

# PLAN LOCAL D'URBANISME

*Document provisoire*

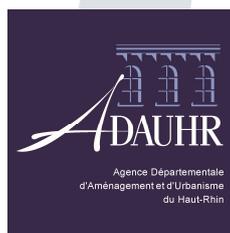


## HEGENHEIM

### 4. OAP Orientations d'Aménagement et de Programmation

Document arrêté en Conseil Municipal

Le Maire



22 août 2017



# SOMMAIRE

<b>AVANT PROPOS</b> .....	<b>3</b>
<b>PREAMBULE</b> .....	<b>5</b>
<b>Localisation du secteur des OAP</b> .....	<b>7</b>
<b>Réalisation et rythme d'ouverture à l'urbanisation pour les secteurs OAP</b> .....	<b>8</b>
<b>Secteur IAUbI – Centre</b> .....	<b>9</b>
<b>I. Schéma d'aménagement OAP IAUbI - Centre</b> .....	<b>10</b>
<b>II. Orientation d'aménagement et de Programmation</b> .....	<b>11</b>
<b>Secteur IAUbI – Est</b> .....	<b>13</b>
<b>I. Schéma d'aménagement OAP IAUbI - Est</b> .....	<b>14</b>
<b>II. Orientation d'aménagement et de Programmation</b> .....	<b>15</b>
<b>Secteur IAUC2</b> .....	<b>17</b>
<b>I. Schéma d'aménagement OAP IAUC2</b> .....	<b>18</b>
<b>II. Orientation d'aménagement et de Programmation</b> .....	<b>19</b>
<b>Secteur IAUC3</b> .....	<b>21</b>
<b>I. Schéma d'aménagement OAP IAUC3</b> .....	<b>22</b>
<b>II. Orientation d'aménagement et de Programmation</b> .....	<b>23</b>
<b>Secteur UCb</b> .....	<b>25</b>
<b>I. Schéma d'aménagement OAP UCb</b> .....	<b>26</b>
<b>II. Orientation d'aménagement et de Programmation</b> .....	<b>27</b>



**Article L151-6 du Code de l'Urbanisme**

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

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 et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17

**Article L151-7 du Code de l'Urbanisme**

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

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.



### **Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**

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

Ces secteurs font ainsi l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation qui complètent le règlement et permettent de fixer des principes généraux d'organisation et de composition urbaine pour chaque secteur.

L'objectif d'une OAP consiste en effet à définir des principes et objectifs d'aménagement afin de garantir un fonctionnement urbain cohérent, dans une perspective de développement durable, en assurant la qualité de vie des habitants.

Ces orientations comprennent des schémas d'organisation, des objectifs et des principes fondamentaux qui devront être pris en compte dans les projets à venir par les aménageurs qui disposent de toute latitude quant aux moyens nécessaires à leur mise en œuvre.

Les autorisations d'urbanisme devront donc être compatibles avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

#### **QUATRES TERMINOLOGIES AU CŒUR DES OAP :**

##### **Présentation :**

*Éléments explicatifs qui précèdent les orientations : ils n'ont pas de portée juridique.*

##### **Prescriptions :**

*Elles s'imposent de manière obligatoire dans un lien de compatibilité aux futurs aménageurs.*

##### **Préconisations :**

*Elles n'ont pas de portée juridique, mais constituent des propositions à l'attention des porteurs de projet.*

##### **Compatibilité :**

*Un document est jugé compatible avec un autre dès lors qu'il n'y contrevient pas. Autrement dit, le projet peut s'écarter de l'OAP à condition que cette différenciation n'aille pas jusqu'à la remise en cause de ses options fondamentales.*



## Localisation du secteur des OAP



### OAP Habitat et SCoT

Selon la hiérarchie urbaine du SCoT Huningue-Sierentz en vigueur, Hegenheim est l'un des six pôles intermédiaires du secteur.

Pour répondre aux objectifs procurés par cette classification, Hegenheim peut développer son tissu urbain sur 19 hectares en dehors du T0, avec une densité de 25 logements/hectare.

Afin d'atteindre cette densité et de répondre aux besoins de la commune en termes de polyvalence des typologies de logements, Hegenheim doit privilégier la construction de logements intermédiaires et collectifs.

## Réalisation et rythme d'ouverture à l'urbanisation pour les secteurs OAP

Secteur 1 : IAUbI Centre	Secteur 2 : IAUbI Est	Secteur 3 : IAUc2	Secteur 4 : IAUc3	Secteur 5 : UCb	Secteur 6 : IAUcI
<ul style="list-style-type: none"> <li>Opération d'ensemble</li> <li>Secteur prioritaire</li> <li>Ouverture à l'urbanisation effective dépendante de la réalisation d'un emplacement réservé servant d'accès</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Opération pouvant être phasée par tranches de réalisation interne</li> <li>Secteur prioritaire</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Opération pouvant être phasée par tranches de réalisation interne</li> <li>Ne pourra être réalisé qu'après les secteurs prioritaires, dès que ces derniers auront été aménagés et auront fait l'objet de 50% de permis de construire commencés. Ce secteur peut toutefois se substituer à la réalisation du secteur IAUbI si la réalisation de son accès s'avère difficile ou impossible (gestion du foncier de l'emplacement réservé)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Opération pouvant être phasée par tranches de réalisation interne</li> <li>Secteur de réalisation le plus tardif</li> <li>Ouverture à l'urbanisation effective dépendante de la réalisation d'un emplacement réservé servant de desserte interne et/ou d'accès à une zone d'urbanisation future. Il ne pourra être réalisé qu'après les autres, notamment après le secteur 3 quand ce dernier aura fait l'objet d'un aménagement et que 50% de permis de construire commencés auront été constatés.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Opération d'ensemble</li> <li>Ouverture à l'urbanisation possible dès l'approbation du PLU.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Opération d'ensemble</li> <li>Ouverture à l'urbanisation possible dès l'approbation du PLU.</li> </ul>

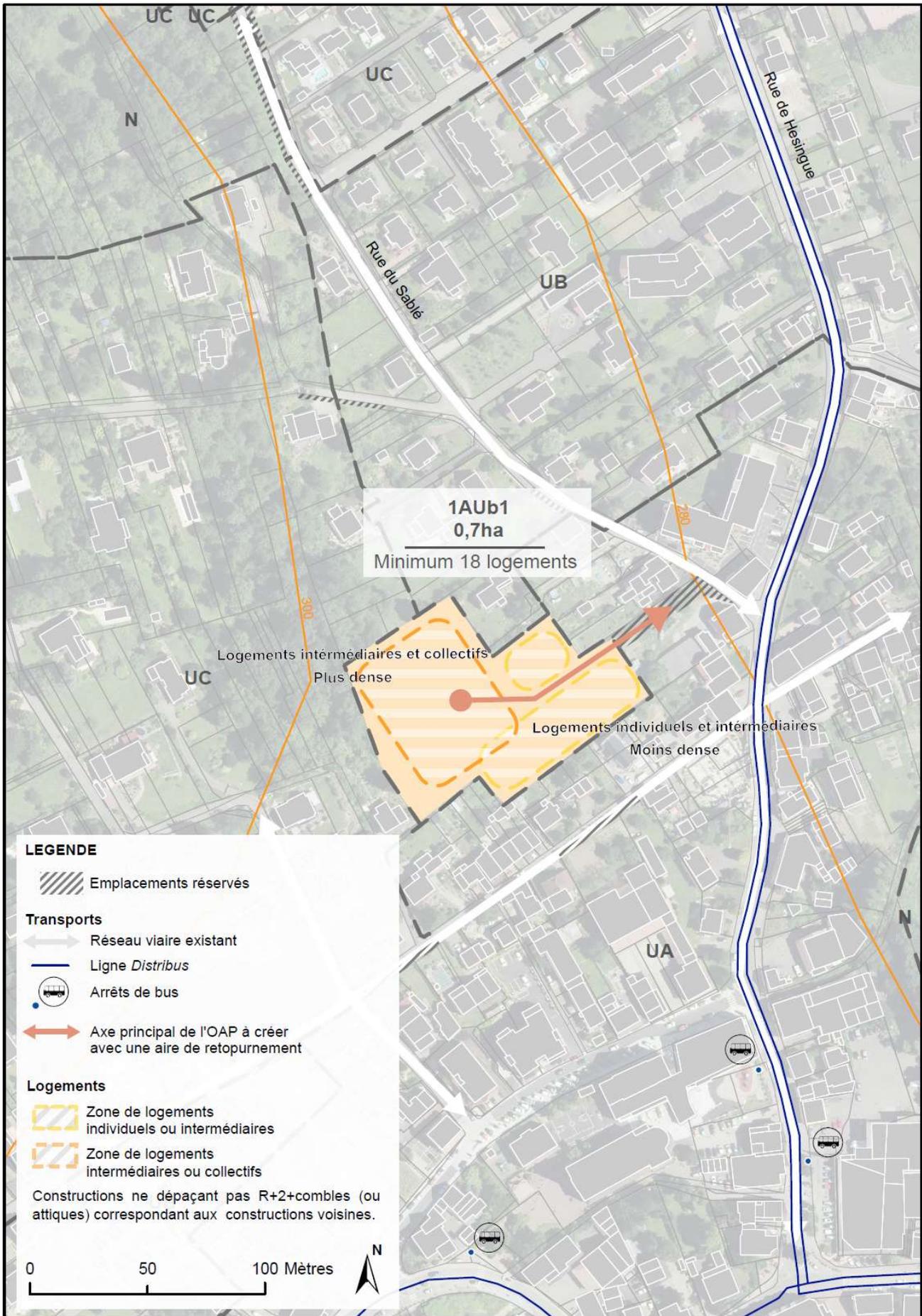
## Secteur 1AUb1 – Centre



Le secteur 1AUB1 est un petit secteur proche du centre ancien, au cœur de la vie de Hégenheim.

Il peut être connecté au réseau viaire existant par la création d'un axe faisant l'objet d'un emplacement réservé communal.

# I. Schéma d'aménagement OAP IAUbI - Centre



## II. Orientation d'aménagement et de Programmation

Ce secteur situé au cœur du tissu urbain est destiné au développement de l'habitat.

### Compatibilité :

---

- Destiné à accueillir de l'habitat à un niveau de densité de 25 logements par hectare selon le SCoT Huningue-Sierentz.
- Destiné à intégrer, dans un cadre de mixité urbaine, un habitat individuel, de l'habitat individuel groupé, de la maison bi-familiale et du petit collectif.

#### Pour être compatible avec le SCoT :

Surface : 0,7 ha

Logements minimums : 18

Logements par hectare : 25logt/ha

Privilégier l'habitat groupé et collectif

### Prescription :

---

- Le secteur devra être réalisé en une opération sur l'ensemble du site.
- L'aménagement de ce secteur ne pourra se faire qu'une fois l'accès faisant l'objet d'un emplacement commencé.
- L'accès au secteur se fera par la rue du Sablé.
- Une aire de retournement est à prévoir en cas de non bouclage du réseau viaire dans le secteur de l'OAP.
- L'implantation et l'accès des constructions se feront par l'avant des parcelles au plus proche des axes internes à l'OAP.
- Un stationnement privatif minimum pour chaque logement est à prévoir.
- Le secteur pourra également accueillir une mixité fonctionnelle avec l'installation d'activités économiques et de services compatibles avec la vie d'un quartier résidentiel (type : bureaux, cabinet, etc.).
- La hauteur maximale des constructions sera R+I+ comble ou attique.

Le nouveau projet devra également prendre en considération la continuité et la rationalisation :

- Du bouclage des réseaux d'eau, d'assainissement d'électricité et de téléphonie et autre.
- Du bouclage des circuits de services, notamment la collecte des ordures ménagères.
- La facilité d'intervention des engins de secours et/ou d'intervention. En cas de place de retournement, cette dernière devra être calibrée en conséquence.

### Préconisation :

---

- Il comprendra à proximité des habitations existantes au Sud une frange de pavillons individuels ou individuels groupés moins dense avec des gabarits équivalents aux quartiers avoisinants.
- Vers la zone UC, le secteur pourra être composé de pavillons groupés, de maisons bi-familiales et de petits collectifs.
- Le traitement des eaux pluviales ou de ruissellement à l'échelle de la parcelle privative est à privilégier. A cet effet, les jardins peuvent permettre également la régulation et la gestion des eaux lors de fortes pluies d'orage.
- L'ensemble des aménagements et constructions au sein du site devra présenter une harmonie d'ensemble et les bâtiments seront de bonne qualité urbaine et architecturale.
- L'orientation des bâtiments devra tenir compte, autant que possible, de l'ensoleillement des parcelles, de manière à optimiser les gains énergétiques.
- Les espaces extérieurs aménagés, clôtures, arbres, devront s'intégrer dans une cohérence paysagère d'ensemble et une harmonie visuelle.

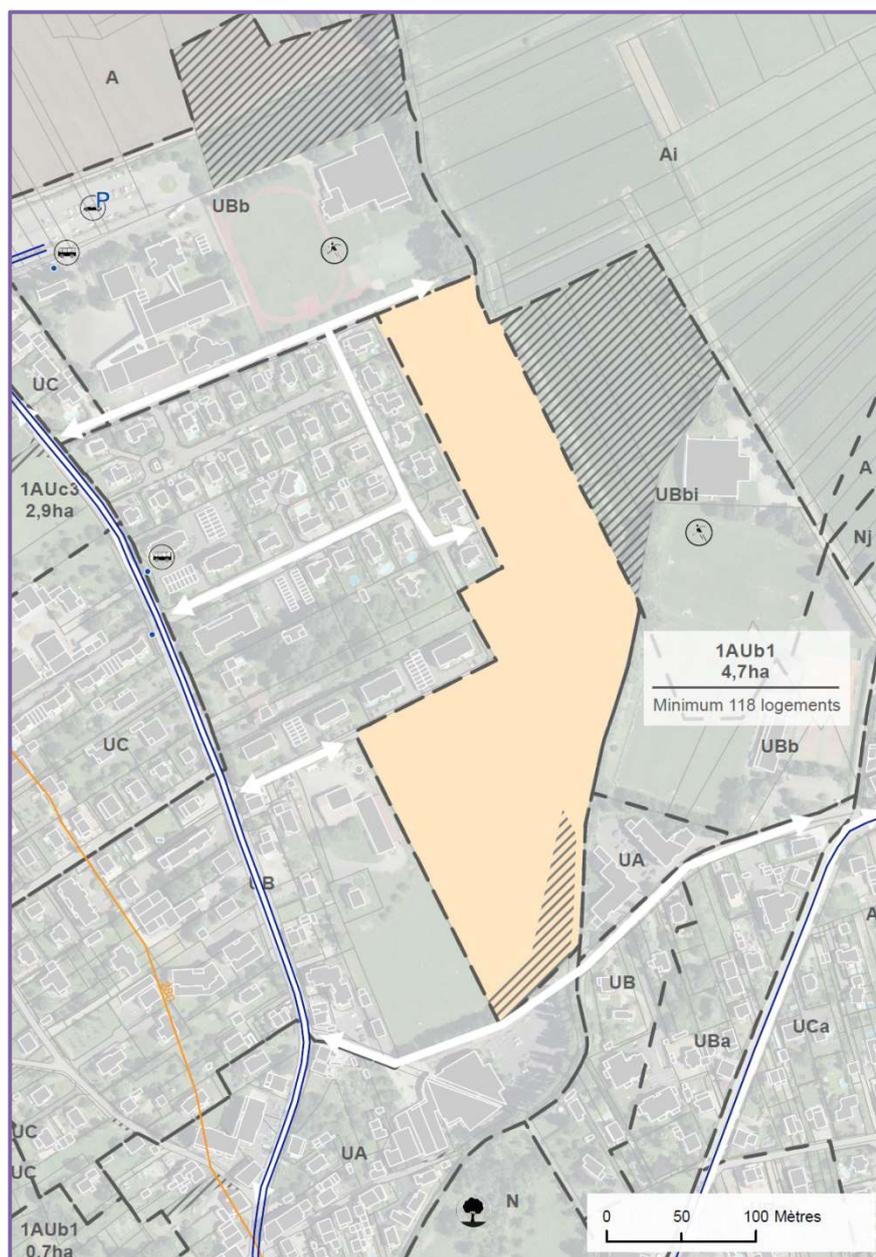


## Secteur 1AUB1 – Est



Le secteur 1AUB1 est un plus grand secteur à l'Est du centre ancien, proche de l'axe principal qui traverse Hégenheim (rue de Huningue).

Il peut être connecté au réseau viaire existant par divers axes et se trouve au centre de plusieurs équipements pouvant dynamiser l'attrait à ce secteur.





## II. Orientation d'aménagement et de Programmation

Ce secteur est situé en continuité du tissu urbain, il est bordé à l'Est par le Lertzbach et par une zone potentiellement inondable : son extension en est donc limitée. Néanmoins autour de ce secteur, il y a de nombreux équipements publics, tels que collège, structures de sport, salle des fêtes, etc.

### Compatibilité :

- Destiné à accueillir de l'habitat à un niveau de densité de 25 logements par hectare selon le SCoT Huningue-Sierentz.
- Destiné à intégrer, dans le cadre d'une mixité urbaine, un habitat individuel, de l'habitat individuel groupé, de la maison bi-familiale et du petit collectif.

#### Pour être compatible avec le SCoT :

Surface : 4,7 ha

Logements minimum : 118

Logements par hectare : 25logt/ha

Privilégier l'habitat groupé et collectif

### Prescription :

#### Déplacements

Ouvrir un nouveau secteur à l'urbanisation important exige des conditions d'accès et de desserte suffisantes et une articulation satisfaisante avec les zones urbaines contiguës, de manière à bien relier le nouveau quartier au centre mais également au réseau viaire plus largement.

- Les accès au secteur se feront par différents endroits de manière à ne pas créer de rues en impasse.
- Les accès et les réseaux viaires internes doivent être calibrés pour les déplacements sécurisés des riverains.
- Il faudra veiller au développement d'un maillage de cheminements doux, notamment aux abords de l'OAP pour rejoindre les équipements proches et le centre-ancien et ses services.
- L'implantation et l'accès des constructions se feront par l'avant des parcelles, au plus proche des axes internes à l'OAP.
- La rue la plus au Nord du secteur sera en sens unique permettant de mettre des logements type individuel ou individuel groupé des deux côtés de la voie, implantés préférentiellement à l'alignement de la voie.



#### Stationnements

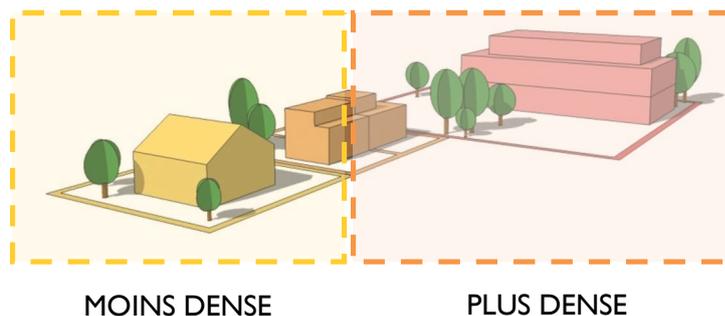
- Un stationnement privatif minimum pour chaque logement est à prévoir.
- Un emplacement réservé est prévu pour la construction d'un parking de manière à désengorger la voiture des rues avoisinantes et de bien desservir le quartier d'habitation et d'équipement. Il fera l'objet d'un aménagement paysager de qualité, et sera obligatoirement plantés d'arbres, notamment en périphérie afin de conforter la coulée verte du Lertzbach.

#### Mixités

- Afin de répondre aux besoins de tous, une mixité des formes et types d'habitats est nécessaire. Les habitats intermédiaires et les petites collectifs permettront d'enrichir le panel d'offre en logements de la commune.
- Le secteur pourra également accueillir une mixité fonctionnelle avec l'installation d'activité économique et de services compatible à la tranquillité d'un quartier d'habitation (type : bureaux, cabinet, etc.).

## Typologies

- La hauteur maximale des constructions sera R+2+comble ou attique pour les habitations collectives. Néanmoins la taille des logements individuel est de R+1+comble ou attique.
- Des secteurs de densité sont définis pour adapter au mieux les nouvelles constructions aux habitations existantes, comme présentés sur le Schéma d'Aménagement de l'OAP et le schéma ci-contre.



## Fonctionnements et réseaux

Le nouveau projet devra également prendre en considération la continuité et la rationalisation :

- Du bouclage des réseaux d'eau, d'assainissement d'électricité et de téléphonie et autre.
- Du bouclage des circuits de services, notamment la collecte des ordures ménagères.
- La facilité d'intervention des engins de secours et/ou d'intervention.

## Préconisation :

---

### Déplacements

- Vers la zone sportive, le secteur pourra être traversé par des cheminements piétons favorisant la mobilité douce dans le quartier.

### Typologies

- L'ensemble des aménagements et constructions au sein du site devra présenter une harmonie d'ensemble et les bâtiments seront de bonne qualité urbaine et architecturale.
- L'orientation des bâtiments devra tenir compte, autant que possible, de l'ensoleillement des parcelles, de manière à optimiser les gains énergétiques.
- Les espaces extérieurs aménagés, clôtures, arbres, devront s'intégrer dans une cohérence paysagère d'ensemble et une harmonie visuelle.

### Fonctionnements et réseaux

- Le traitement des eaux pluviales ou de ruissellement à l'échelle de la parcelle privative est à privilégier. A cet effet, les jardins peuvent permettre également la régulation et la gestion des eaux lors de fortes pluies d'orage.

## Secteur 1AUc2



Le secteur 1AUc2 est situé à l'Ouest du centre ancien, proche de l'axe principal qui se dirige vers Hagenthal-le-Bas.

Il peut être connecté au réseau viaire existant au Nord et au Sud en évitant les impasses

Il faut noter le relief qui commence à devenir important à l'arrière du secteur (Sud).



# I. Schéma d'aménagement OAP 1AUc2



## II. Orientation d'aménagement et de Programmation

Ce secteur est situé en continuité du tissu urbain pavillonnaire, en bordure d'un secteur agricole : son aménagement paysagé est donc important à prendre en compte.

### Compatibilité :

---

- Destiné à accueillir de l'habitat à un niveau de densité de 25 logements par hectare selon le SCoT Huningue-Sierentz.
- Destiné à intégrer, dans le cadre d'une mixité urbaine, un habitat individuel, de l'habitat individuel groupé, de la maison bi-familiale et du petit collectif.

#### Pour être compatible avec le SCoT :

Surface : 2,6 ha

Logements minimum : 65

Logements par hectare : 25logt/ha

Privilégier l'habitat groupé et collectif

### Prescription :

---

#### Déplacements

Ouvrir un nouveau secteur à l'urbanisation exige des conditions d'accès et de desserte suffisantes et une articulation satisfaisante avec les zones urbaines contiguës, de manière à bien relier le nouveau quartier au centre mais également au réseau viaire plus largement.

- Les accès au secteur se feront par deux endroits principaux de manière à ne pas créer de rue en impasse.
- Les accès et les réseaux viaires internes doivent être calibrés pour les déplacements sécurisés des riverains.
- L'implantation et l'accès des constructions se feront par l'avant des parcelles, au plus proche des axes internes à l'OAP.
- Une desserte de la zone 2AU attenante devra être prévue afin de ne pas créer de rupture urbaine à termes.
- Les liaisons douces devront être pensées en continuité possible avec la future zone 2AU.

#### Stationnements

- Un stationnement privatif minimum pour chaque logement est à prévoir.
- Il est possible de créer des stationnements d'un côté le long des voies, de manière à ne pas entraver la sécurité des piétons et cyclistes.

#### Mixités

- Afin de répondre aux besoins de tous, une mixité des formes et types d'habitats est nécessaire. Les habitats intermédiaires et les petits collectifs permettront d'enrichir le panel d'offre en logements de la commune.
- Le secteur pourra également accueillir une mixité fonctionnelle avec l'installation d'activité économique et de services compatible à la tranquillité d'un quartier d'habitation (type : bureaux, cabinet, etc.).

#### Typologies

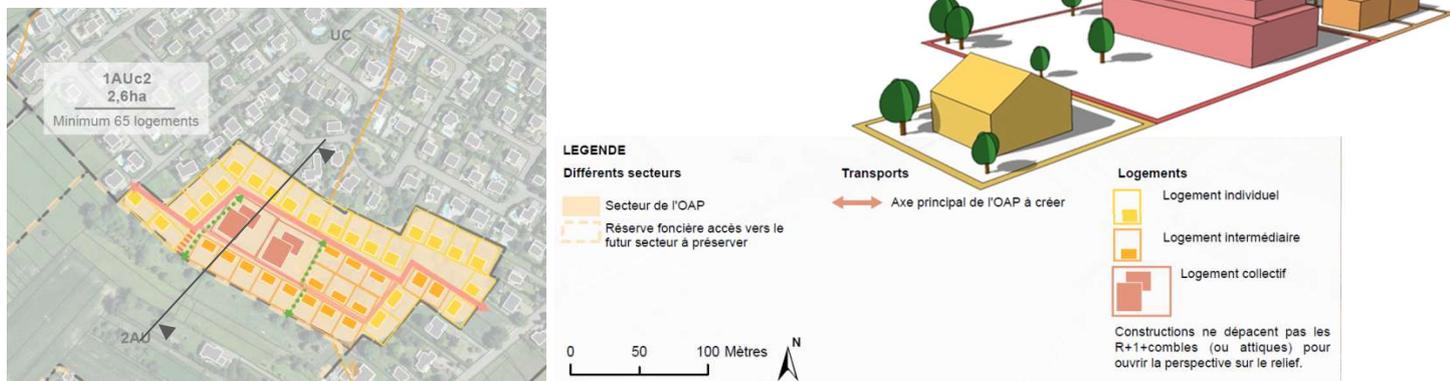
- La hauteur maximale des constructions sera R+I+ comble ou attique pour correspondre à la typologie du bâti environnement et afin de ne pas entraver la perspective sur les hauteurs (comme le présente la coupe page suivante).

## Fonctionnements et réseaux

Le nouveau projet devra également prendre en considération la continuité et la rationalisation :

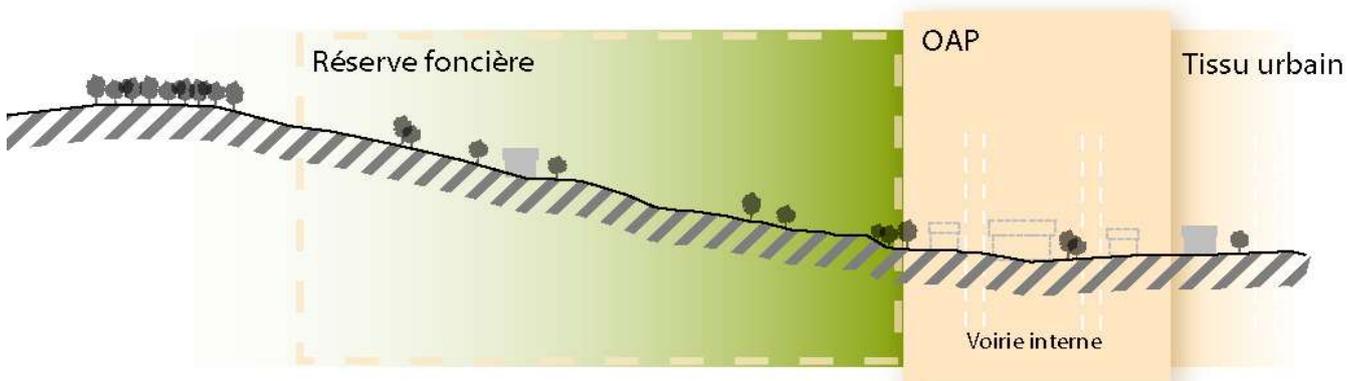
- Du bouclage des réseaux d'eau, d'assainissement d'électricité et de téléphonie et autre.
- Du bouclage des circuits de services, notamment la collecte des ordures ménagères.
- La facilité d'intervention des engins de secours et/ou d'intervention.

## Préconisation :



## Typologies

- Des secteurs de densité sont définis pour adapter au mieux les nouvelles constructions aux habitations existantes, comme présenté sur le Schéma d'Aménagement de l'OAP et le schéma ci-dessus.



- L'ensemble des aménagements et constructions au sein du site devra présenter une harmonie d'ensemble et les bâtiments seront de qualité urbaine et architecturale.
- L'orientation des bâtiments devra tenir compte, autant que possible, de l'ensoleillement des parcelles, de manière à optimiser les gains énergétiques.
- Les espaces extérieurs aménagés, clôtures, arbres, devront s'intégrer dans une cohérence d'ensemble paysagère et une harmonie visuelle.

## Fonctionnements et réseaux

- Le traitement des eaux pluviales ou de ruissellement à l'échelle de la parcelle privative est à privilégier. A cet effet, les jardins peuvent permettre également la régulation et la gestion des eaux lors de fortes pluies d'orage.

## Secteur 1AUc3

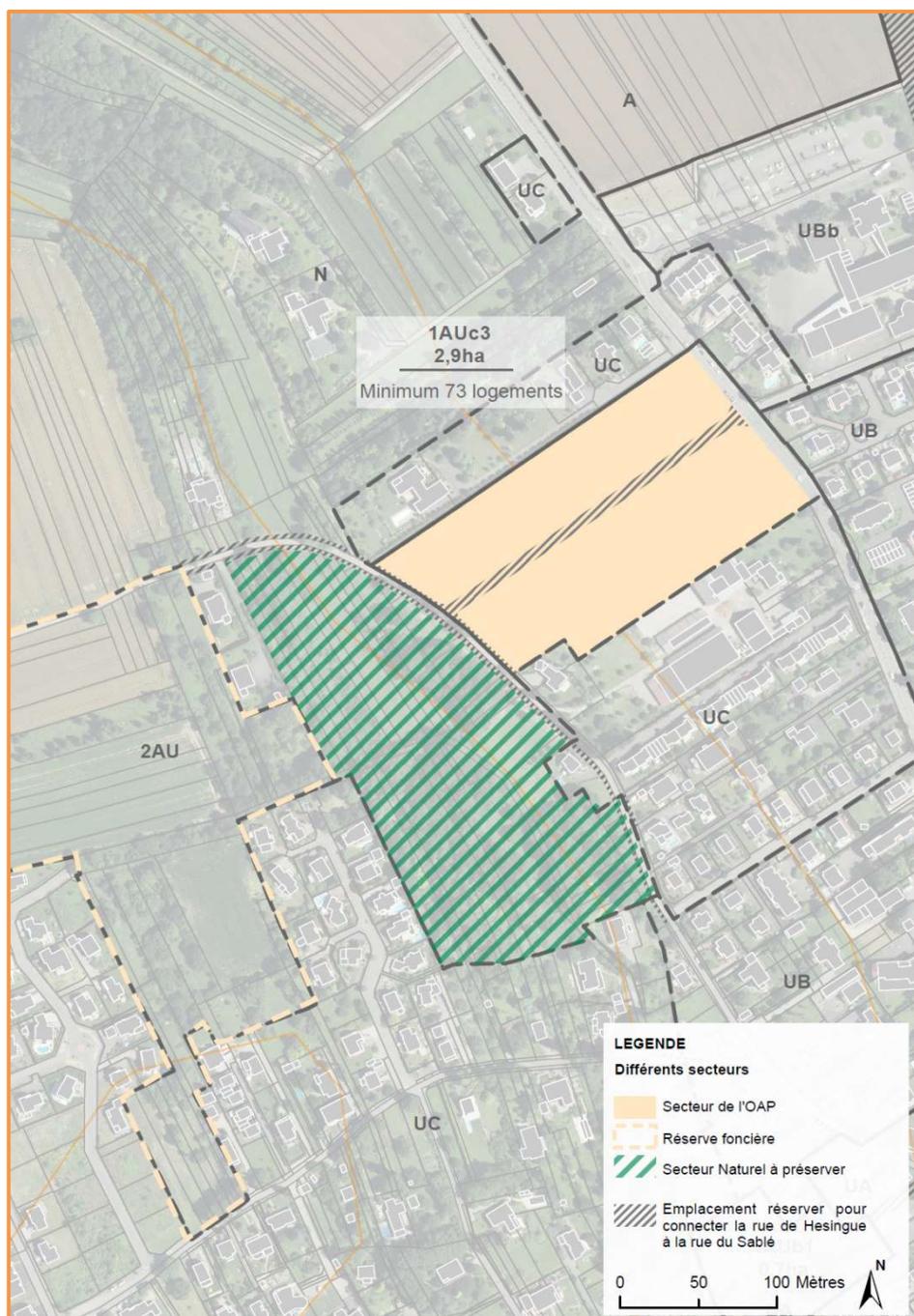


Le secteur 1AUc3 est situé au Nord du centre ancien, proche de l'entrée de ville direction Huningue.

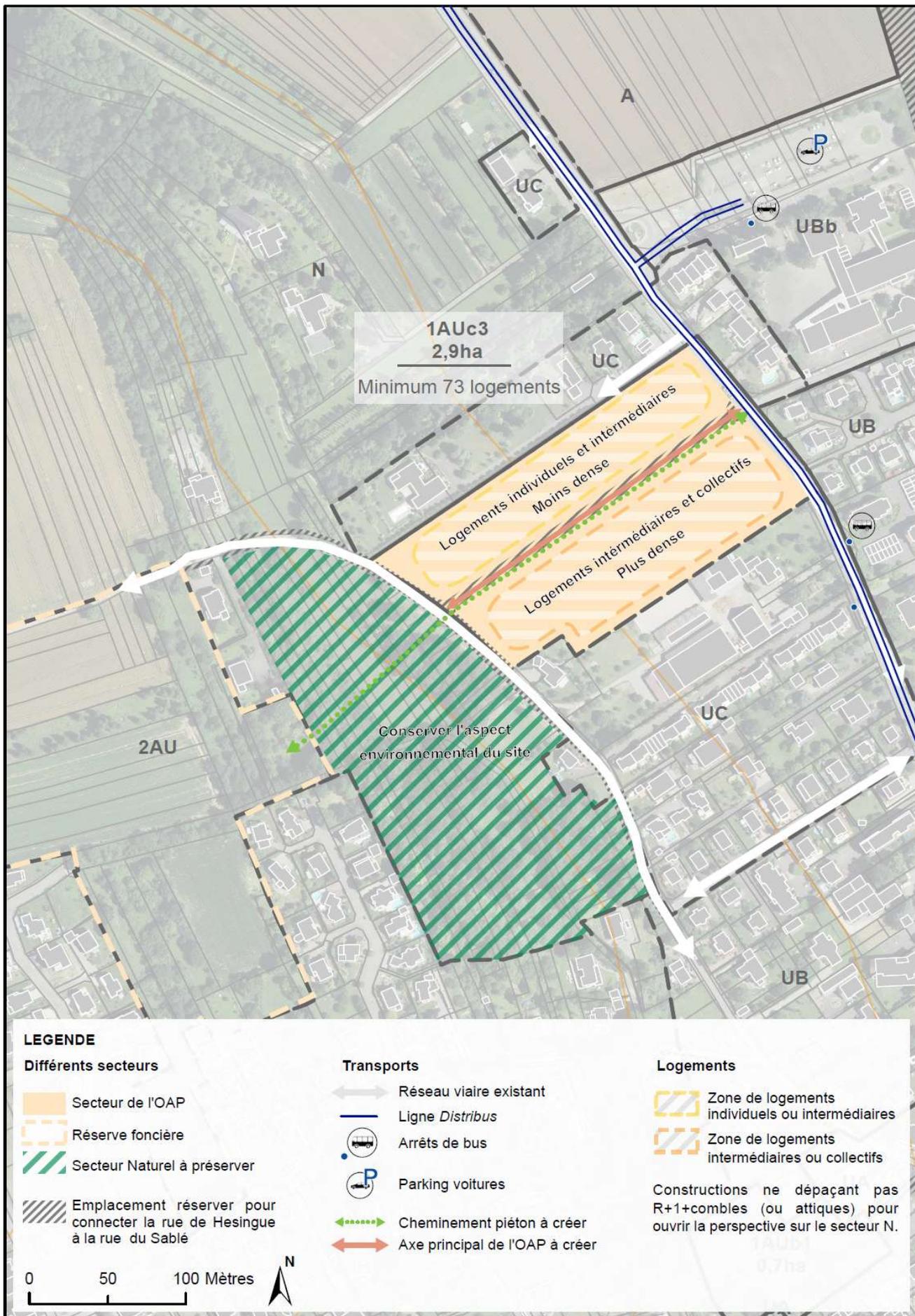
D'ailleurs ce secteur se trouve au bord d'une des routes principales d'Hégenheim (rue de Huningue).

Un emplacement réservé traverse le secteur de l'OAP pour faire le lien entre la rue de Huningue et la Rue du Sablé en direction d'un secteur naturel et d'une réserve foncière qui sont à prendre en compte dans l'aménagement du secteur 1AUc3.

Sinon, il est très facile de le connecter au réseau viaire existant et d'éviter les impasses.



# I. Schéma d'aménagement OAP IAUC3



## II. Orientation d'aménagement et de Programmation

Ce secteur est situé au milieu du tissu urbain et proche d'un secteur naturel : son aménagement paysagé est donc important à prendre en compte.

### Compatibilité :

- Destiné à accueillir de l'habitat à un niveau de densité de 25 logements par hectare selon le SCoT Huningue-Sierentz.
- Destiné à intégrer, dans le cadre d'une mixité urbaine, un habitat individuel, de l'habitat individuels groupé, de la maison bi-familiale et du petit collectif.

#### Pour être compatible avec le SCoT :

Surface : 2,9 ha

Logements minimum : 73

Logements par hectare : 25logt/ha

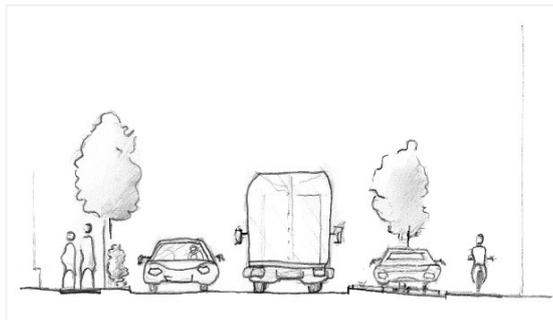
Privilégier l'habitat groupé et collectif

### Prescription :

#### Déplacements

Ouvrir un nouveau secteur à l'urbanisation exige des conditions d'accès et de desserte suffisantes et une articulation satisfaisante avec les zones urbaines contiguës, de manière à bien relier le nouveau quartier au centre mais également au réseau viaire plus largement.

- Les accès au secteur se feront par la mise en œuvre de la route faisant l'objet d'un emplacement réservé, allant de la rue de Huningue à la rue du Sablé.
- Le secteur devra être réalisé en une opération sur l'ensemble du site. Deux phases de réalisation internes peuvent être imaginées de part et d'autre de l'axe traversant.
- L'aménagement de ce secteur ne pourra se faire qu'une fois l'accès faisant l'objet d'un emplacement commencé.
- L'axe central doit être aménagé de manière à créer une liaison douce de la rue de Huningue au secteur naturel, reprenant les principes du schéma ci-contre.
- Les accès et les réseaux viaires internes doivent être calibrés pour les déplacements sécurisés des riverains.
- L'implantation et l'accès des constructions se feront par l'avant des parcelles au plus proche des axes interne à l'OAP.



#### Stationnements

- Un stationnement privatif minimum pour chaque logement est à prévoir.
- Il est possible de créer des stationnements d'un côté le long de l'axe central principal, de manière à ne pas entraver la sécurité des piétons et cyclistes.

#### Mixités

- Afin de répondre aux besoins de tous, une mixité des formes et types d'habitats est nécessaire. Les habitats intermédiaires et les petits collectifs permettront d'enrichir le panel d'offre en logements de la commune.
- Le secteur pourra également accueillir une mixité fonctionnelle avec l'installation d'activités économiques et de services compatible à la tranquillité d'un quartier d'habitation (type : bureaux, cabinet, etc.).

#### Typologies

- La hauteur maximale des constructions sera R+I+ comble ou attique pour correspondre à la typologie du bâti environnement et ne pas entraver la perspective sur la zone naturelle à l'Ouest (comme le présente la coupe page suivante).

## Fonctionnements et réseaux

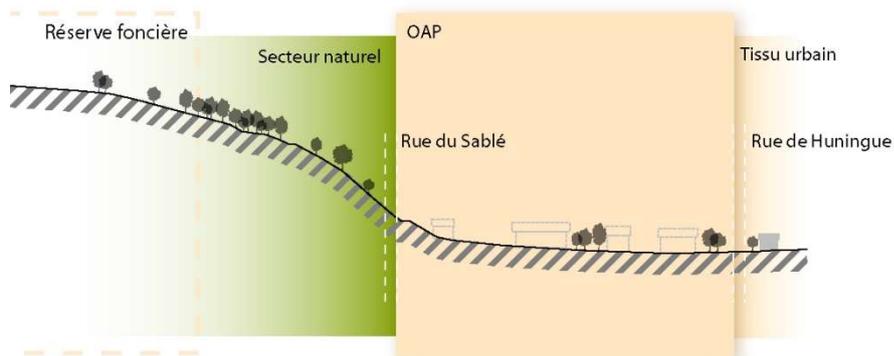
Le nouveau projet devra également prendre en considération la continuité et la rationalisation :

- Du bouclage des réseaux d'eau, d'assainissement d'électricité et de téléphonie et autre.
- Du bouclage des circuits de services, notamment la collecte des ordures ménagères.
- La facilité d'intervention des engins de secours et/ou d'intervention.

## Préconisation :

### Typologies

- Des secteurs de densité sont définis pour adapter au mieux les nouvelles constructions aux habitations existantes, comme présenté sur le Schéma d'Aménagement de l'OAP et le schéma ci-dessus.



- L'ensemble des aménagements et constructions au sein du site devra présenter une harmonie d'ensemble et les bâtiments seront de bonne qualité urbaine et architecturale.
- L'orientation des bâtiments devra tenir compte, autant que possible, de l'ensoleillement des parcelles, de manière à optimiser les gains énergétiques.
- Les espaces extérieurs aménagés, clôtures, arbres, devront s'intégrer dans une cohérence d'ensemble paysagère et une harmonie visuelle.

## Fonctionnements et réseaux

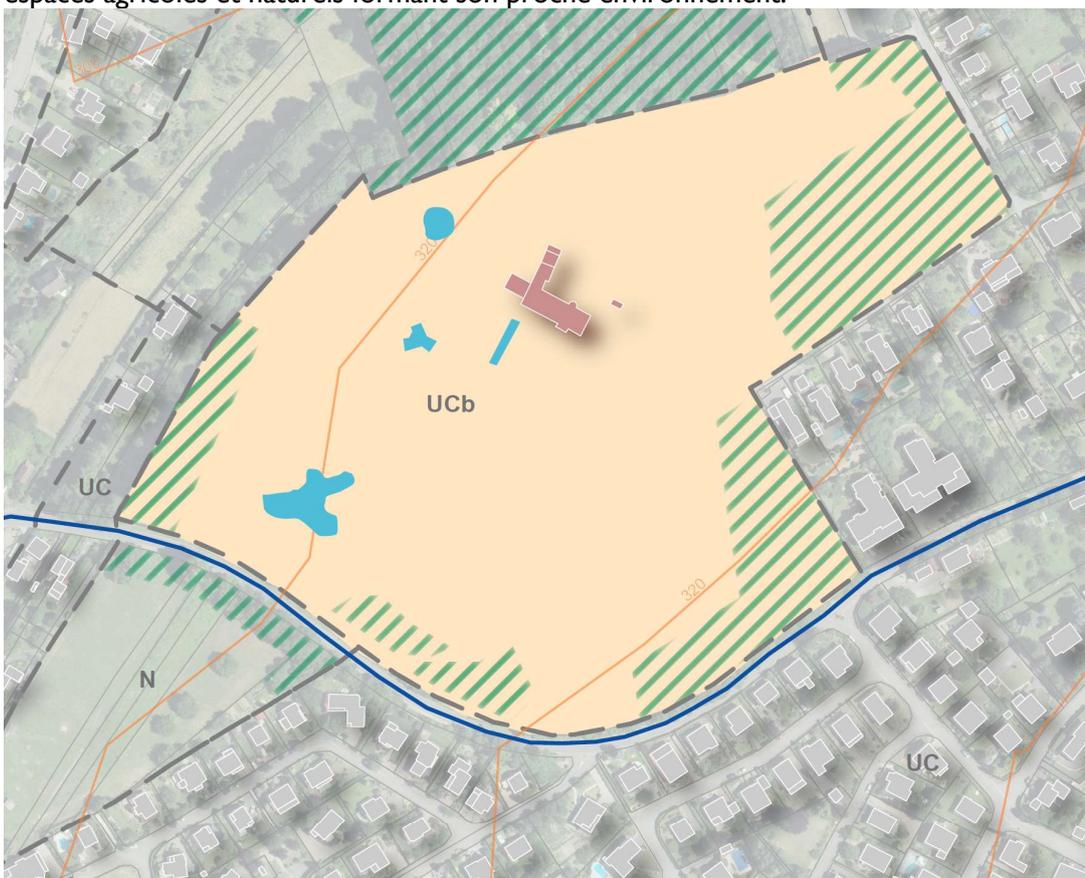
- Les voies sans issue sont à proscrire.
- Le traitement des eaux pluviales ou de ruissellement à l'échelle de la parcelle privative est à privilégier. A cet effet, les jardins peuvent permettre également la régulation et la gestion des eaux lors de fortes pluies d'orage.

## Secteur UCb



En raison de sa localisation dans un site en limite du tissu urbain, proche des espaces naturels et agricoles, il est souhaité pour l'aménagement de cette emprise un programme d'équipements privés pour une entreprise fortement implantée dans l'agglomération trinationale. Ce site très arboré comprend déjà un vaste bâtiment d'habitation qu'il conviendra d'étendre et d'adapter. Il devra également permettre d'accueillir des équipements et services de type, centre de formation, lieux de conférences et/ou d'hébergement temporaire pour l'entreprise. L'OAP sur ce périmètre marquera aussi un choix d'aménagement fort en faveur d'un environnement et d'une atmosphère paysagère remarquables, afin, de valoriser le cadre paisible,

arboré et verdoyant du site et d'assurer implicitement une liaison entre le tissu urbain de l'agglomération et les espaces agricoles et naturels formant son proche environnement.



### LEGENDE

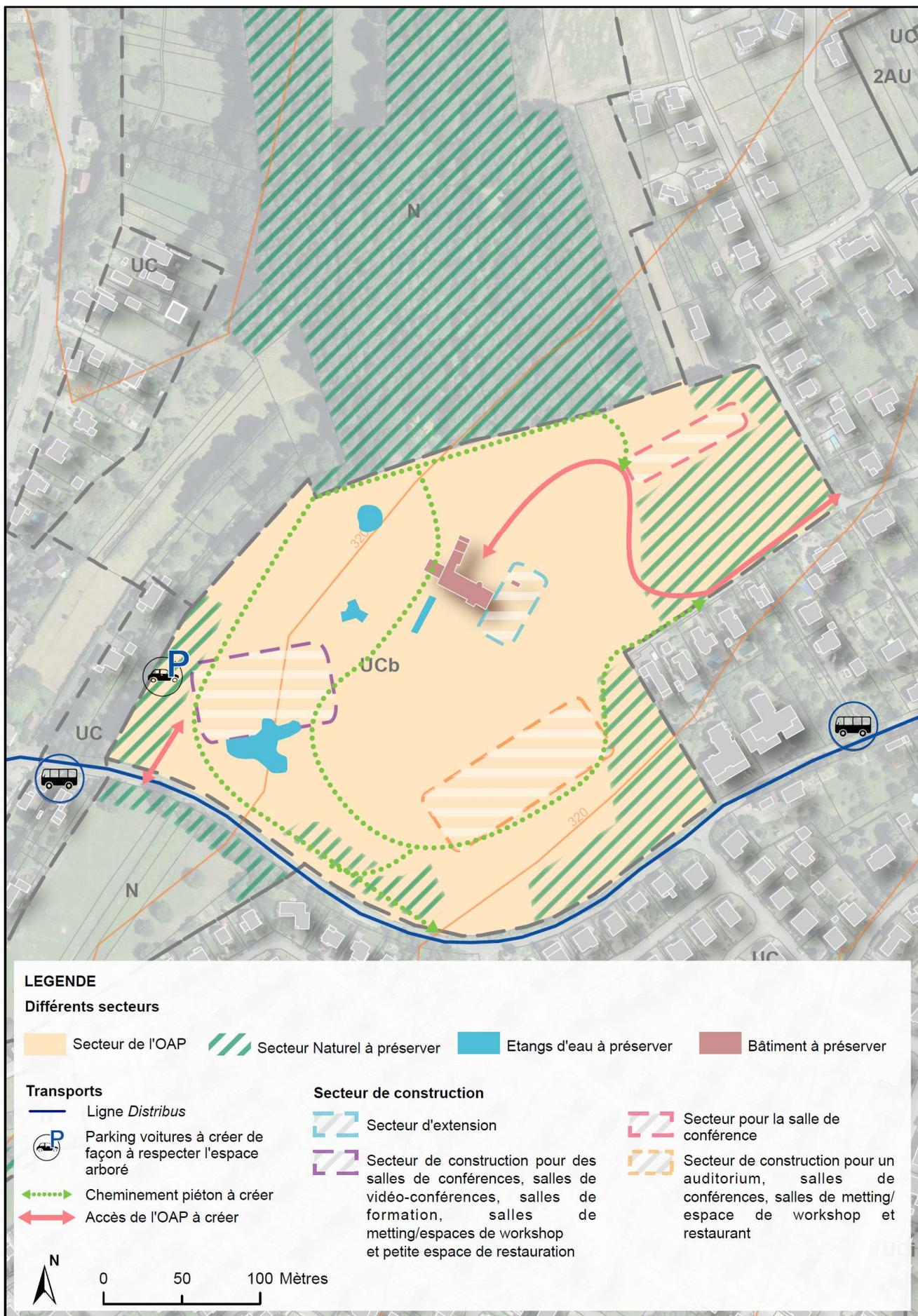
#### Différents secteurs

Secteur de l'OAP
  Secteur Naturel à préserver
  Etangs d'eau à préserver
  Bâtiment à préserver

#### Transports

Ligne Distribus

# I. Schéma d'aménagement OAP UCb



## II. Orientation d'aménagement et de Programmation

Ce secteur est situé au bord du tissu urbain et proche d'un secteur naturel sur un site remarquable : son aménagement paysager est donc primordial.

### Compatibilité :

---

- Destiné à accueillir des équipements d'activités de type « centre de formation et de séminaires » comprenant les équipements et services nécessaires (salles de conférences et de formation, petite restauration, hébergement de courte durée, etc.).
- Destiné à intégrer, dans le cadre d'un aménagement remarquable, la protection des espaces boisés en bordure.

### Prescription :

---

Seul un plan d'aménagement d'ensemble du secteur est autorisé, y compris en cas de réalisation par phases successives.

#### Fonctionnement

- L'ensemble du secteur doit être traité comme un espace paysager, arboré et végétalisé sur au moins **70%** de sa superficie, cette part comprenant le parking végétalisé.
- Des arbres remarquables sont à maintenir et à protéger sur l'ensemble du secteur.
- Les secteurs spécifiques de protection des espaces boisés sont à prendre en compte dans les travaux d'aménagement.
- Un recul des constructions est à observer afin de marquer les marges vis-à-vis des espaces agricoles et naturels environnants.
- Les bassins d'eau sont à conserver, valorisant l'ambiance remarquable voulue lors de l'aménagement.

#### Mixités

- Ce secteur aménagé afin de maintenir l'aspect d'un ensemble bâti important au sein d'un parc arboré peut convenir parfaitement pour l'accueil d'activités non bruyantes de types hôtellerie de courte durée, salle de conférences et de séminaire, salle de meeting, restauration, etc.
- Le bâtiment existant est à conserver pour sa valeur architecturale. Sa destination peut être modifiée et son extension possible.

#### Typologies

- La hauteur maximale des constructions sera 7 m pour s'adapter à la physionomie du secteur.

#### Déplacements

- Le secteur est desservi par une voie en impasse depuis la rue Hallen (accès actuel)
- Un accès principal au site devra être créé depuis la rue de Buschwiller (accès principal à créer). Il sera pourvu d'une aire de retournement en cas de besoin.
- Des cheminements piétons internes au site sont à conserver sur la rue Philippe et à développer à partir des axes existants afin d'apporter de la perméabilité piétonne au secteur.

#### Stationnements

- Un parking mutualisé respectant la trame arborée, et bien intégré au paysage d'ensemble du site, est à créer le long de la voie de desserte au Sud de l'opération.
- La capacité de ce parking doit être dimensionnée en fonction des besoins de stationnement, de manière à assurer le bon fonctionnement du secteur et selon les fonctions affectées aux constructions, suivant les normes minimales de stationnement précisées dans le règlement.

## Fonctionnements et réseaux

Le nouveau projet devra également prendre en considération la continuité et la rationalisation :

- Du bouclage des réseaux d'eau, d'assainissement d'électricité et de téléphonie et autre.
- Du bouclage des circuits de services, notamment la collecte des ordures pour garder un espace propre et agréable.
- La facilité d'intervention des engins de secours et/ou d'intervention.

## Préconisation :

---

### Typologies

- L'ensemble des aménagements et constructions au sein du site devra présenter une bonne qualité urbaine et architecturale et leur insertion dans le secteur devra être pensée visuellement depuis l'espace urbain et naturel environnant.
- Les espaces extérieurs aménagés, clôtures, arbres, devront s'intégrer dans une cohérence d'ensemble paysagère et une harmonie visuelle.

## Secteur au bord de la Lertzbach

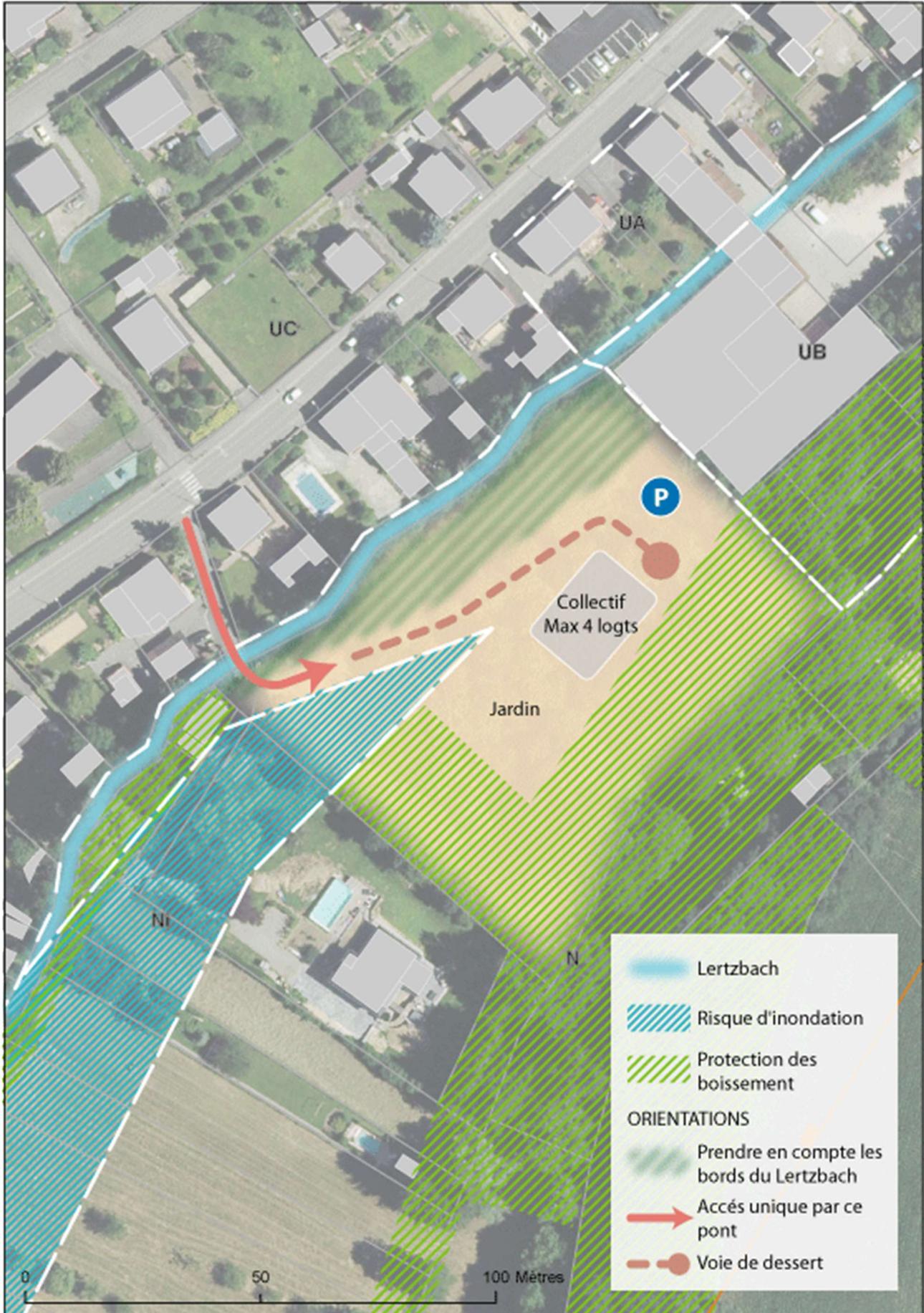


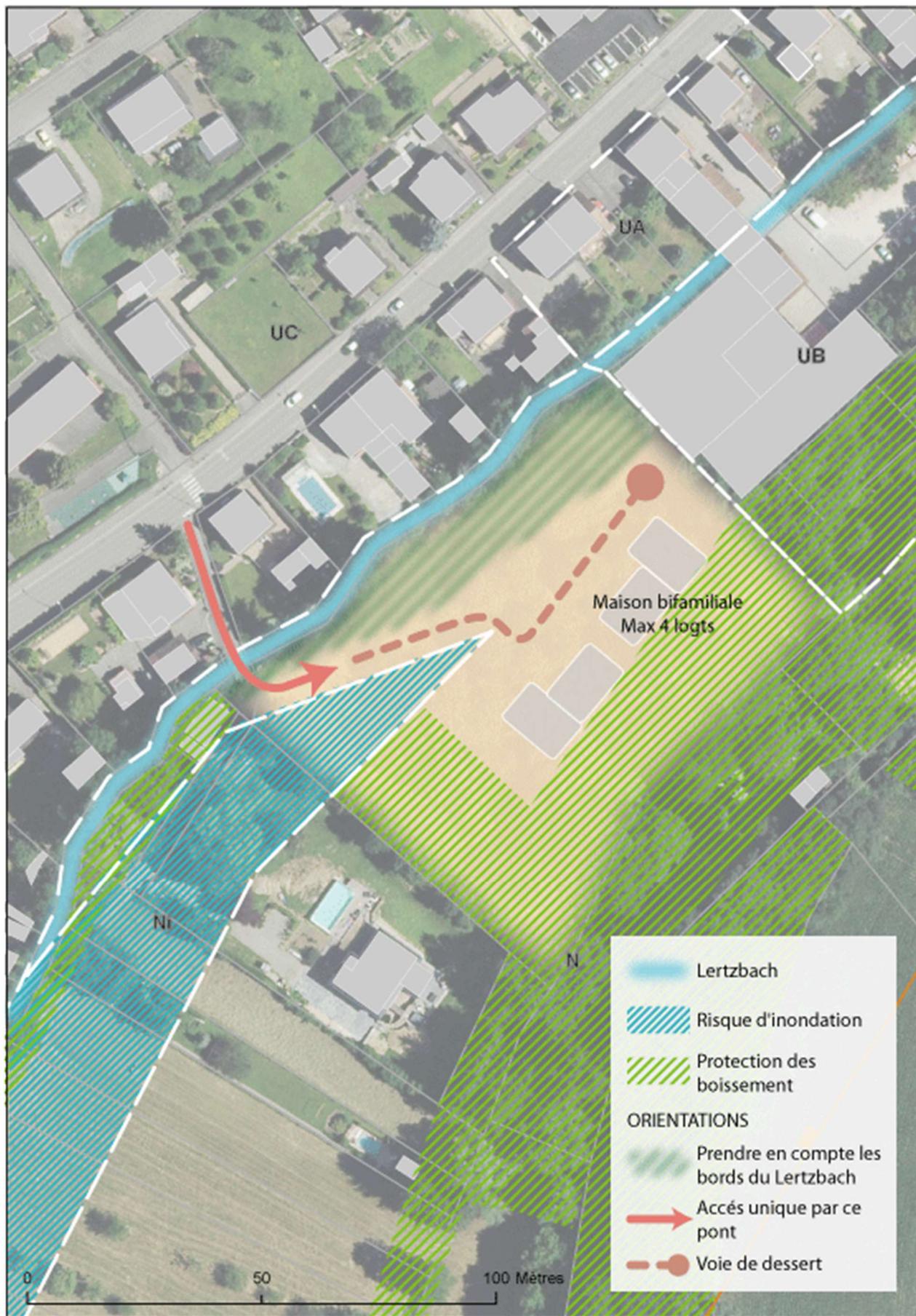
En raison de sa localisation dans un site en limite du tissu urbain, proche des espaces naturels et agricoles, de plus que son accessibilité limitée par le pont il est souhaité pour l'aménagement de cette emprise un petit aménagement de maximum 4 logements. Ce site très arboré comprend des boisements et prend en compte la protection de ce secteur. De plus le secteur se trouve dans un cadre arboré par la présence du Lertzbach.

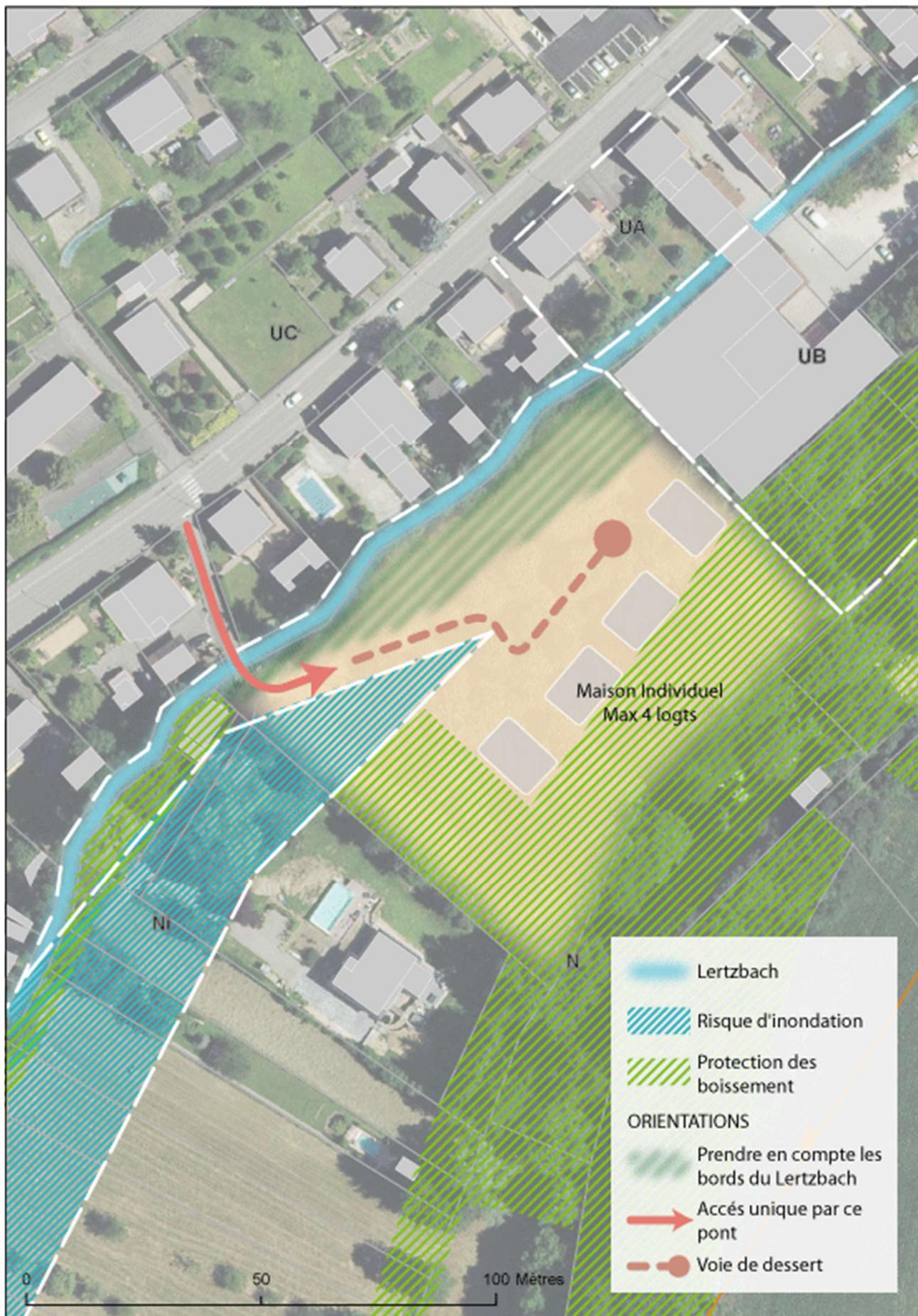


# I. Schéma d'aménagement

Version I : Collectifs







## II. Orientation d'aménagement et de Programmation

Ce secteur est situé au bord du tissu urbain et proche d'un secteur naturel : son aménagement paysagé est donc important à prendre en compte.

### Compatibilité :

- Destiné à accueillir de l'habitat à un niveau de densité faible dû à son accessibilité limitée, aux protections environnementales très proches et à sa topographie importante. Il sera donc demandé de faire maximum 4 logements sur ce secteur.
- De plus le secteur ne pourra qu'accueillir uniquement du logement dû à sa situation.



### Prescription :

#### Déplacements

Ouvrir un nouveau secteur à l'urbanisation exige des conditions d'accès et de desserte suffisantes et une articulation satisfaisante avec les zones urbaines contiguës, de manière à bien relier le nouveau quartier au centre mais également au réseau viarie plus largement, d'autant plus sont petit accès.

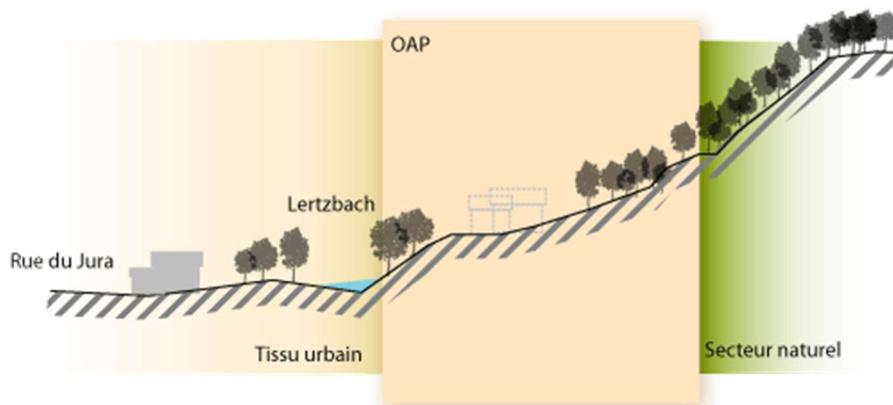
- L'unique accès au secteur se fera par le pont qui traverse le Fertzbach depuis le Chemin de la Forêt.
- Le secteur devra être réalisé en une opération sur l'ensemble du site.
- Les accès et les réseaux viaires internes doivent être calibrés pour les déplacements sécurisés des riverains.
- L'implantation et l'accès des constructions se feront par l'avant des parcelles au plus proche des axes interne à l'OAP.

#### Stationnements

- Deux stationnement privatif minimum pour chaque logement est à prévoir.

#### Typologies

- La hauteur maximale des constructions sera R+I+ comble ou attique pour correspondre à la typologie du bâti environnant et ne pas entraver la perspective sur la zone naturelle et les espaces boisés.
- De par sa situation ce secteur devra prendre en compte les contraintes environnementales environnantes.



#### Fonctionnements et réseaux

Le nouveau projet devra également prendre en considération la continuité et la rationalisation :

- Du bouclage des réseaux d'eau, d'assainissement d'électricité et de téléphonie et autre.
- Du bouclage des circuits de services, notamment la collecte des ordures ménagères.
- La facilité d'intervention des engins de secours et/ou d'intervention.

**Typologies**

- L'ensemble des aménagements et constructions au sein du site devra présenter une harmonie d'ensemble et les bâtiments seront de bonne qualité urbaine et architecturale.
- L'orientation des bâtiments devra tenir compte, autant que possible, de l'ensoleillement des parcelles, de manière à optimiser les gains énergétiques.
- Les espaces extérieurs aménagés, clôtures, arbres, devront s'intégrer dans une cohérence d'ensemble paysagère et une harmonie visuelle.
- Lors de l'aménagement d'ensemble il faudra prendre en compte le passage du Fertzbach.

**Fonctionnements et réseaux**

- Le traitement des eaux pluviales ou de ruissellement à l'échelle de la parcelle privative est à privilégier. A cet effet, les jardins peuvent permettre également la régulation et la gestion des eaux lors de fortes pluies d'orage.



