

PLUi

Plan Local d'Urbanisme **intercommunal**



ADEUS

L'Agence
de Développement
et d'Urbanisme
de l'Agglomération
Strasbourgeoise

4. ORIENTATIONS

D'AMÉNAGEMENT ET

DE PROGRAMMATION

Dossier arrêté

VU POUR ÊTRE ANNEXE A LA
DELIBERATION DU 18/06/2018

A DRUSENHEIM
LE 19 JUIN 2018

LE PRESIDENT

Louis BECKER



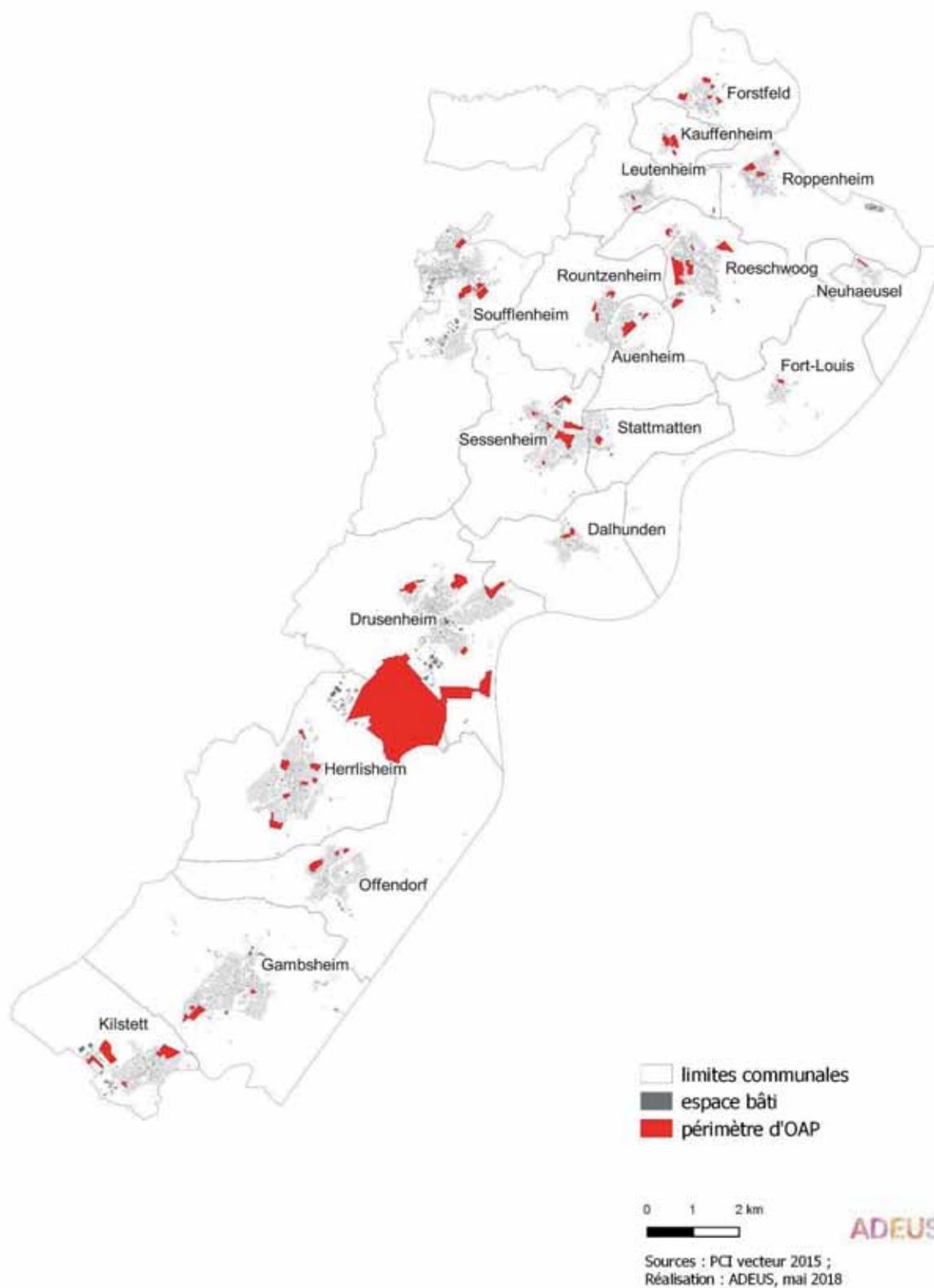
TABLE DES MATIERES

1.	LOCALISATION DE L'ENSEMBLE DES OAP SUR LE TERRITOIRE INTERCOMMUNAL	1
2.	AUENHEIM – SECTEUR « AM BUNKER »	4
3.	AUENHEIM – SECTEUR « RUE DE SOUFFLENHEIM»	7
4.	DAHLUNDEN – SECTEUR « RUE DU STADE ».....	10
5.	DAHLUNDEN – SECTEUR « CŒUR DE VILLAGE »	12
6.	DRUSENHEIM – SECTEUR « GARE »	17
7.	DRUSENHEIM – SECTEUR « NORD-EST »	21
8.	DRUSENHEIM – SECTEUR « NORD »	24
9.	DRUSENHEIM – SECTEUR « JEANNE D'ARC ».....	28
10.	DRUSENHEIM-HERRLISHEIM – POLE ECONOMIQUE DE DRUSENHEIM-HERRLISHEIM	30
11.	DRUSENHEIM – SECTEUR « RUE DU COLLEGE »	35
12.	FORSTFELD – SECTEUR « EST »	38
13.	FORSTFELD – SECTEUR « RUE DU HANAU ».....	40
14.	FORSTFELD – SECTEUR « NORD »	42
15.	FORSTFELD – SECTEUR « OUEST »	44
16.	FORSTFELD – SECTEUR « RUE DES ROMAINS ».....	46
17.	FORT-LOUIS – SECTEUR « NORD ».....	50
18.	GAMBSHEIM – SECTEUR « BAUMGARTEN ».....	54
19.	GAMBSHEIM – SECTEUR « RUE LAMARTINE ».....	58
20.	GAMBSHEIM – SECTEUR « RUE SAINT-JOSEPH »	60
21.	HERRLISHEIM – SECTEUR « ENTREE SUD »	64
22.	HERRLISHEIM – SECTEUR « NACHTWEID »	67
23.	HERRLISHEIM – SECTEUR « RUE DE BISCHWILLER »	69
24.	HERRLISHEIM – SECTEUR « CIMETIERE ».....	71

25.	HERRLISHEIM – SECTEUR « RUE DES HERONS »	73
26.	DRUSENHEIM-HERRLISHEIM – POLE ECONOMIQUE DE DRUSENHEIM- HERRLISHEIM	75
27.	HERRLISHEIM – SECTEUR PATRIMONIAL « RUE DU SEL »	76
28.	HERRLISHEIM – SECTEUR PATRIMONIAL « RUE DU G ^{AL} REIBEL »	78
29.	KAUFFENHEIM – SECTEUR « EST »	82
30.	KAUFFENHEIM – SECTEUR « ZONE D’ACTIVITES ECONOMIQUES »	84
31.	KAUFFENHEIM – SECTEUR PATRIMONIAL « CŒUR DE VILLAGE »	86
32.	KILSTETT – SECTEUR « DENZLACH »	92
33.	KILSTETT – SECTEUR « RUE DE LA GRAVIERE »	97
34.	KILSTETT – ZONE D’ACTIVITES ECONOMIQUES	99
35.	LEUTENHEIM – SECTEUR « SUD »	104
36.	LEUTENHEIM – SECTEUR « RUE DES ROSES »	106
37.	NEUHAEUSEL – SECTEUR « RUE PRINCIPALE »	110
38.	OFFENDORF – SECTEUR « HOCHWEG »	114
39.	OFFENDORF – SECTEUR « ROUTE DES ROMAINS »	117
40.	OFFENDORF – SECTEUR « NORD-EST »	119
41.	ROESCHWOOG – SECTEUR « OUEST »	122
42.	ROESCHWOOG – SECTEUR « CŒUR DE VILLAGE »	125
43.	ROESCHWOOG – SECTEUR « RUE DES NOYERS »	127
44.	ROESCHWOOG – SECTEUR « RUE DES SŒURS ENSEIGNANTES »	129
45.	ROESCHWOOG – ZONE D’ACTIVITES ECONOMIQUES	131
46.	ROESCHWOOG – SECTEUR « RUE DES CHAMPS »	133
47.	ROPPENHEIM – SECTEUR « RUE DES VERGERS »	136
48.	ROPPENHEIM – SECTEUR « RUE DE L’OR »	139
49.	ROPPENHEIM – SECTEUR « Z.A. DU THONWEILER »	141

50.	ROUNTZENHEIM – SECTEUR « NORD »	144
51.	ROUNTZENHEIM – SECTEUR « CHEMIN DES PRUNIERIS »	147
52.	ROUNTZENHEIM – SECTEUR « RUE DES CERISIERS »	149
53.	SESSENHEIM – SECTEUR « HENRY LOUX »	152
54.	SESSENHEIM – SECTEUR « RUE FREDERIQUE BRION »	155
55.	SESSENHEIM – SECTEUR « IMPASSE DES VERGERS »	157
56.	SESSENHEIM – SECTEUR « GOETHE »	159
57.	SESSENHEIM – SECTEUR « NORD-EST »	162
58.	SESSENHEIM – SECTEUR « RUE DE TILLEULS »	165
59.	SOUFFLENHEIM – SECTEUR « CHEMIN DE FER »	168
60.	SOUFFLENHEIM – SECTEUR « HARZOEFFER »	170
61.	SOUFFLENHEIM – SECTEUR « DIDIER »	172
62.	SOUFFLENHEIM – SECTEUR PATRIMONIAL « BRUNNEBARI »	175
63.	STATTMATTEN – SECTEUR « EST »	178

1. LOCALISATION DE L'ENSEMBLE DES OAP SUR LE TERRITOIRE INTERCOMMUNAL



COMMUNE D'AUENHEIM



 périmètre d'OAP

0 100 200 m


ADEUS

Sources : PCI vecteur 2015 ;
Réalisation : ADEUS, avril 2018

2. AUENHEIM – SECTEUR « AM BUNKER »

1. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir un quartier mixte, à dominante d'habitat.

Il est localisé en entrée d'agglomération, le long d'une route classée à grande circulation (RGC) et fait l'objet à ce titre d'une étude spécifique « entrée de ville » (*art. L.111-6 du Code de l'Urbanisme*). Cette étude figure dans le rapport de présentation du PLU. Les dispositions de la présente OAP, en complément du règlement écrit, permettent de répondre aux critères de la loi visant à encadrer l'urbanisation en entrée de ville.

2. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui doit couvrir une superficie minimale de 1 ha (voiries et espaces publics compris).

Elle ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles. Lorsqu'un reliquat d'une telle zone est inférieur à la surface minimale précédemment exigée, celui-ci peut néanmoins être urbanisé à condition de couvrir l'intégralité des terrains restants.

3. Intégration environnementale et paysagère

La zone doit comprendre les aménagements suivants :

- une transition végétale au contact de la RD 468,
- un espace vert au contact du lotissement existant (rue de la Haute-Vienne),
- une ou plusieurs continuités vertes orientées du Nord-Ouest vers le Sud-Est, qui traversent le quartier, et qui seront accompagnées de cheminements doux,
- la préservation d'une ou plusieurs ouvertures visuelles vers la Forêt-Noire à l'Est, depuis l'espace public de la zone.

4. Desserte et organisation viaire

L'accès à la zone doit se faire en se connectant aux voiries existantes en périphérie de la zone, tel que cela figure au schéma d'aménagement de la zone. Ces accès sont reliés par une voie de desserte principale de la zone, qui doit être végétalisée.

Des voies de desserte secondaire sont à organiser suivant un principe de boucles. Elles ne peuvent être organisées en impasse.

Ces voies pourront être réalisées en plusieurs étapes, dans le respect du schéma d'ensemble.

Plusieurs liaisons douces sont également à réaliser, tel que cela figure au schéma de principe de la zone. Au moins deux points de connexion entre ces liaisons douces et la piste cyclable longeant la RD 468 doivent être réalisés.

5. Programmation et formes urbaines

La programmation urbaine doit proposer une diversité de formes d'habitat. En cohérence avec les orientations du SCoT de la Bande Rhénane Nord, la programmation de la zone doit tendre vers :

- au moins 50 % de logements réalisés en collectif et/ou en individuel dense ;
- au moins 15 % de logements locatifs aidés ;
- une densité moyenne atteignant au minimum 25 logements par hectare. Il s'agit d'une densité nette sur foncier cessible (hors VRD et espaces communs).

Illustration : vue de la zone depuis la RD 468



6. Schéma d'aménagement



- | | | | |
|---|-------------------------------------|---|---|
|  | périmètre de l'OAP |  | principe de cheminement piétons / cycles à créer |
|  | accès à la zone à créer |  | piste cyclable existante à préserver |
|  | principe de voie primaire à créer |  | transition végétale en limite de zone à créer / valoriser |
|  | principe de voie secondaire à créer | | |

0 20 40 mètres

source : DGFIP, 2016 ; IGN, 2016
réalisation : ADEUS, mai 2018

ADEUS

3. AUENHEIM – SECTEUR « RUE DE SOUFFLENHEIM »

1. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir des activités économiques, en continuité du site actuel de l'entreprise « Lehmann ».

Il est localisé en entrée d'agglomération, le long d'une route classée à grande circulation (RGC) et fait l'objet à ce titre d'une étude spécifique « entrée de ville » (*art. L.111-6 du Code de l'Urbanisme*). Cette étude figure dans le rapport de présentation du PLU. Les dispositions de la présente OAP, en complément du règlement écrit, permettent de répondre aux critères de la loi visant à encadrer l'urbanisation en entrée de ville.

2. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui doit couvrir la totalité de la zone. Elle ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles.

3. Intégration environnementale et paysagère

Une transition végétalisée accompagnant la piste cyclable doit être préservée et valorisée en frange Est de la zone.

4. Desserte et organisation viaire

L'accès à la zone doit être priorisé via l'accès actuel de l'entreprise Lehmann. En cas d'impossibilité, un autre accès devra être étudié, depuis la RD 368 ou le giratoire de la RD 468. Il devra répondre aux critères de la loi dite « Barnier » compte-tenu du caractère de route classée à grande circulation de ces voies.

5. Schéma d'aménagement



-  périmètre de l'OAP
-  accès à la zone à créer
-  piste cyclable à préserver
-  transition végétale en limite de zone à créer / valoriser

0 2040 mètres

source : DGFIP, 2016 ; IGN, 2016
réalisation : ADEUS, mai 2018

ADEUS

COMMUNE DE DAHLUNDEN



 périmètre d'OAP

0 100 200 m


ADEUS

Sources : IGN Bd Ortho 2011 ;
Bd Topo 2016 ;
Réalisation : ADEUS, avril 2018

4. DAHLUNDEN – SECTEUR « RUE DU STADE »

1. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir un quartier mixte, à dominante d'habitat.

2. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui doit couvrir une superficie minimale de 0,5 ha (voiries et espaces publics compris).

Elle ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles. Lorsqu'un reliquat d'une telle zone est inférieur à la surface minimale précédemment exigée, celui-ci peut néanmoins être urbanisé à condition de couvrir l'intégralité des terrains restants.

3. Desserte et organisation viaire

L'accès à la zone doit se faire à partir de la rue du Stade et de la rue de l'Etang. Au Nord-Ouest, une jonction doit être réalisée avec la voie desservant les espaces sportifs. Ces accès doivent être reliés entre eux par une voie de desserte interne à la zone.

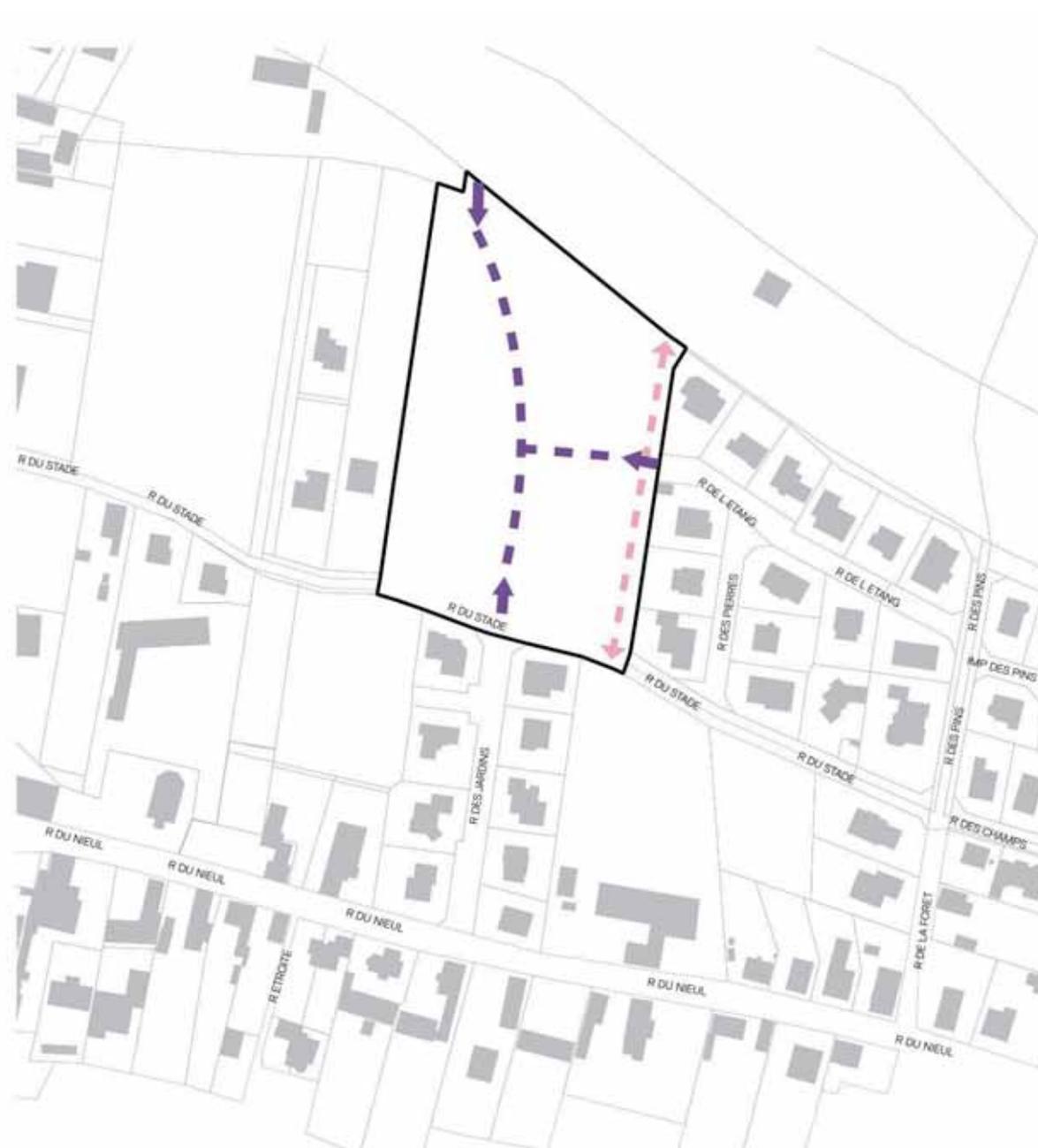
Cette voie pourra être réalisée en plusieurs étapes, dans le respect du schéma d'ensemble.

Le chemin existant en limite Est de la zone doit être conservé et valorisé en liaison douce reliant la rue du Stade et les espaces naturels au Nord de la zone.

4. Programmation et formes urbaines

La programmation urbaine doit proposer une diversité de formes d'habitat. En cohérence avec les orientations du SCoT de la Bande Rhénane Nord, la zone devra comprendre une densité moyenne atteignant au minimum 15 logements par hectare. Il s'agit d'une densité nette sur foncier cessible (hors VRD et espaces communs).

5. Schéma d'aménagement



-  périmètre de l'OAP
-  accès à la zone à créer
-  principe de voie à créer
-  principe de cheminement piétons / cycles à créer

0 20 40 mètres

source : DGFIP, 2016 ; IGN, 2016
réalisation : ADEUS, mai 2018

ADEUS

5. DAHLUNDEN – SECTEUR « CŒUR DE VILLAGE »

1. Destination du secteur

Ce secteur correspond au cœur de village de Dahlunden : il s'agit d'un quartier mixte, comportant des équipements d'intérêt collectif et des services publics, à préserver et conforter.

Le terrain situé à l'Est du secteur, au droit de la rue du Stade, est destiné à accueillir un équipement de type résidence intergénérationnelle (comportant notamment des hébergements pour personnes âgées).

2. Intégration environnementale et paysagère

Une ouverture visuelle depuis la rue du Stade et en direction de l'Eglise (située rue du Nieul) doit être préservée.

Illustration : Cône de vue sur l'Eglise depuis la rue du Stade



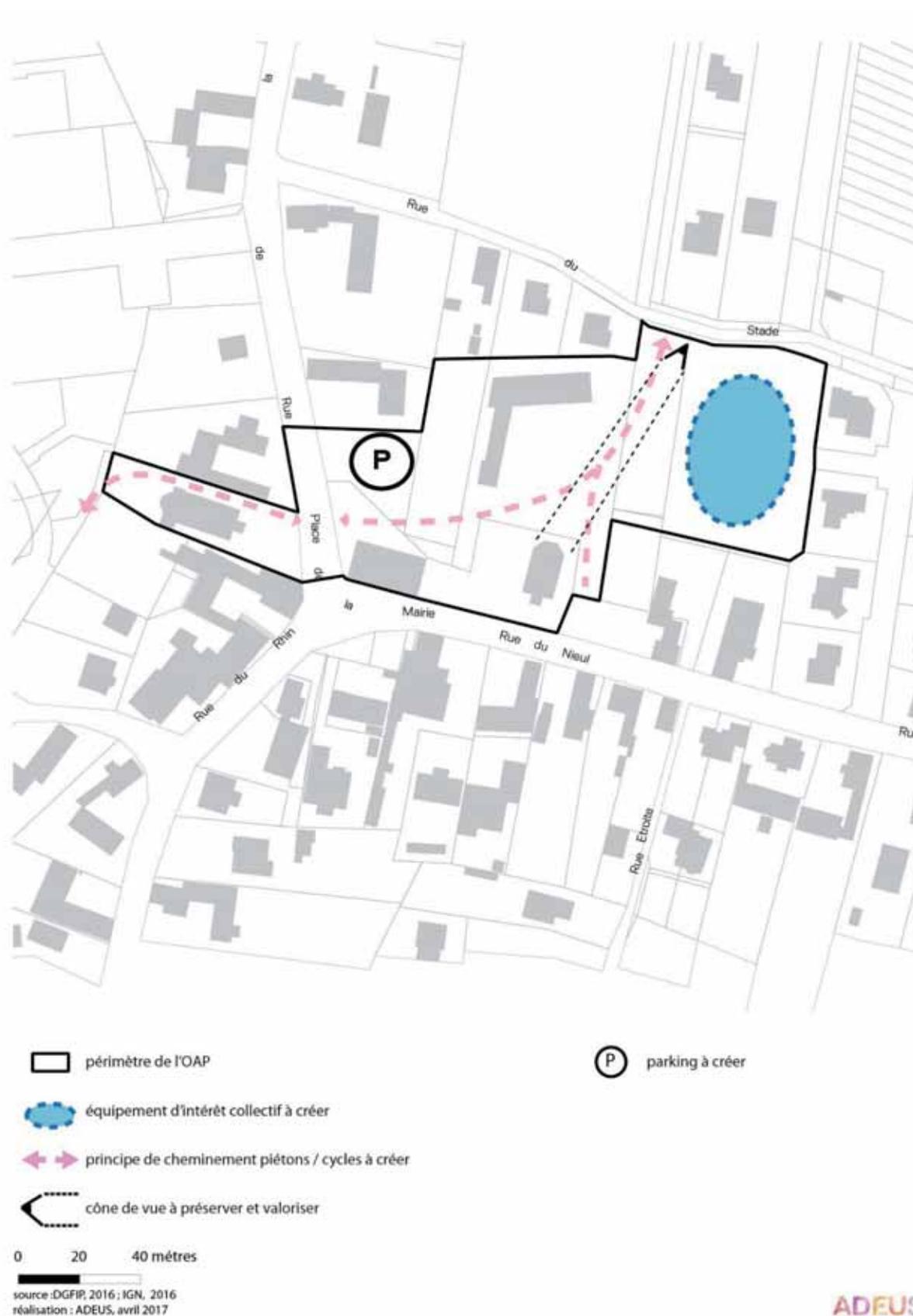
Source : Google

3. Desserte et organisation viaire

Plusieurs cheminements doux sont à réaliser et/ou valoriser afin de relier entre eux les différents équipements, existants ou à créer, tel que cela figure au schéma d'aménagement de la zone.

Un parking doit être réalisé au Nord de la mairie. Il doit permettre de mutualiser les besoins en stationnement des équipements situés à proximité (mairie, églises, école, etc.).

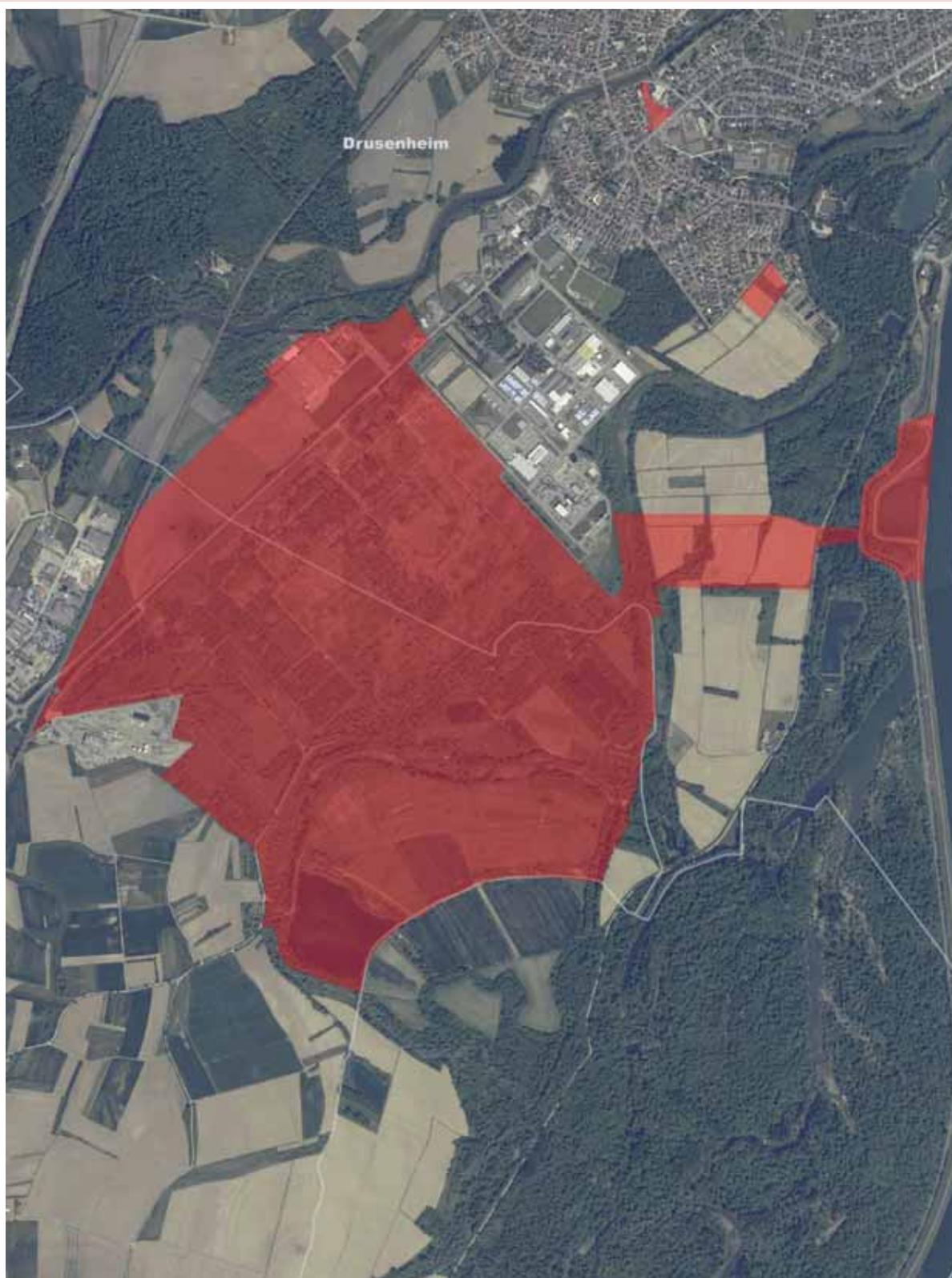
4. Schéma d'aménagement



COMMUNE DE DRUSENHEIM



COMMUNE DE DRUSENHEIM



 périmètre d'OAP

0 100 200 m


ADEUS

Sources : IGN Bd Ortho 2011 ;
Bd Topo 2016 ;
Réalisation : ADEUS, avril 2018

6. DRUSENHEIM – SECTEUR « GARE »

1. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir un quartier mixte, à dominante d'habitat. Sa localisation à proximité de la gare de Drusenheim, pôle principal du territoire intercommunal, en fait un secteur stratégique de développement.

2. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui doit couvrir une superficie minimale de 1 ha (voiries et espaces publics compris).

Elle ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles. Lorsqu'un reliquat d'une telle zone est inférieur à la surface minimale précédemment exigée, celui-ci peut néanmoins être urbanisé à condition de couvrir l'intégralité des terrains restants.

3. Prise en compte de l'aléa inondation

Le site est concerné par un aléa inondation par submersion (bassin de la Moder).

Le projet d'aménagement intégrera le caractère inondable de la zone dès sa conception, de manière à assurer la sécurité des biens et des personnes. Il veillera à ne pas aggraver le risque d'inondation en aval ou en amont.

L'élaboration du futur PPRI de la Moder étant une compétence de l'Etat, les solutions techniques définies par le porteur de projet doivent être analysées et validées par les services de l'Etat.

Ces solutions techniques peuvent être prises à l'échelle du projet (conception du réseau viaire, réaménagement du terrain naturel, création d'espaces de rétention des eaux, ...) ou à l'échelle de chaque construction.

Les éventuels espaces situés en zone d'aléa fort par submersion, selon les éléments portés à la connaissance par les services de l'Etat, sont inconstructibles. Ils peuvent toutefois être urbanisés dès lors que l'aménagement global du site, avant toute construction, permette de réduire l'aléa à un niveau faible à moyen. Cette bonne gestion de l'aléa est constatée dans le cadre d'un dossier au titre de la Loi sur l'Eau.

En cas de réaménagement (remblai/déblai, mise hors d'eau des accès...) du terrain naturel pour réduire le niveau d'aléa par exemple, le projet devra prévoir, sur site ou à proximité immédiate, un volume de rétention des eaux au moins équivalent à celui existant aujourd'hui.

Les aménagements d'espaces végétalisés collectifs seront réalisés de façon à donner une place à l'eau au sein du quartier, en priorisant les espaces situés en zone d'aléa les plus importantes, tel que cela figure au schéma d'aménagement de la zone. L'imperméabilisation des espaces non bâtis privés ou collectifs sera limitée au maximum pour faciliter l'infiltration des eaux.

L'organisation viaire du quartier ainsi que l'implantation et le mode de constructions des bâtiments seront définies de manière à contraindre le moins possible l'écoulement des eaux.

Les constructions devront répondre aux exigences des services de l'Etat en matière de protection des biens et personnes (mise hors d'eau du premier niveau utile, respect d'une revanche ou marge de sécurité ...).

En cas de création d'équipement public ou collectif, d'établissement recevant du public, les accès à ces structures devront être réalisés de manière à permettre l'accès des secours et l'évacuation du public.

4. Intégration environnementale et paysagère

Outre les aménagements spécifiques à la prise en compte de l'aléa inondation, une transition végétale en limite Nord de la zone, au contact des espaces agricoles ouverts, devra être réalisée.

5. Desserte et organisation viaire

L'accès à la zone doit se faire en se connectant aux voiries existantes en périphérie de la zone, tel que cela figure au schéma d'aménagement de la zone. Ces accès sont reliés par des voies de desserte interne suivant un principe de bouclage.

Ces voies pourront être réalisées en plusieurs étapes, dans le respect du schéma d'ensemble.

6. Programmation et formes urbaines

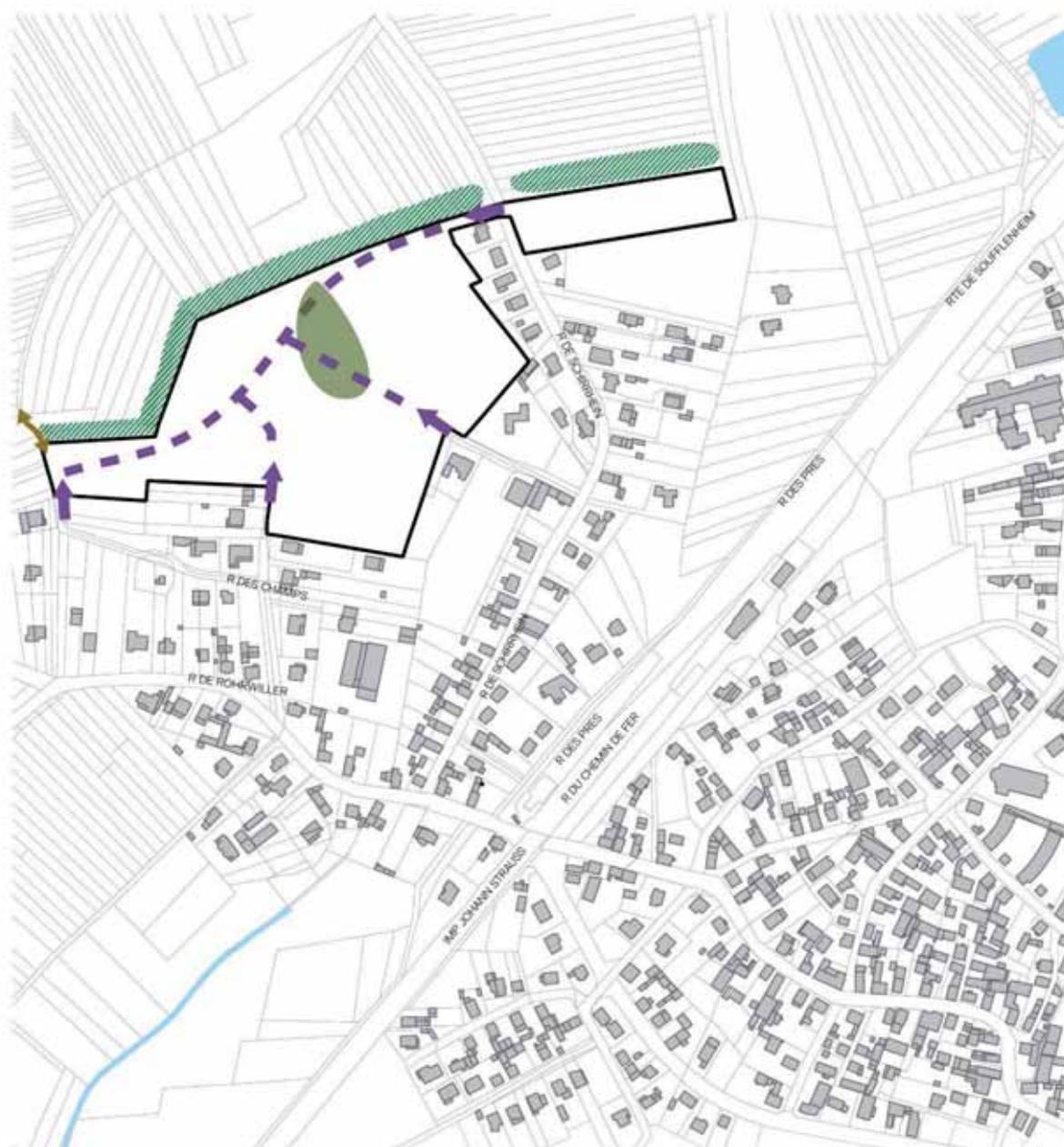
La programmation urbaine doit proposer une diversité de formes d'habitat. En cohérence avec les orientations du SCoT de la Bande Rhénane Nord, la programmation de la zone doit tendre vers :

- au moins 60 % de logements réalisés en collectif et/ou en individuel dense ;
- au moins 15 % de logements locatifs aidés ;
- une densité moyenne atteignant au minimum 35 logements par hectare, du fait de sa proximité immédiate avec la gare. Il s'agit d'une densité nette sur foncier cessible (hors VRD et espaces communs).

Illustration : vue aérienne de la zone, à proximité de la gare de Drusenheim



7. Schéma d'aménagement



- périmètre de l'OAP
- transition végétale en limite de zone à créer / valoriser
- accès à la zone à créer
- espace vert à créer
- principe de voie à créer
- principe de chemin agricole à conserver

0 40 mètres

source : DGFIP, 2016 ; IGN, 2016
réalisation : ADEUS, mai 2018

ADEUS

7. DRUSENHEIM – SECTEUR « NORD-EST »

1. Destination du secteur

Ce secteur est situé sur le ban communal de Dahlunden, mais il s'inscrit en continuité urbaine immédiate du lotissement « Stockwoerth » de Drusenheim.

Il est destiné à accueillir un quartier mixte, à dominante d'habitat. Ce secteur s'inscrit dans un schéma d'aménagement d'ensemble à l'échelle de la commune de Drusenheim, qui prévoit la réalisation d'un franchissement de la Moder afin de connecter le quartier du Stockwoerth à la RD 468. L'objectif est que cette voie nouvelle puisse être un support d'urbanisation, en continuité des quartiers existants.

2. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui doit couvrir une superficie minimale de 1 ha (voiries et espaces publics compris).

Elle ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles. Lorsqu'un reliquat d'une telle zone est inférieur à la surface minimale précédemment exigée, celui-ci peut néanmoins être urbanisé à condition de couvrir l'intégralité des terrains restants.

3. Prise en compte de l'aléa inondation

Le site est concerné par un aléa inondation par submersion (bassin de la Moder).

Le projet d'aménagement intégrera le caractère inondable de la zone dès sa conception, de manière à assurer la sécurité des biens et des personnes. Il veillera à ne pas aggraver le risque d'inondation en aval ou en amont.

L'élaboration du futur PPRI de la Moder étant une compétence de l'Etat, les solutions techniques définies par le porteur de projet doivent être analysées et validées par les services de l'Etat.

Ces solutions techniques peuvent être prises à l'échelle du projet (conception du réseau viaire, réaménagement du terrain naturel, création d'espaces de rétention des eaux, ...) ou à l'échelle de chaque construction.

En cas de réaménagement (remblai/déblai, mise hors d'eau des accès...) du terrain naturel pour réduire le niveau d'aléa par exemple, le projet devra prévoir, sur site ou à proximité immédiate, un volume de rétention des eaux au moins équivalent à celui existant aujourd'hui.

L'imperméabilisation des espaces non bâtis privés ou collectifs sera limitée au maximum pour faciliter l'infiltration des eaux.

L'organisation viaire du quartier ainsi que l'implantation et le mode de constructions des bâtiments seront définies de manière à contraindre le moins possible l'écoulement des eaux.

Les constructions devront répondre aux exigences des services de l'Etat en matière de protection des biens et personnes (mise hors d'eau du premier niveau utile, respect d'une revanche ou marge de sécurité ...).

En cas de création d'équipement public ou collectif, d'établissement recevant du public, les accès à ces structures devront être réalisés de manière à permettre l'accès des secours et l'évacuation du public.

4. Desserte et organisation viaire

L'accès à la zone doit se faire en se connectant aux voiries existantes en périphérie de la zone, tel que cela figure au schéma d'aménagement de la zone. Ces accès sont reliés par des voies de desserte interne suivant un principe de bouclage. Ces voies pourront être réalisées en plusieurs étapes, dans le respect du schéma d'ensemble.

La voie destinée à franchir la Moder pour relier la RD 468 devra être traitée en voirie structurante, comportant notamment des espaces dédiés aux circulations douces ainsi qu'une végétalisation renforcée.

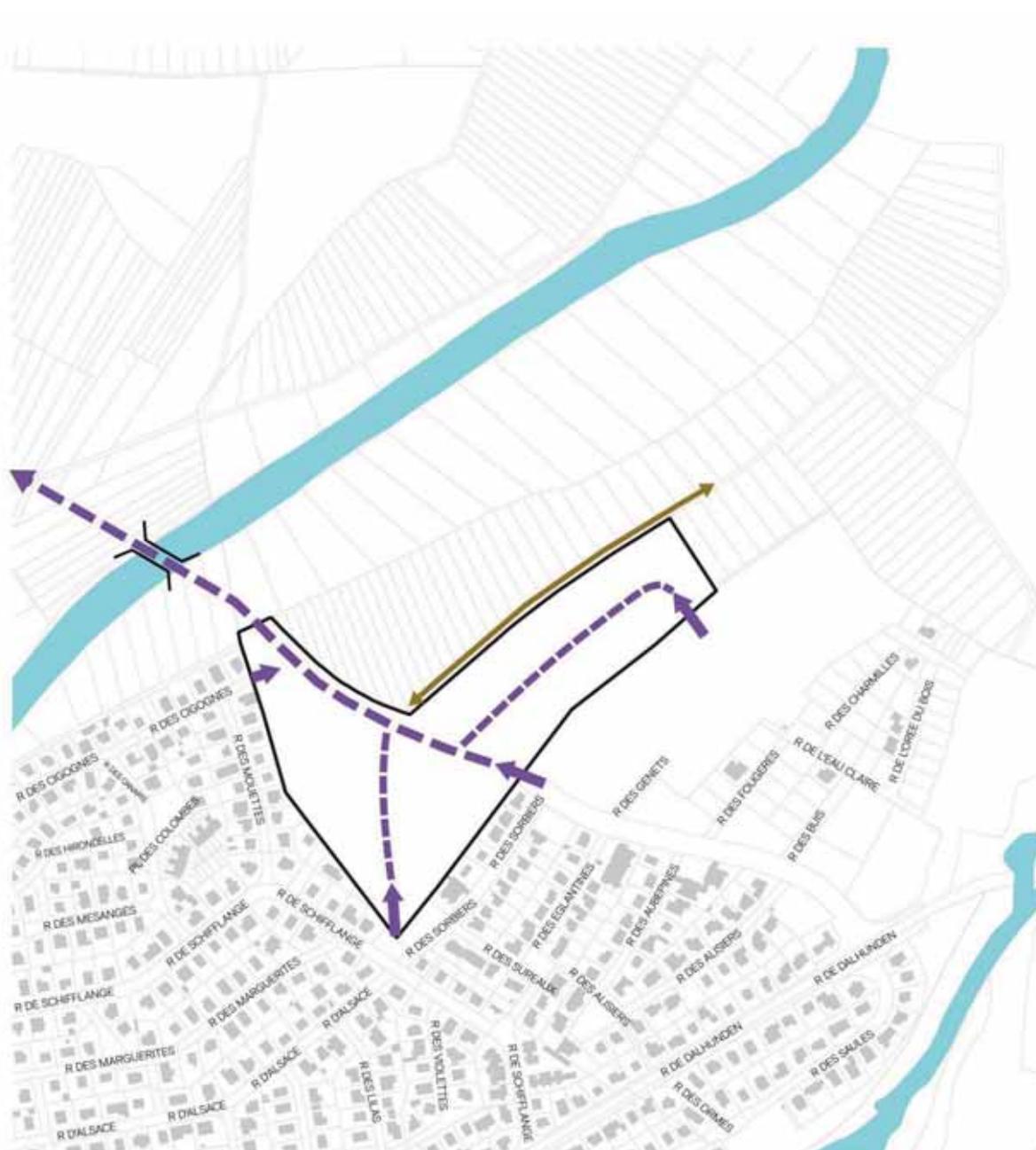
Le chemin agricole longeant la zone au Nord devra être préservé.

5. Programmation et formes urbaines

La programmation urbaine doit proposer une diversité de formes d'habitat. En cohérence avec les orientations du SCoT de la Bande Rhénane Nord, la programmation de la zone doit tendre vers :

- au moins 60 % de logements réalisés en collectif et/ou en individuel dense ;
- au moins 15 % de logements locatifs aidés ;
- une densité moyenne atteignant au minimum 30 logements par hectare. Il s'agit d'une densité nette sur foncier cessible (hors VRD et espaces communs).

6. Schéma d'aménagement



-  périmètre de l'OAP
-  accès à la zone à créer
-  principe de voie primaire à créer
-  principe de voie secondaire à créer

-  principe de chemin agricole à conserver
-  franchissement à créer

0 2040 mètres

source : DGFIP, 2016 ; IGN, 2016
réalisation : ADEUS, mai 2018

ADEUS

8. DRUSENHEIM – SECTEUR « NORD »

1. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir un quartier mixte, à dominante d'habitat. Il s'inscrit dans un schéma d'aménagement d'ensemble à l'échelle de la commune de Drusenheim, qui prévoit la réalisation d'un franchissement de la Moder afin de connecter la RD 468 (prolongement de l'axe principal de la rue du Général de Gaulle) et le quartier du Stockwoerth. L'objectif est que cette voie nouvelle puisse être un support d'urbanisation, en continuité des quartiers existants. Ce secteur Nord constitue également une opportunité pour aménager une nouvelle entrée de ville, autour d'un carrefour entre la RD 468 réaménagée et la future voie de franchissement de la Moder.

Ce secteur est localisé en entrée d'agglomération, le long d'une route classée à grande circulation (RGC) et fait l'objet à ce titre d'une étude spécifique « entrée de ville » (*art. L.111-6 du Code de l'Urbanisme*). Cette étude figure dans le rapport de présentation du PLU. Les dispositions de la présente OAP, en complément du règlement écrit, permettent de répondre aux critères de la loi visant à encadrer l'urbanisation en entrée de ville.

2. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui doit couvrir une superficie minimale de 1 ha (voiries et espaces publics compris).

Elle ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles. Lorsqu'un reliquat d'une telle zone est inférieur à la surface minimale précédemment exigée, celui-ci peut néanmoins être urbanisé à condition de couvrir l'intégralité des terrains restants.

3. Intégration environnementale et paysagère

Cette zone comprend un parcellaire ancien, dans lequel le passage de l'ancien Canal Vauban reliant Seltz à La Wantzenau est toujours visible. Ce parcellaire est également associé à un cortège végétal diversifié (haies, bosquets, quelques vergers,...). L'aménagement de la zone doit tenir compte de ce contexte, en préservant notamment le cortège végétal en limite Ouest de la zone, marquant le passage de l'ancien Canal Vauban. Cette végétation permet également de ménager une transition paysagère avec la zone d'urbanisation future à long terme, prévue en continuité Ouest.

4. Prise en compte de l'aléa inondation

Le site est concerné par un aléa inondation par submersion (bassin de la Moder).

Le projet d'aménagement intégrera le caractère inondable de la zone dès sa conception, de manière à assurer la sécurité des biens et des personnes. Il veillera à ne pas aggraver le risque d'inondation en aval ou en amont.

L'élaboration du futur PPRI de la Moder étant une compétence de l'Etat, les solutions techniques définies par le porteur de projet doivent être analysées et validées par les services de l'Etat.

Ces solutions techniques peuvent être prises à l'échelle du projet (conception du réseau viaire, réaménagement du terrain naturel, création d'espaces de rétention des eaux, ...) ou à l'échelle de chaque construction.

En cas de réaménagement (remblai/déblai, mise hors d'eau des accès...) du terrain naturel pour réduire le niveau d'aléa par exemple, le projet devra prévoir, sur site ou à proximité immédiate, un volume de rétention des eaux au moins équivalent à celui existant aujourd'hui.

L'imperméabilisation des espaces non bâtis privés ou collectifs sera limitée au maximum pour faciliter l'infiltration des eaux.

L'organisation viaire du quartier ainsi que l'implantation et le mode de constructions des bâtiments seront définies de manière à contraindre le moins possible l'écoulement des eaux.

Les constructions devront répondre aux exigences des services de l'Etat en matière de protection des biens et personnes (mise hors d'eau du premier niveau utile, respect d'une revanche ou marge de sécurité ...).

En cas de création d'équipement public ou collectif, d'établissement recevant du public, les accès à ces structures devront être réalisés de manière à permettre l'accès des secours et l'évacuation du public.

5. Desserte et organisation viaire

L'accès à la zone doit se faire en se connectant aux voiries existantes en périphérie de la zone, tel que cela figure au schéma d'aménagement de la zone. Ces accès sont reliés par des voies de desserte interne suivant un principe de bouclage. Ces voies pourront être réalisées en plusieurs étapes, dans le respect du schéma d'ensemble.

La voie destinée à franchir la Moder pour relier la RD 468 devra être traitée en voirie structurante, comportant notamment des espaces dédiés aux circulations douces ainsi qu'une végétalisation renforcée. L'actuelle RD 468 doit être réaménagée en voirie urbaine principale, structurée par du bâti et intégrant des espaces dédiés aux circulations douces. Un carrefour d'entrée de ville, permettant une connexion entre ces deux voies structurantes doit être aménagé.

Afin de permettre une continuité des réseaux viaires, la voie prévue à l'Ouest de la zone devra prévoir une amorce vers la réserve foncière future et être aménagée dans sa partie terminale, pour permettre notamment aux véhicules de faire aisément demi-tour.

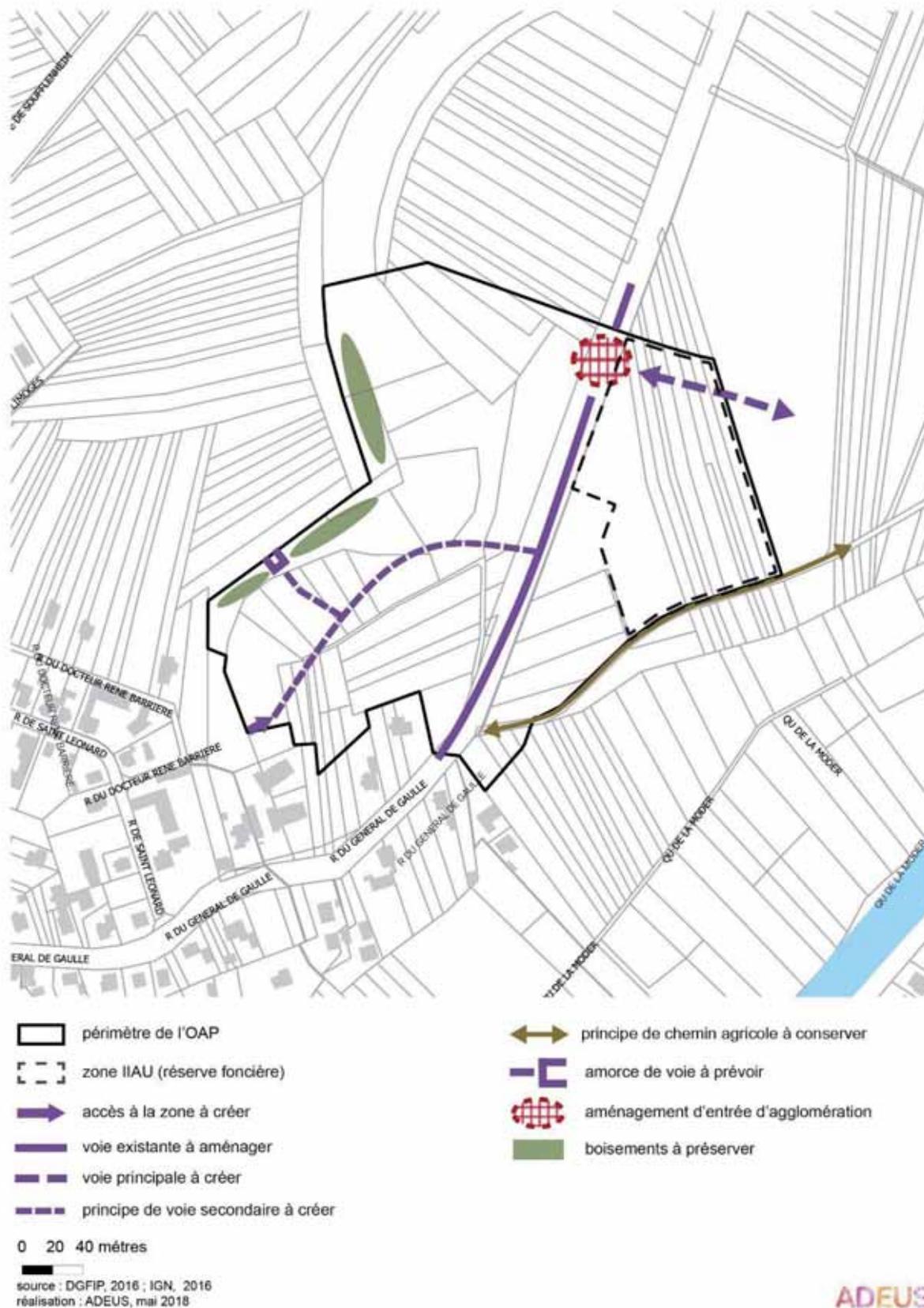
Le chemin agricole longeant la zone au Sud-Est devra être préservé.

6. Programmation et formes urbaines

La programmation urbaine doit proposer une diversité de formes d'habitat. En cohérence avec les orientations du SCoT de la Bande Rhénane Nord, la programmation de la zone doit tendre vers :

- au moins 60 % de logements réalisés en collectif et/ou en individuel dense ;
- au moins 15 % de logements locatifs aidés ;
- une densité moyenne atteignant au minimum 30 logements par hectare. Il s'agit d'une densité nette sur foncier cessible (hors VRD et espaces communs).

7. Schéma d'aménagement



9. DRUSENHEIM – SECTEUR « JEANNE D’ARC »

1. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir un quartier mixte, à dominante d’habitat.

2. Seuil d’ouverture à l’urbanisation

L’urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d’une opération d’aménagement d’ensemble qui doit couvrir une superficie minimale de 1 ha (voiries et espaces publics compris).

Elle ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles. Lorsqu’un reliquat d’une telle zone est inférieur à la surface minimale précédemment exigée, celui-ci peut néanmoins être urbanisé à condition de couvrir l’intégralité des terrains restants.

3. Desserte et organisation viaire

L’accès à la zone doit se faire en se connectant aux voiries existantes en périphérie de la zone, tel que cela figure au schéma d’aménagement de la zone. Ces accès sont reliés par des voies de desserte interne suivant un principe de bouclage. Ces voies pourront être réalisées en plusieurs étapes, dans le respect du schéma d’ensemble.

Afin de permettre une continuité des réseaux viaires, les voies prévues au Sud-Ouest et au Sud-Est de la zone devront prévoir une amorce pour des éventuelles extensions urbaines futures et être aménagées dans leur partie terminale, pour permettre notamment aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Le chemin agricole longeant la zone au Sud devra être préservé.

4. Programmation et formes urbaines

La programmation urbaine doit proposer une diversité de formes d’habitat. En cohérence avec les orientations du SCoT de la Bande Rhénane Nord, la programmation de la zone doit tendre vers :

- au moins 60 % de logements réalisés en collectif et/ou en individuel dense ;
- au moins 15 % de logements locatifs aidés ;
- une densité moyenne atteignant au minimum 30 logements par hectare. Il s’agit d’une densité nette sur foncier cessible (hors VRD et espaces communs).

5. Schéma d'aménagement



- | | | | |
|---|--------------------------|---|---|
|  | périmètre de l'OAP |  | amorce de voie à prévoir |
|  | accès à la zone à créer |  | principe de chemin agricole à conserver |
|  | principe de voie à créer | | |

0 20 40 mètres

source : DGFIP, 2016 ; IGN, 2016
réalisation : ADEUS, mai 2018

ADEUS

10. DRUSENHEIM-HERRLISHEIM – POLE ECONOMIQUE DE DRUSENHEIM-HERRLISHEIM

1. Destination du secteur

Cette OAP se situe à cheval sur les communes de Drusenheim et de Herrlisheim. Elle regroupe, dans une logique de cohérence d'ensemble, plusieurs secteurs de projets majeurs du territoire, à dominante économique :

- La Zone d'Activités Economiques de Drusenheim-Herrlisheim (ZAEDH), qui fait l'objet d'une procédure en cours de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). Elle correspond au **secteur n°1** sur la carte de localisation de l'OAP ;
- La zone d'activités économiques au Nord de la RD 468, en prolongement de site de l'entreprise Caddie. Elle correspond au **secteur n°2** sur la carte de localisation de l'OAP ;
- Le prolongement de la ZAEDH à l'Est du Kreuzrhein, vers la darse portuaire de Drusenheim. Il correspond au **secteur n°3** sur la carte de localisation de l'OAP.

Les secteurs n°1 et n°2 sont localisés en entrée d'agglomération, le long d'une route classée à grande circulation (RGC) et font l'objet à ce titre d'une étude spécifique « entrée de ville » (*art. L.111-6 du Code de l'Urbanisme*). Cette étude figure dans le rapport de présentation du PLU. Les dispositions de la présente OAP, en complément du règlement écrit, permettent de répondre aux critères de la loi visant à encadrer l'urbanisation en entrée de ville.

2. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Elle ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles.

Pour rappel, au sein de la ZAEDH, des secteurs sont actuellement concernés par des plans de prévention des risques technologiques (PPRT).

3. Intégration environnementale et paysagère

La zone doit permettre la préservation/valorisation de plusieurs milieux naturels et l'intégration des aménagements suivants :

Pour la ZAEDH :

- Préservation d'une bande végétale, non bâtie, en parallèle de la RD 468 (côté Sud-Est), telle que représentée au schéma d'aménagement ;
- Préservation d'une zone naturelle inconstructible le long des berges du Muhlrhein et du Kreuzrhein (zone naturelle « N » au règlement graphique) ;
- Prévision de secteurs préférentiels pour la mise en œuvre de mesures compensatoires environnementales, notamment dans le secteur dit « Gutlach » et dans le périmètre du PPRT de Rhône Gaz (partie à l'Est du site Rhône Gaz).

Pour la zone d'activités économique au Nord de la RD 468 :

- Préservation du bosquet humide au Sud de la zone, le long de la RD 468 ;
- Prévision d'un secteur préférentiel pour la mise en œuvre de mesures compensatoires environnementales éventuelles, au Sud de la zone.

4. Desserte et organisation viaire

L'accès à la zone doit se faire en se connectant aux voiries existantes en périphérie de la zone, tel que cela figure au schéma d'aménagement de la zone. Ces accès sont reliés par des voies de desserte interne suivant un principe de bouclage. Ces voies pourront être réalisées en plusieurs étapes, dans le respect du schéma d'ensemble.

Les accès depuis la RD 468 se connectent à des aménagements d'entrées de ville de type giratoire. Aucun autre accès direct sur la RD 468 ne sera autorisé¹.

Une ouverture à l'Est de la ZAEDH, en vue d'une connexion future en direction de la darse portuaire de Drusenheim doit être maintenue.

Un passage pour un éventuel prolongement du réseau ferroviaire, à vocation de transport de marchandises, doit être préservé au sein de la zone. Il doit permettre de relier la ligne Strasbourg-Lauterbourg, depuis l'entreprise Rhône-Gaz au Sud, jusqu'à l'entreprise DOW au Nord.

Le chemin agricole (ancienne voie romaine) doit être préservé dans sa section au Sud de la ZAEDH et se connecter, dans sa partie terminale aux futures voies de desserte interne de la zone d'activité.

¹ Concerne le tronçon de la RD 468 situé au Sud de l'actuelle intersection avec la voie d'accès à l'entreprise Caddie

5. Typologies d'activités

Pour la ZAEDH :

Cette zone a vocation à accueillir des activités à dominante artisanale, industrielle, logistique et tertiaire.

Pour la zone d'activités économique au Nord de la RD 468 :

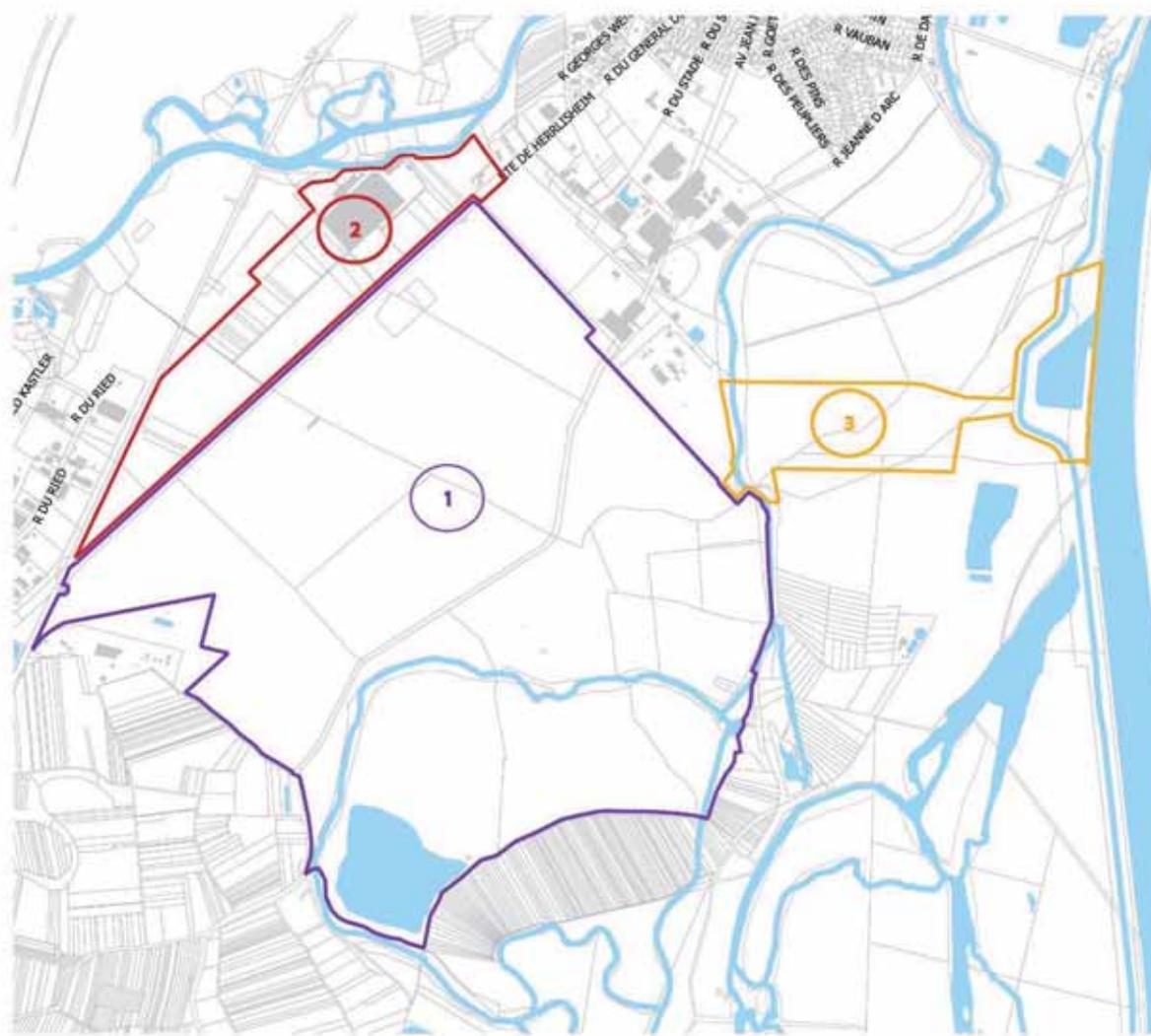
Cette zone, en prolongement de la zone urbaine de Drusenheim et de l'actuelle zone d'activités Herdlach, a vocation à accueillir une mixité économique et fonctionnelle, notamment :

- Des activités artisanales, industrielles et de bureau, en particulier l'extension éventuelle de l'entreprise Caddie ;
- Des activités commerciales en lien avec la Zone d'Aménagement Commercial (ZACOM) prévue par le SCoT de la Bande Rhénane Nord dans le secteur de Drusenheim-Herrlisheim ;
- Des activités de services et d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

Pour la zone à l'Est du Kreuzrhein, vers la darse portuaire de Drusenheim :

- Ce secteur est destiné à accueillir des équipements nécessaires au déchargement ou au dépotage des barges de la darse de Drusenheim.

6. Localisation des différents secteurs de projet

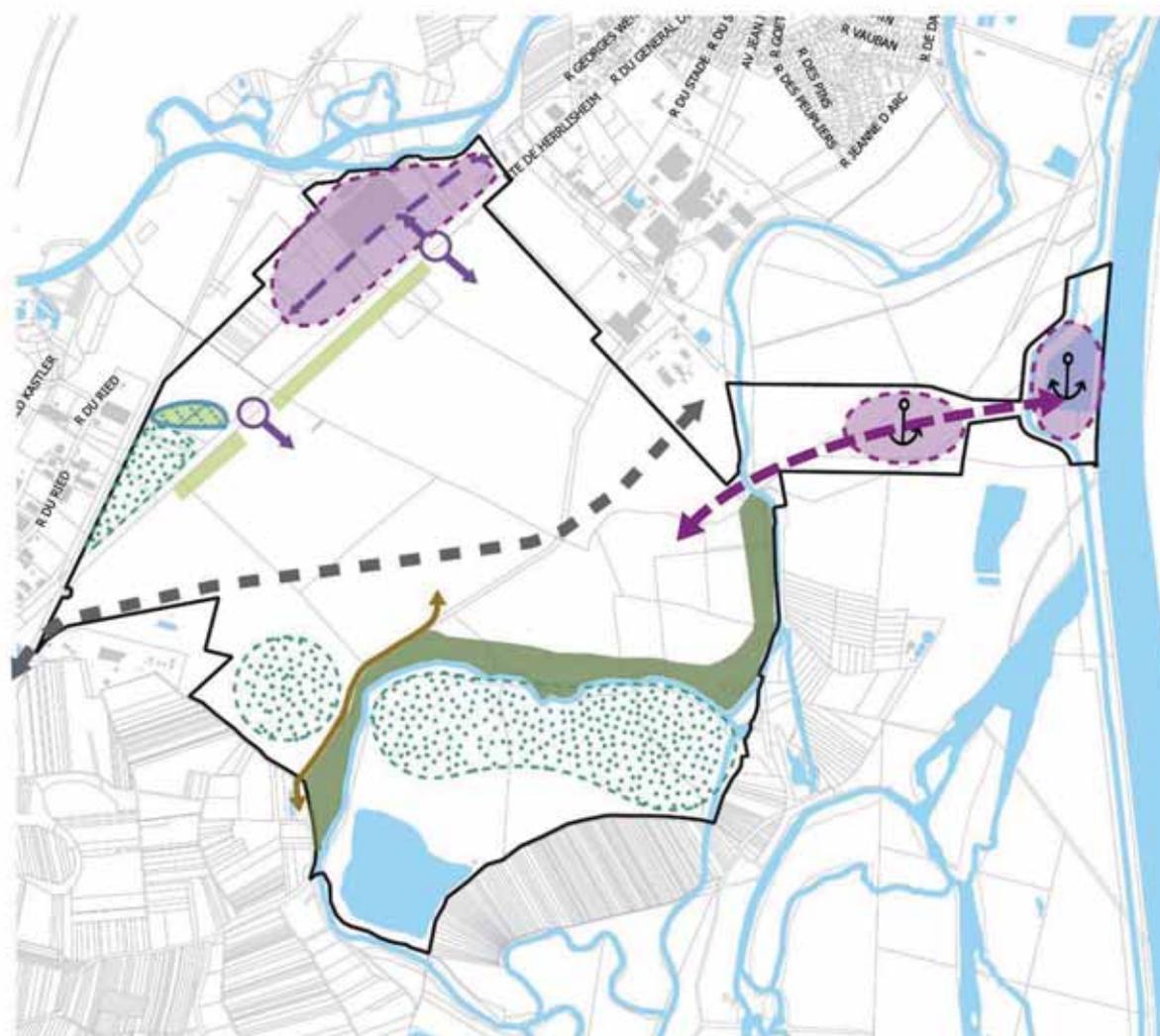


- zone d'activités économiques de Drusenheim - Herrlisheim (ZAC)
- zone d'activités économiques au Nord de la RD468
- secteur portuaire

0 20 40 mètres
 source : DGFIP, 2016 ; IGN, 2016
 réalisation : ADEUS, mai 2018

ADEUS

7. Schéma d'aménagement



- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | périmètre de l'OAP |  | équipements nécessaires au déchargement ou au dépotage des barges de la darse |
|  | accès à la zone à créer |  | zone à dominante industrielle, artisanale et tertiaire |
|  | principe de voie à créer |  | espace naturel situé en zone Natura 2000 à préserver |
|  | principe de giratoire à aménager |  | espace végétalisé |
|  | connexion éventuelle avec la darse portuaire à prévoir |  | boisement humide à préserver |
|  | prolongement éventuel de la voie ferrée (espace de passage à préserver) |  | secteur potentiel pour des mesures compensatoires environnementales à privilégier |
|  | principe de chemin agricole à conserver | | |

0 20 40 mètres
 source : DGFIP, 2016 ; IGN, 2016
 réalisation : ADEUS, mai 2018

ADEUS

11. DRUSENHEIM – SECTEUR « RUE DU COLLEGE »

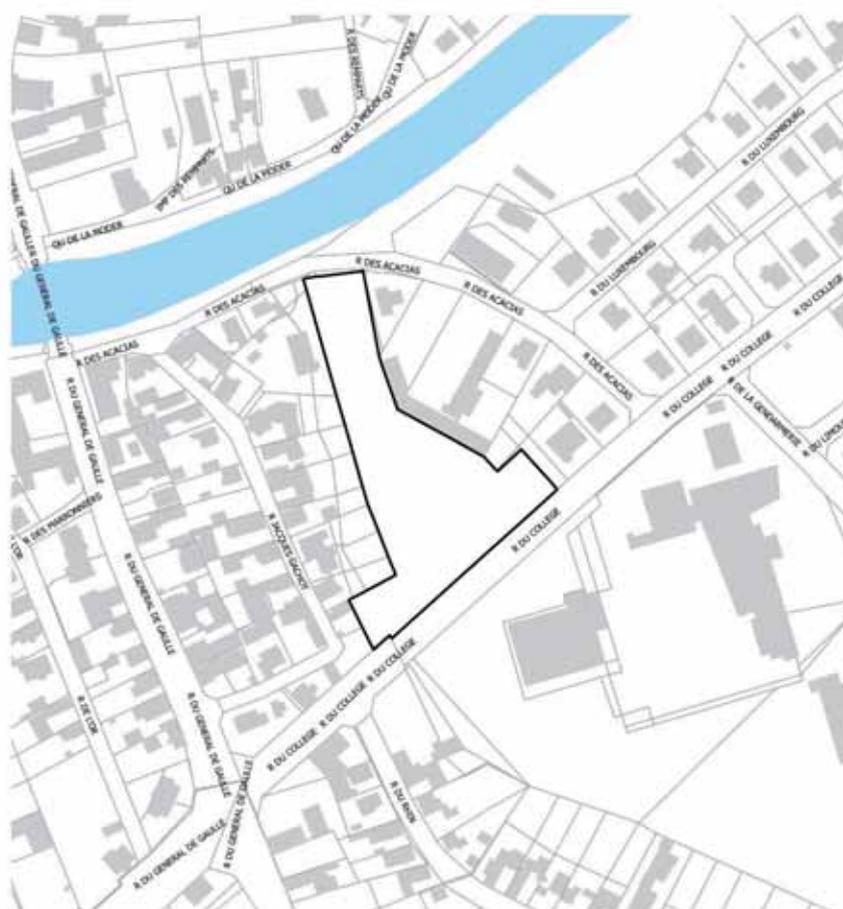
1. Destination du secteur

Le secteur est localisé au cœur de la commune et il constitue une centralité à conforter.

Le secteur devra comporter, en partie ou en totalité, des activités commerciales. Dans le cas d'une mixité des fonctions entre habitat, activités commerciales et services, les surfaces dédiées à l'habitat doivent être limitées à environ 50% de la surface plancher des constructions nouvelles. Les rez-de-chaussée de constructions seront occupés préférentiellement par les activités commerciales.

Le secteur devra être accessible depuis la rue du Collège.

2. Périmètre de l'OAP



□ périmètre de l'OAP

0 20 40 mètres

source : DGFiP, 2016 ; IGN, 2016
réalisation : ADEUS, mai 2018

ADEUS

COMMUNE DE FORSTFELD



 périmètre d'OAP

0 100 200 m


ADEUS

Sources : IGN Bd Ortho 2011 ;
Bd Topo 2016 ;
Réalisation : ADEUS, avril 2018

12. FORSTFELD – SECTEUR « EST »

1. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir un quartier mixte, à dominante d'habitat.

2. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui doit couvrir une superficie minimale de 0,5 ha (voiries et espaces publics compris).

Elle ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles. Lorsqu'un reliquat d'une telle zone est inférieur à la surface minimale précédemment exigée, celui-ci peut néanmoins être urbanisé à condition de couvrir l'intégralité des terrains restants.

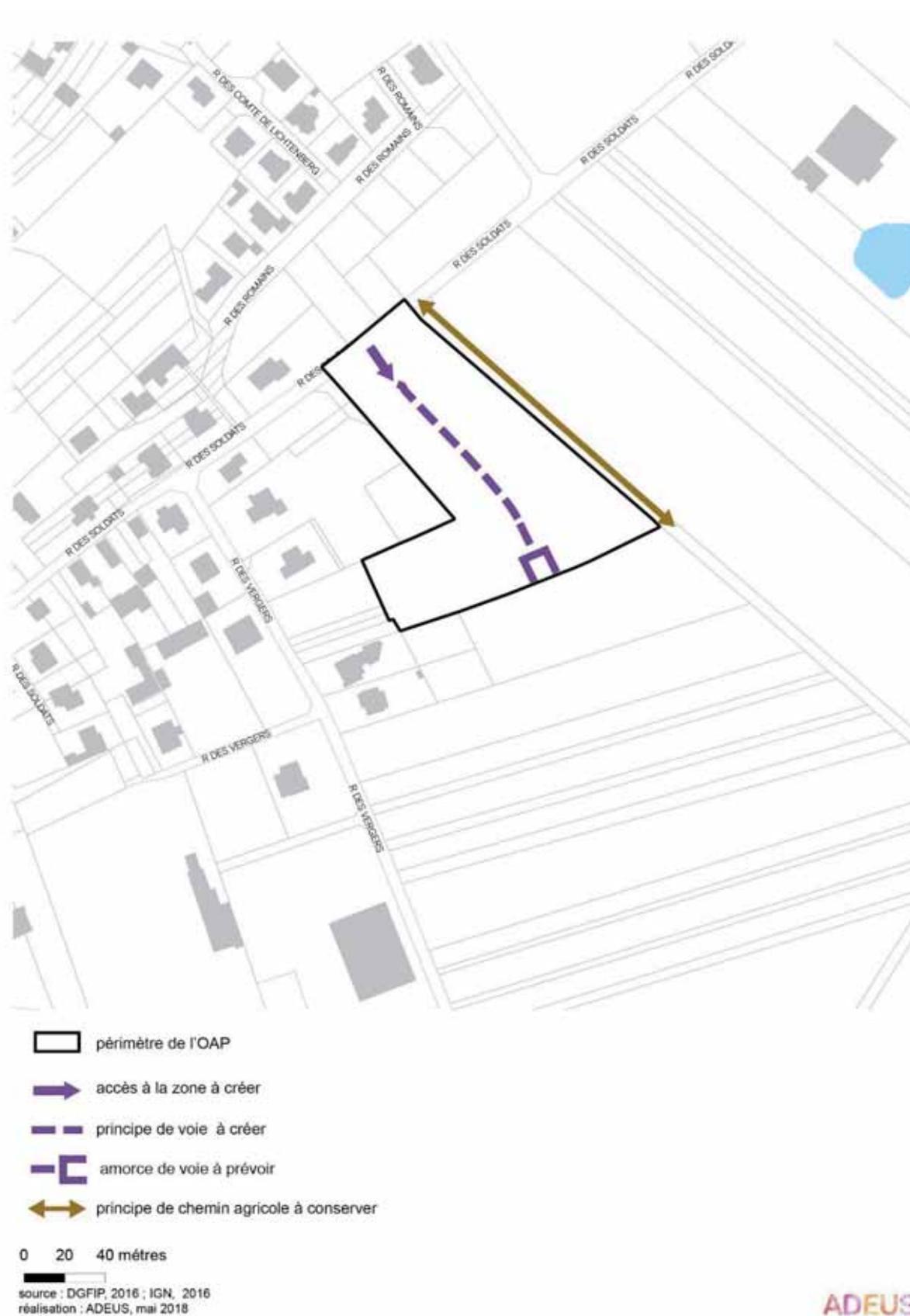
3. Desserte et organisation viaire

L'accès à la zone doit se faire en se connectant à la rue des Soldats. Afin de permettre une continuité des réseaux viaires, la voie de desserte de la zone devra prévoir une amorce pour d'éventuelles extensions urbaines futures et être aménagée dans sa partie terminale, pour permettre notamment aux véhicules de faire aisément demi-tour. Cette voie pourra être réalisée en plusieurs étapes, dans le respect du schéma d'ensemble.

4. Programmation et formes urbaines

La programmation urbaine doit proposer une diversité de formes d'habitat. En cohérence avec les orientations du SCoT de la Bande Rhénane Nord, la zone devra comprendre une densité moyenne atteignant au minimum 15 logements par hectare. Il s'agit d'une densité nette sur foncier cessible (hors VRD et espaces communs).

5. Schéma d'aménagement



13. FORSTFELD – SECTEUR « RUE DU HANAU »

1. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir un quartier mixte, à dominante d'habitat.

2. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui doit couvrir la totalité de la zone.

3. Desserte et organisation viaire

L'accès à la zone doit se faire en se connectant aux voiries existantes en périphérie de la zone, tel que cela figure au schéma d'aménagement de la zone.

Le chemin agricole longeant la zone au Nord doit être préservé.

4. Schéma d'aménagement



-  périmètre de l'OAP
-  accès à la zone à créer
-  principe de voie à créer
-  principe de chemin agricole à conserver

0 20 40 mètres

source : DGFiP, 2016 ; IGN, 2016
réalisation : ADEUS, mai 2018

ADEUS

14. FORSTFELD – SECTEUR « NORD »

1. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir un quartier mixte, à dominante d'habitat.

2. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui doit couvrir une superficie minimale de 0,5 ha (voiries et espaces publics compris).

Elle ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles. Lorsqu'un reliquat d'une telle zone est inférieur à la surface minimale précédemment exigée, celui-ci peut néanmoins être urbanisé à condition de couvrir l'intégralité des terrains restants.

3. Desserte et organisation viaire

L'accès à la zone doit se faire en se connectant aux voiries existantes en périphérie de la zone, tel que cela figure au schéma d'aménagement de la zone. Ces accès doivent être reliés entre eux par une voie de desserte interne à la zone. Cette voie pourra être réalisée en plusieurs étapes, dans le respect du schéma d'ensemble.

Le chemin agricole longeant la zone à l'Est doit être conservé.

4. Programmation et formes urbaines

La programmation urbaine doit proposer une diversité de formes d'habitat. En cohérence avec les orientations du SCoT de la Bande Rhénane Nord, la zone devra comprendre une densité moyenne atteignant au minimum 15 logements par hectare. Il s'agit d'une densité nette sur foncier cessible (hors VRD et espaces communs).

5. Schéma d'aménagement



-  périmètre de l'OAP
-  accès à la zone à créer
-  principe de voie à créer
-  principe de chemin agricole à conserver

0 20 40 mètres

source : DGFIP, 2016 ; IGN, 2016
réalisation : ADEUS, mai 2018

ADEUS

15. FORSTFELD – SECTEUR « OUEST »

1. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir un quartier mixte, à dominante d'habitat.

2. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui doit couvrir une superficie minimale de 0,5 ha (voiries et espaces publics compris).

Elle ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles. Lorsqu'un reliquat d'une telle zone est inférieur à la surface minimale précédemment exigée, celui-ci peut néanmoins être urbanisé à condition de couvrir l'intégralité des terrains restants.

3. Desserte et organisation viaire

L'accès à la zone doit se faire en se connectant aux voiries existantes en périphérie de la zone, tel que cela figure au schéma d'aménagement de la zone. Ces accès doivent être reliés entre eux par une voie de desserte interne à la zone. Cette voie pourra être réalisée en plusieurs étapes, dans le respect du schéma d'ensemble.

Afin de permettre une continuité future des réseaux viaires, la voie de desserte interne de la zone devra prévoir une amorce vers l'espace agricole situé au Sud, en direction de la RD 348.

Le chemin agricole longeant la zone au Nord et à l'Ouest doit être préservé.

4. Programmation et formes urbaines

La programmation urbaine doit proposer une diversité de formes d'habitat. En cohérence avec les orientations du SCoT de la Bande Rhénane Nord, la programmation de la zone doit tendre vers :

- au moins 30 % de logements réalisés en collectif et/ou en individuel dense ;
- au moins 10 % de logements locatifs aidés ;
- une densité moyenne atteignant au minimum 15 logements par hectare. Il s'agit d'une densité nette sur foncier cessible (hors VRD et espaces communs).

5. Schéma d'aménagement



-  périmètre de l'OAP
-  accès à la zone à créer
-  principe de voie à créer
-  amorce de voie à prévoir

 principe de cheminement piétons à créer

0 20 40 mètres

source : DGFIP, 2016 ; IGN, 2016
réalisation : ADEUS, mai 2018

ADEUS

16. FORSTFELD – SECTEUR « RUE DES ROMAINS »

1. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir un quartier mixte, à dominante d'habitat.

2. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

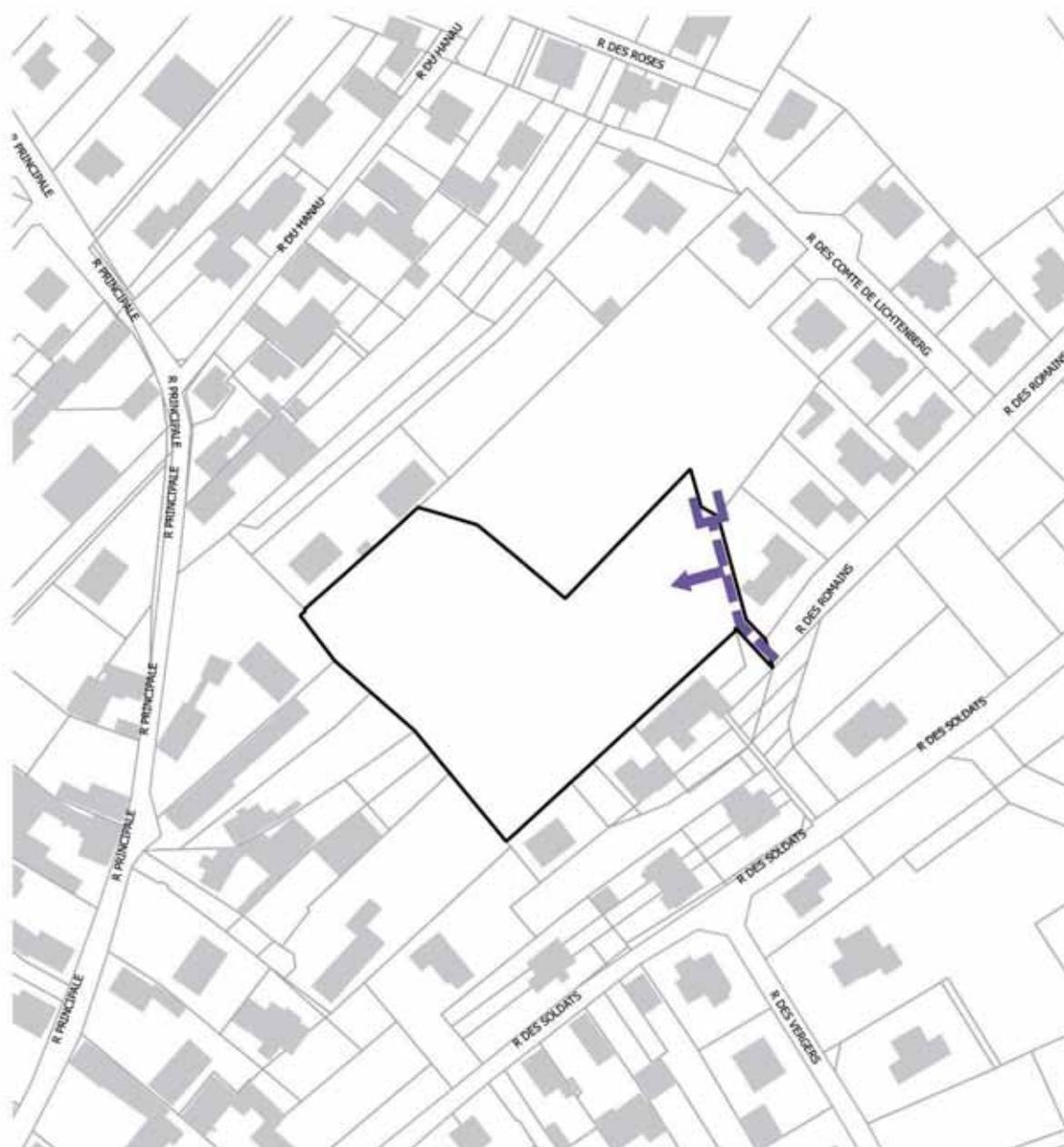
L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui doit couvrir une superficie minimale de 0,5 ha (voiries et espaces publics compris).

Elle ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles. Lorsqu'un reliquat d'une telle zone est inférieur à la surface minimale précédemment exigée, celui-ci peut néanmoins être urbanisé à condition de couvrir l'intégralité des terrains restants.

3. Desserte et organisation viaire

L'accès à la zone doit se faire en se connectant à la rue des Romains. Afin de permettre une continuité future des réseaux viaires, la voie de desserte interne de la zone devra prévoir une amorce vers l'espace non bâti situé au Nord de la zone.

4. Schéma d'aménagement



 périmètre de l'OAP
 voie à aménager

 accès à la zone à créer
 amorce de voie à prévoir

0 20 40 mètres

source : DGFIP, 2016 ; IGN, 2016
réalisation : ADEUS, mai 2018

ADEUS

COMMUNE DE FORT-LOUIS



 périmètre d'OAP

0 100 200 m


ADEUS

Sources : IGN Bd Ortho 2011 ;
Bd Topo 2016 ;
Réalisation : ADEUS, avril 2018

17. FORT-LOUIS – SECTEUR « NORD »

1. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir un quartier mixte, à dominante d'habitat.

2. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation de la zone peut être réalisée en plusieurs opérations successives. Elles ne doivent pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles.

3. Intégration environnementale et paysagère

La haie située au Nord du secteur doit être préservée (à l'exception des boisements situés au droit de la voie en attente, dans l'éventualité de son prolongement au Nord vers une future zone d'urbanisation à long terme).

4. Desserte et organisation viaire

L'accès à la zone doit se faire en se connectant à la rue Conty, tel que cela figure au schéma d'aménagement de la zone.

Afin de permettre une continuité future des réseaux viaires, la voie de desserte interne de la zone devra prévoir une amorce vers l'espace agricole situé au Nord. Cette voie pourra être réalisée en plusieurs étapes, dans le respect du schéma d'ensemble.

5. Schéma d'aménagement



-  périmètre de l'OAP
-  principe de voie à créer
-  amorce de voie à prévoir
-  éléments boisés / arbustifs à préserver

0 20 40 mètres

source : DGFIP, 2016 ; IGN, 2016
réalisation : ADEUS, mai 2018



COMMUNE DE GAMBSHEIM



 périmètre d'OAP

0 100 200 m


ADEUS

Sources : IGN Bd Ortho 2011 ;
Bd Topo 2016 ;
Réalisation : ADEUS, avril 2018

18. GAMBSHEIM – SECTEUR « BAUMGARTEN »

1. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir un quartier mixte, à dominante d'habitat.

Il est localisé en entrée d'agglomération, le long d'une route classée à grande circulation (RGC) et fait l'objet à ce titre d'une étude spécifique « entrée de ville » (*art. L.111-6 du Code de l'Urbanisme*). Cette étude figure dans le rapport de présentation du PLU. Les dispositions de la présente OAP, en complément du règlement écrit, permettent de répondre aux critères de la loi visant à encadrer l'urbanisation en entrée de ville.

2. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui doit couvrir une superficie minimale de 1 ha (voiries et espaces publics compris).

Elle ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles. Lorsqu'un reliquat d'une telle zone est inférieur à la surface minimale précédemment exigée, celui-ci peut néanmoins être urbanisé à condition de couvrir l'intégralité des terrains restants.

3. Intégration environnementale et paysagère

Corridor écologique du Giessen en limite Sud de la zone

La zone se situe au contact du Giessen, qui constitue un corridor écologique reliant le Bois de Gamsheim et les boisements alluviaux rhénans. Il est identifié au Schéma Régional de Cohérence Ecologique comme un corridor « à remettre en bon état ». A ce titre, une bande comprise entre le cours d'eau et l'actuel chemin agricole (en prolongement de la rue des Petits Champs) devra être préservée et valorisée en espace naturel. Cet espace devra rester public et ne pourra être intégré au sein des fonds de jardins privés.

Trames vertes et bleues au cœur de la zone

Un espace végétalisé non bâti doit être préservé et valorisé sur les sections suivantes :

- Le long du Giessen, rive droite, au niveau de la section longeant la rue des Petits Champs. La largeur de cet espace végétalisé non bâti devra être au minimum de 6 mètres comptés depuis les berges ;
- Le fossé qui afflue vers le Giessen sur sa rive droite et qui traverse la zone du Nord au Sud. Un faisceau de minimum 15 mètres de largeur (incluant l'emprise du fossé) doit être préservé.

Illustration : vue aérienne de la zone



4. Prise en compte de l'aléa inondation

Le site est concerné par un aléa inondation par submersion (bassin de l'III).

Le projet d'aménagement intégrera le caractère inondable de la zone dès sa conception, de manière à assurer la sécurité des biens et des personnes. Il veillera à ne pas aggraver le risque d'inondation en aval ou en amont.

L'élaboration du porté à connaissance faisant état des aléas inondations étant une compétence de l'Etat, les solutions techniques définies par le porteur de projet doivent être analysées et validées par les services de l'Etat.

Ces solutions techniques peuvent être prises à l'échelle du projet (conception du réseau viaire, réaménagement du terrain naturel, création d'espaces de rétention des eaux, ...) ou à l'échelle de chaque construction.

En cas de réaménagement (remblai/déblai, mise hors d'eau des accès...) du terrain naturel pour réduire le niveau d'aléa par exemple, le projet devra prévoir, sur site ou à proximité immédiate, un volume de rétention des eaux au moins équivalent à celui existant aujourd'hui.

L'imperméabilisation des espaces non bâtis privés ou collectifs sera limitée au maximum pour faciliter l'infiltration des eaux.

L'organisation viaire du quartier ainsi que l'implantation et le mode de constructions des bâtiments seront définies de manière à contraindre le moins possible l'écoulement des eaux.

Les constructions devront répondre aux exigences des services de l'Etat en matière de protection des biens et personnes (mise hors d'eau du premier niveau utile, respect d'une revanche ou marge de sécurité ...).

En cas de création d'équipement public ou collectif, d'établissement recevant du public, les accès à ces structures devront être réalisés de manière à permettre l'accès des secours et l'évacuation du public.

5. Desserte et organisation viaire

Voie de desserte

L'accès à la zone doit se faire en se connectant aux voiries existantes en périphérie de la zone, tel que cela figure au schéma d'aménagement de la zone. Ces accès doivent être reliés par des voies de desserte interne à la zone. Ces voies pourront être réalisées en plusieurs étapes, dans le respect du schéma d'ensemble.

Une voie principale, reliant la RD 468 en entrée Sud de la commune à la rue de la Dordogne, doit être créée. Cette voie a vocation à devenir un futur axe structurant à l'échelle du Sud de la commune, et devra être traitée en conséquence.

Entrée d'agglomération

Un aménagement d'entrée d'agglomération sur la RD 468 devra être réalisé. Il doit permettre de connecter la voie principale de desserte de la zone.

Liaisons douces

Une liaison douce doit être réalisée, entre la zone d'urbanisation future et le chemin agricole qui longe le plan d'eau au Sud-Est de la zone.

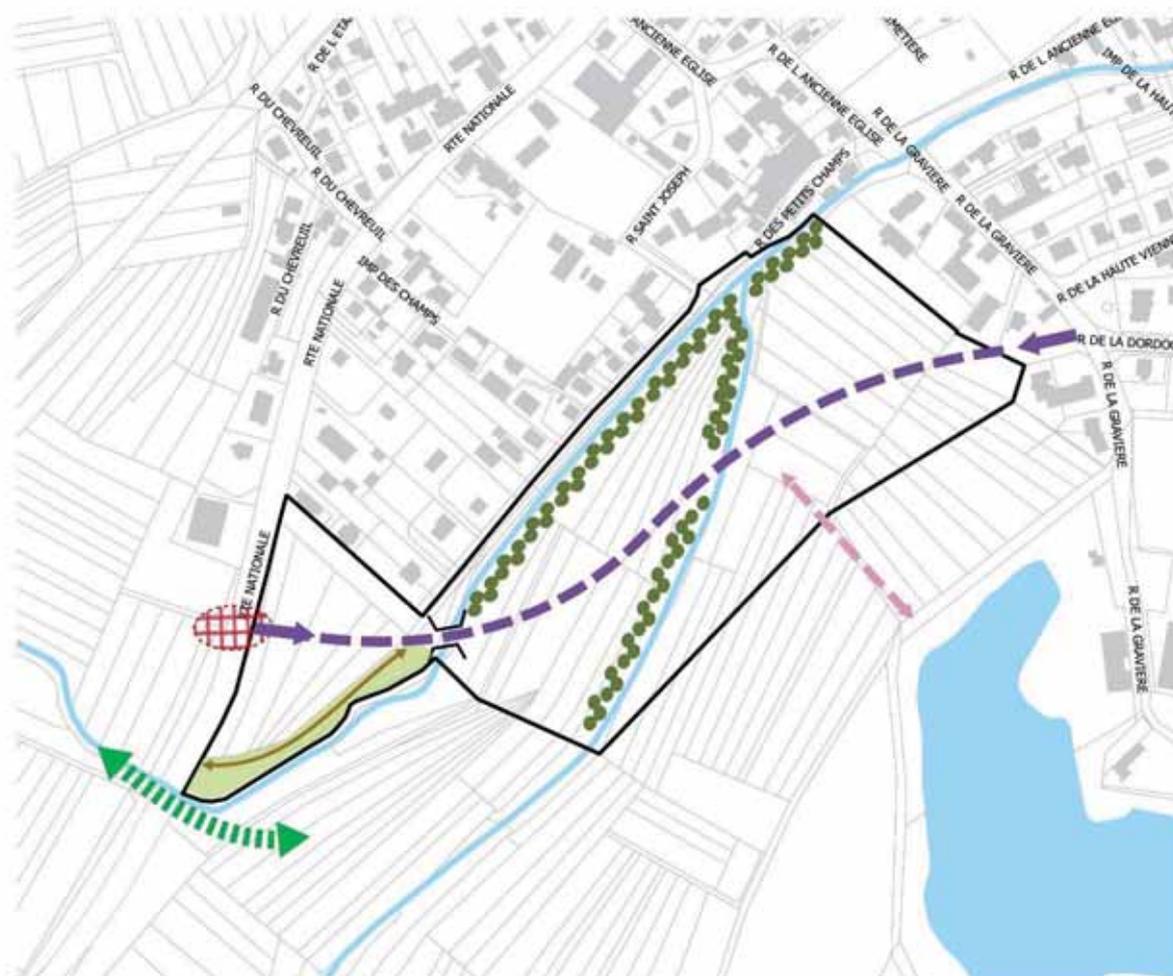
Le chemin agricole existant le long du Giessen, au Sud-Ouest de la zone, doit être préservé.

6. Programmation et formes urbaines

La programmation urbaine doit proposer une diversité de formes d'habitat. En cohérence avec les orientations du SCoT de la Bande Rhénane Nord, la programmation de la zone doit tendre vers :

- au moins 60 % de logements réalisés en collectif et/ou en individuel dense ;
- au moins 15 % de logements locatifs aidés ;
- une densité moyenne atteignant au minimum 30 logements par hectare. Il s'agit d'une densité nette sur foncier cessible (hors VRD et espaces communs).

7. Schéma d'aménagement



- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | périmètre de l'OAP |  | aménagement d'entrée de ville à créer |
|  | accès à la zone à créer |  | éléments boisés / arbustifs à préserver |
|  | principe de voie primaire à créer |  | espace naturel à préserver et valoriser |
|  | franchissement à créer |  | continuité écologique à préserver / valoriser |
|  | principe de cheminement piétons à créer |  | principe de chemin agricole à conserver |

0 2040 mètres

source : DGFIP, 2016 ; IGN, 2016
réalisation : ADEUS, mai 2018

ADEUS

19. GAMBSHEIM – SECTEUR « RUE LAMARTINE »

1. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir un quartier mixte, à dominante d'habitat.

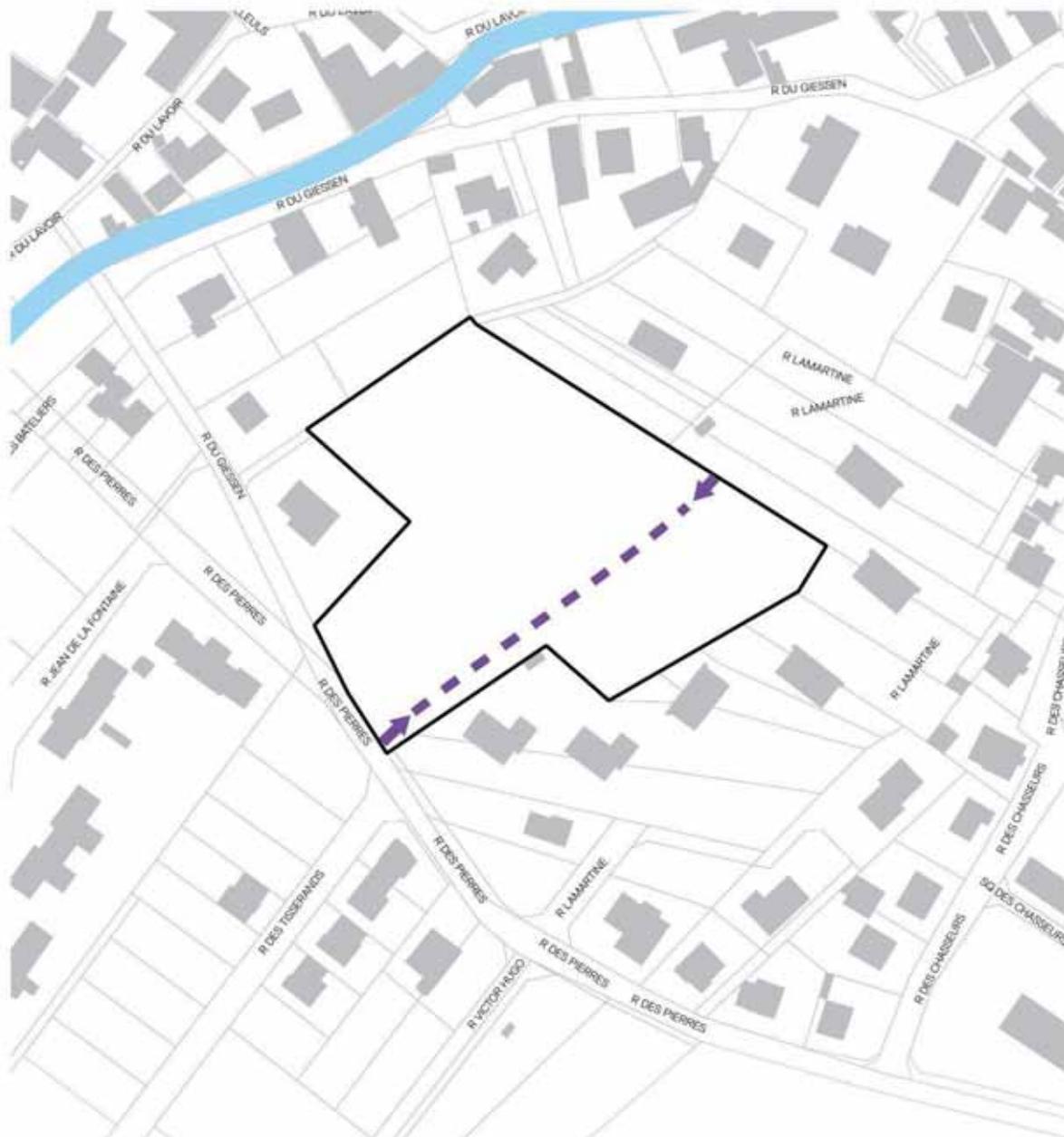
2. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui doit couvrir la totalité de la zone.

3. Desserte et organisation viaire

L'accès à la zone doit se faire en se connectant aux voiries existantes en périphérie de la zone, tel que cela figure au schéma d'aménagement de la zone.

4. Schéma d'aménagement



- ◻ périmètre de l'OAP
- ➡ accès à la zone à créer
- - - principe de voie à créer

0 20 40 mètres

source : DGFIP, 2016 ; IGN, 2016
réalisation : ADEUS, mai 2018

ADEUS

20. GAMBSHEIM – SECTEUR « RUE SAINT-JOSEPH »

1. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir un quartier mixte, à dominante d'habitat.

2. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui doit couvrir la totalité de la zone.

3. Desserte et organisation viaire

L'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation d'une voie d'accès pour les véhicules automobiles sur la Route Nationale (cet accès ne pouvant être réalisé par l'impasse des Champs).

L'accès à la zone doit également se faire par une connexion à la rue Saint-Joseph.

Un cheminement doux qui se connecte à l'impasse des Champs doit être aménagé.

COMMUNE DE HERRLISHEIM



21. HERRLISHEIM – SECTEUR « ENTREE SUD »

1. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir un quartier à dominante d'habitat. La partie Sud-Est de la zone au contact de la RD 468 a vocation à accueillir un secteur mixte et commercial.

Il est localisé en entrée d'agglomération, le long d'une route classée à grande circulation (RGC) et fait l'objet à ce titre d'une étude spécifique « entrée de ville » (*art. L.111-6 du Code de l'Urbanisme*). Cette étude figure dans le rapport de présentation du PLU. Les dispositions de la présente OAP, en complément du règlement écrit, permettent de répondre aux critères de la loi visant à encadrer l'urbanisation en entrée de ville.

2. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui doit couvrir une superficie minimale de 0,5 ha (voiries et espaces publics compris).

Elle ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles. Lorsqu'un reliquat d'une telle zone est inférieur à la surface minimale précédemment exigée, celui-ci peut néanmoins être urbanisé à condition de couvrir l'intégralité des terrains restants.

3. Intégration environnementale et paysagère

Une transition végétale au contact de la RD 468 devra être réalisée. Elle doit participer à la valorisation de l'entrée d'agglomération.

4. Desserte et organisation viaire

L'accès à la zone doit se faire en se connectant aux voiries existantes en périphérie de la zone, tel que cela figure au schéma d'aménagement de la zone. Ces accès doivent être reliés entre eux par des voies de desserte interne à la zone. Ces voies pourront être réalisées en plusieurs étapes, dans le respect du schéma d'ensemble.

Afin de permettre une continuité future des réseaux viaires, la ou les voies prévues au Sud-Ouest de la zone devront prévoir une amorce vers la réserve foncière définie par le PLU à l'Ouest.

Un aménagement d'entrée d'agglomération sur la RD 468 devra être réalisé. Il doit permettre de connecter la voie de desserte de la zone.

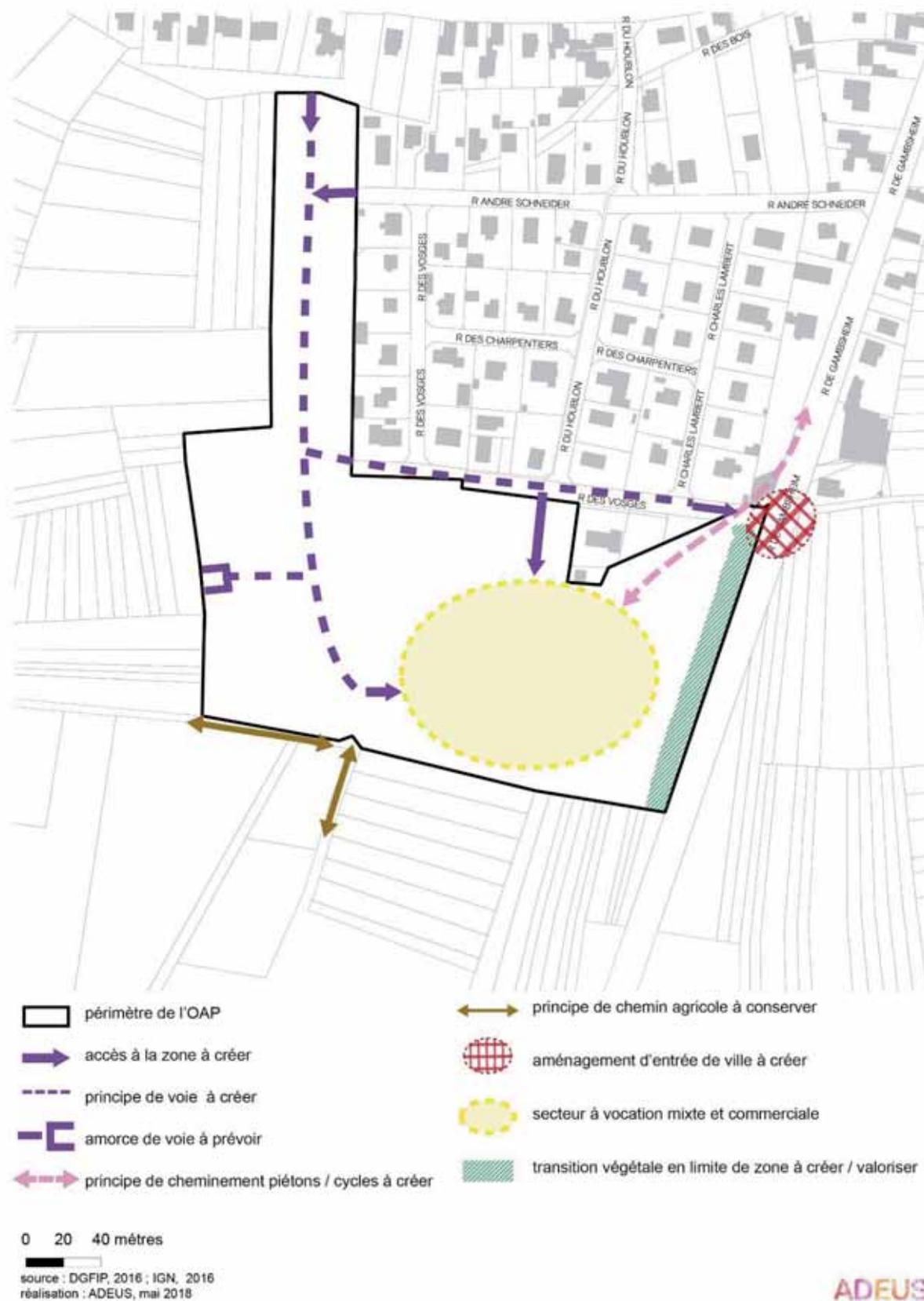
5. Programmation et formes urbaines

La programmation urbaine doit proposer une diversité de formes d'habitat. En cohérence avec les orientations du SCoT de la Bande Rhénane Nord, la programmation de la zone doit tendre vers :

- au moins 60 % de logements réalisés en collectif et/ou en individuel dense ;
- au moins 15 % de logements locatifs aidés ;

- une densité moyenne atteignant au minimum 30 logements par hectare. Il s'agit d'une densité nette sur foncier cessible (hors VRD et espaces communs).

6. Schéma d'aménagement



22. HERRLISHEIM – SECTEUR « NACHTWEID »

1. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir un quartier mixte, à dominante d'habitat.

2. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui doit couvrir une superficie minimale de 1 ha (voiries et espaces publics compris).

Elle ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles. Lorsqu'un reliquat d'une telle zone est inférieur à la surface minimale précédemment exigée, celui-ci peut néanmoins être urbanisé à condition de couvrir l'intégralité des terrains restants.

3. Intégration environnementale et paysagère

Les arbres de haute tige situés en limite Sud et Est de la zone, au contact des zones résidentielles existantes, doivent être préservés.

4. Desserte et organisation viaire

L'accès à la zone doit se faire en se connectant aux voiries existantes en périphérie de la zone, tel que cela figure au schéma d'aménagement de la zone. Ces accès doivent être reliés entre eux par des voies de desserte interne à la zone. Ces voies pourront être réalisées en plusieurs étapes, dans le respect du schéma d'ensemble.

Afin de permettre une continuité future des réseaux viaires, la voie prévue à l'Ouest de la zone devra prévoir une amorce vers la réserve foncière définie par le PLU à l'Ouest.

5. Programmation et formes urbaines

La programmation urbaine doit proposer une diversité de formes d'habitat. En cohérence avec les orientations du SCoT de la Bande Rhénane Nord, la programmation de la zone doit tendre vers :

- au moins 60 % de logements réalisés en collectif et/ou en individuel dense ;
- au moins 15 % de logements locatifs aidés ;
- une densité moyenne atteignant au minimum 30 logements par hectare. Il s'agit d'une densité nette sur foncier cessible (hors VRD et espaces communs).

6. Schéma d'aménagement



23. HERRLISHEIM – SECTEUR « RUE DE BISCHWILLER »

1. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir un quartier mixte, à dominante d'habitat.

2. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui doit couvrir une superficie minimale de 0,5 ha (voiries et espaces publics compris).

Elle ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles. Lorsqu'un reliquat d'une telle zone est inférieur à la surface minimale précédemment exigée, celui-ci peut néanmoins être urbanisé à condition de couvrir l'intégralité des terrains restants.

3. Desserte et organisation viaire

La rue de Bischwiller doit être aménagée afin de permettre l'urbanisation future du secteur.

5. Schéma d'aménagement



▭ périmètre de l'OAP

↔ voie à aménager

0 20 40 mètres

source : DGFR, 2016 ; IGN, 2016
réalisation : ADEUS, avril 2017

ADEUS

24. HERRLISHEIM – SECTEUR « CIMETIERE »

1. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir un quartier mixte, à dominante d'habitat.

2. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui doit couvrir une superficie minimale de 0,3 ha (voiries et espaces publics compris).

Elle ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles. Lorsqu'un reliquat d'une telle zone est inférieur à la surface minimale précédemment exigée, celui-ci peut néanmoins être urbanisé à condition de couvrir l'intégralité des terrains restants.

3. Desserte et organisation viaire

La voie longeant le chemin de fer entre la rue du Général Reibel et la rue Seelach doit être aménagée. L'accès à la zone doit se faire en se connectant à cette voie. La voie de desserte interne de la zone pourra être réalisée en plusieurs étapes (en préservant toujours les possibilités de connecter les éventuelles tranches d'urbanisation ultérieures).

4. Programmation et formes urbaines

La programmation urbaine doit proposer une diversité de formes d'habitat. En cohérence avec les orientations du SCoT de la Bande Rhénane Nord, la programmation de la zone doit tendre vers :

- au moins 60 % de logements réalisés en collectif et/ou en individuel dense ;
- au moins 15 % de logements locatifs aidés ;
- une densité moyenne atteignant au minimum 35 logements par hectare, du fait de sa proximité immédiate avec la gare. Il s'agit d'une densité nette sur foncier cessible (hors VRD et espaces communs).

Illustration : vue aérienne de la zone, à proximité de la gare de Herrlisheim



25. HERRLISHEIM – SECTEUR « RUE DES HERONS »

1. Destination du secteur

Ce secteur a vocation à accueillir une ou des constructions destinée(s) aux personnes âgées, en continuité de la maison de retraite existante. Il pourra s'agir soit d'un équipement public ou d'intérêt collectif soit d'une résidence spécialisée (hébergements ou logements dédiés).

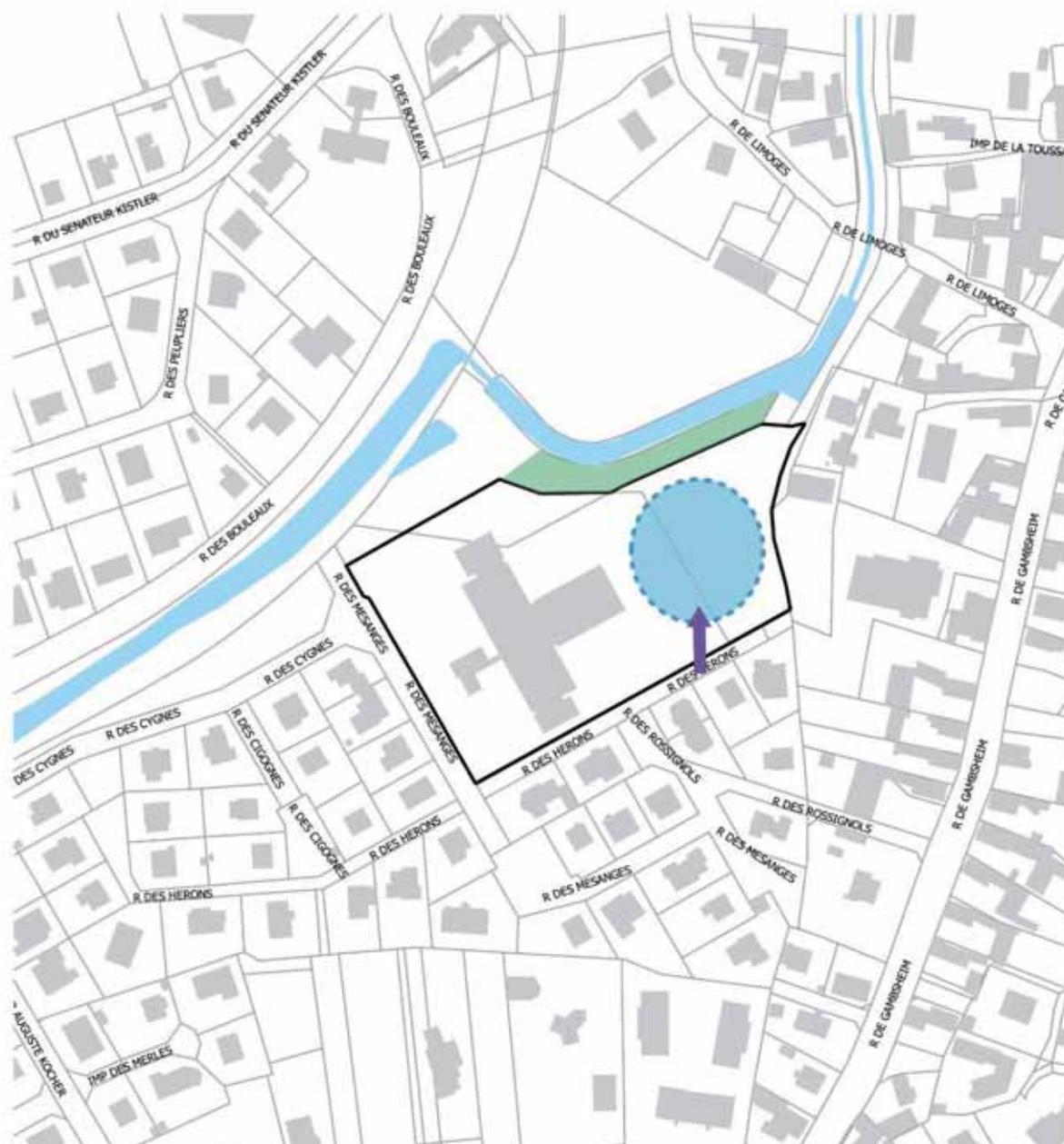
2. Intégration environnementale et paysagère

Une transition végétale au contact du cours d'eau longeant le site au Nord doit être préservée.

3. Desserte et organisation viaire

L'accès à la zone doit se faire en se connectant sur la rue des Hérons.

4. Schéma d'aménagement



 périmètre de l'OAP
 accès à la zone à créer

 équipement public et/ou d'intérêt collectif ou résidence spécialisée (hébergements ou logements dédiés) à créer
 espace vert public à préserver

0 20 40 mètres

source : DGFIP, 2016 ; IGN, 2016
 réalisation : ADEUS, mai 2018

ADEUS

26. DRUSENHEIM-HERRLISHEIM – POLE ECONOMIQUE DE DRUSENHEIM-HERRLISHEIM

Cette OAP se situe à cheval sur les communes de Drusenheim et de Herrlisheim. Son détail figure dans la liste des OAP de la commune de Drusenheim.

27. HERRLISHEIM – SECTEUR PATRIMONIAL « RUE DU SEL »

1. Contexte

Cette OAP « patrimoniale » s'applique sur un secteur de la commune reconstruit durant l'après-guerre. Il s'agit d'un ensemble urbain cohérent, reprenant le mode d'organisation du bâti ancien, et qui a su conserver au fil du temps une relative homogénéité.

L'objectif général de l'OAP est de permettre la préservation de cette cohérence urbaine d'ensemble.

2. Principes d'aménagement

Les principes d'aménagement à respecter sont les suivants :

- Les bâtiments de premier rang repérés en tant que « **construction principale à préserver et/ou à reconstruire (...)** » peuvent faire l'objet de démolitions/reconstructions ou réhabilitations à condition de reprendre les modes d'implantation du bâti initial, et s'inscrire dans une volumétrie équivalente ou proche à celle préexistante.
- Les bâtiments et annexes agricoles situées à l'arrière de la construction principale peuvent faire l'objet de démolitions/reconstructions ou réhabilitations à condition de reprendre un principe d'organisation des bâtiments en « L », tel que cela est défini au schéma de l'OAP par le figuré « **sens d'implantation des bâtiments (principe) à respecter** ». Ce principe s'applique également au sens dominant des lignes de faîtages principales, qui doit être perpendiculaire à la rue à l'avant et parallèle à l'arrière. Pour les bâtiments situés en fond de cour (parallèles à la rue), les démolitions/reconstructions ou réhabilitations doivent s'inscrire dans une volumétrie équivalente ou proche de celle préexistante (en particulier pour les toitures dont les formes générales actuelles doivent être préservées).
- Cette organisation de bâtiments décrite ci-dessus doit permettre de préserver une cour intérieure, non bâtie, et ainsi respecter l'alternance entre « pleins » et « vides » au fil de la rue.
- L'ensemble des constructions de premier rang doivent s'implanter sur la « **ligne de construction à conserver** » figurant au schéma d'aménagement.

3. Schéma d'aménagement



-  périmètre de l'OAP
-  ligne de construction à conserver
-  sens d'implantation des bâtiments (principe) à respecter
-  construction principale à préserver et/ou à reconstruire selon les volumétries et implantations équivalentes à celles préexistantes
-  principe d'un espace non bâti central (cources) à préserver

0 20 40 mètres

source : DGFIP, 2016 ; IGN, 2016
réalisation : ADEUS, mai 2018

ADEUS

28. HERRLISHEIM – SECTEUR PATRIMONIAL « RUE DU G^{AL} REIBEL »

1. Contexte

Cette OAP « patrimoniale » s'applique sur un secteur de la commune reconstruit durant l'après-guerre. Il s'agit d'un ensemble urbain cohérent, reprenant le mode d'organisation du bâti ancien, et qui a su conserver au fil du temps une relative homogénéité.

L'objectif général de l'OAP est de permettre la préservation de cette cohérence urbaine d'ensemble.

2. Principes d'aménagement

Les principes d'aménagement à respecter sont les suivants :

- Les bâtiments de premier rang repérés en tant que « **construction principale à préserver et/ou à reconstruire (...)** » peuvent faire l'objet de démolitions/reconstructions ou réhabilitations à condition de reprendre les modes d'implantation du bâti initial, et s'inscrire dans une volumétrie équivalente ou proche à celle préexistante.
- Les bâtiments et annexes agricoles situées à l'arrière de la construction principale peuvent faire l'objet de démolitions/reconstructions ou réhabilitations à condition de reprendre un principe d'organisation des bâtiments en « L », tel que cela est défini au schéma de l'OAP par le figuré « **sens d'implantation des bâtiments (principe) à respecter** ». Ce principe s'applique également au sens dominant des lignes de faîtages principales, qui doit être perpendiculaire à la rue à l'avant et parallèle à l'arrière. Pour les bâtiments situés en fond de cour (parallèles à la rue), les démolitions/reconstructions ou réhabilitations doivent s'inscrire dans une volumétrie équivalente ou proche de celle préexistante (en particulier pour les toitures dont les formes générales actuelles doivent être préservées).
- Cette organisation de bâtiments décrite ci-dessus doit permettre de préserver une cour intérieure, non bâtie, et ainsi respecter l'alternance entre « pleins » et « vides » au fil de la rue.
- L'ensemble des constructions de premier rang doivent s'implanter sur la « **ligne de construction à conserver** » figurant au schéma d'aménagement.

3. Schéma d'aménagement



-  périmètre de l'OAP
-  ligne de construction à conserver
-  sens d'implantation des bâtiments (principe) à respecter
-  construction principale à préserver et/ou à reconstruire selon les volumétries et implantations équivalentes à celles préexistantes
-  principe d'un espace non bâti central (cours) à préserver

0 20 40 mètres

source : DGFiP, 2016 ; IGN, 2016
réalisation : ADEUS, mai 2018

ADEUS

COMMUNE DE KAUFFENHEIM



 périmètre d'OAP

0 100 200 m



ADEUS

Sources : IGN Bd Ortho 2011 ;
Bd Topo 2016 ;
Réalisation : ADEUS, avril 2018

29. KAUFFENHEIM – SECTEUR « EST »

1. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir un quartier mixte, à dominante d'habitat.

2. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui doit couvrir une superficie minimale de 0,5 ha (voiries et espaces publics compris).

Elle ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles. Lorsqu'un reliquat d'une telle zone est inférieur à la surface minimale précédemment exigée, celui-ci peut néanmoins être urbanisé à condition de couvrir l'intégralité des terrains restants.

3. Intégration environnementale et paysagère

Une transition végétale au contact de l'espace agricole à l'Est de la zone doit être réalisée.

Un espace vert public au Nord-Ouest de la zone, en prolongement du cimetière, doit être aménagé. Cet espace vert doit permettre de valoriser un cône de vue depuis la future voie de desserte interne à la zone, en direction de l'Eglise.

4. Desserte et organisation viaire

L'accès à la zone doit se faire en se connectant aux voiries existantes en périphérie de la zone, tel que cela figure au schéma d'aménagement de la zone. Ces accès doivent être reliés entre eux par des voies de desserte interne à la zone. Ces voies pourront être réalisées en plusieurs étapes, dans le respect du schéma d'ensemble.

Afin de permettre une continuité future des réseaux viaires, la voie prévue au Sud de la zone devra prévoir une amorce vers la réserve foncière à vocation économique définie par le PLU. Une amorce devra également être prévue à l'Est, en vue d'une éventuelle extension urbaine à plus long terme.

La continuité des chemins agricoles longeant la zone au Nord et au Sud devra être préservée.

5. Programmation et formes urbaines

La programmation urbaine doit proposer une diversité de formes d'habitat. En cohérence avec les orientations du SCoT de la Bande Rhénane Nord, la programmation de la zone doit tendre vers :

- au moins 30 % de logements réalisés en collectif et/ou en individuel dense ;
- au moins 10 % de logements locatifs aidés ;
- une densité moyenne atteignant au minimum 15 logements par hectare. Il s'agit d'une densité nette sur foncier cessible (hors VRD et espaces communs).

6. Schéma d'aménagement



30. KAUFFENHEIM – SECTEUR « ZONE D’ACTIVITES ECONOMIQUES »

1. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir une zone d’activités économiques.

2. Seuil d’ouverture à l’urbanisation

L’urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d’une opération d’aménagement d’ensemble qui doit couvrir la totalité de la zone. Elle ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles.

3. Desserte et organisation viaire

L’accès à la zone doit se faire en se connectant à la rue des Prés (par un aménagement et un élargissement de l’actuel chemin agricole), tel que cela figure au schéma d’aménagement de la zone.

Cette voie d’accès devra être aménagée dans sa partie terminale par un espace public, permettant notamment aux véhicules de faire aisément demi-tour. Cet espace devra être prolongé par les deux chemins agricoles existants, dont l’accès doit être préservé.

4. Schéma d'aménagement



 périmètre de l'OAP
 principe de voie à aménager

 espace public en bout d'impasse à aménager
 principe de chemin agricole à conserver

0 20 40 mètres

source : DGFIP, 2016 ; IGN, 2016
 réalisation : ADEUS, mai 2018

ADEUS

31. KAUFFENHEIM – SECTEUR PATRIMONIAL « CŒUR DE VILLAGE »

1. Contexte

Cette OAP « patrimoniale » s'applique sur le cœur de village de Kauffenheim, dans un secteur où les formes urbaines et architecturales traditionnelles ont été particulièrement bien préservées (corps de ferme organisés en « L » au sein de la parcelle). Un tel ensemble urbain est relativement rare sur le territoire intercommunal, du fait notamment des nombreuses destructions subies lors de la seconde guerre mondiale.

L'objectif général de l'OAP est de permettre la préservation de cette organisation urbaine, en complément des dispositions écrites et graphiques définies au règlement du PLUI.

Illustration : vue aérienne du village de Kauffenheim et de son cœur historique préservé



2. Principes d'aménagement

L'OAP fixe des principes d'aménagement gradués, permettant d'encadrer la « préservation », la « démolition-reconstruction » et la « densification ».

Les principes d'aménagement à respecter sont les suivants :

- Les bâtiments repérés en tant que « **bâtiments remarquables à préserver** » doivent, en lien avec les dispositions du règlement écrit et graphique, être préservés de toute démolition. Ces bâtiments constituent historiquement la partie habitation des corps de ferme et sont, très majoritairement, implantés en pignon sur rue. Ils présentent une grande valeur patrimoniale. Des adaptations mineures peuvent néanmoins être apportées à ces bâtiments à condition qu'elles ne portent pas atteinte à leur caractère, en particulier les parties de bâtiments visibles depuis l'espace public (alignement des pignons traditionnels marquant la perspective visuelle dans l'axe de la rue).

- Les bâtiments de premier rang doivent s'implanter à proximité de l'espace public (entre 0 et 3 mètres) afin de préserver le mode d'implantation dominant du cœur de village, et conserver les perspectives visuelles des axes de rues. Les linéaires concernés sont repérés par le figuré « **bande d'implantation des constructions à respecter** ».



Illustration : alignement sur rue des pignons traditionnels : une organisation urbaine à préserver

- Les bâtiments et annexes agricoles, situés généralement à l'arrière des bâtiments remarquables, peuvent faire l'objet de démolitions/reconstructions ou réhabilitations à condition de reprendre un principe d'organisation des bâtiments en « L », tel que cela est défini au schéma de l'OAP par le figuré « **sens d'implantation des bâtiments (principe) à respecter** ». Ce principe s'applique également au sens dominant des lignes de faîtages principales, qui doit être perpendiculaire à la rue à l'avant et parallèle à l'arrière. Pour les bâtiments situés en fond de cour (parallèles à la rue), les démolitions/reconstructions ou réhabilitations doivent s'inscrire dans une volumétrie équivalente ou proche de celle préexistante (en particulier pour les toitures dont les formes générales actuelles doivent être préservées).
- Cette organisation de bâtiments décrite ci-dessus doit permettre de préserver une cour intérieure, non bâtie, et ainsi respecter l'alternance entre « pleins » et « vides » au fil de la rue.
- Des « **accès de minimum 4 mètres** » doivent être préservés afin de permettre la desserte des fonds de parcelles, historiquement très profondes et majoritairement non bâties aujourd'hui. Ce principe permet de préserver des possibilités de densification éventuelle de ces terrains, ou encore d'aménager des espaces de stationnement liés aux nouveaux besoins

générés par la réhabilitation des corps de ferme en logements. Dans le cas d'une démolition des bâtiments en fond de cour, leur reconstruction doit ainsi ménager un retrait suffisant depuis la limite séparative de parcelle. Ces accès peuvent également être aménagés en passage sous bâtiment à condition de respecter une hauteur libre minimale de 4 mètres.

COMMUNE DE KILSTETT



 périmètre d'OAP

0 100 200 m


ADEUS

Sources : IGN Bd Ortho 2011 ;
Bd Topo 2016 ;
Réalisation : ADEUS, avril 2018

32. KILSTETT – SECTEUR « DENZLACH »

1. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir un quartier mixte, à dominante d'habitat.

Il est localisé en entrée d'agglomération, le long d'une route classée à grande circulation (RGC) et fait l'objet à ce titre d'une étude spécifique « entrée de ville » (*art. L.111-6 du Code de l'Urbanisme*). Cette étude figure dans le rapport de présentation du PLU. Les dispositions de la présente OAP, en complément du règlement écrit, permettent de répondre aux critères de la loi visant à encadrer l'urbanisation en entrée de ville.

2. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui doit couvrir une superficie minimale de 1 ha (voiries et espaces publics compris).

Elle ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles. Lorsqu'un reliquat d'une telle zone est inférieur à la surface minimale précédemment exigée, celui-ci peut néanmoins être urbanisé à condition de couvrir l'intégralité des terrains restants.

3. Intégration environnementale et paysagère

Une transition végétale au contact de l'espace agricole à l'Est de la zone doit être réalisée. Elle devra être composée d'essences locales.

L'alignement d'arbres le long de la RD 468 doit être préservé.

4. Desserte et organisation viaire

L'accès à la zone doit se faire en se connectant aux voiries existantes en périphérie de la zone, tel que cela figure au schéma d'aménagement de la zone. Ces accès doivent être reliés entre eux par des voies de desserte interne à la zone. Ces voies pourront être réalisées en plusieurs étapes, dans le respect du schéma d'ensemble.

Une voie principale, dite « primaire », doit relier la rue du Denzlach à la RD 468. Elle a vocation à devenir une voie structurante à l'échelle de l'Est de la commune, et devra être aménagée en conséquence, en comportant notamment :

- une piste cyclable sécurisée ;
- une végétalisation tout au long de son tracé.

Un aménagement d'entrée d'agglomération sur la RD 468, sur lequel se connectera cette voie structurante devra être réalisé. Les parcelles adjacentes à la RD 468 situées entre la zone urbanisée actuelle et le futur aménagement d'entrée d'agglomération pourront disposer d'un accès direct sur la route départementale. Tout accès direct au-delà de cet aménagement est interdit.

Plusieurs espaces spécifiques doivent également être créés :

- Une liaison piétons-cycles depuis la rue de Bettenhoeffen ;
- Une placette en frange Est de la zone, en ouverture vers l'espace agricole ;
- Un espace public en bout d'impasse (au contact de la rue de Bettenhoeffen), permettant notamment aux véhicules de faire aisément demi-tour ;
- Plusieurs espaces de stationnement, sous forme de « poches », destinées aux constructions à proximité.

5. Programmation et formes urbaines

La programmation urbaine doit proposer une diversité de formes d'habitat. En cohérence avec les orientations du SCOT de la Bande Rhénane Nord, la programmation de la zone doit tendre vers :

- au moins 50 % de logements réalisés en collectif et/ou en individuel dense. L'habitat collectif doit préférentiellement s'implanter dans les zones figurant au schéma d'aménagement.
- au moins 15 % de logements locatifs aidés ;
- une densité moyenne atteignant au minimum 25 logements par hectare, du fait de sa proximité avec la gare. Il s'agit d'une densité nette sur foncier cessible (hors VRD et espaces communs).

En cas de programmation éventuelle d'équipement public/d'intérêt collectif et/ou de résidence/habitat spécialisé au sein de la zone, ce(s) dernier(s) s'implantera préférentiellement le long de la rue du Denzlach, tel que cela figure au schéma d'aménagement de l'OAP.

6. Phasage

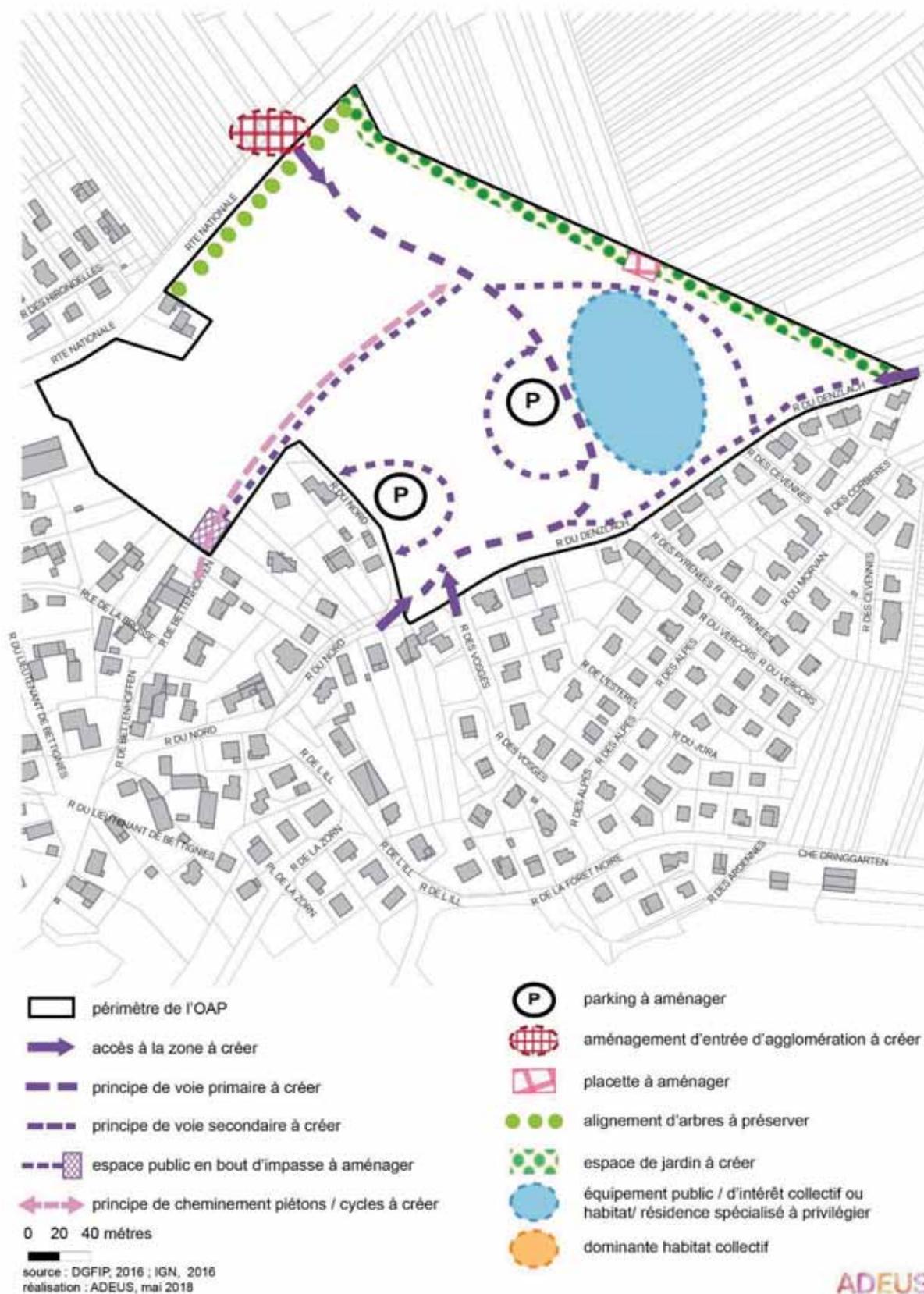
L'urbanisation de la zone doit être phasée dans le temps, afin de permettre un développement progressif et raisonné du secteur. Elle doit comprendre quatre principales tranches, tel que cela figure dans le schéma d'aménagement ci-après. Ces tranches expriment un ordre de priorité suivant lequel les opérations doivent être réalisées :

- La tranche 1 comporte principalement de l'habitat individuel et intermédiaire, ainsi que, potentiellement des équipements publics/d'intérêt collectif et/ou de résidence/habitat spécialisé préférentiellement implantés à proximité de la rue du Denzlach et de la voie principale traversant le quartier
- La tranche 2, de l'ordre de 2,5 ha, comportera principalement de l'habitat collectif, notamment au centre de la zone ;
- La tranche 3, de l'ordre de 2,5 ha, comportera principalement de l'habitat individuel ;
- La tranche 4, de l'ordre de 3 ha, comportera une mixité des formes urbaines (habitat individuel, intermédiaire et collectif).

Illustration : vue de la zone d'urbanisation future depuis la RD 468



7. Schéma d'aménagement



33. KILSTETT – SECTEUR « RUE DE LA GRAVIÈRE »

1. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir un quartier mixte, à dominante d'habitat.

2. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui doit couvrir une superficie minimale de 0,3 ha (voiries et espaces publics compris).

Elle ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles. Lorsqu'un reliquat d'une telle zone est inférieur à la surface minimale précédemment exigée, celui-ci peut néanmoins être urbanisé à condition de couvrir l'intégralité des terrains restants.

3. Desserte et organisation viaire

L'accès à la zone doit se faire en se connectant sur la rue de la Gravière, tel que cela figure au schéma d'aménagement de la zone. La voie de desserte interne de la zone pourra être réalisée en plusieurs étapes, dans le respect du schéma d'ensemble.

Afin de permettre une continuité future des réseaux viaires, la voie de desserte de la zone devra prévoir une amorce vers le Sud en vue d'une éventuelle extension urbaine à plus long terme. Elle devra être aménagée dans sa partie terminale, pour permettre notamment aux véhicules de faire aisément demi-tour.

34. KILSTETT – ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

1. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir principalement une zone d'activités économiques, en continuité de la zone actuelle. Il est composé de deux parties : une extension Nord-Est à la zone d'activités (rue Ampère) et une extension Sud-Ouest (rue de l'Industrie et rue Eiffel).

La partie Est, en prolongement de la rue Ampère est plus spécifiquement destinée à accueillir des équipements de sports-loisirs.

2. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui doit couvrir une superficie minimale de 0,3 ha (voiries et espaces publics compris).

Elle ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles. Lorsqu'un reliquat d'une telle zone est inférieur à la surface minimale précédemment exigée, celui-ci peut néanmoins être urbanisé à condition de couvrir l'intégralité des terrains restants.

3. Intégration environnementale et paysagère

Les boisements humides en frange de la zone (au Nord) et au Sud-Ouest, figurant au schéma d'aménagement, doivent être préservés.

La prairie humide située au droit de la rue de l'Industrie doit également être préservée.

4. Desserte et organisation viaire

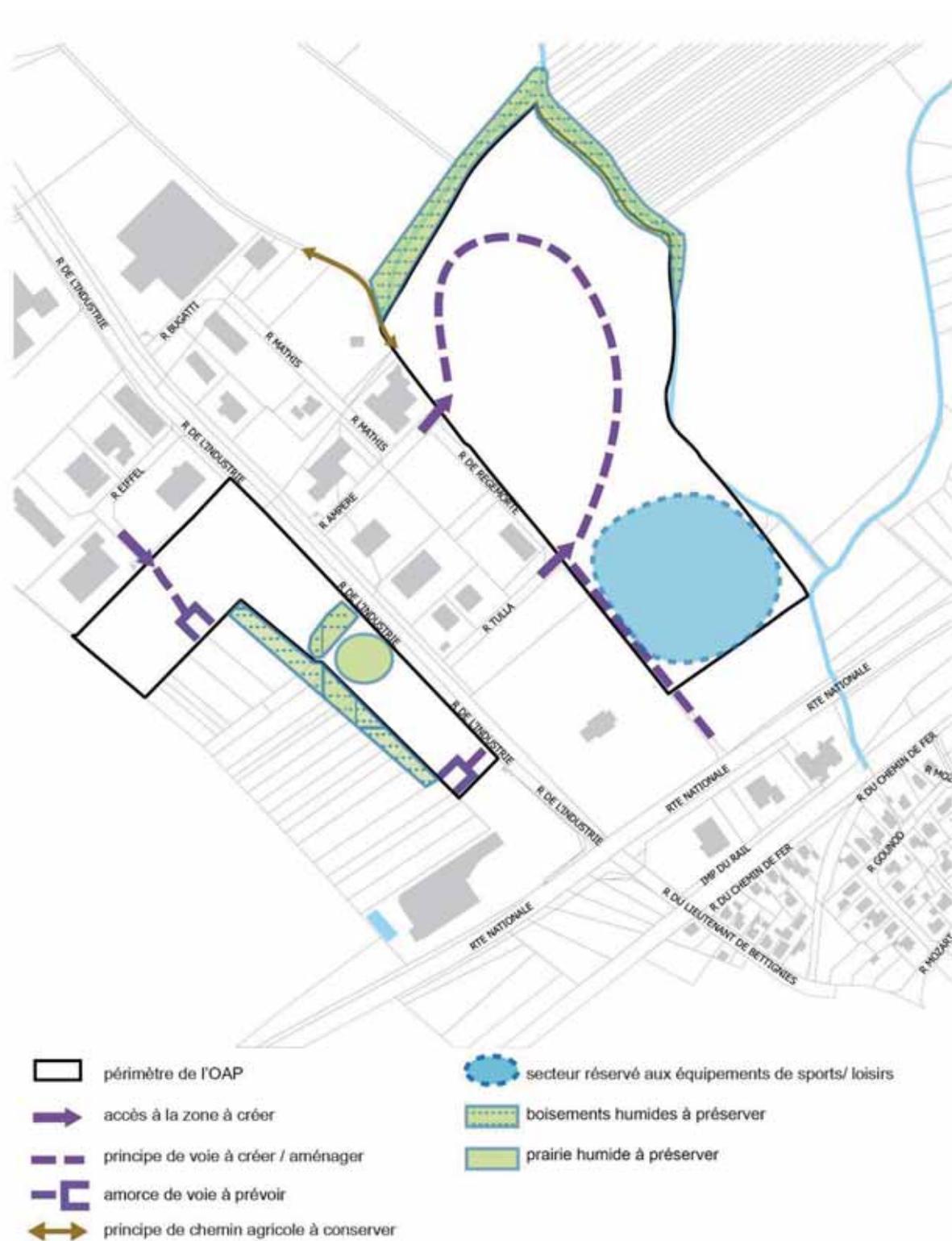
L'accès à la zone doit se faire en se connectant aux voiries existantes en périphérie de la zone, tel que cela figure au schéma d'aménagement de la zone. Ces accès doivent être reliés entre eux par des voies de desserte interne à la zone. Ces voies pourront être réalisées en plusieurs étapes, dans le respect du schéma d'ensemble.

La continuité du chemin agricole vers le Nord, depuis la rue de Régemorte, doit être préservée. L'accès à la zone doit se faire en se connectant sur la rue de Régemorte, tel que cela figure au schéma d'aménagement de la zone.

Illustration : vue aérienne de la zone industrielle du Ried et ses extensions prévues à l'OAP



5. Schéma d'aménagement



source : DGFIP, 2016 ; IGN, 2016
réalisation : ADEUS, mai 2018

ADEUS

COMMUNE DE LEUTENHEIM



 périmètre d'OAP

0 100 200 m


ADEUS

Sources : IGN Bd Ortho 2011 ;
Bd Topo 2016 ;
Réalisation : ADEUS, avril 2018

35. LEUTENHEIM – SECTEUR « SUD »

1. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir un quartier mixte, à dominante d'habitat.

2. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui doit couvrir une superficie minimale de 0,5 ha (voiries et espaces publics compris).

Elle ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles. Lorsqu'un reliquat d'une telle zone est inférieur à la surface minimale précédemment exigée, celui-ci peut néanmoins être urbanisé à condition de couvrir l'intégralité des terrains restants.

3. Desserte et organisation viaire

L'accès à la zone doit se faire en se connectant aux voiries existantes en périphérie de la zone, tel que cela figure au schéma d'aménagement de la zone. Ces accès doivent être reliés entre eux par une voie de desserte interne de la zone. Cette voie pourra être réalisée en plusieurs étapes, dans le respect du schéma d'ensemble.

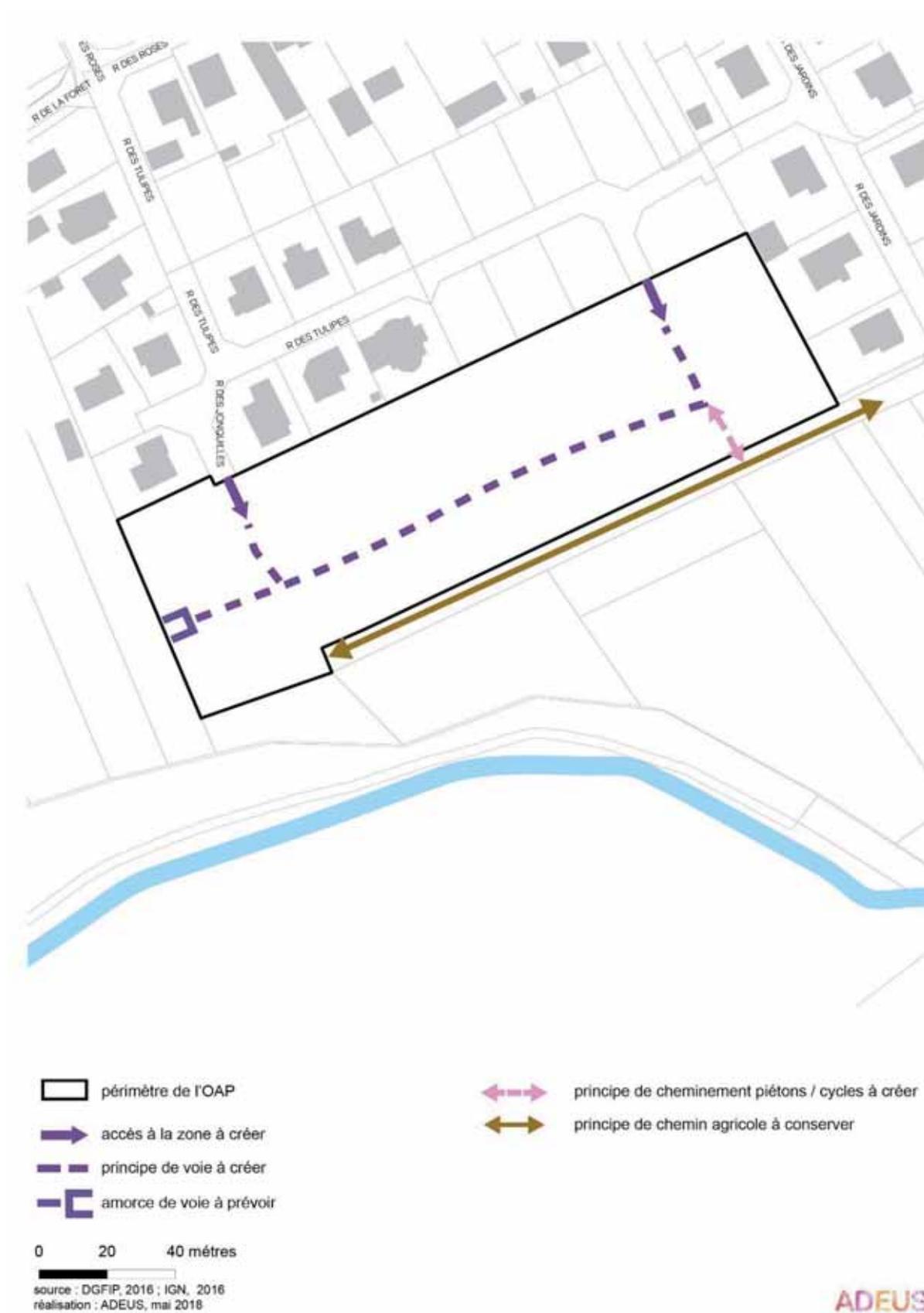
Afin de permettre une continuité future des réseaux viaires, la voie de desserte de la zone devra prévoir une amorce vers l'Ouest en vue d'une éventuelle extension urbaine à plus long terme.

Au moins une liaison douce doit être réalisée pour relier la voie de desserte de la zone, au chemin agricole qui la longe au Sud. Ce chemin agricole devra être préservé.

4. Programmation et formes urbaines

La programmation urbaine doit proposer une diversité de formes d'habitat. En cohérence avec les orientations du SCoT de la Bande Rhénane Nord, la zone devra comprendre une densité moyenne atteignant au minimum 15 logements par hectare. Il s'agit d'une densité nette sur foncier cessible (hors VRD et espaces communs).

5. Schéma d'aménagement



36. LEUTENHEIM – SECTEUR « RUE DES ROSES »

1. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir un quartier mixte, à dominante d'habitat.

2. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui doit couvrir la totalité de la zone. Elle ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles.

3. Desserte et organisation viaire

L'accès à la zone doit se faire en se connectant sur la rue des Roses. La voie de desserte de la zone, dans le cas où elle se termine en impasse, devra être aménagée dans sa partie terminale par un espace public, permettant notamment aux véhicules de faire aisément demi-tour.

4. Schéma d'aménagement



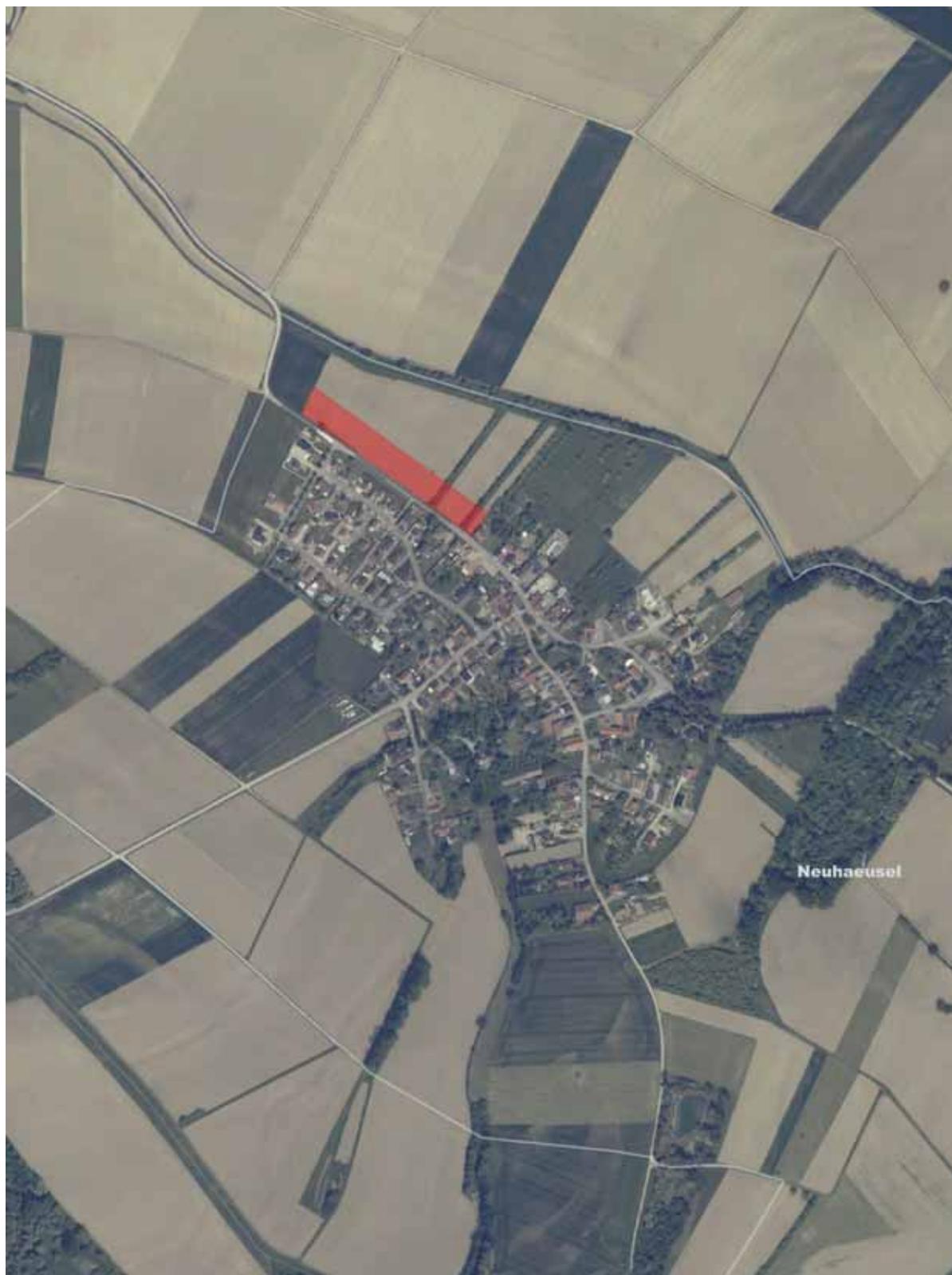
-  périmètre de l'OAP
-  accès à la zone à créer
-  principe de voie à créer
-  espace public en bout d'impasse à aménager

0 20 40 mètres

source : DGFiP, 2016 ; IGN, 2016
réalisation : ADEUS, mai 2018

ADEUS

COMMUNE DE NEUHAEUSEL



 périmètre d'OAP

0 100 200 m


ADEUS

Sources : IGN Bd Ortho 2011 ;
Bd Topo 2016 ;
Réalisation : ADEUS, avril 2018

37. NEUHAEUSEL – SECTEUR « RUE PRINCIPALE »

1. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir un quartier mixte, à dominante d'habitat.

2. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui doit couvrir une superficie minimale de 0,3 ha (voiries et espaces publics compris).

Elle ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles. Lorsqu'un reliquat d'une telle zone est inférieur à la surface minimale précédemment exigée, celui-ci peut néanmoins être urbanisé à condition de couvrir l'intégralité des terrains restants.

3. Intégration environnementale et paysagère

Un arbre intéressant le long de la rue Principale (à proximité de l'entrée d'agglomération) doit être préservé.

4. Desserte et organisation viaire

L'actuelle RD 136 doit être aménagée en voie urbaine, afin de permettre l'urbanisation future du secteur. Un aménagement d'entrée d'agglomération devra être réalisé.

Illustration : vue aérienne de la zone



5. Schéma d'aménagement



COMMUNE D'OFFENDORF



 périmètre d'OAP

0 100 200 m


ADEUS

Sources : IGN Bd Ortho 2011 ;
Bd Topo 2016 ;
Réalisation : ADEUS, avril 2018

38. OFFENDORF – SECTEUR « HOCHWEG »

1. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir un quartier mixte, à dominante d'habitat.

2. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui doit couvrir une superficie minimale de 1 ha (voiries et espaces publics compris). Elle ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles. Lorsqu'un reliquat d'une telle zone est inférieur à la surface minimale précédemment exigée, celui-ci peut néanmoins être urbanisé à condition de couvrir l'intégralité des terrains restants.

3. Intégration environnementale et paysagère

L'aménagement doit prévoir la préservation et la valorisation d'un cône de vue depuis la rue Hochweg (point légèrement surélevé) en direction de l'Eglise d'Offendorf. Au sein de ce cône de vue, la zone sera aménagée en espace vert, non bâti : sa longueur devra représenter, au minimum, deux tiers de la profondeur de la zone à urbaniser, en partant de la rue Hochweg. Cet espace vert a vocation à devenir un espace de respiration au cœur du futur quartier. Il devra comporter des espaces dédiés aux circulations douces et pourra s'appuyer sur des éléments de végétation déjà en place sur le site (ligne de verger par exemple).

Illustration : Cône de vue sur l'église d'Offendorf depuis la rue Hochweg



Source : Google

4. Desserte et organisation viaire

L'accès à la zone doit se faire en se connectant aux voiries existantes en périphérie de la zone, tel que cela figure au schéma d'aménagement de la zone. Ces accès doivent être reliés entre eux par des voies de desserte interne à la zone. Ces voies pourront être réalisées en plusieurs étapes, dans le respect du schéma d'ensemble.

La rue Hochweg doit être aménagée en voie urbaine, afin de permettre l'urbanisation future du secteur.

Plusieurs liaisons douces sont également à réaliser, tel que cela figure au schéma de principe de la zone :

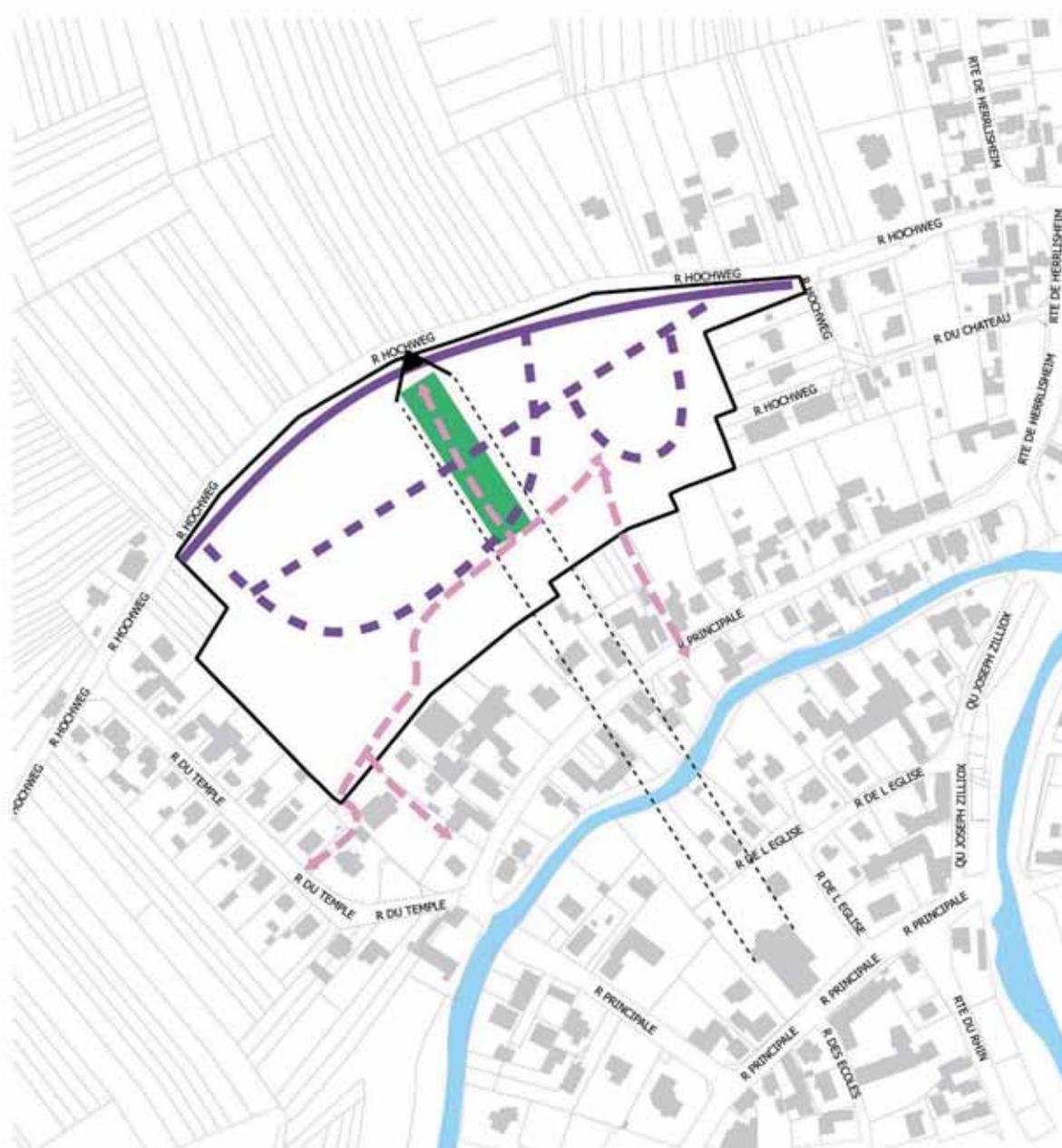
- Au moins une liaison qui traverse la zone en reliant la rue Hochweg aux espaces de jardins au Sud ;
- Un réseau de cheminements s'appuyant sur l'actuelle servitude de passage au Sud de la zone, permettant de relier la zone à la rue du Temple et à la rue Principale.

5. Programmation et formes urbaines

La programmation urbaine doit proposer une diversité de formes d'habitat. En cohérence avec les orientations du SCoT de la Bande Rhénane Nord, la programmation de la zone doit tendre vers :

- au moins 50 % de logements réalisés en collectif et/ou en individuel dense ;
- au moins 15 % de logements locatifs aidés ;
- une densité moyenne atteignant au minimum 25 logements par hectare. Il s'agit d'une densité nette sur foncier cessible (hors VRD et espaces communs).

6. Schéma d'aménagement



□ périmètre de l'OAP

— voie à aménager

- - - principe de voie à créer

↔ principe de cheminement piétons / cycles à créer / valoriser

■ espace vert public à créer

⋯ cône de vue à préserver et valoriser

0 20 40 mètres

source : DGFIP, 2016 ; IGN, 2016
réalisation : ADEUS, mai 2018

ADEUS

39. OFFENDORF – SECTEUR « ROUTE DES ROMAINS »

1. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir un quartier mixte, à dominante d'habitat.

2. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui doit couvrir la totalité de la zone. Elle ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles.

3. Intégration environnementale et paysagère

L'alignement d'arbres longeant la route des Romains doit être préservé (à l'exception de l'aménagement strictement nécessaire au passage de la future voie de desserte de la zone).

4. Desserte et organisation viaire

L'accès à la zone doit se faire en se connectant sur la route des Romains. La voie de desserte de la zone devra être aménagée dans sa partie terminale par un espace public, permettant notamment aux véhicules de faire aisément demi-tour.

5. Schéma d'aménagement



▭ périmètre de l'OAP

➔ accès à la zone à créer

— principe de voie à créer

▣ espace public en bout d'impasse à aménager

●●● alignement d'arbres à préserver

0 20 40 mètres

source : DGFiP, 2016 ; IGN, 2016
réalisation : ADEUS, mai 2018

ADEUS

40. OFFENDORF – SECTEUR « NORD-EST »

1. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir un quartier mixte, à dominante d'habitat.

2. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui doit couvrir la totalité de la zone. Elle ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles.

3. Intégration environnementale et paysagère

L'alignement d'arbres longeant la route des Romains doit être préservé (à l'exception de l'aménagement strictement nécessaire au passage de la future voie de desserte de la zone).

4. Desserte et organisation viaire

L'accès à la zone doit se faire en se connectant aux voiries existantes en périphérie de la zone, tel que cela figure au schéma d'aménagement de la zone. Ces accès doivent être reliés par une voie de desserte interne de la zone.

A l'Est, la voie de desserte (dans le cas où celle-ci s'organise en impasse) devra être aménagée dans sa partie terminale par un espace public, permettant notamment aux véhicules de faire aisément demi-tour. Cet espace devra être prolongé par un cheminement piétons-cycles permettant de relier la route des Romains.

5. Schéma d'aménagement



-  périmètre de l'OAP
-  accès à la zone à créer
-  principe de voie à créer
-  principe de cheminement piétons / cycles à créer

-  espace public en bout d'impasse à créer
-  alignement d'arbres à préserver

0 20 40 mètres

source : DGFIP, 2016 ; IGN, 2016
réalisation : ADEUS, mai 2018

ADEUS

COMMUNE DE ROESCHWOOG



 périmètre d'OAP

0 100 200 m


ADEUS

Sources : IGN Bd Ortho 2011 ;
Bd Topo 2016 ;
Réalisation : ADEUS, avril 2018

41. ROESCHWOOG – SECTEUR « OUEST »

1. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir un quartier mixte, à dominante d'habitat. Il se décompose en deux parties : l'une au Nord (côté rue de la Forêt) et l'autre au Sud (côté rue des Fleckenstein). Entre ces deux parties, le PLU prévoit une zone d'urbanisation future à plus long terme (réserve foncière).

2. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui doit couvrir une superficie minimale de 0,5 ha (voiries et espaces publics compris).

Elle ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles. Lorsqu'un reliquat d'une telle zone est inférieur à la surface minimale précédemment exigée, celui-ci peut néanmoins être urbanisé à condition de couvrir l'intégralité des terrains restants.

Les deux zones au Nord et au Sud peuvent être urbanisées indépendamment l'une de l'autre.

3. Intégration environnementale et paysagère

La zone doit comprendre sur sa frange Ouest une transition végétale, non bâtie, au contact des espaces agricoles ouverts.

Un espace non bâti (habitations) doit être préservé aux abords immédiats du château d'eau.

4. Prise en compte de l'aléa inondation

Le site est en partie concerné par un aléa inondation par submersion (bassin de la Moder).

Le projet d'aménagement intégrera le caractère inondable de la zone dès sa conception, de manière à assurer la sécurité des biens et des personnes. Il veillera à ne pas aggraver le risque d'inondation en aval ou en amont.

L'élaboration du futur PPRI de la Moder étant une compétence de l'Etat, les solutions techniques définies par le porteur de projet doivent être analysées et validées par les services de l'Etat.

Ces solutions techniques peuvent être prises à l'échelle du projet (conception du réseau viaire, réaménagement du terrain naturel, création d'espaces de rétention des eaux, ...) ou à l'échelle de chaque construction.

En cas de réaménagement (remblai/déblai, mise hors d'eau des accès...) du terrain naturel pour réduire le niveau d'aléa par exemple, le projet devra prévoir, sur site ou à proximité immédiate, un volume de rétention des eaux au moins équivalent à celui existant aujourd'hui.

L'imperméabilisation des espaces non bâtis privés ou collectifs sera limitée au maximum pour faciliter l'infiltration des eaux.

L'organisation viaire du quartier ainsi que l'implantation et le mode de constructions des bâtiments seront définies de manière à contraindre le moins possible l'écoulement des eaux.

Les constructions devront répondre aux exigences des services de l'Etat en matière de protection des biens et personnes (mise hors d'eau du premier niveau utile, respect d'une revanche ou marge de sécurité ...).

En cas de création d'équipement public ou collectif, d'établissement recevant du public, les accès à ces structures devront être réalisés de manière à permettre l'accès des secours et l'évacuation du public.

5. Desserte et organisation viaire

L'accès à la zone doit se faire en se connectant aux voiries existantes en périphérie de la zone, tel que cela figure au schéma d'aménagement de la zone. Ces accès doivent être reliés entre eux par des voies de desserte interne à la zone. Ces voies pourront être réalisées en plusieurs étapes, dans le respect du schéma d'ensemble.

Afin de permettre une continuité future des réseaux viaires, les voies de desserte de la zone doivent prévoir des amorces vers l'Ouest, en vue d'une éventuelle extension urbaine à plus long terme. Ces amorces permettront dans un premier temps de relier le quartier au chemin agricole longeant la zone.

Une voie principale, dite « primaire », doit relier la rue de la Forêt au Nord et la rue de l'Europe au Sud. Elle a vocation à devenir une voie structurante à l'échelle de l'Ouest de la commune, et devra être aménagée en conséquence.

Une liaison douce, s'appuyant sur le chemin existant depuis la rue des Fleckenstein au Sud doit être aménagée.

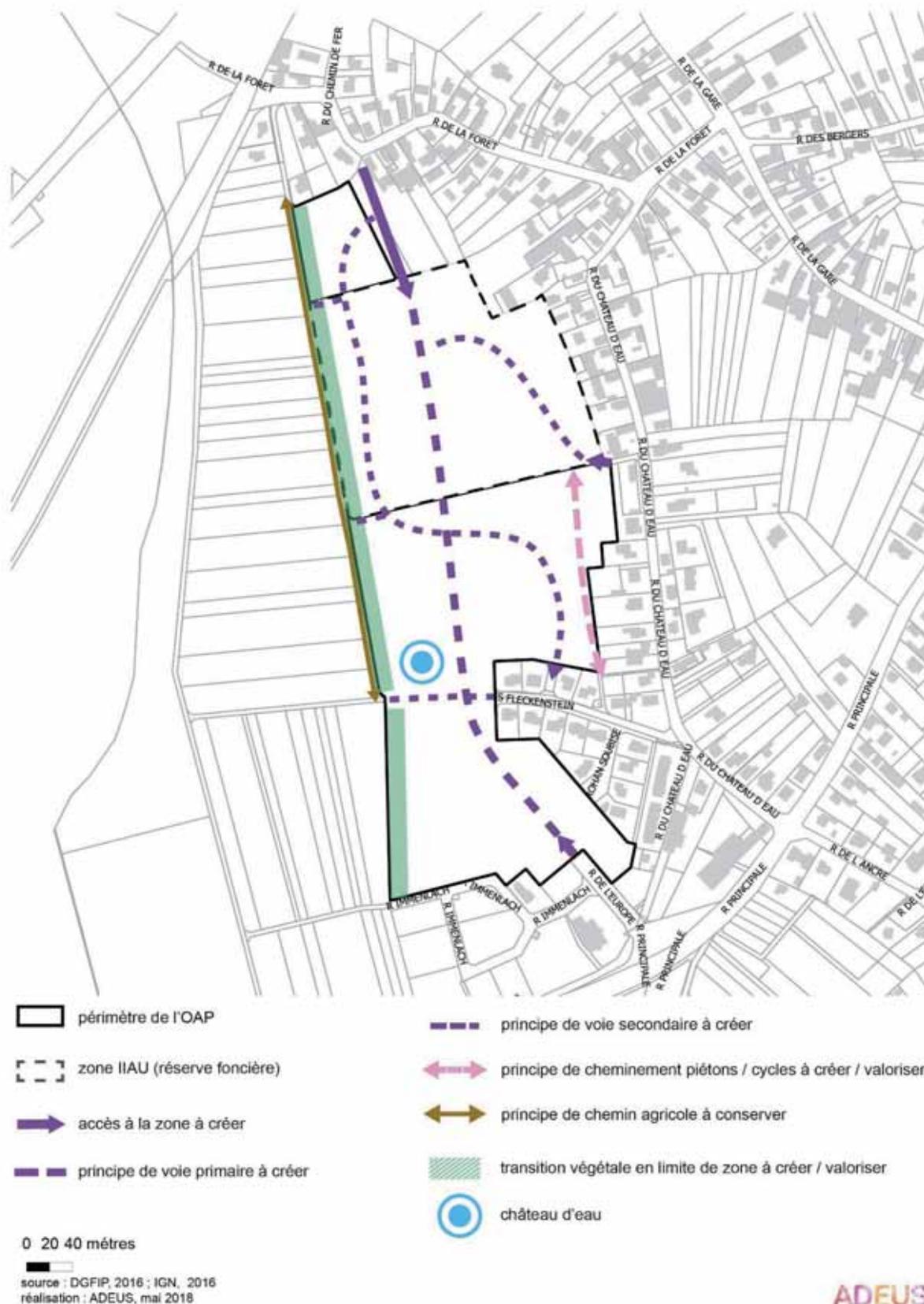
Le chemin agricole longeant la zone à l'Ouest doit être préservé.

6. Programmation et formes urbaines

La programmation urbaine doit proposer une diversité de formes d'habitat. En cohérence avec les orientations du SCoT de la Bande Rhénane Nord, la programmation de la zone doit tendre vers :

- au moins 60 % de logements réalisés en collectif et/ou en individuel dense ;
- au moins 15 % de logements locatifs aidés ;
- une densité moyenne atteignant au minimum 35 logements par hectare, du fait de sa proximité avec la gare. Il s'agit d'une densité nette sur foncier cessible (hors VRD et espaces communs).

7. Schéma d'aménagement



42. ROESCHWOOG – SECTEUR « CŒUR DE VILLAGE »

1. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir un quartier mixte, à dominante d'habitat.

2. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui doit couvrir une superficie minimale de 0,5 ha (voiries et espaces publics compris).

Elle ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles. Lorsqu'un reliquat d'une telle zone est inférieur à la surface minimale précédemment exigée, celui-ci peut néanmoins être urbanisé à condition de couvrir l'intégralité des terrains restants.

3. Desserte et organisation viaire

L'accès à la zone doit se faire en se connectant aux voiries existantes en périphérie de la zone, tel que cela figure au schéma d'aménagement de la zone. Ces accès doivent être reliés entre eux par des voies de desserte interne à la zone. Ces voies pourront être réalisées en plusieurs étapes, dans le respect du schéma d'ensemble.

Une amorce de liaison douce doit être prévue au Nord de la zone, afin de pouvoir relier à terme la rue de la Gare.

4. Programmation et formes urbaines

La programmation urbaine doit proposer une diversité de formes d'habitat. En cohérence avec les orientations du SCoT de la Bande Rhénane Nord, la programmation de la zone doit tendre vers :

- au moins 60 % de logements réalisés en collectif et/ou en individuel dense ;
- au moins 15 % de logements locatifs aidés ;
- une densité moyenne atteignant au minimum 30 logements par hectare. Il s'agit d'une densité nette sur foncier cessible (hors VRD et espaces communs).

5. Schéma d'aménagement



-  périmètre de l'OAP
-  accès à la zone à créer
-  principe de voie à créer

 principe de cheminement piétons / cycles à créer

0 20 40 mètres

source : DGFIP, 2016 ; IGN, 2016
réalisation : ADEUS, mai 2018

ADEUS

43. ROESCHWOOG – SECTEUR « RUE DES NOYERS »

1. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir un quartier mixte, à dominante d'habitat.

2. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui doit couvrir une superficie minimale de 0,2 ha (voiries et espaces publics compris).

Elle ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles. Lorsqu'un reliquat d'une telle zone est inférieur à la surface minimale précédemment exigée, celui-ci peut néanmoins être urbanisé à condition de couvrir l'intégralité des terrains restants.

3. Intégration environnementale et paysagère

La zone doit comprendre sur sa frange Ouest une transition végétale, non bâtie, au contact des espaces agricoles ouverts.

4. Desserte et organisation viaire

L'accès à la zone doit se faire en se connectant aux voiries existantes en périphérie de la zone, tel que cela figure au schéma d'aménagement de la zone. Ces accès doivent être reliés entre eux par des voies de desserte interne à la zone. Ces voies pourront être réalisées en plusieurs étapes, dans le respect du schéma d'ensemble.

Afin de permettre une continuité future des réseaux viaires, les voies de desserte de la zone doivent prévoir des amorces vers le Nord et le Sud, en vue d'une éventuelle extension urbaine à plus long terme.

5. Programmation et formes urbaines

La programmation urbaine doit proposer une diversité de formes d'habitat. En cohérence avec les orientations du SCoT de la Bande Rhénane Nord, la zone devra tendre vers une densité moyenne atteignant 35 logements par hectare, du fait de sa proximité avec la gare. Il s'agit d'une densité nette sur foncier cessible (hors VRD et espaces communs).

6. Schéma d'aménagement



 périmètre de l'OAP
 principe de voie à aménager

 amorce de voie à prévoir
 transition végétale en limite de zone à créer / valoriser

0 20 40 mètres

source : DGFIP, 2016 ; IGN, 2016
 réalisation : ADEUS, mai 2018

ADEUS

44. ROESCHWOOG – SECTEUR « RUE DES SŒURS ENSEIGNANTES »

1. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir un quartier mixte, à dominante d'habitat.

2. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui doit couvrir une superficie minimale de 0,3 ha (voiries et espaces publics compris).

Elle ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles. Lorsqu'un reliquat d'une telle zone est inférieur à la surface minimale précédemment exigée, celui-ci peut néanmoins être urbanisé à condition de couvrir l'intégralité des terrains restants.

3. Desserte et organisation viaire

L'accès à la zone doit se faire en se connectant aux voiries existantes en périphérie de la zone, tel que cela figure au schéma d'aménagement de la zone. La voie de desserte interne de la zone pourra être réalisée en plusieurs étapes, dans le respect du schéma d'ensemble.

Afin de permettre une continuité future des réseaux viaires, la voie de desserte de la zone doit prévoir une amorce au Sud-Est, en vue d'une éventuelle extension urbaine à plus long terme.

4. Schéma d'aménagement



 périmètre de l'OAP
 voie à aménager

 accès à la zone à créer
 amorce de voie à prévoir

0 20 40 mètres

source : DGFIP, 2016 ; IGN, 2016
réalisation : ADEUS, mai 2018

ADEUS

45. ROESCHWOOG – ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

1. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir une zone d'activités économiques, en continuité de la zone actuelle.

2. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui doit couvrir une superficie minimale de 0,3 ha (voiries et espaces publics compris).

Elle ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles. Lorsqu'un reliquat d'une telle zone est inférieur à la surface minimale précédemment exigée, celui-ci peut néanmoins être urbanisé à condition de couvrir l'intégralité des terrains restants.

3. Desserte et organisation viaire

L'accès à la zone doit se faire en se connectant aux voiries existantes en périphérie de la zone, tel que cela figure au schéma d'aménagement de la zone. La voie de desserte interne de la zone pourra être réalisée en plusieurs étapes, dans le respect du schéma d'ensemble.

Afin de permettre une continuité future des réseaux viaires, la voie de desserte de la zone doit prévoir une amorce vers l'Est, en vue d'une éventuelle extension urbaine à plus long terme. Cette amorce permettra dans un premier temps de relier la zone d'activité au chemin agricole longeant la zone.

4. Schéma d'aménagement



-  périmètre de l'OAP
-  accès à la zone à créer
-  principe de voie à créer
-  amorce de voie à prévoir
-  principe de chemin agricole à conserver / à recréer

0 2040 mètres

source : DGFIP, 2016 ; IGN, 2016
réalisation : ADEUS, mai 2018

ADEUS

46. ROESCHWOOG – SECTEUR « RUE DES CHAMPS »

1. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir principalement des équipements publics et/ou d'intérêt collectif, à dominante de sports/loisirs.

Il est localisé en entrée d'agglomération, le long d'une route classée à grande circulation (RGC) et fait l'objet à ce titre d'une étude spécifique « entrée de ville » (*art. L.111-6 du Code de l'Urbanisme*). Cette étude figure dans le rapport de présentation du PLU. Les dispositions de la présente OAP, en complément du règlement écrit, permettent de répondre aux critères de la loi visant à encadrer l'urbanisation en entrée de ville.

2. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui doit couvrir une superficie minimale de 0,25 ha (voiries et espaces publics compris).

Elle ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles. Lorsqu'un reliquat d'une telle zone est inférieur à la surface minimale précédemment exigée, celui-ci peut néanmoins être urbanisé à condition de couvrir l'intégralité des terrains restants.

3. Intégration environnementale et paysagère

Une transition végétale, non bâtie, en frange Nord-Ouest de la zone (le long de la RD 468) et en frange Nord-Est (au contact des espaces agricoles ouverts) doit être réalisée.

L'alignement d'arbres le long de la RD 468 doit être préservé.

4. Desserte et organisation viaire

L'accès à la zone doit se faire en se connectant à la RD 468, via un aménagement d'entrée d'agglomération à créer, permettant une sécurité optimale pour l'ensemble des usagers.

Le chemin agricole en prolongement de la rue des Champs doit être préservé.

COMMUNE DE ROPPENHEIM



 périmètre d'OAP

0 100 200 m


ADEUS

Sources : IGN Bd Ortho 2011 ;
Bd Topo 2016 ;
Réalisation : ADEUS, avril 2018

47. ROPPENHEIM – SECTEUR « RUE DES VERGERS »

1. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir un quartier mixte, à dominante d'habitat.

2. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui doit couvrir une superficie minimale de 0,5 ha (voiries et espaces publics compris). Elle ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles. Lorsqu'un reliquat d'une telle zone est inférieur à la surface minimale précédemment exigée, celui-ci peut néanmoins être urbanisé à condition de couvrir l'intégralité des terrains restants.

3. Desserte et organisation viaire

L'accès à la zone doit se faire en se connectant aux voiries existantes en périphérie de la zone, tel que cela figure au schéma d'aménagement de la zone. Ces accès doivent être reliés entre eux par des voies de desserte interne à la zone. Ces voies pourront être réalisées en plusieurs étapes, dans le respect du schéma d'ensemble.

4. Programmation et formes urbaines

La programmation urbaine doit proposer une diversité de formes d'habitat. En cohérence avec les orientations du SCoT de la Bande Rhénane Nord, la programmation de la zone doit tendre vers :

- au moins 50 % de logements réalisés en collectif et/ou en individuel dense ;
- au moins 15 % de logements locatifs aidés ;
- une densité moyenne atteignant au minimum 25 logements par hectare. Il s'agit d'une densité nette sur foncier cessible (hors VRD et espaces communs).

Illustration : vue aérienne de Roppenheim et de la zone d'urbanisation future au premier plan



48. ROPPENHEIM – SECTEUR « RUE DE L'OR »

1. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir un quartier mixte, à dominante d'habitat.

2. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui doit couvrir une superficie minimale de 0,25 ha (voiries et espaces publics compris).

Elle ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles. Lorsqu'un reliquat d'une telle zone est inférieur à la surface minimale précédemment exigée, celui-ci peut néanmoins être urbanisé à condition de couvrir l'intégralité des terrains restants.

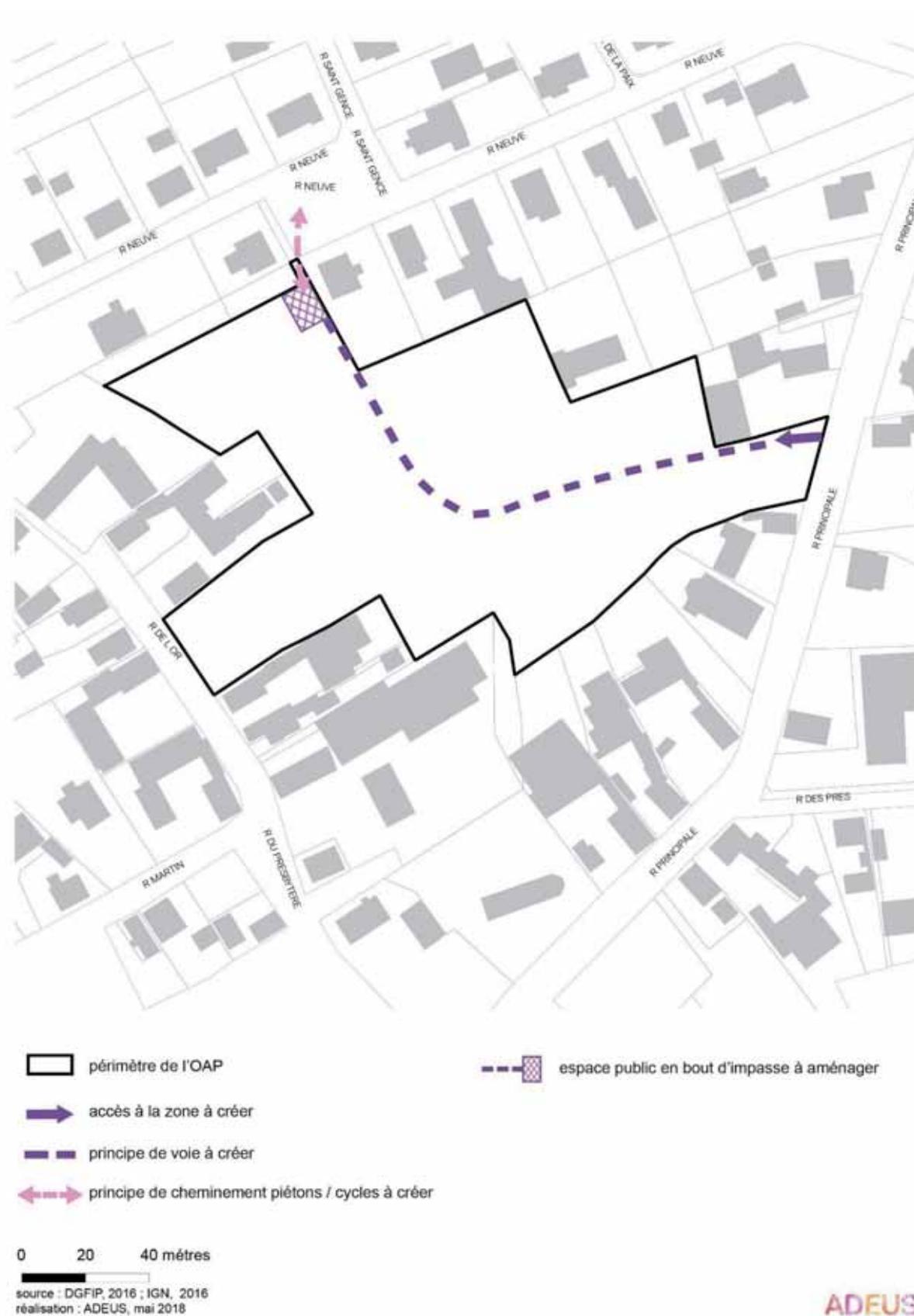
3. Desserte et organisation viaire

L'accès à la zone doit se faire en se connectant à la rue Principale, tel que cela figure au schéma d'aménagement de la zone. La voie de desserte interne pourra être réalisée en plusieurs étapes, dans le respect du schéma d'ensemble.

En limite Nord de la zone, un espace public en bout d'impasse doit être aménagé, pour permettre notamment aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Un raccourci piétons-cycles est à prévoir au Nord de la zone, pour relier la rue Neuve.

4. Schéma d'aménagement



49. ROPPENHEIM – SECTEUR « Z.A. DU THONWEILER »

1. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir une zone d'activités économiques, en continuité de la zone actuelle.

2. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui doit couvrir la totalité de la zone. Elle ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles.

3. Desserte et organisation viaire

L'accès à la zone doit se faire en se connectant aux voiries existantes en périphérie de la zone, tel que cela figure au schéma d'aménagement de la zone. Ces accès doivent être reliés entre eux par une voie de desserte interne à la zone. Cette voie pourra être réalisée en plusieurs étapes, dans le respect du schéma d'ensemble.

4. Schéma d'aménagement



-  périmètre de l'OAP
-  accès à la zone à créer
-  principe de voie à créer

0 20 40 mètres

source : DGFIP, 2016 ; IGN, 2016
réalisation : ADEUS, mai 2018

ADEUS

COMMUNE DE ROUNTZENHEIM



 périmètre d'OAP

0 100 200 m


ADEUS

Sources : IGN Bd Ortho 2011 ;
Bd Topo 2016 ;
Réalisation : ADEUS, avril 2018

50. ROUNTZENHEIM – SECTEUR « NORD »

1. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir un quartier mixte, à dominante d'habitat.

2. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui doit couvrir une superficie minimale de 0,3 ha (voiries et espaces publics compris).

Elle ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles. Lorsqu'un reliquat d'une telle zone est inférieur à la surface minimale précédemment exigée, celui-ci peut néanmoins être urbanisé à condition de couvrir l'intégralité des terrains restants.

3. Desserte et organisation viaire

L'accès à la zone doit se faire en se connectant aux voiries existantes en périphérie de la zone, tel que cela figure au schéma d'aménagement de la zone. Ces accès doivent être reliés entre eux par des voies de desserte interne. Ces voies pourront être réalisées en plusieurs étapes, dans le respect du schéma d'ensemble.

Afin de permettre une continuité future des réseaux viaires, les voies de desserte de la zone doivent prévoir des amorces vers l'Est, en vue d'une extension urbaine à plus long terme (réserve foncière inscrite au PLU).

Une voie principale, dite « primaire », orientée Est-Ouest, doit relier la rue de Leutenheim au chemin agricole prolongeant la rue des Champs. Elle a vocation à devenir une voie structurante à l'échelle du Nord de la commune, et devra être aménagée en conséquence.

Plusieurs liaisons piétons-cycles sont également à connecter sur les voies de desserte interne à la zone :

- Une au Nord afin de relier le quartier d'habitation actuel de l'impasse du Petit Bois ;
- Une au Sud afin de relier la rue de Leutenheim.

La continuité des chemins agricoles au Nord-Est de la zone doit également être préservée.

4. Programmation et formes urbaines

La programmation urbaine doit proposer une diversité de formes d'habitat. En cohérence avec les orientations du SCoT de la Bande Rhénane Nord, la programmation de la zone doit tendre vers :

- au moins 50 % de logements réalisés en collectif et/ou en individuel dense ;
- au moins 15 % de logements locatifs aidés ;
- une densité moyenne atteignant au minimum 25 logements par hectare. Il s'agit d'une densité nette sur foncier cessible (hors VRD et espaces communs).

5. Schéma d'aménagement



□ périmètre de l'OAP

➔ accès à la zone à créer

— principe de voie primaire à créer

- - - principe de voie secondaire à créer

↔ principe de cheminement piétons / cycles à créer

↔ principe de chemin agricole à conserver

0 20 40 mètres

source : DGFIP, 2016 ; IGN, 2016
réalisation : ADEUS, mai 2018

ADEUS

51. ROUNTZENHEIM – SECTEUR « CHEMIN DES PRUNIERIS »

1. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir un quartier mixte, à dominante d'habitat.

2. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui doit couvrir une superficie minimale de 0,25 ha (voiries et espaces publics compris).

Elle ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles. Lorsqu'un reliquat d'une telle zone est inférieur à la surface minimale précédemment exigée, celui-ci peut néanmoins être urbanisé à condition de couvrir l'intégralité des terrains restants.

3. Desserte et organisation viaire

Le chemin des Pruniers doit être aménagé en voie urbaine, afin de permettre l'urbanisation future du secteur.

Cette voie a vocation de devenir un axe structurant à l'échelle de l'Ouest de la commune (notamment pour permettre de relier les lotissements au Sud à la RD 463) et devra être aménagée en conséquence.

Le chemin agricole existant reliant le chemin des Pruniers aux parcelles agricoles situées à l'Ouest doit être préservé.

4. Schéma d'aménagement



-  périmètre de l'OAP
-  voie à aménager

0 20 40 mètres

source : DGFIP, 2016 ; IGN, 2016
réalisation : ADEUS, janvier 2018

ADEUS

52. ROUNTZENHEIM – SECTEUR « RUE DES CERISIERS »

1. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir un quartier mixte, à dominante d'habitat.

2. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui doit couvrir une superficie minimale de 0,5 ha (voiries et espaces publics compris).

Elle ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles. Lorsqu'un reliquat d'une telle zone est inférieur à la surface minimale précédemment exigée, celui-ci peut néanmoins être urbanisé à condition de couvrir l'intégralité des terrains restants.

3. Desserte et organisation viaire

L'accès à la zone doit se faire en se connectant aux voiries existantes en périphérie de la zone, tel que cela figure au schéma d'aménagement de la zone. Ces accès doivent être reliés par une voie de desserte interne à la zone. Cette voie pourra être réalisée en plusieurs étapes, dans le respect du schéma d'ensemble.

4. Schéma d'aménagement



-  périmètre de l'OAP
-  accès à la zone à créer
-  principe de voie à créer

0 20 40 mètres

source : DGFIP, 2016 ; IGN, 2016
réalisation : ADEUS, mai 2018

ADEUS

COMMUNE DE SESSENHEIM



 périmètre d'OAP

0 100 200 m


ADEUS

Sources : IGN Bd Ortho 2011 ;
Bd Topo 2016 ;
Réalisation : ADEUS, avril 2018

53. SESSENHEIM – SECTEUR « HENRY LOUX »

1. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir un quartier mixte, à dominante d'habitat.

2. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui doit couvrir une superficie minimale de 0,25 ha (voiries et espaces publics compris).

Elle ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles. Lorsqu'un reliquat d'une telle zone est inférieur à la surface minimale précédemment exigée, celui-ci peut néanmoins être urbanisé à condition de couvrir l'intégralité des terrains restants.

3. Desserte et organisation viaire

La rue Henry Loux doit être aménagée en voie urbaine, afin de permettre l'urbanisation future du secteur.

L'accès à la zone doit également se faire en se connectant aux futures voies qui seront créées dans le cadre du projet de renouvellement urbain de l'ancienne friche Femo-Geissert.

La continuité du chemin agricole au Nord doit être préservée.

4. Programmation et formes urbaines

La programmation urbaine doit proposer une diversité de formes d'habitat. En cohérence avec les orientations du SCoT de la Bande Rhénane Nord, la programmation de la zone doit tendre vers :

- au moins 50 % de logements réalisés en collectif et/ou en individuel dense ;
- au moins 15 % de logements locatifs aidés ;
- une densité moyenne atteignant au minimum 25 logements par hectare. Il s'agit d'une densité nette sur foncier cessible (hors VRD et espaces communs).

Illustration : vue aérienne de la zone



54. SESSENHEIM – SECTEUR « RUE FREDERIQUE BRION »

1. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir un quartier mixte, à dominante d'habitat.

2. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui doit couvrir une superficie minimale de 0,3 ha (voiries et espaces publics compris).

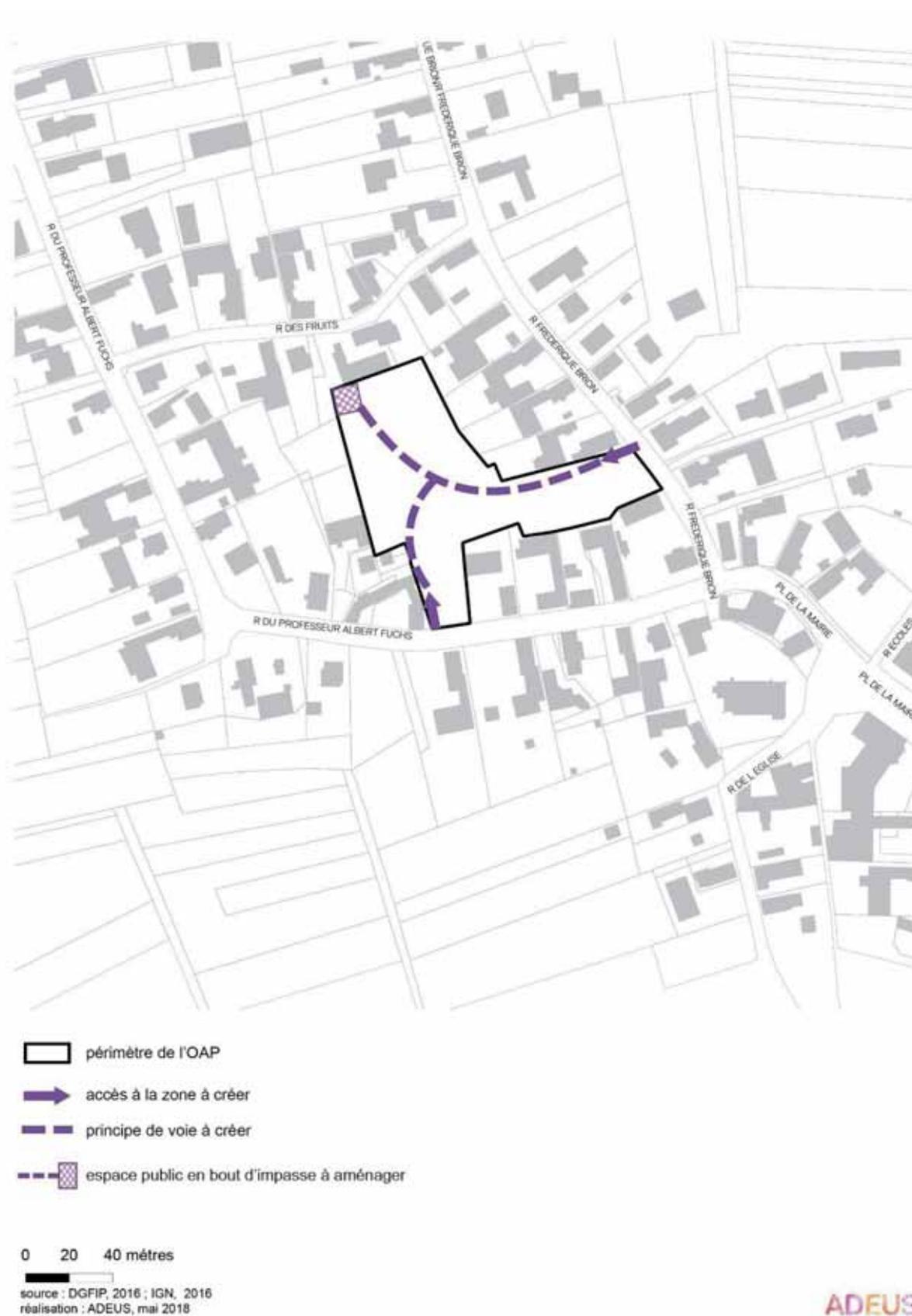
Elle ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles. Lorsqu'un reliquat d'une telle zone est inférieur à la surface minimale précédemment exigée, celui-ci peut néanmoins être urbanisé à condition de couvrir l'intégralité des terrains restants.

3. Desserte et organisation viaire

L'accès à la zone doit se faire en se connectant aux voiries existantes en périphérie de la zone, tel que cela figure au schéma d'aménagement de la zone. Ces accès doivent être reliés entre eux par une voie de desserte interne à la zone. Cette voie pourra être réalisée en plusieurs étapes, dans le respect du schéma d'ensemble.

En limite Nord-Ouest de la zone, un espace public en bout d'impasse doit être aménagé, pour permettre notamment aux véhicules de faire aisément demi-tour.

4. Schéma d'aménagement



55. SESSENHEIM – SECTEUR « IMPASSE DES VERGERS »

1. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir un quartier mixte, à dominante d'habitat.

2. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui doit couvrir une superficie minimale de 0,25 ha (voiries et espaces publics compris).

Elle ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles. Lorsqu'un reliquat d'une telle zone est inférieur à la surface minimale précédemment exigée, celui-ci peut néanmoins être urbanisé à condition de couvrir l'intégralité des terrains restants.

3. Desserte et organisation viaire

L'accès à la zone doit se faire en se connectant aux voiries existantes en périphérie de la zone, tel que cela figure au schéma d'aménagement de la zone. Ces accès doivent être reliés entre eux par une voie de desserte interne à la zone. Cette voie pourra être réalisée en plusieurs étapes, dans le respect du schéma d'ensemble.

En limite Nord-Ouest de la zone, un espace public en bout d'impasse doit être aménagé, pour permettre notamment aux véhicules de faire aisément demi-tour.

56. SESSENHEIM – SECTEUR « GOETHE »

1. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir un quartier mixte, à dominante d'habitat. Il comprend trois entités d'urbanisation différentes ainsi qu'un espace naturel à préserver en son centre.

2. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui doit couvrir une superficie minimale de 0,5 ha (voiries et espaces publics compris).

Elle ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles. Lorsqu'un reliquat d'une telle zone est inférieur à la surface minimale précédemment exigée, celui-ci peut néanmoins être urbanisé à condition de couvrir l'intégralité des terrains restants.

3. Intégration environnementale et paysagère

Les deux principaux boisements (classés en zone naturelle inconstructible au règlement) situés de part et d'autre des zones à urbaniser doivent être préservés. Ils pourront être valorisés en tant qu'espace vert de proximité en lien avec le futur quartier (par exemple à travers l'aménagement de cheminements).

4. Desserte et organisation viaire

L'accès à la zone doit se faire en se connectant aux voiries existantes en périphérie de la zone, tel que cela figure au schéma d'aménagement de la zone. Ces accès doivent être reliés entre eux par des voies de desserte interne à la zone. Ces voies pourront être réalisées en plusieurs étapes, dans le respect du schéma d'ensemble.

Devront également être aménagés, tel que cela figure au schéma d'aménagement de la zone :

- Une liaison douce permettant de relier le bois dit « Goethehügel » au Nord ;
- Une liaison douce permettant de relier la gare et les espaces de jeux à l'Ouest de la zone ;
- Des liaisons douces permettant de relier les futures zones urbanisées au boisement central.

5. Programmation et formes urbaines

La programmation urbaine doit proposer une diversité de formes d'habitat. En cohérence avec les orientations du SCoT de la Bande Rhénane Nord, la programmation de la zone doit tendre vers :

- au moins 50 % de logements réalisés en collectif et/ou en individuel dense. Ces derniers seront implantés préférentiellement à l'Ouest de la zone, à proximité de la gare ;
- au moins 15 % de logements locatifs aidés ;
- une densité moyenne atteignant au minimum 35 logements par hectare, du fait de sa proximité immédiate avec la gare. Il s'agit d'une densité nette sur foncier cessible (hors VRD et espaces communs).

57. SESSENHEIM – SECTEUR « NORD-EST »

1. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir un quartier mixte, à dominante d'habitat.

Il est localisé en entrée d'agglomération, le long d'une route classée à grande circulation (RGC) et fait l'objet à ce titre d'une étude spécifique « entrée de ville » (*art. L.111-6 du Code de l'Urbanisme*). Cette étude figure dans le rapport de présentation du PLU. Les dispositions de la présente OAP, en complément du règlement écrit, permettent de répondre aux critères de la loi visant à encadrer l'urbanisation en entrée de ville.

2. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui doit couvrir une superficie minimale de 0,5 ha (voiries et espaces publics compris).

Elle ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles. Lorsqu'un reliquat d'une telle zone est inférieur à la surface minimale précédemment exigée, celui-ci peut néanmoins être urbanisé à condition de couvrir l'intégralité des terrains restants.

3. Desserte et organisation viaire

L'accès à la zone doit se faire en se connectant aux voiries existantes en périphérie de la zone, tel que cela figure au schéma d'aménagement de la zone. Ces accès doivent être reliés entre eux par des voies de desserte interne à la zone. Ces voies pourront être réalisées en plusieurs étapes, dans le respect du schéma d'ensemble.

Afin de permettre une continuité future des réseaux viaires, la voie de desserte de la zone doit prévoir une amorce vers le Nord, en vue d'une extension urbaine à plus long terme. Cette amorce permettra dans un premier temps de conserver la continuité du chemin agricole qui la prolonge.

Un aménagement d'entrée d'agglomération sur la RD 468 devra être réalisé. Il doit permettre de connecter la voie de desserte de la zone. En-dehors de celui-ci, aucun accès direct ne pourra être réalisé sur la RD 468.

L'accès à la partie de la zone d'urbanisation future située à l'Est de la RD 468, se fera via le chemin existant (reliant la rue d'Auenheim à la route du Rhin) qui devra être aménagé.

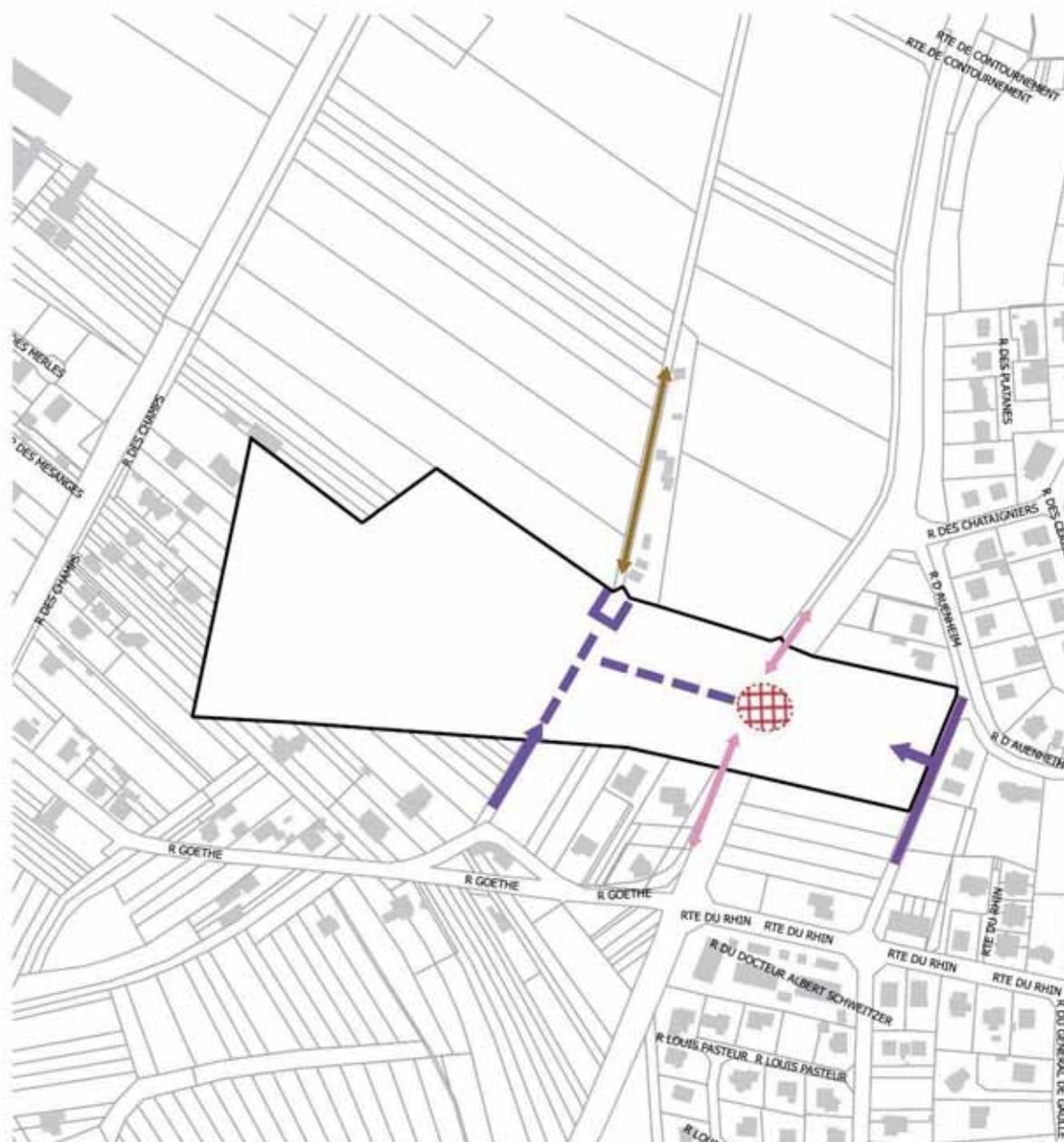
4. Programmation et formes urbaines

La programmation urbaine doit proposer une diversité de formes d'habitat. En cohérence avec les orientations du SCoT de la Bande Rhénane Nord, la programmation de la zone doit tendre vers :

- au moins 50 % de logements réalisés en collectif et/ou en individuel dense ;
- au moins 15 % de logements locatifs aidés ;

- une densité moyenne atteignant au minimum 35 logements par hectare, du fait de sa proximité immédiate avec la gare. Il s'agit d'une densité nette sur foncier cessible (hors VRD et espaces communs).

5. Schéma d'aménagement



- | | | | |
|---|--------------------------|---|---|
|  | périmètre de l'OAP |  | aménagement d'entrée de ville à créer |
|  | principe de voie à créer |  | piste cyclable existante à préserver |
|  | accès à la zone à créer |  | principe de chemin agricole à conserver |
|  | amorce de voie à prévoir | | |
|  | voie à aménager | | |

0 20 40 mètres

source : DGFIP, 2016 ; IGN, 2016
réalisation : ADEUS, mai 2018

ADEUS

58. SESSENHEIM – SECTEUR « RUE DE TILLEULS »

1. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir un quartier mixte, à dominante d'habitat.

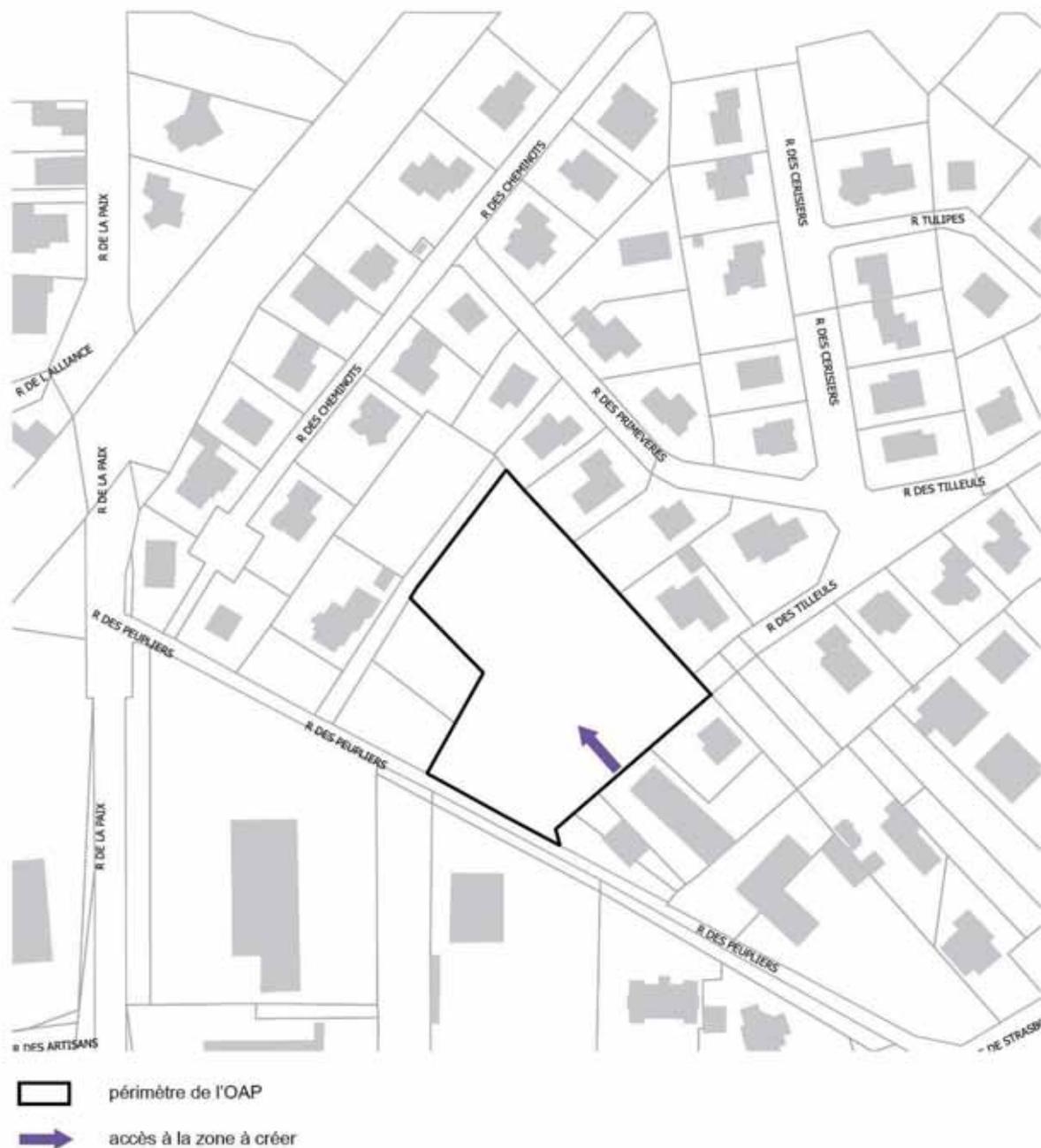
2. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui doit couvrir la totalité de la zone. Elle ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles.

3. Desserte et organisation viaire

L'accès à la zone doit se faire en se connectant sur la rue des Tilleuls ou la rue des Peupliers.

4. Schéma d'aménagement



0 20 40 mètres
source : DGFIP, 2016 ; IGN, 2016
réalisation : ADEUS, mai 2018



COMMUNE DE SOUFFLENHEIM



 périmètre d'OAP

0 100 200 m


ADEUS

Sources : IGN Bd Ortho 2011 ;
Bd Topo 2016 ;
Réalisation : ADEUS, avril 2018

59. SOUFFLENHEIM – SECTEUR « CHEMIN DE FER »

1. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir un quartier mixte, à dominante d'habitat.

Il s'agit en partie d'un secteur de renouvellement urbain (friches économiques). Il comprend potentiellement des installations et sols pollués. A ce titre, son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à des dispositions règlementaires spécifiques, définies au règlement du PLUi.

2. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui doit couvrir une superficie minimale de 1 ha (voiries et espaces publics compris).

Elle ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles. Lorsqu'un reliquat d'une telle zone est inférieur à la surface minimale précédemment exigée, celui-ci peut néanmoins être urbanisé à condition de couvrir l'intégralité des terrains restants.

3. Desserte et organisation viaire

L'accès à la zone doit se faire en se connectant aux voiries existantes en périphérie de la zone, tel que cela figure au schéma d'aménagement de la zone. Ces accès doivent être reliés entre eux par des voies de desserte interne à la zone. Ces voies pourront être réalisées en plusieurs étapes, dans le respect du schéma d'ensemble.

Afin de permettre une continuité future des réseaux viaires, les voies de desserte de la zone doivent prévoir une amorce vers le Sud, en vue d'une éventuelle extension urbaine à plus long terme. Cette amorce permettra dans un premier temps de conserver la continuité du chemin agricole qui la prolonge. Une telle amorce doit également être prévue à l'Ouest de la zone, vers les espaces sportifs, et vers l'Est.

4. Programmation et formes urbaines

La programmation urbaine doit proposer une diversité de formes d'habitat. En cohérence avec les orientations du SCoT de la Bande Rhénane Nord, la programmation de la zone doit tendre vers :

- au moins 60 % de logements réalisés en collectif et/ou en individuel dense ;
- au moins 15 % de logements locatifs aidés ;
- une densité moyenne atteignant au minimum 30 logements par hectare. Il s'agit d'une densité nette sur foncier cessible (hors VRD et espaces communs).

5. Schéma d'aménagement



-  périmètre de l'OAP
-  accès à la zone à créer
-  principe de voie à créer
-  amorce de voie à prévoir

 principe de chemin agricole à conserver

0 20 40 mètres


 source : DGFIP, 2016 ; IGN, 2016
 réalisation : ADEUS, mai 2018

ADEUS

60. SOUFFLENHEIM – SECTEUR « HARZOEFFER »

1. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir un quartier mixte (habitat, équipements d'intérêt collectif). Il s'agit d'un secteur de renouvellement urbain (en partie sur des friches économiques et ferroviaires).

2. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui doit couvrir une superficie minimale de 0,25 ha (voiries et espaces publics compris).

Elle ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles. Lorsqu'un reliquat d'une telle zone est inférieur à la surface minimale précédemment exigée, celui-ci peut néanmoins être urbanisé à condition de couvrir l'intégralité des terrains restants.

3. Intégration environnementale et paysagère

Une bande verte le long du Landgraben doit être préservée et valorisée (continuité entre la rue de Rountzenheim et la rue de la Gare).

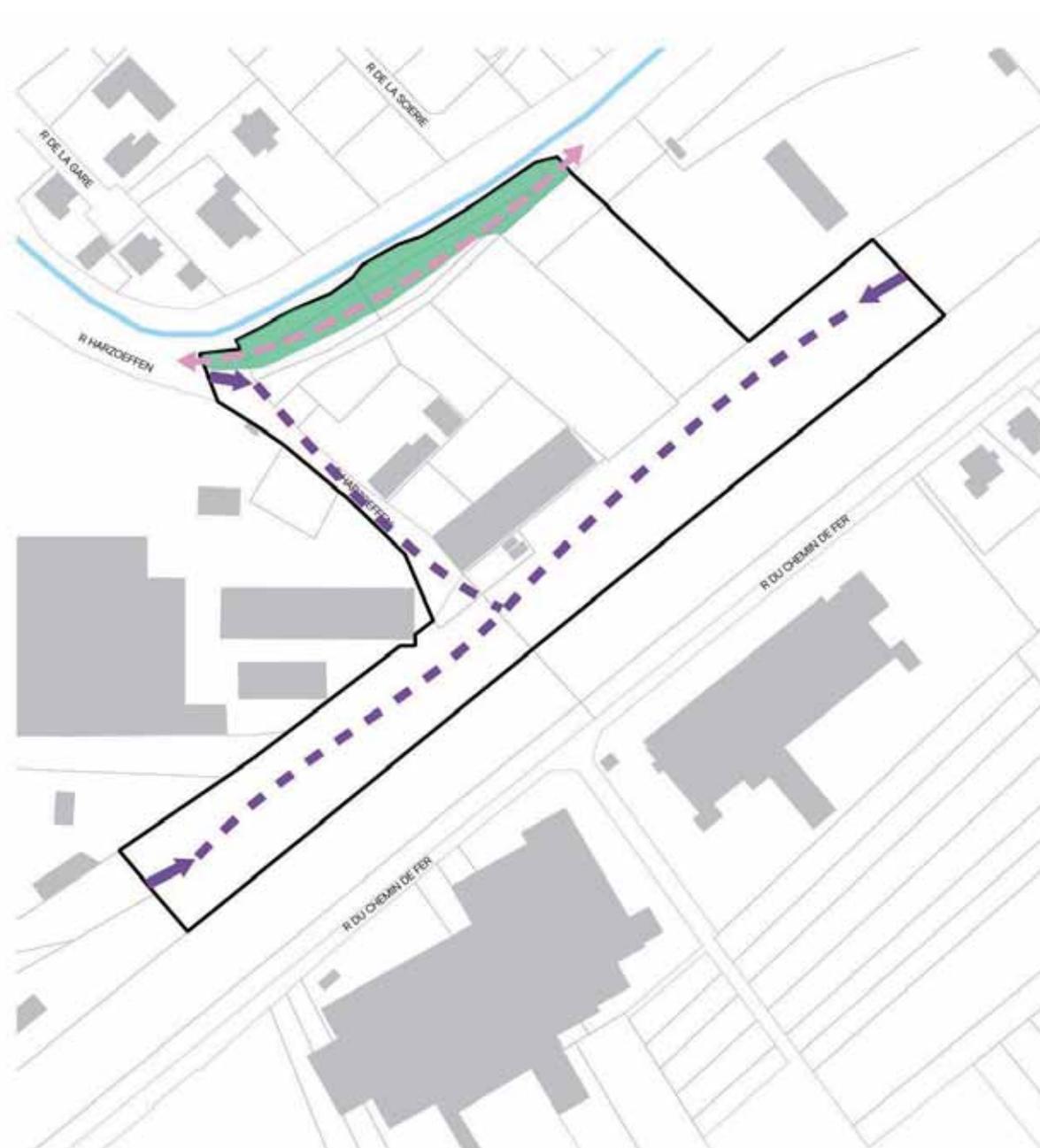
L'emprise ferroviaire de l'ancienne ligne ferroviaire Haguenau-Rastatt doit être préservée.

4. Desserte et organisation viaire

L'accès à la zone doit se faire en se connectant aux voiries existantes en périphérie de la zone, tel que cela figure au schéma d'aménagement de la zone. Ces accès doivent être reliés entre eux par des voies de desserte interne à la zone. Ces voies pourront être réalisées en plusieurs étapes, dans le respect du schéma d'ensemble.

Un cheminement piétons-cycles doit être aménagé en limite Nord de la zone, le long des espaces verts accompagnant le cours d'eau du Landgraben.

5. Schéma d'aménagement



-  périmètre de l'OAP
-  principe de cheminement piétons / cycles à créer
-  accès à la zone à créer
-  espace vert public à créer
-  principe de voie à créer

0 20 40 mètres

source : DGFIP, 2016 ; IGN, 2016
réalisation : ADEUS, novembre 2017

ADEUS

61. SOUFFLENHEIM – SECTEUR « DIDIER »

1. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir un quartier mixte, à dominante d'habitat.

Il s'agit d'un secteur de renouvellement urbain sur un ancien site industriel (entreprise Didier). Il comprend potentiellement des installations et sols pollués. A ce titre, son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à des dispositions règlementaires spécifiques, définies au règlement du PLUi.

2. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui doit couvrir une superficie minimale de 1 ha (voiries et espaces publics compris).

Elle ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles. Lorsqu'un reliquat d'une telle zone est inférieur à la surface minimale précédemment exigée, celui-ci peut néanmoins être urbanisé à condition de couvrir l'intégralité des terrains restants.

3. Intégration environnementale et paysagère

Un cône de vue depuis le cœur de la zone en direction de l'Eglise de Soufflenheim (située en point haut à environ 500 m de la zone) doit être préservé et valorisé. Au sein de ce cône de vue, la zone sera aménagée en espace vert, non bâti. Celui-ci a vocation à devenir un espace de respiration au cœur du futur quartier. Il devra comporter des espaces dédiés aux circulations douces.

4. Desserte et organisation viaire

L'accès à la zone doit se faire en se connectant aux voiries existantes en périphérie de la zone, tel que cela figure au schéma d'aménagement de la zone. Ces accès doivent être reliés entre eux par des voies de desserte interne à la zone. Ces voies pourront être réalisées en plusieurs étapes, dans le respect du schéma d'ensemble.

Au moins deux liaisons douces, permettant de connecter les voies de desserte interne de la zone et le chemin agricole qui la longe au Nord et à l'Ouest, doivent être aménagées. Ce chemin agricole longeant la zone doit être préservé. Il permet dans son prolongement Sud de relier plusieurs cheminements doux existants ou à créer au sein du vallon du Landgraben.

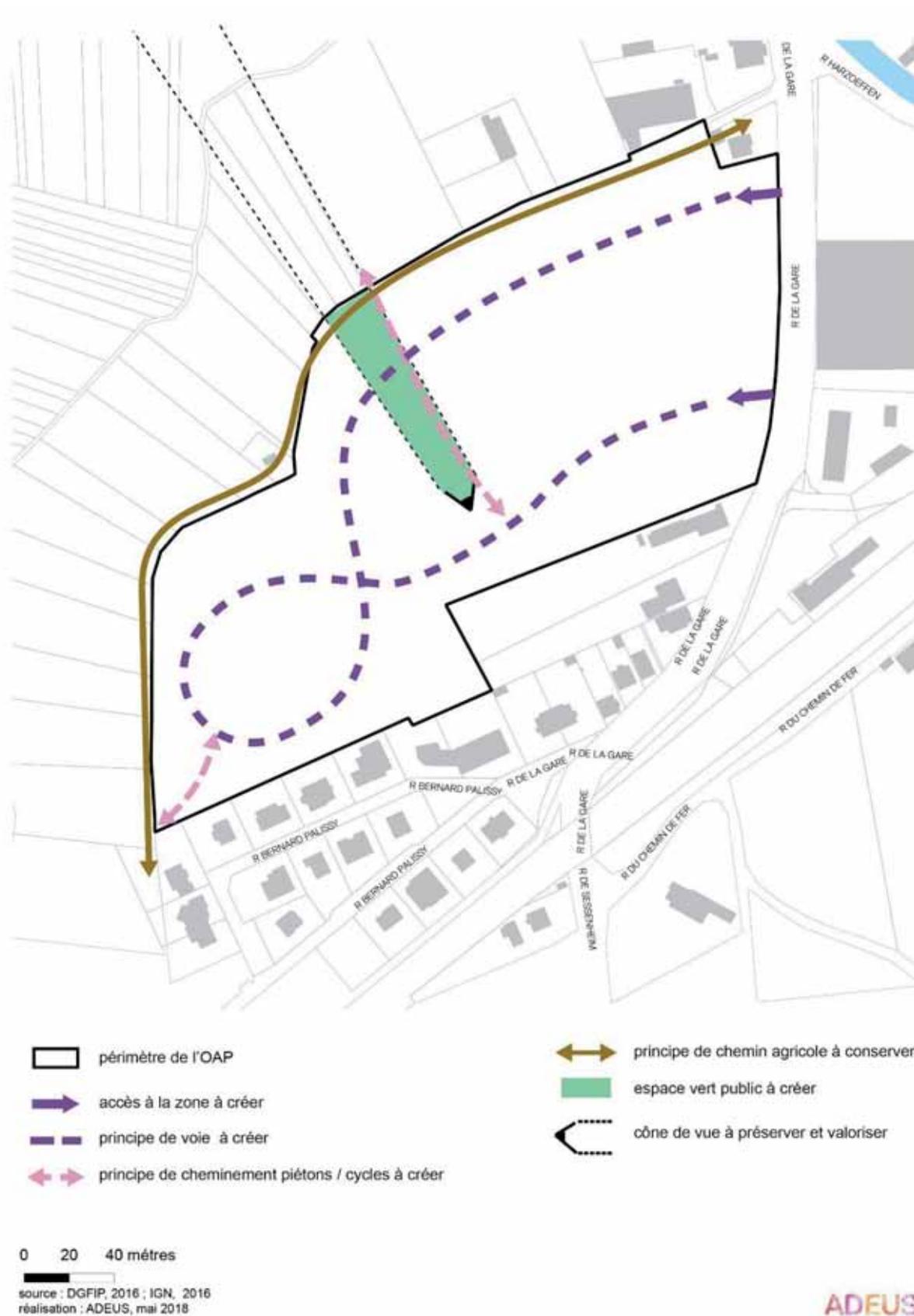
5. Programmation et formes urbaines

La programmation urbaine doit proposer une diversité de formes d'habitat. En cohérence avec les orientations du SCoT de la Bande Rhénane Nord, la programmation de la zone doit tendre vers :

- au moins 60 % de logements réalisés en collectif et/ou en individuel dense ;
- au moins 15 % de logements locatifs aidés ;

- une densité moyenne atteignant au minimum 30 logements par hectare. Il s'agit d'une densité nette sur foncier cessible (hors VRD et espaces communs).

6. Schéma d'aménagement



62. SOUFFLENHEIM – SECTEUR PATRIMONIAL « BRUNNEBARI »

1. Contexte

Cette OAP « patrimoniale » s'applique sur un secteur composé d'habitat ouvrier lié aux activités de poteries, des briquetiers et des tuiliers de la commune. Il s'agit d'un ensemble urbain cohérent qui a su conserver au fil du temps une relative homogénéité.

L'objectif général de l'OAP est de permettre la préservation de cette cohérence urbaine d'ensemble.

2. Principes d'aménagement

Les principes d'aménagement à respecter sont les suivants :

- **Dans le secteur de catégorie 1 figurant au schéma d'aménagement** : les bâtiments principaux de premier rang doivent être implantés « pignon sur rue » avec le faîtage principal de toiture perpendiculaire à la rue. Les parties de toiture donnant sur la rue (à minima les 5 premiers mètres), doivent comporter deux pans principaux symétriques. En outre, une alternance bâti/non bâti, qui caractérise actuellement la perspective visuelle des rues doit être préservée. Pour cela, entre chaque bâtiment principal de premier rang, un espace non bâti (cours) ou faiblement bâti (constructions de moins de 2,5 mètres de hauteur) donnant sur la rue doit être maintenu, sur une profondeur minimale de 5 mètres.
- **Dans le secteur de catégorie 2 figurant au schéma d'aménagement** : les bâtiments principaux de premier rang doivent être implantés avec le faîtage principal de toiture parallèle à la rue.

COMMUNE DE STATTMATTEN



 périmètre d'OAP

0 100 200 m


ADEUS

Sources : IGN Bd Ortho 2011 ;
Bd Topo 2016 ;
Réalisation : ADEUS, avril 2018

63. STATTMATTEN – SECTEUR « EST »

1. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir un quartier mixte, à dominante d'habitat.

2. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui doit couvrir une superficie minimale de 0,5 ha (voiries et espaces publics compris).

Elle ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles. Lorsqu'un reliquat d'une telle zone est inférieur à la surface minimale précédemment exigée, celui-ci peut néanmoins être urbanisé à condition de couvrir l'intégralité des terrains restants.

3. Desserte et organisation viaire

L'accès à la zone doit se faire en se connectant aux voiries existantes en périphérie de la zone, tel que cela figure au schéma d'aménagement de la zone. Ces accès doivent être reliés entre eux par des voies de desserte interne à la zone. Ces voies pourront être réalisées en plusieurs étapes, dans le respect du schéma d'ensemble.

4. Programmation et formes urbaines

La programmation urbaine doit proposer une diversité de formes d'habitat. En cohérence avec les orientations du SCoT de la Bande Rhénane Nord, la programmation de la zone doit tendre vers :

- au moins 30 % de logements réalisés en collectif et/ou en individuel dense ;
- au moins 15 % de logements locatifs aidés ;
- une densité moyenne atteignant au minimum 25 logements par hectare. Il s'agit d'une densité nette sur foncier cessible (hors VRD et espaces communs).

