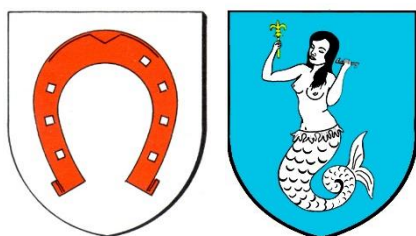


# PLAN LOCAL d'URBANISME

*PLU arrêté*



## 5a. Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) des secteurs à urbaniser

Vu pour être annexé à la délibération du  
Conseil d'Agglomération du 16 octobre 2023  
Le Vice-Président



Rémy  
Neumann



2023

## SOMMAIRE

<b>PREAMBULE.....</b>	<b>2</b>
<b>LOCALISATION DES SECTEURS A PROJETS .....</b>	<b>3</b>
<b>1. Orientations d'aménagement du secteur 1AUa.....</b>	<b>4</b>
<b>Rue du Kahlberg.....</b>	<b>4</b>
<b>2. Orientations d'aménagement du secteur 1AUb .....</b>	<b>5</b>
<b>Rue de la Victoire .....</b>	<b>5</b>
<b>3. Orientations d'aménagement du secteur 1AUc Moenschberg.....</b>	<b>9</b>
<b>4 Orientations d'aménagement des secteurs 1-AUd et 1AUs Didenheim, Vallons fleuris .....</b>	<b>12</b>

## PREAMBULE

### Orientations d'aménagement et de programmation

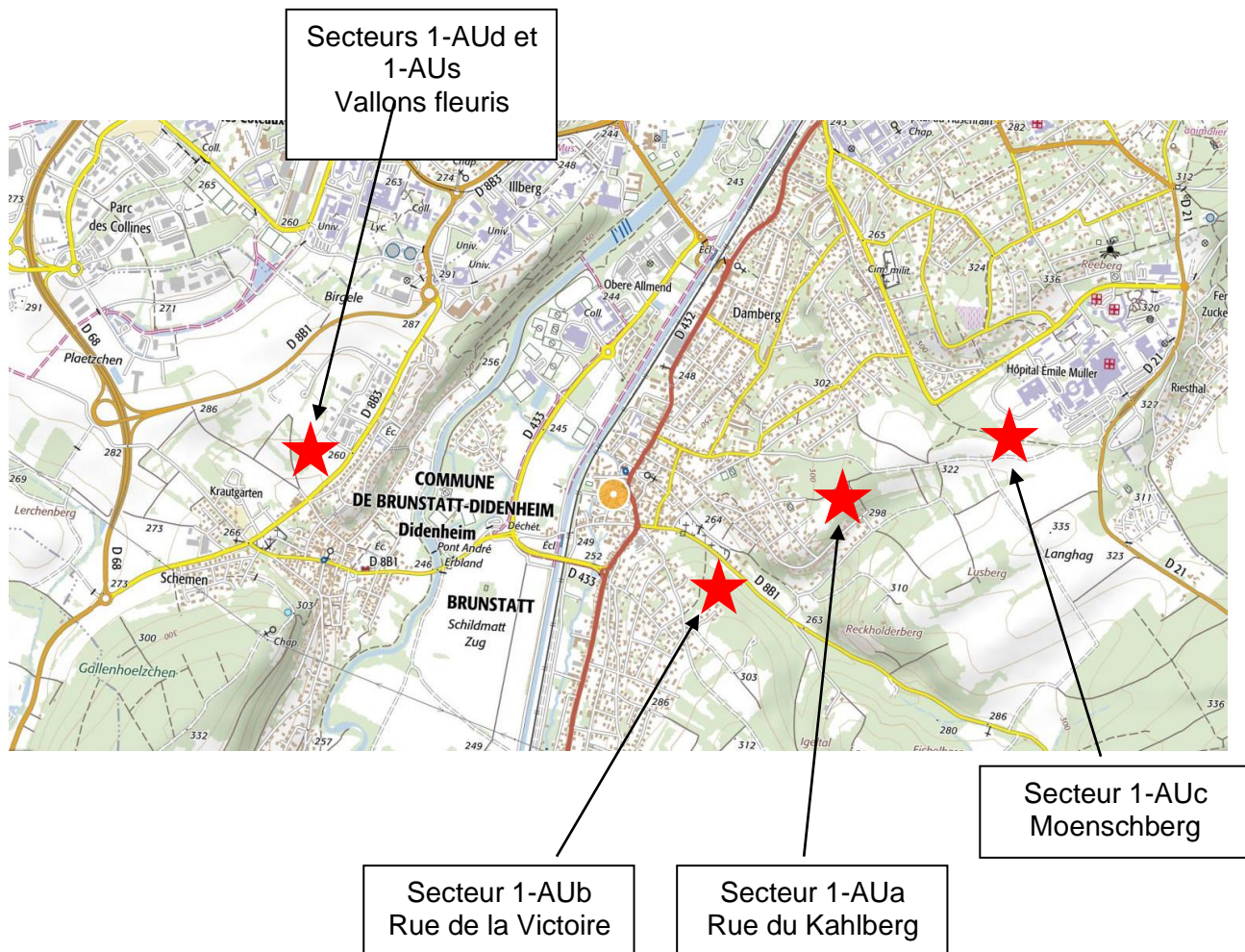
Dans le droit fil du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, **plusieurs secteurs à enjeux forts**, déterminants pour le fonctionnement, la physionomie et le cadre de vie futurs de la commune, ont été identifiés.

Ces secteurs font ainsi l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation destinées, en complément du règlement, à fixer des principes généraux d'organisation et de composition urbaine.

Les orientations visent, dans les secteurs à vocation principale d'habitat, à garantir la prise en compte du développement durable dans les opérations d'aménagement futures, tout en assurant la qualité de vie des habitants.

Ces orientations indiquent des objectifs et des principes fondamentaux qui devront être traduits dans les projets à venir par les aménageurs qui disposent de toute latitude quant aux moyens nécessaires à leur mise en œuvre.

# LOCALISATION DES SECTEURS A PROJETS





# 1. Orientations d'aménagement du secteur 1AUa Rue du Kahlberg

## *Description du secteur*

Le secteur 1AUa de la rue du Kahlberg, est une zone de 2,5 hectares, limitrophe à des secteurs d'habitat pavillonnaire à faible densité.

## **Les principes d'aménagement à prendre en compte sont les suivants :**

- **L'accès principal** au site se fera par la rue du Kahlberg ;
- Le **système de desserte principale** du quartier s'orientera autour d'une voie centrale desservant de part et d'autre les habitations, ou suivant un bouclage interne.;
- les chemins ruraux et chemins creux seront préservés ainsi que l'accessibilité des parcelles agricoles.
- La gestion des eaux pluviales se fera sur site avec mise en place de système de stockage/récupérateur et/ou d'infiltration.

## Principe d'aménagement secteur 1AUa - rue du Kahlberg



## 2. Orientations d'aménagement du secteur 1AUb Rue de la Victoire

### *Description du secteur*

Ce secteur proche du centre concerne des terrains situés en amont de la rue du 19<sup>ème</sup> Dragon, pour une superficie d'environ 2,4 hectares.

Les terrains initialement boisés ont été en partie défrichés et permettent d'inscrire le projet d'aménagement dans un environnement arboré, en surplomb de l'axe routier et du cimetière, et connecté à la rue de la Victoire qui draine le quartier jusqu'au cœur du village.



Vue depuis la rue du 19<sup>ème</sup> Dragon en direction du Sud, à gauche, le cimetière, à droite l'amorce d'accès au secteur.





L'accès au site par le haut, depuis la rue de la victoire.

**Les principes d'aménagement à prendre en compte sont les suivants :**

- il s'agira de **maintenir une zone verte arborée le long de la RD8b1** (rue du 19ème Dragon).
- Depuis la rue du 19ème Dragon, seuls des accès pour les circulations douces piétonnes et cycles, le passage des réseaux et un seul accès motorisé sont autorisés.
- Le **système de desserte principale** du quartier s'orientera autour d'une colonne vertébrale du réseau viaire sous la forme d'un bouclage, relié à la rue du 19<sup>ème</sup> dragon
- Des **perméabilités pour les circulations piétonnes et cycles** seront à réaliser avec les quartiers environnants,
- **La densité des opérations à vocation d'habitat** sera au moins égale à **40 logements à l'hectare**,
- L'implantation des constructions autorisées sur une parcelle doit être prévue de façon à limiter son impact et libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs. La construction s'adaptera au terrain et non l'inverse. Son implantation tiendra compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plateformes artificielles tant pour la construction que pour les accès. Toutefois, des terrassements (talus/déblais/remblais) pourront être autorisés s'ils sont rendus nécessaires. Lorsqu'ils sont nécessaires les murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain : ils devront être végétalisés et traités en harmonie avec la ou les constructions. La gestion des espaces verts se fera dans le respect de l'environnement.
- Les opérations d'aménagement pourront se réaliser par **tranche d'1 ha au minimum**. Le phasage ne devra pas créer de délaissés empêchant la construction,
- Par opération d'aménagement, sera aménagé un **espace public, éco aménageable et intergénérationnel**, d'une surface représentant 2% du projet.

- La gestion des eaux pluviales se fera sur site avec mise en place de système de stockage/récupérateur et/ou d'infiltration. Il pourra être étudié la possibilité de réaliser des bassins de rétention des eaux pluviales associés à des aménagements paysagers.
- L'orientation et la conception des constructions tireront au mieux parti de l'exposition et de l'ensoleillement favorables des lieux selon les cas.
- Le déploiement des énergies renouvelables sera encouragé.
- L'éclairage des espaces publics devra s'effectuer en utilisant des procédés à faible consommation d'énergie et en limitant la pollution lumineuse.
- Une limitation de l'imperméabilisation des surfaces sera recherchée, notamment en matière d'aires de stationnement.
- Il conviendra de prévoir la mise en place de composteur.







### 3. Orientations d'aménagement du secteur 1AUc Moenschberg

#### *Description du secteur*

Le secteur 1AUc, est un secteur limitrophe au site de l'Hôpital Emile Muller et qui se développe le long de la nouvelle voie d'accès au centre hospitalier. Depuis un accès situé sur la future liaison ou bien d'un des carrefours giratoires présents sur la liaison, la desserte interne du secteur se termine par une aire de retournement. Ce quartier est bien desservi par les transports en commun (l'arrêt de bus se situe à moins de 300 mètres du secteur), et, à court terme l'offre TC sera renforcée dans ce secteur (en relation également avec la desserte du centre hospitalier).

Le secteur 1AUc totalise 3,6 hectares.



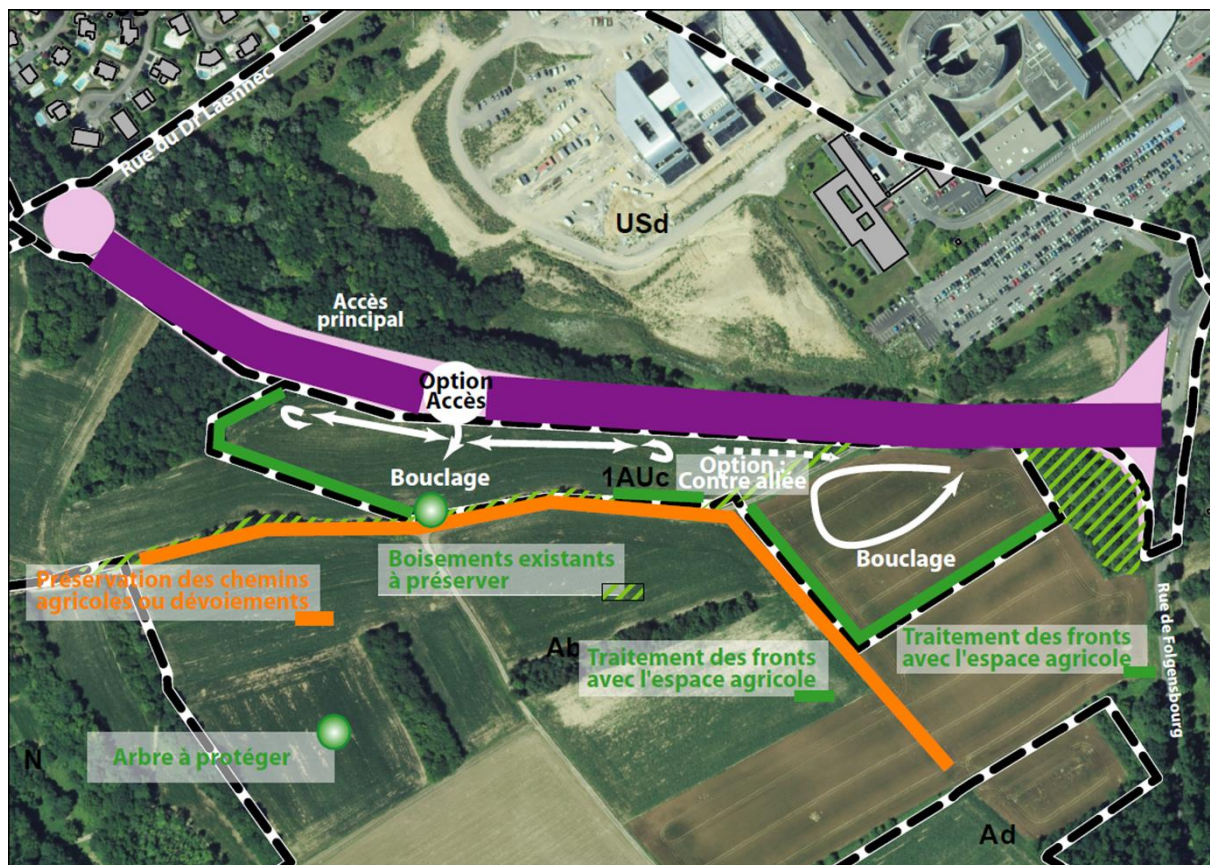
Le site avant travaux, développé aux abords de la rue Clémenceau, encore chemin rural.

**Les principes d'aménagement à prendre en compte sont les suivants :**

- **La densité des opérations d'habitat** sera au moins égale à **60 logements à l'hectare**. L'urbanisation du secteur se fera avec des logements collectifs pour l'essentiel (au moins 75 %), et éventuellement de l'individuel accolé (type maisons de ville, maisons en bande...)

- **L'accès principal** au site se fera par la liaison en projet dans le cadre d'une nouvelle desserte de l'hôpital "rue du Dr Laennec/rue de Folgensbourg", par l'un des carrefours giratoires présents sur le parcours.
  - Une option consistera à une desserte depuis une contre-allée venant de la rue de Folgensbourg.
- Le **système de desserte principale** du quartier s'orientera autour d'une voie centrale qui desservira de part de d'autre les habitations,
- Par opération d'aménagement, sera aménagé un **espace public, éco aménageable et intergénérationnel**, d'une surface représentant 2% du projet,
- le **front avec l'espace agricole** sera traité en **espace paysager**, intégrant des plantations d'essences locales, permettant de créer un espace tampon végétalisé entre le secteur habitat et l'espace agricole.
- le **front avec l'espace naturel au nord** sera traité en **espace paysager**, intégrant des plantations d'essences locales, permettant de créer un espace tampon végétalisé.
- le chemin rural situé au sud sera maintenu (en garantissant l'accessibilité aux parcelles agricoles pour les engins agricoles) , ainsi que sa connexion avec la rue de Folgensbourg.
- La gestion des eaux pluviales se fera sur site avec mise en place de système de stockage/récupérateur et/ou d'infiltration. Il pourra être étudié la possibilité de réaliser des bassins de rétention des eaux pluviales associés à des aménagements paysagers.
- L'orientation et la conception des constructions tireront au mieux parti de l'exposition et de l'ensoleillement favorables des lieux selon les cas.
- L'éclairage des espaces publics devra s'effectuer en utilisant des procédés à faible consommation d'énergie et en limitant la pollution lumineuse.
- Une limitation de l'imperméabilisation des surfaces sera recherchée, notamment en matière d'aires de stationnement.
- Le déploiement des énergies renouvelables sera encouragé. Le quartier pourra être relié au réseau de chauffage urbain implanté dans les rues du Dr Laennec et du Dr Mangeney.
- Il conviendra de prévoir la mise en place de composteurs.
- Le stationnement mutualisé sera favorisé.
- Le futur quartier sera connecté au maillage cyclable et piéton existant ; cette connexion et la sécurisation des déplacements doux devront être prises en compte lors des opérations d'aménagements. Des opérations visant à développer les déplacements vélos électriques seront mises en œuvre à l'échelle de l'agglomération.

**Principe d'aménagement secteur 1AUc  
le long de la nouvelle voie de liaison rue du Dr Laennec / rue de Folgensbourg**





## 4 Orientations d'aménagement des secteurs 1-AUd et 1AUs Didenheim, Vallons fleuris

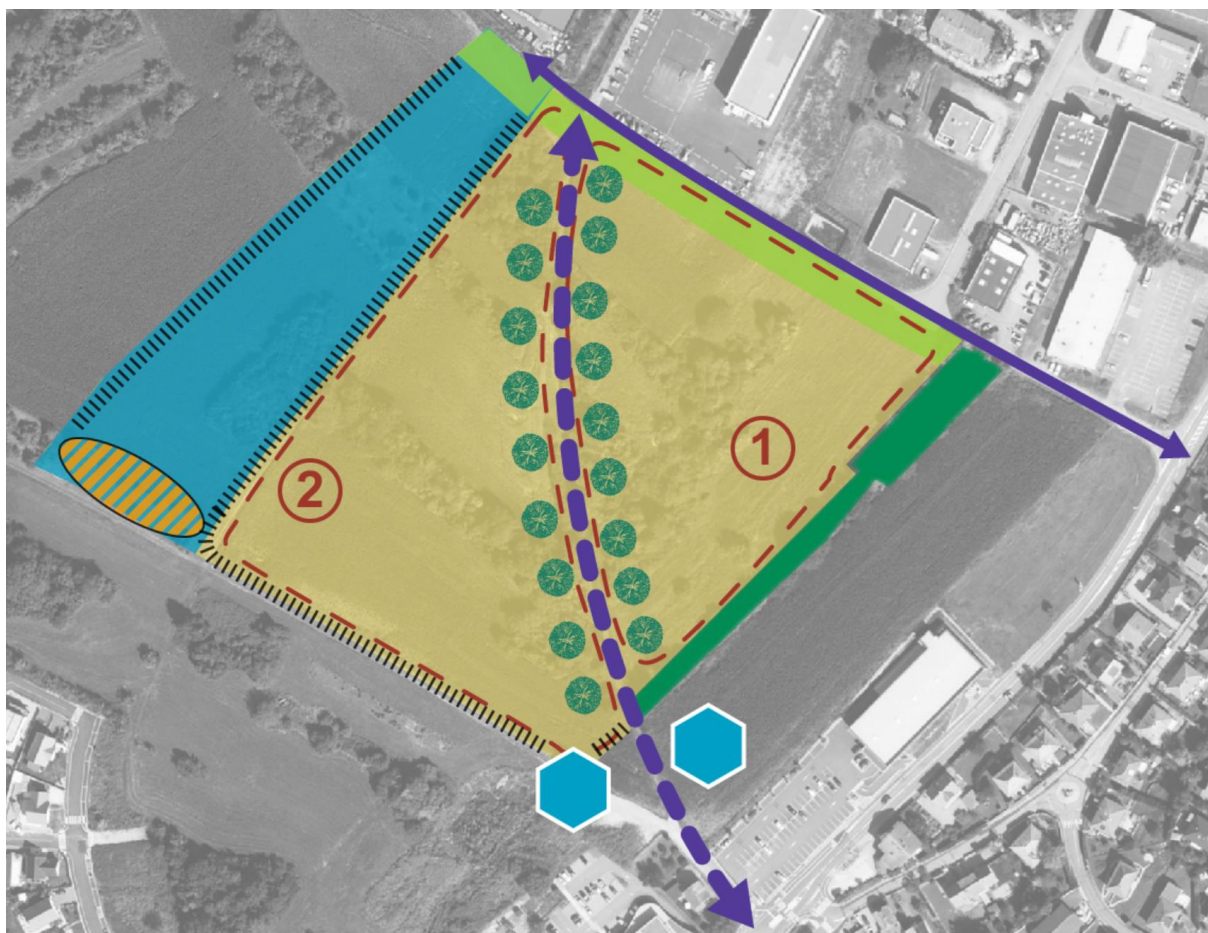
### *Description du secteur :*












L'orientation d'aménagement concerne un ensemble de terrains situés sur une partie de la colline de Didenheim, dans l'intervalle situé entre la zone économique fraîchement complétée et les récents quartiers d'habitation du vallon fleuri qui s'inscrivent entre la route de Dornach et le Morschwillerweg.



Des aménagements récents en eu lieu en bordure de la route départementale, en particulier par la réalisation d'une surface commerciale et de son parking.

## Orientations d'aménagement graphiques :



-  Secteur à vocation principale d'habitat
-  Délimitation des deux phases des opérations
-  Emplacement réservé pour la réalisation d'équipements publics (secteur 1AUs)
-  Accès principal par la rue des Carrières
-  Noue(s) arborée(s) le long de la voie (emplacement indicatif) et plantations de haies
-  Accès secondaire par la rue du Jura et accès au secteur 1AUs
-  Marge de recul des construction (15 m par rapport à l'alignement de la voie) qui devra être végétalisée et arborée (haie multistrates)
-  Boisements à préserver
-  Protection des vergers
-  Aménagement de gestion des eaux pluviales (emplacement indicatif)
-  Plantations de haies multi-strates d'au moins 10 mètres de larges

## ***Orientations d'aménagement écrites :***

### Phasage des opérations :

- L'urbanisation du secteur 1AUd se fera après décembre 2032 (les autorisations d'urbanisme ne pourront être délivrées avant cette date).
- L'aménagement à vocation principale d'habitat est prévu en deux phases.
- La phase 2 ne pourra s'ouvrir que lorsque 80% des lots de la phase 1 auront fait l'objet d'une construction achevée (déclaration d'achèvement délivrée).
- Par ailleurs, les opérations désignées par l'emplacement réservé au nord pourront être réalisées indépendamment du phasage et de l'échéancier mentionné à l'alinéa 1.

### Accès et desserte du secteur :

- L'accès principal sera aménagé dans le prolongement de la rue des Carrières. Le profil de la voirie sera adapté à l'opération (à minima 6 mètres de large), pour être desservi, doublé de trottoirs et voie cyclable.
- L'accès secondaire se fera le long de la rue du Jura et la prolongera. Les futures constructions s'implanteront en recul d'au moins 15 mètres par rapport à cette voie.
- Des voies de circulation internes appropriées aux opérations et au trafic envisagés seront réalisées selon une hiérarchie bien perceptible.
- Un partage équilibré des espaces publics et de circulation entre les différents usagers du quartier (piétons, cyclistes et automobilistes) sera mis en œuvre.
- Les éventuels besoins en termes de desserte et de circulation agricoles seront pris en compte dans l'aménagement du système viaire.
- À terme, une liaison douce pourrait être aménagée dans le prolongement de la rue des Vallons fleuris afin de relier les quartiers.
- Le secteur 1AUs pourra être desservi par le prolongement de la rue du Jura (8 mètres de large).

### Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :

- D'une façon générale, les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôtures, bâtiments annexes, garages, etc.) ne doivent pas altérer l'esthétique locale des sites et des paysages urbains environnants.
- Les constructions devront être implantées de façon à tirer pleinement profit du foncier disponible, tout en assurant une gestion efficace et sûre des circulations dans et autour du site.
- Les interfaces entre les futurs quartiers et les terres agricoles seront traitées paysagèrement.

### La mixité fonctionnelle et sociale :

- La vocation principale des phases 1 et 2 du secteur 1AUd est l'habitat.
- La densité résidentielle minimale à atteindre est de 40 logements par hectare, par phase
- Au-delà des phases 1 et 2 au nord, est prévu un emplacement réservé pour la réalisation d'équipements publics (secteur 1AUs).

### La qualité environnementale :

- Un aménagement de gestion des eaux pluviales sera réalisé sur le flanc sud-est du secteur. Le ou les bassins de rétention des eaux pluviales devront être réalisés concomitamment ou préalablement à l'opération.
- Chaque opération veillera à favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales dans le sol à l'échelle de la parcelle (si le substrat le permet) en limitant la superficie imperméabilisée de la parcelle. Les eaux pluviales ne pouvant être infiltrées seront collectées à travers des noues reliées au bassin collecteur à l'aval.
- Les constructions et leurs abords devront être compatibles avec la mise en place d'installations en lien avec les énergies renouvelables du type dispositifs solaires et photovoltaïques.
- Stationnements : les emplacements de stationnement seront perméables. Les espaces de stationnement devront comporter un arbre à haute tige par tranche de 5 places de stationnement.
- Voie d'accès principal, accompagné de noues : l'espace public comprendra une haie multistrates d'une largeur minimale de 5 m de part et d'autre qui sera plantée le long de la voirie principale, distincte de la ou des noues de gestion des eaux pluviales. L'ensemble du linéaire devra être planté, à l'exception des largeurs nécessaires aux accès aux différents lots.
- Haies multistrates en périphérie des zones : des haies multistrates seront plantées en limite des zones, telles que représentées dans les orientations d'aménagement graphiques, et dans la bande de recul de 15 mètres le long de la rue du Jura. La largeur minimale de chaque linéaire de haie devra respecter ce qui figure au sein des orientations graphiques. La haie figurant à cheval entre le secteur 1AUs et le secteur 1AUd devra comprendre une largeur de 3 mètres au moins dans le secteur 1AUd. Elles seront constituées d'une strate arbustive et arborée d'essences locales. La plantation d'essences exotiques ou locales non adaptées au contexte est proscrite. Les haies comprendront également une bande herbeuse, de préférence fauchée tardivement (octobre) une fois par an. L'objectif visé est celui de planter des haies qui présenteront une cohérente du point de vue de leur structure sur toute la longueur d'un même linéaire, au sein des lots privés et de l'espace public. L'ensemble des linéaires devront être plantés, à l'exception des largeurs nécessaires à l'accès de la zone.



Remarques :

Les essences sélectionnées devront dans la mesure du possible tenir compte de leur potentiel allergisant, en essayant d'éviter celles dont le potentiel allergisant est qualifié de fort.

Conformément à la réglementation, toute intervention d'entretien sur les haies devra se faire en dehors de la période la plus sensible pour la faune, c'est-à-dire en dehors de la période allant du 15 mars au 15 septembre.

- Limites séparatives : lots individuels groupés, intermédiaires ou collectifs :  
L'intimité devra être assurée obligatoirement par la plantation de haies arbustives d'essences locales.  
Les haies mitoyennes et plantations en bordure des limites de propriété devront être constituées d'espèces locales.
- Les espaces boisés classés repérés au règlement graphique autour du site seront préservés, et les futures constructions s'implanteront en recul d'au moins 15 mètres par rapport à ces boisements.
- Végétalisation en périphérie des secteurs : Les abords nord, sud et ouest (cf. schéma d'aménagement) des 2 secteurs 1AUs et 1AUd feront l'objet de plantations d'arbre et de haies sur une profondeur de 10 mètres au mieux, afin de créer une zone tampon végétalisée...  
Les plantations préconisées sont les suivantes :
- Clôtures : les clôtures devront être décollées du sol de 10 cm au moins afin de permettre le passage de la petite faune et de faciliter l'entretien de la végétation.





