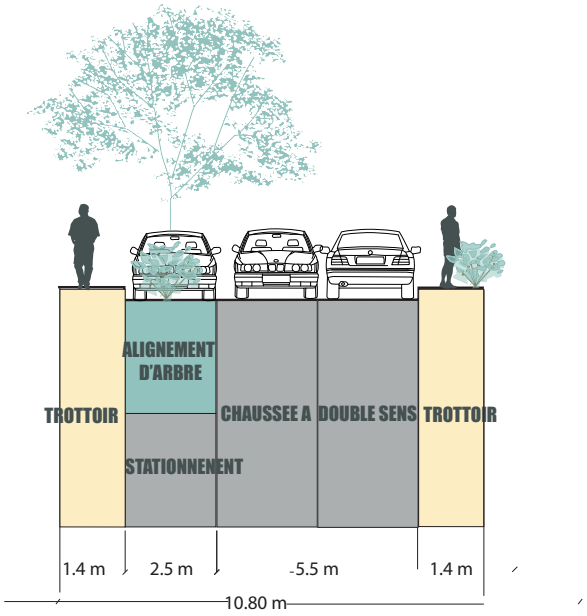
Le bouclage interne structurant pourra être renforcé par des voies secondaires en double sens, ou éventuellement en sens-unique si la configuration du projet le nécessite. En cas de sens-unique, elles devront avoir une longueur limitée et ne pas porter atteinte à la fluidité générale des circulations au sein du quartier.

Dans tous les cas, le maillage viaire devra prendre en compte les modes doux (trottoirs, contre-sens cyclable, etc.).

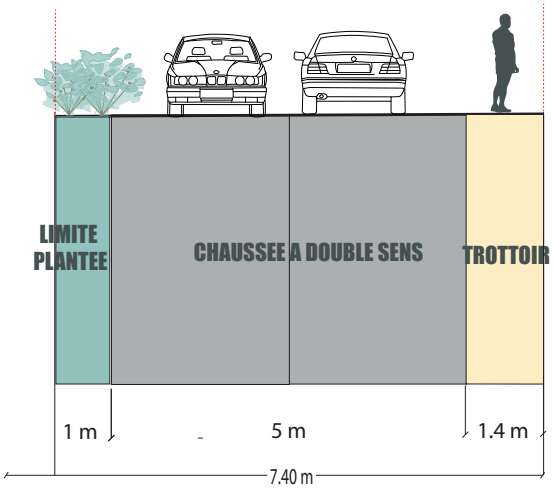
Le long de la RD 109, une transition végétale dense devra être constituée pour limiter les nuisances liées au trafic sur le RD. Cette coulée verte devra également intégrer une voie verte pour les piétons et les cycles d'une emprise minimale de 4 mètres. La continuité avec le chemin rural au Nord sera conservée via un cheminement piéton qui desservira également un espace public jardiné central. Afin d'anticiper la connexion de l'opération à l'Est du tènement, l'opération devra prévoir, à minima, une amorce de voirie végétalisée.

De manière générale, les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation publique ne sont autorisées qu'en l'absence de toute autre solution. Lorsqu'elles sont admises, elles doivent être suffisament dimensionnées et aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères d'effectuer aisément un demi-tour. Par ailleurs, en cas d'impasse, une continuité devra a minima être assurée pour les modes doux vers les éventuels voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Le gabarit des voies devra respecter les schémas de principes énoncés ci-dessous et être cohérent avec la fonction de desserte.



Plateforme de voie structurante : largeur minimum totale de 10.8 m



Plateforme de voie secondaire doucle-sens : largeur minimum totale 7.90 m

Afin de limiter les besoins en espaces verts nécessaires à la rétention et à l'inflitration des eaux pluviales, les voiries et espaces de stationnement devront intégrer des structures drainantes et de stockage des eaux.

Stationnement

Le projet devra organiser le besoin en stationnement visiteurs de manière diffuse au sein de l'opération. Sur les voies structurantes, du stationnement longitudinal sera à intégrer en alternance avec les accès aux lots et fosses de plantations.

Pour les voies secondaires dépourvus de stationnement régulier, celui-ci pourra être organisé par poches.

Par ailleurs, un espace pour un parking public sera à prévoir au Sud-Ouest du secteur, permettant de répondre aux besoins préexistants externes à l'opération (école, périscolaire, riverains, etc.).

Les espaces de stationnement devront être paysagers et arborés.

Principes paysagers et environnementaux

L'aménagement du site cherchera à composer un maillage vert au sein de l'opération au travers de l'aménagement de plusieurs espaces publics végétalisés (espaces de stationnement, espaces verts...). En limites Ouest, Est et Nord, il s'agira de traiter la transition avec le tissu urbanisé voisin et la zone naturelle au travers d'une lisière agri-urbaine constituée d'une haie d'essences variées et locales et/ou de jardins plantés. Un espace vert public doit être envisagé en partie centrale de l'opération avec une une surface minimale de 2000m2.

L'opération devra réaliser un accompagnement végétalisé de la liaison douce le long de la RD 109, notamment par la plantation d'une haie multistrates et d'arbres à moyen/grand développement.

De manière générale, la végétation existante d'intérêt devra être intégrée dans la conception du projet et être préservée autant que possible. En cas de plantations nouvelles, les essences végétales choisies devront être variées, non allergène et locales. (se référer à la palette végétale annexée au règlement écrit du PLUi-H). Le plan de plantations devra permettre de préserver des ouvertures visuelles sur Obernai et la plaine vers l'Est, tout en assurant la création de la lisière urbaine.

Les aménagements paysagers et les stationnements devront privilégier les revêtements perméables.

Gestion des déchets

Le projet doit également intégrer dans ses espaces publics, un emplacement pour la pose d'une borne de biodéchets, implantée de manière centrale au sein du projet et directement accessible en limite de voirie structurante.

Réseaux

Eaux pluviales :

La gestion des eaux de pluie devra respecter la doctrine relative aux eaux pluviales en vigueur, tant concernant les eaux pluviales de voirie que des parcelles. Ces eaux de pluie seront rejetées dans le milieu naturel en retenant une pluie de 20 ans.

Le réseau unitaire existant ne peut accepter un volume supplémentaire d'eaux pluviales. Aussi, il pourra être imposé une gestion de pluie centenale visant à limiter le risque d'exposition des biens et des personnes.

Compte tenu des difficultés d'infiltration du sol au sein du secteur, il ne pourra être imposé une gestion totale des eaux pluviales sur les parcelles. Le projet devra donc tenir compte du débit de fuite et du trop-plein des eaux pluviales des parcelles.

Afin de limiter les surfaces dédiées à la rétention et l'infiltration des eaux de pluie, des tranchées drainantes pourront être mises en oeuvre autant que possible : voiries et circulations, espaces de stationnements, fouille de réseau d'assainissement, ...

En complément des tranchées drainantes, les dispositifs de gestion de eaux de pluie à ciel ouvert seront à positionner en priorité au niveau de l'espace vert central et de la coulée verte en limite Sud du périmètre (noues, jardin de pluie).

Eaux usées :

Toutes les eaux usées à l'Est de la voie structurante Nord-Sud devront être collectées au point le plus bas du projet par un réseau d'assainissement séparatif. Un poste de relevage mutualisé et public relèvera ces eaux dans le réseau unitaire de la rue de la Caverne. A cette fin, la desserte des parcelles concernées devra autant que possible se faire par des voies publiques en évitant les impasses.

Toutes les eaux usées à l'Ouest de la voie structurante Nord-Sud devront être collectées gravitairement par un réseau d'assainissement séparatif.

Eau potable :

Le réseau d'eau potable au sein du périmètre devra permettre le maillage des réseaux existants rues de l'Ecole et de la Caverne afin d'assurer le débit nécessaire pour la défence incendie.

Aucun raccordement au réseaux existants au Sud de la RD 109 ne sera autorisé (pression de service différente).

BERNARDWILLER

OAP entrée de ville (B_OAP_2)

// SITE ET SITUATION

Extrait du zonage



Export photographie + périmètre OAP stabilisé

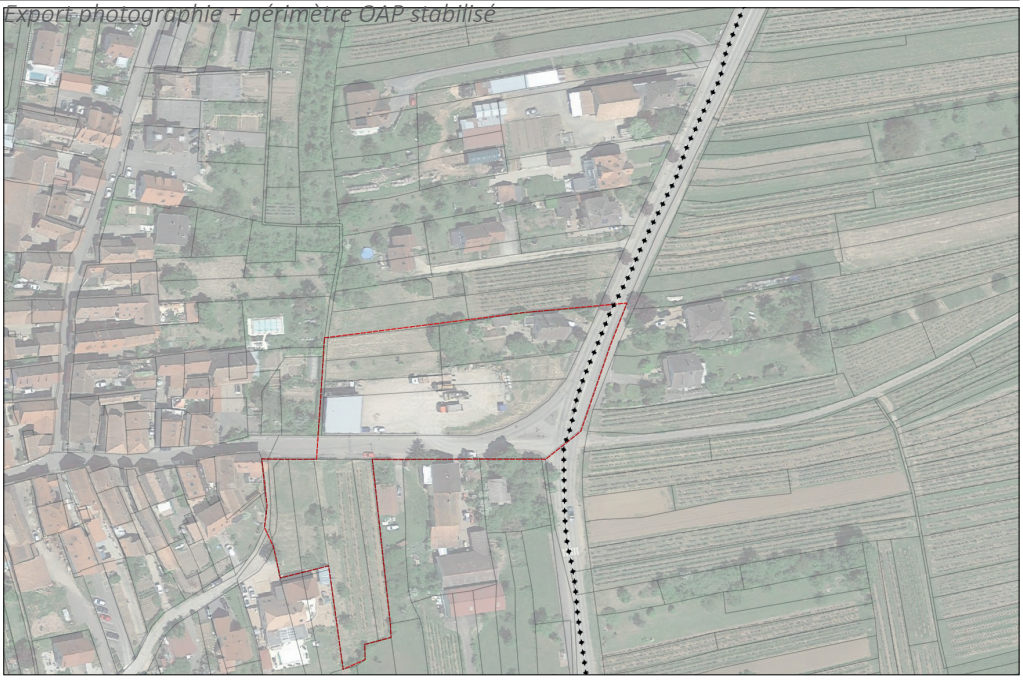


Tableau des risques et nuisances principaux présents sur le secteur	
Aléa inondation	**(X)**
Sites et sols pollués	**(X)**
Retrait - gonflement des argiles	√ *Aléa moyen*
Risques technologiques	**(X)**
Radon	√
Coulée d'eaux boueuses	√
Bruit (PEB ou infrastructures terrestres)	**(X)**
Archéologie préventive	
Zone d'archéologie préventive	**(X)**

ENJEUX :

- Anticiper la mutation d'un secteur stratégique en entrée de ville Est, entrée de ville principale de la commune
- Requalifier, valoriser et améliorer la fonctionnalité de l'entrée de ville : renforcement du réseau viaire, sécurisation des modes doux, stationnement, qualité urbaine et paysagère
- Assurer une possibilité de desserte de parcelles enclavées en partie Nord du périmètre

// Légende

Secteur soumis à OAP

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

- Espace destiné à du logements individuels et/ou groupé
- Espace destiné à du logement intermédiaires et/ou collectifs
- Espace destiné à des activités économiques
- (1) Espace dédié à un usage spécifié dans le schéma et le corps du texte des OAP
- Espace naturel ou jardiné public ou privé à créer ou préserver (espace vert, transition végétale, etc.)
- Espace naturel ou jardiné public à créer ou préserver (espace vert, transition végétale, etc.)
- P Positionnement préférentiel d'un espace de stationnement
- Positionnement préférentiel pour un espace publ ou collectif aménagé (placette, square, espace ve etc.)
- Positionnement préférentiel pour une aire de jeu
- Positionnement préférentiel pour une zone de détente aménagée
- Espace dédié à l'accueil de la nouvelle maison de santé
- Espace dédié à la mise en place d'une offre en logemer dédiés aux séniors

ORIENTATIONS LIEES A L'IMPLANTATION ET A LA FORME URBAINE

- Assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines
  (jardin, haie vive multistrate, etc)
- Implantation spécifique
  orientation de la toiture ou du bâti
- Ligne de recul ou d'implantation du bâti par rapport à l'espace public
- Cône de vue à préserver / valoriser
- Bâtiment existant destiné à être préservé (rénovation, reconversion, ...)
- Bâtiment existant à démolir

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Maintenir voire renforcer les espaces boisées existants
  (excepté pour les besoins en accès, circulations, si précisé dans le corps de texte de l'OAP)
- Arbre(s) remarquable(s) à conserver
- Alignement d'arbres à créer
- Arborer l'espace
- Frange urbaine végétalisée à créer (haie vive multistrates)
- Talus à prendre en compte dans l'aménagement
- Elément spécifique à préserver (murets, talus, etc
- Secteur à tendance humide ou récupérant les eau de pluie par ruissellement
- Fossé à conserver / Noue à prévoir

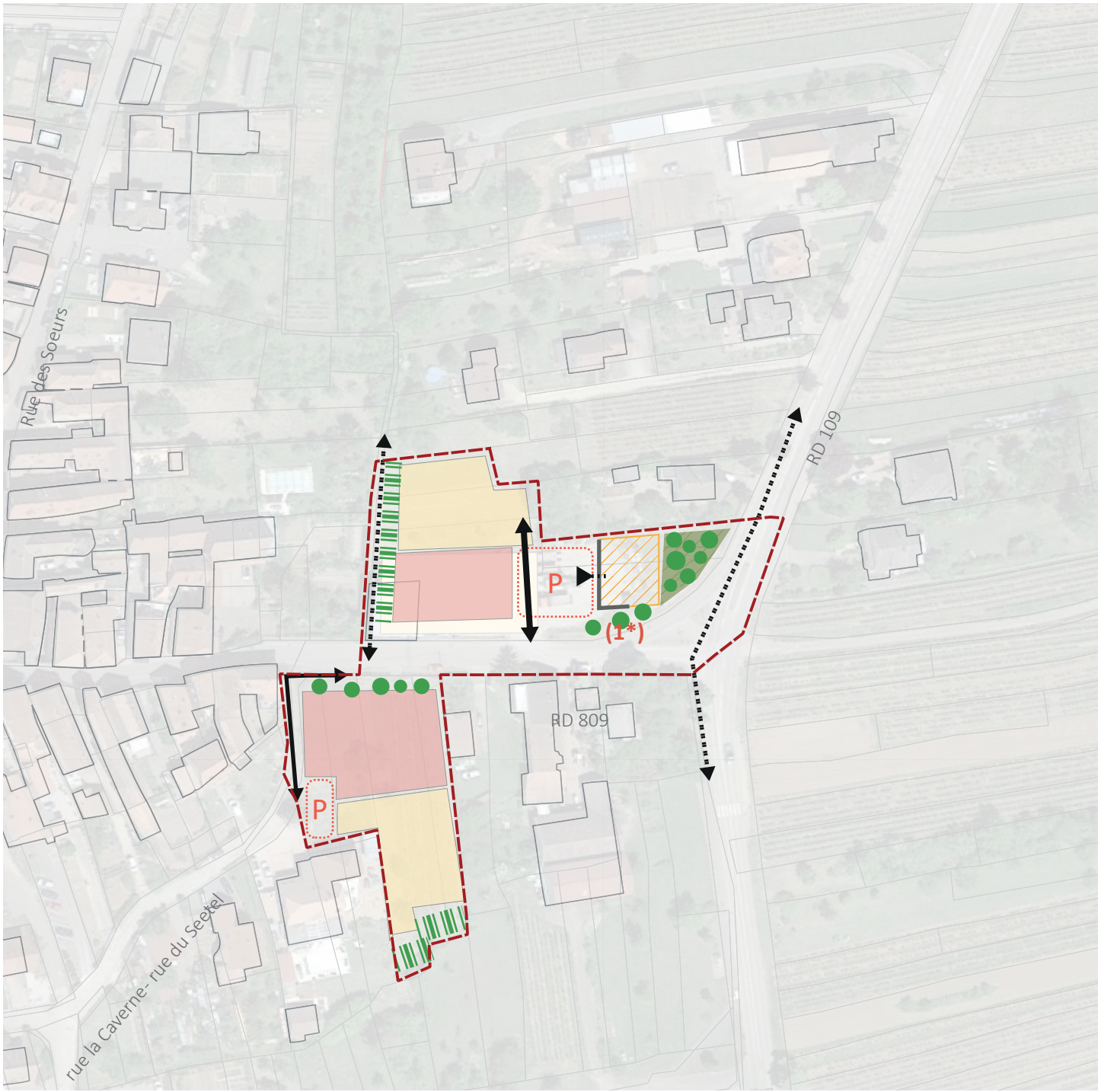
ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

- Voirie de desserte structurante/principale
- Voirie secondaire
- Liaison douce
  (Voie mixte, piste cyclable, voie piétonne)
- Passerelle existante à considérer dans l'organisation du maillage doux/viaire
- Emplacement de la voie à préciser en phase projet selon tracés proposés
- Amorce de desserte complémentaire
- Amorce de liaison douce complémentaire
- Accès à créer
- Aire de retournement

// Orientations d'aménagement et de Programmation

CONDITIONS GENERALES D'URBANISATION DU SECTEUR :

_Surface concernée : 0.7 ha
_Type de potentiel foncier : densification
_Echéancier d'ouverture à l'urbanisation : urbanisable dès approbation du PLUi-H
_Seuil d'ouverture à l'urbanisation : non concerné (zone U)
_Nombre de logements estimés : environ 10 logements
_Vocation du site et programmation : logements individuels/intermédiaires et collectifs (dont un commerce en rez-de-chaussée en partie Nord)
_Part de logements aidés : se référer au règlement écrit et graphique



(1*) : Local commercial en rez-de-chaussée, possibilité logement en étage (R+1)

Les aménagements devront respecter les dispositions du règlement écrit et graphique du PLUi-H et être compatibles avec les OAP thématiques, les orientations de la partie ***I. Préambule*** du présent document ainsi qu'avec les orientations de la présente OAP sectorielle.

Typologie d'habitat et programmation

Les aménagements privilégieront des formes groupées, intermédiaires et collectives de part et d'autres de la RD 809. Ceux-ci pourront être de type « R+1+ combles» au Sud de la RD809. Au Nord de la RD809, la hauteur du bâti ne devra pas porter atteinte aux vues monumentales et à la qualité de l'entrée de ville et pourra ainsi être plus réduite en fonction du projet.

En seconde ligne et en retrait de cet axe, la typologie des logements devra favoriser des formes plus diffuses type individuel.

Au Nord de la RD 809 : Le site bénéficie d'une très bonne desserte à la fois viaire (entrée de ville), en transports en communs (arrêt de bus au droit du site sur le RD 109 en direction d'Obernai) et pour les modes doux (piste cyclable structurante vers Obernai, centre-bourg à 100 mètres). Afin de renforcer cette centralité, la reconversion du tènement en partie Nord de la RD 809 accueillant l'actuel hangar devra intégrer la création d'un local commercial minimum en rez-de-chaussée.

Dans tous les cas, les aménagements et constructions devront être envisagés dans le but de participer à marquer qualitativement et sécuriser l'entrée de ville Est de la commune, entrée principale depuis les axes structurants et la RD 109.

Armature urbaine et insertion architecturale

Les nouvelles constructions devront chercher à reprendre les codes architecturaux environnants afin de s'intégrer harmonieusement, en recherchant une continuité de forme, de gabarit, d'implantation.

Les nouvelles constructions par leur implantation et gabarit devront assurer une intégration paysagère dans la pente.

Au Nord de la RD 809, en cas de mutation de l'entreprise existante, les constructions devront éviter tout effet de surplomb et de vitrine depuis l'intersection d'entrée de ville, notamment en évitant d'orienter les fronts de commerces du côté RD 109 et RD 809. Ceux-ci devront au contraire être orientés vers le parking mutualisé central. L'espace paysager le long de la RD 809 et au niveau de l'intersection devra également être suffisamment dense pour participer à l'atténuation de l'impact paysager de ce bâti.

Principes d'accès, de desserte et aménagement des abords

Pour la partie Sud de la RD 809, une voirie devra être créee pour permettre la connexion vers la rue du Seetel / rue de la Caverne.

La partie Nord de l'OAP sera desservie par un accès central depuis la RD 809.

Afin de contribuer à la sécurisation et à la pacification de l'entrée de ville, les voies d'accès depuis la RD 809 devront être limitées et maintenir une distance avec du carrefour avec la RD 809.

De part et d'autre de la RD 809, des aménagements serons prévus pour garantir son élargissement, sa mise en sécurité de l'entrée de ville.

<u>Modes doux :</u>

Sur la partie Nord, un sentier existant en frange Ouest devra être préservé et élargi, celui-ci permettant l'accès à des jardins cultivés enclavés.

Le long de la RD 109, il s'agira de penser la continuité de la piste cyclable de manière sécurisée vers l'entrée de bourg.

Stationnement

Au Nord de la RD 809 : Pour répondre aux besoins liés à la présence de commerce et de logements, un espace de stationnement mutualisée sera à intégrer au centre du secteur. Leur aménagement qualitatif participera à l'amélioration paysagère de l'entrée de ville.

Au Sud de la RD 809 : Un espace sera également à réserver pour un parkibng public permettant de répondre aux besoins existants au sein du quartier.

Principes paysagers et environnementaux

Au niveau du carrefour, Il s'agit de marquer qualitativement l'entrée de ville. A cette fin, le projet sur la partie Nord devra intégrer un espace végétalisé et boisé dense au niveau de l'intersection RD 109 / RD 809. Celui-ci a vocation d'une part à créer une continuité avec le cordon paysager existant le long de la RD 109, et d'autre part à limiter l'impact visuel des nouvelles constructions en entrée de ville.

De manière générale, la végétation existante d'intérêt devra être intégrée dans la conception du projet et être préservée autant que possible. En cas de plantations nouvelles, les essences végétales choisies devront être variées, non allergène et locales (se référer à la palette végétale annexée au règlement écrit du PLUi-H). Elles devront préserver les ouvertures visuelles sur l'espace agricole au Nord et au Sud, notamment en évitant l'implantation d'arbres à haute tige.

Les aménagements paysagers et les stationnements devront privilégier les revêtements perméables.



Innenheim

CODE	NOM DU SECTEUR	VOCATION
I_OAP_1	Im Gaensbuehl	Habitat/Equipements
I_OAP_2	Rue des jardins	Habitat
I_OAP_3	Route de Barr	Habitat
I_OAP_4	Entrée de ville	Economie Equipements

INNENHEIM

OAP - Im Gaensbuehl (I_OAP_1)

// SITE ET SITUATION

Extrait du zonage

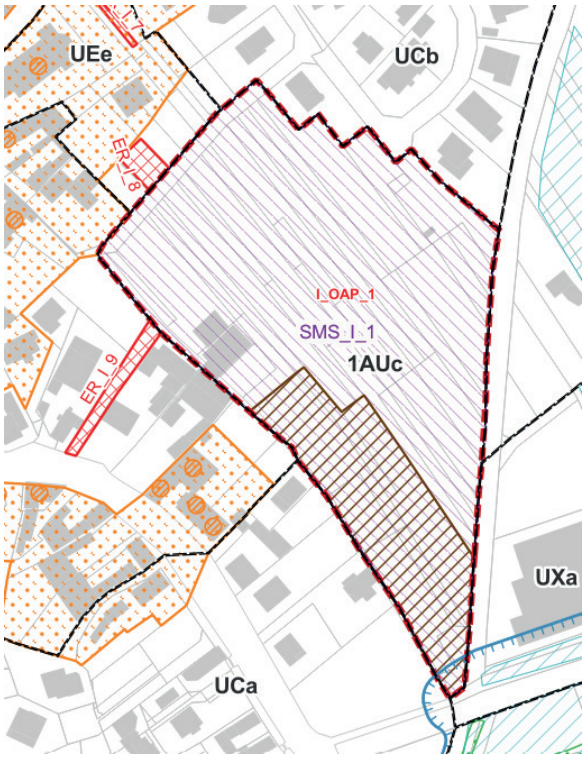




Tableau des risques et nuisances principaux présents sur le secteur	
Aléa inondation	**(X)**
Sites et sols pollués	√
Retrait - gonflement des argiles	√ *Aléa faible*
Risques technologiques	**(X)**
Radon	**(X)**
Coulée d'eaux boueuses	**(X)**
Bruit (PEB ou infrastructures terrestres)	√ *PEB aéroport*
Archéologie préventive	
Zone d'archéologie préventive	**(X)**

ENJEUX :

- Encadrer l'urbanisation du secteur notamment en termes de desserte et de formes urbaines
- Organiser une mixité fonctionnelle et sociale à l'opération (maison de santé, logements aidés, ...)
- Gérer les franges urbaines et les interfaces avec les quartiers existants de part et d'autre
- Assurer une intégration paysagère qualitative en lien avec le centre-bourg proche et les zones résidentielles périphériques
- Valoriser le végétal au sein de l'opération
- Prendre en compte l'enjeu de pollution du sol

// Légende

Secteur soumis à OAP

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

- Espace destiné à du logements individuels et/ou groupé
- Espace destiné à du logement intermédiaires et/ou collectifs
- Espace destiné à des activités économiques
- (1) Espace dédié à un usage spécifié dans le schéma et le corps du texte des OAP
- Espace naturel ou jardiné public ou privé à créer ou préserver (espace vert, transition végétale, etc.)
- Espace naturel ou jardiné public à créer ou préserver (espace vert, transition végétale, etc.)
- P Positionnement préférentiel d'un espace de stationnement
- Positionnement préférentiel pour un espace publ ou collectif aménagé (placette, square, espace ve etc.)
- Positionnement préférentiel pour une aire de jeu
- Positionnement préférentiel pour une zone de détente aménagée
- Espace dédié à l'accueil de la nouvelle maison de santé
- Espace dédié à la mise en place d'une offre en logemer dédiés aux séniors

ORIENTATIONS LIEES A L'IMPLANTATION ET A LA FORME URBAINE

- Assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines
  (jardin, haie vive multistrate, etc)
- Implantation spécifique
  orientation de la toiture ou du bâti
- Ligne de recul ou d'implantation du bâti par rapport à l'espace public
- Cône de vue à préserver / valoriser
- Bâtiment existant destiné à être préservé (rénovation, reconversion, ...)
- Bâtiment existant à démolir

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Maintenir voire renforcer les espaces boisées existants
  (excepté pour les besoins en accès, circulations, si précisé dans le corps de texte de l'OAP)
- Arbre(s) remarquable(s) à conserver
- Alignement d'arbres à créer
- Arborer l'espace
- Frange urbaine végétalisée à créer (haie vive multistrates)
- Talus à prendre en compte dans l'aménagement
- Elément spécifique à préserver (murets, talus, etc
- Secteur à tendance humide ou récupérant les eau de pluie par ruissellement
- Fossé à conserver / Noue à prévoir

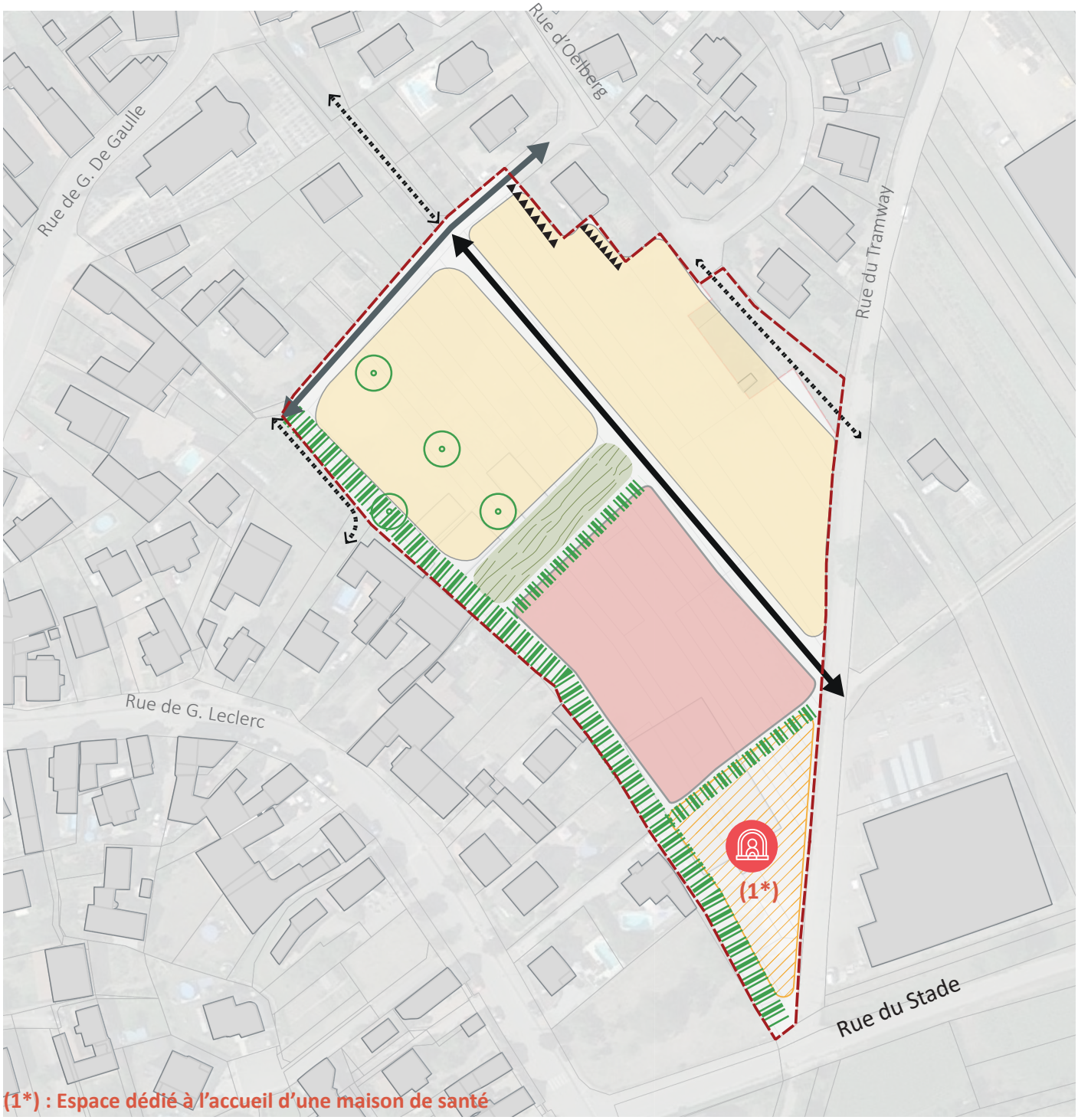
ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

- Voirie de desserte structurante/principale
- Voirie secondaire
- Liaison douce
  (Voie mixte, piste cyclable, voie piétonne)
- Passerelle existante à considérer dans l'organisation du maillage doux/viaire
- Emplacement de la voie à préciser en phase projet selon tracés proposés
- Amorce de desserte complémentaire
- Amorce de liaison douce complémentaire
- Accès à créer
- Aire de retournement

// Orientations d'aménagement et de Programmation

CONDITIONS GENERALES D'URBANISATION DU SECTEUR :

_Surface concernée : 1.7 ha (dont 1.2 ha dédié à l'habitat et 0.5 ha dédié aux équipements)
_Type de potentiel foncier : extension
_Echéancier d'ouverture à l'urbanisation : urbanisable dès approbation du PLUi-H
_Seuil d'ouverture à l'urbanisation : 1 ha minimum
_Densité brute minimale (surface totale) : 23 log/ha (soit une densité nette de 30 log/ha)
_Nombre de logements estimés : environ 28 logements
_Vocation du site et programmation : Logement individuel, intermédiaire et collectif ; équipements et services (maison de santé)
_Part de logements aidés : 25%



(1*) : Espace dédié à l'accueil d'une maison de santé

Les aménagements devront respecter les dispositions du règlement écrit et graphique du PLUi-H et être compatibles avec les OAP thématiques, les orientations de la partie ***I. Préambule*** du présent document ainsi qu'avec les orientations de la présente OAP sectorielle.

Phasage

Le secteur est urbanisable dès approbation du PLUi-H.

L'opération devra se réaliser via des opérations d'aménagement d'ensemble de 1 ha minimum. La maison de santé pourra constituer une tranche à part inférieure à 1 ha.

Pollution des sols

Les aménagements devront prendre en compte les enjeux liés à la présence d'un site pollué en partie Sud-Ouest du site (section n°2 parcelles n°6, 33, 34, 35, 36, 64, 296), lié à la présence d'une ancienne choucrouterie ICPE ayant déjà fait l'objet d'expertises de sol. Quatre prélèvements ont été fait en quatre points du site et jusqu'à 1,5m de profondeur, sur une surface globale de 200m² correspondant à la partie anciennement occupée par les activités. Ces analyses ont révélé des teneurs supérieures à la réglementation en hydrocarbures (hydrocarbures totaux avec 52mg/kg et HAP avec 25mg/kg) et arsenic (76mg/kg), chacun respectivement sur un point de prélèvement. Le reste du site, d'une emprise approximative de 4000m², n'a pas été expertisé car non-utilisé sur la période d'exploitation de l'entreprise.

Cependant, l'étude s'en tient à l'analyse de l'état du site, sans proposer de recommandations spécifiques quant à la gestion et la compatibilité du site avec les usages futurs, puisque ceux-ci n'étaient pas connus au moment de l'étude. Il est à noter que cette étude de sol a été réalisée sur le site à son état d'origine (avec le bâtiment toujours en place), et que suite à l'étude celui-ci a été démantelé, impliquant une modification du terrain (excavation, remblaiement).
Il est par ailleurs précisé que le périmètre d'étude et la nécessité ou non de réaliser des prélèvements supplémentaires devront être analysés par le bureau d'études spécialisé chargé de compléter l'étude sur sa phase projet.
A titre d'information, l'étude de sol sera mise à disposition des intervenants au projet.

Dans le cadre de l'aménagement effectif du secteur, il y aura donc lieu de compléter ces expertises, notamment :
- confirmer la suffisance des investigations déjà réalisées et des conclusions,
- proposer si besoin les analyses complémentaires nécessaires (au niveau des futurs espaces extérieurs, et/ou sous les futurs bâtiments),
- analyser les résultats au vue des usages projetés et, le cas échéant, définir les interventions nécessaires et les modalités de gestion permettant d'assurer la sécurité et la salubrité publique.

A la suite des études complémentaires et en fonction de ses résultats, la programmation ci-dessous pourra être adaptée pour intégrer les préconisations issues d'études complémentaires liées à cet enjeu, notamment s'il est démontré qu'une autre organisation est de nature à améliorer la sécurité et la salubrité publique.

Typologie d'habitat et programmation

La programmation vise une opération mixte à dominante d'habitat d'une densité brute d'environ 25 logements à l'hectare (soit environ 30 logements sur les 1.2 ha du site dédié à l'habitat). En complément, un espace d'environ 15 ares situé au sud du secteur le long de la rue du Tramway sera réservé à la réalisation de la nouvelle maison de santé communale.

La part de logements aidés est fixée à 25 % des nouveaux programmes de logements prévus dans la zone. Si l'opération est réalisée en plusieurs tranches, chaque tranche devra comporter minimum 25% de logements aidés, ce jusqu'à atteinte de l'objectif total (25% du total des logements produits).

Armature urbaine et insertion architecturale

Les nouvelles constructions devront chercher à reprendre les codes architecturaux locaux afin de s'intégrer harmonieusement au tissu bâti environnant, en recherchant une continuité de forme, de gabarit, implantation, avec notamment le tissu de centre bourg situé en limite ouest du site.

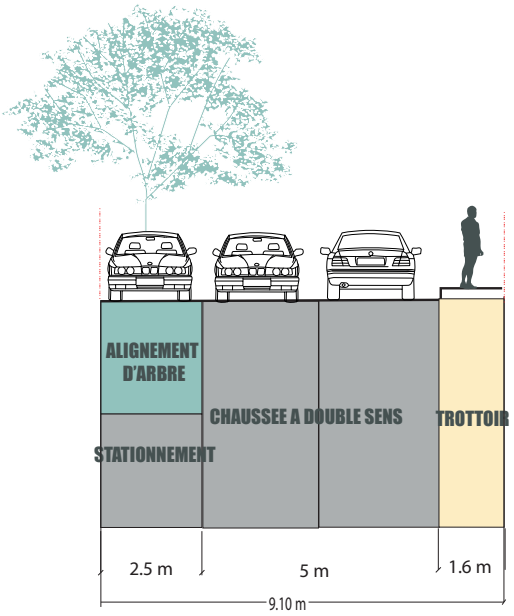
Afin de faciliter l'insertion du projet dans son environnement, il conviendra de privilégier l'implantation de logements individuel et/ou intermédiaire au Nord du site qui reprendront les gabarits des lotissements voisins afin d'assurer une cohérence d'ensemble et une meilleure intégration architecturale du nouveau quartier à l'existant. De part la proximité du centre ancien du village, les constructions devront présenter des toitures à deux pans à l'alsacienne. Concernant l'habitat intermédiaire et collectif, la typologie se limitera au maximum à « Rez-de-chaussée + 1+ combles». Les bâtiments collectifs de plus d'un étage pourront présenter une toiture-terrasse sous réserve que celle-ci soit végétalisée ou couverte par un complexe d'étanchéité gris et dont l'acrotère fera l'objet d'un traitement soulignant la corniche.

Les formes collectives devront se situer de façon privilégiée au centre et au sud du site, de sorte à être desservies directement via la rue du Tramway et ainsi limiter les problématiques de sécurité et de stationnement au sein de l'opération.

Principes d'accès, de desserte et aménagement des abords

La desserte principale du site se fera par une nouvelle voie structurante entre la rue d'Oelberg et la rue du Tramway. Cette voie devra permettre la circulation à double-sens au sein du périmètre de projet, mais pourra toutefois être réduite sur le section permettant le raccordement avec la rue d'Oelberg, par exemple par un fonctionnement en sens-unique ou par la suppression de la rangée de stationnement. Cette voirie principale devra être traitée avec soin, et intégrer au minimum un trottoir d'1.60 mètres, un alignement d'arbres à moyen/grand développement en alternance avec des places de stationnement et des espaces verts/noues. Elle reprendra le tracé de la canalisation d'eaux usées préexistante sur le site.

Cette voie structurante devra respecter le gabarit ci-dessous.



Plateforme d'une voie structurante : largeur totale 9.10 m

Une voirie secondaire double-sens devra également être créee pour desservir les dents creuses non accessibles présentes au Nord-Ouest du site. Celle-ci pourra avoir un gabarit réduit par rapport à la voie structurante.

Des voiries secondaires pourront être intégrées pour assurer la desserte locale des lots. Celles-ci devront favoriser au maximum un système par bouclage afin d'éviter les impasses.

Cheminements doux :

Le cheminement piéton existant le long du cimetière sera prolongé pour rejoindre la voie principale du site et permettre ainsi un accès facilité pour les modes actifs vers le centre-bourg.

En frange Nord-Est du site, le tronçon de voirie manquant entre les rues du Tramway et de l'Oelberg sera à aménager en liaison douce.

Stationnement

Des stationnements visiteurs seront prévus au niveau de la voie structurante, en alternance avec les accès aux parcelles, des espaces verts et fosses de plantations.

Principes paysagers et environnementaux

L'aménagement du site cherchera à composer un maillage vert au sein de l'opération au travers de l'aménagement de plusieurs espaces végétalisés qui doivent former un ensemble cohérent (espaces de stationnement, espaces verts...).

Le site est en partie arboré, mais certains sujets présentent un état sanitaire ne permettant pas leur maintien. Les sujets sains devront être conservés et valorisés, notamment au sein de la transition végétale en frange Ouest et au sein de la partie Nord-Ouest.

Une transition végétale multistrate en frange Ouest du site, le long du fossé devra être créee en s'appuyant sur la végétation existante. Celle-ci devra être composée d'une haie vive arborée composée d'essences locales non allergènes et dans la mesure du possible favorable à la biodiversité (se référer à la palette végétale annexée au règlement écrit). La hauteur et la constitution de la haie pourra intégrer une approche par masque solaire permettant d'optimiser à terme le confort bioclimatique des constructions avoisinantes.

Un poumon vert devra être maintenu en partie centrale du projet, à l'interface entre la partie destinée à l'habitat collectif et l'habitat individuel. Celui-ci sera à positionner en fonction d'intérêts paysagers, environnementaux ou fonctionnels identifiés en phase projet, ou encore en lien avec la qualité des sols.

Les aménagements paysagers et les stationnements devront privilégier les revêtements perméables.

Intégration du cycle de l'eau dans les aménagements

Un fossé propriété communale est présent en limite de zone au niveau de cette transition multistrate, aussi les aménagements pourront s'appuyer sur son existence pour intégrer la gestion des eaux pluviales (noue, fossé).

Le site est sensible à la remontée de nappe liée à la proximité de la nappe rhénane et présente des pollutions du sol localisées en partie Sud-Ouest. Les aménagements devront prendre en compte ces sensibilités dans la gestion de l'eau.

La gestion des eaux pluviales devra prendre en compte la question de la qualité sanitaire des sols.

INNENHEIM

OAP - rue des Jardins (I_OAP_2)

// SITE ET SITUATION

Extrait du zonage

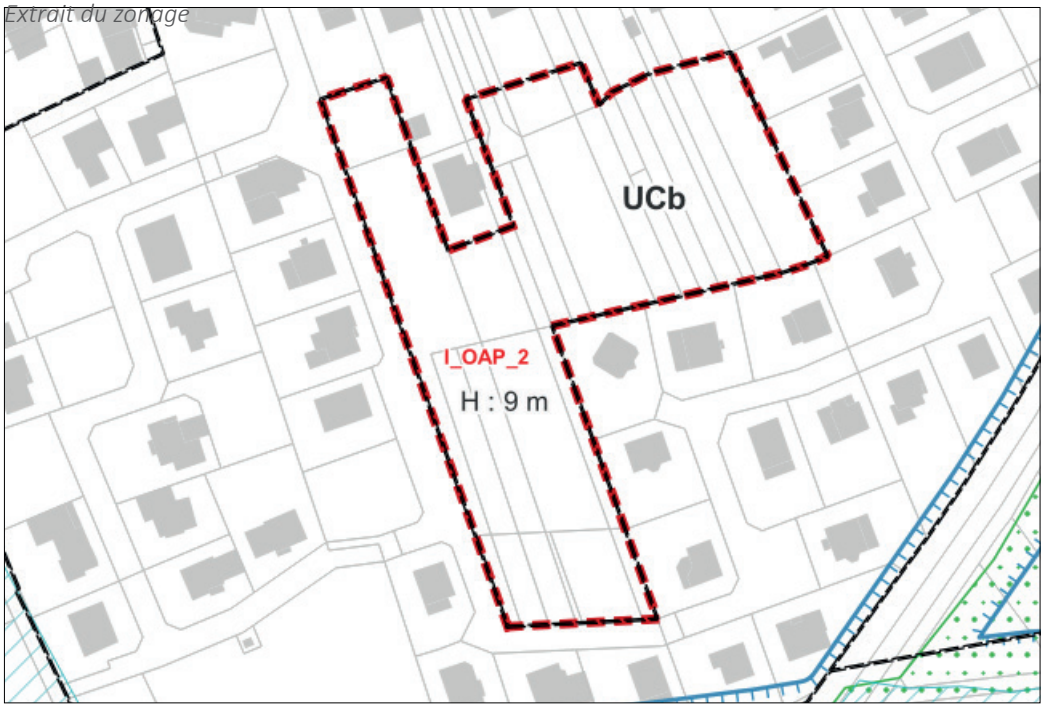




Tableau des risques et nuisances principaux présents sur le secteur	
Aléa inondation	**(X)**
Sites et sols pollués	**(X)**
Retrait - gonflement des argiles	√ *Aléa faible*
Risques technologiques	**(X)**
Radon	**(X)**
Coulée d'eaux boueuses	**(X)**
Bruit (PEB ou infrastructures terrestres)	√ *PEB aéroport*
Archéologie préventive	
Zone d'archéologie préventive	**(X)**

ENJEUX :

- Accessibilité des lots et gestion de la densification dans un secteur enclavé
- Création d'une voirie traversante en s'appuyant sur la servitude liée à la canalisation et la voirie existante au Nord
- Encadrement des formes urbaines en lien avec la situation du secteur en coeur d'ilot
- Maintien des éléments végétalisés existants les plus remarquables

// Légende

Secteur soumis à OAP

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

- Espace destiné à du logements individuels et/ou groupé
- Espace destiné à du logement intermédiaires et/ou collectifs
- Espace destiné à des activités économiques
- (1) Espace dédié à un usage spécifié dans le schéma et le corps du texte des OAP
- Espace naturel ou jardiné public ou privé à créer ou préserver (espace vert, transition végétale, etc.)
- Espace naturel ou jardiné public à créer ou préserver (espace vert, transition végétale, etc.)
- P Positionnement préférentiel d'un espace de stationnement
- Positionnement préférentiel pour un espace publ ou collectif aménagé (placette, square, espace ve etc.)
- Positionnement préférentiel pour une aire de jeu
- Positionnement préférentiel pour une zone de détente aménagée
- Espace dédié à l'accueil de la nouvelle maison de santé
- Espace dédié à la mise en place d'une offre en logemer dédiés aux séniors

ORIENTATIONS LIEES A L'IMPLANTATION ET A LA FORME URBAINE

- Assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines
  (jardin, haie vive multistrate, etc)
- Implantation spécifique
  orientation de la toiture ou du bâti
- Ligne de recul ou d'implantation du bâti par rapport à l'espace public
- Cône de vue à préserver / valoriser
- Bâtiment existant destiné à être préservé (rénovation, reconversion, ...)
- Bâtiment existant à démolir

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Maintenir voire renforcer les espaces boisées existants
  (excepté pour les besoins en accès, circulations, si précisé dans le corps de texte de l'OAP)
- Arbre(s) remarquable(s) à conserver
- Alignement d'arbres à créer
- Arborer l'espace
- Frange urbaine végétalisée à créer (haie vive multistrates)
- Talus à prendre en compte dans l'aménagement
- Elément spécifique à préserver (murets, talus, etc
- Secteur à tendance humide ou récupérant les eau de pluie par ruissellement
- Fossé à conserver / Noue à prévoir

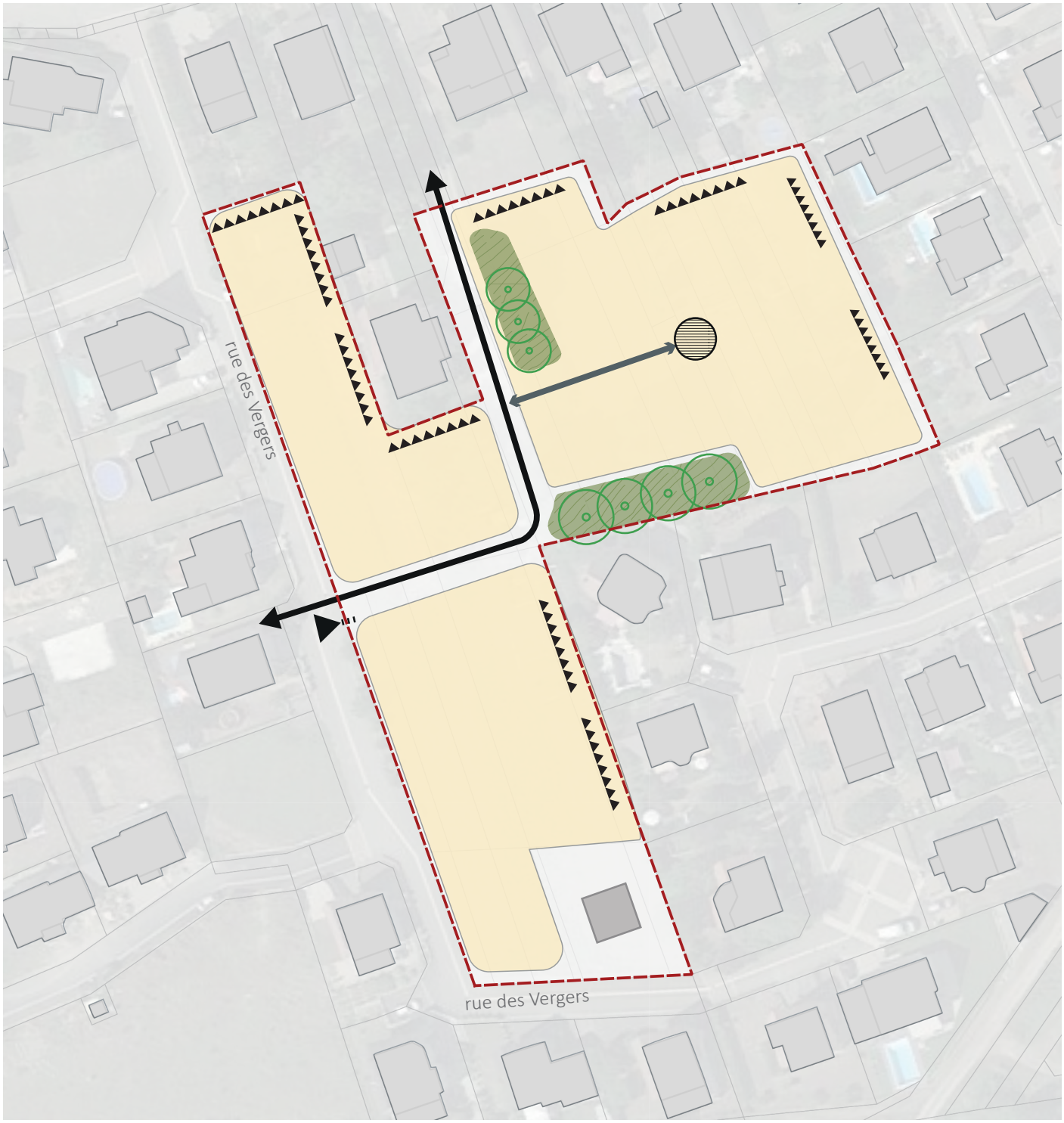
ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

- Voirie de desserte structurante/principale
- Voirie secondaire
- Liaison douce
  (Voie mixte, piste cyclable, voie piétonne)
- Passerelle existante à considérer dans l'organisation du maillage doux/viaire
- Emplacement de la voie à préciser en phase projet selon tracés proposés
- Amorce de desserte complémentaire
- Amorce de liaison douce complémentaire
- Accès à créer
- Aire de retournement

// Orientations d'aménagement et de Programmation

CONDITIONS GENERALES D'URBANISATION DU SECTEUR :

_Surface concernée : 0.9 ha
_Type de potentiel foncier : densification
_Echéancier d'ouverture à l'urbanisation : urbanisable dès approbation du PLUi-H
_Seuil d'ouverture à l'urbanisation : non concerné (zone U)
_Nombre de logements estimés : environ 8 logements
_Vocation du site et programmation : logement individuel et/ou groupé
_Part de logements aidés : se référer au règlement écrit et graphique



Les aménagements devront respecter les dispositions du règlement écrit et graphique du PLUi-H et être compatibles avec les OAP thématiques, les orientations de la partie ***I. Préambule*** du présent document ainsi qu'avec les orientations de la présente OAP sectorielle.

Typologie d'habitat et programmation

L'aménagement du site doit permettre d'encadrer la densification de ce coeur d'ilot végétalisé de manière qualitative et en cohérence avec le tissu urbain existant. A cette fin, le site devra accueillir uniquement de l'habitat individuel pavillonnaire (dans le coeur d'ilot), avec éventuellement une part d'habitat groupé le long de la rue des Vergers.

Dans tous les cas, le gabarit des constructions dans le coeur d'ilot ne devra pas dépasser "Rez-de-chaussée + 1 niveau" afin de s'intégrer harmonieusement avec les constructions voisines.

Principes d'accès, de desserte et aménagement des abords

La desserte interne de l'opération s'effectuera par une voirie principale à créer pemettant de relier la rue des vergers et le chemin existant au Nord (en direction de la rue des Jardins).Celle-ci devra intégrer sur toute sa longueur un espace réservé aux piétons d'au moins 1.40 mètres ainsi qu'une plateforme d'au moins 5.5 mètres.

Le maillage viaire réalisé permettra les entrées et sorties sur la rue des vergers (double-sens), qui sera l'accès principal au secteur. Le raccordement sur le chemin existant au Nord, d'une largeur réduite, sera quant à lui organisé en sens-unique (largeur minimale de 6 mètres incluant un espace piétons).

La desserte interne pourra être renforcée par une voie secondaire en impasse avec aire de retournement pour desservir les lots à l'Est. Cette voie doit être sufisamment dimensionnée dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères d'effectuer aisément un demi-tour.

Stationnement

La voirie principale devra intégrer du stationnement visiteurs, soit par poches latérales soit le long de la voirie en alternance avec les accès aux parcelles et des espaces verts et fosses de plantations.

Principes paysagers et environnementaux

L'aménagement du site cherchera à composer un maillage vert au sein de l'opération au travers de l'aménagement de plusieurs porosités végétales qui doivent former un ensemble cohérent (espaces de stationnement, espaces verts...). En limite avec le tissu résidentiel existant, il s'agira de traiter la transition au travers d'une haie d'essences variées et locales et/ou de jardins plantés (se référer à la palette végétale annexée au règlement écrit).

L'opération devra intégrer un accompagnement végétalisé de la voirie principale, notamment par la plantation d'arbres (espaces de stationnement, disposition ponctuelle...).

De manière générale, la végétation existante d'intérêt (dont arbres remarquables) devra être intégrée dans la conception du projet et être préservée autant que possible. En cas de plantations nouvelles, les essences végétales choisies devront être variées, non allergène et locales.

Les aménagements paysagers et les stationnements devront privilégier les revêtements perméables.

INNENHEIM

OAP - route de Barr (I_OAP_3)

// SITE ET SITUATION

Extrait du zonage

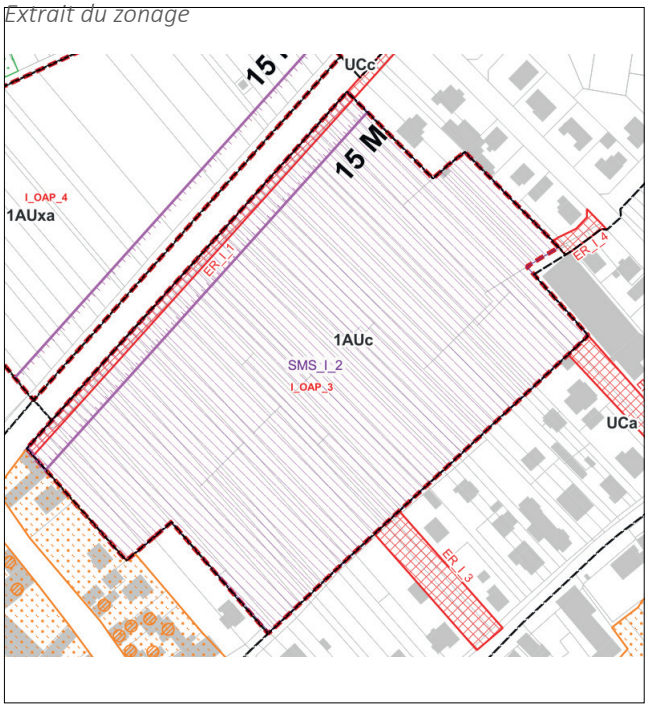




Tableau des risques et nuisances principaux présents sur le secteur	
Aléa inondation	**(X)**
Sites et sols pollués	**(X)**
Retrait - gonflement des argiles	√ *Aléa faible*
Risques technologiques	**(X)**
Radon	**(X)**
Coulée d'eaux boueuses	**(X)** *risque élevé*
Bruit	√ *PEB aéroport et infrastructures terrestrres (A35)*
Archéologie préventive	
Zone d'archéologie préventive	**(X)**

ENJEUX :

- Requalifier et marquer l'entrée de ville en préservant la silhouette du village
- Gérer et limiter les risques et les nuisances existantes depuis la Route de Barr et l'A35 (bruit, circulation)
- Maintenir des cônes de vues depuis la route de Barr sur le village (clocher, etc.)
- Mailler le nouveau quartier pour le connecter au village
- Prendre en compte la topographie pour définir la programmation
- Végétaliser le quartier et intégrer un espace vert collectif
- Limiter l'exposition aux risques et nuisances (bruit, coulées d'eaux boueuses)

// Légende

Secteur soumis à OAP

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

- Espace destiné à du logements individuels et/ou groupé
- Espace destiné à du logement intermédiaires et/ou collectifs
- Espace destiné à des activités économiques
- (1) Espace dédié à un usage spécifié dans le schéma et le corps du texte des OAP
- Espace naturel ou jardiné public ou privé à créer ou préserver (espace vert, transition végétale, etc.)
- Espace naturel ou jardiné public à créer ou préserver (espace vert, transition végétale, etc.)
- P Positionnement préférentiel d'un espace de stationnement
- Positionnement préférentiel pour un espace publ ou collectif aménagé (placette, square, espace ve etc.)
- Positionnement préférentiel pour une aire de jeu
- Positionnement préférentiel pour une zone de détente aménagée
- Espace dédié à l'accueil de la nouvelle maison de santé
- Espace dédié à la mise en place d'une offre en logemer dédiés aux séniors

ORIENTATIONS LIEES A L'IMPLANTATION ET A LA FORME URBAINE

- Assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines
  (jardin, haie vive multistrate, etc)
- Implantation spécifique
  orientation de la toiture ou du bâti
- Ligne de recul ou d'implantation du bâti par rapport à l'espace public
- Cône de vue à préserver / valoriser
- Bâtiment existant destiné à être préservé (rénovation, reconversion, ...)
- Bâtiment existant à démolir

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Maintenir voire renforcer les espaces boisées existants
  (excepté pour les besoins en accès, circulations, si précisé dans le corps de texte de l'OAP)
- Arbre(s) remarquable(s) à conserver
- Alignement d'arbres à créer
- Arborer l'espace
- Frange urbaine végétalisée à créer (haie vive multistrates)
- Talus à prendre en compte dans l'aménagement
- Elément spécifique à préserver (murets, talus, etc
- Secteur à tendance humide ou récupérant les eau de pluie par ruissellement
- Fossé à conserver / Noue à prévoir

ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

- Voirie de desserte structurante/principale
- Voirie secondaire
- Liaison douce
  (Voie mixte, piste cyclable, voie piétonne)
- Passerelle existante à considérer dans l'organisation du maillage doux/viaire
- Emplacement de la voie à préciser en phase projet selon tracés proposés
- Amorce de desserte complémentaire
- Amorce de liaison douce complémentaire
- Accès à créer
- Aire de retournement

// Orientations d'aménagement et de Programmation

CONDITIONS GENERALES D'URBANISATION DU SECTEUR :

_Surface concernée : 4ha
_Type de potentiel foncier : Extension
_Echéancier d'ouverture à l'urbanisation : A partir de 2033 et après l'achèvement d'au moins 75% des constructions prévues dans l'OAP IM GAENSHUEHL
_Seuil d'ouverture à l'urbanisation : totalité de chaque phase définie à l'OAP
_Densité brute minima le (surface totale) : 23 log/ha (soit une densité nette de 29 log/ha)
_Nombre de logements estimés : environ 90 logements
_Vocation du site et programmation : logements individuels, groupés, intermédiaires, collectifs
_Part de logements aidés : 25 %



Les aménagements devront respecter les dispositions du règlement écrit et graphique du PLUi-H et être compatibles avec les OAP thématiques, les orientations de la partie ***I. Préambule*** du présent document ainsi qu'avec les orientations de la présente OAP sectorielle.

Le secteur d'OAP est situé en partie Nord-Ouest dans une zone identifiée par l'État comme présentant un risque potentiel de coulées d'eaux boueuses Tout projet d'aménagement devra intégrer des mesures spécifiques visant à limiter la vulnérabilité des personnes et des biens : réalisation d'études hydrauliques et/ou géotechniques préalables, permettant d'affiner le diagnostic et de définir les dispositifs adaptés ; mise en œuvre de solutions d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle (noues, bassins végétalisés, tranchées drainantes…) et déconnexion des surfaces imperméabilisées du réseau unitaire ; traitement paysager des franges et des espaces publics permettant de ralentir et d'infiltrer les ruissellements (haies, noues, bandes enherbées, fossés tampons) ; conception urbaine favorisant la perméabilité des sols et la continuité des noues et bassins de rétention.

Phasage

L'opération devra être réalisée en deux tranches uniques maximum :

- phase 1 : 1,5 ha, urbanisable à partir de 2033 et après achèvement d'au moins 75% des constructions prévues dans l'OAP IM GAENSBUEHL.

- phase 2 : 2,5 ha, urbanisable quand 75% des permis de la première phase seront obtenus.

Risques et nuisances

La frange du site le long de la route de Barr se situe à un peu moins de 300 mètres de l'A35 située au Nord-Ouest du site. Un eujeu de limitation du bruit sera à prendre en compte lors de l'aménagement du secteur. Afin de limiter la propagation du bruit depuis l'A35 au sein du secteur et jusqu'au village en contre-bas, l'OAP entrée de ville, à destination d'activités et située en miroir de l'autre côté de la route de Barr, impose une orientation du bâti visant à faire écran. L'aménagement de ce secteur, ouvert à l'urbanisation dès approbation du PLUi, constituera une première étape de réduction des nuisances. A l'image de cette organisation, les projets devront favoriser tant que possible une oruientation du bâti parallèle à l'A35, notamment le long de la route de Barr et au niveau des constructions les plus denses. Cette organisation permettra également de constituer un front urbain homogène de part et d'autre de la route de Barr. Egalement, sur cette première ligne de bâti, les espaces exterieurs et les pièces de vie devront être préférentiellement orientés en direction du Sud-Est (à l'opposé de la source de bruit).

Concernant le risque de coulées d'eaux boueuses élevé présent, à l'image des orientations de l'OAP entrée de ville (zone d'activités) situé en contre-haut du site, la bande végétalisée et arborée le long de la route de Barr, en point haut du site et perpendiculairement à la pente devra intégrer une réflexion visant à réduire ce risque (bande enherbée, plantations adaptées et sens de plantation, ...). L'orientation des voiries, organisées perpendiculairement à la pente, et leurs accompagnements paysagers et de gestion des eaux de pluie (noues, plantations, etc.), devront également être envisagés dans la perspective de limiter ce risque.

Typologie d'habitat et programmation

Le site doit refléter une réelle mixité des formes urbaines et d'habitat. Pour cela, le site pourra accueillir des logements individuels, groupés, intermédiaires et collectifs. Il s'agira de prévoir une densité brute d'environ 23 logements à l'hectare (correspondant à environ 90 logements). L'habitat groupé, intermédiaire et collectif représentera environ 60% des logements produits sur la zone. La part de logements aidés est fixée à 25 % des nouveaux programmes de logements prévus dans la zone. Si l'opération est réalisée en plusieurs tranches, chaque tranche devra comporter minimum 25 % de logements aidés, ce jusqu'à atteinte de l'objectif total (25% du total des logements produits).

Armature urbaine et insertion architecturale

Compte tenu de l'enjeu fort de visibilité du projet, en surplomb du village et en situation d'entrée de ville, les nouvelles constructions devront chercher à reprendre les codes architecturaux locaux afin de s'intégrer harmonieusement au tissu bâti environnant, en recherchant une continuité de forme, de gabarit, implantation, avec notamment le tissu de centre bourg situé en limite ouest du site. A cette fin, l'habitat individuel et groupé devra présenter des toitures à deux pans à l'alsacienne. Concernant l'habitat intermédiaire et collectif, la typologie se limitera au maximum à « rez-de-chaussée +1+ combles». Les bâtiments collectifs de plus d'un étage pourront présenter une toiture-terrasse sous réserve que celle-ci soit végétalisée ou couverte par un complexe d'étanchéité gris et dont l'acrotère fera l'objet d'un traitement soulignant la corniche.

L'opération devra veiller à organiser et diversifier les formes d'habitat de manière à marquer l'entrée de ville tout en préservant la silhouette du village et les vues vers l'église via un travail fin d'épannelage et de création de fenêtres paysagères. Les formes d'habitat, le découpage des lots, l'implantation des constructions et les volumétries envisagées devront maintenir les cônes de vues mentionnées au schéma d'aménagement de l'OAP, notamment vers le clocher depuis la route de Barr, plus particulièrement sur la partie Est de l'opération.

Afin de limiter les nuisances avec la route de Barr et la zone d'activités au Nord, les nouvelles constructions devront être implantées avec un recul paysager de 15m minimum par rapport à l'emprise de la route départementale.

Afin de faciliter l'insertion du projet dans son environnement, il conviendra de privilégier l'implantation des logements moins denses de type individuels et/ou intermédiaire en limite des secteurs résidentiels. Cette gradation permettra d'opérer une transition douce avec le tissu urbain existant.

La volumétrie générale et le maillage de l'opération devront être cohérents avec celle de l'OAP « entrée de ville ZA Nord » au nord de la route de Barr.

Principes d'accès, de desserte et aménagement des abords

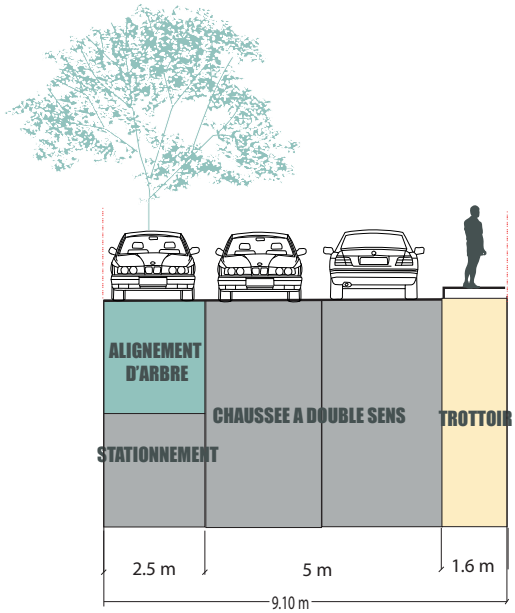
La desserte de l'opération s'organisera dans la continuité des emplacements réservés environnants et dédiés à la création de voies et/ou cheminements doux. Ceux-ci permettront de mailler le nouveau quartier pour le connecter au reste du village et aux quartiers avoisinants. Pour des raisons de sécurité, les accès carrossés sur la route de Barr seront proscrits. Toutefois, deux accès piétons/cycles minimum devront être organisés depuis le projet vers cette voie verte, dont l'un des deux devra se positionner dans l'angle Ouest du projet (Route de Barr / RD 147) pour faciliter l'accès à l'arrêt de bus existant.

Au Nord de l'opération, tout du long de la route de Barr, le projet devra également prévoir une liaison douce (cheminements doux et piste cyclable) dotée d'un aménagement paysager. Au Sud de l'opération, la création d'un cheminement doux s'appuiera sur le chemin rural existant et s'inscrira dans la continuité de l'emplacement réservé prévu au règlement graphique.

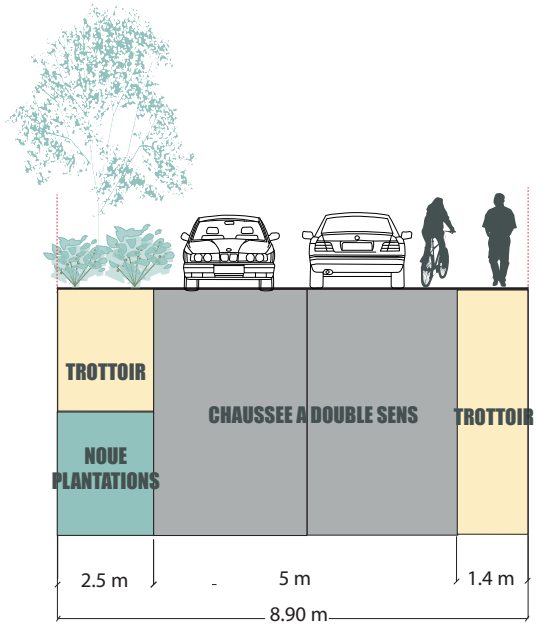
Le bouclage interne s'organisera autour de deux voies structurantes orientées Nord /Sud et Est-Ouest permettant de desservir l'opération depuis les rue des Roses et la rue du Général de Gaulle au Nord-Est et à l'Ouest. Ces voies stucturantes devront intégrer un trottoirs minimum et intégrer du stationnement longitudinal ainsi qu'un alignement d'arbres à moyen/grand développement.

Des voies secondaires permettront d'assurer les bouclages internes et pourront être complétées par des voies de desserte locale des lots. Elles devront également prévoir un espace piéton ainsi que des plantations.

Le gabarit des voies devra respecter les schémas de principes énoncés ci-dessous et être cohérent avec la



Plateforme d'une voie structurante : largeur totale 9.10 m



Plateforme de voie secondaire : largeur minumum de 8.90 m

fonction de desserte.

Stationnement

Le projet devra organiser le besoin en stationnement au sein de l'opération.

Pour les voiries structurantes, les plateformes doivent comporter du stationnement latéral public en alternance avec les accès aux parcelles, les espaces verts et fosses de plantations. Pour les voiries secondaires, des poches de stationnement visiteurs devront être intégrées régulièrement afin d'éviter le stationnement sauvage.

Principes paysagers et environnementaux

L'aménagement du site cherchera à composer un maillage végétal dense et structuré au sein de l'opération. La présence de végétation a en effet vocation a être une composante majeure du futur quartier, visant plusieurs objectifs :

- Renforcer la qualité urbaine et la qualité de vie au sein du futur quartier,

- Limiter l'exposition aux nuisances (trafic et bruit depuis la route de Barr et l'A35 mais aussi depuis la future zone d'activités voisine) et réduire le risque de coulée d'eaux boueuses présent sur le secteur,

- Améliorer le confort thermique et climatique au sein du quartier, y compris au niveau des espaces verts et collectifs (aire de jeux, ...),

- Participer à marquer et améliorer l'entrée de ville depuis la Route de Barr, en écho aux orientations d'aménagements définies à l'OAP entrée de ville située en face du site sur la Route de Barr.

Cette trame verte devra être matérialisée tant au niveau des espaces verts privés qu'au niveau des voiries et des différents espaces publics qui composent le secteur (espaces de stationnement, espaces verts, espaces de gestion

des eaux de pluie, ...). Le tout devra former un ensemble cohérent et continu structurant le quartier.

Ainsi, il s'agira de :

- Traiter les transitions avec le tissu résidentiel existant par des haies d'essences variées et locales et/ou de jardins plantés (se référer à la palette végétale annexée au règlement écrit du PLUi-H).

- Le long de la route de Barr, prévoir une végétalisation d'une largeur minimale de 15m cheminement inclus, organisé afin de maintenir les cônes de vues définis. Cet accompagnement végétal perpendiculaire à la pente et situé en point haut du site permettra de limiter les nuisances, marquer l'entrée de ville mais également de limiter les phénomènes de coulées d'eaux boueuses vers le futur quartier. Elle devra donc être multistrates. Le choix des essences notamment arborée devra se faire en écho aux plantations présentes ou envisagées de l'autre côté de la route de Barr au niveau de la future zone d'activités, afin de créer un accompagnement végétal cohérent de part et d'autre de l'entrée de ville.

- L'opération devra prévoir un espace vert public paysager à proximité d'une entrée structurante du site faire le lien avec le centre-bourg et la zone d'équipements à proximité. celui-ci aura une surface minimale de 1500m2.

- Afin de préserver les ouvertures visuelles sur le bourg depuis la route de Barr, le projet prévoira une frange jardinée en limite Nord-Est du site.

- Les aménagements de gestion des eaux de pluie (noues végétalisées, ...) devront favoriser une implantation perpendiculaire à la pente afin de limiter le risque de coulées de boues.

De manière générale, la végétation existante d'intérêt devra être intégrée dans la conception du projet et être préservée autant que possible. En cas de plantations nouvelles, les essences végétales choisies devront être variées, non allergène et locales (se référer à la palette végétale annexée au règlement écrit).

Les aménagements paysagers et les stationnements devront privilégier les revêtements perméables.

Gestion des déchets

Un espace pour des conteneurs enterrés et une borne biodéchet devra être prévu à proximité de l'espace vert public en entrée Est du site. Cet espace devra avoir une emprise de 6x2m minimum et être directement accessible depuis la voie structurante.

// Légende

Secteur soumis à OAP

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

- Espace destiné à du logements individuels et/ou groupé
- Espace destiné à du logement intermédiaires et/ou collectifs
- Espace destiné à des activités économiques
- (1) Espace dédié à un usage spécifié dans le schéma et le corps du texte des OAP
- Espace naturel ou jardiné public ou privé à créer ou préserver (espace vert, transition végétale, etc.)
- Espace naturel ou jardiné public à créer ou préserver (espace vert, transition végétale, etc.)
- P Positionnement préférentiel d'un espace de stationnement
- Positionnement préférentiel pour un espace publ ou collectif aménagé (placette, square, espace ve etc.)
- Positionnement préférentiel pour une aire de jeu
- Positionnement préférentiel pour une zone de détente aménagée
- Espace dédié à l'accueil de la nouvelle maison de santé
- Espace dédié à la mise en place d'une offre en logemer dédiés aux séniors

ORIENTATIONS LIEES A L'IMPLANTATION ET A LA FORME URBAINE

- Assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines
  (jardin, haie vive multistrate, etc)
- Implantation spécifique
  orientation de la toiture ou du bâti
- Ligne de recul ou d'implantation du bâti par rapport à l'espace public
- Cône de vue à préserver / valoriser
- Bâtiment existant destiné à être préservé (rénovation, reconversion, ...)
- Bâtiment existant à démolir

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Maintenir voire renforcer les espaces boisées existants
  (excepté pour les besoins en accès, circulations, si précisé dans le corps de texte de l'OAP)
- Arbre(s) remarquable(s) à conserver
- Alignement d'arbres à créer
- Arborer l'espace
- Frange urbaine végétalisée à créer (haie vive multistrates)
- Talus à prendre en compte dans l'aménagement
- Elément spécifique à préserver (murets, talus, etc
- Secteur à tendance humide ou récupérant les eau de pluie par ruissellement
- Fossé à conserver / Noue à prévoir

ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

- Voirie de desserte structurante/principale
- Voirie secondaire
- Liaison douce
  (Voie mixte, piste cyclable, voie piétonne)
- Passerelle existante à considérer dans l'organisation du maillage doux/viaire
- Emplacement de la voie à préciser en phase projet selon tracés proposés
- Amorce de desserte complémentaire
- Amorce de liaison douce complémentaire
- Accès à créer
- Aire de retournement

INNENHEIM

OAP - entrée de ville (I_OAP_4)

// SITE ET SITUATION

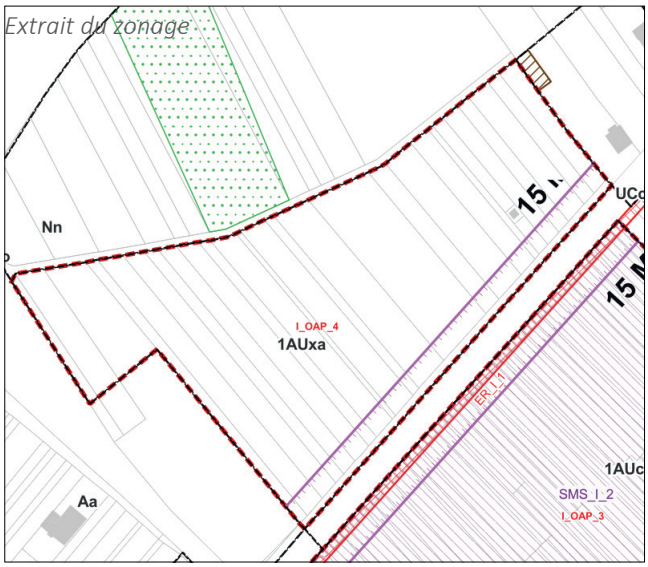




Tableau des risques et nuisances principaux présents sur le secteur	
Aléa inondation	**(X)**
Sites et sols pollués	**(X)**
Retrait - gonflement des argiles	√ *Aléa faible*
Risques technologiques	**(X)**
Radon	**(X)**
Coulée d'eaux boueuses	√ *Risque modéré et élevé*
Bruit (PEB ou infrastructures terrestres)	√ *PEB aéroport et infrastructures terrestrres (A35)*
Archéologie préventive	
Zone d'archéologie préventive	**(X)**

ENJEUX :

- Requalifier l'entrée de ville depuis la RD 147 au travers d'une opération de mixité fonctionnelle (activités artisanales et industrielles, aire de covoiturage et espace vert de détente)
- Gérer les risques et les nuisances à proximité de l'A35 au Nord de l'opération et participer à atténuer les nuisances du futur quartier d'habitat au Sud de la zone
- Traiter de manière urbaine et qualitative les abords de la Route de Barr avec un accompagnement paysager
- Préserver la végétation en place (limite Est) et travailler la lisière agri-urbaine en limite Nord de l'opération
- Connecter la zone d'activités au tissu urbain existant (liaisons douces)

// Légende

Secteur soumis à OAP

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

- Espace destiné à du logements individuels et/ou groupé
- Espace destiné à du logement intermédiaires et/ou collectifs
- Espace destiné à des activités économiques
- (1) Espace dédié à un usage spécifié dans le schéma et le corps du texte des OAP
- Espace naturel ou jardiné public ou privé à créer ou préserver (espace vert, transition végétale, etc.)
- Espace naturel ou jardiné public à créer ou préserver (espace vert, transition végétale, etc.)
- P Positionnement préférentiel d'un espace de stationnement
- Positionnement préférentiel pour un espace publ ou collectif aménagé (placette, square, espace ve etc.)
- Positionnement préférentiel pour une aire de jeu
- Positionnement préférentiel pour une zone de détente aménagée
- Espace dédié à l'accueil de la nouvelle maison de santé
- Espace dédié à la mise en place d'une offre en logemer dédiés aux séniors

ORIENTATIONS LIEES A L'IMPLANTATION ET A LA FORME URBAINE

- Assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines
  (jardin, haie vive multistrate, etc)
- Implantation spécifique
  orientation de la toiture ou du bâti
- Ligne de recul ou d'implantation du bâti par rapport à l'espace public
- Cône de vue à préserver / valoriser
- Bâtiment existant destiné à être préservé (rénovation, reconversion, ...)
- Bâtiment existant à démolir

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Maintenir voire renforcer les espaces boisées existants
  (excepté pour les besoins en accès, circulations, si précisé dans le corps de texte de l'OAP)
- Arbre(s) remarquable(s) à conserver
- Alignement d'arbres à créer
- Arborer l'espace
- Frange urbaine végétalisée à créer (haie vive multistrates)
- Talus à prendre en compte dans l'aménagement
- Elément spécifique à préserver (murets, talus, etc
- Secteur à tendance humide ou récupérant les eau de pluie par ruissellement
- Fossé à conserver / Noue à prévoir

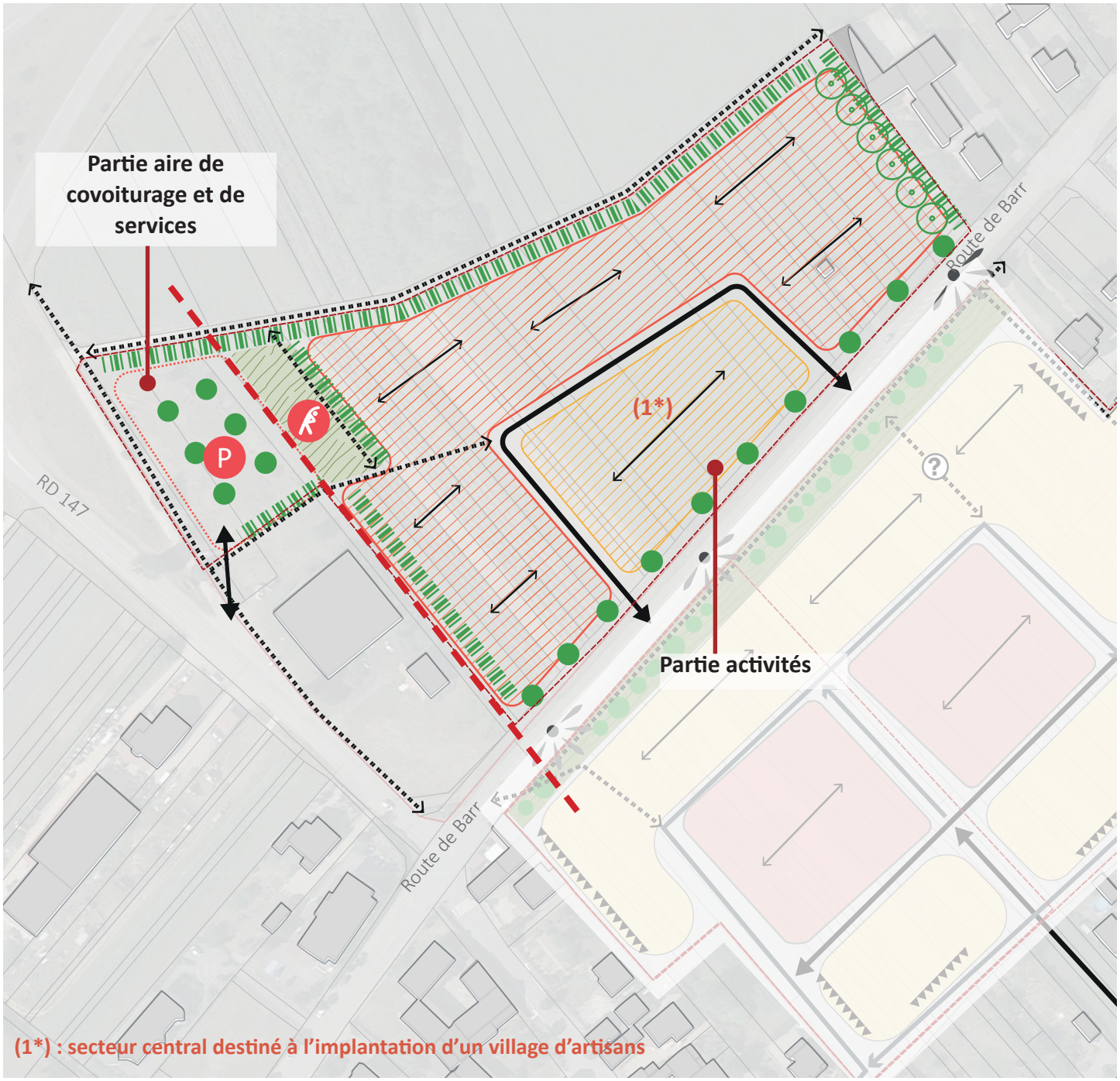
ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

- Voirie de desserte structurante/principale
- Voirie secondaire
- Liaison douce
  (Voie mixte, piste cyclable, voie piétonne)
- Passerelle existante à considérer dans l'organisation du maillage doux/viaire
- Emplacement de la voie à préciser en phase projet selon tracés proposés
- Amorce de desserte complémentaire
- Amorce de liaison douce complémentaire
- Accès à créer
- Aire de retournement

// Orientations d'aménagement et de Programmation

CONDITIONS GENERALES D'URBANISATION DU SECTEUR :

_Surface concernée : 3.1 ha
_Type de potentiel foncier : Extension
_Echéancier d'ouverture à l'urbanisation :2030
_Seuil d'ouverture à l'urbanisation : Totalité de la partie dédiée à l'activité (hors secteur dédié à l'aire de covoiturage)
_Vocation du site et programmation : activités économiques industrielles et artisanales, aire de covoiturage à l'ouest



Les aménagements devront respecter les dispositions du règlement écrit et graphique du PLUi-H et être compatibles avec les OAP thématiques, les orientations de la partie ***I. Préambule*** du présent document ainsi qu'avec les orientations de la présente OAP sectorielle. Le secteur d'OAP est situé dans une zone identifiée par l'État comme présentant un risque potentiel de coulées d'eaux boueuses Tout projet d'aménagement devra intégrer des mesures spécifiques visant à limiter la vulnérabilité des personnes et des biens : réalisation d'études hydrauliques et/ou géotechniques préalables, permettant d'affiner le diagnostic et de définir les dispositifs adaptés ; mise en œuvre de solutions d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle (noues, bassins végétalisés, tranchées drainantes…) et déconnexion des surfaces imperméabilisées du réseau unitaire ; traitement paysager des franges et des espaces publics permettant de ralentir et d'infiltrer les ruissellements (haies, noues, bandes enherbées, fossés tampons) ; conception urbaine favorisant la perméabilité des sols et la continuité des noues et bassins de rétention

Phasage

La partie du site destinée au développement économique est urbanisable dès approbation du PLUi-H dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble unique. L'espace vert de détente situé au Nord-Ouest derva être réalisé dans le cadre de cette opération.

La partie destinée à la réalisation de l'aire de covoiturage et de services pourra constituer une tranche à part.

Programmation de l'opération

L'opération vise à requalifier l'entrée de ville Nord au travers d'une opération de mixité fonctionnelle constituée d'activités artisanales et industrielles, d'une aire de covoiturage et de services et d'un espace vert de détente. L'aire de covoiturage comportera au moins 20 places de stationnement pour véhicules légers.

Le centre du secteur sera dédié à la création d'un village d'artisans. Pour ce faire, l'opération devra permettre la création de petites parcelles ou d'un tènement foncier permettant l'installation de bâtiments mitoyens pour la mise en place de petites cellules de transformation et de stockage.

En périphérie du village d'artisan, la zone sera dédiée à l'implantation d'entreprises nécessitant un foncier plus important et dont les nuisances et besoins logistiques ne permettent pas une implantation en centre-bourg.

Au Nord-Ouest du site et en front de la RD 147, le projet prévoit une aire de covoiturage et de services paysagère.

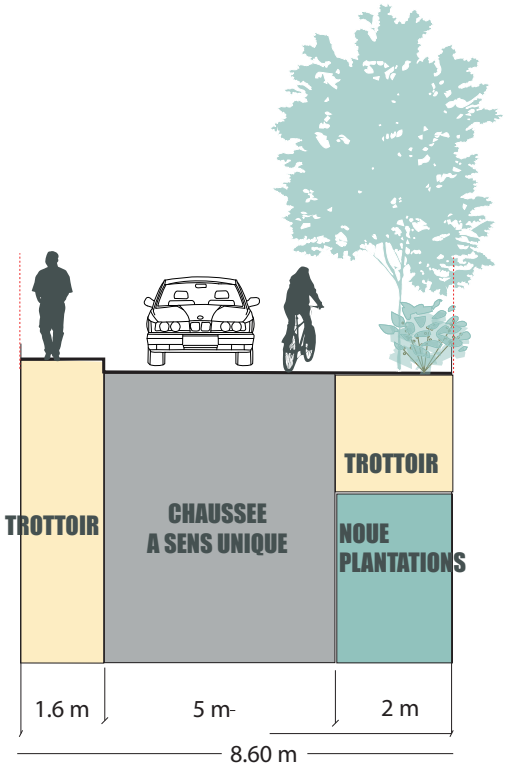
Principes d'aménagement - partie activités économiques

Le traitement visuel du projet devra être soigné depuis la Route de Barr, axe structurant d'entrée de ville. Les façades, aménagements extérieurs et paysagers devront être de qualité du côté de cet axe afin d'assurer une qualité générale au projet et une bonne intégration paysagère.

Le long de la Route de Barr, le projet devra intégrer un alignement d'arbres à moyen-grand développement pour accompagner l'intégration du projet depuis cet axe structurant. Ces arbres seront plantés tous les 10 mètres environ pour créer une continuité. Le choix de l'essence pourra se faire pour favoriser un intérêt paysager aux 4 saisons (feuillages d'automne).

Afin de limiter les nuisances de l'A35 au niveau du futur quartier résidentiel adjacent, les bâtiments devront privilégier une implantation en parallèle de la Route de Barr permettant de faire écran au bruit.

La desserte principale du site se fera par une nouvelle voie en bouclage depuis la Route de Barr. Le tracé proposé devra permettre la desserte sécurisée pour l'ensemble des usagers (poids-lourds, voiture, piéton, vélos…) de l'ensemble de la zone et ainsi anticiper les phases suivantes en cas d'urbanisation en 2 phases du secteur. Celle-ci pourra prendre la forme d'une voie à sens unique (entrée / sortie distinctes depuis la route de Barr) si cette organisation est de nature a simplifier les aménagements d'accès. Dans ce cas, le contre-sens cyclable devra être qualitativement intégré. Le gabarit de cette voie devra respecter le schéma de principe énoncé ci-dessous et être cohérent avec la fonction de desserte. Cette voirie structurante devra intégrer à minima un trottoir d'1.60m de



Plateforme avec voirie à sens unique : largeur totale 8.60 m

large et un alignement d'arbres sur tout le tracé.

Les aménagements devront prévoir la création d'un espace public paysager au bénéfice de tous les usagers de la zone comprenant un espace de pique-nique et des espaces verts boisés. Il se situera à proximité de l'aire de covoiturage et de services pour participer à la végétalisation de l'entrée de ville.

Les aménagements devront chercher à limiter l'imperméabilisation des sols. Les espaces libres de constructions ou qui ne sont pas dédiés aux accès et au stationnement devront être traitées de façon paysagère.

Principes d'aménagement - aire de covoiturage

L'aire positionnée en entrée d'agglomération participera à marquer l'entrée de ville de la commune depuis la RD 147/route de Duttlenheim. Aussi, le traitement paysager de cet espace devra être particulièrement soigné, notamment par une végétalisation importante du site et une limitation de l'imperméabilisation du sol. Les éventuels espaces de circulation piétons/cycles structurant le site devront être différenciés et matérialisés afin d'améliorer le confort et la sécurité des usagers.

L'aménagement devra prévoir des bornes de recharge pour véhicules électriques en libre accès.

L'accès se réalisera de manière autonome directement depuis la RD 147 par une amorce existante.

Cet espace devra intégrer du stationnement cyclable de qualité (clos, couvert, sécurisé) afin de faciliter l'intermodalité et éventuellement disposer d'une borne d'entretien des cycles (pompe de gonflage, …).

Un espace pourra également être réservé à des casiers libre-service pour la vente directe (pain, légumes, etc.).

Liaisons douces à créer/préserver

Le cheminement piéton existant le long de la zone au Nord devra être préservé afin de conserver le maillage de sentiers de randonnée. Il sera connecté aux cheminements prévus au sein de la zone via l'espace vert public.

Le long de la RD 147, la piste cyclable devra emprunter en priorité des espaces sécurisés. Elle devra permettre de compléter le maillage d'itinéraires cyclables sécurisés en direction de Duttlenheim mais égalemennt relier l'aire

de covoiturage au village et à l'arrêt de bus présent (intersection Route de Barr / RD 147).

Principes paysagers et environnementaux généraux

Une transition végétale multistrate sera plantée en arrière du site pour ménager l'intégration paysagère de la zone dans le grand paysage et réduire les risques de coulées d'eaux boueuses, ainsi que sur le côté Nord-Est du site afin de ménager la transition avec les habitations existantes. Cette frange Nord-Est étant déjà partiellement végétalisée avec des arbres fruitiers existants, l'aménagement devra intégrer le maintien des sujets constitués déjà en place et avoir au minimum 6 mètres d'épaisseur.

Les haies vives multistrates doivent être composées d'essences locales non allergènes et favorables à la biodiversité (se référer à la palette végétale annexée au règlement écrit du PLUi-H).

Réseaux

La défense incendie devra être assurée avec un débit de 120m3/h pendant 2h minimum. Celle-ci devra s'organiser soit via un raccordement au réseau existant, soit via un réservoir de défense incendie au sein de la zone.


Aco
Aa
Al
Nl
Nm
Ng
A-Steed

KRAUTERGERSHEIM

CODE	NOM DU SECTEUR	VOCATION
K_OAP_1	ZA Ehn 2	Economie
K_OAP_2	Rue des Courlis	Habitat
K_OAP_3	Rue du Stade	Habitat
K_OAP_4	Secteur choucrouterie	Habitat
K_OAP_5	Entrée de ville	Habitat

KRAUTERGERSHEIM

OAP - ZA de l'Ehn 2 (K_OAP_1)
OAP - Rue des Courlis (K_OAP_2)

// SITE ET SITUATION

Extrait du zonage

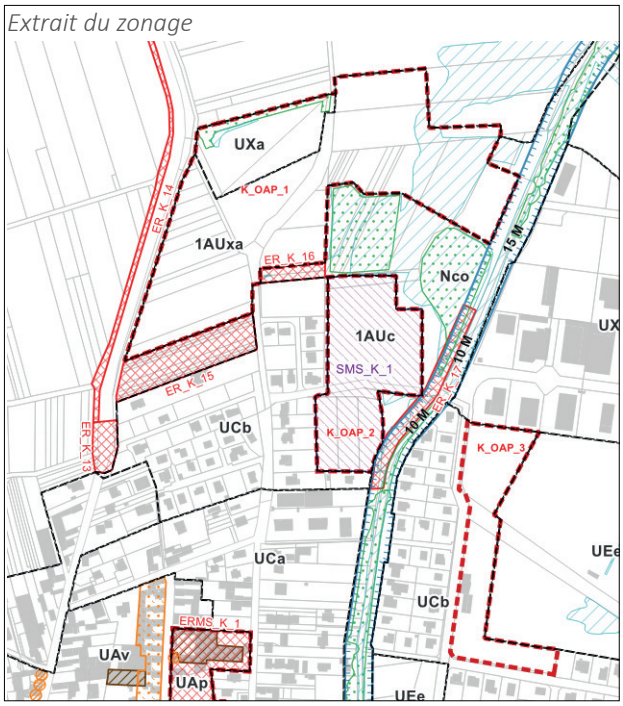




Tableau des risques et nuisances principaux présents sur le secteur	
Aléa inondation	**(X)**
Sites et sols pollués	**(X)**
Retrait - gonflement des argiles	√ *Aléa moyen*
Risques technologiques	**(X)**
Radon	**(X)**
Coulée d'eaux boueuses	**(X)**
Bruit (PEB ou infrastructures terrestres)	**(X)**
Archéologie préventive	
Zone d'archéologie préventive	**(X)**

ENJEUX :

- Encadrer le devenir du secteur Nord-Est de la commune dans le cadre d'une vision d'ensemble
- Améliorer la desserte du quartier en permettant le réccordement plus direct des zones d'activités à l'A35 via la RD 215 pour réduire le trafic de transit au sein du village
- Préserver les boisements humides et les zones inondables au Nord de l'urbanisation
- Valoriser la trame verte et bleue de l'Ehn à des fins d'agrément
- Mailler le secteur en cheminements doux en s'appuyant sur le réseau existant et les points d'intérêts à desservir (Pôle sportif, bords de l'Ehn, décheterie, liaison au centre-bourg)
- Gérer le phasage des opérations en lien avec les enjeux de desserte et de réorganisation du pôle sportif
- Traiter les diverses transitions avec les espaces résidentiels existants et avec les secteurs d'activités

// Légende

Secteur soumis à OAP

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

- Espace destiné à du logements individuels et/ou groupé
- Espace destiné à du logement intermédiaires et/ou collectifs
- Espace destiné à des activités économiques
- (1) Espace dédié à un usage spécifié dans le schéma et le corps du texte des OAP
- Espace naturel ou jardiné public ou privé à créer ou préserver (espace vert, transition végétale, etc.)
- Espace naturel ou jardiné public à créer ou préserver (espace vert, transition végétale, etc.)
- P Positionnement préférentiel d'un espace de stationnement
- Positionnement préférentiel pour un espace publ ou collectif aménagé (placette, square, espace ve etc.)
- Positionnement préférentiel pour une aire de jeu
- Positionnement préférentiel pour une zone de détente aménagée
- Espace dédié à l'accueil de la nouvelle maison de santé
- Espace dédié à la mise en place d'une offre en logemer dédiés aux séniors

ORIENTATIONS LIEES A L'IMPLANTATION ET A LA FORME URBAINE

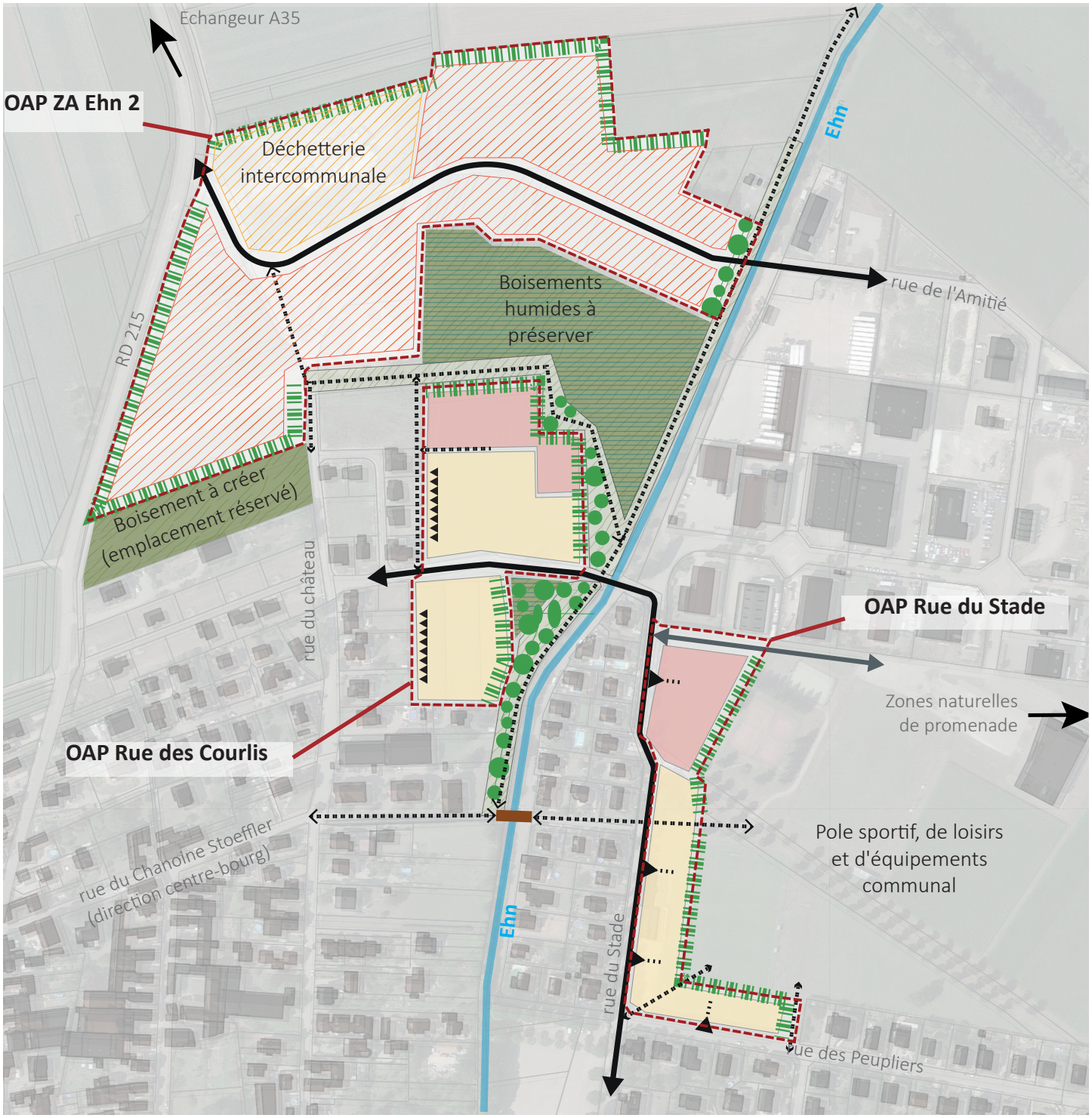
- Assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines
  (jardin, haie vive multistrate, etc)
- Implantation spécifique
  orientation de la toiture ou du bâti
- Ligne de recul ou d'implantation du bâti par rapport à l'espace public
- Cône de vue à préserver / valoriser
- Bâtiment existant destiné à être préservé (rénovation, reconversion, ...)
- Bâtiment existant à démolir

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Maintenir voire renforcer les espaces boisées existants
  (excepté pour les besoins en accès, circulations, si précisé dans le corps de texte de l'OAP)
- Arbre(s) remarquable(s) à conserver
- Alignement d'arbres à créer
- Arborer l'espace
- Frange urbaine végétalisée à créer (haie vive multistrates)
- Talus à prendre en compte dans l'aménagement
- Elément spécifique à préserver (murets, talus, etc
- Secteur à tendance humide ou récupérant les eau de pluie par ruissellement
- Fossé à conserver / Noue à prévoir

ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

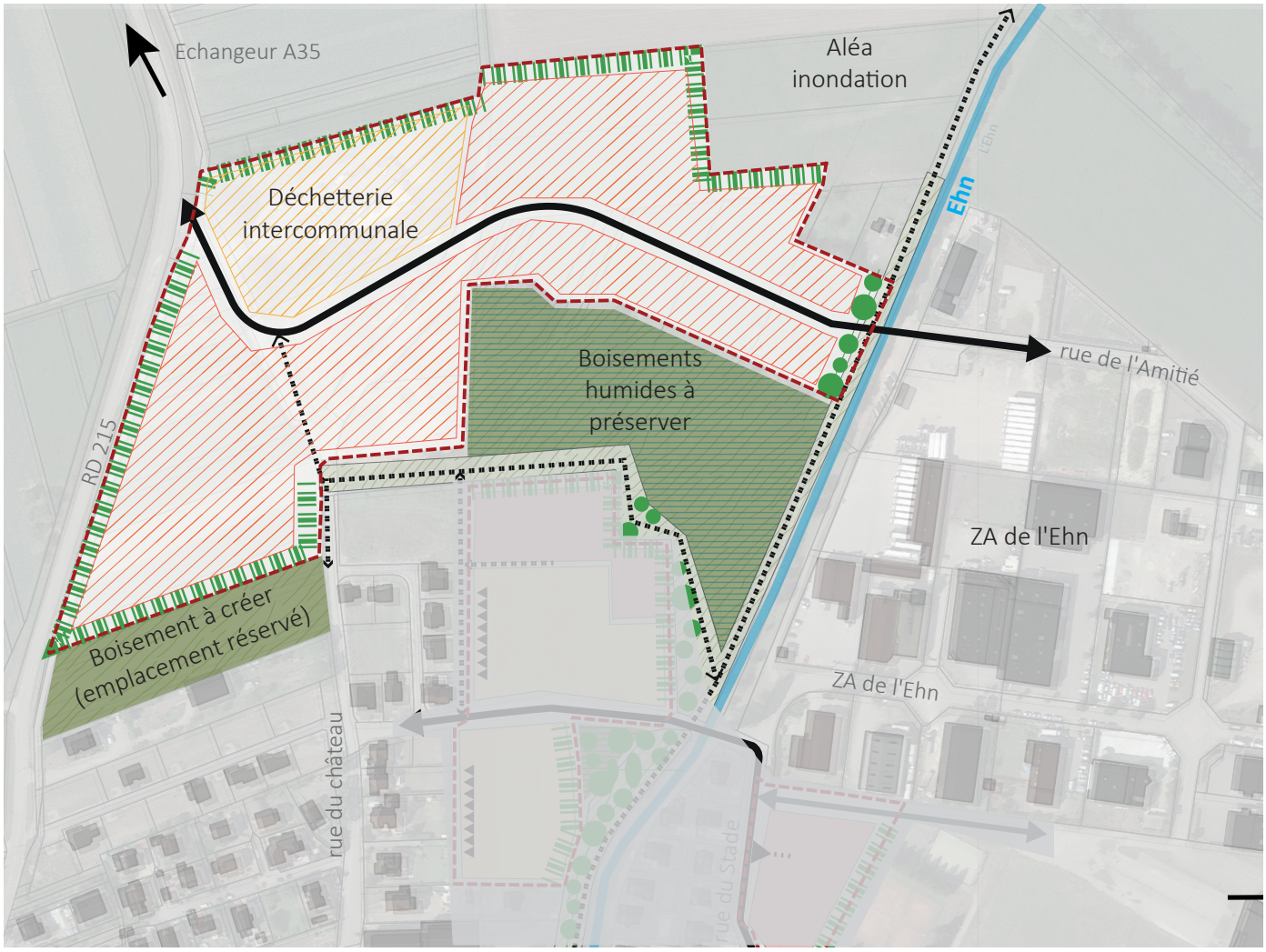
- Voirie de desserte structurante/principale
- Voirie secondaire
- Liaison douce
  (Voie mixte, piste cyclable, voie piétonne)
- Passerelle existante à considérer dans l'organisation du maillage doux/viaire
- Emplacement de la voie à préciser en phase projet selon tracés proposés
- Amorce de desserte complémentaire
- Amorce de liaison douce complémentaire
- Accès à créer
- Aire de retournement


Echangeur A35
OAP ZA Ehn 2
Déchetterie intercommunale
Boisements humides à préserver
Boisement à créer (emplacement réservé)
RD 215
rue du château
rue de l'Amitié
Ehn
OAP Rue du Stade
Zones naturelles de promenade
OAP Rue des Courlis
rue du Chanoine Stoeffler (direction centre-bourg)
Pole sportif, de loisirs et d'équipements communal
rue du Stade
rue des Peupliers

OAP ZA EHN 2 (K_OAP_1)

_Surface concernée : 5.9 ha dont 4.9ha en zone IAU
_Type de potentiel foncier : densification et extension
_Echéancier d'ouverture à l'urbanisation : Urbanisable dès approbation du PLUi-H
_Seuil d'ouverture à l'urbanisation : Totalité de la zone IAU. Zone U non concernée
_Vocation du site et programmation : activités économiques industrielles et artisanales et équipements publics

// Orientations d'aménagement et de Programmation



OAP ZA EHN 2 (K_OAP_1)

Les aménagements devront respecter les dispositions du règlement écrit et graphique du PLUi-H et être compatibles avec les OAP thématiques, les orientations de la partie ***I. Préambule*** du présent document ainsi qu'avec les orientations de la présente OAP sectorielle.

Phasage

L'aménagement de la zone devra se réaliser dans le cadre d'une opération d'aménagement unique sur la totalité du secteur pour en garantir la cohérence d'ensemble.

Typologie des construtions et programmation

La zone est destinée à renforcer l'offre économique existante sur la ZA de l'Ehn existante à l'Est de l'Ehn. Elle doit notamment permettre la réalisation de la connexion viaire manquante entre la rue de l'Amitié et la RD 215 (voirie structurante Est-Ouest) permettant aux véhicules de rejoindre de manière plus directe l'A35, diminuant ainsi le trafic de transit au sein du village. Une déchetterie intercommunale existe au sein du périmètre d'OAP, aussi une partie de l'emprise pourra également être consacrée à son extension.

Zone humide, armature urbaine et insertion architecturale

L'aménagement prendra en compte la présence d'une zone humide traversant le site et de l'Ehn (se référer aux prescriptions règlementaires associées au règlement écrit et graphique). Si des espaces verts et/ou de gestion des eaux sont à prévoir au sein de l'opération, ceux-ci devront dans la mesure du possible être localisés en concordance avec la zone humide existante.

Les boisements humides existants au Sud-Est du secteur (aulnaie marécageuse) devront dans tous les cas être maintenus et préservés de toute occupation. Ils pourront toutefois faire l'objet de valorisations écologiques visant à améliorer/restaurer leur fonctionnement, par exemple dans le cadre de la mise en oeuvre d'éventuelles mesures compensatoires liées au projet.

Par ailleurs, la frange Ouest du secteur, en bordure de RD 215, est située en entrée de ville Nord de la commune. Aussi, les aménagements, architectures et accompagnements paysagers devront être particulièrement travaillés depuis cet axe pour participer à la structuration et la mise en valeur qualitative de l'entrée de ville, tout en évitant un effet vitrine (qualité et uniformité architecturales, typologie du bâti, orientation des façades, création d'un cordon végétal arboré et multistrate, maintien d'un recul des constructions, etc.).

Principes d'accès, de desserte et aménagement des abords

Le site du projet sera accessible selon un axe structurant Est/Ouest visant à finaliser le tronçon viaire manquant entre la ZA de l'Ehn / rue de l'Amitié et la RD 215. A proximité de la RD 215, celle-ci devra s'appuyer sur la voirie d'accès à la déchetterie existante. A l'Est, son raccordement à la rue de l'Amitié nécessitera la réalisation d'un ouvrage de traversée de l'Ehn.

La desserte interne pourra être renforcée par un réseau de voies secondaires qui devront limiter dans la mesure du possible les fonctionnements en impasses.

Le maillage viaire devra être suffisamment dimensionné pour le trafic des poids lourds et muni de trottoir.

En complément, des liaisons douces devront être organisées :

- l'une permettant de relier la RD 215 (via la voie structurante) à la rue du Château,

- l'autre assurant la continuité du cheminement le long des berges de l'Ehn.

Le gabarit des voies structurantes devra respecter les schémas de principes énoncés ci-dessous puis être cohérent avec la fonction de desserte.

Stationnement

Les stationnements pourront être mutualisés afin d'optimiser les usages du foncier sur la zone.

Principes paysagers et environnementaux

L'aménagement du site cherchera à composer un maillage vert au sein de l'opération au travers de l'aménagement de plusieurs espaces publics végétalisés formant un ensemble cohérent (espaces de stationnement, espaces verts...). En limite Nord et Ouest, il s'agira de traiter l'entrée de ville et la transition avec la zone agricole au travers d'une épaisse frange vétalisée constituée d'une haie d'essences variées et locales et/ou de jardins plantés.

Le long de la RD, cette frange devra comporter des arbres d'alignement à moyen/grand développement. pour accompagner l'intégration du projet depuis cet axe structurant. Ces arbres seront plantés tous les 10 mètres environ pour créer une continuité. Le choix de l'essence pourra se faire pour favoriser un intérêt paysager aux 4 saisons (feuillages d'automne).

La voie structurante devra intégrer un accompagnement végétalisé notamment par la plantation d'arbres.

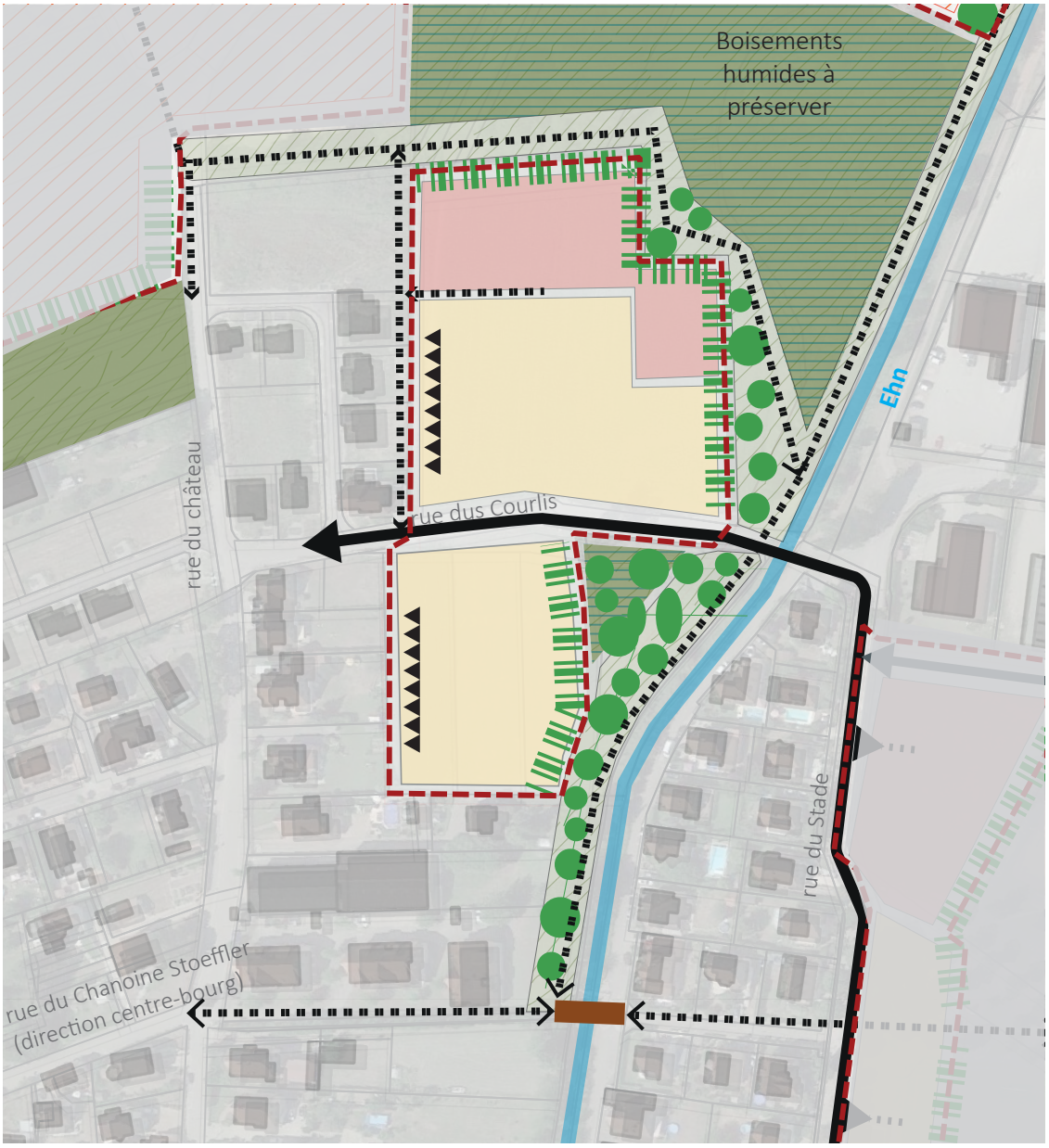
De manière générale, la végétation existante d'intérêt devra être intégrée dans la conception du projet et être préservée autant que possible. En cas de plantations nouvelles, les essences végétales choisies devront être variées, non allergène et locales (se référer à la palette végétale annexée au règlement).

Les aménagements paysagers et les stationnements devront privilégier les revêtements perméables.

OAP - Rue des Courlis (K_OAP_2)

_Surface concernée : 1.6ha
_Type de potentiel foncier : extension
_Echéancier d'ouverture à l'urbanisation : A partir de 2035 et après l'achèvement d'au moins 75% des constructions prévues dans l'OAP "entrée de ville"
_Seuil d'ouverture à l'urbanisation : Totalité de la zone
_Densité de logements brute attendue : 18 log/ha (soit densité nette de 23 lgts/ha)
_Nombre de logements estimés : environ 28 logements
_Vocation du site et programmation mixte : logements individuels, groupés, intermédiaires et collectifs
_Part de logements aidés : 25%

// Orientations d'aménagement et de Programmation



OAP - Rue des Courlis (K_OAP_2)

Les aménagements devront respecter les dispositions du règlement écrit et graphique du PLUi-H et être compatibles avec les OAP thématiques, les orientations de la partie ***I. Préambule*** du présent document ainsi qu'avec les orientations de la présente OAP sectorielle.

Phasage

L'aménagement de la zone devra se réaliser dans le cadre d'une opération d'aménagement unique pour en garantir la cohérence d'ensemble.

Typologie des construtions et programmation

Le site est destiné à accueillir une opréation mixte à dominante d'habitat. Le logement individuel et groupé se positionnera préférentiellement en partie Sud du secteur de part et d'autre de la rue des Courlis. Le logement plus dense (intermédiaire et groupé) se localisera préférentiellement en partie Nord et Nord-Est.

Il s'agira de prévoir une densité brute d'environ 18 logements à l'hectare, soit une densité nette de 23 logements/ha (correspondant à environ 28 logements). L'habitat groupé, intermédaire et collectif représentera environ 60% des logements produits sur la zone.

La part de logements aidés est fixée à 25 % des nouveaux programmes de logements prévus dans la zone.

Armature urbaine et insertion architecturale

Le périmètre d'OAP s'intègre à espace plus vaste de développement et de reconversion urbaine (ZA de l'Ehn 2 et Rue du Stade). Le projet devra donc rechercher une cohérence d'ensemble avec les deux autres secteurs proches, notamment si ceux-ci sont déjà aménagés (traitement des espaces publics et espaces verts, maillage doux et viaire, vues, styles architecturaux, etc.).

Par ailleurs, le site est bordé par des espaces naturels structurants d'un point de vue paysager, environnemental et paysager : Boisement humides à préserver/valoriser, emplacements réservés destinés à être boisés, trame verte et bleue de l'Ehn). Il s'agira en premier lieu de préserver ces aménités de toute urbanisation. Les boisements humides devront être stictement préservés y compris d'usages d'agréments et de circulation. Les abords de l'Ehn devront eux, être préservés et renforcés par des plantations adaptées au milieu et valorisant la présence de l'eau si nécessaire notamment sur la bande de recul de 15 mètres imposée ; mais devront également être valorisés dans le cadre du projet à des fins d'agréments et de déplacements doux.

Ainsi, le cheminement longeant l'Ehn devra y être intégré et agrémenté d'espaces de détente légers : par exemple bancs, espace de picnique, mobilier urbain, bac à sable, etc.

L'ambiance générale du quartier devra conforter l'environnement naturel dans lequel le secteur s'inscrit, en faisant une place importante à la végétalisation, en limitant l'imperméabilisation des espaces au stricte minimum, et en favorisant des architectures et matériaux s'intégrant harmonieusement dans le paysage (clôtures légères et naturelles, teintes, matériaux, ...).

Les franges Ouest et Nord devront assurer une transition douce avec les espaces naturels remarquables présents et organiser des espaces tampons végétalisées.

A l'Ouest du secteur, afin de faciliter l'insertion du projet en continuité des secteurs bâtis existants, il conviendra d'organiser une transition douce du bâti (hauteurs, reculs, ...). De plus, le gabarit des collectifs devra se limitera au maximum à « Rez-de-chaussée +2 niveaux ».

Principes d’accès, de desserte et aménagement des abords

La desserte principale du secteur s'organisera par une voie structurante au niveau de la rue des Courlis. Celle-ci devra être équipée de trottoirs et de plantations d'arbres à moyen/grand développement.

Cette voie structurante pourra être complétée par des voies secondaires assurant la desserte des lots. Celles-ci devront éviter au maximim un fonctionnement en impasse et favorisant les bouclages (notamment en partie Nord de la rue des Courlis).

Cheminements doux :

En complément des voies circulées, un réseau de cheminements doux sera à créer en accord avec les laisons existantes autour du secteur :

- Une voie verte structurante le long de l'Ehn,

- Un cheminement au Nord du secteur entre la limite de zone et le boisement humide, permettant de relier la voie verte de l'Ehn à la zone d'activités,

- Un cheminement depuis la voie de desserte de la partie au Nord de la rue des Courlis jusqu'au sentier existant en limite Est de zone. En fonction des contraintes identifiées en phase projet, cette continuité piétonne pourra également être assurée via une connexion jusqu'au sentier passant au Nord du secteur.

Stationnement

Le projet devra organiser le besoin en stationnement public et visiteurs, soit de manière longitudinale le long de la voie structurante et/ou par poches au sein des deux parties Nord et Sud.

Principes paysagers et environnementaux

L’aménagement du site cherchera à composer un maillage vert dense au sein de l’opération en écho aux espaces naturels remarquables existants aux abords du secteur, en limites Est et Nord de site.

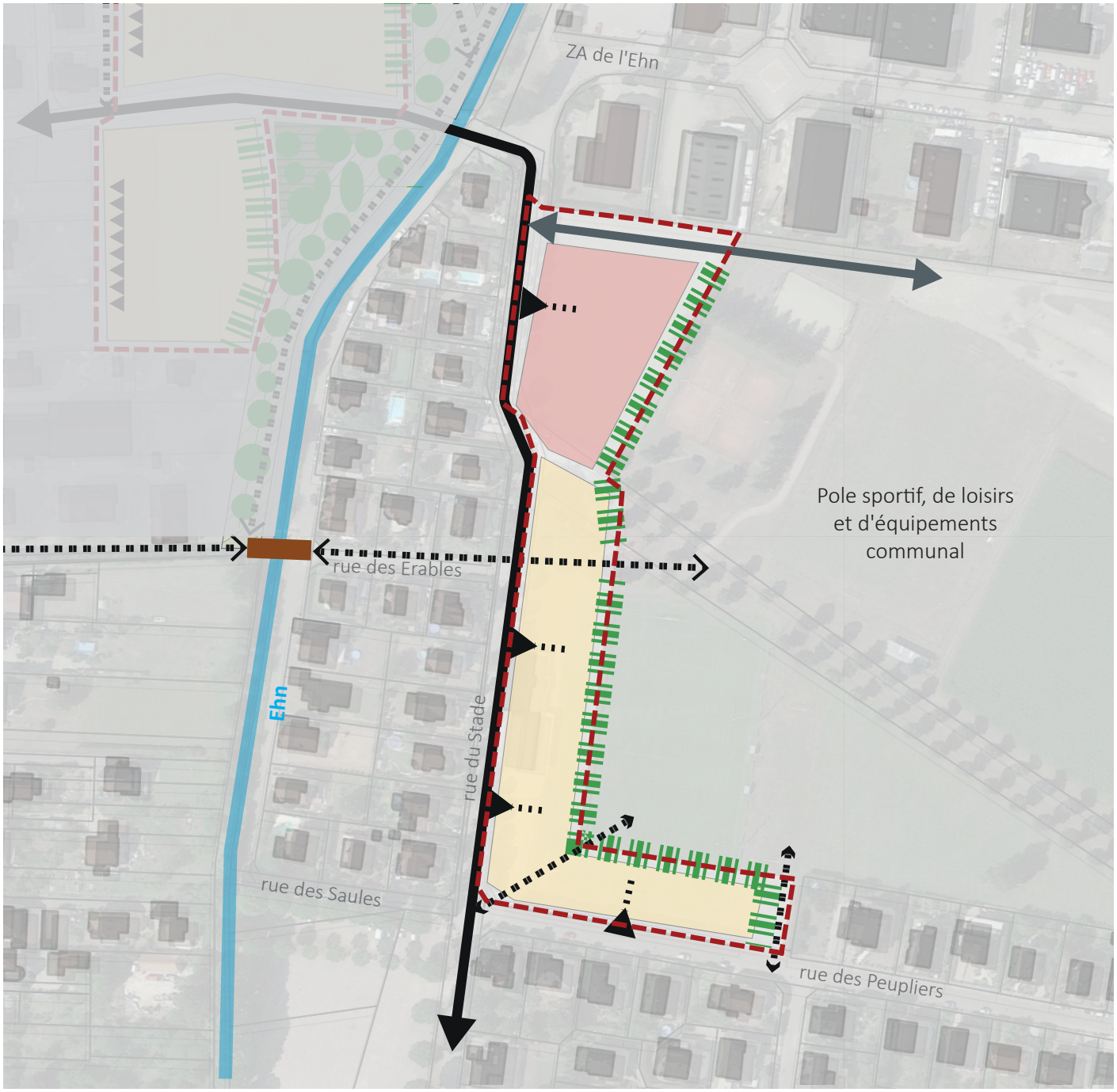
Ces aménagements devront faire écho aux écosystèmes en place (bords de cours d'eau, boisements humides), en favorisant des essences adaptées tout en assurant une zone tampon végétale avec les espaces bâtis (haies vives multistrates d’essences variées et locales puis jardins plantés). Se référer à la palette végétale annexée au règlement écrit du PLUi qui pourra être complétée et/adaptée pour répondre aux enjeux définis.

Les aménagements paysagers et les stationnements devront privilégier les revêtements perméables.

OAP Rue du Stade (K_OAP_3)

_Surface concernée : 1 ha
_Type de potentiel foncier : densification
_Echéancier d'ouverture à l'urbanisation : urbanisable dès approbation du PLUi-H
_Seuil d'ouverture à l'urbanisation : non concerné (zone U)
_Nombre de logements estimés : environ 30 logements
_Vocation du site et programmation mixte : logements individuels, groupés, intermédiaires et collectifs
_Part de logements aidés : se référer au règlement écrit et graphique

// Orientations d'aménagement et de Programmation



Les aménagements devront respecter les dispositions du règlement écrit et graphique du PLUi-H et être compatibles avec les OAP thématiques, les orientations de la partie ***I. Préambule*** du présent document ainsi qu'avec les orientations de la présente OAP sectorielle.

Typologie d'habitat, pprogrammation, armature urbaine et insertion architecturale

Le site doit refléter une mixité des formes urbaines et d'habitat. Pour cela, le site pourra accueillir des logements individuels, groupés, intermédiaires et collectifs.

Les nouvelles constructions devront chercher à reprendre les codes architecturaux environnants afin de s'intégrer harmonieusement au tissu bâti environnant, en recherchant une continuité de forme, de gabarit et d'implantation.

Afin de faciliter l'insertion du projet dans son environnement, il conviendra de privilégier l'implantation des typologies de logement plus denses au Nord et les formes moins denses au Sud. Cette gradation permettra d'opérer une transition douce avec le tissu urbain existant autour de la rue des Peupliers.

De plus, le gabarit des collectifs devra se limitera au maximum à « Rez-de-chaussée + 1 + combles ».

Principes d'accès, de desserte et aménagement des abords

La desserte des lots se fera directement depuis la rue du Stade, existante et aménagée.

En limite Nord de périmètre, un espace pour une voie d'accès à la salle des fêtes communale devra être ménagé, d'une emprise minimale de 8.5 mètres.

En complément, il conviendra d'assurer la continuité des liaisons douces existantes et structurantes à l'échelle de la commune (desserte de la zone d'équipements sportifs et de loisirs à l'Est du secteur depuis les quartiers riverains et le centre-bourg).

Ainsi, plusieurs perméabilités douces et confortables devront être organisées régilièrement depuis la rue du Stade (notamment dans la continuité de la rue des Erables) et depuis la rue des Saules ou des Peupliers.

Principes paysagers et environnementaux

En frange Est du secteur, une transition végétale dense devra être assurée avec l'espace sportif et de loisirs afin de limiter les nuisances. Celle-ci sera à répartir à la fois sur les fonds de jardin privés et sur l'espace d'équipements sportifs.

De manière générale, la végétation existante d'intérêt devra être intégrée dans la conception du projet et être préservée autant que possible. En cas de plantations nouvelles, les essences végétales choisies devront être variées, non allergène et locales (se référer à la palette végétale annexée au règlement).

Gestion des déchets

Un espace pour une borne biodéchet devra être prévude manière centrale sur le périmètre. Cet espace devra avoir une emprise de 1x1m minimum et être directement accessible depuis la rue du Stade.

KRAUTERGERSHEIM

OAP - Secteur choucrouteries (K_OAP_4)

// SITE ET SITUATION

Extrait du zonage





Tableau des risques et nuisances principaux présents sur le secteur	
Aléa inondation	**(X)**
Sites et sols pollués	**√**
Retrait - gonflement des argiles	**√** *Aléa faible*
Risques technologiques	**(X)**
Radon	**(X)**
Coulée d'eaux boueuses	**(X)**
Bruit (PEB ou infrastructures terrestres)	**(X)**
Archéologie préventive	
Zone d'archéologie préventive	**(X)**

ENJEUX :

- Encadrer la requalification de deux secteurs de mutation importants de la commune, situés dans un environnement contraint et en tissu ancien
- Valoriser les patrimoines bâtis et naturels existants des sites
- Encadrer la densité des opérations et assurer le désenclavement des emprises
- Organiser la mixité sociale et fonctionnelle
- Gérer les accès et circulations et anticiper les problématiques de stationnement
- Assurer la prise en compte des enjeux de qualité des sols

// Légende

Secteur soumis à OAP

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

- Espace destiné à du logements individuels et/ou groupé
- Espace destiné à du logement intermédiaires et/ou collectifs
- Espace destiné à des activités économiques
- (1) Espace dédié à un usage spécifié dans le schéma et le corps du texte des OAP
- Espace naturel ou jardiné public ou privé à créer ou préserver (espace vert, transition végétale, etc.)
- Espace naturel ou jardiné public à créer ou préserver (espace vert, transition végétale, etc.)
- P Positionnement préférentiel d'un espace de stationnement
- Positionnement préférentiel pour un espace publ ou collectif aménagé (placette, square, espace ve etc.)
- Positionnement préférentiel pour une aire de jeu
- Positionnement préférentiel pour une zone de détente aménagée
- Espace dédié à l'accueil de la nouvelle maison de santé
- Espace dédié à la mise en place d'une offre en logemer dédiés aux séniors

ORIENTATIONS LIEES A L'IMPLANTATION ET A LA FORME URBAINE

- Assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines
  (jardin, haie vive multistrate, etc)
- Implantation spécifique
  orientation de la toiture ou du bâti
- Ligne de recul ou d'implantation du bâti par rapport à l'espace public
- Cône de vue à préserver / valoriser
- Bâtiment existant destiné à être préservé (rénovation, reconversion, ...)
- Bâtiment existant à démolir

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Maintenir voire renforcer les espaces boisées existants
  (excepté pour les besoins en accès, circulations, si précisé dans le corps de texte de l'OAP)
- Arbre(s) remarquable(s) à conserver
- Alignement d'arbres à créer
- Arborer l'espace
- Frange urbaine végétalisée à créer (haie vive multistrates)
- Talus à prendre en compte dans l'aménagement
- Elément spécifique à préserver (murets, talus, etc
- Secteur à tendance humide ou récupérant les eau de pluie par ruissellement
- Fossé à conserver / Noue à prévoir

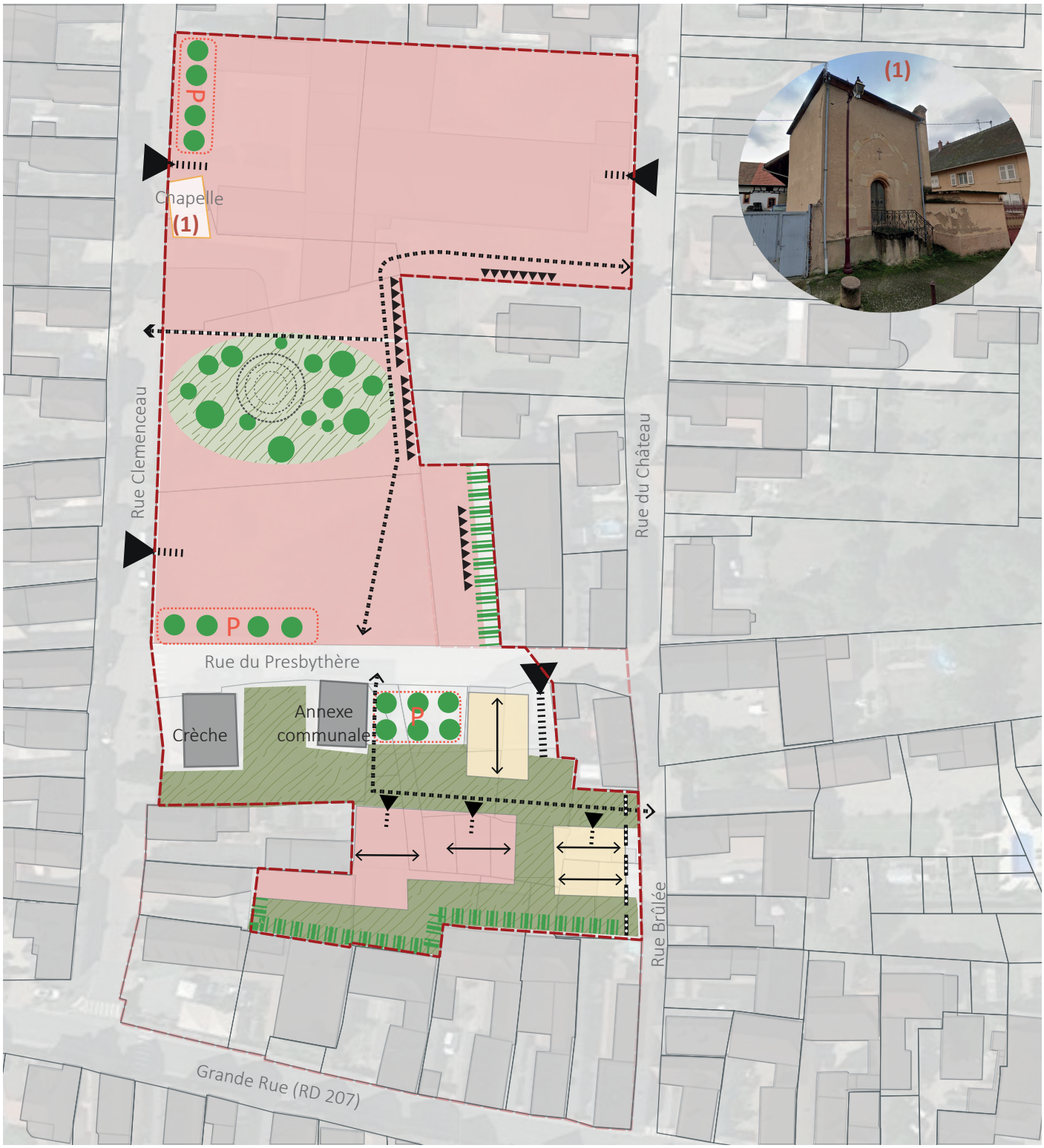
ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

- Voirie de desserte structurante/principale
- Voirie secondaire
- Liaison douce
  (Voie mixte, piste cyclable, voie piétonne)
- Passerelle existante à considérer dans l'organisation du maillage doux/viaire
- Emplacement de la voie à préciser en phase projet selon tracés proposés
- Amorce de desserte complémentaire
- Amorce de liaison douce complémentaire
- Accès à créer
- Aire de retournement

// Orientations d'aménagement et de Programmation

CONDITIONS GENERALES D'URBANISATION DU SECTEUR :

_Surface concernée : 1 ha
_Type de potentiel foncier : densification
_Echéancier d'ouverture à l'urbanisation : urbanisable dès approbation du PLUi-H
_Seuil d'ouverture à l'urbanisation : non concerné (zone U)
_Nombre de logements estimés : environ 25 logements
_Vocation du site et programmation : logements groupés, intermédiaires et collectifs
_Part de logements aidés : se référer au règlement écrit et graphique



Les aménagements devront respecter les dispositions du règlement écrit et graphique du PLUi-H et être compatibles avec les OAP thématiques, les orientations de la partie ***I. Préambule*** du présent document ainsi qu'avec les orientations de la présente OAP sectorielle.

Pollution des sols

Les aménagements devront prendre en compte les enjeux liés à la présence de pollutions potentielles sur chacun des sites , lié à la présence de deux anciennes choucrouteries industrielles, celle au Nord ayant cessé ses activités. Les orientations ci-dessous pourront être adaptées pour intégrer les préconisations issues d'études liées à cet enjeu, notamment s'il est démontré qu'une autre organisation est de nature à améliorer la sécurité et la salubrité publique.

Typologie d'habitat et programmation

La programmation envisagée doit permettre de conforter la centralité au travers d'une opération de mixité sociale et fonctionnelle.

Programmation et insertion urbaine - partie Nord de la rue du Presbytère

Au Nord de la rue du Presbytère, le site est actuellement occupé sur sa partie Nord par divers bâtiments d'une ancienne choucrouterie (hangars, granges, ancien presbytère à usage d'habitation et une ancienne chapelle). Les constructions ou parties de constructions ayant une valeur patrimoniale devront être concervées et réhabilitées ainsi que la chapelle.

Le Sud de cette emprise est occupé par un parc arboré dont les beaux sujets devront être conservés au maximum. Cet espace pourra, en fonction du programme envisagé, soit être conservé en l'état et valorisé a des fins d'espaces verts, soit accueillir des constructions de plus faible densité que sur la partie Nord (logements groupés ou intermédiaires de faible densité avec une part importante d'espaces verts), tout en préservant un poumont vert principal à positionner en fonction des arbres à conserver et des composantes du projet. Celui-ci pourra être complété par des ilots végétaux secondaires, dans l'esprit d'un projet jardiné.

La totalité de cette emprise est destinée à du logement senior et/ou aidé dont le statut reste à définir. Afin de conserver une densité raisonnée de cette unité foncière en accord avec les bâtis avoisinnants, **cette partie du secteur au Nord de la rue du Presbytère ne pourra pas accueillir plus de 20 logements au total.**

Le mur de clôture existant autour de ce tènement devra être partiellement ou totalement supprimé. S'il est maintenu, sa hauteur devra être déduite à environ 1.20 mètres maximum pour ouvrir l'espace depuis le domaine public.

Sur la partie Sud de la rue du Presbytère, des murs de clôture pleins seront établis en limite avec la rue du Presbytère.

Concernant les nouvelles constructions, leur typologie se limitera au maximum à « Rez-de-chaussée +1+ combles» sur la moitié Nord de l'unité foncière, et « Rez-de-chaussée + combles» sur sa moitié Sud.

Programmation et insertion urbaine - partie Sud de la rue du Presbytère

Au Sud de la rue du Presbytère, le site est également occupé par une choucrouterie, actuellement en activité mais dont le changement de locaux est en projet. L'ensemble est constitué de constructions en bords de rues ainsi que d'entrepôts enclavés au centre du tènement, le tout formant un ensemble dense.

L'environnement urbain alentour est dense et contraint : faible largeur des rues, absence de stationnement public, absence d'espaces verts visibles depuis la rue. Le projet envisagé ne devra ainsi pas augmenter cet enclavement et cette densité perçue, mais au contraire désenclaver le site et aérér l'espace au profit d'un

projet de moyenne densité intégrant des espaces verts et de respiration. **La requalification de cet ilôt Sud devra donc se limiter à la création de 5 logements environ**, annexe communale comprise.

Les constructions sur rue devront se conformer au bâti traditionnel environnant (alignement, sens du faîtage, faible hauteur). Elles devront être implantées afin de préserver des vues sur le coeur d'iot, a l'appui de séquences de plein et de vides composés d'espaces verts et libres, à l'image de l'organisation existante. Un parking visiteurs mutualisé et public pourra s'implanter sur rue à cette fin.

Le coeur d'ilot sera desservi par un accès piéton permettant l'accès aux logements. Celui-ci devra avoir une largeur confortable et être accompagné de végétalisation.

De l'habitat intermédiaire ou petit collectif de gabarit "Rez-de-chaussée +1+ combles" maximum pourra ainsi prendre place en coeur d'ilot mais son emprise devra être réduite par rapport aux constructions actuelles implantées sur limite. Ainsi, une frange végétalisée ainsi qu'un espace vert tampon devra être ménagé avec les unités foncières voisines notamment en limite Sud.

Une distance devra également être maintenue entre les différentes constructions au sein de l'unité foncière, correspondant environ à la moitié de la hauteur des bâtiments concernés (d=H/2). Ces espaces devront être également végétalisés dans la continuité de l'accès piéton, ce pour former un ensemble végétalisé continu.

Principes architecturaux

Les nouvelles constructions devront chercher à reprendre les codes architecturaux environnants afin de s'intégrer harmonieusement au tissu bâti environnant, en recherchant une continuité de forme, de gabarit, d'implantation avec le tissu ancien inscrit dans un périmètre ABF.

Les nouvelles constructions et les opérations de réhabilitation/mutations doivent éviter de dénaturer le bati et l'environnement avoisinant.

En limite du secteur d'aménagement, une attention particulière doit être accordée au traitement des volumes de manière à opérer une transition douce et harmonieuse avec le tissu bâti voisin.

Principes d'accès, de desserte et aménagement des abords

En partie Nord, l'aménagement devra permettre l'accessibilité depuis la rue du Château et depuis la rue Clémenceau. L'opération devra également prévoir des liaisons douces reliant permettant de traverser le site pour les modes doux. Ils desserviront également l'espace public jardiné central.

En partie Sud, le site du projet sera accessible depuis la rue du Presbytère, la rue Brûlée étant trop étroite pour y envisager un accès. Le stationnement privatif devra y être organisé en sous-sol, via un accès unique et mutualisé depuis la rue du Presbytère. Cette organisation permettra de rationnaliser les accès tout en ménageant des espaces libres de qualité et végétalisés.

L'ensemble des cheminements doux et d'accès devront être accompagnés de végétalisation et être confortables. A cette fin, une emprise minimale de 5 mètres devra être prévue.

Stationnement

Sur la partie Nord, deux poches de stationnement visiteurs seront à prévoir pour conforter les logements crées et limiter les conflits d'usage, sur la rue Clémenceau et/ou sur la rue du Presbytère.

Sur la partie Sud, une poche de stationnement visiteurs sera à prévoir sur la rue du Prebytère.

Principes paysagers et environnementaux

Sur l'ensemble du périmètre d'OAP, les projets chercheront à composer un maillage vert dense et continu permettant d'apport une nature en ville peu existante aux abords du site. Ces espaces verts pourront être à la fois publics et privés mais devront former un ensemble cohérent (espaces de stationnement, espaces verts...).

En partie Nord, l'opération devra prévoir un poumon vert principal dont la vocation sera publique, à partir duquel l'aménagement s'organise. Ce dernier devra mettre en valeur le patrimoine bâti et naturel existant. Sa localisation exacte sera à définir en phase projet en fonction de critères paysagers, patrimoniaux et fonctionnels. Il devra être arboré et aménagé à des fins d'agrément.

L'ensemble des cheminements doux devront être accompagnés de végétalisation.

En limites de sites, il s'agira d'assurer des transitions harmonieuses avec le tissu résidentiel avoisinant. Cela se fera au travers de franges végétales constituées d'essences variées et locales et/ou de jardins plantés.

De manière générale, la végétation existante d'intérêt devra être intégrée dans la conception du projet et être préservée autant que possible. En cas de plantations nouvelles, les essences végétales choisies devront être variées, non allergène et locales (se référer à la palette végétale annexée au règlement). Elles devront préserver les ouvertures visuelles sur le patrimoine d'intérêt architectural.

Les aménagements paysagers et les stationnements devront privilégier les revêtements perméables.

Gestion des déchets

Concernant l'emprise au Nord de la rue du Presbytère, un espace pour l'installation de conteneurs enterrés devra être prévu de 4x2 mètres minimum. Ceux-ci devront être directement accessibles depuis une voirie sans obstacle.

KRAUTERGERSHEIM

OAP - Entrée de ville (K_OAP_5)

// SITE ET SITUATION

Extrait du zonage

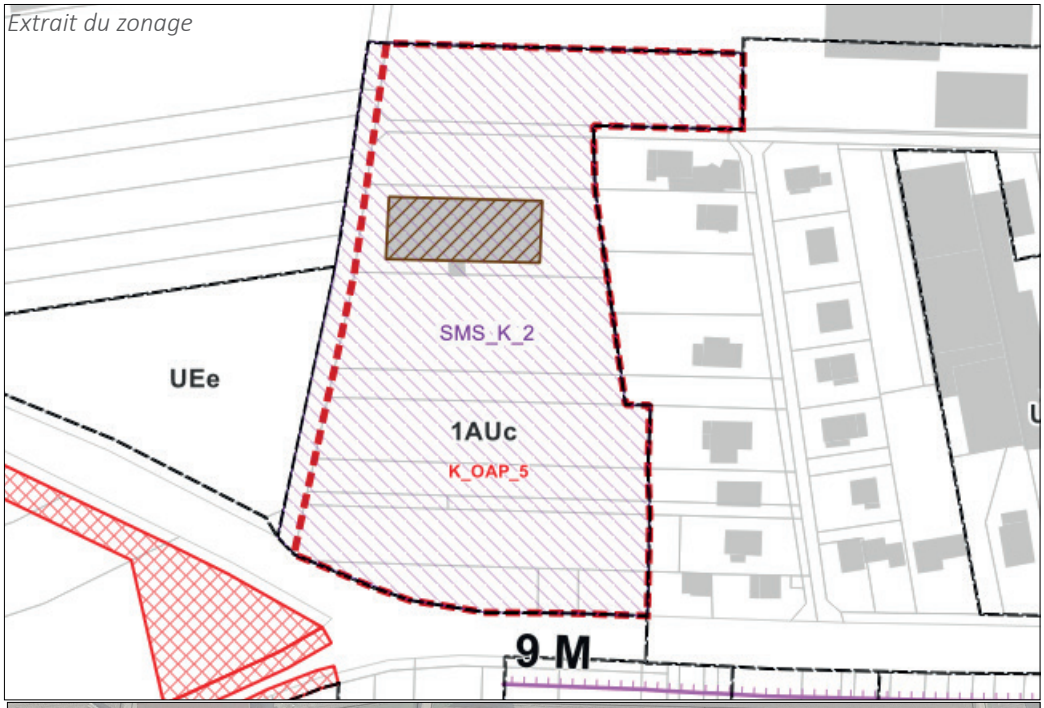




Tableau des risques et nuisances principaux présents sur le secteur	
Aléa inondation	**(X)**
Sites et sols pollués	**√**
Retrait - gonflement des argiles	**√** *Aléa faible*
Risques technologiques	**(X)**
Radon	**(X)**
Coulée d'eaux boueuses	**(X)**
Bruit (PEB ou infrastructures terrestres)	**(X)**
Archéologie préventive	
Zone d'archéologie préventive	**(X)**

ENJEUX :

- Structurer l'entrée de ville qui présente des problématiques diverses : discontinuité du bâti et des aménagements, entrée de ville peu marquée, peu mise en scène et peu végétalisée, bâtis agricoles dispersés et d'aspect hétérogène
- Organiser la desserte du secteur et assurer la sécurisation des accès
- Assurer la bonne insertion de l'opération dans son environnement proche (riverains) et dans le grand paysage (lisière agri-urbaine), strucuturer les lisières
- Prendre en compte une éventuelle pollution des sols

// Légende

Secteur soumis à OAP

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

- Espace destiné à du logements individuels et/ou groupé
- Espace destiné à du logement intermédiaires et/ou collectifs
- Espace destiné à des activités économiques
- (1) Espace dédié à un usage spécifié dans le schéma et le corps du texte des OAP
- Espace naturel ou jardiné public ou privé à créer ou préserver (espace vert, transition végétale, etc.)
- Espace naturel ou jardiné public à créer ou préserver (espace vert, transition végétale, etc.)
- P Positionnement préférentiel d'un espace de stationnement
- Positionnement préférentiel pour un espace publ ou collectif aménagé (placette, square, espace ve etc.)
- Positionnement préférentiel pour une aire de jeu
- Positionnement préférentiel pour une zone de détente aménagée
- Espace dédié à l'accueil de la nouvelle maison de santé
- Espace dédié à la mise en place d'une offre en logemer dédiés aux séniors

ORIENTATIONS LIEES A L'IMPLANTATION ET A LA FORME URBAINE

- Assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines
  (jardin, haie vive multistrate, etc)
- Implantation spécifique
  orientation de la toiture ou du bâti
- Ligne de recul ou d'implantation du bâti par rapport à l'espace public
- Cône de vue à préserver / valoriser
- Bâtiment existant destiné à être préservé (rénovation, reconversion, ...)
- Bâtiment existant à démolir

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Maintenir voire renforcer les espaces boisées existants
  (excepté pour les besoins en accès, circulations, si précisé dans le corps de texte de l'OAP)
- Arbre(s) remarquable(s) à conserver
- Alignement d'arbres à créer
- Arborer l'espace
- Frange urbaine végétalisée à créer (haie vive multistrates)
- Talus à prendre en compte dans l'aménagement
- Elément spécifique à préserver (murets, talus, etc
- Secteur à tendance humide ou récupérant les eau de pluie par ruissellement
- Fossé à conserver / Noue à prévoir

ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

- Voirie de desserte structurante/principale
- Voirie secondaire
- Liaison douce
  (Voie mixte, piste cyclable, voie piétonne)
- Passerelle existante à considérer dans l'organisation du maillage doux/viaire
- Emplacement de la voie à préciser en phase projet selon tracés proposés
- Amorce de desserte complémentaire
- Amorce de liaison douce complémentaire
- Accès à créer
- Aire de retournement

// Orientations d'aménagement et de Programmation

CONDITIONS GENERALES D'URBANISATION DU SECTEUR :

_Surface concernée : 1.6 ha
_Type de potentiel foncier : Extension
_Echéancier d'ouverture à l'urbanisation : A partir de 2030
_Seuil d'ouverture à l'urbanisation : Totalité de la zone
_Densité brute minimale (surface totale) : 18 log/ha (soit une densité nette de 23 log/ha)
_Nombre de logements estimés : environ 28 logements
_Vocation du site et programmation : logements individuels, intermédiaires, collectifs
_Part de logements aidés : 25%



Les aménagements devront respecter les dispositions du règlement écrit et graphique du PLUi-H et être compatibles avec les OAP thématiques, les orientations de la partie ***I. Préambule*** du présent document ainsi qu'avec les orientations de la présente OAP sectorielle.

Phasage

Le secteur est urbanisable à partir de 2030. L'ouverture à l'urbanisation du secteur est soumise à opération d'aménagement d'ensemble unique sur la totalité du secteur pour en assurer la cohérence d'ensemble.

Pollution des sols

Les aménagements devront prendre en compte les enjeux liés à la présence d'un site potentiellement pollué en partie Nord du site, lié à la présence d'un bâtiment d'activités ayant accueilli par le passé une société de transport, avec circulation et stationnement de poids-lourds sur le site.

Les orientations ci-dessous pourront être adaptées pour intégrer les préconisations issues d'études liées à cet enjeu, notamment s'il est démontré qu'une autre organisation est de nature à améliorer la sécurité et la salubrité publique.

Typologie d'habitat et programmation

Le projet envisagé doit permettre de requalifier qualitativement l'entrée de ville Ouest de la commune au travers d'une opération d'aménagement qui permettra d'affirmer le caractère urbain de la zone.

Le site doit refléter une réelle mixité des formes urbaines et d'habitat. Pour cela, le site accueillera de l'habitat à dominante individuelle, mais également intermédiaire et collectif en front de rue. Pour ce faire, le bâtiment d'activités existant pourra être réhabilité ou démoli en vue de répondre aux besoins en termes de logements sur le secteur.

Il s'agira de prévoir une densité brute d'environ 18 logements à l'hectare, soit une densité nette de 23 logements/ha (correspondant à environ 28 logements). L'habitat groupé, intermédaire et collectif représentera environ 60% des logements produits sur la zone.

Armature urbaine et insertion architecturale

Compte tenu de l'enjeu fort de visibilité du projet en situation d'entrée de ville, les nouvelles constructions devront chercher à reprendre les codes architecturaux locaux afin de s'intégrer harmonieusement au tissu bâti environnant, en recherchant une continuité de forme, de gabarit, d'implantation.

A cette fin, la façade du projet située le long de la Route d'Obernai, ainsi que l'accès principal au secteur depuis cet axe devront faire l'objet d'un traitement particulièrement soigné, tant en terme de voirie, de végétalisation que de soin apporté à l'implantation et aux façades des constructions, l'objectif étant de participer à marquer l'entrée de ville de manière qualitative.

Les typologies de logements denses et collectives devront ainsi être implantées au Sud de l'opération, le long de la Route d'Obernai. Leur forme et leur implantation devra chercher à marquer un front bâti cohérent et à marquer l'entrée de ville. A cette fin, les constructions implantées le long de la RD 207/Route d'Obernai devront :

- Présenter des façades parallèles à celle-ci. Sur la bande Est, le faîtage des constructions principales sera

orienté Nord/Sud pour maintenir les vues sur le grand paysage et rappeler la morphologie des bâtis agricoles environnants.

- Les façades des bâtiments ne devront pas se situer trop en retrait du domaine public existant ou à créer. A cette fin, ces bâtiments favoriseront les stationnements (si ceux-ci ne sont pas en sous-sol), l'orientation des pièces de vie et les espaces exterieurs privatifs (jardins, balcons) sur l'arrière des constructions et éventuellement sur les côtés Est et Ouest. Cette organisation permettra également de limiter les nuisances pour les futurs habitants.

- Les accès à ces constructions pourront se faire soit depuis la voirie interne, soit directement depuis la Route d'Obernai, dans la continuité du bâti existant, afin de renforcer le caractère urbain de l'axe.

Afin de faciliter l'insertion du projet dans son environnement, il conviendra de privilégier l'implantation de logements individuels ou groupés (type rez-de-chaussée + combles) en limite Est et sur la partie Nord de l'opération. Cette gradation permettra d'opérer une transition douce avec le tissu urbain existant.

Les constructions devront présenter des toitures traditionnelles à pans. Concernant l'habitat intermédiaire et collectif, la typologie se limitera au maximum à « R+1+ combles».

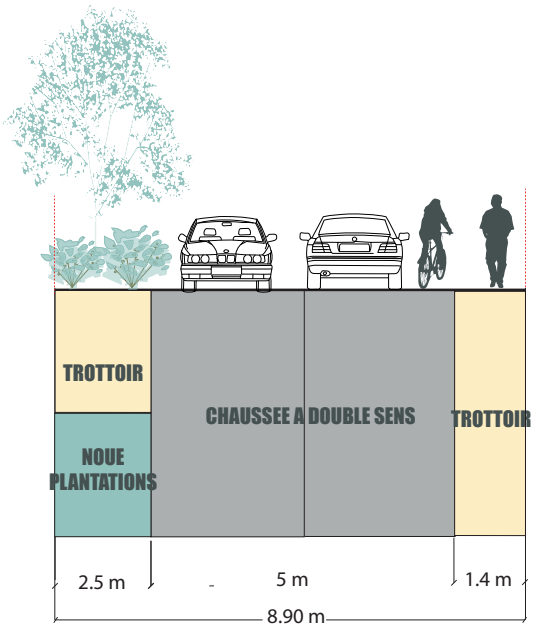
Principes d'accès, de desserte et aménagement des abords

La desserte de l'opération s'organisera par deux accès principaux, l'un depuis la rue des Cailles (Route d'Obernai), l'autre depuis la rue des Champs verts. Une voie de bouclage interne sur la partie Sud complètera cette desserte. Celle-ci pourra déboucher soit sur la rue des Cailles soit sur la rue des Champs verts en fonction des contraintes de projet en phase opérationnelle.

L'ensemble des voiries devront prévoir un trottoir minimum et être végétalisées, notamment par la plantation régulière d'arbres d'alignement participant à la végétalisation de l'entrée de ville.

De manière générale, les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation publique ne sont autorisées qu'en l'absence de toute autre solution. Lorsqu'elles sont admises, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères d'effectuer aisément un demi-tour.

Le gabarit de la voie structrante devra respecter le schéma de principe énoncé ci-dessous et être cohérent avec la fonction de desserte.



Plateforme de voirie structurante : largeur minumum totale de 8.90 m

En complément, une liaison douce orientée Nord/Sud dans la continuité de la voirie circulée permettra de relier plus directement la Route d'Obernai en direction du centre-bourg pour les modes doux.

Stationnement

Le projet devra organiser le besoin en stationnement au coeur de l'opération, au travers d'un espace public végétalisé muni de stationnements et qui contribuera à la qualité paysagère du secteur.

Principes paysagers et environnementaux

Afin de marquer et d'améliorer la qualité de l'entrée de ville, le volet paysager du projet devra être particulièrement travaillé, notamment le long de la RD207 et en franges Nord et Ouest d'opération.

Afin de renforcer la présence de végétal dans le grand paysage, l'aménagement du site cherchera également à composer un maillage vert au sein de l'opération, à la fois en accompagnement des voiries mais aussi au travers de plusieurs espaces ponctuels. A cette fin, les espaces communs type espaces de stationnements publics et privés, espaces verts, devront chercher à faire une large place à la végétation et privilégier autant que possible les revêtements perméables.

Les franges du site devront également faire l'objet d'un traitement paysager soigné, visant à :

- Protégrer les futurs habitants des nuisances exterieures (routes et bâtiments agricoles à proximité),
- Marquer et donner un aspect plus qualitatif à l'entrée de ville,
- Assurer la bonne intégration de l'opération dans le grand paysage en travaillant les lisières agri-urbaines.

Ainsi, le long de la RD 207, une transition végétale dense devra être organisée entre l'actuel domaine public et le domaine privé, incluant la présence de par-terres végétalisés en pleine terre ainsi que la plantation d'arbres à moyen/grand développement au moins tous les 10 mètres. Cet espace devra accompagner le cheminement doux et a donc vocation à être public. Pour des motifs liés à la sécurité, les plantations ne devront pas nuire à la visibilité du carrefour et de l'entrée de la rue des Cailles.

Les franges du site en contact avec les espaces agricoles devront faire l'objet de plantations sur minimum 5 mètres d'épaisseur (plantations en quinconce). Ces plantations devront prendre la forme de haies vives multistrates.

La transition avec les tissus urbanisés voisins à l'Est devra également faire l'objet d'un traitement végétalisé aproprié, pouvant être plus réduit.

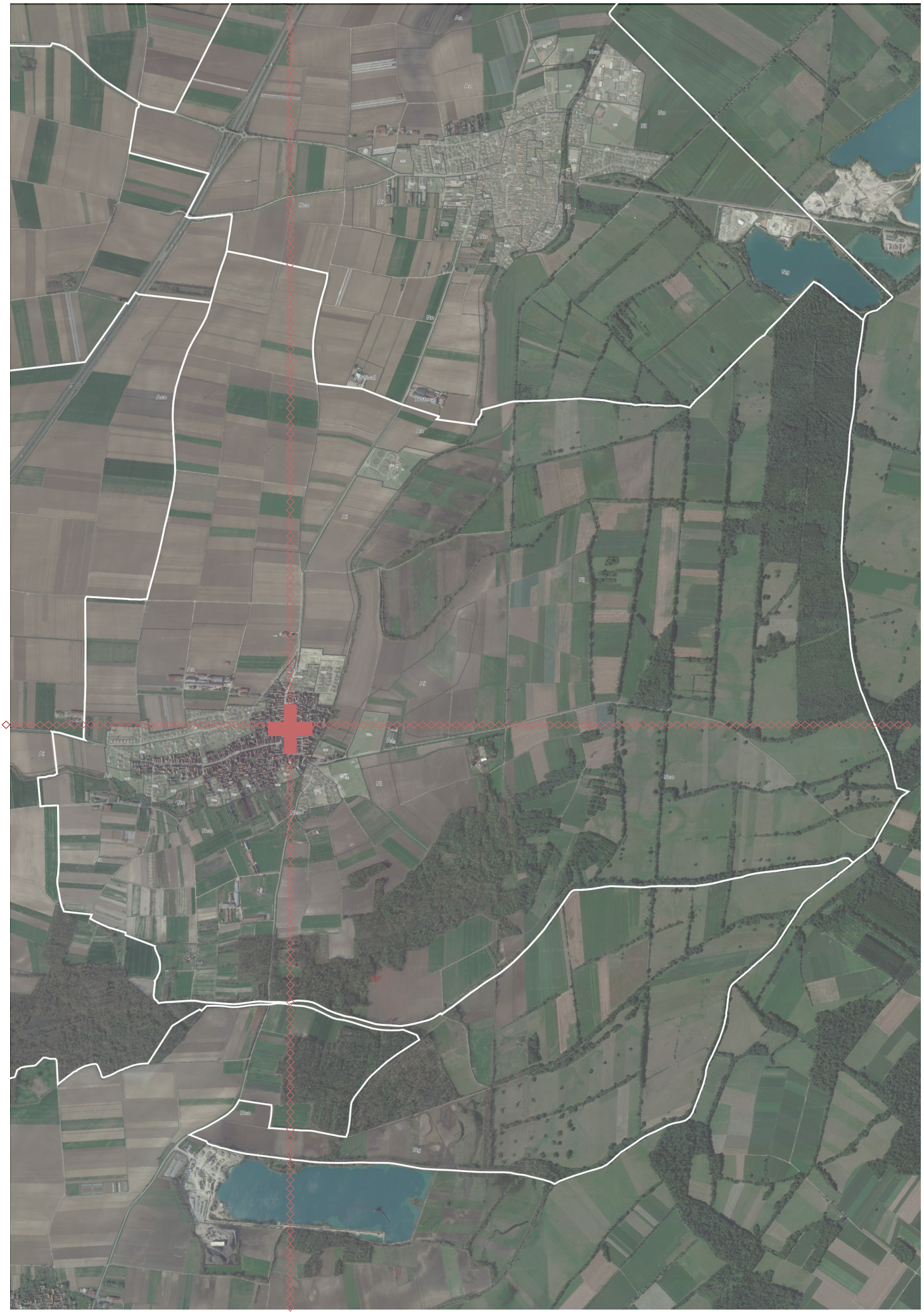
De manière générale, la végétation existante d'intérêt devra être intégrée dans la conception du projet et être préservée autant que possible. En cas de plantations nouvelles, les essences végétales choisies devront être variées, non allergène et locales (se référer à la palette végétale annexée au règlement écrit du PLUi-H).

Réseaux

La desserte du réseau d'assainissement s'organisera par la rue des Champs verts au Nord du site et nécessitera l'équipement d'un poste de relevage au sein du périmètre de projet.

Gestion des déchets

Un espace pour une borne biodéchet devra être prévu et localisé de manière centrale sur le site. Cet espace devra avoir une emprise de 1x1m minimum et être directement accessible depuis une voie structurante.



MEISTRATZHEIM

CODE	NOM DU SECTEUR	VOCATION
M_OAP_1	Rives de l'Ehn	Habitat
M_OAP_2	Oberweg	Habitat
M_OAP_3	Rue de la Croix	Habitat

MEISTRATZHEIM

OAP - Rives de l'Ehn (M_OAP_1)

// SITE ET SITUATION

Extrait du zonage

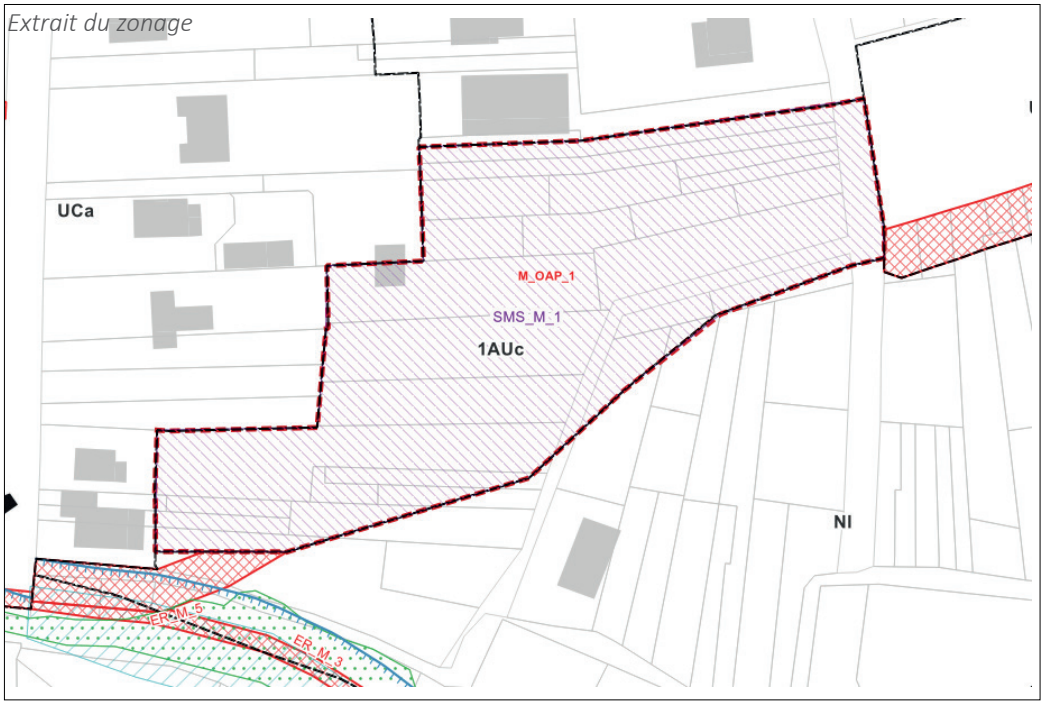




Tableau des risques et nuisances principaux présents sur le secteur	
Aléa inondation	√
Sites et sols pollués	(X)
Retrait - gonflement des argiles	√ *Aléa faible*
Risques technologiques	(X)
Radon	(X)
Coulée d'eaux boueuses	(X)
Bruit	(X)
Archéologie préventive	
Zone d'archéologie préventive	(X)

ENJEUX :

- Prévoir un projet de haute qualité environnementale, architecturale et paysagère en écho aux qualités du site
- Gerer les franges du village et mettre en valeur les berges de l'Ehn (cheminement existant et continuités végétales à maintenir)
- Organiser la densification et fluidifier les circulations dans une frange de la commune très enclavée
- Prendre en compte l'aléa inondation présent sur une petite portion du site (voirie/stationnement/ espace vert)

// Légende

Secteur soumis à OAP

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

- Espace destiné à du logements individuels et/ou groupé
- Espace destiné à du logement intermédiaires et/ou collectifs
- Espace destiné à des activités économiques
- (1) Espace dédié à un usage spécifié dans le schéma et le corps du texte des OAP
- Espace naturel ou jardiné public ou privé à créer ou préserver (espace vert, transition végétale, etc.)
- Espace naturel ou jardiné public à créer ou préserver (espace vert, transition végétale, etc.)
- P Positionnement préférentiel d'un espace de stationnement
- Positionnement préférentiel pour un espace publ ou collectif aménagé (placette, square, espace ve etc.)
- Positionnement préférentiel pour une aire de jeu
- Positionnement préférentiel pour une zone de détente aménagée
- Espace dédié à l'accueil de la nouvelle maison de santé
- Espace dédié à la mise en place d'une offre en logemer dédiés aux séniors

ORIENTATIONS LIEES A L'IMPLANTATION ET A LA FORME URBAINE

- Assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines
  (jardin, haie vive multistrate, etc)
- Implantation spécifique
  orientation de la toiture ou du bâti
- Ligne de recul ou d'implantation du bâti par rapport à l'espace public
- Cône de vue à préserver / valoriser
- Bâtiment existant destiné à être préservé (rénovation, reconversion, ...)
- Bâtiment existant à démolir

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Maintenir voire renforcer les espaces boisées existants
  (excepté pour les besoins en accès, circulations, si précisé dans le corps de texte de l'OAP)
- Arbre(s) remarquable(s) à conserver
- Alignement d'arbres à créer
- Arborer l'espace
- Frange urbaine végétalisée à créer (haie vive multistrates)
- Talus à prendre en compte dans l'aménagement
- Elément spécifique à préserver (murets, talus, etc
- Secteur à tendance humide ou récupérant les eau de pluie par ruissellement
- Fossé à conserver / Noue à prévoir

ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

- Voirie de desserte structurante/principale
- Voirie secondaire
- Liaison douce
  (Voie mixte, piste cyclable, voie piétonne)
- Passerelle existante à considérer dans l'organisation du maillage doux/viaire
- Emplacement de la voie à préciser en phase projet selon tracés proposés
- Amorce de desserte complémentaire
- Amorce de liaison douce complémentaire
- Accès à créer
- Aire de retournement

// Orientations d'aménagement et de Programmation

CONDITIONS GENERALES D'URBANISATION DU SECTEUR :

_Surface concernée : 0.8 ha
_Type de potentiel foncier : Extension
_Echéancier d'ouverture à l'urbanisation : urbanisable dès approbation du PLUi-H
_Seuil d'ouverture à l'urbanisation : Totalité de la zone IAU
_Densité brute minimale (surface totale) : 33 log/ha (soit une densité nette de 41 log/ha)
_Nombre de logements estimés : environ 26 logements
_Vocation du site et programmation : logements groupés, intermédiaires, collectifs
_Part de logements aidés : 25%



Les aménagements devront respecter les dispositions du règlement écrit et graphique du PLUi-H et être compatibles avec les OAP thématiques, les orientations de la partie ***I. Préambule*** du présent document ainsi qu'avec les orientations de la présente OAP sectorielle.

Phasage

L'aménagement de la zone doit se faire suivant une opération d'aménagement d'ensemble unique pour en garantir la cohérence.

Aléa inondation

Le site est concerné sur une petite portion (centre-Sud du périmètre) par l'aléa inondation de l'Ehn défini par le Porter à connaissance transmis par les services de l'Etat en date du 27 juin 2024. Celui-ci est provisoire et pourra évoluer dans le cadre du PPRI opposable et devra etre pris en compte. L'emprise concernée devra notamment être libre de toute construction et favoriser une occupation par un espace public libre de biens (voirie, stationnement, espace vert, ...). La gestion des eaux de pluie et de ruissellement devra y être adaptée afin de limiter le risque.

Typologie d'habitat et programmation

Le site est fleché pour accueillir une opération de logements intermédiaires et collectifs, sa configuration et la complexité de la desserte ne permettant pas d'y organiser de l'habitat individuel. Il s'agira de prévoir une densité brute d'environ 33 logements à l'hectare (correspond à environ 26 logements).

La part de logements aidés est fixée à 25 % des nouveaux programmes de logements prévus dans la zone.

Armature urbaine et insertion architecturale

Les nouvelles constructions devront chercher à reprendre les codes architecturaux locaux afin de s'intégrer harmonieusement au tissu bâti environnant, en recherchant une continuité de forme, de gabarit, implantation, avec notamment le tissu de centre bourg situé en limite ouest du site. A cette fin, les toitures devront être traditionnelles à deux pans.

La volumétrie et l'implantation des constructions doivent préserver les vues sur le grand paysage. Ainsi les formes intermédiaires et collectives seront à privilégier au Nord et les formes plus diffuses de type habitat groupé au Sud-Ouest, en veillant à ce que l'implantation des constructions préserve les vues sur le grand paysage ainsi que des transitions avec le bâti environnant.

Concernant l'habitat intermédiaire et collectif, la typologie se limitera au maximum à « R+1+ combles».

L'architecture, les teintes et les matérieux devront s'harmoniser avec le paysage environnant en direction de l'Ehn, dominé par la nature, des jardins potagers, vergers, haies et boisements. Aussi, les teintes seront douces et naturelles, l'utilisation du bois sera à promouvoir (bardages, clôtures, annexes, mobilier, etc.).

Principes d'accès, de desserte et d'aménagement des abords

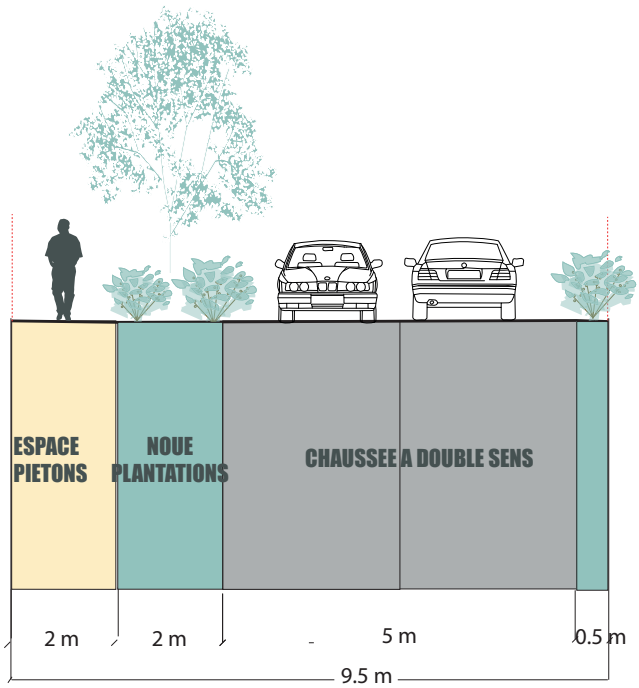
La desserte interne de l'opération s'organisera principalement autour d'une voirie orientée Oues-Est depuis la rue des Jardins et la rue des moulins. Cette nouvelle voie permettra de créer un bouclage entre ces deux rues et viendra donc mailler et fluidifier l'ensemble du quartier Sud de la commune.

Au niveau du tronçon Est de cette voie (au Sud de l'habitat collectif), Elle sera de type structurante. Le maillage doux mentionné au schéma permettra de relier le projet au tissu urbain environnant, aux cheminements

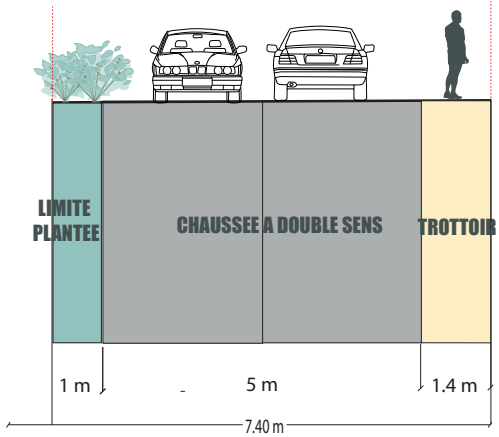
existants et/ou projetés à proximité du secteur et aux berges de l'Ehn. Il viendra conforter un secteur de promenade fréquenté à l'échelle de la commune aux abords de l'Ehn. Sur ce tronçon, la voie devra intégrer un espace piéton en site propre de 2 mètres de large minimum et être accompagnée d'aménagements paysagers incluant la plantation d'arbres d'alignement.

Au niveau du tronçon Ouest de cette voie (au niveau de l'habitat à dominante individuel et groupé), la voie sera de type secondaire. Elle devra intégrer au minimum un trottoir ainsi qu'une bande de plantation pour accompagner la transition avec la zone naturelle.

Le gabarit des voies devra respecter les schémas de principes ci-joint et être cohérent avec la fonction de desserte.



Plateforme de la voie structurante : largeur minumum totale de 9.50 m



Plateforme de la voie secondaire : largeur minumum totale de 7.40 m

Stationnement

Le projet devra organiser le besoin en stationnement notamment au travers de la réalisation de parkings végétalisés à implanter à proximité des typologies de logements les plus denses.

Principes paysagers et environnementaux

Dans la partie Nord, le mur et le porche d'intérêt seront préservés hors percements pour accès.

L'aménagement du site cherchera à composer un maillage vert au sein de l'opération au travers de l'aménagement de plusieurs espaces publics végétalisés (espaces de stationnement, espaces verts...). Il conviendra de privilégier l'implantation des espaces verts au Sud de l'opération afin d'introduire davantage de porosité et une transition payagère avec les berges de l'Ehn. En limite de site, il s'agira de traiter la transition avec le tissu urbanisé voisin et la zone naturelle au travers d'une lisière agri-urbaine constituée d'une haie d'essences variées et locales et/ou de jardins plantés (se référer à la palette végétale annexée au règlement écrit du PLUi-H).

Pour faire écho à la présence de vergers au sein des espaces au Sud de la zone en direction de l'Ehn, les plantations pourront également intégrer des fruitiers locaux.

L'opération devra réaliser un accompagnement végétalisé du maillage viaire et doux. Cet accompagnement végétal pourra intégrer des dispositifs de gestion des eaux de pluie (fossés, noues, bassins de rétention...)

conformément à la doctrine de gestion des eaux pluviales en region Grand-Est.

De manière générale, la végétation existante d'intérêt devra être intégrée dans la conception du projet et être préservée autant que possible. En cas de plantations nouvelles, les essences végétales choisies devront être variées, non allergène et locales. En limite Sud, elles devront préserver les ouvertures visuelles sur l'espace agricole et naturel, notamment en évitant l'implantation d'arbres à haute tige.

Les aménagements paysagers et les stationnements devront privilégier les revêtements perméables.

MEISTRATZHEIM

OAP - Oberweg (M_OAP_2)

// SITE ET SITUATION

Extrait du zonage





Tableau des risques et nuisances principaux présents sur le secteur	
Aléa inondation	**(X)**
Sites et sols pollués	**(X)**
Retrait - gonflement des argiles	√ *Aléa faible*
Risques technologiques	**(X)**
Radon	**(X)**
Coulée d'eaux boueuses	**(X)**
Bruit (PEB ou infrastructures terrestres)	**(X)**
Archéologie préventive	
Zone d'archéologie préventive	**(X)**

ENJEUX :

- Accompagner la densification d'une vaste dent creuse, notamment en termes de desserte et de formes urbaines
- Assurer la bonne insertion de l'opération dans son environnement proche (riverains) et dans le grand paysage (lisière agri-urbaine)

// Légende

Secteur soumis à OAP

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

- Espace destiné à du logements individuels et/ou groupé
- Espace destiné à du logement intermédiaires et/ou collectifs
- Espace destiné à des activités économiques
- (1) Espace dédié à un usage spécifié dans le schéma et le corps du texte des OAP
- Espace naturel ou jardiné public ou privé à créer ou préserver (espace vert, transition végétale, etc.)
- Espace naturel ou jardiné public à créer ou préserver (espace vert, transition végétale, etc.)
- P Positionnement préférentiel d'un espace de stationnement
- Positionnement préférentiel pour un espace publ ou collectif aménagé (placette, square, espace ve etc.)
- Positionnement préférentiel pour une aire de jeu
- Positionnement préférentiel pour une zone de détente aménagée
- Espace dédié à l'accueil de la nouvelle maison de santé
- Espace dédié à la mise en place d'une offre en logemer dédiés aux séniors

ORIENTATIONS LIEES A L'IMPLANTATION ET A LA FORME URBAINE

- Assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines
  (jardin, haie vive multistrate, etc)
- Implantation spécifique
  orientation de la toiture ou du bâti
- Ligne de recul ou d'implantation du bâti par rapport à l'espace public
- Cône de vue à préserver / valoriser
- Bâtiment existant destiné à être préservé (rénovation, reconversion, ...)
- Bâtiment existant à démolir

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Maintenir voire renforcer les espaces boisées existants
  (excepté pour les besoins en accès, circulations, si précisé dans le corps de texte de l'OAP)
- Arbre(s) remarquable(s) à conserver
- Alignement d'arbres à créer
- Arborer l'espace
- Frange urbaine végétalisée à créer (haie vive multistrates)
- Talus à prendre en compte dans l'aménagement
- Elément spécifique à préserver (murets, talus, etc
- Secteur à tendance humide ou récupérant les eau de pluie par ruissellement
- Fossé à conserver / Noue à prévoir

ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

- Voirie de desserte structurante/principale
- Voirie secondaire
- Liaison douce
  (Voie mixte, piste cyclable, voie piétonne)
- Passerelle existante à considérer dans l'organisation du maillage doux/viaire
- Emplacement de la voie à préciser en phase projet selon tracés proposés
- Amorce de desserte complémentaire
- Amorce de liaison douce complémentaire
- Accès à créer
- Aire de retournement

// Orientations d'aménagement et de Programmation

CONDITIONS GENERALES D'URBANISATION DU SECTEUR :

_Surface concernée : 0.5 ha
_Type de potentiel foncier : densification
_Echéancier d'ouverture à l'urbanisation : urbanisable dès approbation du PLUi-H
_Seuil d'ouverture à l'urbanisation : non concerné (zone U)
_Nombre de logements estimés : environ 10 logements
_Vocation du site et programmation : logements individuels, intermédiaires et/ou collectifs
_Part de logements aidés : se référer au règlement écrit et graphique



Les aménagements devront respecter les dispositions du règlement écrit et graphique du PLUi-H et être compatibles avec les OAP thématiques, les orientations de la partie ***I. Préambule*** du présent document ainsi qu'avec les orientations de la présente OAP sectorielle.

Typologie d'habitat et programmation

Le site doit intégrer une mixité des formes urbaines et d'habitat. L'habitat intermédiaire et collectif devra représenter environ 60% des logements produits sur la zone.

Armature urbaine et insertion architecturale

Les nouvelles constructions devront chercher à reprendre les codes architecturaux locaux afin de s'intégrer harmonieusement au tissu bâti environnant, en recherchant une continuité de forme, de gabarit, et d'implantation.

Afin de faciliter l'insertion du projet dans son environnement, il conviendra de privilégier l'implantation de logements moins denses au Nord de l'opération.

Concernant l'habitat intermédiaire et collectif, leur gabarit se limitera au maximum à « R+1+ combles».

Principes d'accès, de desserte et aménagement des abords

La desserte interne de l'opération se fera via une voie de desserte traversante qui permetttra de relier la rue Oberweg et l'emplacement réservé existant à l'Est du site permettant à terme de relier la rue Sainte Odile.

Cette voirie aura une plateforme de 6,5 mètres minimum, et sera organisée en zone de rencontre incluant une chaussée circulée double-sens de 5.5 mètres et un espace piétons d'1 mètre minimum séparé de l'espace circulé par une démarcation (fil d'eau...).

Des arbres seront plantés en bordure de voie au minimum à chaque angle de voie.

Stationnement

Le projet devra organiser le besoin en stationnement public au travers d'un parking paysager qu'il s'agira d' implanter à proximité des formes de logements les plus denses.

Principes paysagers et environnementaux

L'aménagement du site cherchera à composer un maillage vert au sein de l'opération, notamment au travers d'un parking paysager et des espaces publics végétalisés. Un espace vert pourra notamment s'implanter en limite Sud de l'opération au niveau d'un petit délaissé formé par le foncier.

En complément, les lisières du projet devront être végétalisées par des haies vives et multistrates (se référer à la palette végétale annexée au règlement écrit du PLUi-H) afin d'assurer des espaces de transition végétalisés avec la zone agricole et le tissu urbanisé.

Les aménagements paysagers et les stationnements devront privilégier les revêtements perméables.

MEISTRATZHEIM

OAP - rue de la Croix (M_OAP_3)

// SITE ET SITUATION

Extrait du zonage





Tableau des risques et nuisances principaux présents sur le secteur	
Aléa inondation	**(X)**
Sites et sols pollués	**(X)**
Retrait - gonflement des argiles	√ *Aléa faible*
Risques technologiques	**(X)**
Radon	**(X)**
Coulée d'eaux boueuses	**(X)**
Bruit (PEB ou infrastructures terrestres)	**(X)**
Archéologie préventive	
Zone d'archéologie préventive	**(X)**

ENJEUX :

- Organiser la desserte du secteur et sa bonne articulation avec les quartiers environnants
- Organiser la mixité sociale et la mixité des formes urbaines à l'échelle de l'opération
- Assurer la bonne insertion de l'opération dans son environnement proche (zones résidentielles périphériques) et dans le grand paysage (lisière agri-urbaine)
- Intégrer à l'opération un espace public de détente et de rencontre

// Légende

Secteur soumis à OAP

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

- Espace destiné à du logements individuels et/ou groupé
- Espace destiné à du logement intermédiaires et/ou collectifs
- Espace destiné à des activités économiques
- (1) Espace dédié à un usage spécifié dans le schéma et le corps du texte des OAP
- Espace naturel ou jardiné public ou privé à créer ou préserver (espace vert, transition végétale, etc.)
- Espace naturel ou jardiné public à créer ou préserver (espace vert, transition végétale, etc.)
- P Positionnement préférentiel d'un espace de stationnement
- Positionnement préférentiel pour un espace publ ou collectif aménagé (placette, square, espace ve etc.)
- Positionnement préférentiel pour une aire de jeu
- Positionnement préférentiel pour une zone de détente aménagée
- Espace dédié à l'accueil de la nouvelle maison de santé
- Espace dédié à la mise en place d'une offre en logemer dédiés aux séniors

ORIENTATIONS LIEES A L'IMPLANTATION ET A LA FORME URBAINE

- Assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines
  (jardin, haie vive multistrate, etc)
- Implantation spécifique
  orientation de la toiture ou du bâti
- Ligne de recul ou d'implantation du bâti par rapport à l'espace public
- Cône de vue à préserver / valoriser
- Bâtiment existant destiné à être préservé (rénovation, reconversion, ...)
- Bâtiment existant à démolir

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Maintenir voire renforcer les espaces boisées existants
  (excepté pour les besoins en accès, circulations, si précisé dans le corps de texte de l'OAP)
- Arbre(s) remarquable(s) à conserver
- Alignement d'arbres à créer
- Arborer l'espace
- Frange urbaine végétalisée à créer (haie vive multistrates)
- Talus à prendre en compte dans l'aménagement
- Elément spécifique à préserver (murets, talus, etc
- Secteur à tendance humide ou récupérant les eau de pluie par ruissellement
- Fossé à conserver / Noue à prévoir

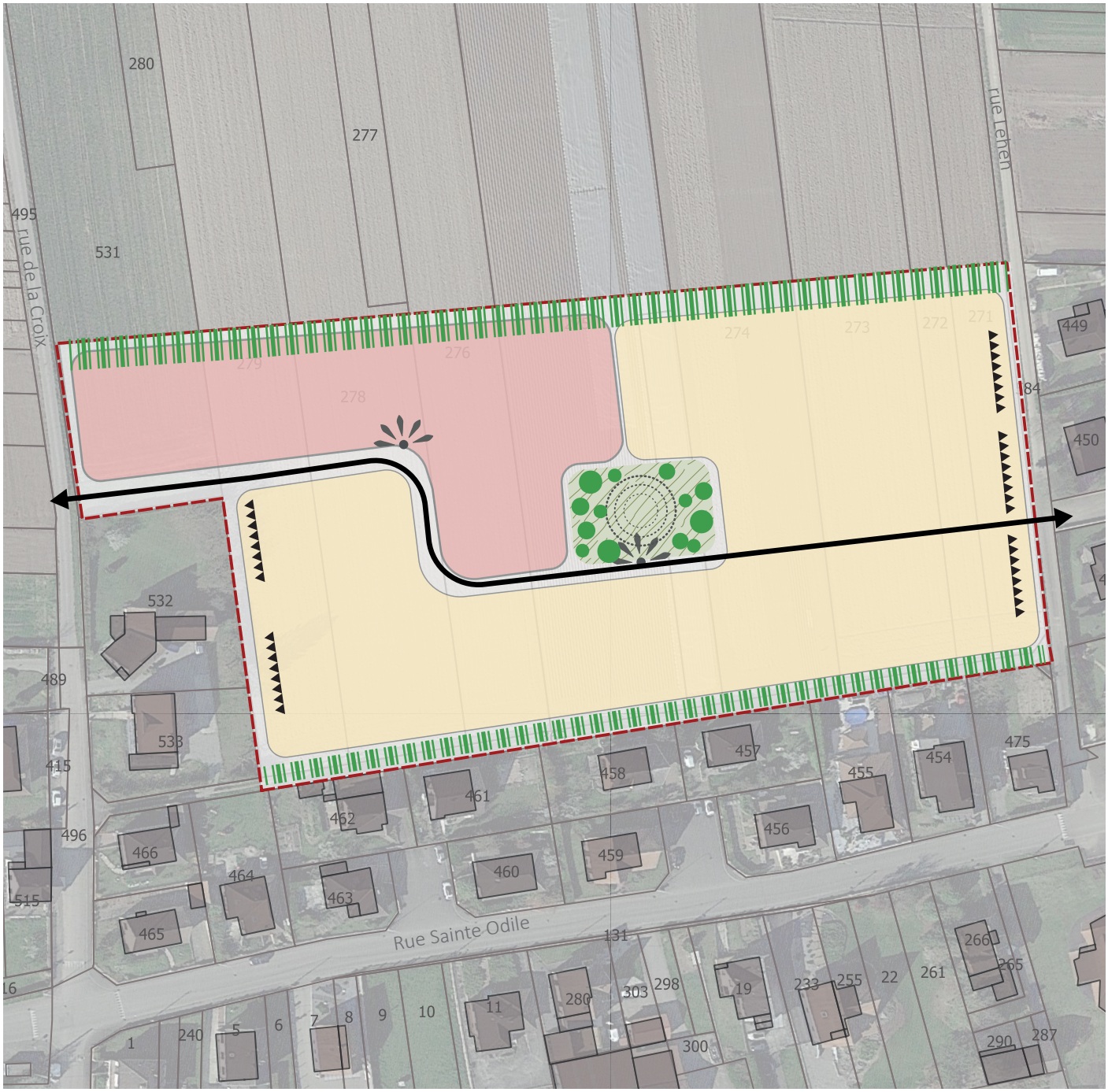
ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

- Voirie de desserte structurante/principale
- Voirie secondaire
- Liaison douce
  (Voie mixte, piste cyclable, voie piétonne)
- Passerelle existante à considérer dans l'organisation du maillage doux/viaire
- Emplacement de la voie à préciser en phase projet selon tracés proposés
- Amorce de desserte complémentaire
- Amorce de liaison douce complémentaire
- Accès à créer
- Aire de retournement

// Orientations d'aménagement et de Programmation

CONDITIONS GENERALES D'URBANISATION DU SECTEUR :

_Surface concernée : 2.4 ha
_Type de potentiel foncier : Extension
_Echéancier d'ouverture à l'urbanisation : A partir de 2033 et après l'achèvement d'au moins 75% des constructions prévues dans l'OAP RIVES DE L'EHN
_Seuil d'ouverture à l'urbanisation : Totalité de la zone
_Densité brute minimale (surface totale) : 38 log/ha (soit une densité nette de 47log/ha)
_Nombre de logements estimés : environ 90 logements
_Vocation du site et programmation : logements individuels, groupés, intermédiaires, collectifs
_Part de logements aidés : 25%



Les aménagements devront respecter les dispositions du règlement écrit et graphique du PLUi-H et être compatibles avec les OAP thématiques, les orientations de la partie ***I. Préambule*** du présent document ainsi qu'avec les orientations de la présente OAP sectorielle.

Phasage

La zone est urbanisable à partir de 2033 et après l'achèvement d'au moins 75% des constructions prévues dans l'OAP RIVES DE L'EHN. L'aménagement de la zone devra se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement unique à l'ensemble de la zone pour en garantir la cohérence d'ensemble.

Typologie d'habitat et programmation

Le site doit refléter une réelle mixité des formes urbaines et d'habitat. Pour cela, le site pourra accueillir des logements individuels, groupés, intermédiaires et/ou collectifs. Il s'agira de prévoir une densité brute de 38 logements à l'hectare (correspondant à environ 90 logements).

La part de logements aidés est fixée à 25 % des nouveaux programmes de logements prévus dans la zone.

Armature urbaine et insertion architecturale

Les nouvelles constructions devront chercher à reprendre les codes architecturaux locaux afin de s'intégrer harmonieusement au tissu bâti environnant, en recherchant une continuité de forme, de gabarit, et d'implantation.

Afin de faciliter l'insertion du projet dans son environnement proche, il conviendra d'organiser une gradation de hauteurs depuis les zones bâties adjacentes. A cette fin, les formes intermédiaires et collectives seront à privilégier au Nord-Ouest de la zone et leur gabarit se limitera au maximum à « R+1+ combles». Les formes plus diffuses de type habitat individuel ou groupé au Sud et à l'Est.

L'organisation du projet doit permettre de maintenir au minimum deux vues traversantes sur le grand paysage depuis la voirie principale, à positionner à des endroits stratégiques de l'opération (angle de rue, espace commun, parking, ...).

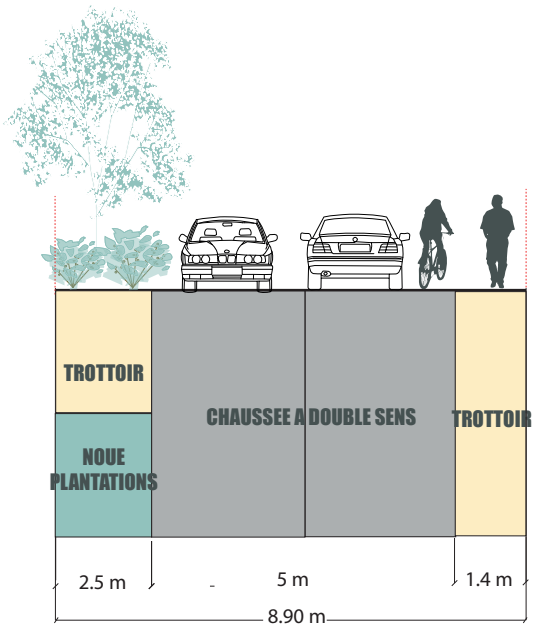
Principes d'accès, de desserte et aménagement des abords

La desserte interne de l'opération se fera via une voie structurante orientée Ouest/Est qui permetttra de relier la rue de la Croix et la rue Lehen. Cette voirie structurante devra intégrer un trottoir minimum ainsi que des plantations incluant un alignement d'arbres à moyen/grand développement. Cette végétalisation a vocation à participer à l'intégration du projet dans le grand paysage et à assurer une qualité de vie au sein du quartier ainsi que son confort thermique.

Le gabarit de cette voie devra respecter le schéma de principe énoncé ci-dessous et être cohérent avec la fonction de desserte.

En complément de la voie structurante, des voiries secondaires pourront être prévues pour assurer la desserte locale des lots. Pour ces dernières, il conviendra de favoriser des voiries en bouclage en évitant au maximum la création d'impasses.

De manière générale, les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation publique ne sont autorisées qu'en l'absence de toute autre solution. Lorsqu'elles sont admises, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères d'effectuer aisément un demi-tour.



Plateforme de voie structurante : largeur minumum totale de 8.90 m

Stationnement

Le projet pourra organiser le besoin en stationnement public au travers d'un parking paysager qu'il s'agira d' implanter à proximité des constructions.

Principes paysagers et environnementaux

L'aménagement du site cherchera à composer un maillage vert au sein de l'opération, à la fois en s'appuyant sur le maillage viaire, les espaces de stationnement qui devront être plantés et paysagers, mais également sur l'espace privé.

En complément, le projet devra prévoir un espace collectif public au coeur de l'opération, sous la forme d'un square- placette équipé de mobilier (ex. bancs, petite aire de jeux, etc.). Celui-ci devra être au moins partiellement végétalisé et arboré et les revêtements minéraux devront être perméables et légers (ex. stabilisé, ...).

En limite Nord et Sud de l'opération, une frange végétalisée constituée d'une haie d'essences variées et locales et/ou de jardins plantés permettra d'assurer des espaces de transition avec la zone agricole et le tissu urbanisé.

En limite Nord, la haie vive multistrate à planter devra avoir au minimum 6 mètres d'épaisseur (plantations en quinconce ou en doucle-haie) et inclure des arbres tous les 10 mètres minimum.

De manière générale, la végétation existante d'intérêt devra être intégrée dans la conception du projet et être préservée autant que possible. En cas de plantations nouvelles, les essences végétales choisies devront être variées, non allergène et locales (se référer à la palette végétale annexée au règlement écrit du PLUi-H).

Les aménagements paysagers et les stationnements devront privilégier les revêtements perméables.



Niedernai

CODE	NOM DU SECTEUR	VOCATION
N_OAP_1	Secteur Nord	Habitat
N_OAP_2	Rue des Oiseaux	Habitat

NIEDERNAI

OAP - secteur Nord (N_OAP_1)

// SITE ET SITUATION

Extrait du zonage

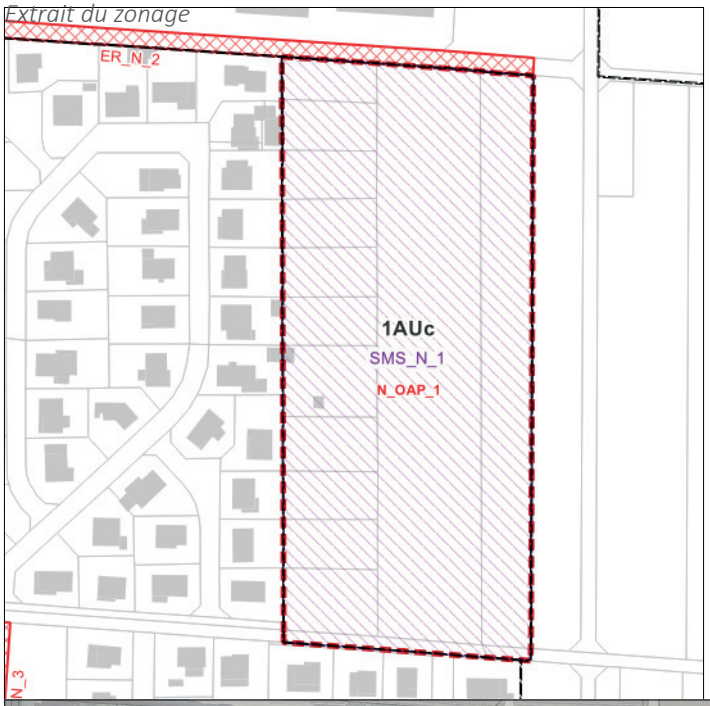




Tableau des risques et nuisances principaux présents sur le secteur	
Aléa inondation	**(X)**
Sites et sols pollués	**(X)**
Retrait - gonflement des argiles	√ *Aléa faible*
Risques technologiques	**(X)**
Radon	**(X)**
Coulée d'eaux boueuses	**(X)**
Bruit (PEB ou infrastructures terrestres)	**(X)**
Archéologie préventive	
Zone d'archéologie préventive	**(X)**

ENJEUX :

- Intégrer l'extension en continuité du lotissement existant en organisant le maillage viaire
- Assurer une bonne intégration dans le grand paysage en travaillant la transition avec les espaces agricoles (lisière agri-urbaine)
- Organiser la mixité des formes urbaines pour assurer une transition douce du bâti avec le bâti environnant

// Légende

Secteur soumis à OAP

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

- Espace destiné à du logements individuels et/ou groupé
- Espace destiné à du logement intermédiaires et/ou collectifs
- Espace destiné à des activités économiques
- (1) Espace dédié à un usage spécifié dans le schéma et le corps du texte des OAP
- Espace naturel ou jardiné public ou privé à créer ou préserver (espace vert, transition végétale, etc.)
- Espace naturel ou jardiné public à créer ou préserver (espace vert, transition végétale, etc.)
- P Positionnement préférentiel d'un espace de stationnement
- Positionnement préférentiel pour un espace publ ou collectif aménagé (placette, square, espace ve etc.)
- Positionnement préférentiel pour une aire de jeu
- Positionnement préférentiel pour une zone de détente aménagée
- Espace dédié à l'accueil de la nouvelle maison de santé
- Espace dédié à la mise en place d'une offre en logemer dédiés aux séniors

ORIENTATIONS LIEES A L'IMPLANTATION ET A LA FORME URBAINE

- Assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines
  (jardin, haie vive multistrate, etc)
- Implantation spécifique
  orientation de la toiture ou du bâti
- Ligne de recul ou d'implantation du bâti par rapport à l'espace public
- Cône de vue à préserver / valoriser
- Bâtiment existant destiné à être préservé (rénovation, reconversion, ...)
- Bâtiment existant à démolir

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Maintenir voire renforcer les espaces boisées existants
  (excepté pour les besoins en accès, circulations, si précisé dans le corps de texte de l'OAP)
- Arbre(s) remarquable(s) à conserver
- Alignement d'arbres à créer
- Arborer l'espace
- Frange urbaine végétalisée à créer (haie vive multistrates)
- Talus à prendre en compte dans l'aménagement
- Elément spécifique à préserver (murets, talus, etc
- Secteur à tendance humide ou récupérant les eau de pluie par ruissellement
- Fossé à conserver / Noue à prévoir

ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

- Voirie de desserte structurante/principale
- Voirie secondaire
- Liaison douce
  (Voie mixte, piste cyclable, voie piétonne)
- Passerelle existante à considérer dans l'organisation du maillage doux/viaire
- Emplacement de la voie à préciser en phase projet selon tracés proposés
- Amorce de desserte complémentaire
- Amorce de liaison douce complémentaire
- Accès à créer
- Aire de retournement

// Orientations d'aménagement et de Programmation

CONDITIONS GENERALES D'URBANISATION DU SECTEUR :

_Surface concernée : 2.4 ha
_Type de potentiel foncier : Extension
_Echéancier d'ouverture à l'urbanisation : A partir de 2033 et après l'achèvement d'au moins 75% des constructions prévues dans l'OAP rue des Oiseaux
_Seuil d'ouverture à l'urbanisation : totalité de la zone
_Densité brute minimale (surface totale) : 23 log/ha (soit une densité nette de 29 logements/ha)
_Nombre de logements estimés : environ 53 logements
_Vocation du site et programmation : logements individuels, groupés, intermédiaires, collectifs
_Part de logements aidés : 25%



Les aménagements devront respecter les dispositions du règlement écrit et graphique du PLUi-H et être compatibles avec les OAP thématiques, les orientations de la partie ***I. Préambule*** du présent document ainsi qu'avec les orientations de la présente OAP sectorielle.

Phasage

Le secteur est urbanisable dès approbation du PLUi-H. L'aménagement de la zone doit se faire suivant une opération d'aménagement d'ensemble unique pour en garantir la cohérence.

Typologie d'habitat et programmation

Le site accueillera des logements individuels et/ou groupé, intermédiaires et collectifs. Il s'agira de prévoir une densité brute de 23 logements à l'hectare (soit environ 55 logements). L'habitat groupé, intermédiaire et collectif représentera environ 60% des logements produits sur la zone.

La part de logements aidés est fixée à 25 % des nouveaux programmes de logements prévus dans la zone.

Armature urbaine et insertion architecturale

Les nouvelles constructions devront chercher à reprendre les codes architecturaux locaux afin de s'intégrer harmonieusement au tissu bâti environnant, en recherchant une continuité de forme, de gabarit, implantation, avec notamment le tissu de centre bourg situé en limite ouest du site. A cette fin, les toitures devront être traditionnelles à pans.

Afin de faciliter l'insertion du projet dans son environnement, l'opération devra organiser une gradation douce des hauteurs en limites de zone en contact avec des espaces bâtis. Il s'agira de privilégier les formes moins denses de type logement individuel et/ou groupé à l'Ouest et au Sud de la zone. Les formes intermédiaires et collectives devront être implantées en partie Est de l'opération, être réparties de manière diffuse pour assurer une mixité des formes et leur gabarit se limitera au maximum à « R+1+ combles».

En entrée Sud du site, un petit espace collectif de type placette/square sera à aménager, au profit des futurs habitants mais également des quartiers périphérique. Il permettra de faire le lien avec le tissu existant. Celui-ci devra avoir une superficie d'au moins 500 m² et devra être arboré et ombragé et être au moins partiellement végétalisé en pleine terre. Les espaces minéralisés devront être traités avec des revêtements perméables (ex. stabilisé). Il sera équipé de mobilier de détente (bancs, ...).

Enfin, des percées visuelles vers le grand paysage à l'Est devront être maintenues depuis la voie structurante (au minimum 2 percées à prévoir sur la longueur de la rue).

Principes d'accès, de desserte et aménagement des abords

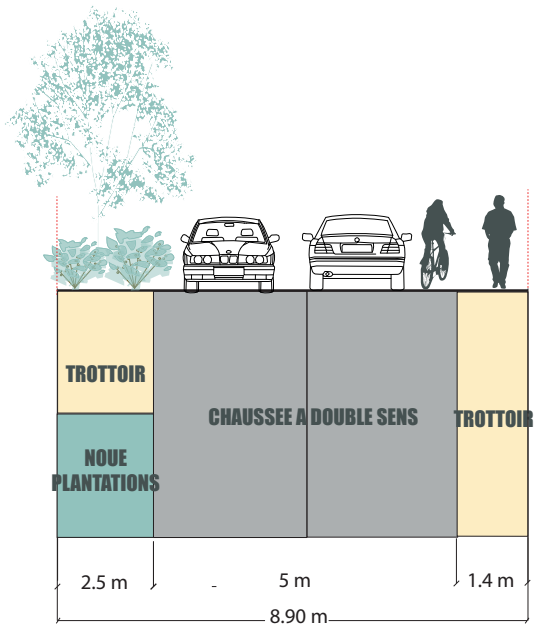
L'accès au secteur se fera depuis la rue de Nordfeld via une voie interne structurante qui sesservira les lots de part et d'autre, et se terminera en impasse ouverte à la circulation publique. Cette voie structurante devra intégrer un trottoir minimum ainsi qu'un espace planté et végétalisé intégrant un alignement d'arbres à moyen/grand développement permettant de conforter la végétalisation de cette nouvelle frange urbaine et son intégration dans le grand paysage.

Cette voirie en impasse se prolongera par une venelle piétonne permettant de relier le chemin existant au Nord.

Par ailleurs, une amorce de voirie devra être maintenue libre et accessible afin de permettre une éventuelle extension future du quartier vers l'Est. Dans l'attente, celle-ci devra être enherbée et plantée de fruitiers à la

façon d'un verger.

Le gabarit des voies devra respecter les schémas de principes énoncés ci-dessous puis être cohérent avec la fonction de desserte.



Plateforme de la voie structurante : largeur minumum totale de 8.90 m

Stationnement

Le projet pourra organiser le besoin en stationnement public au travers soit d'un parking paysager qu'il s'agira d' implanter à proximité des constructions denses, soit en intégrant du stationnement de manière longitudinal le long de la voie.

Principes paysagers et environnementaux

L'aménagement du site cherchera à composer un maillage vert au sein de l'opération au travers de l'aménagement de plusieurs espaces publics et privés végétalisés qui doivent former un ensemble cohérent (rue, square, espaces de stationnements paysagers, transitions paysagères...).

En limites Ouest et Est, il s'agira de traiter la transition avec le tissu urbanisé voisin et la zone agricole au travers d'une lisière agri-urbaine constituée d'une haie vive multistrate d'essences variées et locales et/ou de jardins plantés.

De plus, une transition végétale devra être prévue aux interfaces des secteurs dédiés aux typologies d'habitat dense (collectif) et moins dense (individuel et/ou groupé). Cet accompagnement végétal devra intégrer des dispositifs de gestion des eaux de pluie (fossés, noues, bassins de rétention...) conformément à la doctrine de gestion des eaux pluviales en region Grand-Est.

De manière générale, la végétation existante d'intérêt devra être intégrée dans la conception du projet et être préservée autant que possible. En cas de plantations nouvelles, les essences végétales choisies devront être variées, non allergène et locales (se référer à la palette végétale annexée au règlement écrit du PLUi-H). Elles devront préserver des ouvertures visuelles sur l'espace agricole à l'Est, notamment en évitant l'implantation d'arbres à haute tige aux endroits ciblés.

Les aménagements paysagers et les stationnements devront privilégier les revêtements perméables.

Gestion des déchets

En absence de possibilité de bouclage viaire pour un camion 26 tonnes au sein du projet, une aire de retournement devra être prévue à l'extrémité de la voirie et dimensionnée pour sa giration.

NIEDERNAI

OAP - rue des Oiseaux (N_OAP_2)

// SITE ET SITUATION

// Orientations d'aménagement et de Programmation

Extrait du zonage

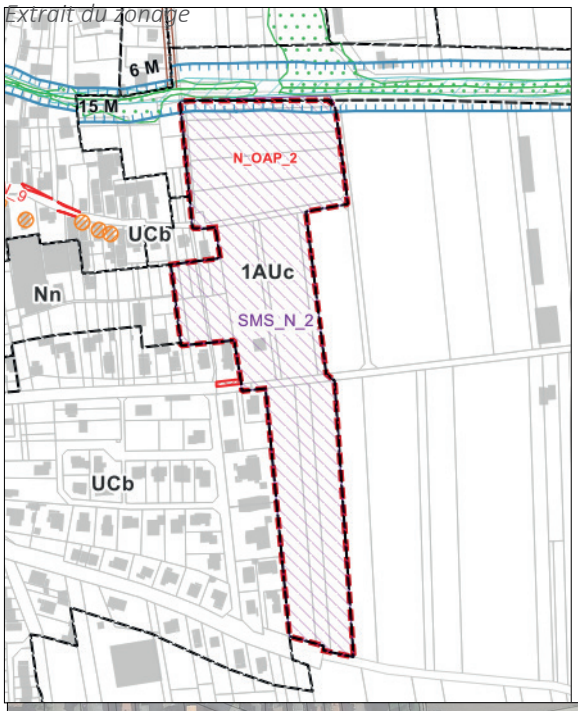




Tableau des risques et nuisances principaux présents sur le secteur	
Aléa inondation	**(X)**
Sites et sols pollués	**(X)**
Retrait - gonflement des argiles	√ *Aléa faible*
Risques technologiques	**(X)**
Radon	**(X)**
Coulée d'eaux boueuses	**(X)**
Bruit	**(X)**
Archéologie préventive	
Zone d'archéologie préventive	**(X)**

ENJEUX :

- Intégrer l'extension en continuité du lotissement existant en organisant le maillage viaire
- Assurer une bonne intégration dans le grand paysage en travaillant la transition avec les espaces agricoles (lisières agri-urbaines)
- Préserver et renforcer la trame verte et bleue de l'Ehn au Nord du site et valoriser le lien à l'eau du projet en faveur du cadre de vie
- Organiser la mixité des formes urbaines pour assurer une transition douce du bâti avec le bâti environnant

// Légende

Secteur soumis à OAP

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

- Espace destiné à du logements individuels et/ou groupé
- Espace destiné à du logement intermédiaires et/ou collectifs
- Espace destiné à des activités économiques
- (1) Espace dédié à un usage spécifié dans le schéma et le corps du texte des OAP
- Espace naturel ou jardiné public ou privé à créer ou préserver (espace vert, transition végétale, etc.)
- Espace naturel ou jardiné public à créer ou préserver (espace vert, transition végétale, etc.)
- P Positionnement préférentiel d'un espace de stationnement
- Positionnement préférentiel pour un espace publ ou collectif aménagé (placette, square, espace ve etc.)
- Positionnement préférentiel pour une aire de jeu
- Positionnement préférentiel pour une zone de détente aménagée
- Espace dédié à l'accueil de la nouvelle maison de santé
- Espace dédié à la mise en place d'une offre en logemer dédiés aux séniors

ORIENTATIONS LIEES A L'IMPLANTATION ET A LA FORME URBAINE

- Assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines
  (jardin, haie vive multistrate, etc)
- Implantation spécifique
  orientation de la toiture ou du bâti
- Ligne de recul ou d'implantation du bâti par rapport à l'espace public
- Cône de vue à préserver / valoriser
- Bâtiment existant destiné à être préservé (rénovation, reconversion, ...)
- Bâtiment existant à démolir

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Maintenir voire renforcer les espaces boisées existants
  (excepté pour les besoins en accès, circulations, si précisé dans le corps de texte de l'OAP)
- Arbre(s) remarquable(s) à conserver
- Alignement d'arbres à créer
- Arborer l'espace
- Frange urbaine végétalisée à créer (haie vive multistrates)
- Talus à prendre en compte dans l'aménagement
- Elément spécifique à préserver (murets, talus, etc
- Secteur à tendance humide ou récupérant les eau de pluie par ruissellement
- Fossé à conserver / Noue à prévoir

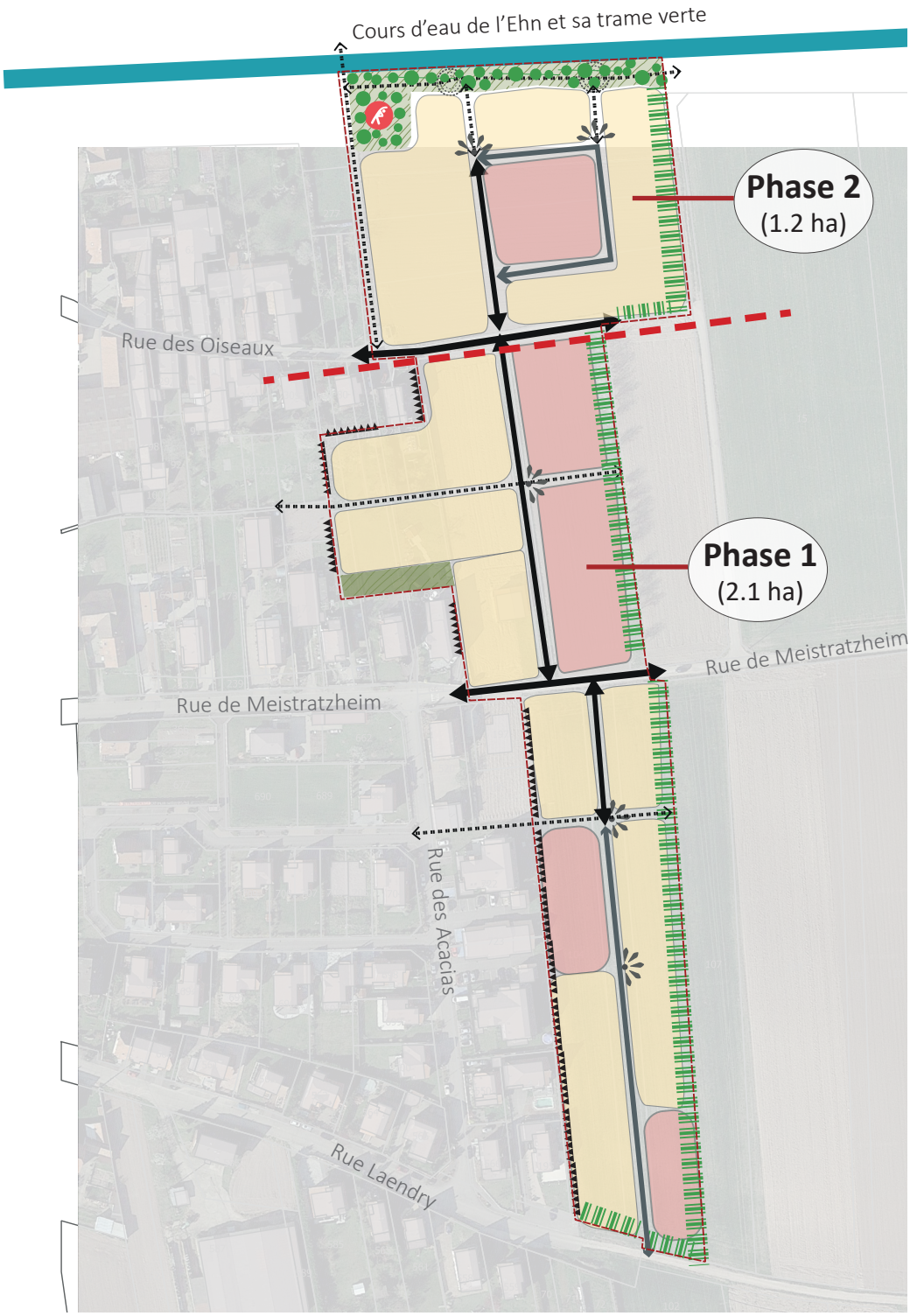
ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

- Voirie de desserte structurante/principale
- Voirie secondaire
- Liaison douce
  (Voie mixte, piste cyclable, voie piétonne)
- Passerelle existante à considérer dans l'organisation du maillage doux/viaire
- Emplacement de la voie à préciser en phase projet selon tracés proposés
- Amorce de desserte complémentaire
- Amorce de liaison douce complémentaire
- Accès à créer
- Aire de retournement

// Orientations d'aménagement et de Programmation

CONDITIONS GENERALES D'URBANISATION DU SECTEUR :

_Surface concernée : 3.3 ha
_Type de potentiel foncier : Extension
_Echéancier d'ouverture à l'urbanisation : urbanisable dès approbation du PLUi
_Seuil d'ouverture à l'urbanisation : Totalité de chaque phase définie à l'OAP
_Densité brute minimale : 23 log/ha (soit une densité nette de 26 log/ha)
_Nombre de logements estimés : environ 75 logements
_Vocation du site et programmation : logements individuels, groupés, intermédiaires, collectifs
_Part de logements aidés : 25%



Les aménagements devront respecter les dispositions du règlement écrit et graphique du PLUi-H et être compatibles avec les OAP thématiques, les orientations de la partie ***I. Préambule*** du présent document ainsi qu'avec les orientations de la présente OAP sectorielle.

Phasage

Le secteur est urbanisable à partir de 2033 et après l'achèvement d'au moins 75% des constructions prévues dans l'OAP SECTEUR NORD. L'opération devra être réalisée en deux phases maximum en commanceant par la phase 1. Si les deux phases ne sont pas urbanisées en même temps, la phase 2 pourra être initiée lorsque 75% au moins des terrains de la phase 1 seront bâtis.

Typologie d'habitat et programmation

Sur l'ensemble de l'opération et le cas échéant au sein de chaque phase, il s'agira de prévoir une densité brute de 23 logements à l'hectare (soit environ 75 logements sur la totalité du secteur).

L'habitat groupé, intermédiaire et collectif représenteront environ 60% des logements produits par opération d'aménagement.

La part de logements aidés est fixée à 25% des nouveaux programmes de logements prévus dans la zone. Si l'opération est réalisée en plusieurs tranches, chaque tranche devra comporter minimum 25% de logements aidés, ce jusqu'à atteinte de l'objectif total (25% du total des logements produits).

Principes d'occupation du sol/Armature urbaine et insertion architecturale

Les nouvelles constructions devront chercher à reprendre les codes architecturaux locaux afin de s'intégrer harmonieusement au tissu bâti environnant, en recherchant une continuité de forme, de gabarit, implantation, avec notamment le tissu de centre bourg situé en limite ouest du site. A cette fin, les toitures devront être traditionnelles à pans.

Afin de faciliter l'insertion du projet dans son environnement, l'opération devra organiser une gradation douce des hauteurs en limites de zone en contact avec des espaces bâtis. Les formes plus denses de type intermédiaires et collectives seront à répartir de manière diffuse sur chaque tranche pour assurer une mixité des formes, et leur gabarit se limitera au maximum à « rez-de-chaussée + 1 + combles».

Il s'agira de favoriser une implantation des collectifs de la manière suivante :

- tranche 1 : en frange Est de secteur pour la partie au Nord de la rue de Meistratzheim ; et à répartir de part et d'autre de la rue de manière préférencielle en quinconce sur la partie au Sud de la rue de Meistratzheim, en favorisant une implantation en face des collectifs existants dans le lotissement des accacias à l'Ouest.

- tranche 2 : au centre de l'opération.

En frange Nord du site le long de l'Ehn, les bords de l'Ehn et sa ripisylve devront être maintenus à l'état naturel et valorisés. A cette fin, une frange d'épaisseur minimale de 15 mètres devra être maintenue publique et naturelle. Afin de valoriser le lien à l'eau, elle sera traversée par un cheminement doux léger et perméable et équipée de mobilier de détente (bancs, ...). A l'intersection avec la piste cyclable existante à l'Ouest de la phase A, un espace vert collectif sera à aménager, au profit des futurs habitants. Celui-ci devra avoir une superficie d'au moins 500 m² et devra être arboré et ombragé. Les espaces minéralisés devront être traités avec des revêtements perméables (ex. stabilisé). Il sera équipé de mobilier de détente (bancs, tables de pique-nique, ...) et acceuillir des aménagements pour les familles (ex. bac à sable, terrain de pétanque, ...).

Enfin, des percées visuelles vers les points d'intérêt du paysage devront être maintenues au sein des trois phases. Sur la phase 1, des percées visuelles devront être maintenues depuis la voie structurante vers le grand

paysage à l'Est (au minimum 4 percées à prévoir sur l'ensemble de l'opération).

Sur la phase 2, il s'agira de maintenir des vues vers la trame verte et bleue de l'Ehn.

Sur la rue de Meistratzheim, le front bâti devra être implanté avec un retrait cohérent avec les principes de composition du tissu urbain existant.

Principes d'accès, de desserte et aménagement des abords

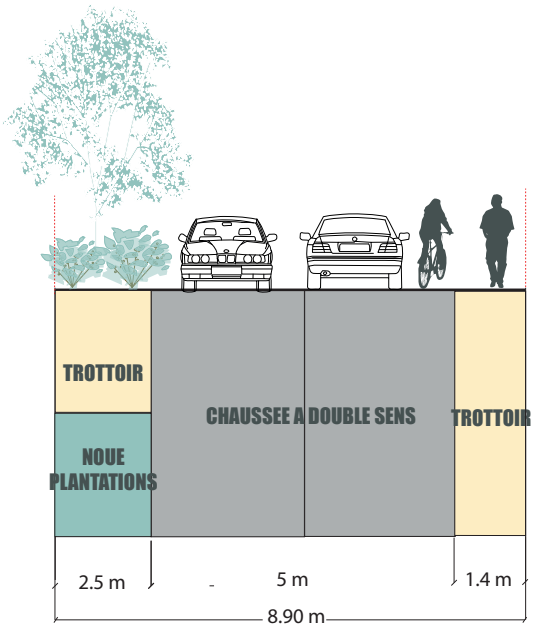
Connexion au réseau viaire existant :

L'ensemble de l'opération sera à raccorder au tissu viaire existant via la rue des Oiseaux, la rue de de Meistratzheim qui sera l'accès principal à la zone, et la rue Laendry.

Desserte interne de l'opération :

La desserte interne de l'opération s'organisera selon une voie structurante orientée Nord/Sud dans une logique de continuité avec le maillage viaire existant.

Cette voie structurante devra intégrer au minimum un trottoir d'un côté ainsi qu'un espace dédié à des plantations incluant une alignement d'arbres à moyen/grand développement. Le gabarit de cette voie devra respecter le schéma de principe énoncé ci-dessous et être cohérent avec la fonction de desserte. Cette voie pourra toutefois être légèrement réduite en partie Sud de la phase 1 pour ménager une profondeur des lots.



Plateforme de voie structurante : largeur minumum totale de 8.90 m

En complément, des voies secondaires de desserte locale des lots pourront être aménagées. Notamment, un bouclage secondaire pourra être organisé sur la phase 2. Dans tous les cas, les voies en impasse devront être dans la mesure du possible évitées au profit de bouclages et seront le cas échéant aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères d'effectuer aisément un demi-tour.

Cheminements doux :

Sur la phase 1, deux cheminements doux devront être aménagés dans le sens Est-Ouest de limites Est à Ouest

de secteur en prévision de 2 connexions douces à réaliser, permettant de se connecter :

- au sentier existant dans le coeur d'ilot entre la rue de Meistratzheim et la rue des Oiseaux,

- a la rue des Accacias au niveau d'une venelle existante au Nord des bâtiements collectifs.

Sur la phase 2, la piste cyclable structurante à l'Est du site devra être maintenue. En complément, un cheminement doux devra être prévu le long de l'Ehn en retrait de la ripisylve existante, en revêtement léger (ex. stabilisé). Pour favoriser le lien entre cet espace collectif et le projet, des venelles complémentaires d'accès à cet espace devront également être organisées en deux points, à organiser sur la voirie.

Stationnement

Le projet devra organiser le besoin en stationnement public notamment à proximité des secteurs dédiés aux logements denses (intermédiaires/collectifs). Ainsi, du stationnement public devra être prévu au sein de chaque phase, soit le long de la voirie, soit via des poches de stationnement paysagers.

Principes paysagers et environnementaux

Compte tenu de la situation du projet en frange urbaine et le long de la trame verte et bleue de l'Ehn, le volet paysager du projet devra être particulièrement travaillé et les espaces verts devront avoir une place importante dans l'organisation du projet.

L'aménagement du site cherchera à composer un maillage vert dense et boisé au sein de l'opération au travers de l'aménagement de plusieurs porosités végétales qui doivent former un ensemble cohérent (bords de l'Ehn, espace vert collectif, espaces de stationnements, transitions paysagères, espaces naturels au sein de l'opération...).

Le long de l'Ehn, les espaces verts crées devront faire écho et renforcer leur vocation de bord de cours d'eau par des végétaux adaptés. L'espace vert collectif de la phase 2 devra être particulièrement boisié et arboré.

L'opération devra réaliser un accompagnement végétalisé important de la voie structurante notamment sur le Nord de la phase 1 et sur la phase 2, par la plantation d'arbres à moyen/grand développement. Cet accompagnement végétal pourra également intégrer des dispositifs de gestion des eaux de pluie (fossés, noues, bassins de rétention...) conformément à la doctrine de gestion des eaux pluviales en region Grand-Est.

En limites Est et Ouest du site, il s'agira de traiter les transitions avec le tissu urbanisé voisin d'une part et la zone agricole d'autre part. Les lisières agri-urbaines devront être constituées de haies vives d'essences variées et locales et/ou de jardins plantés. Sur la phase 1, il conviendra de s'appuyer sur la haie existante en limite de zone pour préserver au maximum les sujets sains et constitués tout en la complétant si nécessaire. De plus, des transitions végétales devront être prévues aux interfaces entre les secteurs dédiés à l'habitat collectif et l'habitat moins dense (individuel et/ou groupé).

De manière générale, la végétation existante d'intérêt devra être intégrée dans la conception du projet et être préservée autant que possible. En cas de plantations nouvelles, les essences végétales choisies devront être variées, non allergène et locales (se reporter à la palette végétale annexée au règlement écrit du PLUi-H). En outre, elles devront préserver les percées visuelles sur l'espace agricole à l'Est, notamment en évitant l'implantation d'arbres à haute tige.

Les aménagements paysagers et les stationnements devront privilégier les revêtements perméables.

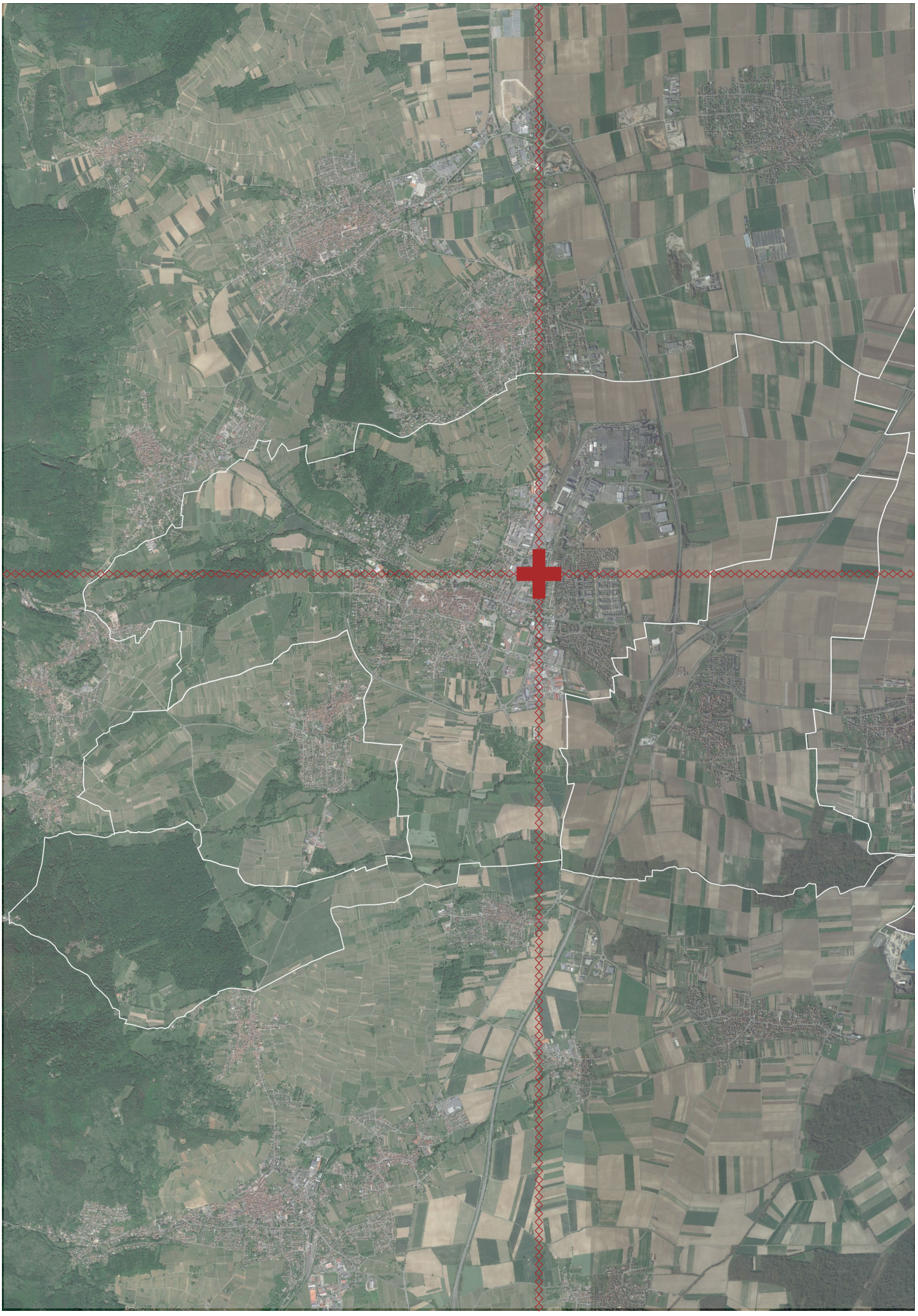
Gestion des déchets

En cas d'implantation de plusieurs bâtiments collectifs sur des unités foncières contigües, la gestion des déchets devra favoriser une gestion mutualisée. Dans ce cas, un espace pour des conteneurs enterrés devra être prévu à proximité de l'ensemble des bâtiments et être directement accessible par une voie structurante.

De plus, un espace pour une borne biodéchet devra être prévu et localisé de manière centrale sur la phase 1. Cet espace devra avoir une emprise de 1x1m minimum et être directement accessible depuis une voie structurante.

Réseaux

Les eaux pluviales de l'ensemble du périmètre d'OAP devront être soit infiltrées soit rejetées dans le milieu naturel au niveau du cours d'eau (Ehn au Nord du site). Aucune eau pluviale ne devra être envoyée dans le réseau d'assainissement.



OBERNAI

CODE	NOM DU SECTEUR	VOCATION
O_OAP_1	Secteur du Roedel	Habitat/tertiaire
O_OAP_2	Rue Munsterling	Habitat
O_OAP_3	Rue des Hauts Pâturages	Habitat
O_OAP_4	Rue de la Première DFL	Habitat
O_OAP_5	Lieudit Gesetz - rue du Thal	Habitat
O_OAP_6	Kuttergaessel	Habitat/équipements
O_OAP_7	ZA Sud	Economie
O_OAP_8	Rue de Sélestat	Habitat
O_OAP_9	Les remparts	Habitat/équipements
O_OAP_10	La Haul	Habitat
O_OAP_11	ZA du Thal	Economie
O_OAP_12	Avenue du Maire Gillmann	Equipements

OBERNAI

OAP - Secteur du Roedel (O_OAP_1)

// SITE ET SITUATION

Extrait du zonage

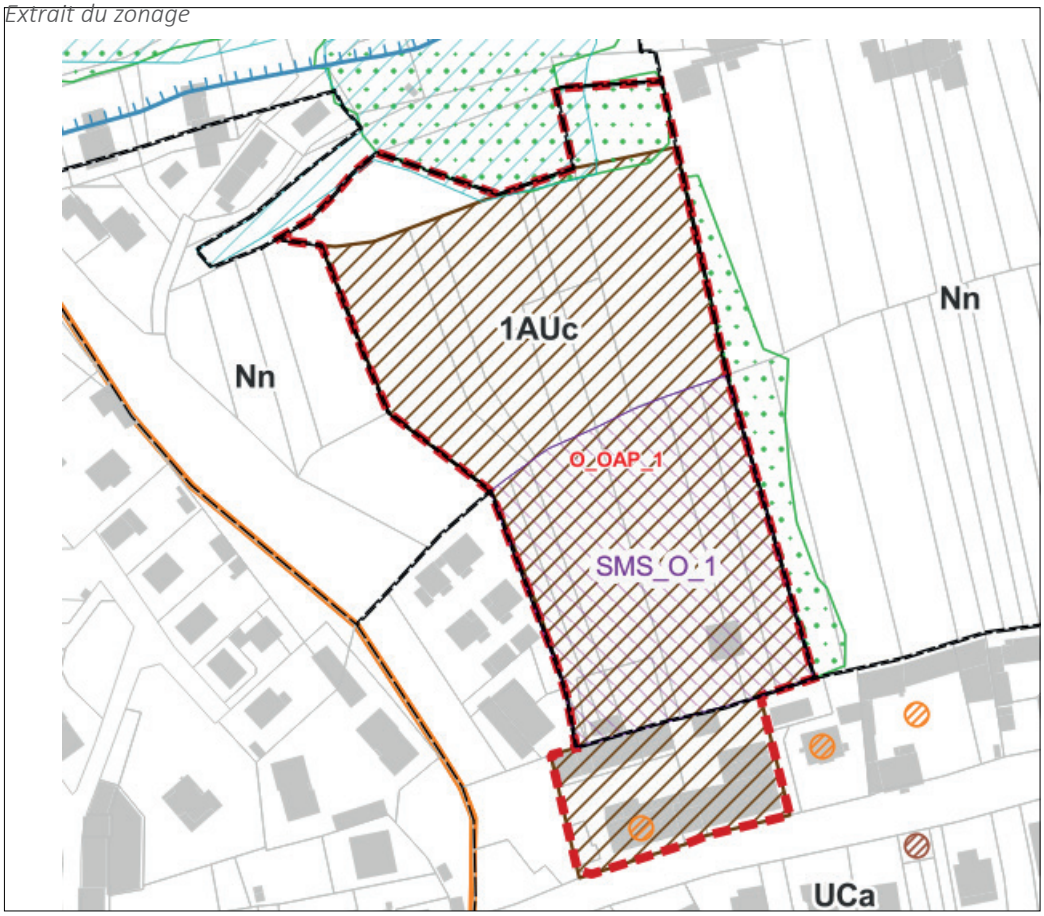


Tableau des risques et nuisances principaux présents sur le secteur	
Aléa inondation	(X)
Sites et sols pollués	√
Retrait - gonflement des argiles	√ *Aléa moyen*
Risques technologiques	(X)
Radon	√
Coulée d'eaux boueuses	√
Bruit	(X)
Archéologie préventive	
Zone d'archéologie préventive	(X)

ENJEUX :

- Accompagner la mutation d'une friche économique de 2.2 ha (ancienne entreprise de construction)
- Organiser la mixité des formes urbaines pour assurer une transition douce avec le bâti environnant et dans le grand paysage
- Préserver un bâti ancien de qualité en front de rue tout en assurant la desserte du site
- Préserver et mettre en valeur les vues liées à la topographie du site
- Remettre en état naturel le nord du secteur en lien avec la trame verte et bleue de l'Ehn en s'appuyant sur le patrimoine naturel existant
- Assurer la prise en compte des enjeux de qualité des sols

// Légende

Secteur soumis à OAP

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

- Espace destiné à du logements individuels et/ou groupé
- Espace destiné à du logement intermédiaires et/ou collectifs
- Espace destiné à des activités économiques
- (1) Espace dédié à un usage spécifié dans le schéma et le corps du texte des OAP
- Espace naturel ou jardiné public ou privé à créer ou préserver (espace vert, transition végétale, etc.)
- Espace naturel ou jardiné public à créer ou préserver (espace vert, transition végétale, etc.)
- P Positionnement préférentiel d'un espace de stationnement
- Positionnement préférentiel pour un espace publ ou collectif aménagé (placette, square, espace ve etc.)
- Positionnement préférentiel pour une aire de jeu
- Positionnement préférentiel pour une zone de détente aménagée
- Espace dédié à l'accueil de la nouvelle maison de santé
- Espace dédié à la mise en place d'une offre en logemer dédiés aux séniors

ORIENTATIONS LIEES A L'IMPLANTATION ET A LA FORME URBAINE

- Assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines
  (jardin, haie vive multistrate, etc)
- Implantation spécifique
  orientation de la toiture ou du bâti
- Ligne de recul ou d'implantation du bâti par rapport à l'espace public
- Cône de vue à préserver / valoriser
- Bâtiment existant destiné à être préservé (rénovation, reconversion, ...)
- Bâtiment existant à démolir

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Maintenir voire renforcer les espaces boisées existants
  (excepté pour les besoins en accès, circulations, si précisé dans le corps de texte de l'OAP)
- Arbre(s) remarquable(s) à conserver
- Alignement d'arbres à créer
- Arborer l'espace
- Frange urbaine végétalisée à créer (haie vive multistrates)
- Talus à prendre en compte dans l'aménagement
- Elément spécifique à préserver (murets, talus, etc
- Secteur à tendance humide ou récupérant les eau de pluie par ruissellement
- Fossé à conserver / Noue à prévoir

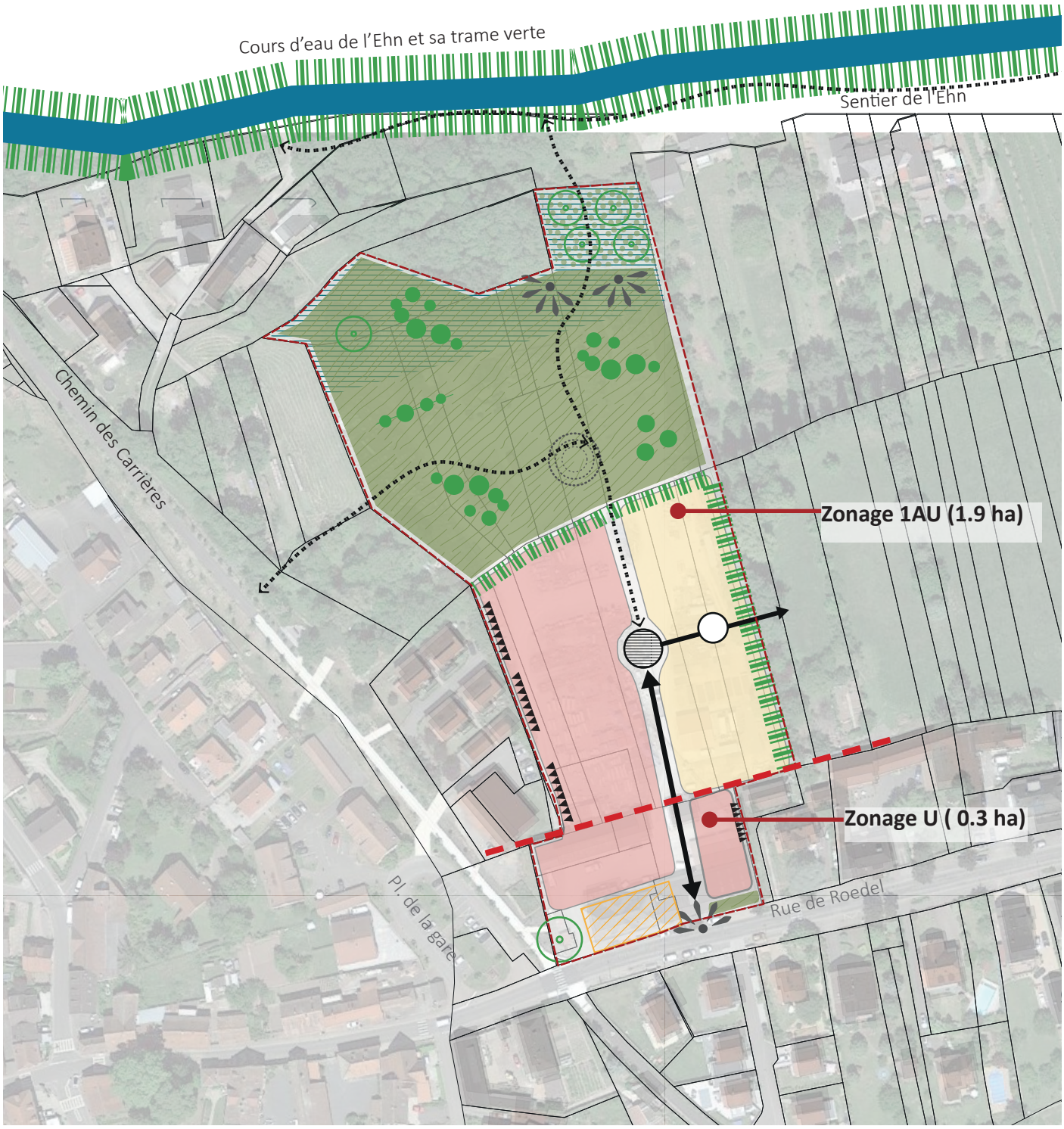
ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

- Voirie de desserte structurante/principale
- Voirie secondaire
- Liaison douce
  (Voie mixte, piste cyclable, voie piétonne)
- Passerelle existante à considérer dans l'organisation du maillage doux/viaire
- Emplacement de la voie à préciser en phase projet selon tracés proposés
- Amorce de desserte complémentaire
- Amorce de liaison douce complémentaire
- Accès à créer
- Aire de retournement

// Orientations d'aménagement et de Programmation

CONDITIONS GENERALES D'URBANISATION DU SECTEUR :

_Surface concernée : 2.2 ha (dont 1.9 ha classés en IAU et 0.3 ha classés en zone U)
_Type de potentiel foncier : densification et mutation
_Echéancier d'ouverture à l'urbanisation : urbanisable dès approbation du PLUi-H
_Seuil d'ouverture à l'urbanisation : totalité de la zone IAU. Zone U non concernée
_Densité brute minimale : en zone IAU dédiée à l'habitat, 50 log/ha (soit une densité nette de 63 log/ha)
_Nombre de logements estimés : environ 50 logements sur l'ensemble du périmètre d'OAP
_Vocation du site et programmation : logements individuels, groupés, intermédiaires, collectifs
_Part de logements aidés :25% en zone IAU.



Les aménagements devront respecter les dispositions du règlement écrit et graphique du PLUi-H et être compatibles avec les OAP thématiques, les orientations de la partie ***I. Préambule*** du présent document ainsi qu'avec les orientations de la présente OAP sectorielle.

Phasage

La partie Sud du site classée en U, de 0,3 ha, est urbanisable dès approbation du PLUi-H sans seuil minimal de surface.

La partie Nord du site classée 1AU, de 1.9 ha, est urbanisable dès approbation du PLUi-H dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble unique portant sur les 1.9 ha pour en garantir la cohérence d'ensemble. Elle est composée de deux espaces : l'un de 0.8 ha destiné à un projet mixte à dominante d'habitat et l'autre de 1.1 ha destiné à être renaturé.

Risques (pollution des sols et coulées d'eaux boueuses)

Les aménagements devront prendre en compte les enjeux liés à la qualité sanitaire du sol compte tenu du passé du site, qui a été occupé par une entreprise de gros oeuvre en BTP incluant circulation de poids lourds, stockage de matériaux divers, etc. Les orientations d'aménagement définies dans la présente OAP pourront être adaptées pour intégrer les préconisations issues d'études dédiées s'il est démontré qu'une autre organisation est de nature à améliorer la sécurité et la salubrité publique.

Par ailleurs, afin de limiter le risque de coulées d'eaux boueuses de l'amont vers l'aval du site, la renaturation de la partie Nord devra intégrer des modalités visant à enréduire un impact potentiel sur la partie Sud urbanisée (plantations perpendiculaires aux courbes de niveaux du terrain, bandes enherbées, etc.).

Typologie d'habitat et programmation

L'aménagement du secteur vise à accompagner la mutation d'une friche économique (entreprise de construction) au travers d'une opération de mixité urbaine :

- la moitié Nord du site (1.1 ha) est destinée à être renaturée, en lien avec la proximité de la Trame verte et bleue de l'Ehn juste au Nord du périmètre. Cet espace devra également accueillir des cheminements vers les points d'intérêts aux abords du site ainsi qu'un espace collectif aménagé (ex. mobilier de détente, jeux, ...) de minimum 1000 m².

- la moitié Sud du site (1.1 ha), située le long des axes viaires et réseaux et en continuité du bâti existant, est destinée à acceuillir un projet à vocation urbaine mixte à dominante d'habitat. Au sein de cette partie Sud, la programmation est la suivante :

  - Sur la partie classée en U d'une surface de 0.3 ha, le site pourra permettre la production de logements et/ou des locaux tertiaires (besoins à identifier en phase projet). Le bâtiment principal donnant sur la rue du Roedel devra être conservé et réhabilité dans le respect de ses caractéristiques patrimoniales.

  - Sur la partie classée en IAU d'une surface de 0.8 ha, le projet prévoit l'accueil de logements individuels et/ou groupés, intermédiaires et collectifs. Il s'agira de prévoir une densité brute de 50 logements à l'hectare (correspondant environ à 40 logements). L'habitat groupé, intermédiaire et collectif représentera 60% minimum des logements produits sur la zone. La part de logements aidés est fixée à 25 % des nouveaux programmes de logements prévus dans la zone.

Armature urbaine et insertion architecturale

D’une manière générale, les nouvelles constructions devront chercher à reprendre les codes architecturaux locaux afin de s’intégrer harmonieusement au tissu bâti environnant, en recherchant une continuité de forme, de gabarit, d’implantation avec le tissu urbain existant.

Afin d’opérer une transition paysagère avec la zone naturelle, il s’agira de privilégier l’implantation des typologies de logements moins denses (individuels et/ou groupés) en frange Est du secteur.

En frange Ouest, l'implantation et les volumétries du bâti devront permettre d'assurer une transition douce avec les secteurs urbanisés existants.

Le long de la rue du Roedel, il conviendra de maintenir le bâtiment principal existant à l'alignement en organisant éventuellement sa mutation au profit de logements collectifs et/ou locaux tertiaires. Les autres bâtiments existants pourront être démolis ou convertis.

Dans tous les cas, leur gabarit des constructions se limitera au maximum à « rez-de-chaussée + 2 niveaux».

La conception des modénatures des constructions visibles depuis la rue du Roedel reprendra les formes de toitures, proportions des ouvertures, dessins de menuiseries, effets d'encadrement et de socle, palette de matériaux et teintes observés sur les bâtiments repérés au titre du L151-19 du code de l'Urbanisme et situés aux abords du site. Les clôtures seront traitées avec soin, en se référant au modèle de ferronnerie présent sur la propriété voisine à l'Est du site.

Les bâtiments, situés en seconde ligne depuis la rue du Roedel comporteront au moins 30% de revêtement en bois. Les pentes de toitures des constructions principales et des annexes comporteront au moins 2 pans.

Principes d’accès, de desserte et aménagement des abords

Pour des raisons de sécurité, l’opération devra créer un accès unique sur la rue du Roedel. La desserte interne de l’opération s’organisera autour d’une voie structurante orientée Nord-Sud et dotée d’une aire de retournement.

Le traitement de la voie répondra aux critères réglementaires et d'aspect d'une zone de rencontre.

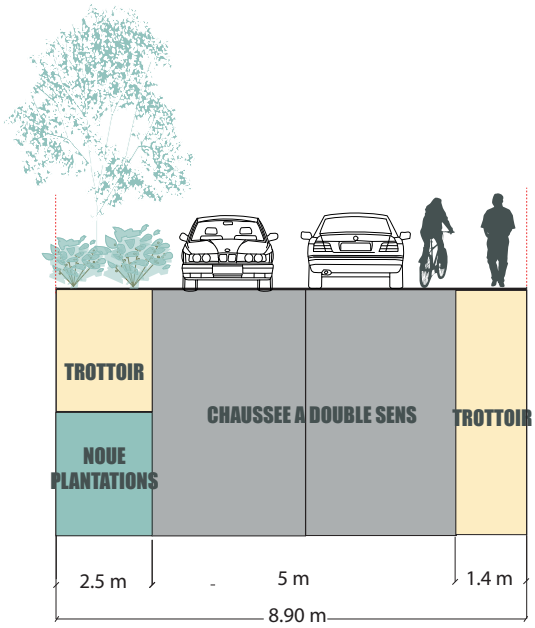
L' entrée de cette zone sera annoncée par une signalisation et l’ensemble de la zone sera aménagé de façon cohérente avec la limitation de vitesse à 20Km/h et de telle sorte à garantir la priorité des piétons et la bonne cohabitation de l'ensemble des modes de déplacement au sein des mêmes espaces.

Cette voie structurante devra être munie au minimum d'un trottoir d'un côté ainsi que de plantations (espaces verts en pleine terre, alignement d'arbres) qui permettront de relier le projet au tissu urbain et aux lieux d'intérêt environnants.

Le gabarit de la voie structurante devra respecter le schéma de principe énoncé ci-dessous.

Par ailleurs, afin d’anticiper une éventuelle extension du quartier vers l’Est, une amorce de voirie de même gabarit devra être maintenue libre et pubique. Dans l’attente, celle-ci devra être enherbée et plantée de fruitiers à la façon d’un verger et pourront accueillir un cheminement doux en direction de l’espace naturel.

En complément de cette voie, des voies de desserte locale pourront être aménagées afin d'assurer la desserte locale des lots. Dans tous les cas, les voies en impasse devront dans la mesure du possible être évitées au profit de bouclages et seront le cas échéant aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l’incendie et de ramassage des ordures ménagères d’effectuer aisément un demi-tour.



Plateforme de voirie structurante (voie partagée) : largeur minumum totale de 8.90 m

Cheminements doux :

Des connexions douces devront être réalisées pour relier le site aux cheminements et lieux d'intérêts existants à proximité du site :

- un cheminement à organiser depuis l'aire de retournement principale pour accéder à l'espace de renaturation au Nord du site. Celui-ci devra se poursuivre jusqu'en limite Nord de la zone, dans l'objectif de pouvoir le connecter à termes au le sentier de l'Ehn existant.
- une connexion douce à organiser vers l'Ouest jusqu'en limite de site, dans l'objectif de pouvoir à termes le connecter à la voie verte Portes Bonheur / chemin des carrières existant.

Stationnement

Le projet devra organiser le besoin en stationnement visiteurs notamment au travers d'un parking paysager implanté au niveau de l'entrée stratégique de l'opération, à proximité de la rue du Roedel. Sa capacité devra être adaptée en fonction de la présence de locaux tertiaires. Celui-ci pourra être complété par des poches de stationnement à répartir au sein du projet.

Principes paysagers et environnementaux

Compte tenu de la situation du projet en frange urbaine et le long de la trame verte et bleue de l'Ehn, le volet paysager du projet devra être particulièrement travaillé et les espaces verts devront avoir une place importante dans l'organisation du projet.

Secteur de renaturation (Nord) :

Les espaces verts et de nature crées devront faire écho au grand paysage et renforcer la potentialité écologique du site, notamment par des choix de végétaux adaptés aux écosystèmes locaux. La présence de zones humides en limite Nord du site devra également être prise en compte en vue d'envisager la restauration et l'amélioration de leur fonctionnement. Afin de conforter la vocation naturelle de la partie Nord du secteur, les aménagements devront y être légers (revêtements perméables, ...). Comme indiqué précédemment, une réflexion autour de la réduction du risque de coulées d'eaux boueuses de l'amont vers l'aval devra également

être intégrée.

Secteur de projet urbain (Sud) :

L'opération devra réaliser un accompagnement végétalisé de la voie principale notamment par la plantation d'arbres à moyen/grand développement ainsi que prévoir des espaces de pleine terre. Cet accompagnement végétal pourra intégrer des dispositifs de gestion des eaux de pluie (fossés, noues, bassins de rétention...).

En limite Nord et Est, il s'agira de traiter la transition avec la zone naturelle au travers d'une frange végétalisée constituée d'une haie vive d'essences variées et locales et/ou de jardins plantés en accord avec le grand paysage. Vers l'Ouest, l'opération devra également veiller à assurer une transition végétale harmonieuse avec le tissu urbain environnant.

Afin de faciliter la cohabitation entre les différentes fonctions, une frange végétale devra également être constituée sur les éventuelles limites entre logements individuels et collectifs ainsi qu'avec les locaux tertiaires.

De manière générale, la végétation existante d'intérêt devra être intégrée dans la conception du projet et être préservée autant que possible. En cas de plantations nouvelles, les essences végétales choisies devront être variées, non allergène et locales (se référer à la palette végétale annexée au règlement écrit du PLUi-H). Elles devront préserver les ouvertures visuelles sur l'espace naturel vers le Nord et l'Est, notamment en évitant l'implantation d'arbres à haute tige.

Les aménagements paysagers et les stationnements devront privilégier les revêtements perméables.

Gestion des déchets

En cas d'implantation de plusieurs bâtiments collectifs sur des unités foncières contigües, la gestion des déchets devra favoriser une gestion mutualisée. Dans ce cas, un espace pour des conteneurs enterrés devra être prévu à proximité de l'ensemble des bâtiments et être directement accessible par la voie structurante.

Le retournement du véhicule de collecte en partie terminale de la voie pourra être réalisé :

- soit par une manoeuvre de retournement sur une aire en T à organiser au niveau de l'amorce de voirie vers l'Est,
- soit par une aire de retournement terminale de la voie structurantensuffisamment dimensionnée pour permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères d'effectuer aisément un demi-tour (25 m de diamètre).

Réseaux

Le réseau d'eau potable existant au droit du site (rue du Roedel) ne permet pas d'assurer la défense incendie. Le projet devra donc prévoir des mesures compensatoires.

OBERNAI

OAP - Rue Munsterling (O_OAP_2)

// SITE ET SITUATION

Extrait du zonage

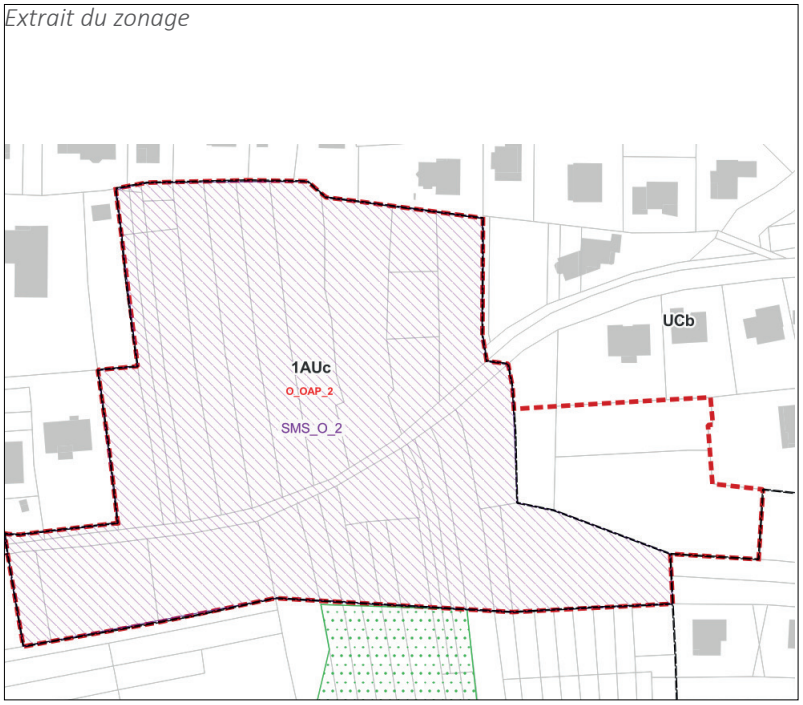




Tableau des risques et nuisances principaux présents sur le secteur	
Aléa inondation	**(X)**
Sites et sols pollués	**(X)**
Retrait - gonflement des argiles	√ *Aléa moyen*
Risques technologiques	**(X)**
Radon	√
Coulée d'eaux boueuses	**(X)**
Bruit (infrastructures terrestres)	√ *(D 426)*
Archéologie préventive	
Zone d'archéologie préventive	**(X)**

ENJEUX :

- Gerer une densification raisonnée permettant de présever les éléments naturels remarquables présents sur le site (boisements)
- Organiser les formes urbaines afin d'optimiser le confort acoustique au sein du quartier d'une part, et d'assurer des transitions douces avec les quartiers riverains existants d'autre part
- Assurer la desserte d'un secteur enclavé en travaillant les connexions avec le réseau viaire existant
- Intégrer à la réflexion globale de l'OAP une emprise de 0.3 ha en zone urbaine au Sud-Est de la zone
- Assurer la transition avec les espaces naturels au Sud du périmètre

// Légende

Secteur soumis à OAP

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

- Espace destiné à du logements individuels et/ou groupé
- Espace destiné à du logement intermédiaires et/ou collectifs
- Espace destiné à des activités économiques
- (1) Espace dédié à un usage spécifié dans le schéma et le corps du texte des OAP
- Espace naturel ou jardiné public ou privé à créer ou préserver (espace vert, transition végétale, etc.)
- Espace naturel ou jardiné public à créer ou préserver (espace vert, transition végétale, etc.)
- P Positionnement préférentiel d'un espace de stationnement
- Positionnement préférentiel pour un espace publ ou collectif aménagé (placette, square, espace ve etc.)
- Positionnement préférentiel pour une aire de jeu
- Positionnement préférentiel pour une zone de détente aménagée
- Espace dédié à l'accueil de la nouvelle maison de santé
- Espace dédié à la mise en place d'une offre en logemer dédiés aux séniors

ORIENTATIONS LIEES A L'IMPLANTATION ET A LA FORME URBAINE

- Assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines
  (jardin, haie vive multistrate, etc)
- Implantation spécifique
  orientation de la toiture ou du bâti
- Ligne de recul ou d'implantation du bâti par rapport à l'espace public
- Cône de vue à préserver / valoriser
- Bâtiment existant destiné à être préservé (rénovation, reconversion, ...)
- Bâtiment existant à démolir

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Maintenir voire renforcer les espaces boisées existants
  (excepté pour les besoins en accès, circulations, si précisé dans le corps de texte de l'OAP)
- Arbre(s) remarquable(s) à conserver
- Alignement d'arbres à créer
- Arborer l'espace
- Frange urbaine végétalisée à créer (haie vive multistrates)
- Talus à prendre en compte dans l'aménagement
- Elément spécifique à préserver (murets, talus, etc
- Secteur à tendance humide ou récupérant les eau de pluie par ruissellement
- Fossé à conserver / Noue à prévoir

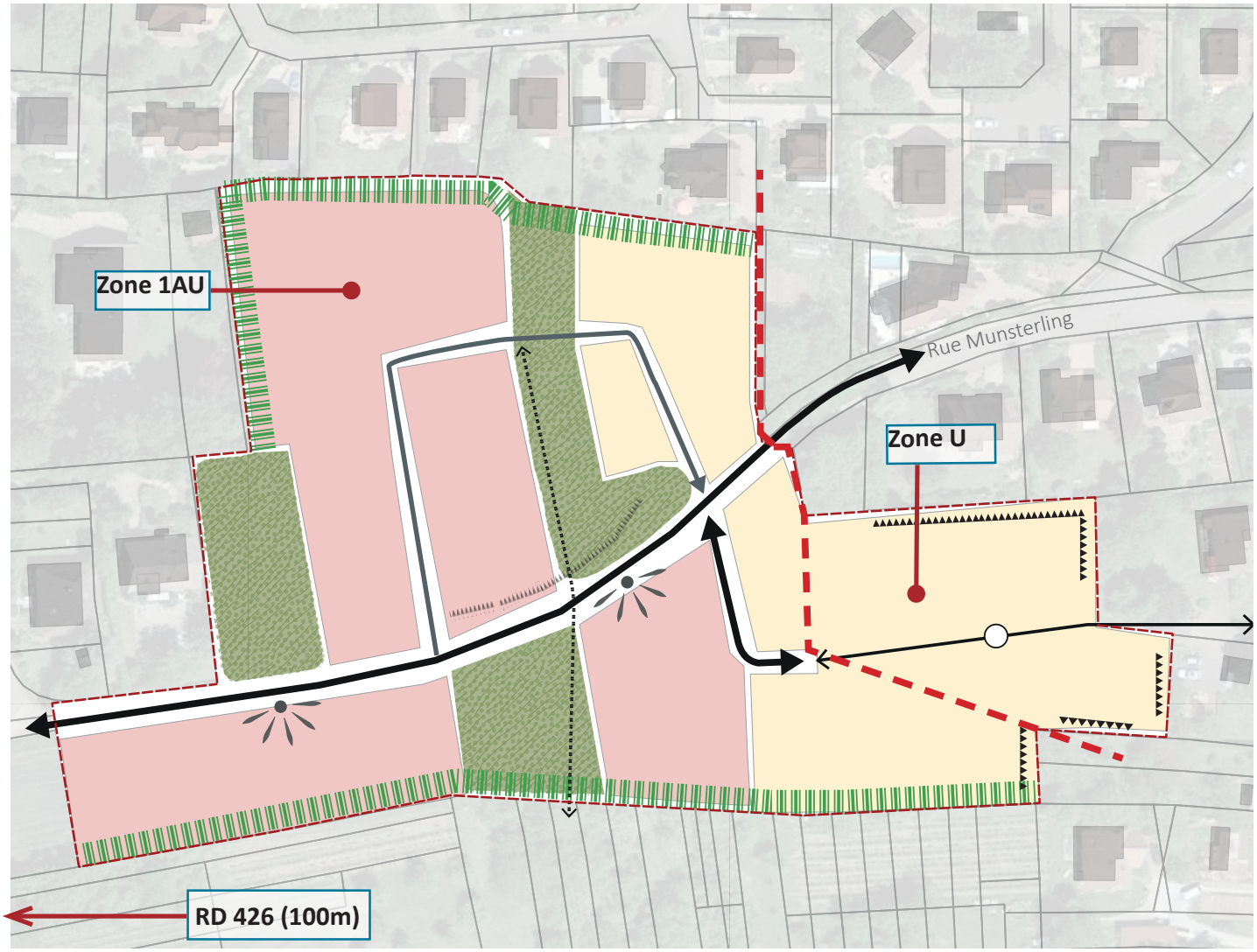
ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

- Voirie de desserte structurante/principale
- Voirie secondaire
- Liaison douce
  (Voie mixte, piste cyclable, voie piétonne)
- Passerelle existante à considérer dans l'organisation du maillage doux/viaire
- Emplacement de la voie à préciser en phase projet selon tracés proposés
- Amorce de desserte complémentaire
- Amorce de liaison douce complémentaire
- Accès à créer
- Aire de retournement

// Orientations d'aménagement et de Programmation

CONDITIONS GENERALES D'URBANISATION DU SECTEUR :

_Surface concernée : 2.2 ha (dont 1.9 ha classés en IAU et 0.3 ha en zone U)
_Type de potentiel foncier : extension et densification
_Echéancier d'ouverture à l'urbanisation : A partir de 2033 pour la zone IAU. Zone U non concernée
_Seuil d'ouverture à l'urbanisation : totalité de la zone IAU. Zone U non concernée
_Densité brute minimale : en zone IAU, 32 logements/ha (soit une densité nette de 41 logements/ha)
_Nombre de logements estimés : environ 66 logements sur l'ensemble du périmètre
_Vocation du site et programmation : logements individuels, groupés, intermédiaires, collectifs
_Part de logements aidés : 25 % en zone IAU.



Les aménagements devront respecter les dispositions du règlement écrit et graphique du PLUi-H et être compatibles avec les OAP thématiques, les orientations de la partie ***I. Préambule*** du présent document ainsi qu'avec les orientations de la présente OAP sectorielle.

Phasage

La partie du secteur classée en U au zonage (0.3 ha) est urbanisable dès approbation du PLUi sans seuil minimal de surface.

La zone IAU (1.9 ha) pourra être urbanisée après 2033 en une opération d'aménagement d'ensemble unique pour en assurer la cohérence d'ensemble.

Nuisances

L'extremité Ouest du secteur se situe à moins de 100 mètres de la RD 426 classée voie bruyante de catégorie 3 (100 mètres). Bien qu'une emprise limitée soit concernée, le projet dans son ensemble devra intégrer une réflexion visant à optimiser le confort acoustique au sein du futur quartier. A cette fin :

- Les collectifs sont à implanter du côté Ouest du secteur dans l'objectif de faire écran au bruit. Afin de renforcer l'effet écran et si la configuration du projet le permet, le bâti sera préférentiellement positionné parallèlement à la RD 426.

- En partie Ouest du secteur, les espaces exterieurs et pièces de vie devront préférentiellement être dirigés à l'opposé de la source de bruit. En cas d'exterieurs orientés vers la RD 426, ceux-ci pourront intégrer des dispositifs d'atténuation (parois, loggias, ...).

- Les façades orientées vers la source de bruit pourront faire l'objet de traitements particuliers, notamment pour les plus exposées (façades double peau, etc.).

- Les prises d'air des ventillations des bâtiments les plus exposés devront être positionnées préférentiellement sur la façade des bâtiments à l'opposé de la source de pollution (côté Est).

- Les franges Ouest et Sud du projet devront être particulièrement travaillées afin de participer à limiter la propagation du bruit (haies multistrates de 10 mètres d'épaisseur minimum).

Typologie d'habitat et programmation

Au travers d'une opération mixte en matière de formes urbaines et d'habitat, l'aménagement général doit s'opérer dans le respect du cadre naturel et urbain existant.

La partie classée en IAU pourra accueillir des logements individuels, groupés, intermédiaires et collectifs. Il s'agira de prévoir une densité brute d'environ 32 logements à l'hectare (correspondant à environ 66 logements). L'habitat groupé, intermédiaire et collectif représentera 60% minimum des logements produits sur la zone. La part de logements aidés est fixée à 25 % des nouveaux programmes de logements prévus dans la zone.

La partie classée en zone U (à l'Est) pourra accueillir des logements individuels et/ou groupés.

Armature urbaine et insertion architecturale

D'une manière générale, les nouvelles constructions devront chercher à reprendre les codes architecturaux environnants afin de s'intégrer harmonieusement, en recherchant une continuité de forme, de gabarit et d'implantation avec le tissu urbain existant. A cette fin, les toitures des constructions seront de type traditionnelles à pans.

Dans tous les cas, le gabarit des constructions se limitera au maximum à « Rez-de-chaussée +2 niveaux».

Afin de favoriser le lien entre le projet et son environnement naturel, l'opération devra rechercher une organisation urbaine et des volumétries permettant de préserver des ouvertures visuelles depuis la voie structurante en direction du Sud. A cette fin, les formes d'habitat, le découpage des lots, l'implantation des constructions et les volumétries envisagées devront maintenir des césures à positionner en fonction des caractéristiques du projet.

Les façades des constructions orientées sur les franges Sud et Ouest du secteur comporteront au moins 40% de revêtement bois, afin d'améliorer la perception du front bâti depuis la zone naturelle.

En limites de secteur en contact avec avec le tissu urbain existant, les formes urbaines devront être travaillées afin d'assurer des transitions douces (hauteur, implantation du bâti, prospects, lisière végétale, ...).

L'ensemble des clôtures implantées sur rue sera traité selon un aspect identique et commun au secteur (matériau, hauteur, haie d'accompagnement), permettant de qualifier de façon cohérente et harmonieuse le rapport à l'espace public. Elles pourront en fonction de la topographie du site faire office de souténement. La mise en oeuvre de matériaux naturels sera privilégiée.

Principes d'accès, de desserte et aménagement des abords

La desserte du secteur se fera par une voie structurante Est-Ouest dans le prolongement de la rue Munsterling reliant la rue de la Pierre Fontaine. Cette voie devra être munie de trottoirs ainsi que de plantations (espaces verts en pleine terre, alignement d'arbres).

L'accessibilité de l'opération devra considérer la présence de talus aux abords de la rue Munsterling.

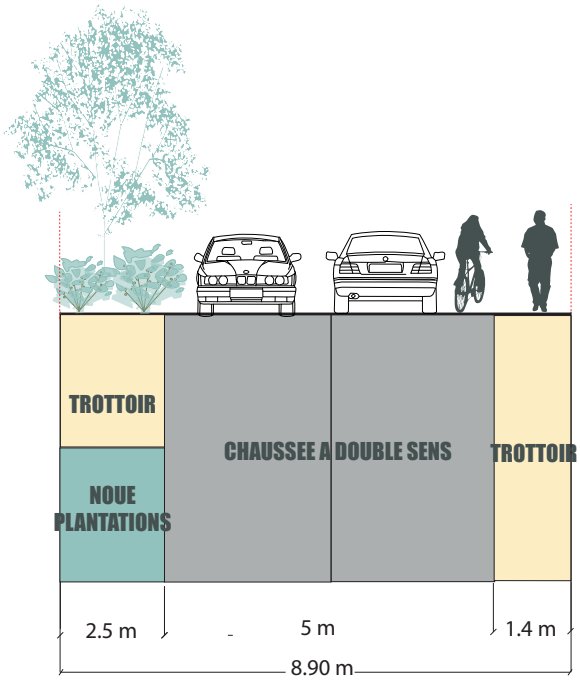
Sur la partie Nord du site, la desserte interne de l'opération s'organisera autour d'une voirie secondaire en bouclage prenant appui sur la rue de Munsterling. Celle-ci pourra fonctionner en sens-unique.

Sur la partie Sud du site, l'accessibilité se fera par une voie traversante depuis la rue de Munsterling jusqu'au droit du périmètre d'OAP à l'Est, permettant à termes de créer une connexion viaire jusqu'à la rue de Bernardswiller via un cheminement existant. En l'absence et en attente de cette continuité viaire vers l'Est, cette voie pourra s'organiser en impasse se terminant en limite de périmètre d'OAP. Son tracé devra reprendre l'implantation du chemin existant.

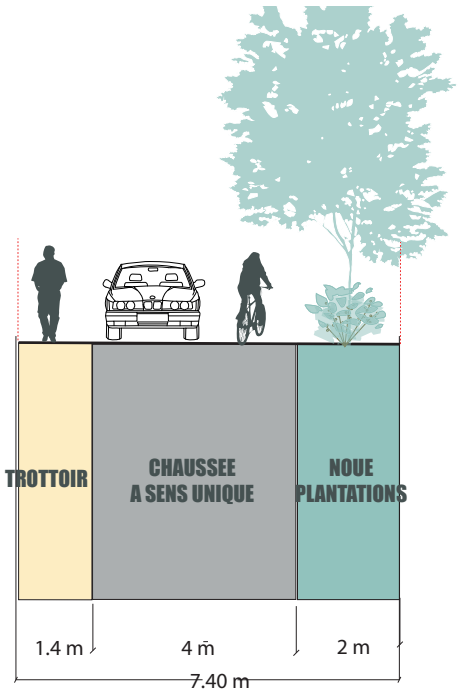
De manière générale, en l'absence de toute autre solution, l'opération pourra prévoir des voies en impasse à la seule condition qu'elles soient aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères d'effectuer aisément un demi-tour.

Le traitement des voies répondra aux critères réglementaires et d'aspect d'une zone de rencontre. Les entrées et sorties de la zone sera annoncée par une signalisation et l'ensemble de la zone sera aménagé de façon cohérente avec la limitation de vitesse à 20Km/h et de telle sorte à garantir la priorité des piétons et la bonne cohabitation de l'ensemble des modes de déplacement au sein des mêmes espaces.

Le gabarit des voies devra respecter les schémas de principes énoncés ci-dessous et être cohérent avec la fonction de desserte.



Plateforme de la voie structurante (partagée) : largeur minumum totale de 8.90 m



Plateforme d'une voie secondaire en sens unique : largeur minumum totale de 7.40 m

Cheminements doux :

Sur la partie Sud, un cheminement doux devra être crée afin de donner accès aux espaces naturels au Sud. Celui-ci se prolongera en partie Nord du site, jusqu'à la voie de bouclage, au sein de la coulée verte boisée identifiée au schéma.

Stationnement

Les opérations devront organiser le besoin en stationnement public et visiteurs notamment au travers de parkings paysagers implantés par poches au sein des projets.

Principes paysagers et environnementaux

L'opération cherchera à composer un maillage vert au sein de l'opération qui doit former un ensemble cohérent s'appuyant sur le paysage naturel existant au Sud de la zone, composé de vignes, boisements et vergers.

Ce maillage vert se déclinera sur les voiries, les espaces verts publics et privés, les espaces de stationnement, ainsi que par le maintien d'espaces boisés existants identifiés au schéma.

En limite Sud et Ouest du secteur, il s'agira de traiter la transition avec la zone naturelle (et la RD 426) au travers d'une frange végétalisée multistrate de minimum 10 mètres d'épaisseur. L'opération devra également veiller à assurer une transition végétale harmonieuse avec le tissu résidentiel environnant.

De manière générale, la végétation existante d'intérêt devra être intégrée dans la conception du projet et être préservée autant que possible. En cas de plantations nouvelles, les essences végétales choisies devront être variées, non allergène et locales (se référer à la palette végétale annexée au règlement écrit du PLUi-H, qui pourra être adaptée pour correspondre à l'environnement existant). Elles devront préserver les ouvertures visuelles sur l'espace naturel vers le Sud.

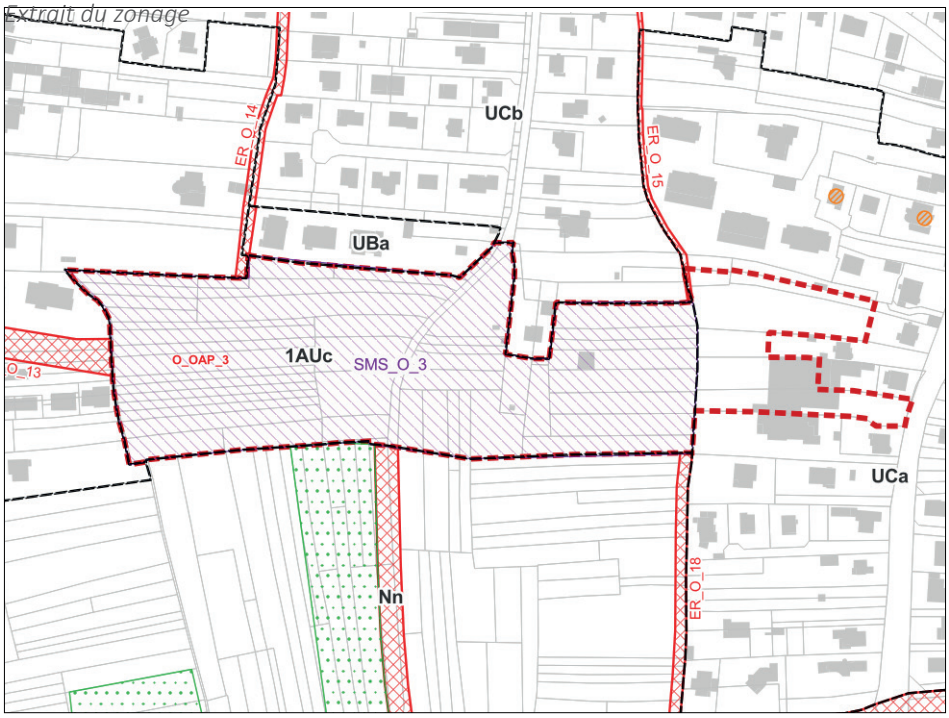
Gestion des déchets

En cas d'implantation de plusieurs bâtiments collectifs sur des unités foncières contigües, la gestion des déchets devra favoriser une gestion mutualisée. Dans ce cas, un espace pour des conteneurs enterrés devra être prévu à proximité de l'ensemble des bâtiments et être directement accessible par la voie structurante.

OAP - Rue des Hauts Pâturages (O_OAP_3)

// SITE ET SITUATION

Extrait du zonage



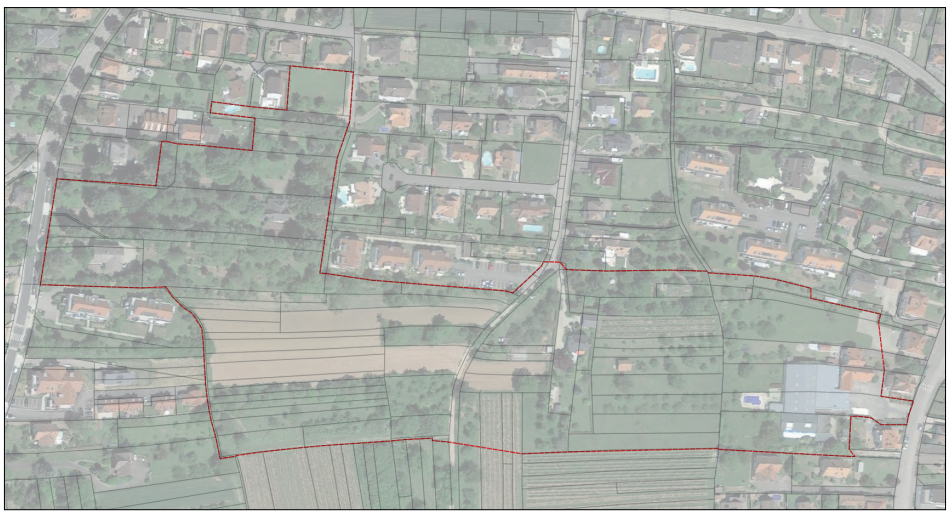


Tableau des risques et nuisances principaux présents sur le secteur	
Aléa inondation	**(X)**
Sites et sols pollués	**(X)**
Retrait - gonflement des argiles	**√** *Aléa moyen*
Risques technologiques	**(X)**
Radon	**√**
Coulée d'eaux boueuses	**(X)**
Bruit	**(X)**
Archéologie préventive	
Zone d'archéologie préventive	**(X)**

ENJEUX :

- Mailler l'opération de manière à désenclaver le site
- Assurer la continuité du maillage piéton en s'appuyant sur un réseau dense de cheminements existantes à proximité
- Maintenir les éléments naturels d'intérêt existants
- Organiser les formes urbaines et les franges d'opération afin d'assurer des transitions douces avec les quartiers riverains existants
- Assurer une frange urbaine qualitative avec les espaces naturels au Sud du périmètre
- Encadrer l'évolution d'une vaste emprise de 0.6 ha en zone U à l'Est de la zone IAU

// Légende

Secteur soumis à OAP

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

- Espace destiné à du logements individuels et/ou groupé
- Espace destiné à du logement intermédiaires et/ou collectifs
- Espace destiné à des activités économiques
- (1) Espace dédié à un usage spécifié dans le schéma et le corps du texte des OAP
- Espace naturel ou jardiné public ou privé à créer ou préserver (espace vert, transition végétale, etc.)
- Espace naturel ou jardiné public à créer ou préserver (espace vert, transition végétale, etc.)
- P Positionnement préférentiel d'un espace de stationnement
- Positionnement préférentiel pour un espace publ ou collectif aménagé (placette, square, espace ve etc.)
- Positionnement préférentiel pour une aire de jeu
- Positionnement préférentiel pour une zone de détente aménagée
- Espace dédié à l'accueil de la nouvelle maison de santé
- Espace dédié à la mise en place d'une offre en logemer dédiés aux séniors

ORIENTATIONS LIEES A L'IMPLANTATION ET A LA FORME URBAINE

- Assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines
  (jardin, haie vive multistrate, etc)
- Implantation spécifique
  orientation de la toiture ou du bâti
- Ligne de recul ou d'implantation du bâti par rapport à l'espace public
- Cône de vue à préserver / valoriser
- Bâtiment existant destiné à être préservé (rénovation, reconversion, ...)
- Bâtiment existant à démolir

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Maintenir voire renforcer les espaces boisées existants
  (excepté pour les besoins en accès, circulations, si précisé dans le corps de texte de l'OAP)
- Arbre(s) remarquable(s) à conserver
- Alignement d'arbres à créer
- Arborer l'espace
- Frange urbaine végétalisée à créer (haie vive multistrates)
- Talus à prendre en compte dans l'aménagement
- Elément spécifique à préserver (murets, talus, etc
- Secteur à tendance humide ou récupérant les eau de pluie par ruissellement
- Fossé à conserver / Noue à prévoir

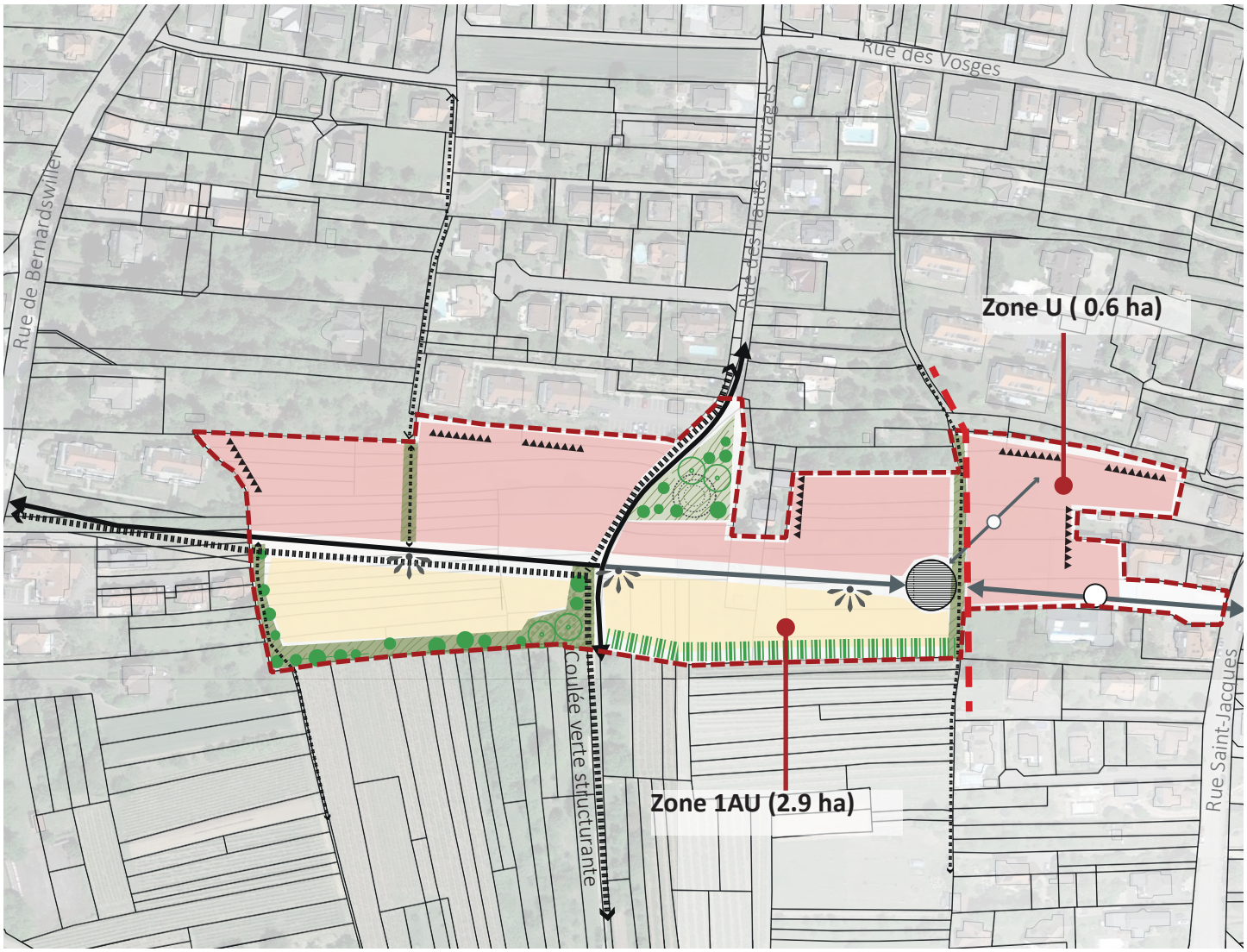
ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

- Voirie de desserte structurante/principale
- Voirie secondaire
- Liaison douce
  (Voie mixte, piste cyclable, voie piétonne)
- Passerelle existante à considérer dans l'organisation du maillage doux/viaire
- Emplacement de la voie à préciser en phase projet selon tracés proposés
- Amorce de desserte complémentaire
- Amorce de liaison douce complémentaire
- Accès à créer
- Aire de retournement

// Orientations d'aménagement et de Programmation

CONDITIONS GENERALES D'URBANISATION DU SECTEUR :

_Surface concernée : 3.6 ha (dont 3 ha classés en zone IAU et 0.6 ha classés en zone U)
_Type de potentiel foncier : extension et densification
_Echéancier d'ouverture à l'urbanisation : A partir de 2033 pour la zone IAU. Zone U non concernée
_Seuil d'ouverture à l'urbanisation : totalité de la zone IAU. Zone U non concernée
_Densité brute minimale : En zone 1AU, 40 log/ha (soit une densité nette de 51 log/ha)
_Nombre de logements estimés : environ 150 logements sur l'ensemble du périmètre
_Vocation du site et programmation : logements individuels, groupés, intermédiaires, collectifs
_Part de logements aidés : 25 % en zone IAU. En zone U, se référer au règlement écrit et graphique.



Les aménagements devront respecter les dispositions du règlement écrit et graphique du PLUi-H et être compatibles avec les OAP thématiques, les orientations de la partie ***I. Préambule*** du présent document ainsi qu'avec les orientations de la présente OAP sectorielle.

Phasage

La partie du secteur à l'Est classée en U au zonage (0.6 ha) est urbanisable dès approbation du PLUi sans seuil minimal de surface.

La zone IAU (3 ha) pourra être urbanisée après 2033 en une opération d'aménagement d'ensemble unique à l'ensemble de la zone pour en assurer la cohérence d'ensemble.

Typologie d'habitat et programmation

Au niveau de la zone IAU : le site pourra accueillir des logements individuels, groupés, intermédiaires et collectifs. Il s'agira de prévoir une densité brute de 40 logements à l'hectare (correspondant environ à 120 logements). L'habitat groupé, intermédiaire et collectif représentera 70% minimum des logements produits sur la zone. La part de logements aidés est fixée à 25 % des nouveaux programmes de logements prévus dans la zone.

Au niveau de la partie classée en U entre la rue Saint-Jacques et la zone IAU : le site est en partie occupé par des bâtiments d'activités qui présenteraient un potentiel de renouvellement urbain important et en conséquence un action notable sur la densification urbaine du quartier. La reconversion de ce site se fera au profit de logements à dominante intermédiaire ou collective présentant une densité brute de 50 logements à l'hectare maximum. Des fonds de parcelles enclavées au Nord sont également intégrées à l'OAP afin d'organiser une possibilité de desserte dans le cadre des projets.

Armature urbaine et insertion architecturale

Au sein de l'ensemble du périmètre d'OAP :

L'orientation générale du secteur et de son armature viaire est très favorable aux principes du bioclimatisme appliquée à l'urbanisme durable. L'orientation des constructions sera retenue pour optimiser l'exposition des pièces principales d'habitation au Sud. Les voies et les espaces extérieurs exposés au Sud seront plantées de telle sorte à protéger les façades des constructions de la surchauffe estivale. Les orientation des pans de toiture et l'organisation des aires de stationnement favoriseront le déploiement de panneaux photovoltaïques en toiture et sur ombrières. Les bâtiments comporteront des avancées de toitures, balcons couverts, claustras et brises soleils limitant la pénétration solaire au solstice d'été. Les choix de conception urbaine et architecturale du secteur participeront à la limitation des phénomènes d'ilôts de chaleur.

Les nouvelles constructions devront chercher à reprendre les codes architecturaux environnants afin de s'intégrer harmonieusement, en recherchant une continuité de forme, de gabarit et d'implantation avec le tissu urbain existant. A cette fin, les toitures des constructions seront de type traditionnelles à pans.

Dans tous les cas, le gabarit des constructions se limitera au maximum à « Rez-de-chaussée +2 niveaux».

En limites de secteur en contact avec avec le tissu urbain existant, les formes urbaines devront être travaillées afin d'assurer des transitions douces (hauteur, implantation du bâti, prospects, lisière végétale, ...).

En zone IAU :

Afin de faciliter l'insertion du projet dans le grand paysage au Sud de la zone, l'opération devra favoriser une localisation des collectifs au Nord et de l'habitat moins dense au Sud.

Les façades des constructions orientées sur les franges Sud du secteur IAU comporteront au moins 40% de revêtement bois, afin d'améliorer la perception du front bâti depuis la zone naturelle.

Enfin, afin de favoriser le lien entre le projet et son environnement naturel, l'opération devra rechercher une organisation urbaine et des volumétries permettant de préserver des ouvertures visuelles depuis la voie structurante en direction du Sud. A cette fin, les formes d'habitat, le découpage des lots, l'implantation des constructions et les volumétries envisagées devront maintenir deux cônes de vues à positionner en fonction des caractéristiques du projet.

L'ensemble des clôtures implantées sur rue sera traité selon un aspect identique et commun au secteur (matériau, hauteur, haie d'accompagnement), permettant de qualifier de façon cohérente et harmonieuse le rapport à l'espace public. Elles pourront en fonction de la topographie du site faire office de soutènement. La mise en oeuvre de matériaux naturels sera privilégiée.

En entrée Nord du secteur (rue des Hauts Pâturages), un bosquet existant devra être maintenu public, conforté et mis en valeur à des fins d'agrément. Celui-ci devra être arboré et ombragé en favorisant le maintien des arbres existants. Il sera à aménager au profit des futurs habitants : mobilier de détente (bancs, tables de pique-nique, ...) et acceuillir des aménagements pour les familles (ex. jeux, bac à sable, terrain de pétanque, ...).

Principes d'accès, de desserte et aménagement des abords

La desserte devra contribuer au désenclavement du secteur en créant une voie structurante traversante Est-Ouest depuis la rue de Bernardswiller (via l'emplacement réservé dédié) et à termes jusqu'à la rue Saint Jacques. Elle sera également raccordée à la rue des Hauts Pâturages qui constituera également une voie structurante de l'opération.

Afin d'anticiper une éventuelle extension du quartier au Sud, une amorce de voirie de même gabarit devra être maintenue libre et pubique. Dans l'attente, celle-ci devra être enherbée et plantée afin d'accompagner le tracé de la voie verte et de participer au cordon végétal de la frange Sud de la zone.

Sur la partie Est de l'OAP (en zone U), tout projet d'évolution du site devra permettre la réalisation du tronçon manquant entre le périmètre d'opération et la rue Saint Jacques sur une largeur de 9 mètres minimum.Le tracé précis de cette voie sera à définir en phase projet en fonction des choix d'aménagement.

En l'absence de cette voirie en partie Est permettant de finaliser le bouclage prévu, la voie structurante au sein de la zone IAU pourra se terminer en une impasse allant jusqu'en limite de zone.

La desserte interne de la zone pourra être renforcée par un réseau de voies secondaires assurant la desserte locale des lots.

De manière générale, l'organisation des opérations devra éviter les fonctionnements en impasse en favorisant les bouclages. Les éventuelles impasses devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères d'effectuer aisément un demi-tour.

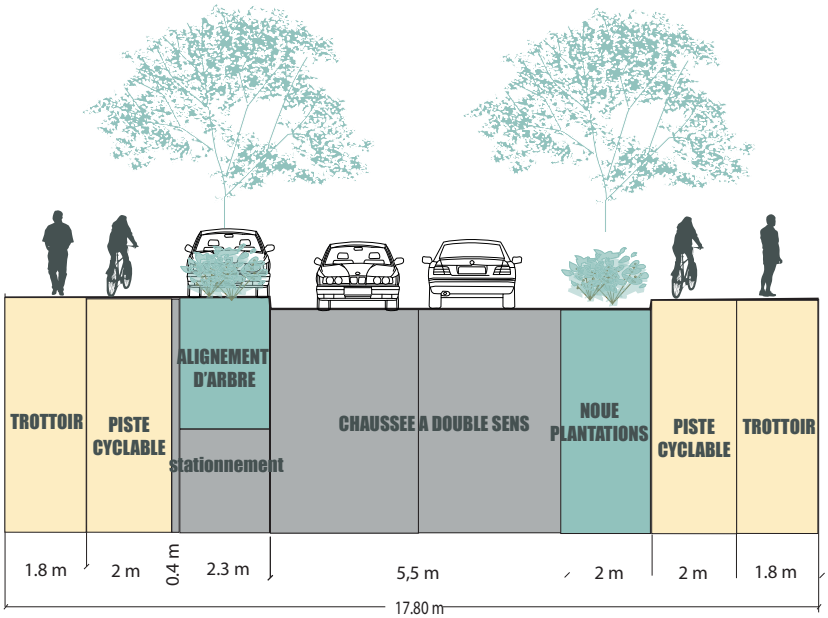
Le gabarit des voies devra respecter les schémas de principes ci-dessous et être cohérent avec la fonction de desserte.

Les revêtements des trottoirs et des pistes cyclables présenteront un albédo élevé. Seront à privilégier des sols en stabilisé ou en pavés clairs à joints drainants pour les trottoirs et des enrobés beiges pour les pistes cyclables, selon le profil mis en oeuvre dans la commune (avenue des Charmes, rue du Maréchal Juin par exemple).

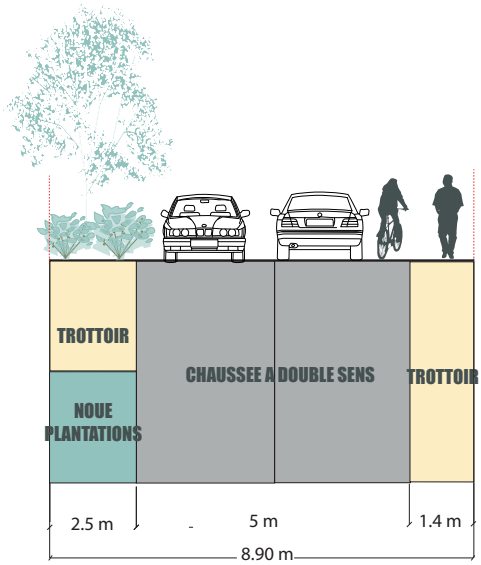
Le traitement des voies secondaires répondra aux critères réglementaires et d'aspect d'une zone de rencontre.

L' entrée des zones de rencontre sera annoncée par une signalisation et l'ensemble de la zone sera aménagé de façon cohérente avec la limitation de vitesse à 20Km/h et de telle sorte à garantir la priorité des piétons et

la bonne cohabitation de l'ensemble des modes de déplacement au sein des mêmes espaces.



Plateforme de voie structurante : largeur minumum totale de 17.80 m



Plateforme d'une voie secondaire (zone de rencontre) : largeur minumum totale de 8.90 m

Cheminements doux :

Le site est bordé par un réseau dense de sentiers et cheminements doux existants ou projetés (mentionnés au schéma). L'opération devra assurer la continuité de ce réseau au sein du site et la bonne connexion des différents itinéraires entre eux, tant en direction des secteurs urbanisés au Nord qu'en direction des espaces naturels au Sud. Ces deux réseaux de sentiers vers le Nord et vers le Sud devront être reliés entre eux au sein de l'opération par des cheminements doux en site propre orientées Nord-Sud disposés de manière régulière et au niveau des points stratégiques de l'opération (intersections de chemins, ...). Les cheminements principaux devront avoir une emprise minimale de 6 mètres végétalisation incluse, les cheminements secondaires et de liaison pourront présenter une emprise minimale de 4 mètres végétalisation incluse.

Par ailleurs, une coulée verte structurante à l'échelle de la seinture Sud d'Obernai traverse la zone IAU depuis le Sud et jusqu'aux rue des Hauts Pâturages et de Bernardswiller. Les voiries concernées devront s'inscrire dans la continuité de cette organisation en ménageant une place importante aux modes doux telle qu'indiquée à la coupe de voirie.

Stationnement

Le projet devra organiser le besoin en stationnement à proximité des opérations de logements les plus denses.

Chaque fois que possible, l'organisation des besoins en stationnement résidentiel et en places visiteurs sera mutualisée à l'ensemble d'un îlot ou d'une parcelle. La mise en place d'ombrières photovoltaïques sera privilégiée sur au moins 50% des parkings de plus de 10 places. Dans les autres cas, l'aménagement des aires de stationnement extérieurs sera paysager afin de participer à la végétalisation du quartier.

Pour les voies structurantes, les plateformes doivent comporter du stationnement latéral public, en alternance avec les accès aux parcelles, les espaces verts et fosses de plantation. Pour les voiries secondaires ou en l'absence de stationnement longitudinal, des poches de stationnement visiteurs devront être intégrées régulièrement afin d'éviter le stationnement sauvage.

Principes paysagers et environnementaux

L'opération cherchera à composer un maillage vert au sein de l'opération qui doit former un ensemble cohérent s'appuyant autant que possible sur le paysage naturel existant au Sud de la zone, composé de vignes, boisements et vergers.

Ce maillage vert dans l'esprit des vergers se déclinera sur les voiries et cheminements, les espaces verts publics et privés, les espaces de stationnement, ainsi que par le maintien d'espaces arborés existants.

Comme mentionné précédemment, un entrée Nord du secteur (rue des Hauts Pâturages), le bosquet existant devra être maintenu public, conforté et mis en valeur à des fins d'agrément.

Les limites avec les secteurs urbanisés existants devront être traités par une transition végétalisée.

En limite Sud, la frange verte végétalisée permettra d'assurer une transition douce avec l'espace naturel. Celle-ci devra s'appuyer au maximum sur le maintien du patrimoine arboré existant.

L'opération devra réaliser un accompagnement végétalisé du maillage viaire, notamment par la plantation d'arbres à moyen/grand développement. Cet accompagnement végétal pourra intégrer des dispositifs de gestion des eaux de pluie (fossés, noues, bassins de rétention...).

De manière générale, la végétation existante d'intérêt devra être au maximum intégrée dans la conception du projet et être préservée autant que possible. En cas de plantations nouvelles, les essences végétales choisies devront être variées, non allergène et locales (se référer à la palette végétale annexée au règlement écrit du PLUi-H).

Les aménagements paysagers et les stationnements devront privilégier les revêtements perméables.

Gestion des déchets

En cas d'implantation de plusieurs bâtiments collectifs sur des unités foncières contigües, la gestion des déchets devra favoriser une gestion mutualisée. Dans ce cas, un espace pour des conteneurs enterrés devra être prévu à proximité de l'ensemble des bâtiments et être directement accessible par la voie structurante.

OAP - Rue de la première DFL (O_OAP_4)

// SITE ET SITUATION

Extrait du zonage

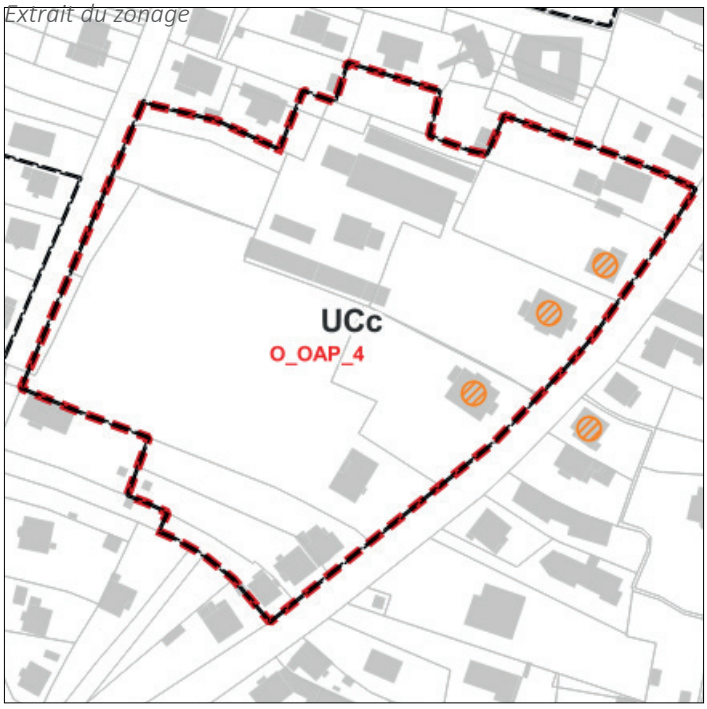




Tableau des risques et nuisances principaux présents sur le secteur	
Aléa inondation	**(X)**
Sites et sols pollués	**(X)**
Retrait - gonflement des argiles	**(X)**
Risques technologiques	**(X)**
Radon	√
Coulée d'eaux boueuses	**(X)**
Bruit	**(X)**
Archéologie préventive	
Zone d'archéologie préventive	**(X)**

ENJEUX :

- Encadrer la densification d'un site de 2.2 ha en zone U (vergers, hangars existants)
- Mailler l'opération et désenclaver le site en s'appuyant sur le réseau viaire existant
- Intégrer l'opération au tissu résidentiel existant par une gradation progressive des hauteurs
- Travailler les transitions et assurer la présence d'un poumont vert

// Légende

Secteur soumis à OAP

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

- Espace destiné à du logements individuels et/ou groupé
- Espace destiné à du logement intermédiaires et/ou collectifs
- Espace destiné à des activités économiques
- (1) Espace dédié à un usage spécifié dans le schéma et le corps du texte des OAP
- Espace naturel ou jardiné public ou privé à créer ou préserver (espace vert, transition végétale, etc.)
- Espace naturel ou jardiné public à créer ou préserver (espace vert, transition végétale, etc.)
- P Positionnement préférentiel d'un espace de stationnement
- Positionnement préférentiel pour un espace publ ou collectif aménagé (placette, square, espace ve etc.)
- Positionnement préférentiel pour une aire de jeu
- Positionnement préférentiel pour une zone de détente aménagée
- Espace dédié à l'accueil de la nouvelle maison de santé
- Espace dédié à la mise en place d'une offre en logemer dédiés aux séniors

ORIENTATIONS LIEES A L'IMPLANTATION ET A LA FORME URBAINE

- Assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines
  (jardin, haie vive multistrate, etc)
- Implantation spécifique
  orientation de la toiture ou du bâti
- Ligne de recul ou d'implantation du bâti par rapport à l'espace public
- Cône de vue à préserver / valoriser
- Bâtiment existant destiné à être préservé (rénovation, reconversion, ...)
- Bâtiment existant à démolir

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Maintenir voire renforcer les espaces boisées existants
  (excepté pour les besoins en accès, circulations, si précisé dans le corps de texte de l'OAP)
- Arbre(s) remarquable(s) à conserver
- Alignement d'arbres à créer
- Arborer l'espace
- Frange urbaine végétalisée à créer (haie vive multistrates)
- Talus à prendre en compte dans l'aménagement
- Elément spécifique à préserver (murets, talus, etc
- Secteur à tendance humide ou récupérant les eau de pluie par ruissellement
- Fossé à conserver / Noue à prévoir

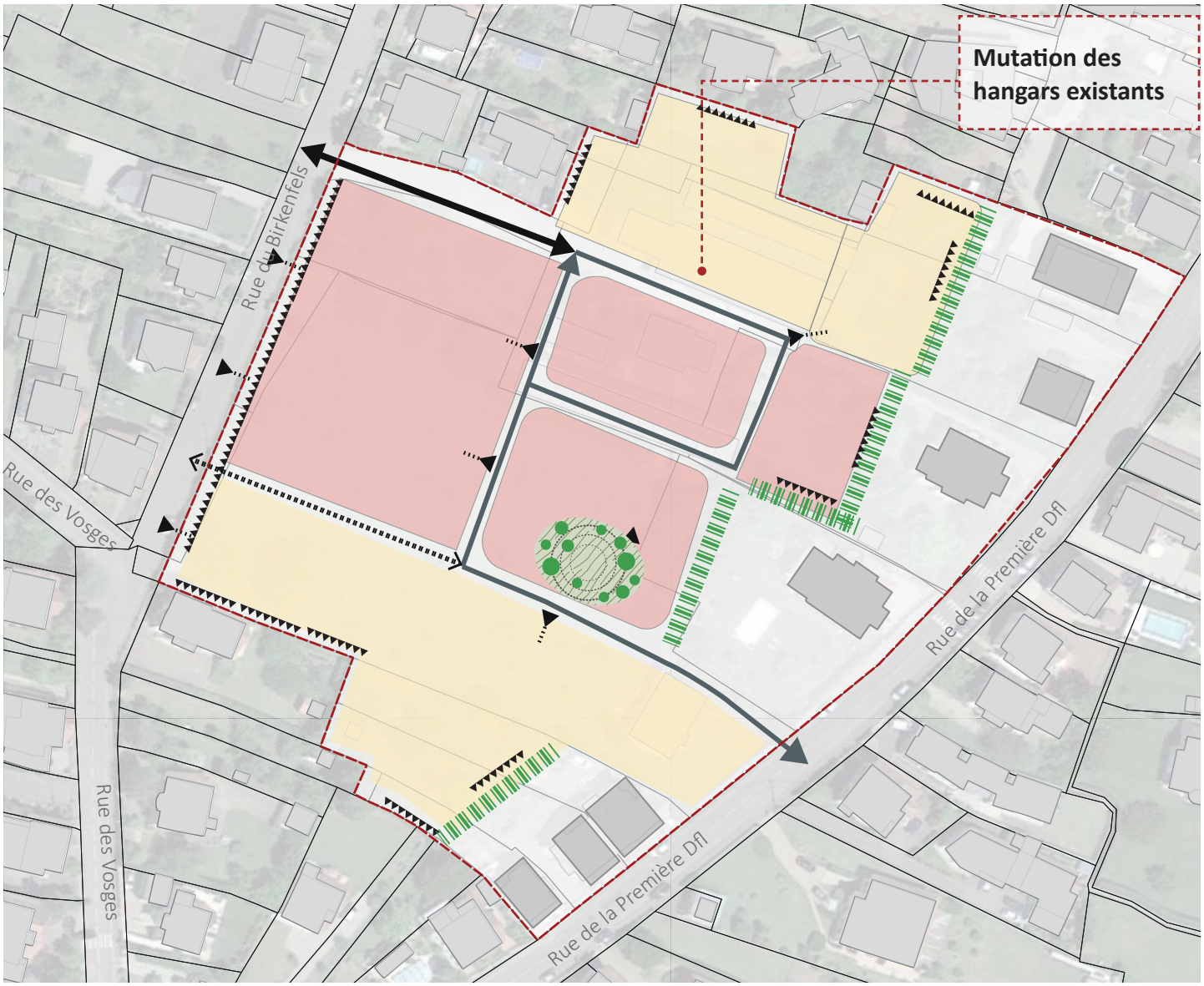
ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

- Voirie de desserte structurante/principale
- Voirie secondaire
- Liaison douce
  (Voie mixte, piste cyclable, voie piétonne)
- Passerelle existante à considérer dans l'organisation du maillage doux/viaire
- Emplacement de la voie à préciser en phase projet selon tracés proposés
- Amorce de desserte complémentaire
- Amorce de liaison douce complémentaire
- Accès à créer
- Aire de retournement

// Orientations d'aménagement et de Programmation

CONDITIONS GENERALES D'URBANISATION DU SECTEUR :

_Surface concernée : 2.2 ha
_Type de potentiel foncier : densification
_Echéancier d'ouverture à l'urbanisation : urbanisable dès approbation du PLUi-H
_Seuil d'ouverture à l'urbanisation : non concerné (zonage U)
_Nombre de logements estimés : environ 80 logements
_Vocation du site et programmation : logements individuels, groupés, intermédiaires, collectifs
_Part de logements aidés : se référer au règlement écrit et graphique



Les aménagements devront respecter les dispositions du règlement écrit et graphique du PLUi-H et être compatibles avec les OAP thématiques, les orientations de la partie ***I. Préambule*** du présent document ainsi qu'avec les orientations de la présente OAP sectorielle.

Programmation et Principes d'occupation du sol / Armature urbaine et insertion architecturale

L'OAP vise à encadrer l'urbanisation d'un secteur en coeur d'îlot urbain dans une logique d'intégration au tissu résidentiel existant : desserte et maillage viaire, formes urbaines, gestion des transitions, ...

Armature urbaine et insertion architecturale

D'une manière générale, les nouvelles constructions devront chercher à reprendre les codes architecturaux environnants afin de s'intégrer harmonieusement, en recherchant une continuité de forme, de gabarit, d'implantation avec le tissu urbain existant. La conception des modénatures des constructions visibles depuis les voies existantes bordant le secteur reprendra les formes de toitures, proportions des ouvertures, dessins de menuiseries, effets d'encadrement et de socle, palette de matériaux et teintes observés sur les villas repérées au titre du L151-19 du code de l'Urbanisme le long de la rue de la 1ère DFL. Les clôtures seront traitées avec soin, en se référant au modèle de clôture de ces villas. Les pentes de toitures des constructions principales et des annexes comporteront au moins 2 pans.

A l'Ouest le long de la rue de la Première DFL, le bâti devra participer à constituer alignement architectural urbain cohérent avec la séquence dans laquelle il s'inscrit (accès, orientation, implantation, typologie et gabarit des constructions, etc.).

L'insertion d'immeubles collectifs sera réalisée à l'appui des orientations graphiques sous la forme de typologies intermédiaires, en veillant à limiter les ruptures d'échelles avec les maisons situées sur les limites Nord et Sud du secteur.

Principes d'accès, de desserte et aménagement des abords

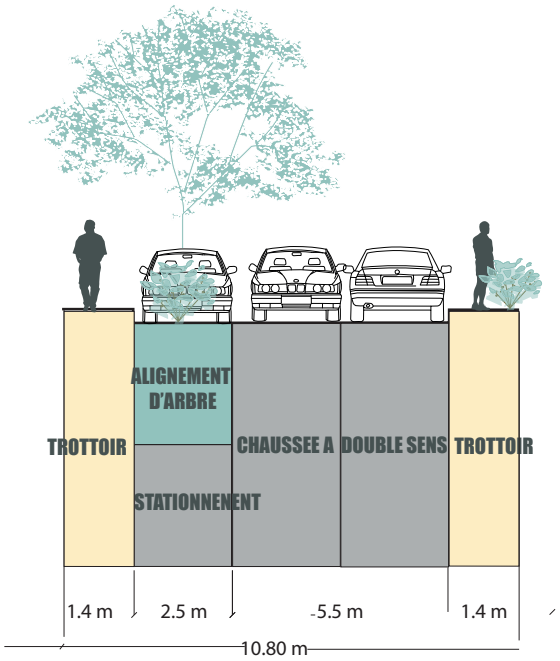
La desserte principale du site se fera par une voie nouvelle à créer traversant le site, depuis la rue de la Première DFL jusqu'à la rue du Birkenfelds. Le tracé proposé devra permettre la desserte sécurisée de l'ensemble de la zone. Elle devra être muni de trottoirs qui permettront de relier le projet au tissu urbain existant et aux cheminements existants ou projetés.

Celle-ci sera complétée par un bouclage interne secondaire permettant de desservir les lots, depuis la voie structurante jusqu'à la rue de la première DFL. En complément, un cheminement doux en direction de la rue des Vosges depuis cette voie devra être organisé.

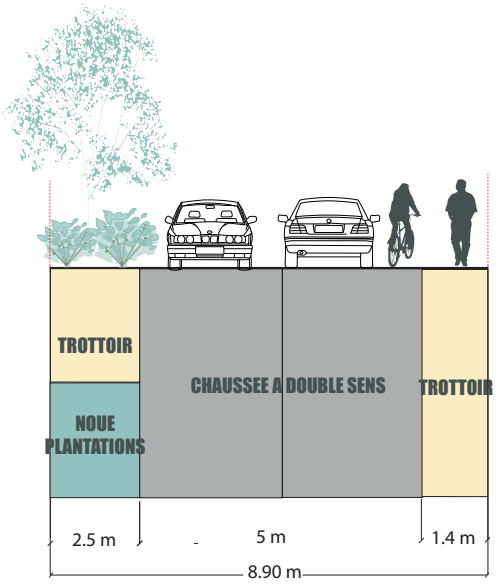
Le gabarit des voies devra respecter les schémas de principes énoncés ci-après et être cohérent avec la fonction de desserte. Le traitement de l'ensemble voies répondra aux critères réglementaires et d'aspect d'une zone de rencontre. L' entrée de cette zone sera annoncée par une signalisation et l'ensemble de la zone sera aménagé de façon cohérente avec la limitation de vitesse à 20Km/h et de telle sorte à garantir la priorité des piétons et la bonne cohabitation de l'ensemble des modes de déplacement au sein des mêmes espaces.

De manière générale, l'organisation des voies devra éviter les fonctionnements en impasse en favorisant les bouclages. Les éventuelles impasses devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères d'effectuer aisément un demi-tour.

Stationnement



Plateforme voie structurante : largeur minumum totale de 10.8 m



Plateforme voie secondaire : largeur minumum totale de 8.90 m

Le projet devra organiser le besoin en stationnement visiteurs en priorité à proximité des opérations de logement les plus denses. Leur aménagement devra être paysager afin de participer à la végétalisation du quartier.

Sur la voie structurante Est-Ouest, la plateforme doit comporter des poches de stationnement latérales, en alternance avec les accès aux parcelles, les espaces verts et fosses de plantation. Pour les voiries secondaires, des poches de stationnement public devront être intégrées régulièrement afin d'éviter le stationnement sauvage.

Principes paysagers et environnementaux

L'aménagement du site cherchera à composer un maillage vert au sein de l'opération au travers de l'aménagement de plusieurs espaces végétalisés qui doivent former un ensemble cohérent (espaces de stationnement, espaces verts...). De plus il s'agira de prévoir un poumont vert en coeur d'îlot. Celui-ci devra être aménagé, arboré et articulé avec les circulations pitonnes.

Les transitions avec le tissu urbanisé voisin devront faire l'objet d'une frange végétalisée constituée d'une haie d'essences variées et locales et/ou de jardins plantés. De manière générale, l'opération devra veiller à assurer une transition végétale harmonieuse avec le tissu résidentiel environnant.

L'opération devra réaliser un accompagnement végétalisé du maillage viaire, notamment par la plantation d'arbres à moyen/grand développement. Cet accompagnement végétal pourra intégrer des dispositifs de gestion des eaux de pluie (fossés, noues, bassins de rétention...).

De manière générale, la végétation existante d'intérêt devra être intégrée dans la conception du projet et être préservée autant que possible. En cas de plantations nouvelles, les essences végétales choisies devront être variées, non allergène et locales (se référer à la palette végétale annexée au règlement écrit du PLUi-H).

Gestion des déchets

Un espace pour une borne biodéchet devra être prévu. Cet espace devra avoir une emprise de 1x1m minimum et être directement accessible depuis la voie structurante Est-Ouest.

OBERNAI

OAP - Lieudit Gesetz / Rue du Thal (O_OAP_5)

// SITE ET SITUATION

Extrait du zonage

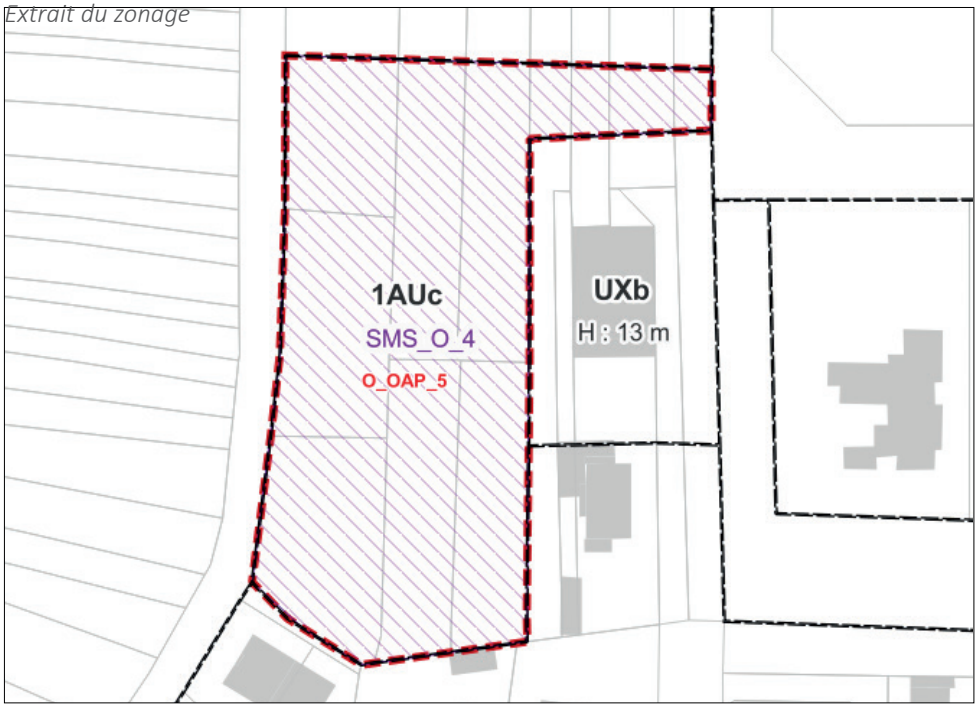




Tableau des risques et nuisances principaux présents sur le secteur	
Aléa inondation	**(X)**
Sites et sols pollués	**(X)**
Retrait - gonflement des argiles	**√** *Aléa moyen*
Risques technologiques	**(X)**
Radon	**√**
Coulée d'eaux boueuses	**(X)**
Bruit	**(X)**
Archéologie préventive	
Zone d'archéologie préventive	**(X)**

ENJEUX :

- Organiser la desserte du secteur
- Répondre aux besoins en matière d'hébergements spécialisés sur la commune
- Travailler les transitions avec le tissu urbain environnant et avec les espaces agricoles

// Légende

Secteur soumis à OAP

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

- Espace destiné à du logements individuels et/ou groupé
- Espace destiné à du logement intermédiaires et/ou collectifs
- Espace destiné à des activités économiques
- (1) Espace dédié à un usage spécifié dans le schéma et le corps du texte des OAP
- Espace naturel ou jardiné public ou privé à créer ou préserver (espace vert, transition végétale, etc.)
- Espace naturel ou jardiné public à créer ou préserver (espace vert, transition végétale, etc.)
- P Positionnement préférentiel d'un espace de stationnement
- Positionnement préférentiel pour un espace publ ou collectif aménagé (placette, square, espace ve etc.)
- Positionnement préférentiel pour une aire de jeu
- Positionnement préférentiel pour une zone de détente aménagée
- Espace dédié à l'accueil de la nouvelle maison de santé
- Espace dédié à la mise en place d'une offre en logemer dédiés aux séniors

ORIENTATIONS LIEES A L'IMPLANTATION ET A LA FORME URBAINE

- Assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines
  (jardin, haie vive multistrate, etc)
- Implantation spécifique
  orientation de la toiture ou du bâti
- Ligne de recul ou d'implantation du bâti par rapport à l'espace public
- Cône de vue à préserver / valoriser
- Bâtiment existant destiné à être préservé (rénovation, reconversion, ...)
- Bâtiment existant à démolir

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

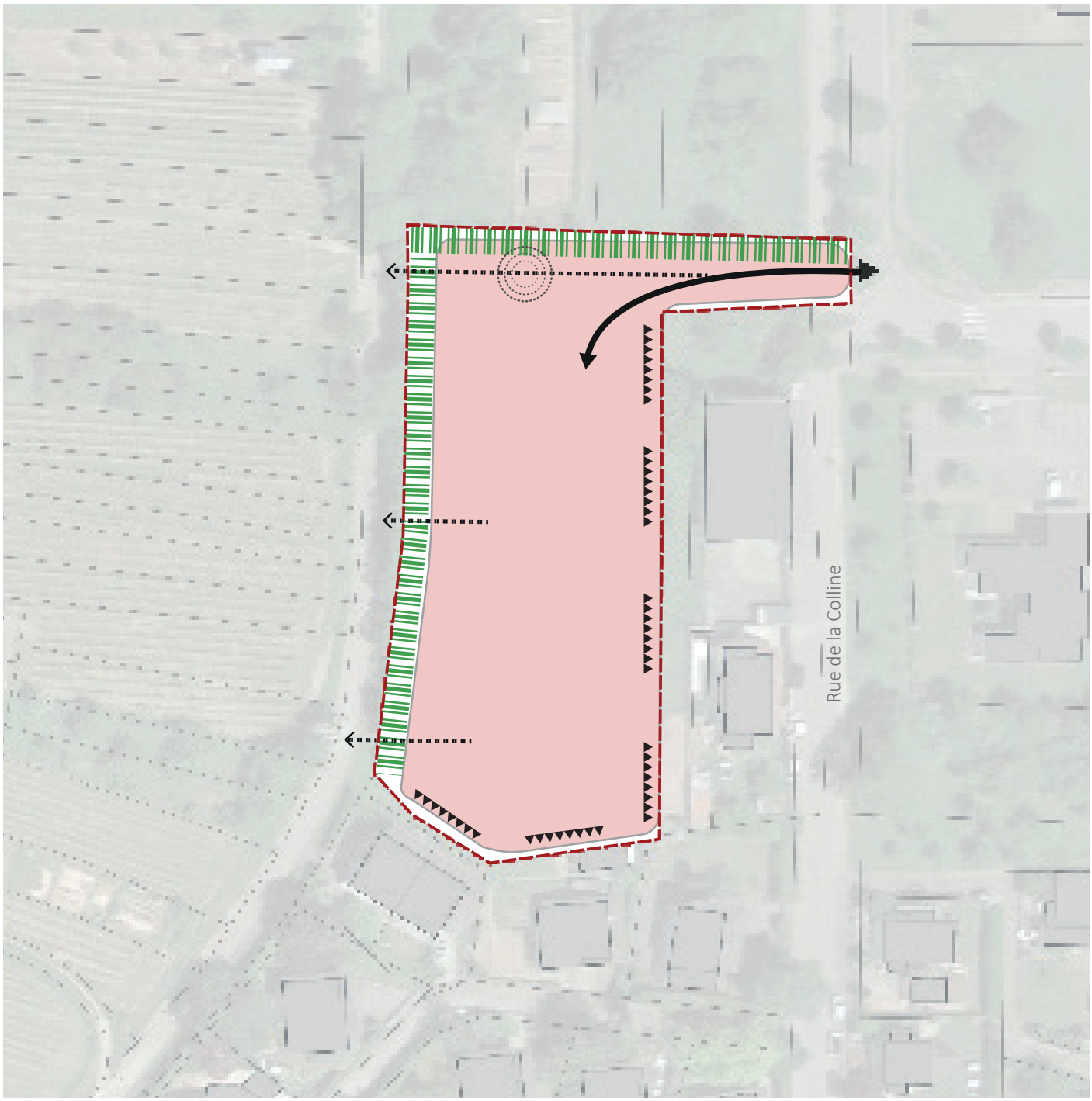
- Maintenir voire renforcer les espaces boisées existants
  (excepté pour les besoins en accès, circulations, si précisé dans le corps de texte de l'OAP)
- Arbre(s) remarquable(s) à conserver
- Alignement d'arbres à créer
- Arborer l'espace
- Frange urbaine végétalisée à créer (haie vive multistrates)
- Talus à prendre en compte dans l'aménagement
- Elément spécifique à préserver (murets, talus, etc
- Secteur à tendance humide ou récupérant les eau de pluie par ruissellement
- Fossé à conserver / Noue à prévoir

ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

- Voirie de desserte structurante/principale
- Voirie secondaire
- Liaison douce
  (Voie mixte, piste cyclable, voie piétonne)
- Passerelle existante à considérer dans l'organisation du maillage doux/viaire
- Emplacement de la voie à préciser en phase projet selon tracés proposés
- Amorce de desserte complémentaire
- Amorce de liaison douce complémentaire
- Accès à créer
- Aire de retournement

CONDITIONS GENERALES D'URBANISATION DU SECTEUR :

_Surface concernée : 0.5 ha
_Type de potentiel foncier : Extension
_Echéancier d'ouverture à l'urbanisation : Dès approbation du PLUi
_Seuil d'ouverture à l'urbanisation : Totalité de la zone IAU
_Densité brute minimale (surface totale) : 120 log/ha (soit une densité nette de 150log/ha)
_Nombre de logements estimés : environ 60 logements
_Vocation du site et programmation : typologie intermédiaire et/ou collective
_Part de logements aidés : 100%



Les aménagements devront respecter les dispositions du règlement écrit et graphique du PLUi-H et être compatibles avec les OAP thématiques, les orientations de la partie ***I. Préambule*** du présent document ainsi qu'avec les orientations de la présente OAP sectorielle.

Phasage

La zone est urbanisable dès approbation du PLUi-H dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble unique pour en garantir la cohérence.

Typologie d'habitat et programmation

En réponse aux besoins en logements et/ou hébergements spécialisés sur la commune (personnes âgées, jeunes travailleurs, etc.), le site est fléché pour une opération sous formes intermédiaire et/ou collective présentant une densité brute d'environ 120 logements à l'hectare (soit environ 60 logements/hébergements).

La part de logements aidés est fixée à 100 % des nouveaux programmes de logements prévus dans la zone.

Armature urbaine et insertion architecturale

Un aspect résolument contemporain des constructions sera privilégié. Le parti architectural sera unitaire et cherchera à établir, par le rythme et l'assemblage des volumes bâtis, par les matériaux mis en oeuvre et par la relation des logements avec leurs prolongements extérieurs, un lien étroit avec le paysage viticole environnant.

L'insertion du bâti dans la pente préservera la topographie générale du site en limitant les mouvements de débalsi et remblais.

Sur le coté Ouest du secteur, les constructions nouvelles observeront un retrait d'au moins 15M par rapport au chemin de Bischoffsheim. Elles formeront un front discontinu, alternant bâti et non bâti et ménageant ainsi de multiples perméabilités entre la zone à urbaniser et l'espace viticole. L'opération d'ensemble mettra en valeur des fenêtres paysagères vers l'espace viticole.

Afin de limiter l'impact visuel du bâti depuis les points hauts, les toitures seront traitées en terrasses végétalisées.

L'épannelage envisagé doit permettre d'opérer une transition douce avec le tissu résidentiel situé en frange sud du secteur.

Principes d'accès, de desserte et aménagement des abords

Le secteur sera accessible depuis un accès unique sur la rue de la Colline.

Une voie verte en continuité de la voie d'accès devra permettre de rejoindre le chemin de Bischoffsheim à l'Ouest du secteur (itinéraire cyclable sur chemin agricole). Un espace collectif aménagé pour la détente sera à organiser à proximité de ce tracé doux.

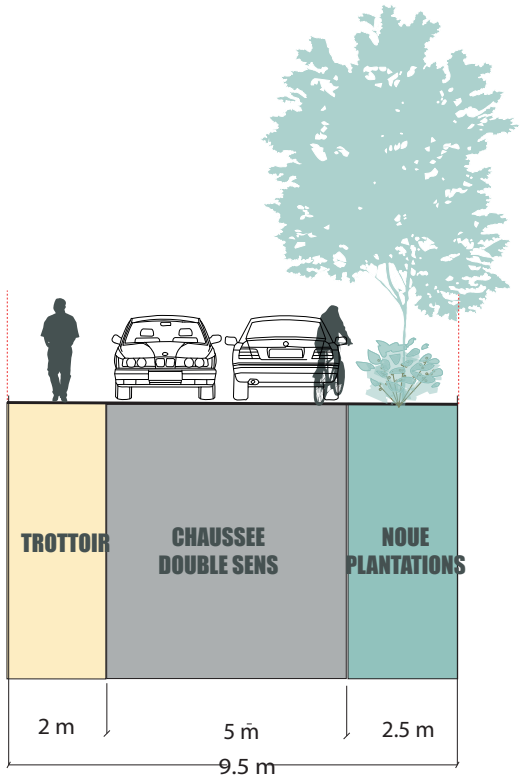
Le gabarit de ces voies devra respecter les schémas de principes énoncés ci-après et être cohérent avec la fonction de desserte.

Le traitement de la voie répondra aux critères réglementaires et d'aspect d'une zone de rencontre.

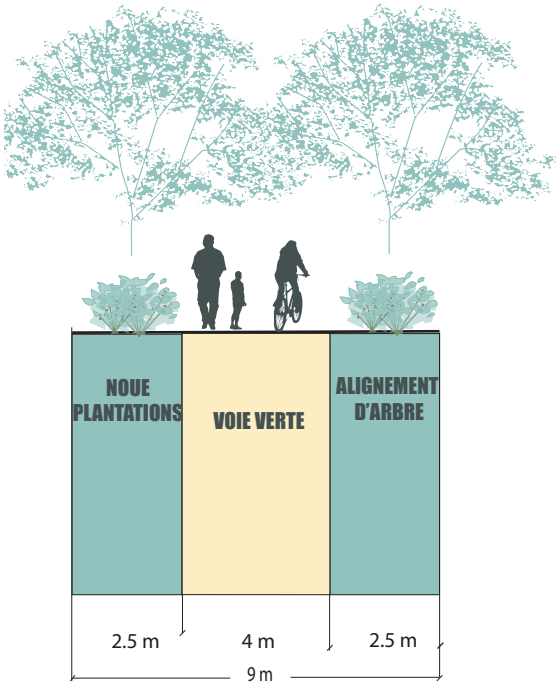
L'entrée de cette zone sera annoncée par une signalisation et l'ensemble de la zone sera aménagé de façon cohérente avec la limitation de vitesse à 20Km/h et de telle sorte à garantir la priorité des piétons et la bonne cohabitation de l'ensemble des modes de déplacement au sein des mêmes espaces.

Plus au Sud, des perméabilités piétonnes régulières devront être organisées et qui pourront constituer les fenêtres paysagères mentionnées.

De manière générale, l'organisation des voies devra éviter les fonctionnements en impasse en favorisant les bouclages. Les éventuelles impasses devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères d'effectuer aisément un demi-tour.



Plateforme voie structurante : largeur minumum totale de 9.5m



Profil de la voie verte : largeur de 9m

Stationnement

Le projet devra organiser le besoin en stationnement visiteurs aux points stratégiques de l'opération. Leur aménagement devra être paysager afin de participer à la végétalisation du quartier. La perception des zones de stationnement extérieures depuis le chemin de Bischoffsheim devra être inexistante ou très limitée.

Principes paysagers et environnementaux

Les espaces communs seront particulièrement bien traités afin de préserver un état de nature, limitant la perméabilisation des sols et favorisant le vivre ensemble au sein de ce secteur dédié à l'hébergement collectif.

En limites Nord et Ouest de l'opération, il s'agira de traiter la transition avec la zone viticole et le tissu urbanisé voisin au travers d'une frange végétalisée constituée d'une haie d'essences variées et locales et/ou de jardins plantés.

L'espace collectif au Nord du secteur devra être planté et arboré.

De manière générale, la végétation existante d'intérêt devra être intégrée dans la conception du projet et être préservée autant que possible. En cas de plantations nouvelles, les essences végétales choisies devront être variées, non allergène et locales (se référer à la palette végétale annexée au règlement écrit du PLUi-H).

OBERNAI

OAP - Kuttergaessel (O_OAP_6)

// SITE ET SITUATION

Extrait du zonage

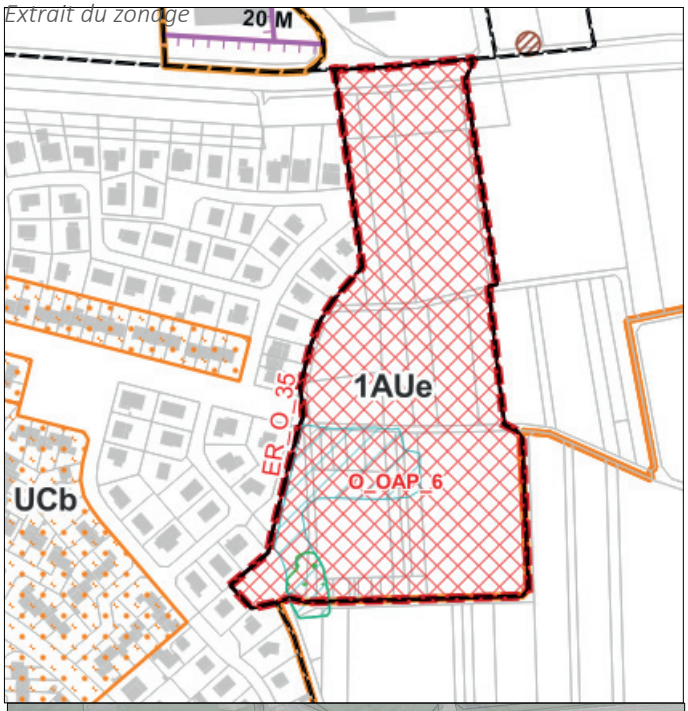




Tableau des risques et nuisances principaux présents sur le secteur	
Aléa inondation	**(X)**
Sites et sols pollués	**(X)**
Retrait - gonflement des argiles	**√** *Aléa faible*
Risques technologiques	**(X)**
Radon	**√**
Coulée d'eaux boueuses	**(X)**
Bruit (infrastructures terrestres)	**√** *(RD 426 et A35)*
Archéologie préventive	
Zone d'archéologie préventive	**(X)**

ENJEUX :

- Marquer l'entrée de ville principale d'Obernai de manière qualitative
- Valoriser le positionnement stratégique du secteur par une destination orientée vers des équipements publics et d'intérêt collectifs
- Organiser la desserte du secteur depuis la D426 et sa connexion au quartier Europe Sud
- Travailler les franges du secteur avec le tissu pavillonnaire existant et avec les espaces agricoles
- Tenir compte de la présence de zone humide et d'arbres remarquables au Sud du secteur

// Légende

Secteur soumis à OAP

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

- Espace destiné à du logements individuels et/ou groupé
- Espace destiné à du logement intermédiaires et/ou collectifs
- Espace destiné à des activités économiques
- (1) Espace dédié à un usage spécifié dans le schéma et le corps du texte des OAP
- Espace naturel ou jardiné public ou privé à créer ou préserver (espace vert, transition végétale, etc.)
- Espace naturel ou jardiné public à créer ou préserver (espace vert, transition végétale, etc.)
- P Positionnement préférentiel d'un espace de stationnement
- Positionnement préférentiel pour un espace publ ou collectif aménagé (placette, square, espace ve etc.)
- Positionnement préférentiel pour une aire de jeu
- Positionnement préférentiel pour une zone de détente aménagée
- Espace dédié à l'accueil de la nouvelle maison de santé
- Espace dédié à la mise en place d'une offre en logemer dédiés aux séniors

ORIENTATIONS LIEES A L'IMPLANTATION ET A LA FORME URBAINE

- Assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines
  (jardin, haie vive multistrate, etc)
- Implantation spécifique
  orientation de la toiture ou du bâti
- Ligne de recul ou d'implantation du bâti par rapport à l'espace public
- Cône de vue à préserver / valoriser
- Bâtiment existant destiné à être préservé (rénovation, reconversion, ...)
- Bâtiment existant à démolir

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Maintenir voire renforcer les espaces boisées existants
  (excepté pour les besoins en accès, circulations, si précisé dans le corps de texte de l'OAP)
- Arbre(s) remarquable(s) à conserver
- Alignement d'arbres à créer
- Arborer l'espace
- Frange urbaine végétalisée à créer (haie vive multistrates)
- Talus à prendre en compte dans l'aménagement
- Elément spécifique à préserver (murets, talus, etc
- Secteur à tendance humide ou récupérant les eau de pluie par ruissellement
- Fossé à conserver / Noue à prévoir

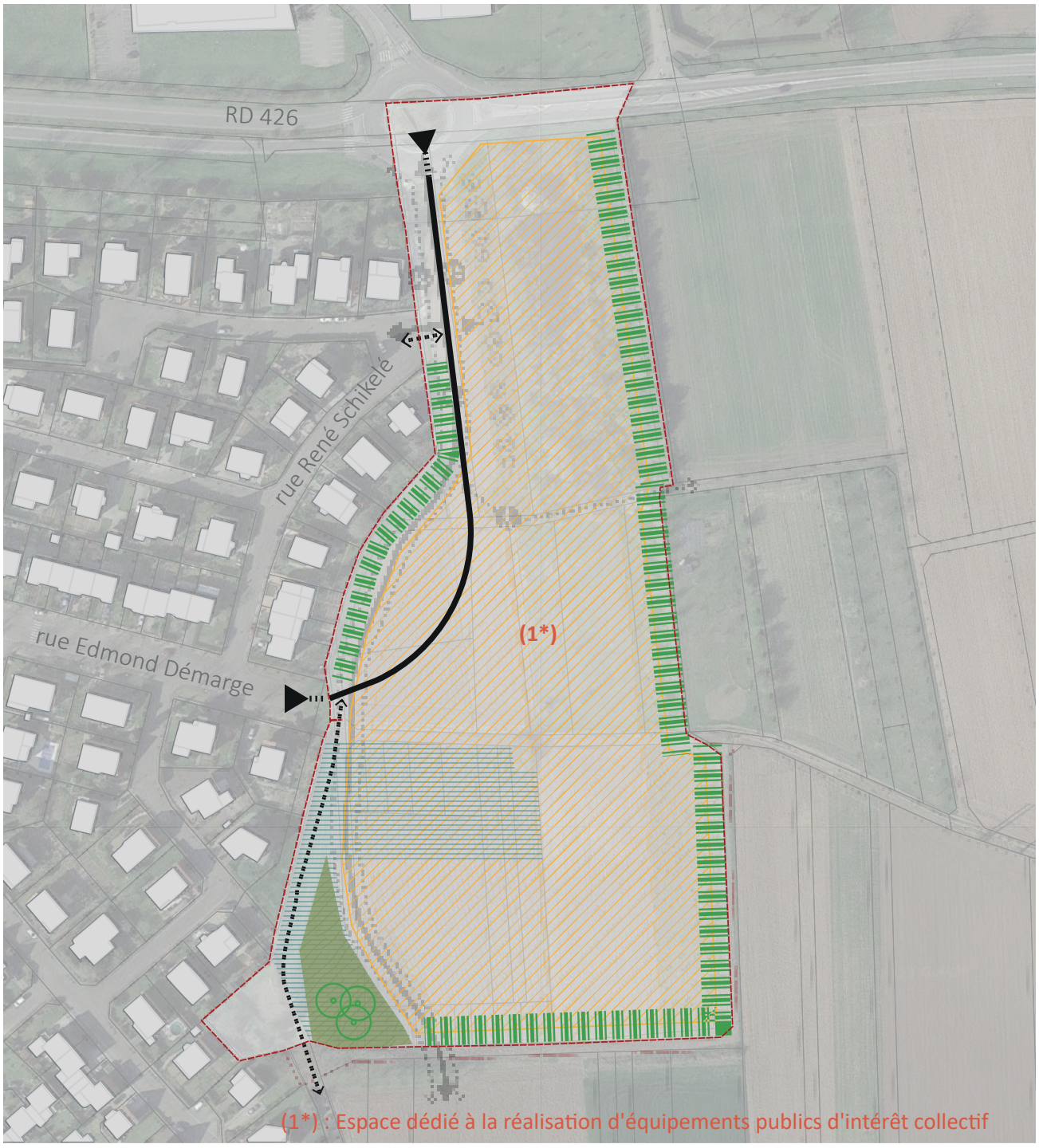
ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

- Voirie de desserte structurante/principale
- Voirie secondaire
- Liaison douce
  (Voie mixte, piste cyclable, voie piétonne)
- Passerelle existante à considérer dans l'organisation du maillage doux/viaire
- Emplacement de la voie à préciser en phase projet selon tracés proposés
- Amorce de desserte complémentaire
- Amorce de liaison douce complémentaire
- Accès à créer
- Aire de retournement

// Orientations d'aménagement et de Programmation

CONDITIONS GENERALES D'URBANISATION DU SECTEUR :

_Surface concernée : 4.2 ha
_Type de potentiel foncier : Extension
_Echéancier d'ouverture à l'urbanisation : urbanisable dès approbation du PLUi-H
_Seuil d'ouverture à l'urbanisation :Pas de seuil minimal d'ouverture à l'urbanisation
_Vocation du site et programmation : équipements publics et d'intérêt collectif



Les aménagements devront respecter les dispositions du règlement écrit et graphique du PLUi-H et être compatibles avec les OAP thématiques, les orientations de la partie ***I. Préambule*** du présent document ainsi qu'avec les orientations de la présente OAP sectorielle.

Phasage

La zone est urbanisable dès approbation du PLUi-H sans seuil minimal de surface.

Programmation

Le site a vocation a accueillir des équipements publics et d'intérêt collectif.

Gestion des nuisances (bruit)

Le site est bordé au Nord par la RD 426 classée voie bruyante de catéorie 4 (30m). Par ailleurs, l'A35 classée voie bruyante de catégorie 1 (300m) se situe à 400 mètres au Sud-Est du site. En cas d'implantation de bâtiments destinés à accueillir du public de manière prolongée ou permanente, leur organisation devra chercher à réduire l'impact des nuisances en favorisant :

- Une implantation permettant si possible de faire écran pour les quartiers voisins à l'Ouest (sens du bâti préférentiellement implanté parallèlement à l'A35).

- Des espaces exterieurs et pièces de vie donnant préférentiellement à l'opposé de la source de bruit (et de la pollution de l'air).

- Des modes constructifs visant à atténuer l'exposition au bruit à l'intérieur des bâtiments pourront être envisagés si nécessaire (façades les plus exposées constituées en double peau, etc.).

- Les prises d'air des ventillations devront être positionnées préférentiellement sur la façade des bâtiments à l'opposé de la source de pollution (côté Ouest).

- Les franges végétalisées Est et Sud devront être envisagées afin de participer à la réduction de la propagation du bruit et des polluants atmosphériques depuis l'A35. A cette fin, celle-ci devra avoir une épaisseur de 15 mètres minimum.

Armature urbaine et insertion architecturale

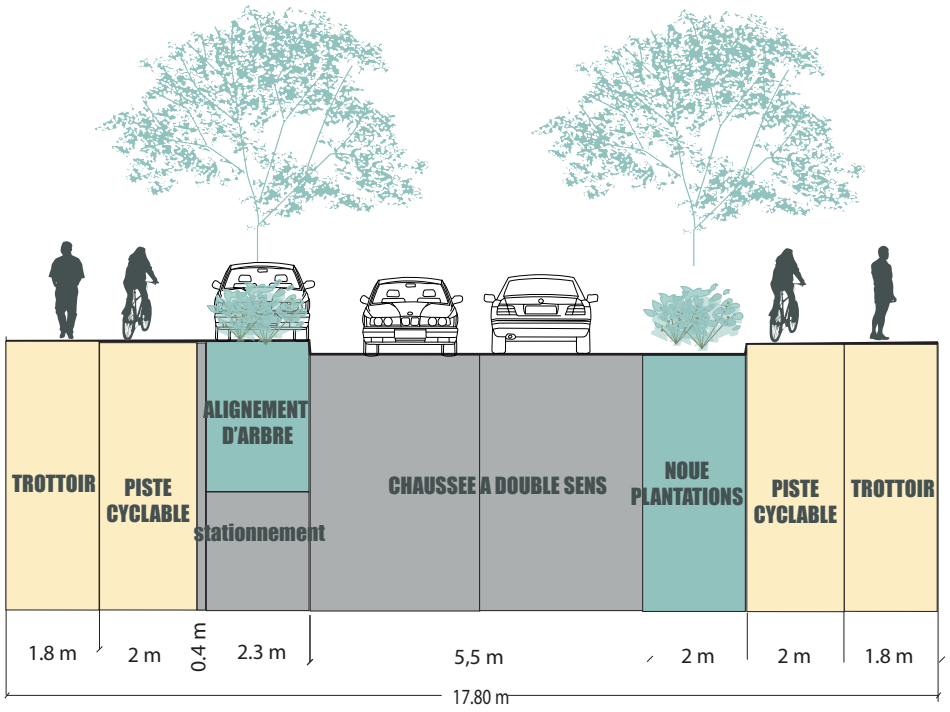
En front de RD 426, les aménagements et éventuelles constructions devront rechercher une haute qualité architecturale et paysagère permettant d'affirmer et de valoriser l'entrée de ville.

Une transition douce et soignée devra être assurée avec le tissu résidentiel à l'Ouest (implantation du bâti, franges végétalisées, reculs, ...).

Principes d'accès, de desserte et aménagement des abords

La desserte principale du secteur sera assurée depuis la RD 426 au Nord, au niveau d'une amorce existante. La desserte interne de l'opération pourra s'organiser en fonction des contraintes de projet, tout en assurant un bouclage avec la rue Edmond Démarge / quartier Europe Sud. Le gabarit de cette voie structurante devra respecter le schéma de principe énoncé ci-après et être cohérent avec la fonction de desserte.

Le maillage viaire devra être muni d'espaces pour les modes doux qui permettront de relier le projet aux cheminements doux existants.



Plateforme voie structurante : largeur totale de 17.80 m

Les revêtements des trottoirs et des pistes cyclables présenteront un albédo élevé. Seront à privilégier des sols en stabilisé ou en pavés clairs à joints drainants pour les trottoirs et des enrobés beiges pour les pistes cyclables, selon le profil mis en oeuvre dans la commune (avenue des Charmes, rue du Maréchal Juin par exemple).

Deux liaisons douces complémentaires devront être organisées : l'une depuis la voirie vers la rue René Schikéle, l'autre en direction du chemin existant au Sud-Ouest du site.

Principes paysagers et environnementaux

L'aménagement du site cherchera à composer un maillage vert au sein de l'opération.

En partie Nord, les aménagements devront permettre de marquer qualitativement l'entrée de ville.

A l'extrémité Sud Ouest du site, la zone humide effective présente devra dans la mesure du possible être évitée dans les aménagements. Le cas échéant, l'impact devra être limité au stricte nécessaire. Celle-ci pourra être partiellement déplacée au sein du site si sa constitution le permet, et en dernier lieu, compensée. Dans tous les cas, la partie humide et boisée en limite Sud-Ouest du site devra être maintenue voire renforcée par des plantations complémentaires adaptées à l'écosystème existant.

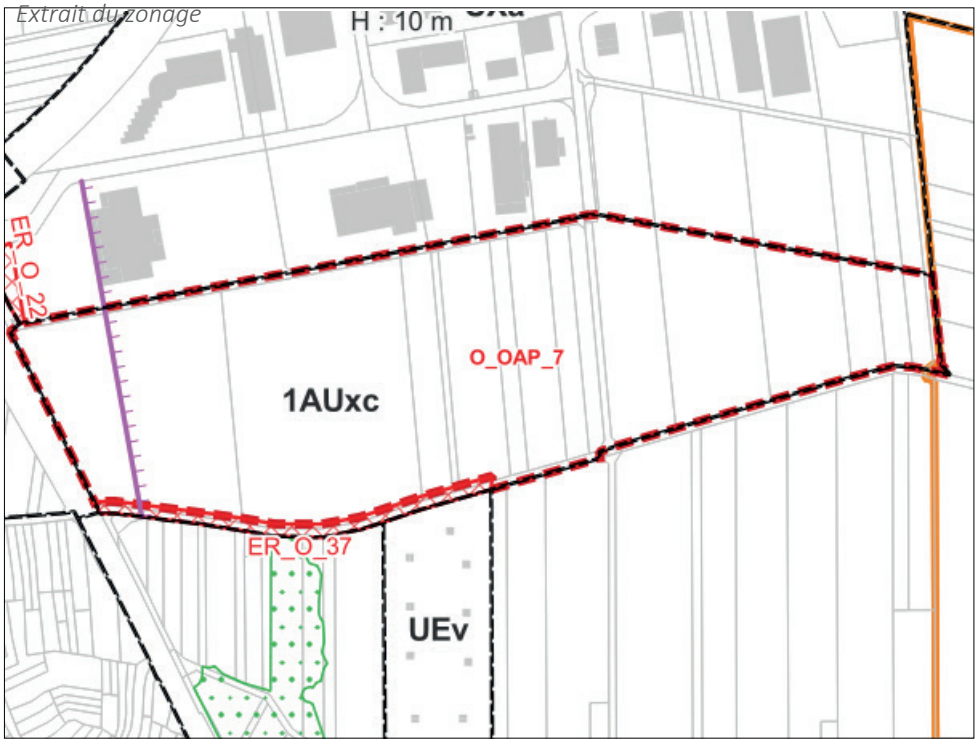
De manière générale, la végétation existante d'intérêt devra être intégrée dans la conception du projet et être préservée autant que possible. En cas de plantations nouvelles, les essences végétales choisies devront être variées, non allergène et locales (se référer à la palette végétale annexée au règlement écrit du PLUi-H).

OBERNAI

OAP - ZA Sud (O_OAP_7)

// SITE ET SITUATION

Extrait du zonage



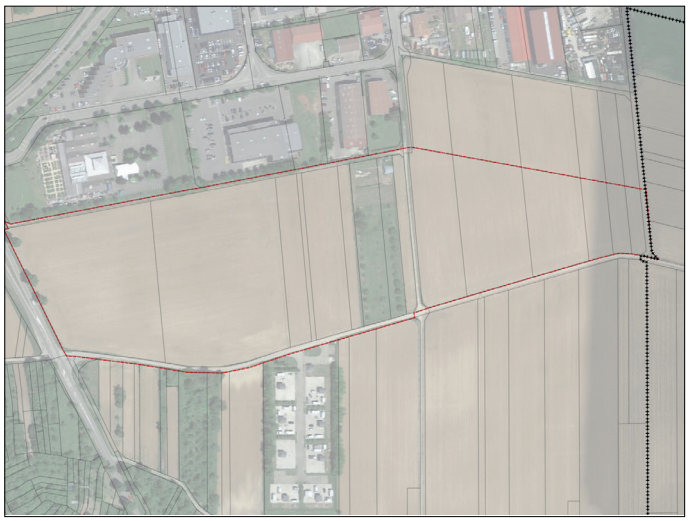


Tableau des risques et nuisances principaux présents sur le secteur	
Aléa inondation	**(X)**
Sites et sols pollués	**(X)**
Retrait - gonflement des argiles	**√** *Aléa moyen*
Risques technologiques	**(X)**
Radon	**√**
Coulée d'eaux boueuses	**(X)**
Bruit (infrastructures terrestres)	**√** *(D422)*
Archéologie préventive	
Zone d'archéologie préventive	**(X)**

ENJEUX :

- Développer une offre dédiée aux activités orientées vers les sports et loisirs d'une part, et vers les activités industrielles et artisanales d'autre part
- Assurer la qualité de l'entrée de ville Sud d'Obernai (RD 422)
- Organiser la desserte du secteur et sa connexion à la zone d'activités existante (Parc d'activités Sud)

// Légende

Secteur soumis à OAP

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

- Espace destiné à du logements individuels et/ou groupé
- Espace destiné à du logement intermédiaires et/ou collectifs
- Espace destiné à des activités économiques
- (1) Espace dédié à un usage spécifié dans le schéma et le corps du texte des OAP
- Espace naturel ou jardiné public ou privé à créer ou préserver (espace vert, transition végétale, etc.)
- Espace naturel ou jardiné public à créer ou préserver (espace vert, transition végétale, etc.)
- P Positionnement préférentiel d'un espace de stationnement
- Positionnement préférentiel pour un espace publ ou collectif aménagé (placette, square, espace ve etc.)
- Positionnement préférentiel pour une aire de jeu
- Positionnement préférentiel pour une zone de détente aménagée
- Espace dédié à l'accueil de la nouvelle maison de santé
- Espace dédié à la mise en place d'une offre en logemer dédiés aux séniors

ORIENTATIONS LIEES A L'IMPLANTATION ET A LA FORME URBAINE

- Assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines
  (jardin, haie vive multistrate, etc)
- Implantation spécifique
  orientation de la toiture ou du bâti
- Ligne de recul ou d'implantation du bâti par rapport à l'espace public
- Cône de vue à préserver / valoriser
- Bâtiment existant destiné à être préservé (rénovation, reconversion, ...)
- Bâtiment existant à démolir

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Maintenir voire renforcer les espaces boisées existants
  (excepté pour les besoins en accès, circulations, si précisé dans le corps de texte de l'OAP)
- Arbre(s) remarquable(s) à conserver
- Alignement d'arbres à créer
- Arborer l'espace
- Frange urbaine végétalisée à créer (haie vive multistrates)
- Talus à prendre en compte dans l'aménagement
- Elément spécifique à préserver (murets, talus, etc
- Secteur à tendance humide ou récupérant les eau de pluie par ruissellement
- Fossé à conserver / Noue à prévoir

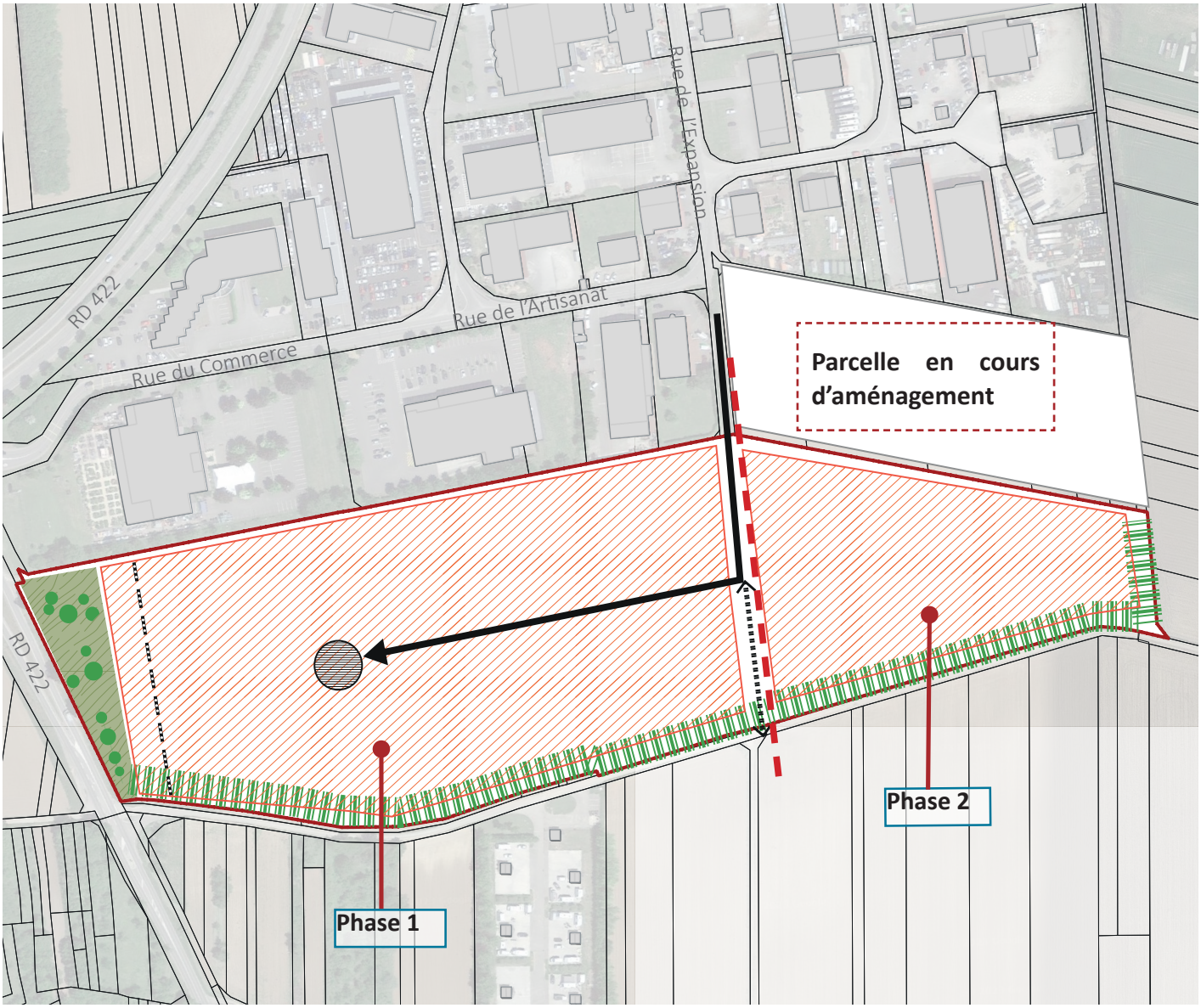
ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

- Voirie de desserte structurante/principale
- Voirie secondaire
- Liaison douce
  (Voie mixte, piste cyclable, voie piétonne)
- Passerelle existante à considérer dans l'organisation du maillage doux/viaire
- Emplacement de la voie à préciser en phase projet selon tracés proposés
- Amorce de desserte complémentaire
- Amorce de liaison douce complémentaire
- Accès à créer
- Aire de retournement

// Orientations d'aménagement et de Programmation

CONDITIONS GENERALES D'URBANISATION DU SECTEUR :

_Surface concernée : 8 ha
_Type de potentiel foncier : Extension
_Echéancier d'ouverture à l'urbanisation : dès approbation du PLUi
_Seuil d'ouverture à l'urbanisation : Totalité de chaque phase définie à l'OAP
_Vocation du site et programmation : activités économiques industrielles, artisanales,bureaux et services (sports et loisirs)



Les aménagements devront respecter les dispositions du règlement écrit et graphique du PLUi-H et être compatibles avec les OAP thématiques, les orientations de la partie ***I. Préambule*** du présent document ainsi qu'avec les orientations de la présente OAP sectorielle.

Phasage

La phase 1 est urbanisable dès approbation du PLUi en une seule opération d'aménagement unique pour en garantir la cohérence d'ensemble.

La phase 2 pourra être ouverte à l'urbanisation quand 75% des permis de la phase 1 auront fait l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier.

Programmation

Située en entrée de ville Sud d'Obernai le long de la RD422, l'opération doit permettre le développement d'activités économiques spécifiques sur chacune des phases :

- La phase 1 est destinée majoritairement au développement d'un espace dédié aux activités de sports et loisirs indoor structurant à l'échelle de la CCPO. D'autres activités pourront également s'y implanter sans excéder 40% de la surface des lots (industrie, artisanat, bureaux, équipements publics et d'intérêt collectif).

- La phase 2 est destinée à l'accueil d'activités industrielles, artisanales (à vocation industrielle), des bureaux et des équipements d'intérêt public et collectif. Les activités de service n'y sont pas admises.

Armature urbaine et insertion architecturale

L'orientation générale du secteur et de son armature viaire est très favorable aux principes du bioclimatisme appliquée à l'urbanisme durable. L'orientation des constructions sera retenue pour optimiser les apports solaires au confort d'hiver. Les voies et les espaces extérieurs exposés au Sud seront plantées de telle sorte à protéger les façades des constructions de la surchauffe estivale. Les orientation des toitures et l'organisation des aires de stationnement favoriseront le déploiement de panneaux photovoltaïques en toiture et sur ombrières. Les bâtiments comporteront des avancées de toitures, casquettes, claustras et brises soleils limitant la pénétration solaire au solstice d'été. Les choix de conception urbaine et architecturale du secteur participeront à la limitation des phénomènes d'ilôts de chaleur.

En franges Ouest et Sud du secteur, il s'agira de marquer qualitativement l'entrée de ville depuis la RD 422 tout en la préservant d'un effet vitrine en premier plan.

Phase A :

A cette fin, les aménagements et nouvelles constructions visibles depuis la RD 422 et plus globalement sur la phase 1 devront rechercher une cohérence d'ensemble et un traitement qualitatif (architectures, matériaux, enseignes, aménagements paysagers...). Les façades, aménagements extérieurs et paysagers devront être particulièrement travaillés du côté de cet axe afin d'assurer une qualité générale au projet et une bonne intégration paysagère.

La ligne d'implantation de façade existante le long de la RD 422 constituée par la construction au Nord devra être poursuivie au sein du secteur.

En limite Sud de périmètre, un recul des constructions de 15 mètres sera à observer afin de travailler la transition avec les espaces naturels.

Les façades des bâtiments orientées vers la limite Sud et vers la RD 422 feront l'objet d'un traitement architectural unitaire mettant en évidence un effet de socle minéral (sur un et ponctuellement deux niveaux) et

un revêtement identique de teinte naturelle et sombre sur au moins 40% de la surface des façades . Chaque construction principale sera décomposée en un assemblage de plusieurs volumes simples et de hauteurs différentes. L'ensemble des constructions formera un front discontinu, alternant bâti et non bâti et ménageant ainsi de multiples perméabilités entre la zone économique et la zone naturelle.

Par ailleurs, la phase A étant destinée à des activités générant des flux de déplacements importants, la qualité de l'espace public et des espaces extérieurs privatifs devront être particulièrement travaillés. Il sera recherché une organisation et une approche architecturale et paysagère à taille humaine, faisant la part belle au modes doux, et intégrant des espaces d'agréments et de détente. La végétalisation de l'ensemble de cette tranche sera à travailler afin de participer à cet objectif et à la qualité générale du projet.

L'ensemble des clôtures implantées sur rue sera traité selon un aspect identique et commun au secteur (matériau, hauteur, haie d'accompagnement), permettant de qualifier de façon cohérente et harmonieuse le rapport à l'espace public. Elles pourront en fonction de la topographie du site faire office de souténement. La mise en oeuvre de matériaux naturels sera privilégiée.

Principes d'accès, de desserte et aménagement des abords

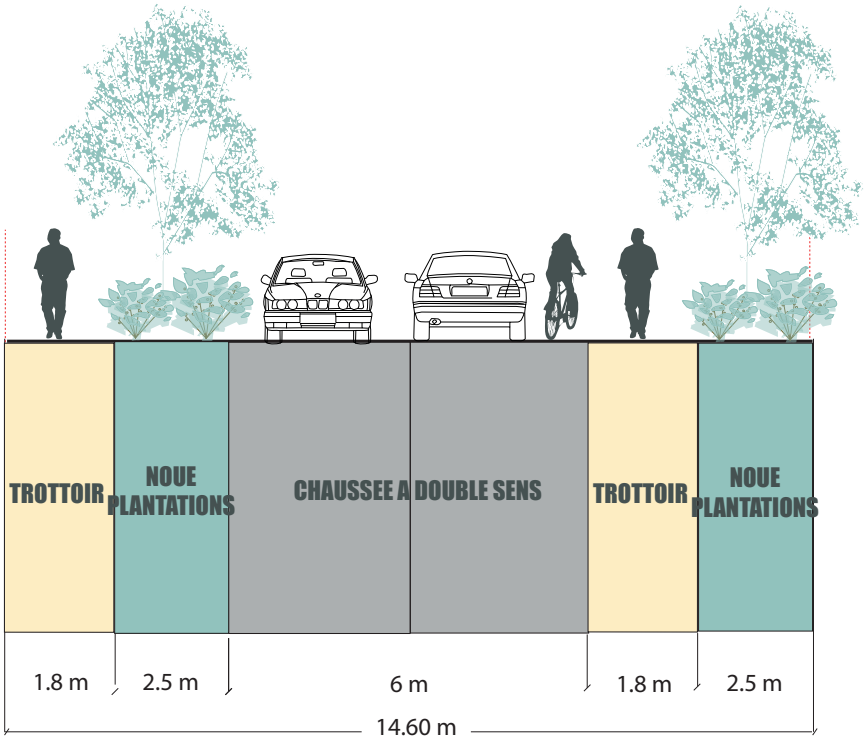
Pour des raisons de sécurité, la création d'accès sur la RD 422 ne sera pas admise.

La desserte interne de l'opération s'organisera autour d'une voie structurante depuis à la rue de l'Expansion au Nord et au sein de la phase A. Elle pourra être organisée si besoin en impasse. Dans ce cas, l''aire de retournement sur la partie terminale devra être dimensionnée pour permettre aux poids lourds, véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères d'effectuer aisément un demi-tour.

Cette voie structurante devra intégrer des espaces pour les modes doux (piétons, cycles) ainsi que des plantations en lien avec la vocation recherchée d'espace loisirs.

Elle pourra être complété par des voies secondaires permettant l'accès aux lots, notamment sur la phase B.

Le gabarit de la voie structurante devra respecter le schéma de principe énoncé ci-après et être cohérent avec la fonction de desserte.



Plateforme de voie structurante (zone de rencontre) : largeur de 14.60 m

Le traitement de la voie répondra aux critères réglementaires et d'aspect d'une zone de rencontre.

L' entrée de cette zone sera annoncée par une signalisation et l'ensemble de la zone sera aménagé de façon cohérente avec la limitation de vitesse à 20Km/h et de telle sorte à garantir la priorité des piétons et la bonne cohabitation de l'ensemble des modes de déplacement au sein des mêmes espaces.

Les revêtements des trottoirs présenteront un albédo élevé. Seront à privilégier des sols en stabilisé ou en pavés clairs à joints drainants pour les trottoirs et des enrobés beiges pour les parties de la zone de rencontre situées aux principaux points de croisement de flux, selon le profil mis en oeuvre dans la commune (avenue des Charmes, rue du Maréchal Juin par exemple)

Cheminements doux :

Afin d'assurer la perméabilité du parc d'activités Sud vers les espaces naturels adjacents, la voirie principale devra se prolonger par un cheminement doux permettant de relier le chemin existant au Sud, celui-ci permettant de cheminer jusqu'aux bords de l'Ehn.

Stationnement

Sur la phase A, les surfaces de stationnement devront être aménagés de manière qualitative afin de conforter l'image de la zone. Ils devront être paysagers et valoriser l'usage des modes doux (végétalisation, démarcation des itinéraires piétons, stationnement cyclable de qualité, etc.). Dans une perspective de rationnalisation des surfaces dédiées au stationnement, la mutualisation sera autant que possible recherchée.

Principes paysagers et environnementaux

L'aménagement du site cherchera à composer un maillage vert au sein de l'opération au travers de l'aménagement de plusieurs espaces publics végétalisés formant un ensemble cohérent.

Le recul généré le long de la RD 422 (frange Ouest de la phase 1) devra être végétalisé dans le prolongement de celui existant sur la parcelle au Nord. Celui-ci devra être planté par des plantations denses visant à atténuer les vues sur la zone et à limiter l'impact des constructions depuis cet axe.

En limites Sud et Est de périmètre, une frange végétale multistrate de minimum 10 mètres d'épaisseur, constituée d'essences variées et locales, sera réalisée pour ménager l'intégration paysagère de la zone et la perception dans le grand paysage. La mise en place d'une haie permettra également de limiter les conflits d'usage entre l'aire d'accueil des gens du voyage et les activités agricoles limitrophes.

De manière générale, la végétation existante d'intérêt devra être intégrée dans la conception du projet et être préservée autant que possible. En cas de plantations nouvelles, les essences végétales choisies devront être variées, non allergène et locales (se référer à la palette végétale annexée au règlement).

Les aménagements paysagers et les stationnements devront privilégier les revêtements perméables.

Réseaux

En l'état le réseau d'eau potable existant à proximité du site ne permet pas d'assurer la défense incendie. Aussi il pourra être imposé aux projets de prévoir des mesures compensatoires.

OBERNAI

OAP - Rue de Selestat (O_OAP_8)

// SITE ET SITUATION

Extrait du zonage

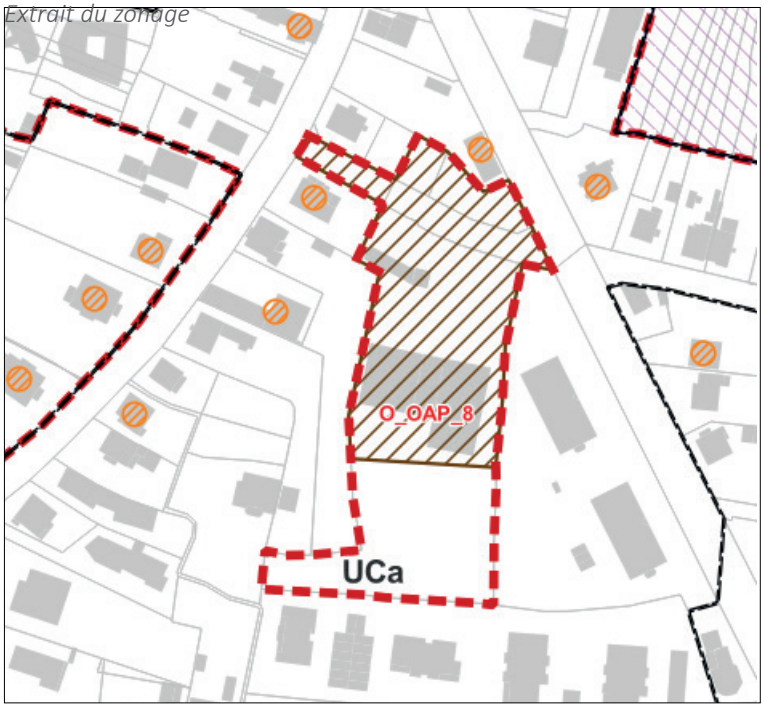




Tableau des risques et nuisances principaux présents sur le secteur	
Aléa inondation	**(X)**
Sites et sols pollués	**√**
Retrait - gonflement des argiles	**(X)**
Risques technologiques	**(X)**
Radon	**√**
Coulée d'eaux boueuses	**(X)**
Bruit	**(X)**
Archéologie préventive	
Zone d'archéologie préventive	**(X)**

ENJEUX :

- Encadrer la reconversion d'un site en zone urbaine de 0.7 ha actuellement occupé par une activité de négociant en fioul
- Maintenir et valoriser les espaces boisés d'intérêt existants
- Organiser la desserte du site et son articulation avec le tissu viaire existant
- Préserver les liaisons douces existantes et assurer leur continuité

// Légende

Secteur soumis à OAP

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

- Espace destiné à du logements individuels et/ou groupé
- Espace destiné à du logement intermédiaires et/ou collectifs
- Espace destiné à des activités économiques
- (1) Espace dédié à un usage spécifié dans le schéma et le corps du texte des OAP
- Espace naturel ou jardiné public ou privé à créer ou préserver (espace vert, transition végétale, etc.)
- Espace naturel ou jardiné public à créer ou préserver (espace vert, transition végétale, etc.)
- P Positionnement préférentiel d'un espace de stationnement
- Positionnement préférentiel pour un espace publ ou collectif aménagé (placette, square, espace ve etc.)
- Positionnement préférentiel pour une aire de jeu
- Positionnement préférentiel pour une zone de détente aménagée
- Espace dédié à l'accueil de la nouvelle maison de santé
- Espace dédié à la mise en place d'une offre en logemer dédiés aux séniors

ORIENTATIONS LIEES A L'IMPLANTATION ET A LA FORME URBAINE

- Assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines
  (jardin, haie vive multistrate, etc)
- Implantation spécifique
  orientation de la toiture ou du bâti
- Ligne de recul ou d'implantation du bâti par rapport à l'espace public
- Cône de vue à préserver / valoriser
- Bâtiment existant destiné à être préservé (rénovation, reconversion, ...)
- Bâtiment existant à démolir

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Maintenir voire renforcer les espaces boisées existants
  (excepté pour les besoins en accès, circulations, si précisé dans le corps de texte de l'OAP)
- Arbre(s) remarquable(s) à conserver
- Alignement d'arbres à créer
- Arborer l'espace
- Frange urbaine végétalisée à créer (haie vive multistrates)
- Talus à prendre en compte dans l'aménagement
- Elément spécifique à préserver (murets, talus, etc
- Secteur à tendance humide ou récupérant les eau de pluie par ruissellement
- Fossé à conserver / Noue à prévoir

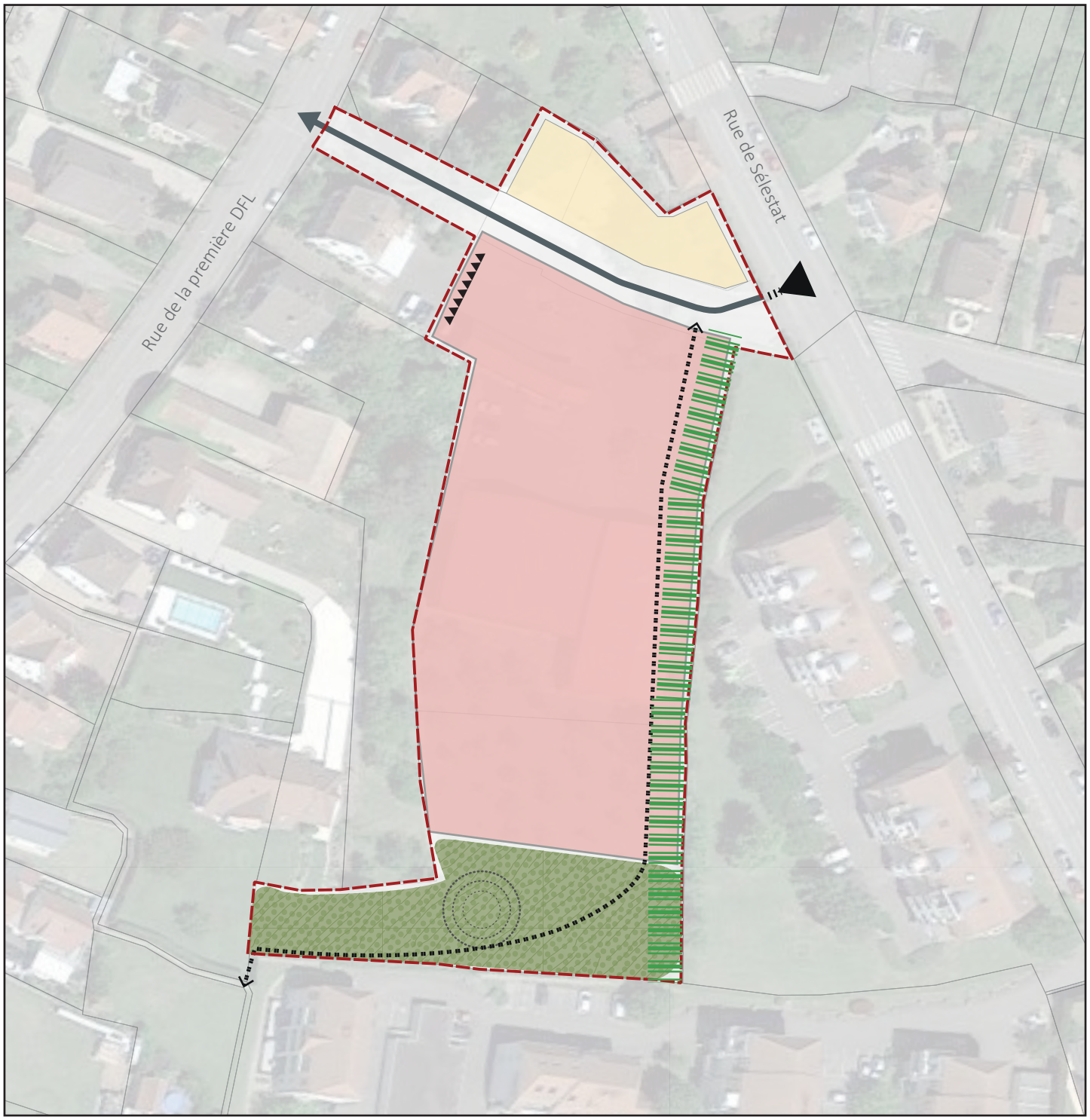
ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

- Voirie de desserte structurante/principale
- Voirie secondaire
- Liaison douce
  (Voie mixte, piste cyclable, voie piétonne)
- Passerelle existante à considérer dans l'organisation du maillage doux/viaire
- Emplacement de la voie à préciser en phase projet selon tracés proposés
- Amorce de desserte complémentaire
- Amorce de liaison douce complémentaire
- Accès à créer
- Aire de retournement

// Orientations d'aménagement et de Programmation

CONDITIONS GENERALES D'URBANISATION DU SECTEUR :

_Surface concernée : 0.7 ha
_Type de potentiel foncier : densification
_Echéancier d'ouverture à l'urbanisation : urbanisable dès approbation du PLUi-H
_Seuil d'ouverture à l'urbanisation : non concerné (zone U)
_Nombre de logements estimés : environ 25 logements
_Vocation du site et programmation : logements collectifs
_Part de logements aidés : se référer au règlement écrit et graphique



Les aménagements devront respecter les dispositions du règlement écrit et graphique du PLUi-H et être compatibles avec les OAP thématiques, les orientations de la partie ***I. Préambule*** du présent document ainsi qu'avec les orientations de la présente OAP sectorielle.

Typologie d'habitat et programmation

L'OAP vise à encadrer la reconversion du secteur occupé par une activité économique de négociant de fioul vers du logement collectif.

Pollution potentielle du sol

L'activité économique existante ayant pu générer une pollution du sol, les porteurs de projets seront tenus de vérifier que les usages du sol envisagés sont compatibles avec l'état sanitaire du site.

Armature urbaine et insertion architecturale

D'une manière générale, les nouvelles constructions devront chercher à reprendre les codes architecturaux environnants afin de s'intégrer harmonieusement au tissu bâti en recherchant une continuité de forme, de gabarit, d'implantation avec le tissu urbain existant.

La conception des modénatures des nouvelles constructions reprendra les formes de toitures, proportions des ouvertures, dessins de menuiseries, effets d'encadrement et de socle, palette de matériaux et teintes observés sur les villas repérées au titre du L151-19 du code de l'Urbanisme le long de la rue de la 1ère DFL.

Les pentes de toitures des constructions principales et des annexes comporteront au moins 2 pans.

Ain de maintenir une densité raisonnée, le gabarit des constructions devra se limiter à "rez-de-chaussée + 2 niveaux" maximum.

Au Sud du secteur, un espace sera réservé au maintien d'un poumon vert arboré en pleine terre.

Principes d'accès, de desserte et aménagement des abords

Le site du projet sera accessible depuis la rue de Sélestat. La desserte interne de l'opération s'organisera principalement autour d'une voie Est-Ouest en sens-unique à réaliser au Nord du site permettant de relier la rue de la Première DFL en sens unique.

Cette voie devra intégrer un trottoir d'1.4 mètres minimum ainsi que des plantations. Elle devra respecter le schéma de principe énoncé ci-dessous et être cohérent avec la fonction de desserte.

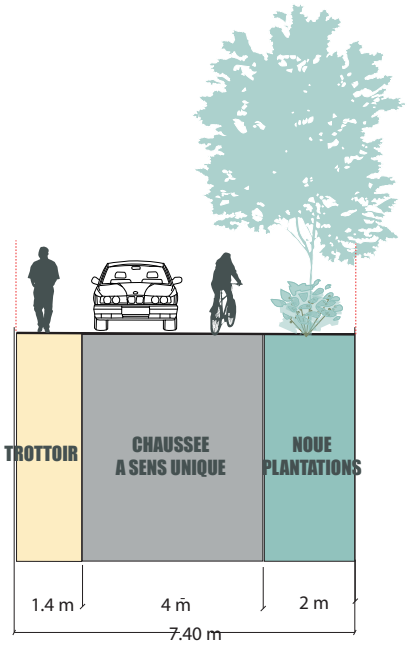
Le traitement de la voie répondra aux critères réglementaires et d'aspect d'une zone de rencontre. L'entrée de cette zone sera annoncée par une signalisation et l'ensemble de la zone sera aménagé de façon cohérente avec la limitation de vitesse à 20Km/h et de telle sorte à garantir la priorité des piétons et la bonne cohabitation de l'ensemble des modes de déplacement au sein des mêmes espaces.

Cet axe pourra être complétée par des voies de desserte locale des lots.

De manière générale, l'organisation des opérations devra éviter les fonctionnements en impasse en favorisant les bouclages. Les éventuelles impasses devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères d'effectuer aisément un demi-tour.

En complément des voies circulées, un cheminement doux devra être crée à partir de la voie structurante Nord

jusqu'au droit Sud-Ouest du site, afin de permettre sa connexion utlérieure avec le sentier existant au Sud. Ce cheminement sera à positionner en fonction des contraintes et caractéristiques du projet.



Plateforme de voie traversante Est-Ouest : largeur de 7.40 m

Stationnement

Le projet devra organiser le besoin en stationnement visiteurs à l'entrée du site et à proximité des logements les plus denses. Leur aménagement qualitatif participera à la qualité paysagère du quartier.

Principes paysagers et environnementaux

L'aménagement du site cherchera à composer un maillage vert au sein de l'opération au travers de l'aménagement de plusieurs espaces végétalisés qui doivent former un ensemble cohérent . Egalement, il s'agira de préserver un poumon vert au Sud de l'opération en s'appuyant sur les boisements et les éléments végétaux d'intérêt existants.

En limites Est, il s'agira de traiter la transition avec le tissu urbanisé voisin au travers d'une frange végétalisée de 10 mètres d'épaisseur minimum, constituée d'une haie d'essences variées et locales. De manière générale, l'opération devra veiller à assurer une transition végétale harmonieuse avec le tissu résidentiel environnant.

L'opération devra réaliser un accompagnement végétalisé du maillage viaire, notamment par la plantation d'arbres. Cet accompagnement végétal pourra intégrer les dispositifs de gestion des eaux de pluie nécessaires (fossés, noues, bassins de rétention...).

De manière générale, la végétation existante d'intérêt devra être intégrée dans la conception du projet et être préservée autant que possible. En cas de plantations nouvelles, les essences végétales choisies devront être variées, non allergène et locales (se référer à la palette végétale annexée au règlement).

Les aménagements paysagers et les stationnements devront privilégier les revêtements perméables.

OBERNAI

OAP - Les remparts (O_OAP_9)

// SITE ET SITUATION

Extrait du zonage

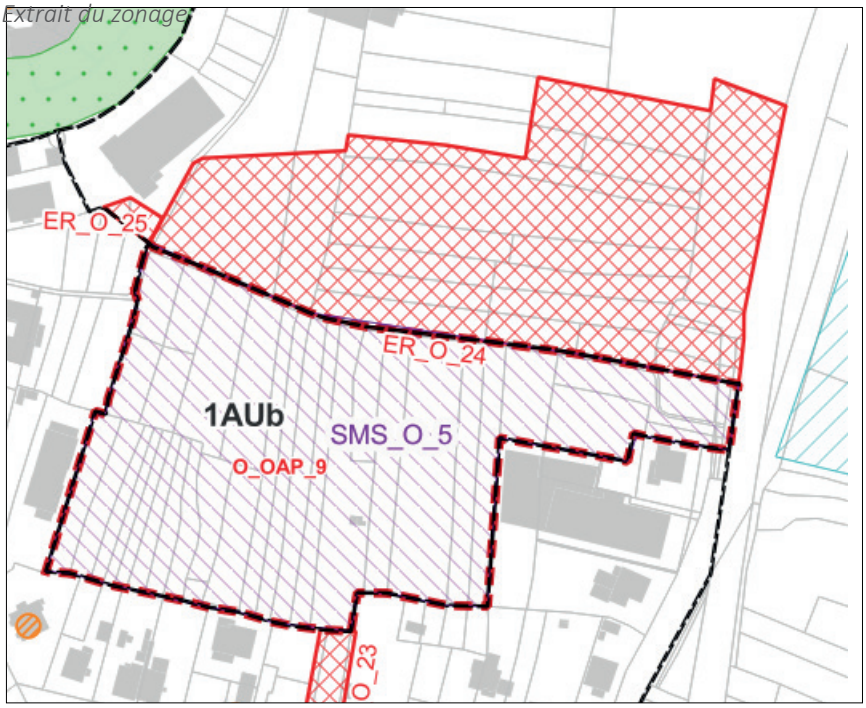




Tableau des risques et nuisances principaux présents sur le secteur	
Aléa inondation	**(X)**
Sites et sols pollués	**(X)**
Retrait - gonflement des argiles	**√** *Aléa faible et moyen*
Risques technologiques	**(X)**
Radon	**√**
Coulée d'eaux boueuses	**(X)**
Bruit	**(X)**
Archéologie préventive	
Zone d'archéologie préventive	**(X)**

ENJEUX :

- Encadrer l'urbanisation d'un secteur stratégique situé à proximité directe du centre ancien
- Articuler le projet dans son contexte urbain : organisation et orientation du bâti en écho avec la zone d'équipements des remparts, desserte et maillage viaire, porosité fonctionnelle de l'opération et place importante à donner aux modes doux, ...
- Assurer une bonne intégration du projet dans l'environnement patrimonial environnant

// Légende

Secteur soumis à OAP

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

- Espace destiné à du logements individuels et/ou groupé
- Espace destiné à du logement intermédiaires et/ou collectifs
- Espace destiné à des activités économiques
- (1) Espace dédié à un usage spécifié dans le schéma et le corps du texte des OAP
- Espace naturel ou jardiné public ou privé à créer ou préserver (espace vert, transition végétale, etc.)
- Espace naturel ou jardiné public à créer ou préserver (espace vert, transition végétale, etc.)
- P Positionnement préférentiel d'un espace de stationnement
- Positionnement préférentiel pour un espace publ ou collectif aménagé (placette, square, espace ve etc.)
- Positionnement préférentiel pour une aire de jeu
- Positionnement préférentiel pour une zone de détente aménagée
- Espace dédié à l'accueil de la nouvelle maison de santé
- Espace dédié à la mise en place d'une offre en logemer dédiés aux séniors

ORIENTATIONS LIEES A L'IMPLANTATION ET A LA FORME URBAINE

- Assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines
  (jardin, haie vive multistrate, etc)
- Implantation spécifique
  orientation de la toiture ou du bâti
- Ligne de recul ou d'implantation du bâti par rapport à l'espace public
- Cône de vue à préserver / valoriser
- Bâtiment existant destiné à être préservé (rénovation, reconversion, ...)
- Bâtiment existant à démolir

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Maintenir voire renforcer les espaces boisées existants
  (excepté pour les besoins en accès, circulations, si précisé dans le corps de texte de l'OAP)
- Arbre(s) remarquable(s) à conserver
- Alignement d'arbres à créer
- Arborer l'espace
- Frange urbaine végétalisée à créer (haie vive multistrates)
- Talus à prendre en compte dans l'aménagement
- Elément spécifique à préserver (murets, talus, etc
- Secteur à tendance humide ou récupérant les eau de pluie par ruissellement
- Fossé à conserver / Noue à prévoir

ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

- Voirie de desserte structurante/principale
- Voirie secondaire
- Liaison douce
  (Voie mixte, piste cyclable, voie piétonne)
- Passerelle existante à considérer dans l'organisation du maillage doux/viaire
- Emplacement de la voie à préciser en phase projet selon tracés proposés
- Amorce de desserte complémentaire
- Amorce de liaison douce complémentaire
- Accès à créer
- Aire de retournement

// Orientations d'aménagement et de Programmation

CONDITIONS GENERALES D'URBANISATION DU SECTEUR :

_Surface concernée : 1.5 ha
_Type de potentiel foncier : mutation
_Echéancier d'ouverture à l'urbanisation : urbanisable dès approbation du PLUi-H
_Seuil d'ouverture à l'urbanisation : totalité de la zone IAU
_Densité brute minimale: 85 log/ha (soit une densité nette de 105 logements/ha)
_Nombre de logements estimés : environ 130 logements
_Vocation du site et programmation : logements intermédiaires et/ou collectifs
_Part de logements aidés : 25 %



Les aménagements devront respecter les dispositions du règlement écrit et graphique du PLUi-H et être compatibles avec les OAP thématiques, les orientations de la partie ***I. Préambule*** du présent document ainsi qu'avec les orientations de la présente OAP sectorielle.

Phasage

La zone est urbanisable dès approbation du PLUi dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble unique pour en garantir la cohérence.

Typologie d'habitat et programmation

L'aménagement du site vise à requalifier un secteur stratégique, localisé à proximité du centre ancien d'Obernai et de la gare, le long des remparts. A cette fin, le projet devra viser à asseoir son rôle central dans la structuration et le fonctionnement de la ville. Il s'agira également de structurer l'espace en lien avec l'évolution des équipements prévus au Nord du secteur (salle des fêtes, Halle Gruber, remparts, aire dédiée aux campings cars, parking public, ...).

Il s'agira de prévoir une opération de logements proposant une certaine densité en lien avec le positionnement stratégique du secteur (habitat intermédiaire et collectif). Ainsi, la densité brute attendue sera d'environ 85 logements à l'hectare (correspondant à environ 130 logements).

La part de logements aidés est fixée à 25 % des nouveaux programmes de logements prévus dans la zone.

Armature urbaine et insertion architecturale

Les nouvelles constructions devront chercher à reprendre les codes architecturaux traditionnels afin de s'intégrer harmonieusement au tissu bâti patrimonial. Compte tenu de l'environnement du site, en covisibilité avec les remparts historiques et l'espace public de la Halle Gruber, le volet architectural et paysager du projet devra être particulièrement travaillé.

Notamment, les densités les plus fortes devront être positionnées en partie Nord du site. Les façades principales en limite Nord du secteur devront être orientées vers l'espace public ouvert des remparts pour constituer un front bâti qualitatif.

Il conviendra de privilégier l'implantation des formes intermédiaires en limite Sud pour assurer une transition douce avec le tissu urbain existant.

Afin d'assurer qualité et cadre de vie au projet, le gabarit des constructions se limitera au maximum à « Rez-de-chaussée +1+ combles».

Le projet devra faire une place à la végétalisation en pleine terre et les revêtements perméables seront à favoriser autant que possible.

Principes d'accès, de desserte et aménagement des abords

Le site sera désservi à termes par une voie structurante orientée Nord-Sud depuis la rue Clémenceau et jusqu'à une voie à créer au sein de l'emplacement réservé existant en limite Nord du site.

En l'absence de possibilité de réaliser à court terme un bouclage vers le Nord, une voirie secondaire pourra être organisée en direction de la rue de l'abbé Oesterle, permettant d'assurer un bouclage au sein du site.

Pour des raisons de sécuité, les accès et sorties sur la rue de Sélestat ne seront pas admis.

Le bouclage interne pourra être renforcé par des voies secondaires permettant la desserte locale des lots.

Cheminements doux (piétons, cycles) :

Compte tenu de son positionnement à proximité immédiate du centre-ville et d'équipements publics, le projet devra faire une large place aux modes doux. Notamment, deux axes doux strucuturants devront être aménagés : un axe Est-Ouest (rue de l'abbé Oesterle / salle des fêtes/remparts) et un axe Nord-Sud, en appui de la voie structurante à créer.

A cette fin, le maillage viaire devra faire une large place aux modes doux afin de conforter le rôle urbain du secteur. Le long de la voie structurante à créer, une transition végétale dotée de cheminements pour les piétons et les cycles devra être aménagée.

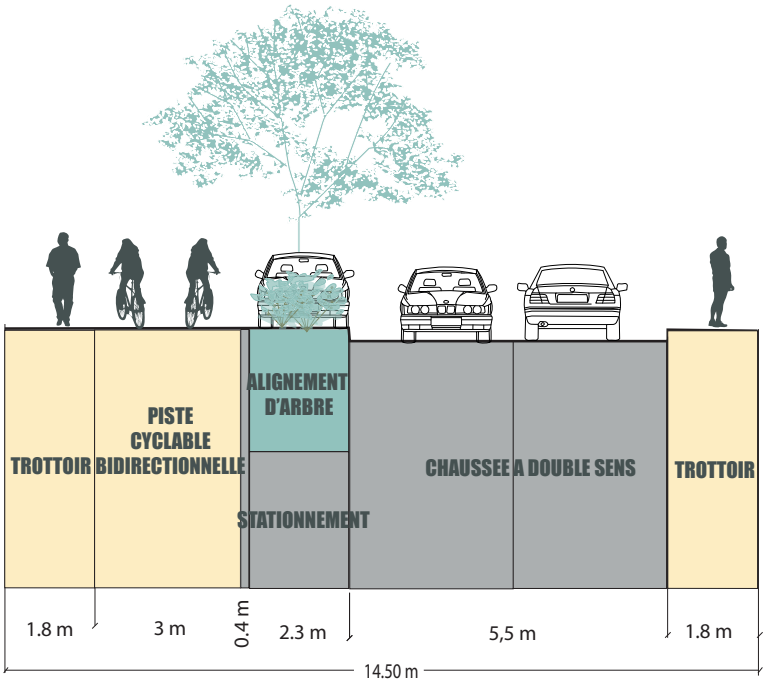
Par ailleurs, de nombreux sentiers piétons sont préexistants au sein et autour du site, le projet devra veiller à en assurer la connexion et la continuité.

Enfin, un réseau interne de cheminements doux secondaires pourra être organisé pour conforter la perméabilité de l'opération. Ceux-ci seront à positionner en fonction des contraintes de projet.

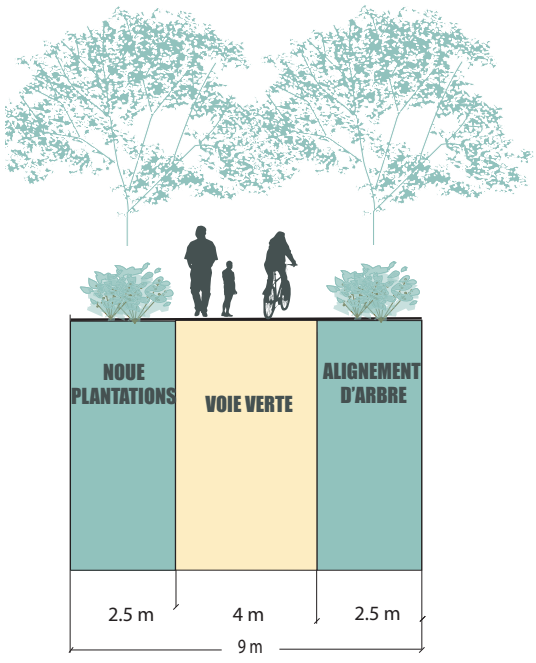
Le gabarit des voies devra respecter les schémas de principes énoncés ci-dessous et être cohérent avec la fonction de desserte.

Les revêtements des trottoirs et des pistes cyclables présenteront un albédo élevé. Seront à privilégier des sols en stabilisé ou en pavés clairs à joints drainants pour les trottoirs et des enrobés beiges pour les pistes cyclables, selon le profil mis en oeuvre dans la commune (avenue des Charmes, rue du Maréchal Juin par exemple).

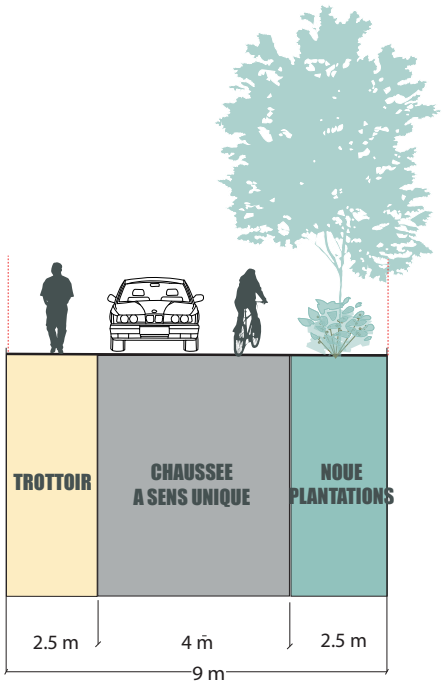
De manière générale, l'organisation de l'opération devra éviter les fonctionnements en impasse en favorisant les bouclages. Les éventuelles impasses devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères d'effectuer aisément un demi-tour.



Voie Nord-Sud structurante : largeur totale de 14.50 m



Profil de voie verte Est-Ouest : largeur totale de 9 m



Voie secondaire sens-unique (zone de rencontre) : largeur totale de 9 m

Stationnement

La voie structurante devra comporter du stationnement latéral public, en alternance avec les accès aux parcelles, les espaces verts et fosses de plantation.

Pour le stationnement privé, les projets devront favoriser du stationnement en sous-sol sauf stationnement visiteur afin de ménager des espaces non bâtis de qualités à destination urbaineet paysagère.

Principes paysagers et environnementaux

L'aménagement du site cherchera à composer un maillage vert au sein de l'opération, intégrant la plantations d'arbres à haute tige, notamment dans l'objectif d'optimiser le confort thermique des usagers. Ce maillage vert sera à formaliser au travers de l'aménagement de plusieurs espaces publics et privés qui doivent former un ensemble cohérent. Les espaces de stationnements aériens devront être végétalisés de manière à ce qu'ils participent à l'amélioration paysagère du quartier.

En limites Nord et Est du site, une frange végétalisée devra permettre de traiter la transition entre l'opération et l'espace public des remparts d'une part, et les batiments existants d'autre part. Les essences choisies devront préserver les ouvertures visuelles vers la zone d'équipements (halle Gruber, salle des fêtes) et le centre historique.

L'opération devra réaliser un accompagnement végétalisé du maillage viaire notamment par la plantation d'arbres à moyen/grand développement. Cet accompagnement végétal pourra intégrer des dispositifs de gestion des eaux de pluie (fossés, noues, bassins de rétention...).

De manière générale, la végétation existante d'intérêt devra être intégrée dans la conception du projet et être préservée autant que possible. En cas de plantations nouvelles, les essences végétales choisies devront être variées, non allergène et locales (se référer à la palette végétale annexée au règlement écrit du PLUi-H).

Une limitation de l'imperméabilisation du site devra être recherchée. A cette fin, les aménagements paysagers et d'agrément devront autant que possible favoriser la pleine terre. Les espaces pour les modes doux et les stationnements devront privilégier les revêtements perméables.

Gestion des déchets

Un espace pour une borne biodéchet devra être prévu. Cet espace devra avoir une emprise de 1x1m minimum et être directement accessible depuis la voie structurante.

OBERNAI

OAP - La Haul (O_OAP_10)

// SITE ET SITUATION

Extrait du zonage

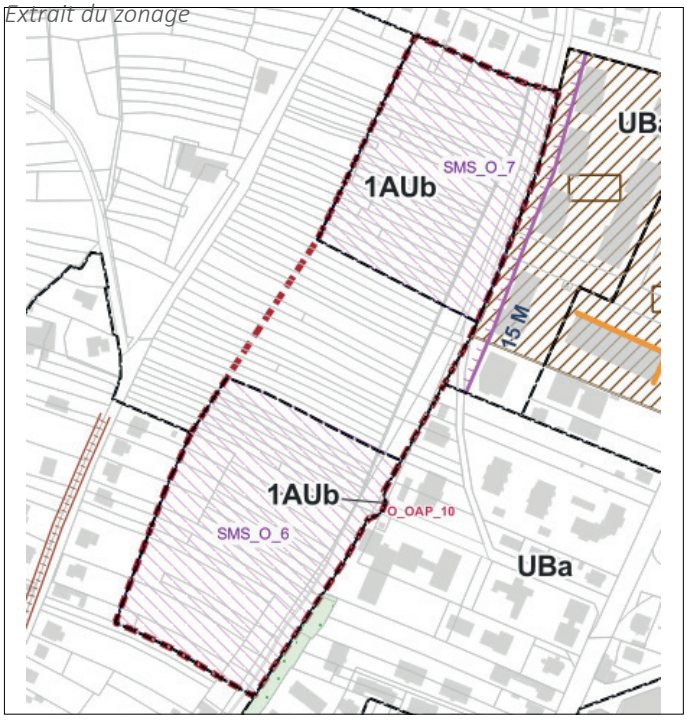




Tableau des risques et nuisances principaux présents sur le secteur	
Aléa inondation	**(X)**
Sites et sols pollués	**(X)**
Retrait - gonflement des argiles	√ *Aléa moyen*
Risques technologiques	**(X)**
Radon	√
Coulée d'eaux boueuses	**(X)**
Bruit	**(X)**
Archéologie préventive	
Zone d'archéologie préventive	**(X)**

ENJEUX :

- Organiser l'urbanisation d'un secteur enclavé et contraint par une topographie marquée
- Connecter l'opération au tissu urbain existant (maillage viaire et liaisons douces y compris voie verte passant en contre-bas du site)
- Préserver les vues sur le paysage viticole
- Préserver les espaces dédiés à la culture de la vigne
- Travailler les limites de l'opération et organiser les morphologies urbaines pour assurer des transitions douces avec le tissu urbain environnant

// Légende

Secteur soumis à OAP

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

Espace destiné à du logements individuels et/ou groupé

Espace destiné à du logement intermédiaires et/ou collectifs

Espace destiné à des activités économiques

(1) Espace dédié à un usage spécifié dans le schéma et le corps du texte des OAP

Espace naturel ou jardiné public ou privé à créer ou préserver (espace vert, transition végétale, etc.)

Espace naturel ou jardiné public à créer ou préserver (espace vert, transition végétale, etc.)

P Positionnement préférentiel d'un espace de stationnement

Positionnement préférentiel pour un espace publ ou collectif aménagé (placette, square, espace ve etc.)

Positionnement préférentiel pour une aire de jeu

Positionnement préférentiel pour une zone de détente aménagée

Espace dédié à l'accueil de la nouvelle maison de santé

Espace dédié à la mise en place d'une offre en logemer dédiés aux séniors

ORIENTATIONS LIEES A L'IMPLANTATION ET A LA FORME URBAINE

Assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines
(jardin, haie vive multistrate, etc)

Implantation spécifique
orientation de la toiture ou du bâti

Ligne de recul ou d'implantation du bâti par rapport à l'espace public

Cône de vue à préserver / valoriser

Bâtiment existant destiné à être préservé (rénovation, reconversion, ...)

Bâtiment existant à démolir

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

Maintenir voire renforcer les espaces boisées existants
(excepté pour les besoins en accès, circulations, si précisé dans le corps de texte de l'OAP)

Arbre(s) remarquable(s) à conserver

Alignement d'arbres à créer

Arborer l'espace

Frange urbaine végétalisée à créer (haie vive multistrates)

Talus à prendre en compte dans l'aménagement

Elément spécifique à préserver (murets, talus, etc

Secteur à tendance humide ou récupérant les eau de pluie par ruissellement

Fossé à conserver / Noue à prévoir

ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

Voirie de desserte structurante/principale

Voirie secondaire

Liaison douce
(Voie mixte, piste cyclable, voie piétonne)

Passerelle existante à considérer dans l'organisation du maillage doux/viaire

Emplacement de la voie à préciser en phase projet selon tracés proposés

Amorce de desserte complémentaire

Amorce de liaison douce complémentaire

Accès à créer

Aire de retournement

CONDITIONS GENERALES D'URBANISATION DU SECTEUR :

_Surface totale : 5.5 ha , dont 4.2 ha en zone IAU

_Type de potentiel foncier : Extension

_Echéancier d'ouverture à l'urbanisation : urbanisable dès approbation du PLUi

_Seuil d'ouverture à l'urbanisation : totalité de chaque phase définie à l'OAP

_Densité brute minimale (surface totale) : 75 lgts /ha sur la zone IAU (soit une densité nette de 95 lgts /ha)

_Nombre de logements estimés : environ 320 logements

_Vocation du site et programmation : logements ou hébérgements collectifs

_Part de logements aidés : 75% minimum sur la phase A, 35% sur la phase B



(1*) : Espace dédié au maintien des vignes existantes

Les aménagements devront respecter les dispositions du règlement écrit et graphique du PLUi-H et être compatibles avec les OAP thématiques, les orientations de la partie ***I. Préambule*** du présent document ainsi qu'avec les orientations de la présente OAP sectorielle.

Phasage

Le site est urbanisable dès approbation du PLUi en deux tranches maximum correspondant chacune à une phase définie à l'OAP. Ces deux phases ne sont pas conditionnées entre elles, l'aménagement de l'une pouvant intervenir avant ou après l'autre, ou concomitamment.

Programmation

La zone est destinée à accueillir du logement et des hébergements spécialisés sous forme collective sur son ensemble, en écho aux formes collectives denses présentes sur la zone adjacente rues du Foyer, de Pully et de Gengenbach, et en réponse à plusieurs enjeux et contraintes (proximité de la gare à moins de 500 mètres, topographie marquée nécessitant une approche d'ensemble, ...).

Phase A :

La phase A est destinée à accueillir une opération de logements/hébergements spécialisés (senior, jeunes travailleurs, etc.) de 150 logements/hébergements minimum (75 % aidés) avec une prédominance de 2 et 3 pièces. En complément, elle pourra accueillir maximum 50 logements complémentaires.

Phase B :

La phase B est destinée à accueillir environ 120 logements, correspondant à une densité brute de 40 logements à l'hectare environ. La part de logements aidés y est fixée à 35 % des nouveaux programmes de logements prévus dans la zone.

Armature urbaine et insertion architecturale

Le site présente une topographie marquée en pente qui conditionne son aménagement (enjeux techniques, de desserte et paysagers).

La volumétrie et l'implantation des constructions devra permettre de répondre aux objectifs suivants :

- création et maintien de fenêtres paysagères régulières à la fois depuis le bas du site (rue de la colline et voie verte), mais aussi depuis le haut du site / rue de la Montagne où passe le sentier viticole.

- insertion du bâti dans la pente, en préservant la topographie générale du site et en limitant les mouvements de déblais et remblais.

- limitation de l'impact visuel de l'opération depuis les points hauts en prévoyant l'installation des constructions les plus hautes en partie basse du secteur et en mettant en oeuvre des toitures terrasses végétalisées.

- maintien d'un espace central en vignes pour préserver un cône de vue principal.

D'une manière générale, les nouvelles constructions devront chercher à s'intégrer harmonieusement au tissu bâti environnant, en recherchant une continuité de forme, de gabarit et d'implantation avec le tissu urbain existant.

Au sein de la phase A, le parti architectural des constructions sera unitaire. Il s'inscrira harmonieusement avec le bâti d'inspiration traditionnelle immédiatement environnant, selon une réinterprétation contemporaine des formes anciennes portant notamment sur l'échelle des volumes bâtis, la composition des façades, la palette de matériaux. Les toitures à pentes seront privilégiées pour les volumes principaux visibles depuis des voies

existantes.

Au sein de la phase B, afin de faire écho à la résidence des rues de Pully et de Gengenbach, un aspect résolument contemporain des constructions sera privilégié. Le parti architectural sera unitaire et cherchera à établir, par le rythme et l'assemblage des volumes bâtis, par la palette limitée de matériaux mis en oeuvre et par la relation des logements avec leurs prolongements extérieurs, un lien étroit avec le paysage viticole environnant.

En limite Nord de la phase B, afin d'assurer une transition douce avec le tissu urbain voisin, il s'agira de prévoir du logement collectif de gabarit "rez-de-chaussée + 2 niveaux" maximum.

Dans tous les cas, les gabarits des constructions ne devront se limiter à "Rez-de-chaussée + 3 niveaux" maximum.

Coulée verte rue de la Colline / voie verte :

Le projet s'articule autour d'une coulée verte centrale longeant le site en partie basse faisant écho à l'opération miroir réalisée à l'Est de la rue de la Colline et de la voie verte.

Cette coulée verte sera constituée par une zone tampon végétalisée préservée tout le long du projet (le long de la rue de la Colline pour la phase B et le long de la coulée verte "voie verte" pour la phase A). A cette fin, une bande végétalisée et boisée devra être préservée et aménagée d'espaces d'agréments et de détente réguliers, notamment sur la phase A en lien avec la voie verte. Elle s'appuyera sur le talus naturel existant.

Pour conforter le front urbain de part et d'autre de la voie verte de la Colline, les bâtiments devront chercher à former un front bâti cohérent. A cette fin, l'organisation générale devra travailler une ligne d'implantation régulière et/ou adaptée aux particularités des séquences urbaines. Les façades principales des bâtiments devront être orientées vers la voie verte de la colline.

Les constructions nouvelles observeront un retrait d'au moins 15M par rapport à la voie verte de la Colline. Elles formeront un front discontinu, alternant bâti et non bâti et ménageant ainsi de multiples perméabilités entre la zone à urbaniser l'espace viticole et la coulée verte. L'opération d'ensemble mettra en valeur des fenêtres paysagères vers l'espace viticole.les constructions nouvelles observeront un retrait d'au moins 15M par rapport au chemin de Bischoffsheim. Elles formeront un front discontinu, alternant bâti et non bâti et ménageant ainsi de multiples perméabilités entre la zone à urbaniser et l'espace viticole. L'opération d'ensemble mettra en valeur des fenêtres paysagères vers l'espace viticole.

NB. : sur la phase A, il est à noter la présence d'une canalisation d'eau potable allant de la rue de la Montagne jusqu'à la rue du Foyer, comme indiquée au schéma. Celle-ci sera à prendre en compte dans la conception du projet.

Principes d'accès, de desserte et aménagement des abords

La desserte automobile de chacune des phases se fera de manière autonome, par :

- Accès unique au droit de la rue du Foyer pour la phase A,

- Deux accès à organiser dans la mesure du possible en bouclage pour la phase B : au droit de la rue de Pully et par la rue de la Colline en limite Nord de périètre.

Pour chacune des phases, la desserte interne sera à définir en phase projet en fonction des contraintes urbaines et topographiques identifiées. Afin d' éviter la création d'ouvrages de soutènement, de talus et de plateformes qui dénaturerait la pente naturelle du site et impacterait sa perméabilité, aucune voie de desserte ne pourra être implantées dans la moitié supérieure du secteur.

Le maillage viaire devra prendre en compte les modes doux (piétons, cycles) et sera limitée au maximum au profit d'un coeur d'ilôt sans voiture.

Cheminements doux :

Un réseau de cheminements piétons internes à chaque phase devra être assuré, notamment :

- La coulée verte devra intégrer un cheminement doux en contre-haut du talus a minima sur la phase B (en l'absence de voie verte) et si possible sur la phase A. En complément, des accès piétons et/ou cycles réguliers traversant le talus végétalisé devront être prévus vers la voie verte et la rue de la Colline.

- Un sentier piéton depuis chaque phase de l'opération devra être organisé au sein des périmètres de projet afin de permettre le raccordement à termes à la rue de la Montagne accueillant le sentier viticole :

- Phase A : le sentier pourra prendre appui sur la parcelle communale ou passe la canalisation d'eau,
- Phase B : le sentier pourra prendre appui sur les parcelles propriétés communales en contre-haut de la zone (section 70 n°37/38).

Stationnement

Le projet devra organiser le besoin en stationnement au sein de chaque phase. Leur aménagement qualitatif participera à l'amélioration paysagère du quartier. Le stationnement public et visiteurs devra se positionner préférentiellement sur le bas des secteurs pour en faciliter l'accessibilité.

Pour le stationnement privé, les projets devront favoriser du stationnement en sous-sol sauf stationnement visiteur afin de ménager des espaces non bâtis de qualités.

Principes paysagers et environnementaux

L'aménagement du site cherchera à composer un maillage vert au sein de le chaque phase, notamment en prévoyant :

- Une coulée verte végétalisée et arborée prenant appui sur le talus entre la rue de la colline/la voie verte et les sites de projet.

- En limites Nord et Sud de zone, il s'agira de traiter les transitions avec le tissu urbanisé voisin au travers d'une frange végétalisée constituée d'une haie d'essences variées et locales et/ou de jardins plantés.

Au sein de ces espaces végétalisés, une végétation en place est existante (vergers, boisements, arbres à moyen/grand développement, ...). La végétation existante d'intérêt devra être intégrée dans la conception du projet et être préservée autant que possible. En cas de plantations nouvelles, les essences végétales choisies devront être variées, non allergène et locales (se référer à la palette végétale annexée au règlement écrit du PLUi-H).

Par ailleurs, l'opération devra réaliser un accompagnement végétalisé du maillage viaire (ex.massifs, arbres en pleine terre, ...). Cet accompagnement végétal pourra intégrer des dispositifs de gestion des eaux de pluie (fossés, noues, bassins de rétention...).

Les aménagements paysagers et les stationnements devront privilégier les revêtements perméables.

Gestion des déchets

Sur la phase A, un espace pour une borne biodéchet devra être prévu. Cet espace devra avoir une emprise de 1x1m minimum et être directement accessible depuis une voie publique.

OBERNAI

OAP - ZA du Thal (O_OAP_11)

Extrait du zonage

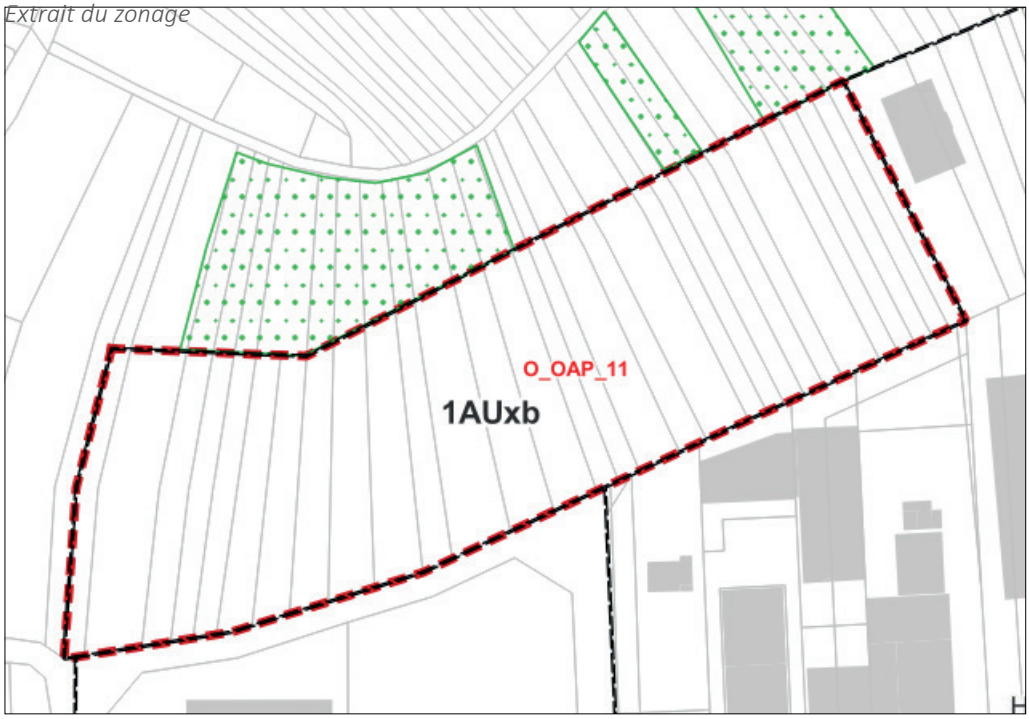


Tableau des risques et nuisances principaux présents sur le secteur	
Aléa inondation	**(X)**
Sites et sols pollués	**(X)**
Retrait - gonflement des argiles	√ *Aléa moyen*
Risques technologiques	**(X)**
Radon	√
Coulée d'eaux boueuses	√ *Risque faible*
Bruit	**(X)**
Archéologie préventive	
Zone d'archéologie préventive	**(X)**

ENJEUX :

- Inscrire l'extension du parc d'activités du Thal dans la continuité de l'existant en matière de qualité urbaine, d'insertion architecturale et paysagère
- Travailler l'approche paysagère et les franges urbaines en accord avec la zone naturelle de vergers au Nord du secteur
- Organiser la desserte des lots enclavés à l'Est

// Légende

Secteur soumis à OAP

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

- Espace destiné à du logements individuels et/ou groupé
- Espace destiné à du logement intermédiaires et/ou collectifs
- Espace destiné à des activités économiques
- (1) Espace dédié à un usage spécifié dans le schéma et le corps du texte des OAP
- Espace naturel ou jardiné public ou privé à créer ou préserver (espace vert, transition végétale, etc.)
- Espace naturel ou jardiné public à créer ou préserver (espace vert, transition végétale, etc.)
- P Positionnement préférentiel d'un espace de stationnement
- Positionnement préférentiel pour un espace publ ou collectif aménagé (placette, square, espace ve etc.)
- Positionnement préférentiel pour une aire de jeu
- Positionnement préférentiel pour une zone de détente aménagée
- Espace dédié à l'accueil de la nouvelle maison de santé
- Espace dédié à la mise en place d'une offre en logemer dédiés aux séniors

ORIENTATIONS LIEES A L'IMPLANTATION ET A LA FORME URBAINE

- Assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines
  (jardin, haie vive multistrate, etc)
- Implantation spécifique
  orientation de la toiture ou du bâti
- Ligne de recul ou d'implantation du bâti par rapport à l'espace public
- Cône de vue à préserver / valoriser
- Bâtiment existant destiné à être préservé (rénovation, reconversion, ...)
- Bâtiment existant à démolir

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Maintenir voire renforcer les espaces boisées existants
  (excepté pour les besoins en accès, circulations, si précisé dans le corps de texte de l'OAP)
- Arbre(s) remarquable(s) à conserver
- Alignement d'arbres à créer
- Arborer l'espace
- Frange urbaine végétalisée à créer (haie vive multistrates)
- Talus à prendre en compte dans l'aménagement
- Elément spécifique à préserver (murets, talus, etc
- Secteur à tendance humide ou récupérant les eau de pluie par ruissellement
- Fossé à conserver / Noue à prévoir

ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

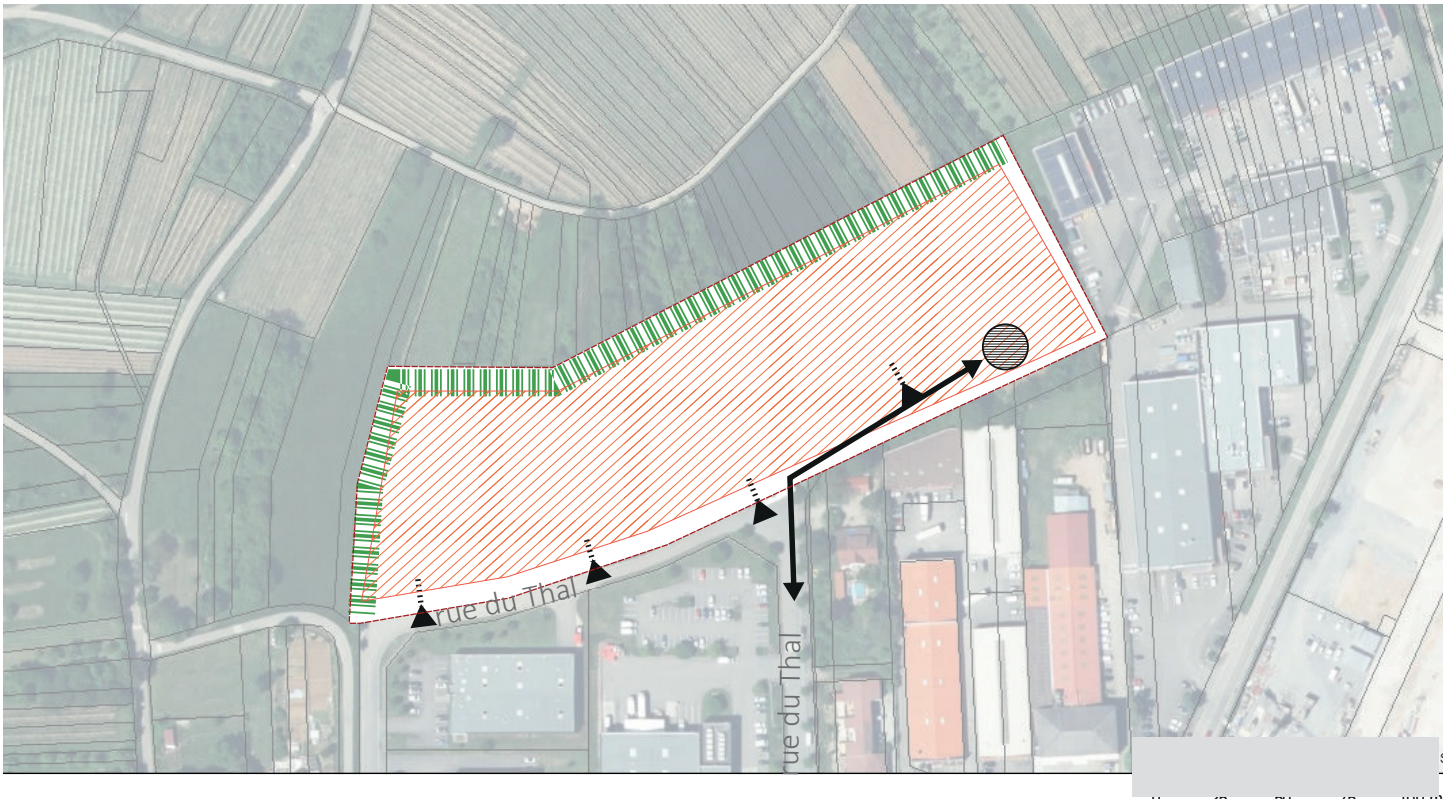
- Voirie de desserte structurante/principale
- Voirie secondaire
- Liaison douce
  (Voie mixte, piste cyclable, voie piétonne)
- Passerelle existante à considérer dans l'organisation du maillage doux/viaire
- Emplacement de la voie à préciser en phase projet selon tracés proposés
- Amorce de desserte complémentaire
- Amorce de liaison douce complémentaire
- Accès à créer
- Aire de retournement

// Orientations d'aménagement et de Programmation

CONDITIONS GENERALES D'URBANISATION DU SECTEUR :

_Surface (1AU) : 2.5 ha

_Type de potentiel foncier : Extension
_Echéancier d'ouverture à l'urbanisation : urbanisable dès approbation du PLUi
_Seuil d'ouverture à l'urbanisation : totalité de la zone IAU
_Vocation du site et programmation : activités économiques artisanales, industrielles et de services



Les aménagements devront respecter les dispositions du règlement écrit et graphique du PLUi-H et être compatibles avec les OAP thématiques, les orientations de la partie ***I. Préambule*** du présent document ainsi qu'avec les orientations de la présente OAP sectorielle.

Phasage

Le site est urbanisable dès approbation du PLUi dans le cadre d'une opération d'aménagement unique pour en assurer la cohérence d'ensemble.

Programmation

La zone est destinée à accueillir des activités économiques industrielles, artisanales et de service en continuité du parc d'activité du Thal existant.

Armature urbaine et insertion architecturale

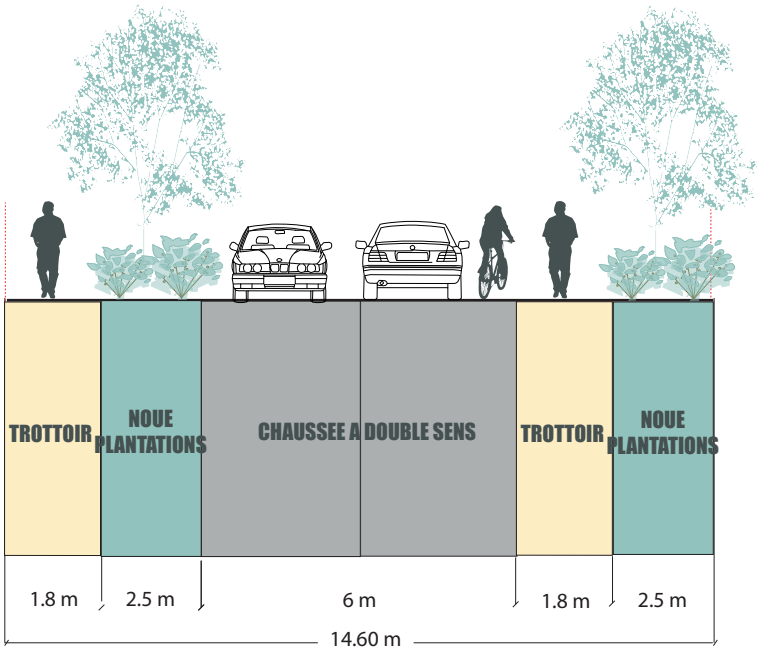
L'organisation du projet et les constructions devront s'inscrire dans la continuité du parc d'activités existant.

Afin d'assurer une uniformité dans la composition urbaine au sein du parc d'activités du Thal, l'implantation du bâti devra respecter un recul de 20 mètres depuis la rue du Thal. Celui-ci sera à aménager en espaces verts plantés en alternance avec les accès aux lots et les stationnements le cas échéant, dans la continuité de l'existant.

Principes d'accès, de desserte et aménagement des abords

La zone s'implante le long de la rue du Thal, par laquelle devra s'organiser les accès aux lots. Elle sera à configurer sur le principe du tronçon Sud de la rue du Thal.

Cette voirie devra se prolonger en partie Est du site afin de desservir les terrains encalvés, sous forme d'une impasse organisée en zone de rencontre avec une aire de retournement suffisamment dimensionnée pour permettre le demi-tour des poids-lourds. Le gabarit de cette impasse devra respecter le schéma de principe énoncé ci-dessous et être cohérent avec la fonction de desserte.



Profil de principe de la voie en impasse : largeur totale de 14.60 m

Principes paysagers et environnementaux

L’aménagement du site cherchera à composer un maillage vert au sein de l'opération, notamment en prévoyant :

- Des plantations sur la rue du Thal et de l'impasse, incluant des arbres à moyen/grand développement et des espaces de pleine terre. Cet accompagnement végétal pourra intégrer des dispositifs de gestion des eaux de pluie (fossés, noues, bassins de rétention...) conformément à la doctrine de gestion des eaux pluviales en region Grand-Est ;

- Une végétalisation des marges de recul des bâtiments sur le domaine privé, en alternance avec les accès aux lots et les espaces de stationnement ;

- En limite Nord de zone (future limite d'enveloppe urbaine), il s’agira de traiter les transitions avec les espces naturels de vergers au travers d’une frange végétalisée constituée d’une haie d’essences variées et locales et/ou de jardins plantés de minimum 10 mètres.

De manière générale, la végétation existante d'intérêt devra être intégrée dans la conception du projet et être préservée autant que possible. En cas de plantations nouvelles, les essences végétales choisies devront être variées, non allergène et locales (se référer à la palette végétale annexée au règlement écrit du PLUi-H).

Les aménagements paysagers et les stationnements devront privilégier les revêtements perméables.

Réseaux

Si le réseau d'eau potable existant à proximité du site ne permet pas d'assurer la défense incendie, il pourra être imposé au projet de prévoir des mesures compensatoires.

OBERNAI

OAP - Avenue du Maire Gillmann (O_OAP_12)

Extrait du zonage

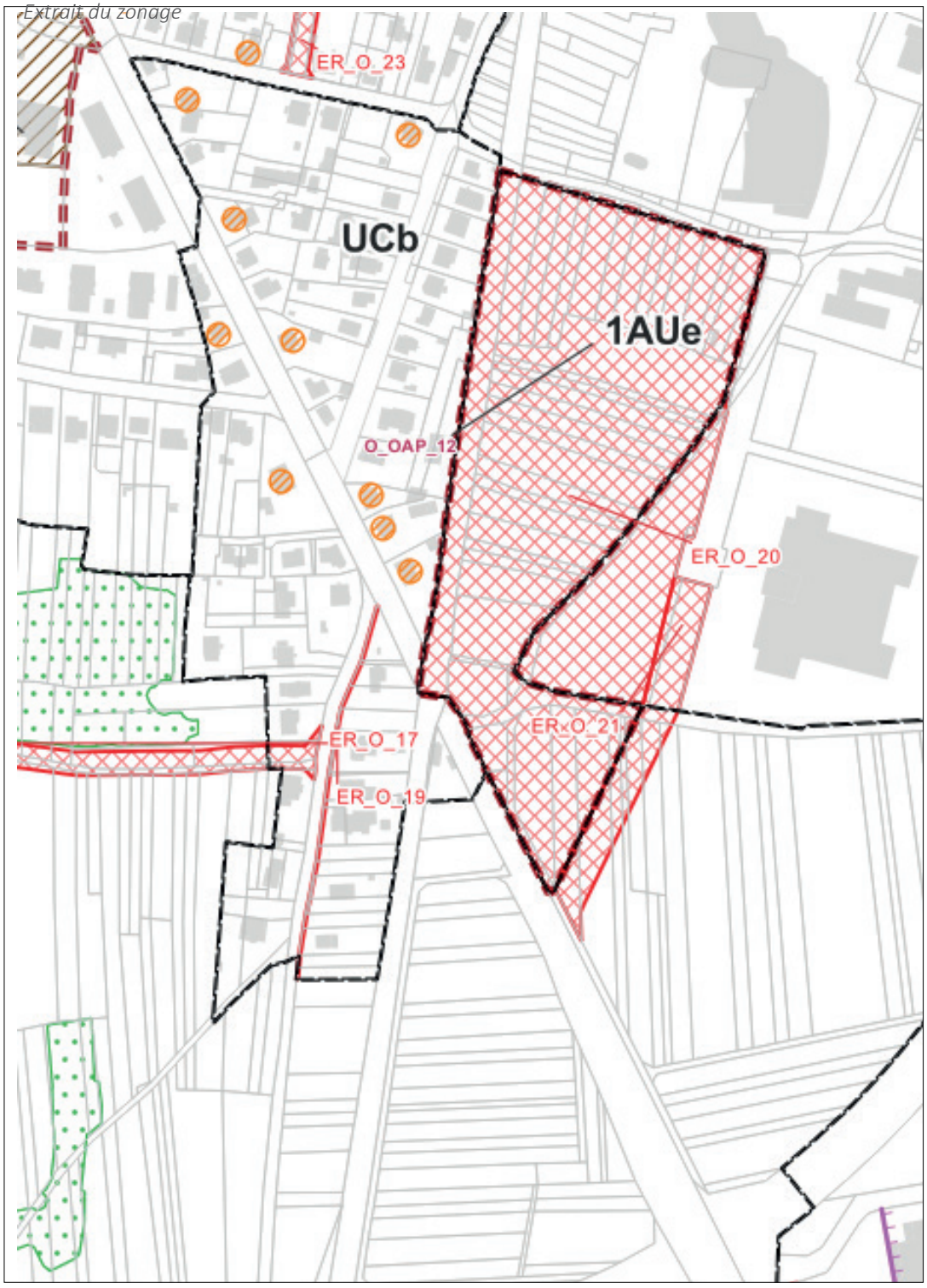


Tableau des risques et nuisances principaux présents sur le secteur	
Aléa inondation	**(X)**
Sites et sols pollués	**(X)**
Retrait - gonflement des argiles	√ *Aléa moyen*
Risques technologiques	**(X)**
Radon	√
Coulée d'eaux boueuses	**(X)**
Bruit	**(X)**
Archéologie préventive	
Zone d'archéologie préventive	**(X)**

ENJEUX :

- Organiser l'articulation fonctionnelle, urbaine et paysagère des nouveaux équipements avec la zone d'équipements adjacente existante
- Encadrer le développement du site dont l'aménagement est voué à être porté par les collectivités et à répondre à des enjeux d'intérêt général et de service public

// Légende

Secteur soumis à OAP

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

- Espace destiné à du logements individuels et/ou groupé
- Espace destiné à du logement intermédiaires et/ou collectifs
- Espace destiné à des activités économiques
- (1) Espace dédié à un usage spécifié dans le schéma et le corps du texte des OAP
- Espace naturel ou jardiné public ou privé à créer ou préserver (espace vert, transition végétale, etc.)
- Espace naturel ou jardiné public à créer ou préserver (espace vert, transition végétale, etc.)
- P Positionnement préférentiel d'un espace de stationnement
- Positionnement préférentiel pour un espace publ ou collectif aménagé (placette, square, espace ve etc.)
- Positionnement préférentiel pour une aire de jeu
- Positionnement préférentiel pour une zone de détente aménagée
- Espace dédié à l'accueil de la nouvelle maison de santé
- Espace dédié à la mise en place d'une offre en logemer dédiés aux séniors

ORIENTATIONS LIEES A L'IMPLANTATION ET A LA FORME URBAINE

- Assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines
  (jardin, haie vive multistrate, etc)
- Implantation spécifique
  orientation de la toiture ou du bâti
- Ligne de recul ou d'implantation du bâti par rapport à l'espace public
- Cône de vue à préserver / valoriser
- Bâtiment existant destiné à être préservé (rénovation, reconversion, ...)
- Bâtiment existant à démolir

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Maintenir voire renforcer les espaces boisées existants
  (excepté pour les besoins en accès, circulations, si précisé dans le corps de texte de l'OAP)
- Arbre(s) remarquable(s) à conserver
- Alignement d'arbres à créer
- Arborer l'espace
- Frange urbaine végétalisée à créer (haie vive multistrates)
- Talus à prendre en compte dans l'aménagement
- Elément spécifique à préserver (murets, talus, etc
- Secteur à tendance humide ou récupérant les eau de pluie par ruissellement
- Fossé à conserver / Noue à prévoir

ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

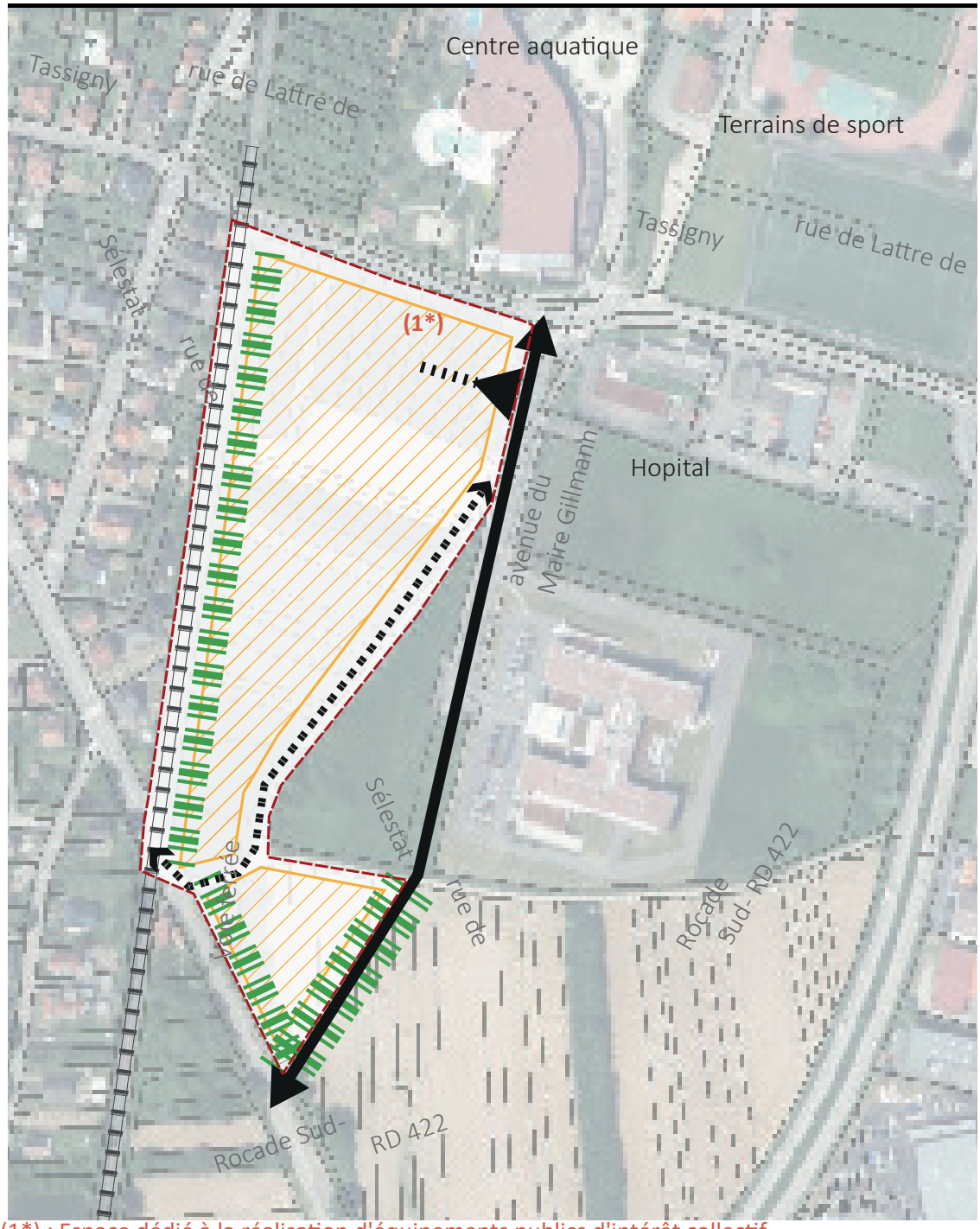
- Voirie de desserte structurante/principale
- Voirie secondaire
- Liaison douce
  (Voie mixte, piste cyclable, voie piétonne)
- Passerelle existante à considérer dans l'organisation du maillage doux/viaire
- Emplacement de la voie à préciser en phase projet selon tracés proposés
- Amorce de desserte complémentaire
- Amorce de liaison douce complémentaire
- Accès à créer
- Aire de retournement

// Orientations d'aménagement et de Programmation

CONDITIONS GENERALES D'URBANISATION DU SECTEUR :

_Surface (1AU) : 3.6 ha

_Type de potentiel foncier : Extension
_Echéancier d'ouverture à l'urbanisation : urbanisable dès approbation du PLUi
_Seuil d'ouverture à l'urbanisation : pas de seuil minimal d'ouverture à l'urbanisation
_Vocation du site et programmation : équipements publics et d'intérêt collectif



(1*) : Espace dédié à la réalisation d'équipements publics d'intérêt collectif

Les aménagements devront respecter les dispositions du règlement écrit et graphique du PLUi-H et être compatibles avec les OAP thématiques, les orientations de la partie ***I. Préambule*** du présent document ainsi qu'avec les orientations de la présente OAP sectorielle.

Phasage

La zone est urbanisable dès approbation du PLUi-H sans seuil minimal de surface.

Programmation

Le site a vocation a accueillir des équipements publics et d'intérêt collectif.

Armature urbaine et insertion architecturale

La zone s'insère en continuité de secteurs d'équipements publics structurants communaux et intercommunaux (centre aquatique, hôpital, ...). Les aménagements devront chercher à valoriser une continuité entre ces différents espaces, tant paysagère, architecturale que fonctionnelle.

Les aménagements devront tenir compte du tissu résidentiel existant à l'Ouest de l'autre côté de la voie ferrée (transition douce du bâti, prise en compte des éventuelles nuisances, constitution de lisières, ...).

De même, la qualité urbaine et l'organisation du bâti devront être travaillés afin de valoriser les vues depuis la voie ferrée, porte d'entrée ferroviaire du territoire.

Principes d'accès, de desserte et aménagement des abords

Les équipements publics alentours sont desservis par la rue de Lattre de Tassigny. La desserte de la partie Nord du secteur sera assurée par un accès unique depuis l'avenue du Maire Gillmann, cette organisation permettant d'optimiser le fonctionnement de part et d'autre de la rue de Lattre de Tassigny.

La partie Sud du site sera désservie depuis la rue de Sélestat.

Cheminements doux :

La connexion cyclable existante entre la rue de Selestat et l'avenue du Maire Gillmann devra être maintenue et valorisée. Son tracé pourra être repositionné en fonction des besoins identifiés en phase d'urbanisation.

Stationnement

Le projet devra organiser le besoin en stationnement en fonction des besoins des opérations. Leur aménagement devra être paysager afin de participer à la végétalisation du site.

Principes paysagers et environnementaux

L'aménagement du site cherchera à composer un maillage vert au sein de l'opération.

Notamment, la frange Sud du site en contact avec la rue de Sélestat devra faire l'objet d'une lisière végétale travaillée afin d'assurer la bonne intégration paysagère des constructions.

Les franges de l'opération devront être paysagers afin de limiter les vues et nuisances pour le quartier adjacent, mais également pour valoriser l'image de la zone depuis cette entrée de ville par rail.

De manière générale, la végétation existante d'intérêt devra être intégrée dans la conception du projet et être préservée autant que possible. En cas de plantations nouvelles, les essences végétales choisies devront être variées, non allergène et locales (se référer à la palette végétale annexée au règlement écrit du PLUi-H).

Les aménagements paysagers et les stationnements devront privilégier les revêtements perméables.