

# 4. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## 4.1. OAP sectorielles

### DOSSIER ARRETE

Vu pour être annexé à la délibération du 06/01/2025

A Haguenau

Le 06/01/2025

Le Vice-Président



Jean-Lucien NETZER





# SOMMAIRE

---

<b>I. ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES A URBANISER.....</b>	<b>1</b>
<b>II. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR COMMUNES .....</b>	<b>7</b>
<b>BATZENDORF .....</b>	<b>9</b>
Batzendorf 1 Secteur Nord-Ouest.....	10
Batzendorf 2 Secteur Centre .....	12
Batzendorf 3 Secteur Harthausen Weg .....	14
<b>BILWISHEIM .....</b>	<b>17</b>
Bilwisheim 1 Secteur Centre .....	18
<b>BRUMATH.....</b>	<b>21</b>
Brumath 1 Rue de l'Industrie.....	22
Brumath 2 Rue de la Hardt .....	24
<b>DAUENDORF-NEUBOURG .....</b>	<b>27</b>
Dauendorf Neubourg 1 Secteur Est .....	28
<b>DONNENHEIM .....</b>	<b>31</b>
Donnenheim 1 Secteur Sud .....	32
<b>HAGUENAU .....</b>	<b>35</b>
Haguenau 1 Secteurs de la Sandlach .....	36
Haguenau 2 Secteur de la lisière nord .....	39
Haguenau 3 Secteur du Moulin Neuf .....	42
Haguenau 4 Secteur Pôle d'échanges multimodal .....	45
Haguenau 5 Rue du Cresson .....	48
Haguenau 6 Les Pins, rue des Rédemptoristes .....	51
Haguenau 7 Les Pins, rue des Carrières .....	54
Haguenau 8 Quartier de l'Europe .....	56
Haguenau 9 Secteur du Weinumshof .....	58
Haguenau 10 Missions Africaines .....	61
Haguenau 11 Ouest de l'aérodrome .....	64
Haguenau 12 Château Fiat.....	67
Haguenau 13 Secteur Capito .....	70
<b>HUTTENDORF.....</b>	<b>73</b>
Huttendorf 1 Secteur route de Brumath.....	74
<b>KALTENHOUSE .....</b>	<b>77</b>
Kaltenhouse 1 Secteur Sud .....	78
Kaltenhouse 2 Secteur Nord .....	80

<b>KINDWILLER.....</b>	<b>83</b>
Kindwiller 1 Secteur Est .....	84
<b>KRIEGSHEIM.....</b>	<b>87</b>
Kriegsheim 1 Secteur Sud .....	88
Kriegsheim 2 Secteur Nord .....	90
<b>MOMMENHEIM.....</b>	<b>93</b>
Mommenheim 1 Secteur Nord- Ouest.....	94
Mommenheim 2 Secteur rue des Vergers.....	96
Mommenheim 3 Secteur rue des Bleuets Nord .....	98
Mommenheim 4 Secteur rue des Bleuets Sud .....	100
<b>MORSCHWILLER.....</b>	<b>103</b>
Morschwiller 1 Secteur Centre-Ouest.....	104
Morschwiller 2 Secteur Sud .....	106
<b>NIEDERMODERN.....</b>	<b>109</b>
Niedermodern 1 Zones d'activités Sud .....	110
<b>OBERHOFFEN-SUR-MODER.....</b>	<b>113</b>
Oberhoffen-sur-Moder 1 Secteur de la Werb .....	114
Oberhoffen-sur-Moder 2 Secteur rue des Pâquerettes.....	116
Oberhoffen-sur-Moder 3 Secteur rue de la Gare .....	118
Oberhoffen-sur-Moder 4 Secteur Nord .....	120
<b>ROTTELSHEIM.....</b>	<b>123</b>
Rottelsheim 1 Rue Principale.....	124
Rottelsheim 2 Secteur rue de Brumath.....	126
Rottelsheim 3 Rue du Faisan .....	128
<b>SCHWEIGHOUSE-SUR-MODER.....</b>	<b>131</b>
Schweighouse-sur-Moder 1 Secteur route de Strasbourg .....	132
Schweighouse-sur-Moder 2 Secteur Haslen.....	134
<b>WINTERSHOUSE.....</b>	<b>137</b>
Wintershouse 1 Secteur rue des Houblons .....	138

# **I. ECHEANCIER                    PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES A URBANISER**



## Contexte

L'article L 151-6 modifié par la Loi climat et résilience incite désormais à une réflexion sur le phasage de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser en fonction des orientations du projet d'aménagement et de développement durables et de la capacité de la collectivité à financer les équipements éventuellement nécessaires à l'urbanisation des zones.

### Article L 151-6-1 du code de l'urbanisme :

*Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.*

## Une ouverture à l'urbanisation susceptible d'évoluer dans le temps

L'émergence de nouveaux projets, de nouvelles orientations en faveur d'un aménagement durable du territoire, voire de nouvelles évolutions législatives ou réglementaires sont autant de facteurs susceptibles de faire évoluer rapidement le PLUi approuvé.

En effet, un PLUi est un document évolutif et d'autant plus « vivant » sur un territoire caractérisé par une attractivité économique et un dynamisme démographique important.

Par ailleurs, les articles L 153-27 et 28 du code de l'urbanisme imposent une évaluation obligatoire des résultats de l'application du plan, après trois années d'application pour la politique de l'habitat et, au plus tard, après six années d'application pour les incidences sur l'environnement. Ces deux temps d'évolution du PLUi seront l'occasion d'ajuster l'échancier d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser.



## Echéancier

Commune	Zone d'extension	Superficie en ha	Echéance d'ouverture à l'urbanisation
Batzendorf	Nord-Est	0,71	Court terme
	Centre	0,63	Court terme
	Harthauser Weg	4,4	Court terme
Brumath	Rue de la Hardt	16,1	Moyen terme
Dauendorf	Est	1,44	Court terme
Donnenheim	Sud	1,91	Court terme
Haguenau	Sandlach	26.4	Court terme
	Lisière Nord	3.7	Court terme
	Moulin Neuf	3.4	Moyen terme
	Pôle d'échange multimodal	8	Court terme
	Les Pins, rue des Rédemptoristes	2.2	Court terme
	Les Pins, rue des Carrières	2.1	Moyen terme
	Quartier de l'Europe	4.3	Moyen terme
	Weinumshof	12.7	Moyen terme
	Missions Africaines	15.4	Moyen terme
	Ouest aérodrome	24.5	Court terme
Château Fiat	12.6	Court Moyen terme	
Huttendorf	Route de Brumath	1,8	Moyen terme
Kaltenhouse	Sud	2,36	Court terme
	Nord	1,24	Moyen terme
Kindwiller	Est	1	Court terme
Kriegsheim	Sud	1,14	Court terme
	Nord	0,37	Court terme
Mommenheim	Nord-Est	0,66	Court terme
	Rue des Vergers	1,73	Court terme
	Nord Rue des Bluets	0,61	Court terme
	Sud rue des Bleuets	0,67	Moyen terme
Niedermodern	Zone d'activités Sud	8,19	Long terme
Oberhoffen-sur-Moder	La Werb	6,1	Long terme
	Rue de la Gare	0,6	Moyen terme



Commune	Zone d'extension	Superficie en ha	Echéance d'ouverture à l'urbanisation
	Nord	3,9	Moyen terme
Rottelsheim	Rue du Faisan	0,44	Court terme
Schweighouse-sur-Moder	Route de Strasbourg	6,27	Moyen terme
	Haslen	2,39	Court terme
Wintershouse	Rue des Houblons	1,06	Court terme

**Court terme** : dans les cinq ans après l'approbation du PLU.

**Moyen terme** : entre cinq et dix ans après l'approbation du PLU.

**Long terme** : au-delà des dix ans après l'approbation du PLU.



## **II. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR COMMUNES**

*NB : les conditions de desserte par les réseaux d'eau et d'assainissement sont détaillées dans les annexes sanitaires.*



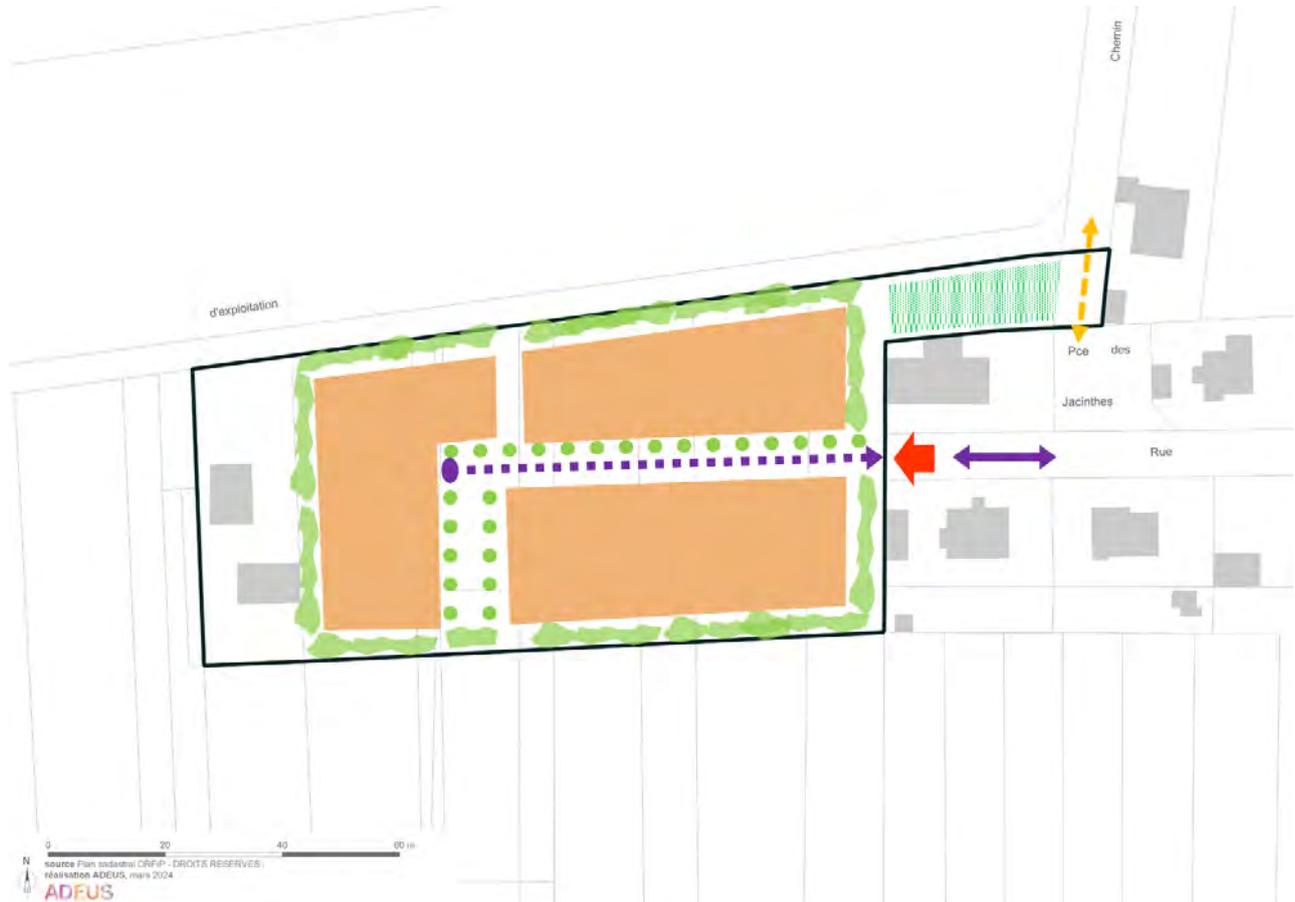
# Batzendorf

❖ Carte de localisation des OAP



# Batzendorf 1 Secteur Nord-Ouest

## ❖ Schéma d'aménagement du secteur



- |   |  |   |   |
|---|--|---|---|
|  | Habitat individuel diversifié              |  | Espace vert collectif (jardin partagé, verger associatif,...) |
|  | Voie existante                             |  | Alignement d'arbres à créer                                   |
|  | Principe de voie avec retournement à créer |  | Haie vive à plusieurs strates à créer                         |
|  | Accès principal au secteur                 |  | Périmètre d'OAP   |
|  | Principe de chemin modes actifs à créer    |   |   |

## Batzendorf 1 Secteur Nord-Ouest

Le secteur d'urbanisation future s'inscrit en limite de la partie urbanisée de la commune et au contact de l'espace agricole. Sa superficie est de 0,7 hectare.

### **Orientations relatives à la structuration et programmation urbaine du secteur**

La nouvelle opération de logements prendra la forme d'habitat individuel diversifié.

Les logements seront traversants, orientés majoritairement Nord-Sud.

### **Orientations relatives à la trame viaire**

L'accès principal se fera par l'est, depuis la rue des Jacinthes. La nouvelle voie, en impasse avec surface de retournement, desservira la future opération de part et d'autre. Elle pourra être traitée en « zone de rencontres » pour favoriser une appropriation autre que celle de la voiture.

Le secteur urbanisé sera ouvert sur l'espace agricole et ses chemins d'exploitation, via des cheminements dédiés aux modes actifs.

### **Orientations de mise en valeur de l'environnement et du paysage**

En lien avec la situation dans la zone de ceinture des prés-vergers des villages du territoire, plusieurs dispositions en lien avec la végétalisation du secteur sont attendues. La place des Jacinthes sera prolongée par un petit espace vert collectif (de type jardin public ou jardin partagé ou verger associatif), l'ensemble s'articulant avec les chemins ruraux attenants.

Des arbres d'alignement viendront agrémenter l'opération sous forme de plantations le long de la voie centrale.

L'ensemble de l'opération sera planté de haies d'essences diverses et multi-strates afin d'assurer l'intimité des logements et favoriser l'intégration paysagère de l'ensemble.

La probabilité de présence de milieux et espèces spécifiques (notamment de zone humide dans la partie sud) sera prise en compte dans le cadre de mesures d'évitement, réduction et éventuellement compensation.

# Batzendorf 2 Secteur Centre

## ❖ Schéma d'aménagement du secteur



- Habitat individuel diversifié
- Espace vert (jardin, verger, bosquet...) à créer
- Principe de voie à créer
- Coulée verte (jardin pédagogique, jardin partagé, verger associatif,...)
- Accès principal au secteur
- Alignement d'arbres à créer
- Périmètre d'OAP
- Haie vive à plusieurs strates à créer
- Arbre à grand développement à préserver



## Batzendorf 2 Secteur Centre

Le secteur d'urbanisation future est attenant au centre ancien de la commune et limitrophe, à l'est, d'un secteur de jardins de grande valeur paysagère et écologique. Sa superficie est de 0,6 hectare.

### **Orientations relatives à la structuration et programmation urbaine du secteur**

La nouvelle opération de logements prendra la forme d'habitat individuel varié.

### **Orientations relatives à la trame viaire**

La desserte du site se fera par un bouclage viaire est-sud entre la rue des Tailleurs à l'est et l'impasse Saint-Arbogast au sud.

Afin de favoriser les modes actifs, un maillage est-ouest, reliant la rue des Tailleurs à la coulée verte.

### **Orientations de mise en valeur de l'environnement et du paysage**

Plusieurs dispositions en lien avec la végétalisation du secteur sont attendues.

La végétalisation existante sur la parcelle en limite est du périmètre d'OAP est préservée, pouvant donner lieu à des usages collectifs (jardins participatifs, pédagogiques, vergers associatifs, ...).

Des arbres d'alignement viennent agrémenter l'opération de logements sous forme de plantations sur la voie de desserte centrale.

Le pourtour de l'opération sera planté de haies d'essences diverses et multi-strates afin d'assurer l'intimité des logements et favoriser l'intégration paysagère de l'ensemble. L'arbre à grand développement existant à l'extrémité sud-ouest sera préservé.

# Batzendorf 3 Secteur Harthausener Weg

## ❖ Schéma d'aménagement du secteur



- |   |                             |   |                                       |
|---|-----------------------------|---|---------------------------------------|
|  | Accès principal au secteur  |  | Alignement d'arbres à créer           |
|  | Accès secondaire au secteur |  | Haie vive à plusieurs strates à créer |
|  | Principe de voie à créer    |  | Entrée de quartier à traiter          |

## Batzendorf 3 Secteur Harthausen Weg

Le secteur d'urbanisation à vocation d'activités économiques, en limite est de la commune, s'inscrit en entrée de ville, au nord de la rue Principale et au sud de la rue de Harthouse. Sa superficie est de 4,4 hectares.

### **Orientations relatives à la trame viaire**

L'accès principal du secteur se fera depuis le sud, via la RD 139.

Un accès secondaire est à prévoir depuis la rue de Harthouse au nord.

La desserte interne du secteur sera assurée par une voirie structurante végétalisée reliant ces deux accès.

### **Orientations de mise en valeur de l'environnement et du paysage**

La localisation géographique du site nécessitera de veiller à un aménagement de qualité tant d'un point de vue architectural que paysager de manière à mettre en valeur cette entrée de village.

Le traitement paysager prévoit des arbres d'alignement le long de la voie structurante assurant la desserte interne du site.

L'urbanisation future intègrera un traitement paysager des franges est et ouest :

Un espace tampon végétalisé suffisamment dense, comportant au moins deux strates, d'essences diverses sera créé, le long de la limite ouest du site pour assurer la transition avec l'espace résidentiel existant.

La lisière est avec le milieu agricole sera gérée à travers ce type de haies et/ou arbres à hautes tiges pour garantir l'insertion dans le grand paysage et pour prendre en compte les aspects sanitaires d'éloignement des occupants de la zone d'activités avec les zones cultivées.



# Bilwisheim

## ❖ Carte de localisation des OAP



# Bilwisheim 1 Secteur Centre

## ❖ Schéma d'aménagement du secteur



- |   |  |   |   |
|---|--|---|---|
|  | Habitat diversifié                       |  | Espace vert (jardin, verger, bosquet...) à créer        |
|  | Accès au stationnement sur parcelle      |  | Coeur d'îlot végétalisé à préserver à créer             |
|  | Principe de desserte modes actif à créer |  | Haie vive à plusieurs strates à créer                   |
|  | Périmètre d'OAP                          |  | Arbre à grand développement à préserver                 |
|   |  |  | Bâti discontinu, à l'alignement (alternance plein/vide) |

## Bilwisheim 1 Secteur Centre

Le secteur d'urbanisation future situé au cœur de la commune, à proximité immédiate de l'église Saint-Etienne, constitue un site significatif du centre ancien. Sa superficie est de 0,8 hectare.

### **Orientations relatives à la structuration et programmation urbaine du secteur**

Les constructions futures, parties prenantes du centre ancien, seront composées de façon à se rapprocher au maximum des fermes traditionnelles, en respectant une organisation en « L » ou en « U », avec façades en pignon sur rue traitées de façon qualitative. Le futur front bâti rue du Fossé des Loups sera discontinu, avec une alternance de pleins et de vides similaires à celle existante sur le versant nord de la rue.

La nouvelle opération de logements prendra la forme d'habitat intermédiaire.

Les logements seront préférentiellement traversants et orientés favorablement pour bénéficier de l'ensoleillement. La volumétrie générale des constructions sera analogue à celle des corps de fermes situés à proximité. Les toitures seront de type traditionnel (pente de toit, matérialité et couleur terre cuite) afin de favoriser l'intégration du nouveau bâti dans le centre ancien.

### **Orientations relatives à la trame viaire**

L'opération sera desservie directement par la rue du Fossé des Loups. Les parkings seront traités pour s'intégrer au paysage urbain de la rue. Les cheminements modes actifs au sein de l'opération s'inscriront, dans la mesure du possible, dans la continuité des parcours existants (impasse des Riverains, voie privée).

### **Orientations de mise en valeur de l'environnement et du paysage**

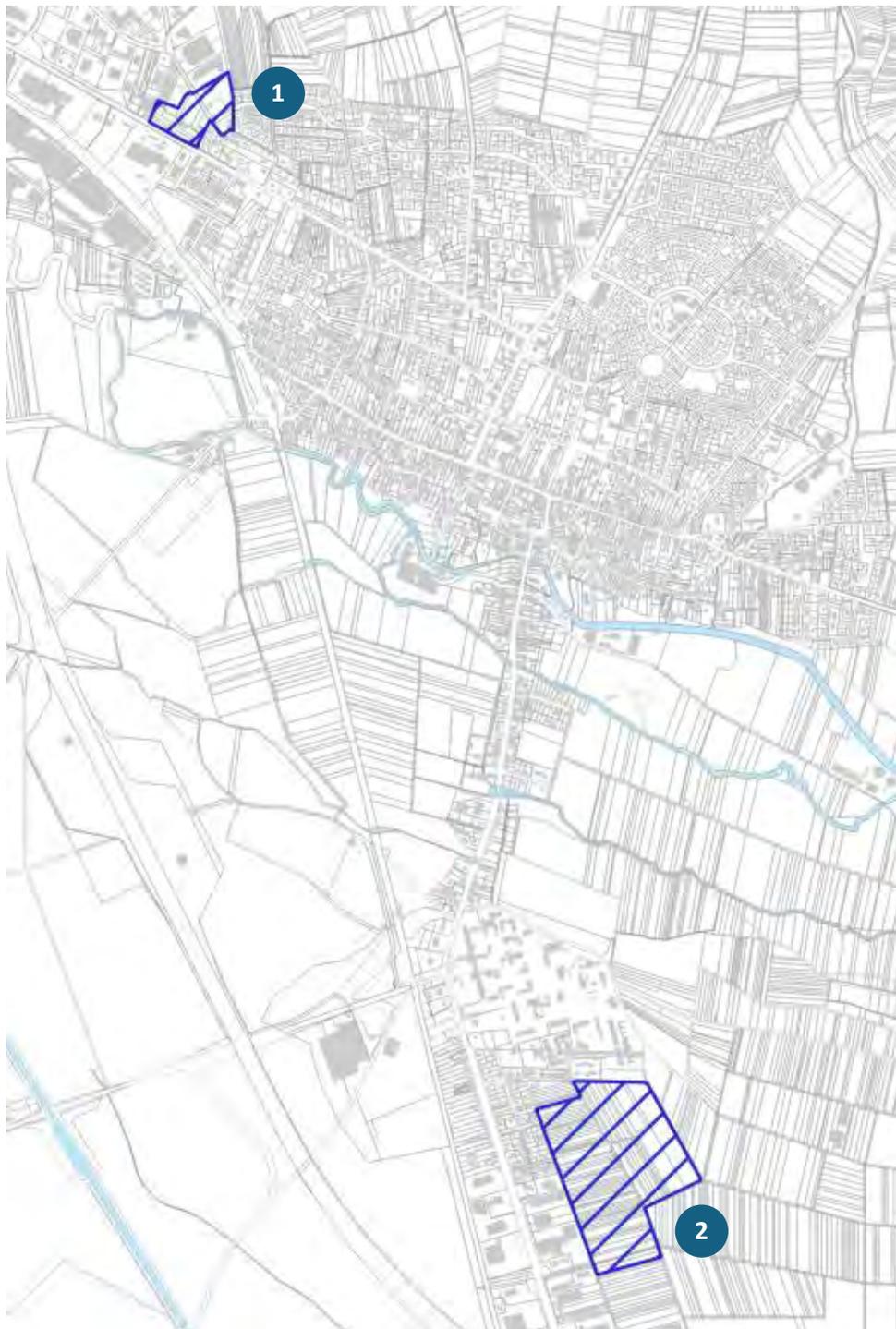
Les arbres à grand développement situés sur l'emprise seront préservés, notamment ceux présentant des cavités, avec des dispositions particulières en leur faveur en phase chantier. En fond de parcelle sud-ouest, le cœur d'îlot non constructible sera végétalisé. Des haies vives d'essences variées et multi-strates permettront de gérer les vis-à-vis avec les parcelles attenantes.

Au cours des opérations de démolition, les espèces spécifiques seront prises en compte (chiroptères, hirondelles...).



# Brumath

## ❖ Carte de localisation des OAP



# Brumath 1 Rue de l'Industrie

## ❖ Schéma d'aménagement du secteur



-  Typologies d'habitat individuel dense ou intermédiaire
-  Localisation préférentielle pour habitat collectif
-  Aménagement paysager et végétal à intégrer : alignement d'arbres, haies vives, espaces plantés,...



Recul d'implantation des constructions de 8 mètres minimum par rapport à l'emprise publique et aucun nouvel accès direct depuis cette voie (rue de la Division Leclerc)

## Brumath 1 Rue de l'Industrie

Le secteur d'urbanisation à vocation dominante d'habitat s'inscrit au nord-ouest de la commune entre la rue de la Division Leclerc et la rue de l'Industrie. Sa superficie est de 2,9 hectares.

### **Orientations relatives à la structuration et programmation urbaine du secteur**

La nouvelle opération comportera un habitat diversifié. L'habitat collectif sera préférentiellement situé à l'ouest de la rue de l'Industrie, alors que l'habitat dense ou intermédiaire s'implantera plutôt côté Est de cette voie afin d'éviter une rupture d'échelle trop brutale vis-à-vis des pavillons résidentiels existants de part et d'autre de la rue Cicéron.

Ce site est identifié comme secteur de mixité sociale et devra à ce titre comporter une part minimale de 50 % de logements aidés.

Les logements seront autant que possible traversants.

### **Orientations relatives à la trame viaire**

Le site bénéficie d'accès existants via la rue de l'Industrie et la rue de la Division Leclerc.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, aucun nouvel accès ne pourra être créé à partir de la rue de la Division Leclerc. De plus, un recul d'implantation minimal de 8 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique de cette voie devra être respecté.

### **Orientations de mise en valeur de l'environnement et du paysage**

La partie sud du site devra comporter des mesures d'accompagnement paysagères pour répondre à un double objectif :

Il s'agit tout d'abord de végétaliser le côté nord la rue de la Division Leclerc afin de garantir un traitement qualitatif de cet axe structurant qui participe à la porte d'entrée Est dans le tissu à dominante résidentielle de la ville. La végétalisation attendue peut prendre différentes formes (alignement d'arbres, arbustes, haie vive, ...) et comportera au moins deux strates.

D'autre part, ce secteur résidentiel étant bordé à l'est par un secteur d'activités économiques, un traitement paysager viendra agrémenter cette limite ; il sera composé d'au moins deux strates de végétation et sera suffisamment dense pour jouer un rôle de transition entre activités économiques et habitat.

## Brumath 2 Rue de la Hardt

### ❖ Périmètre du secteur



## Brumath 2 Rue de la Hardt

Le secteur d'urbanisation s'inscrit au sud du territoire, à Stephansfeld, au sud de la rue de la Hardt. La superficie du secteur d'urbanisation est de 16.1 hectares.

### **Orientations relatives à la structuration et programmation urbaine du secteur**

Le secteur sera urbanisé via un projet d'aménagement portant sur la totalité de sa superficie.

La nouvelle urbanisation sera à dominante d'habitat diversifié.

Les nouvelles constructions devront s'accorder au paysage urbain et architectural des tissus adjacents.

### **Orientations relatives à la trame viaire**

L'urbanisation nouvelle pourra se connecter à plusieurs voies existantes : la rue de la Hardt au nord, et à l'ouest à partir de la rue de Kilstett et/ou les amorces de voies se greffant à l'avenue de Strasbourg.

L'opération sera traversée par des liaisons en modes actifs.

### **Orientations de mise en valeur de l'environnement et du paysage**

Sur le plan environnemental, le secteur d'urbanisation future tiendra compte des sensibilités environnementales et intégrera des aménagements végétalisés.



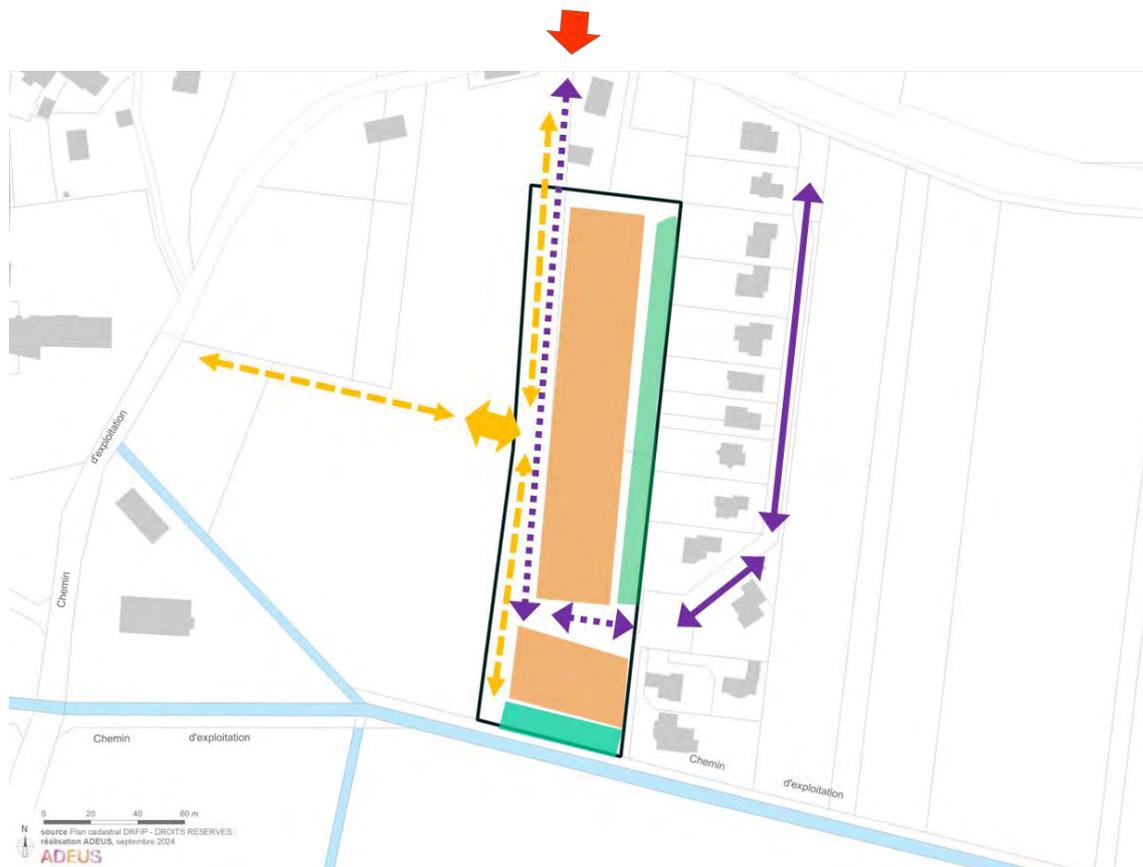
# Dauendorf-Neubourg

❖ Carte de localisation des OAP



# Dauendorf Neubourg 1 Secteur Est

## ❖ Schéma d'aménagement du secteur



	Habitat individuel diversifié		Jardin de devant végétalisé à créer
	Voie existante		Alignement d'arbres à créer
	Principe de voie à créer		Haie vive à plusieurs strates à créer
	Principe de chemin modes actifs à créer		Espace vert (jardin, verger, bosquet...) à créer
	Accès principal au secteur		Fossé existant à valoriser
	Accès uniquement modes actifs au secteur		Végétalisation du fossé à préserver, à créer

## Dauendorf Neubourg 1 Secteur Est

Le secteur d'urbanisation s'inscrit en entrée Est du village et s'étend, du nord au sud, de la rue Principale au ruisseau d'Uhlwiller. Sa superficie est de 1,4 hectare.

### **Orientations relatives à la structuration et programmation urbaine du secteur**

La nouvelle opération de logements prendra la forme d'habitat individuel préférentiellement varié (individuel pur, maisons en bande, bi-famille,...).

Les toitures seront de forme pentue traditionnelle avec possibilité de toitures plates pour les volumes secondaires. Les matériaux et couleurs utilisés permettront d'intégrer au mieux l'opération en assurant la transition entre le quartier récent à l'est et le centre ancien à l'ouest.

### **Orientations relatives à la trame viaire**

La voie nouvelle qui dessert l'opération de logements assure une boucle avec la voie voisine (rue des Faisans). Parallèlement à cette voie, un sentier modes actifs permet, depuis le village, l'accès au bord du ruisseau au sud où un petit espace public pourra être aménagé. Ce sentier sera ouvert à terme vers l'ouest pour être connecté au chemin de la Croix et permettre aux nouveaux habitants ainsi que ceux du lotissement existant de relier le centre du village, l'école et les terrains sportifs, ainsi que la maison de retraite du Sacré-Cœur. Le sentier pourra être traité avec un revêtement de type stabilisé.

### **Orientations de mise en valeur de l'environnement et du paysage**

Plusieurs types d'éléments végétaux participent à la valorisation paysagère, au confort d'usage et à la biodiversité du site.

L'aménagement de la nouvelle voie intègre des cheminements en modes actifs.

Les berges du ruisseau sont plantées de végétaux spécifiques et adaptées au milieu humide.

La probabilité de présence de milieux et espèces spécifiques (notamment de zone humide dans la partie sud) sera prise en compte dans le cadre de mesures d'évitement, réduction et éventuellement compensation.



# Donnenheim

❖ Carte de localisation des OAP



# Donnenheim 1 Secteur Sud

## ❖ Schéma d'aménagement du secteur



0 20 40 60 m  
 source Plan cadastral DRFIP - DROITS RESERVES  
 réalisation ADEUS, mars 2024  
**ADEUS**

- |   |                               |   |   |
|---|-------------------------------|---|---|
|  | Habitat individuel diversifié |  | Alignement d'arbres à créer             |
|  | Equipement public             |  | Haie vive à plusieurs strates à créer   |
|  | Principe de voie à créer      |  | Principe de chemin modes actifs à créer |
|  | Accès principal au secteur    |  | Périmètre d'OAP                         |

## Donnenheim 1 Secteur Sud

Le secteur d'urbanisation, en entrée sud du village, viendra dédoubler l'opération de lotissement existante et récente située au sud. Sa superficie est de 1,9 hectares.

### **Orientations relatives à la structuration et programmation urbaine du secteur**

La nouvelle opération de logements prendra la forme d'habitat individuel diversifié. Les logements seront préférentiellement traversants, orientés nord-sud.

La zone d'urbanisation future accueillera un équipement public qui fera figure de proue depuis la rue Principale.

### **Orientations relatives à la trame viaire**

La nouvelle voie centrale desservira l'équipement public ainsi que les logements de part et d'autre et rejoindra la RD30. Cette liaison devra présenter des largeurs variables ainsi que des ruptures de tracés notamment afin de ralentir la vitesse des véhicules.

Aucune aire de retournement ne sera autorisée sur cet axe, à l'exception des impasses provisoires.

### **Orientations de mise en valeur de l'environnement et du paysage**

Le traitement paysager prévoit des arbres d'alignement le long du cheminement en modes actifs, aussi bien en limite sud qu'en limite sud-ouest le long du sentier d'exploitation prolongé.

L'ensemble de l'opération de logements sera planté sur son pourtour de haies d'essences diverses et multi-strates afin de favoriser son intégration paysagère et assurer l'intimité des logements en fond de parcelle.



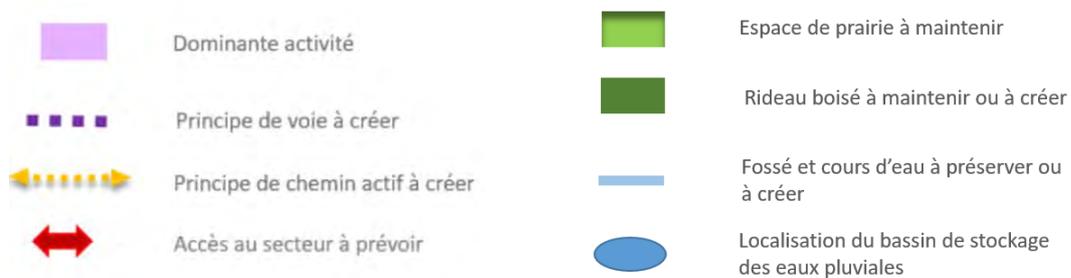
# Haguenau

❖ Carte de localisation des OAP de la Ville de Haguenau



# Haguenau 1 Secteurs de la Sandlach

## ❖ Schéma d'aménagement secteurs de la Sandlach



## Haguenau 1 Secteurs de la Sandlach

### **Orientations relatives à la structuration et programmation urbaine, communes aux deux secteurs**

Ce secteur à vocation d'activités économiques comporte deux sites localisés dans la partie nord-ouest de la commune, à proximité de la RD 1063.

Le premier secteur dit « Sandlach Est » d'une superficie de 21,6 hectares, s'inscrit au nord-est de l'allée Joseph Bumb, dans le prolongement de la rue du Docteur Wilhelm Schaeffler.

Le deuxième site « Sandlach Ouest », d'une superficie moindre de 4,8 hectares, se localise la RD 1063 (côté Ouest) et la rue de la Sandlach.

Les clôtures éventuelles réalisées seront conçues de façon à garantir le passage des amphibiens et de la petite faune. Les eaux de toiture sont infiltrées en priorité dans les noues et fossés, dans le respect de la réglementation en vigueur.

### **Orientations relatives à la trame viaire**

#### **Secteur dit « Sandlach est »**

Deux accès principaux desserviront le site : l'un depuis le nord via la route de Forstheim et l'autre depuis le sud via le prolongement de la rue existante du Docteur Wilhelm Schaeffler.

Le maillage viaire principal pourra être complété par des voies de desserte secondaires et transversales orientées est-ouest. Selon la même orientation, des liaisons douces piétons/cycles seront également créées, entre les voies routières.

### **Orientations de mise en valeur de l'environnement et du paysage**

#### **Secteur dit « Sandlach ouest »**

En limites nord et est du site, le schéma d'aménagement prévoit la mise en place de rideaux boisés. Leur composition végétale permet d'assurer l'homogénéité paysagère avec le site industriel existant au sud et doit à terme garantir l'insertion paysagère des constructions à venir.

Une strate végétale de haute tige est à minima nécessaire. La largeur moyenne de ces rideaux boisés à maintenir ou à créer est de 20 à 30 m. La réalisation de cette zone s'accompagne concomitamment de la mise en vieillissement forestier d'éléments de boisement favorables au lucane cerf-volant.

La collecte des eaux pluviales est traitée au travers de noues et fossés paysagés sauf lorsque la réglementation l'interdit formellement. Leur aménagement tient compte de leur vocation éventuelle de corridor écologique, en particulier pour les amphibiens. Des plantations de type ripisylve accompagnent ces circulations d'eaux pluviales et les fossés existants. Ceux-ci peuvent être déplacés dans l'intérêt du projet, sous réserve que leurs fonctions hydrauliques et écologiques soient maintenues. Les bassins de rétentions des eaux pluviales nécessaires à l'aménagement de la zone sont réalisés en bordure du contournement. Leur aménagement et les plantations à réaliser en accompagnement veillent à la qualité paysagère du site en limitant l'artificialisation de cet espace. Le graphisme au schéma d'aménagement symbolise un principe de localisation et non une dimension ou une géométrie.

### **Secteur dit « Sandlach Est »**

Les espaces libres aux abords des fossés et des cours d'eau existants ainsi que la ripisylve qui les borde le cas échéant sont maintenus et préservés sur une largeur minimale totale de 10 m, fossé inclus.

Le cours d'eau le plus au sud est bordé de milieux prairiaux à protéger. Le périmètre figurant au schéma d'aménagement et identifiant schématiquement ces milieux prairiaux à protéger ne fait toutefois pas obstacle à l'aménagement de la voie d'accès principale au futur site d'activité. La réalisation de la voie doit privilégier une emprise économe en foncier et le tracé le moins impactant. L'aménagement de la voie doit permettre le maintien du fonctionnement hydraulique de la zone humide de part et d'autre de son tracé futur.

En dehors de cet accès, la protection des milieux prairiaux abritant les *Maculinea* doit être assurée.

Le bassin de collecte et de rétention des eaux pluviales est implanté en limite sud-est du site selon le principe inscrit au schéma d'aménagement. Il doit être conçu et planté en bordure pour offrir visuellement un espace naturel de qualité en vis-à-vis de l'urbanisation résidentielle dense existante. Il concourt par son aménagement et les plantations qui l'accompagnent au maintien du caractère humide du site.

## Haguenau 2 Secteur de la lisière nord

### ❖ Schéma d'aménagement du secteur de la lisière nord



-  Composer avec un site boisé
-  Dominante habitat collectif
-  Dominante habitat intermédiaire
-  Principe de voie à créer / élargir
-  Alignement d'arbres à créer
-  Transition végétalisée des franges à créer
-  Principe de chemin actif à créer
-  Élément de petit patrimoine à mettre en valeur
-  Vue à préserver

## Haguenau 2 Secteur de la lisière nord

### **Orientations relatives à la structuration et programmation urbaine**

L'aménagement du secteur de la « lisière nord » vise à répondre aux besoins de développement urbain de Haguenau et à structurer la limite urbaine nord de la Ville au niveau de la rue de la Lisière. Sa superficie est de 3,7 hectares.

Il vise également à concilier la qualité environnementale du site, caractérisée par la présence de boisements, avec la vocation attendue à dominante résidentielle, avec une diversité de typologies d'habitat qui réponde aux diverses aspirations d'habiter.

La partie nord-ouest du secteur est destinée à accueillir des constructions de logements collectifs. La partie sud et est du secteur est privilégiée pour accueillir une mixité de logements composée d'habitats collectifs et d'habitats individuels denses. Le rapport d'échelle des formes urbaines de ce nouveau quartier doit être proportionné aux tissus urbains avoisinants. L'aménagement de ce secteur devra ainsi limiter la densité des constructions tant en matière d'emprise au sol que de hauteur.

Les futures opérations d'habitat doivent comporter un minimum de 25 % de logements aidés.

### **Orientations relatives à la trame viaire**

L'urbanisation du secteur de la « lisière nord » est structurée par une organisation viaire qui se connecte aux voiries existantes : rue de la Lisière, rue du Brocard. Le réseau de voirie du nouveau quartier, ainsi que la section en limite nord de la rue de la Lisière, intègrent des aménagements destinés aux mobilités actives (emprises suffisamment dimensionnées pour les déplacements piétons et pistes cyclables en site propre). Un itinéraire piétons-cycles au sud du secteur est réalisé pour faciliter l'accès aux commerces et services implantés sur la route de Woerth.

### **Orientations de mise en valeur de l'environnement et du paysage**

L'espace boisé situé au sud du site, à proximité de la rue du Brocard, est préservé et intègre la composition urbaine. Les atouts paysagers et les qualités environnementales de cet espace participent à la qualité du cadre de vie du futur quartier.

Les espaces publics qui accompagnent les opérations d'aménagement et de construction doivent être plantés et végétalisés pour assurer la qualité paysagère du développement urbain et créer par la même occasion des îlots de fraîcheur.

Les franges de ce nouveau quartier doivent être également végétalisées pour garantir une bonne intégration paysagère avec les tissus urbains avoisinants, notamment à l'est et à l'ouest du site.

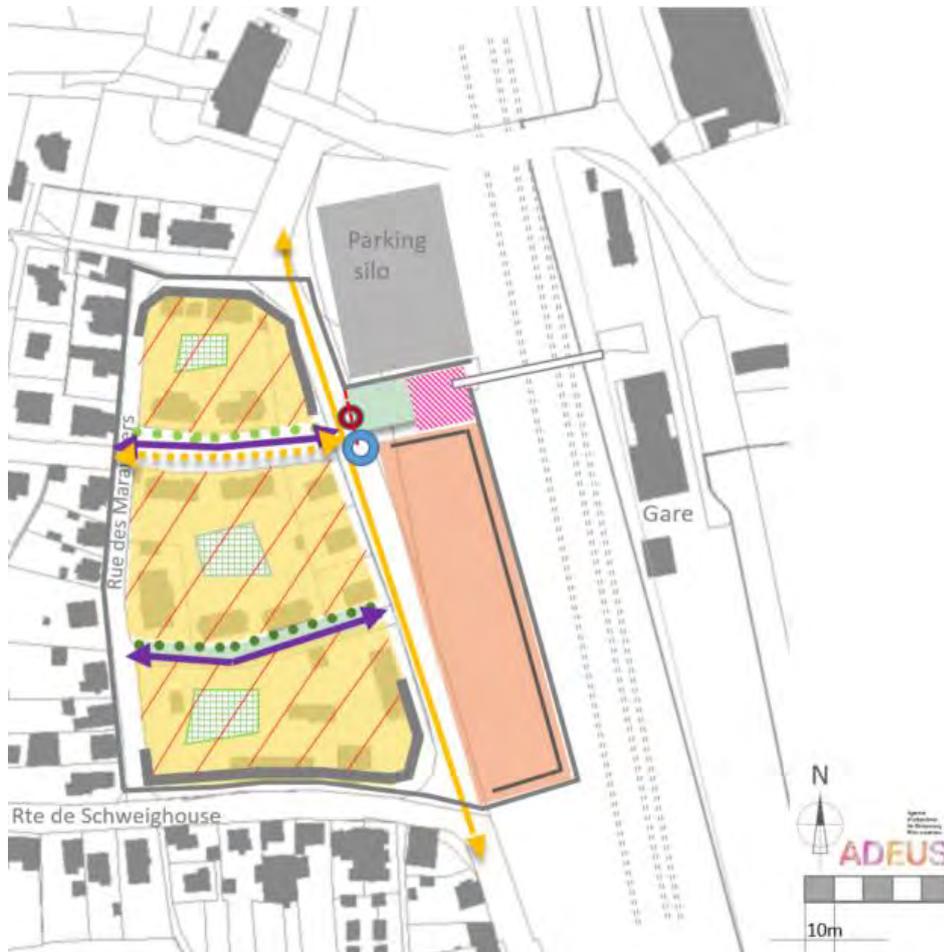
La lisière nord tournée vers les espaces naturels et agricoles est structurée par la plantation d'alignements d'arbres.

Le calvaire situé en limite nord du secteur est valorisé et mis en scène par les perspectives visuelles de la rue de la Lisière dans son orientation sud-nord.



# Haguenau 3 Secteur du Moulin Neuf

## ❖ Schéma d'aménagement du secteur du Moulin Neuf



	Mixité des fonctions ( habitat, commerces, services)		Principe de chemin modes actifs à créer
	Espace vert planté à requalifier/ créer		Principe de chemin modes actifs à maintenir
	Densification et /ou mutation vers l'habitat		Voie existante à maintenir
	Cœur d'îlot végétalisé à préserver/ à créer		Espace public à valoriser
	Alignement d'arbres à conserver		Façade à valoriser et structurer
	Alignement d'arbres à créer		Front bâti continu
			Pôle multimodal ( arrêts bus)
			Stationnement dépose minute à créer

## Haguenau 3 Secteur du Moulin Neuf

### **Orientations relatives à la structuration et programmation urbaine**

Le secteur du Moulin Neuf s'oriente vers une densification du tissu urbain existant et vise une programmation avec une dominante d'habitat collectif, en lien avec la proximité immédiate du Pôle d'échanges multimodal de Haguenau (PEM). La superficie de ce secteur est de 3,4 hectares.

Les franges sud et nord des îlots urbains formés autour de la route de Schweighouse et de la rue du Moulin Neuf, seront structurées par des densités plus fortes sous forme de fronts bâtis continus. Ces trois îlots urbains doivent maintenir en leurs centres des espaces non bâtis végétalisés et arborés afin de créer des respirations en accompagnement de la densité bâtie attendue pour ce secteur.

Les nouvelles opérations de logements doivent répondre à un objectif minimal de 35 % de logements aidés. Compte tenu de la position du site à proximité directe de la gare, une densité de logements plus importante pourra être envisagée.

Le renouveau de ce secteur passe également par une évolution du parking Gare, au sud de la passerelle couverte du PEM, qui est destiné à une urbanisation mixte composée d'habitat, de commerces et de services. Le développement de fonctions commerciales et de services doit répondre aux besoins en termes de vie de proximité du quartier, et doit conforter la vocation du PEM. Un soin particulier doit être apporté à l'aménagement de la future façade donnant sur la voie ferrée et orientée vers la gare. Cet espace d'entrée de ville visible pour les usagers du train, qui n'a pas vocation à être accessible au public, doit toutefois bénéficier d'un traitement qualitatif.

Les nouvelles constructions doivent s'accorder au paysage urbain et architectural du quartier existant et dans lequel elles doivent s'insérer de manière cohérente et harmonieuse.

### **Orientations relatives à la trame viaire et aux fonctions du Pôle d'échanges multimodal**

La requalification de ce secteur prévoit également l'aménagement d'un espace public à l'interface entre la passerelle du PEM et le parking silo. La programmation de cet espace public prévoit des aménagements liés à la vocation multimodale attendue, notamment des arrêts de bus et des aires de stationnement de courte durée de type « dépose minute ».

Par ailleurs, l'évolution du secteur s'appuie sur la trame viaire existante pour renforcer les aménagements d'itinéraires pour les « modes actifs » – cheminements piétons et pistes cyclables – pour le quartier et en lien avec le PEM.

## **Orientations de mise en valeur de l'environnement et du paysage**

Le traitement paysager de la trame viaire qui structure le secteur d'est en ouest – la rue Edmond Flamand et la rue Georges Burger – est enrichi par la préservation des alignements existants et la plantation de nouveaux linéaires d'arbres.

Ces aménagements paysagers doivent permettre également d'agrémenter l'itinéraire « piéton, cycle » rue Georges Burger et créer de l'ombre pour les usagers.

Dans cette logique, l'ombrage de la piste cyclable rue du Moulin Neuf est également conforté par le renforcement de la trame arborée.

## Haguenau 4 Secteur Pôle d'échanges multimodal

### ❖ Schéma d'aménagement du secteur du Pôle d'échanges multimodal



-  Mixité des fonctions ( habitat, commerces, services)
-  Mixité des fonctions avec présence végétale
-  Equipement d'intérêt collectif à créer
-  Espace vert à maintenir
-  Voie existante à maintenir
-  Principe de chemin modes actifs à maintenir
-  Principe de chemin modes actifs à créer
-  Pôle bus urbain
-  Pôle gare routière interurbaine
-  Perméabilité visuelle à créer

## Haguenau 4 Secteur Pôle d'échange multimodal

### **Orientations relatives à la structuration et programmation urbaine**

Le renouvellement urbain du secteur de la Gare et son évolution en Pôle d'échange multimodal (PEM), organisé autour des gares ferroviaire et routière, vise à la création d'un lieu d'échanges où les différents modes de déplacements sont interconnectés pour conforter l'accessibilité de Haguenau, renforcer l'attractivité de l'agglomération et façonner un nouveau quartier à l'interface du centre-ville de Haguenau. Ce secteur couvre une superficie de 8 hectare.

Pour répondre à cette ambition, la requalification du secteur « Pôle Gares » prévoit un développement urbain mixte, d'habitat, d'activités tertiaires, de commerces et de services, en complémentarité avec les fonctions urbaines du centre-ville. A ce titre, les opérations d'aménagement et de construction doivent favoriser l'intégration de ce secteur au cœur historique de Haguenau. Compte tenu de la position stratégique de ce site une densité plus élevée de logements pourra être envisagée.

Les futures opérations d'habitat doivent comporter un minimum de 25 % de logements aidés.

Le nord du secteur où est implanté le supermarché, est privilégié pour l'accueil d'un nouvel équipement d'intérêt collectif.

La requalification du Pôle Gares prévoit la relocalisation de la gare routière aux abords de la voie ferrée, au sud de la gare ferroviaire. La libération du site actuel de la gare routière permet la mobilisation des emprises foncières pour de nouvelles opérations d'aménagement et de constructions. Les futurs aménagements devront intégrer de la végétation, notamment les arbres présents sur le site.

### **Orientations relatives à la trame viaire et aux fonctions du Pôle d'échange multimodal**

Le réseau viaire s'appuie sur les voies existantes pour organiser les circulations véhiculaires et développer de nouveaux aménagements pour les déplacements piétons-cyclistes, afin d'assurer une cohabitation sécurisée des différents modes de déplacements. En ce sens, la piste cyclable et le cheminement piéton qui longent le parc de la gare sont maintenus pour assurer un accès depuis le Sud du site.

Les futurs aménagements doivent également prévoir des aires de « dépose minute » pour faciliter l'accès du PEM aux usagers.

### **Orientations de mise en valeur de l'environnement et du paysage**

Le nouvel îlot urbain au Sud du site et aux abords de la voie ferrée, notamment destiné à accueillir la gare routière, doit être aménagé avec des perméabilités visuelles vers le parc de la gare de manière à valoriser cet espace vert de grande qualité dans la composition du paysage urbain du quartier.



# Haguenau 5 Rue du Cresson

## ❖ Schéma d'aménagement rue du Cresson



-  Dominante habitat intermédiaire
-  Principe de voie à créer
-  Chemin modes actifs à aménager
-  Mail paysager piéton cycle à aménager avec dépose minute voiture
-  Transition végétalisée des franges à créer
-  Cœur d'îlot végétalisé à aménager
-  Aire de stationnement mutualisée

## Haguenau 5 Rue du Cresson

### **Orientations relatives à la structuration et programmation urbaine**

L'aménagement de ce secteur vise à l'urbanisation d'un vaste cœur d'îlot d'une superficie de 1,2 hectare, accessible depuis la rue du Cresson, la route de Weitbruch et la rue de la ferme Falk.

La programmation attendue pour cet espace non bâti au sein du tissu urbain prévoit une urbanisation à vocation résidentielle, présentant une diversité de formes urbaines de type d'habitat dense, intermédiaire et petits collectifs. Les formes urbaines des futures constructions doivent s'accorder au paysage urbain et architectural avoisinant, afin de garantir une insertion cohérente et sans rupture d'échelle vis-à-vis du quartier dans lequel elles s'insèrent. L'aménagement de ce secteur devra ainsi limiter la densité des constructions tant en matière d'emprise au sol que de hauteur.

Les opérations d'aménagement et de constructions doivent optimiser les capacités constructibles du site en proposant des densités bâties qui soient contextualisées au tissu urbain existant et au contexte paysager. L'urbanisation du site doit être réalisée d'un seul tenant dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Le parti d'aménagement doit intégrer des espaces extérieurs sous formes de jardins privatifs et collectifs arborés et végétalisés, de manière à garantir un rôle de respiration pour l'ensemble du futur quartier.

Pour les constructions d'habitat collectif, chaque logement situé en étage doit disposer d'un espace extérieur privatif suffisamment dimensionné pour permettre des usages domestiques confortables.

Les futures opérations d'habitat doivent comporter un minimum de 35 % de logements aidés.

### **Orientations relatives à la trame viaire**

La structuration viaire du site est conçue pour limiter la circulation routière en cœur d'îlot et favoriser les circulations piétons-cycles.

L'accès routier de l'îlot urbain et sa connexion au quartier s'appuient sur un nouvel axe viaire est-ouest, reliant la rue du Cresson à la route de Weitbruch. Cet axe est développé pour la desserte automobile, intègre également des aménagements pour les déplacements des modes actifs (piétons-cycles).

L'organisation viaire est complétée par une voie secondaire sous forme d'un mail paysager, orienté nord-sud qui permet de connecter du site au sud, au niveau de rue de la Ferme Falk. Ce mail permet de créer un raccourci piétons-cycles pour faciliter l'accès à l'arrêt de bus.

Pour limiter les circulations automobiles à la faveur des mobilités actives, le stationnement des véhicules motorisés est regroupé et mutualisé au nord du secteur au droit du nouvel axe viaire est-ouest. La mutualisation du stationnement est organisée suivant le besoin de l'opération d'aménagement d'ensemble, soit sous forme d'aire de stationnement en surface ou en ouvrage.

## **Orientations de mise en valeur de l'environnement et du paysage**

La partie centrale du secteur est structurée autour du mail paysager qui doit être composé avec une densité végétale et arborée suffisante pour favoriser l'intégration paysagère et contribuer au rafraîchissement du nouvel îlot urbain.

Les espaces limitrophes avec le tissu urbain existant sont végétalisés pour assurer les transitions paysagères nécessaires.

## Haguenau 6 Les Pins, rue des Rédemptoristes

### ❖ Schéma d'aménagement les Pins, rue des Rédemptoristes



- 
Composer avec un site boisé
- 
Dominante habitat individuel
- 
Dominante habitat intermédiaire
- 
Dominante habitat collectif
- 
Principe de voie à créer
- 
Principe de chemin modes actifs à créer
- 
Transition végétalisée des franges à créer
- 
Bâtiment signal à créer

## Haguenau 6 Les Pins, rue des Rédemptoristes

### **Orientations relatives à la structuration et programmation urbaine**

Cet espace non bâti au cœur du tissu urbain est mobilisé pour répondre aux besoins de logements de la Ville de Haguenau et au-delà de ce site, pour achever la structuration urbaine du quartier des Pins. La superficie de ce secteur s'étend sur 2,2 hectares.

Ce secteur est également retenu pour la construction d'un équipement public de type résidence seniors.

L'aménagement de ce secteur doit concilier développement urbain à dominante d'habitat individuel et intermédiaire et, maintien d'une part importante des boisements existants, dans un souci de qualité paysagère et environnementale.

Compte tenu de la proximité du quartier prioritaire Politique de la Ville Les Pins, la proportion de logements aidés devra être fortement limitée pour garantir la mixité sociale.

Les nouvelles constructions doivent s'accorder au paysage urbain et architectural des tissus adjacents. Aussi, les opérations d'habitat de type intermédiaire sont programmées au sud du site de manière à organiser leur implantation à proximité des constructions existantes les plus hautes. Les constructions de logements individuels quant à elles, sont prévues au nord du site pour assurer un rapport d'échelle cohérent avec les secteurs pavillonnaires existants.

Dans cette logique, la diversité des formes urbaines produites doit permettre d'encadrer les densités de manière graduée (plus ou moins importantes) en fonction des tissus bâtis situés au contact du site. Il s'agit plus spécifiquement d'assurer un rapport d'échelle cohérent et harmonieux entre le secteur pavillonnaire au nord et les nouvelles constructions édifiées au contact.

Afin d'intégrer au mieux ce nouveau quartier dans son environnement immédiat constitué en partie de forme d'habitat dense et en partie d'habitat pavillonnaire et de maintenir la fonction d'ilot de fraîcheur de l'espace boisé existant, l'aménagement de ce secteur devra limiter la densité des constructions tant en matière d'emprise au sol que de hauteur.

### **Orientations relatives à la trame viaire**

L'amélioration de la structuration urbaine du quartier des Pins est également liée au renforcement du maillage viaire afin de désenclaver certains secteurs. Pour répondre à cet objectif, l'aménagement du site prévoit le prolongement de la rue des Rédemptoristes pour relier la rue des Carrières. Le tracé de ce nouvel axe viaire doit être aménagé de manière à garantir des circulations apaisées au sein du nouveau quartier.

Les liaisons internes au quartier sont renforcées par le développement de nouveaux aménagements pour favoriser les mobilités actives, assurant un bouclage entre la rue Thomas Becquet et le chemin des Fiches. La nouvelle voirie reliant la rue des Rédemptoristes à la rue des Carrières, intègre une piste cyclable en site propre qui pourra à terme être prolongée au-delà du site pour relier les axes structurants de la route de Wintershouse et la route de Strasbourg.

Le parti d'aménagement est structuré en fonction de la configuration d'enclavement du site (sans ouverture de circulation automobile à l'est du site vers le chemin des Fiches) ; le stationnement sera privilégié sur les parcelles aménagées pour limiter le stationnement sur les voiries, notamment par le biais de stationnement sous-terrain.

## **Orientations de mise en valeur de l'environnement et du paysage**

Le caractère entièrement boisé du site oriente la composition urbaine du futur quartier. Les espaces boisés doivent être maintenus au niveau des espaces libres attenants aux futures constructions. Ils contribuent pleinement aux aménagements paysagers et à la qualité urbaines des lieux. Les aménagements nécessaires (la densité et la stratification végétale) pour maintenir la végétation existante doivent être pensés pour assurer le bon fonctionnement écologique de ces espaces de nature et créer des îlots de fraîcheur.

Ces éléments de nature doivent aussi participer à structurer les transitions avec les tissus urbains existants.

# Haguenau 7 Les Pins, rue des Carrières

## ❖ Schéma d'aménagement les Pins, rue des Carrières



-  Dominante habitat collectif
-  Dominante habitat intermédiaire
-  Principe de voie à créer
-  Sentier piéton à aménager ou maintenir
-  Composer avec un site boisé
-  Transition végétalisée des franges à créer
-  Élément de patrimoine à mettre en valeur

## Haguenau 7 Les Pins, rue des Carrières

### **Orientations relatives à la structuration et programmation urbaine**

L'aménagement de ce secteur d'une superficie de 2,1 hectares, contribue à la structuration urbaine du quartier des Pins et participe à parachever une limite urbaine de la Ville de Haguenau.

En ce sens, le parti d'aménagement concourt à améliorer les liaisons internes au quartier des Pins, pour créer un espace de transition entre le tissu urbain existant composé d'immeubles collectifs, au nord du site, aux abords de la rue des Carrières et le tissu pavillonnaire au sud, autour des rues de la Piscine et Binsenbruch.

La partie nord du site qui s'étend actuellement sur une plaine enherbée, est destinée à accueillir des constructions d'habitat collectif, et la partie sud est vouée au développement d'habitat individuel, structuré par une diversité de formes urbaines de type habitat individuel.

Compte-tenu de la proximité du quartier prioritaire Politique de la Ville Les Pins, la proportion de logements aidés devra être fortement limitée pour garantir la mixité sociale.

### **Orientations relatives à la trame viaire**

L'organisation viaire du site permet de relier ce nouveau quartier au tissu urbain existant. Le réseau viaire principal doit relier au nord les deux embranchements de la rue des Carrières et au sud la rue de Binsenbruch à proximité du château d'eau.

Le sentier piéton qui longe la rue Binsenbruch et la frange ouest du site, sont aménagés pour offrir une promenade aux usagers du camping ainsi qu'aux habitants du nouveau quartier.

### **Orientations de mise en valeur de l'environnement et du paysage**

La composition urbaine du site doit intégrer des espaces de jardins privatifs et/ou collectifs proposant des superficies confortables pour répondre aux usages domestiques. Ces espaces de respiration doivent être végétalisés et arborés pour contribuer au rafraîchissement du secteur.

Dans cette logique et également pour favoriser le maintien de la biodiversité, le développement urbain de la partie sud du site, devra maintenir et intégrer une part importante de l'espace boisé existant, qui pourra notamment agrémenter les espaces publics. Ces éléments de végétalisation contribuent à l'insertion urbaine et paysagère de ce nouveau quartier au sein du quartier des Pins.

Les limites urbaines en frange du secteur doivent être structurées de manière à créer une transition végétalisée avec les espaces naturels environnants. La végétation existante doit y contribuer pleinement.

L'accès par le sud du site, au niveau de la rue de Binsenbruch, s'appuie sur la présence du château d'eau qui constitue un repère et un élément d'identité pour le nouveau quartier, à valoriser par des aménagements paysagers adéquats.

# Haguenau 8 Quartier de l'Europe

## ❖ Schéma d'aménagement du Quartier de l'Europe



-  Composer avec un site boisé
-  Equipement d'intérêt collectif à créer
-  Dominante habitat collectif
-  Accès au secteur à prévoir à partir du boulevard
-  Chemin modes actifs à maintenir
-  Façade à valoriser
-  Transition végétalisée
-  Espace naturel à conserver

## Haguenau 8 Quartier de l'Europe

### **Orientations relatives à la structuration et programmation urbaine**

Le secteur du quartier de l'Europe compte parmi les secteurs d'extensions qui structurent l'urbanisation et définissent la façade urbaine, aux abords de la continuité viaire des boulevards au sud de Haguenau, entre la route de Strasbourg à l'ouest et la RD 29 à l'est. Sa superficie est de 4,3 hectares.

L'aménagement de ce secteur vise à accueillir d'une part, un équipement public sur la partie est du site, avec l'implantation de la future gendarmerie et des logements qui y sont associés, et, d'autre part, une opération d'habitat sous forme d'immeubles collectifs sur la partie ouest du site.

Les constructions édifiées en bordure du boulevard Louise-Amélie Leblois forment un front urbain continu et privilégient des formes urbaines denses. Les nouveaux édifices doivent contribuer à structurer la silhouette urbaine et la limite bâtie au sud de la ville. En ce sens, un soin particulier doit être porté sur la qualité architecturale des façades des constructions donnant sur le boulevard.

Les futures opérations d'habitat doivent comporter un minimum de 25 % de logements aidés.

### **Orientations relatives à la trame viaire**

La desserte routière du futur quartier est assurée exclusivement depuis le boulevard Louise-Amélie Leblois. Il est également desservi par des aménagements piétons-cycles qui longent le boulevard. Une nouvelle liaison nord-sud à usage des mobilités actives complète ce maillage pour relier le quartier existant au nord au niveau de la rue du Député Hallez.

### **Orientations de mise en valeur de l'environnement et du paysage**

La partie ouest du site est entièrement boisée. La composition urbaine du nouveau quartier devra prendre en compte cette particularité en intégrant la végétation existante aux aménagements paysagers du futur quartier.

Pour assurer la qualité du cadre de vie, le maintien d'une biodiversité sur le site et favoriser également la création d'îlots de fraîcheur, il est essentiel de conserver des strates arbustives et arborées dans l'aménagement des espaces libres et des espaces de jardins qui accompagnent le développement urbain du secteur.

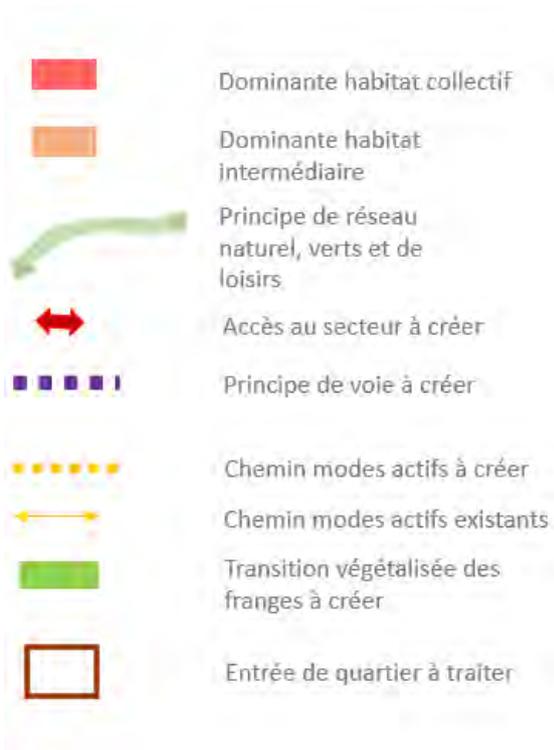
Les éléments de nature présents sur le site permettent également de composer une transition végétalisée avec le tissu urbain existant au nord, d'accompagner la structuration paysagère de la nouvelle façade urbaine aux abords du boulevard et doivent assurer un ombrage suffisant pour le confort des usagers de la liaison piéton-cycle nord-sud.

Un développement végétalisé et arboré complète l'aménagement paysager.

Dans la partie ouest du site, ces aménagements s'appuient sur le boisement existant du secteur ; dans la partie est du site, il s'agit de créer des nouvelles plantations pour générer une transition végétalisée entre le tissu d'habitat existant et le nouvel équipement.

# Haguenau 9 Secteur du Weinumshof

❖ Schéma d'aménagement du secteur du Weinumshof



## Haguenau 9 Secteur du Weinumshof

### **Orientations relatives à la structuration et programmation urbaine**

L'aménagement de ce vaste secteur d'une superficie de 12,7 hectares, situé au nord du centre hospitalier de Haguenau vise à créer une continuité urbaine le long des boulevards provenant du quartier de l'Europe à l'ouest et se poursuivant jusqu'au nouveau quartier des Missions africaines à l'est.

Le développement urbain attendu pour ce secteur doit concilier une forte densité de logements et des espaces de respiration végétalisés généreux.

Il est destiné à accueillir principalement des constructions d'habitat collectif, tout en créant des espaces verts de qualité pour les futurs habitants du quartier à venir. Une densité plus élevée sous forme de fronts urbains est privilégiée le long du boulevard Anita Conti pour assurer la continuité urbaine aux abords de cet axe et en lien avec les quartiers voisins.

Des formes urbaines de plus faible densité sous forme d'habitat intermédiaire doivent répondre à l'intégration des nouvelles opérations de constructions au contact des tissus urbains existants composés de maisons individuelles. Cette programmation permet de garantir une cohérence d'échelle avec les quartiers pavillonnaires existants situés d'une part, rue du Colonel Paulus et, d'autre part, route de Weitbruch.

Les futures opérations d'habitat doivent comporter un minimum de 25 % de logements aidés.

### **Orientations relatives à la trame viaire**

Le boulevard Anita Conti constitue une partie intégrante de la trame viaire desservant ce nouveau quartier. Cette voie, véritable colonne vertébrale du secteur, sera complétée par un axe structurant assurant la desserte interne du futur quartier et créant une liaison inter quartier dans le sens ouest-est, de part et d'autre du boulevard. Ce nouvel axe se connecte à l'ouest sur la rue du préfet Lezay Marnésia, traverse le boulevard Anita Conti pour relier la route de Weitbruch à l'est.

Afin d'encourager la marche à pied et la pratique du vélo, un itinéraire aménagé en site propre accompagne cette nouvelle voie. Des alignements d'arbres structurent l'aménagement paysager de cet axe pour garantir des conditions sécurisées et confortables pour les déplacements piétons-cycles.

### **Orientations de mise en valeur de l'environnement et du paysage**

Les secteurs destinés au développement d'habitat collectif prévoient l'aménagement d'espaces verts proposant des respirations pour accompagner cette urbanisation avec des densités bâties plus importantes.

A l'ouest du boulevard Anita Conti, ces espaces de respirations sont créés par le développement d'un réseau naturel, vert et de loisirs, qui traverse le site et se connecte aux

espaces naturels attenants. Ce réseau « vert » se compose, à titre d'exemple, d'espaces collectifs, de jardins familiaux, d'espaces dédiés aux loisirs de proximité, et même d'installations à vocation sportive. Ces différents espaces naturels sont reliés entre eux par des sentiers bordés de végétation, dont la composition et la densité sont conçues pour favoriser le fonctionnement écologique du territoire tout en assurant le bien-être des futurs habitants du quartier et des usagers. Les équilibres des écosystèmes sont retrouvés par la recréation de certains milieux favorables aux espèces concernées.

Pour assurer l'intégration paysagère du secteur du Weinumshof et définir les nouvelles limites urbaines de Haguenau, des lisières sont aménagées en intégrant plusieurs strates végétalisées et en s'appuyant sur les éléments naturels existants.

# Haguenau 10 Missions Africaines

## ❖ Schéma d'aménagement des Missions Africaines



	Dominante activités		Accès au secteur à prévoir à partir de la « VLS »
	Dominante habitat collectif		Élément de patrimoine bâti à mettre en valeur
	Dominante habitat intermédiaire		Vue à préserver
	Espace de prairie à maintenir		Principe de voie à créer
	Zone de rétention d'eau		Chemin modes actifs à créer
			Chemin modes actifs existant
			Halte ferroviaire potentielle
			Transition végétalisée des franges à maintenir et à créer

## Haguenau 10 Missions Africaines

### **Orientations relatives à la structuration et programmation urbaine**

Cette seconde phase de l'aménagement du secteur des Missions Africaines contribue à la continuité et la structuration du développement urbain aux abords des boulevards situés au sud de Haguenau. Ce secteur couvre une superficie de 15,4 hectares.

Au nord du boulevard (rue Ernest Mathis), l'aménagement de ce secteur vise à concilier la qualité environnementale du site, caractérisée par une prairie qui s'inscrit dans une continuité naturelle jusqu'au cours d'eau du « Dornengraben », avec la vocation attendue à dominante résidentielle qui répond aux aspirations des futurs habitants.

Dans cette perspective, le plan d'aménagement programme des opérations d'habitat collectif et d'habitat individuel dense, tout en préservant les espaces naturels existants de qualité, qui serviront également d'espaces de respiration pour le bien-être des résidents et des usagers du futur quartier.

Les nouvelles constructions en limite de la prairie, sont implantées de manière à créer des perméabilités vers les constructions édifiées en second rang pour faciliter l'accès à cet espace naturel.

Pour les nouvelles constructions (sous forme d'habitat individuel dense) réalisées au nord-est du site en limite du tissu existant, route de Marienthal, le rapport d'échelle des formes urbaines doit être proportionné aux tissus urbains avoisinants.

Les futures opérations d'habitat doivent comporter un minimum de 25 % de logements aidés.

Au sud du boulevard, la programmation urbaine prévoit le développement d'activités économiques.

Le développement de ce secteur s'appuie en outre sur la création potentielle d'une halte ferroviaire, un élément majeur qui favorise la vocation multimodale de celui-ci. Les voies d'accès et chemins pour les modes actifs seront développés en fonction de l'aménagement retenu sur le site.

### **Orientations relatives à la trame viaire**

Dans ce nouveau quartier, la rue Ernest Mathis s'établit comme une voie centrale desservant les habitations et les activités des deux côtés de la voie. Des éléments de végétation accompagnent les aménagements piétons-cycles développés le long de cet axe afin d'assurer une ambiance paysagère agréable pour les mobilités actives.

Le secteur au sud de la rue Ernest Mathis est structuré par une voie qui permet de relier la future halte ferroviaire. Elle intègre également des aménagements pour faciliter les circulations à pied et à vélos. Cette voie se poursuit au nord de la rue Ernest Mathis pour relier la rue de Marienthal et assurer une liaison inter quartier.

## **Orientations de mise en valeur de l'environnement et du paysage**

Le réseau d'espaces naturels, verts et de loisirs, qui accompagne le cours d'eau du « Dornengraben » et qui longe le secteur en limite nord, assure un lien entre les quartiers périphériques au sud de Haguenau. Il est constitué de milieux naturels, d'espaces dédiés aux loisirs et notamment aux jardins familiaux, d'espaces verts ou de jeux de proximité, voire d'espaces à vocation sportive. Ces éléments sont reliés entre eux par un réseau d'espaces plantés ou naturels, pouvant ponctuellement être constitués de cheminements accompagnés de plantations d'alignement.

Ce réseau « vert » intègre au nord du secteur, l'espace de prairie. Ce dernier rejoint le « Dornengraben », et contribue à sa mise en valeur et sa préservation sous forme de corridor écologique dont les abords immédiats doivent être traités en milieu naturel.

Pour assurer l'intégration paysagère du secteur et définir les nouvelles limites urbaines de Haguenau, des lisières sont aménagées en intégrant plusieurs strates végétalisées et en s'appuyant sur les éléments naturels existants. Les espaces de parking et de services sont aménagés préférentiellement à l'arrière des futures constructions implantées aux abords du boulevard afin d'assurer un paysage urbain qualitatif le long de cet axe structurant.

Les équilibres des écosystèmes sont retrouvés par la recréation de certains milieux favorables aux espèces concernées, en particulier les zones humides, notamment pour l'insertion paysagère, le fonctionnement hydraulique et environnemental.

# Haguenau 11 Ouest de l'aérodrome

## ❖ Schéma d'aménagement ouest de l'aérodrome



-  Dominante activité
-  Principe de voie à créer
-  Voie existante
-  Transition végétalisée des franges à créer
-  Traitement de limite avec NATURA 2000
-  Accès au secteur à prévoir

## Haguenau 11 Ouest de l'aérodrome

### **Orientations relatives à la structuration et programmation urbaine**

Le secteur ouest de l'aérodrome a pour vocation d'accueillir des activités économiques de part et d'autre du boulevard Hélène Boucher. Du fait des caractéristiques et de la localisation du site au sein d'un quartier à dominante d'activités, le développement de constructions à vocation économique est privilégié. Ce secteur s'étend sur une superficie de 24,5 hectares.

Le développement du secteur « ouest aérodrome » prévoit en outre une requalification des espaces d'activités économiques existants situés au nord du boulevard Hélène Boucher.

Les constructions et installations doivent concourir à la valorisation économique de la façade urbaine donnant sur le boulevard. En ce sens, un soin particulier doit être porté sur la qualité architecturale de celle-ci. Cette nouvelle façade urbaine est structurée par un front urbain discontinu et des alignements plantés aux abords du boulevard afin de favoriser l'intégration paysagère des futures constructions.

### **Orientations relatives à la trame viaire**

Le boulevard Hélène Boucher fait partie intégrante de la trame viaire desservant ce secteur.

Ce nouvel espace d'activités est relié au tissu urbain existant au nord depuis les rues Ampère et Branly.

La rue Ampère est prolongée par l'aménagement d'un nouveau tronçon pour organiser une connexion au boulevard Hélène Boucher, ainsi que la desserte interne de cette partie du secteur, contribuant ainsi à la requalification des sites d'activités existants.

Au nord du secteur, un nouvel axe viaire est créé dans le prolongement de la rue Branly pour assurer une connexion entre le boulevard et la rue Saint-Exupéry. Dans cette partie nord, cette nouvelle voirie permet d'organiser un accès mutualisé aux futures implantations à vocation économique.

### **Orientations de mise en valeur de l'environnement et du paysage**

La structuration et le traitement paysager de ce nouveau secteur d'activités s'appuient en premier lieu sur le développement d'une trame arborée de part et d'autre du boulevard Hélène Boucher. Cette trame est développée sous forme d'alignements d'arbres de hautes tiges plantés sur les terrains donnant sur le boulevard, en limite du domaine public.

Les espaces de parking et de services sont aménagés préférentiellement à l'arrière des futures constructions implantées aux abords du boulevard afin d'assurer un paysage urbain qualitatif le long de cet axe structurant.

En limite est avec le site Natura 2000, il convient d'empêcher physiquement tout écoulement d'eau pluviale vers le site protégé. L'objectif est de préserver le caractère sableux sec de la pelouse.

Une bande de friches et de landes est maintenue en frange du secteur, en dehors du site Natura 2000 (voir sur le schéma d'aménagement ci-dessus.) En outre, elle servira de zone de transition et de refuge pour la petite faune, en particulier pour les reptiles et petits mammifères qui s'y abritent. À cet effet, il est recommandé d'installer des refuges afin de préserver et protéger l'écosystème naturel.

Le choix des plantations arborées à réaliser ou à préserver intègrera la problématique des circulations de chiroptères éventuellement présents sur le site.

Enfin, des transitions végétalisées sous forme de strates arborées et arbustives sont à créer aux limites des secteurs d'habitat.

# Haguenau 12 Château Fiat

## ❖ Schéma d'aménagement Château Fiat



- |   |   |   |   |
|---|---|---|---|
|  | Entrée de quartier à traiter                                  |  | Principe de voie à créer                    |
|  | Espace vert / Parc à créer                                    |  | Principe de chemin modes actifs à maintenir |
|  | Dominante habitat intermédiaire                               |  | Principe de chemin modes actifs à créer     |
|  | Dominante habitat collectif                                   |  | Espace naturel à conserver                  |
|  | Dominante équipement (sport loisirs) et espace public à créer |  | Transition végétalisée des franges à créer  |
|  | Centralité du quartier à créer                                |  | Accès à partir du boulevard à créer         |
|   |   |  | Front urbain à créer                        |
|   |   |  | Accès au secteur à prévoir                  |

## Haguenau 12 Château Fiat

### **Orientations relatives à la structuration et programmation urbaine**

Les quatre sites qui composent le secteur « Château Fiat » participent à répondre aux besoins de développement urbain de la Ville de Haguenau en matière d'offre de logements et également en matière d'équipements sportifs et de loisirs. Ces quatre sites couvrent une superficie de 12,6 hectares.

Les futures opérations d'habitat doivent comporter un minimum de 25 % de logements aidés.

L'urbanisation attendue pour le secteur « Château Fiat » vise à structurer les limites urbaines et à définir l'image de l'entrée de ville nord-est de Haguenau, aux abords du boulevard Charlotte Engelhardt.

Cette nouvelle entrée de ville est organisée autour de l'aménagement d'équipements sportifs et de loisirs au nord-est du boulevard et le développement d'un nouveau quartier à vocation résidentielle à l'ouest de cet axe routier. Le caractère de cette entrée est affirmé par le développement d'immeubles collectifs pour former un front urbain organisant une continuité visuelle le long du boulevard Charlotte Engelhardt et de la rue Château Fiat. L'aménagement d'espaces publics associés aux équipements collectifs marque sa dimension à l'échelle de l'agglomération.

Le quartier d'habitat est agencé autour d'une centralité développée au carrefour des axes viaires structurants ouest-est et nord-sud qui distribuent les circulations internes et inter quartiers. Ce pôle de centralité est plus spécifiquement destiné à l'accueil d'équipements collectifs répondant en première intention aux besoins du quartier. Il peut également accueillir des commerces et des services en accompagnement de la fonction résidentielle.

La centralité de cet espace se caractérise par l'aménagement de locaux sur les niveaux rez-de-chaussée des constructions pour favoriser l'implantation des commerces et des services contribuant ainsi à l'animation de l'espace public.

La partie ouest du site, accessible depuis les rues Sigmund Bund et Emile Waldteufel, au contact des tissus urbains existants, est destinée à l'accueil de logements individuels de type habitat intermédiaire. L'aménagement de ce secteur devra ainsi limiter la densité des constructions tant en matière d'emprise au sol que de hauteur.

La partie nord du site, limitrophe de l'urbanisation existante d'immeubles collectifs, privilégie une mixité des formes d'habitat allant de l'individuel dense au collectif. Les choix de formes urbaines visent à garantir une cohérence d'échelle avec les quartiers avoisinants.

### **Compléments d'urbanisation rue Boedecker**

Les deux secteurs d'extension planifiés le long de la rue Boedecker sont destinés à accueillir un développement urbain à vocation essentiellement résidentielle.

Les densités bâties attendues pour ces deux secteurs doivent être contextualisées au tissu urbain dans lequel s'insèrent les nouvelles opérations de constructions. Pour s'accorder à la situation, les opérations de logements individuels denses sont développées en lien avec le

tissu pavillonnaire existant, et les opérations d'immeubles collectifs sont développées à l'est du site en cohérence avec le tissu avoisinant. L'aménagement de ce secteur devra ainsi limiter la densité des constructions tant en matière d'emprise au sol que de hauteur.

## **Orientations relatives à la trame viaire**

La structure viaire de ce nouveau quartier organise la continuité du développement urbain pour relier les quartiers existants à l'ouest au boulevard Charlotte Engelhardt, jusqu'aux équipements sportifs et de loisirs.

Ce nouveau maillage prévoit un réseau viaire primaire pour les dessertes du quartier et assurer les liaisons inter quartiers en reliant à l'ouest la rue Jean-François Rauski et assurant un bouclage entre la rue Château Fiat au nord avec le boulevard Charlotte Engelhardt.

Ce réseau primaire est complété par un réseau aménagé pour les mobilités actives, permettant les déplacements à pied et à vélos dans des conditions sécurisées et confortables. Ces aménagements piétons-cycles doivent être pensés également pour assurer une desserte efficace du pôle d'équipements sportifs et de loisirs dont la vocation vise à répondre aux besoins de l'agglomération de Haguenau. Dans cette logique, les itinéraires piétons-cycles sont aménagés en site propre et accompagnés d'alignements d'arbres pour l'agrément paysager des espaces publics et créer de l'ombre pour les usagers.

## **Orientations de mise en valeur de l'environnement et du paysage**

Afin de créer une continuité avec le grand paysage, le parti d'aménagement compose avec les espaces naturels existants et environnants, présents notamment en lisière des tissus urbains existants. De nouveaux aménagements végétalisés complètent la trame naturelle déjà présente pour assurer une transition paysagère entre les secteurs naturels et agricoles et l'urbanisation attendue pour ce secteur.

Les nouvelles lisières végétalisées doivent, pour contribuer à la qualité environnementale et au maintien de la biodiversité, présenter une diversité de strates sous forme herbacée, arbustive et arborée.

### **Compléments liés aux sites rue Boedecker**

L'urbanisation des sites accessibles depuis la rue Boedecker prévoit des franges végétalisées (trois strates : herbacée, arbustive et arborée) pour développer une transition paysagère et maintenir des espaces de respiration suffisamment dimensionnés pour assurer la qualité du cadre de vie du quartier.

Les arbres présents sur le site sont conservés dans la mesure du possible et sont intégrés aux opérations d'aménagement.

# Haguenau 13 Secteur Capito

## ❖ Schéma d'aménagement



-  Dominante habitat collectif avec locaux d'activités en rez-de-chaussée
-  Dominante habitat collectif avec résidence à destination des séniors ou des étudiants / jeunes actifs
-  Cœur d'îlot à préserver : espace de respiration
-  Mur d'enceinte historique à préserver et/ou à valoriser
-  Bâtiment à conserver
-  Principe de voirie à créer (desserte du secteur)

## Haguenau 13 Secteur Capito

### **Orientations relatives à la structuration et programmation urbaine**

L'organisation du réaménagement de ce secteur porte sur l'ensemble de l'emprise délimitée sur le schéma et représente une superficie de 0,3 hectare. La destination principale sera la création de logements intégrant une résidence pour seniors ou pour étudiants/jeunes actifs implantée côté rue Capito. Elle pourra être composée de logements sociaux.

Dans les rez-de-chaussée des bâtiments donnant sur le boulevard Hanauer, il sera attendu l'aménagement de locaux d'activités tertiaires, notamment dans le domaine de la santé. Les nouveaux équipements de loisirs créés seront mutualisés à l'échelle de ce secteur.

Le bâtiment au nord du périmètre présente un fort intérêt architectural et sera donc conservé.

L'aménagement devra traiter les stationnements à l'échelle de l'unité foncière sans amoindrir l'offre actuelle sur le domaine public environnant.

### **Orientations relatives à la trame viaire**

La desserte routière du secteur sera assurée par un accès unique donnant sur le boulevard Hanauer en veillant à garantir la sécurité des usagers (routiers, cyclistes, piétons...) et en assurant la continuité et l'insertion au quartier environnant.

### **Orientations de mise en valeur de l'environnement et du paysage**

Le cœur d'îlot perméable sera végétalisé et permettra d'assurer une fonction d'îlot de fraîcheur et plus généralement un rôle écologique. Son dimensionnement sera cohérent avec l'aménagement global du secteur.

Un mobilier extérieur ombragé et adapté à la santé des individus sera présent le long des cheminements au sein de l'espace de respiration identifié.

Les terrasses et balcons des logements devront préférentiellement être tournés vers le cœur d'îlot.



# Huttendorf

❖ Carte de localisation des OAP



# Huttendorf 1 Secteur route de Brumath

❖ Périmètre du secteur



Accès au secteur



Périmètre d'OAP

## Huttendorf 1 Secteur route de Brumath

Le secteur d'urbanisation s'inscrit au centre du village, le long des routes de Brumath et des Fleurs. La superficie du secteur d'urbanisation est de 1,8 hectare.

### **Orientations relatives à la structuration et programmation urbaine du secteur**

La nouvelle urbanisation sera à dominante d'habitat diversifié.

Les nouvelles constructions devront s'accorder au paysage urbain et architectural des tissus adjacents.

### **Orientations relatives à la trame viaire**

L'urbanisation nouvelle pourra se connecter à plusieurs voies existantes : la rue de l'Ecole au nord-ouest, la route de Brumath au nord-est, la rue des Fleurs au sud-est et la rue de la Laiterie au sud.

L'opération se traversée par des liaisons en modes actifs.

### **Orientations de mise en valeur de l'environnement et du paysage**

Sur le plan environnemental, le secteur d'urbanisation future tiendra compte des sensibilités environnementales et intégrera des aménagements végétalisés.



# Kaltenhouse

❖ Carte de localisation des OAP



# Kaltenhouse 1 Secteur Sud

## ❖ Schéma d'aménagement du secteur



	Habitat intermédiaire		Accès principal au secteur
	Façades à traiter qualitativement		Principe de voie à créer
	Jardin de devant végétalisé à créer		Principe de voie avec retournement à créer
	Alignement d'arbres à créer		Principe de chemin modes actifs à créer
	Végétation ou haie existante à préserver / à créer		Périmètre d'OAP
	Arbre à grand développement à préserver		
	Stationnement mutualisé, revêtement drainant		

## Kaltenhouse 1 Secteur Sud

Le secteur d'urbanisation, en limite ouest de la commune, s'inscrit entre la route de Marienthal et la zone industrielle, autrefois desservies par la voie ferrée et marquées par l'activité d'extraction de sable, à l'origine d'un vaste plan d'eau. Le front donnant sur la route de Marienthal est très visible en entrée de bourg.

La superficie du secteur d'urbanisation est de 2,3 hectares.

### **Orientations relatives à la structuration et programmation urbaine du secteur**

La nouvelle urbanisation s'inscrit dans le prolongement de l'urbanisation existante le long de la route de Marienthal, constituée d'un front bâti discontinu, en retrait de la voie, selon une ligne d'implantation qui sera à respecter dans le cadre de l'urbanisation future.

Au sein du secteur, les opérations de logement prendront la forme d'habitat intermédiaire

Les logements seront préférentiellement traversants.

### **Orientations relatives à la trame viaire**

L'urbanisation nouvelle se connecte depuis le nord via la rue de la Sablière ; une voie unique se terminant en impasse dessert le futur quartier.

Le secteur est traversant pour les modes actifs, tant vers le nord en direction des cheminements qui bordent l'espace de la sablière que vers la route de Marienthal au sud.

### **Orientations de mise en valeur de l'environnement et du paysage**

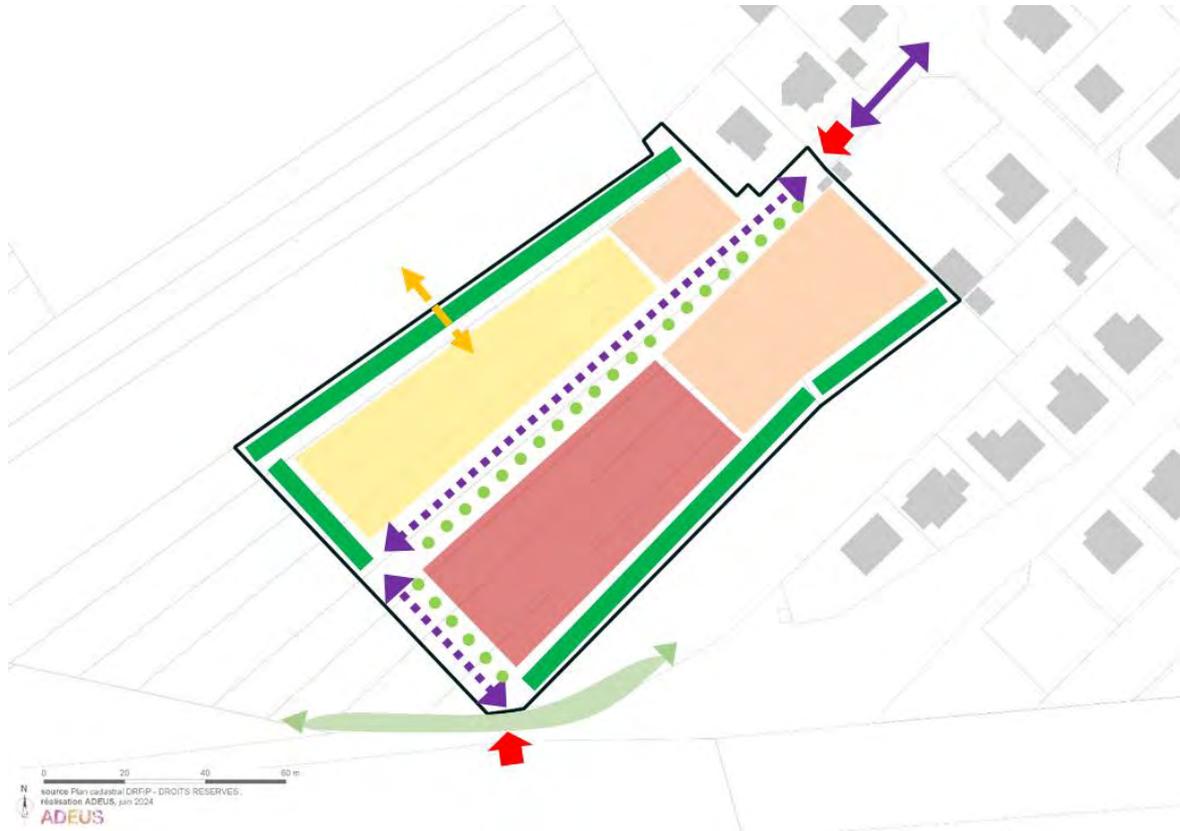
Sur le plan paysager, le secteur d'urbanisation future marque l'entrée ouest de la commune. A ce titre, le front bâti sera particulièrement soigné, présentant une qualité sur les plans architecturaux (façades, toitures, clôtures à traiter) et végétal (jardins de devant). Les interfaces avec les parcelles mitoyennes au nord seront plantées de haies vives, à plusieurs strates végétales.

Sur l'ensemble du site, on cherchera à préserver, dans la mesure du possible, les arbres préexistants (essentiellement arbres fruitiers).

La probabilité de présence de milieux et espèces spécifiques (notamment de zone humide dans la partie sud) sera prise en compte dans le cadre de mesures d'évitement, réduction et éventuellement compensation.

# Kaltenhouse 2 Secteur Nord

## ❖ Schéma d'aménagement du secteur



	Typologies d'habitat diversifiées		Espace vert (jardin, verger, bosquet...) à créer
	Habitat individuel		Alignement d'arbres à créer
	Localisation préférentielle pour habitat collectif		Principe de réseau naturel, vert et de loisirs
	Voie existante		Accès principal au secteur
	Principe de voie à créer		Accès uniquement modes actifs au secteur
	Principe de chemin modes actifs à créer		

## Kaltenhouse 2 Secteur Nord

Le secteur d'urbanisation, en limite Est de la commune, s'inscrit au nord de la voie ferrée et de la rue de la Liberté. Sa superficie est de 1,2 hectares.

### **Orientations relatives à la structuration et programmation urbaine du secteur**

La nouvelle urbanisation s'inscrit dans le prolongement de l'urbanisation existante le long des rues de la Belette (au nord), des Fraises (à l'est) et de la Liberté (au sud)

Au sein de la partie Est du secteur, les opérations de logements prendront la forme d'habitat individuel dans un souci d'harmonie avec les pavillons individuels existants.

Dans le prolongement, au nord, les formes d'habitat recherchées seront mixtes et diversifiées allant de l'individuel pur, au petit collectif en passant par l'individuel groupé.

Au sud-ouest, l'habitat collectif sera privilégié.

### **Orientations relatives à la trame viaire**

L'urbanisation nouvelle est desservie par une voirie centrale et structurante en boucle entre le prolongement de la rue de la Belette et le deuxième point d'accès au secteur, rue de la Liberté au sud.

Des voiries secondaires pourront venir compléter cet axe principal en évitant autant que de possible les voies en impasse.

L'urbanisation de la zone sera l'occasion de compléter le maillage piéton/cycle pour permettre aux futurs habitants de relier les espaces de promenades vers le nord.

Les terrains jouxtant la limite ouest de ce futur quartier étant des espaces de pelouses/landes sableuses sont des espaces à préserver ; une liaison douce peut être envisagée à condition d'être accompagnée de mesures minimisant son impact sur ce milieu sensible.

### **Orientations de mise en valeur de l'environnement et du paysage**

Le périmètre du site d'extension a été diminué par rapport au PLU précédent de manière à minimiser l'impact du projet ; à titre d'exemples, l'arrondi de boisement à maintenir et/ou à créer au sud du site et la zone boisée existante au nord sont directement classés en zone naturelle et forestière inconstructible.

C'est pourquoi, les orientations de mise en valeur de l'environnement et du paysage se focalisent sur les espaces verts (jardins, arbres, bosquets) à créer en lisière de secteur.

Des arbres d'alignement viennent agrémenter l'opération de logements sous forme de plantations sur la voie de desserte centrale.



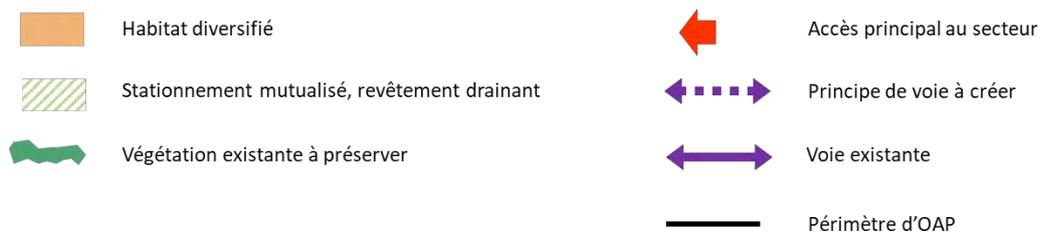
# Kindwiller

## ❖ Carte de localisation des OAP



# Kindwiller 1 Secteur Est

## ❖ Schéma d'aménagement du secteur



## Kindwiller 1 Secteur Est

Le secteur d'urbanisation, en limite Est de la commune, s'inscrit à proximité immédiate du centre du village. Sa superficie est de 1 hectare.

### **Orientations relatives à la structuration et programmation urbaine du secteur**

Une mixité des formes urbaines sera recherchée par la nouvelle opération de logements, allant de l'individuel, au petit collectif en passant par l'individuel groupé. Le parti d'aménagement et architectural devra respecter l'échelle et l'esprit du village.

Les logements seront préférentiellement traversants et orientés favorablement pour tirer parti des apports solaires.

### **Orientations relatives à la trame viaire**

L'opération devra prévoir un bouclage viaire en sens unique depuis la rue de Bitschhoffen vers la rue de la Liberté. La voie nouvelle devra permettre la desserte automobile interne du site et une place de retournement devra être prévue au cœur de l'opération.

Le stationnement devra être mutualisé via un parking collectif en cœur de projet.

Les espaces circulés et les espaces de stationnement devront rechercher au maximum la perméabilité des sols, en favorisant par exemple les revêtements stabilisés.

### **Orientations de mise en valeur de l'environnement et du paysage**

Le projet devra préserver au maximum les arbres, notamment fruitiers, qui sont situés sur le site et qui participent de la qualité paysagère et naturelle de cet espace en continuité avec les zones naturelles adjacentes.

Au sein du parking mutualisé, il sera exigé le maintien des arbres fruitiers existants voire la plantation de nouvelles espèces d'arbres de type feuillus. L'objectif est ainsi d'ombrager les espaces de stationnement et de leur donner une vocation paysagère, en lien avec les espaces naturels jouxtant l'opération à l'Est.

Le nouvel axe viaire devra également être paysager, au moyen par exemple d'alignements d'arbres fruitiers ou, à défaut, de bas-côtés enherbés.



# Kriegsheim

❖ Carte de localisation des OAP



# Kriegsheim 1 Secteur Sud

## ❖ Schéma d'aménagement du secteur



- |   |   |   |  |
|---|---|---|--|
|  | Habitat individuel diversifié           |  | Espace vert (jardin, verger, bosquet...) à créer |
|  | Accès principal au secteur              |  | Haie vive à plusieurs strates à créer            |
|  | Principe de chemin modes actifs à créer |  | Vue à préserver                                  |
|   |   |  | Périmètre d'OAP                                  |

## Kriegsheim 1 Secteur Sud

Le secteur d'urbanisation future s'inscrit en limite de commune, au contact de l'espace agricole. Sa superficie est de 1,1 hectare.

### **Orientations relatives à la structuration et programmation urbaine du secteur**

La nouvelle opération de logements prendra la forme d'habitat diversifié (individuel, maisons jumelles et/ou en bande, petits collectifs) et des typologies adaptées aux besoins des jeunes ménages.

Les logements pourront être doublement exposés, de préférence orientés nord-sud. Les constructions seront orientées et traitées de façon à optimiser les apports solaires.

### **Orientations relatives à la trame viaire**

Pour la nouvelle urbanisation, deux amorces sont prévues depuis la rue de la Source et le chemin d'exploitation reliant la rue des Prés. Un bouclage viaire devra être réalisé.

### **Orientations de mise en valeur de l'environnement et du paysage**

L'urbanisation future sera bordée d'une frange végétale sous forme de haies vives d'essences diversifiées et multi-strates situées en fond de parcelles afin d'assurer l'intimité des logements, favoriser l'intégration paysagère des nouvelles constructions. Ces végétaux ont vocation à favoriser la rétention des eaux de pluie et limiter les risques de coulées de boues qui seront gérés également par des mouvements de terre sur la frange sud de l'opération.

Les espaces de jardins privés seront plantés de végétaux variés et d'arbres.

Enfin, les écoulements superficiels provenant de l'amont seront pris en compte en les rétablissant en direction du cours d'eau au nord est.

# Kriegsheim 2 Secteur Nord

## ❖ Schéma d'aménagement du secteur



- |   |                               |   |  |
|---|-------------------------------|---|--|
|  | Habitat individuel diversifié |  | Espace vert (jardin, verger, bosquet...) à créer |
|  | Accès principal au secteur    |  | Haie vive à plusieurs strates à créer            |
|  | Périmètre d'OAP               |   |  |

## Kriegsheim 2 Secteur Nord

Le secteur d'urbanisation, situé en second rang d'un secteur de lotissements récents, présente une lisière avec l'espace agricole et bénéficie de vues sur le grand paysage. Sa superficie est de 0,4 hectare.

### **Orientations relatives à la structuration et programmation urbaine du secteur**

La nouvelle opération de logements prendra la forme d'habitat diversifié (individuel, maisons jumelles et/ou en bande, petits collectifs).

Les logements pourront être doublement exposés, de préférence orientés nord-sud. Les constructions seront orientées et traitées de façon à optimiser les apports solaires.

### **Orientations relatives à la trame viaire**

La nouvelle urbanisation est desservie par le prolongement de la rue des Vergers.

### **Orientations de mise en valeur de l'environnement et du paysage**

L'urbanisation future sera bordée d'une frange végétale sous forme de haies vives d'essences diversifiées et multi-strates afin de favoriser l'intégration paysagère des nouvelles constructions.

Les végétaux ont vocation à favoriser la rétention des eaux de pluie et limiter les risques de coulées de boue qui seront gérés également par des mouvements de terre sur la frange Nord de l'opération.

Les espaces de jardins privés seront plantés de végétaux variés et d'arbres.



# Mommenheim

❖ Carte de localisation des OAP



# Mommenheim 1 Secteur Nord- Ouest

## ❖ Schéma d'aménagement du secteur



	Habitat diversifié		Accès secteur
	Haie vive à plusieurs strates à créer		Voie existante
	Espace vert (jardin, verger, bosquet...) à créer		Principe de voie à créer
	Périmètre d'OAP		Principe de chemin modes actifs à créer

## Mommenheim 1 Secteur Nord-Ouest

Le secteur d'urbanisation, situé en second rang d'un secteur de lotissements récents, présente une lisière avec l'espace agricole et bénéficie de vues sur le grand paysage. Sa superficie est de 0,7 hectare.

### **Orientations relatives à la structuration et programmation urbaine du secteur**

Une mixité des formes urbaines sera recherchée par la nouvelle opération de logements.

Les logements seront préférentiellement traversants et orientés favorablement pour tirer parti des apports solaires.

### **Orientations relatives à la trame viaire**

Deux accès seront créés au nord-est et au sud-est de l'opération. La circulation sera réalisée de manière à permettre un bouclage de la rue des Alpes au sein de l'opération.

Le secteur sera ouvert sur les opérations voisines réalisées récemment via des cheminements modes actifs, lesquels permettent aussi la desserte des nouveaux logements. Le revêtement de sol de ces cheminements sera drainant, de type stabilisé.

### **Orientations de mise en valeur de l'environnement et du paysage**

Le stationnement sera réalisé sur des espaces non imperméabilisés, de pleine terre et/ou drainants.

En limite ouest du site, un espace de transition végétalisé permet de prendre en compte les aspects sanitaires d'éloignement des habitations avec les zones cultivées. Sur le côté sud, une même transition végétalisée permet, au-delà de son rôle écologique, d'assurer en limite de propriété l'intimité des logements et jardins privés.

Chaque logement sera doté d'un petit jardin végétalisé. Les éventuels toits-terrasse seront végétalisés.

## Mommenheim 2 Secteur rue des Vergers

### ❖ Schéma d'aménagement du secteur



	Habitat diversifié		Accès principal au secteur
	Haie vive à plusieurs strates à créer		Voie existante
	Haie vive existante à préserver		Principe de voie à créer
	Arbre à préserver		Principe de voie avec retournement à créer
	Périmètre d'OAP		Principe de chemin modes actifs à créer

## Mommenheim 2 Secteur rue des Vergers

Le secteur d'urbanisation est situé en limite nord d'urbanisation, au contact de l'espace agricole. Il est desservi par deux voies structurantes de la commune, la rue des Romains et la rue / chemin rural des Vergers. Sa superficie est de 1,7 hectare.

### **Orientations relatives à la structuration et programmation urbaine du secteur**

Une mixité des formes urbaines sera recherchée par la nouvelle opération de logements.

Les logements seront préférentiellement traversants et orientés favorablement pour tirer parti des apports solaires.

Les toitures seront de type traditionnel (pente de toit, matérialité et couleur terre cuite) de façon à s'intégrer au mieux au lotissement voisin rue des Vignes et dans le grand paysage en général.

### **Orientations relatives à la trame viaire**

Le secteur d'urbanisation est desservi de part et d'autre par la rue des Romains au nord-ouest et par la rue des Vergers au sud-est. Une voie interne traversante reliant ces deux rues permettra la desserte des futurs logements. Elle pourra être traitée en « zone de rencontres » pour favoriser une appropriation autre que celle de la voiture.

### **Orientations de mise en valeur de l'environnement et du paysage**

En lien avec la situation dans la zone de ceinture des prés-vergers des villages du territoire, plusieurs dispositions en lien avec la végétalisation du secteur sont attendues. Pour des raisons à la fois écologiques, de cadre de vie, d'intégration des constructions dans le grand paysage, la végétation existante (arbres à grand développement ou haies) devra dans la mesure du possible être conservée et devra être intégrée à l'opération. Les jardins privatifs seront végétalisés.

Le stationnement sera traité en revêtement drainant (de type terre-pierre ou pavés joint-gazon).

# Mommenheim 3 Secteur rue des Bleuets Nord

## ❖ Schéma d'aménagement du secteur



- |   |  |   |                                     |
|---|--|---|-------------------------------------|
|  | Habitat diversifié                               |  | Accès au stationnement sur parcelle |
|  | Espace vert (jardin, verger, bosquet...) à créer |  | Voie existante                      |
|  | Haie vive à plusieurs strates à créer            |  | Principe de voie à créer            |
|  | Principe de chemin modes actifs à créer          |  | Périmètre d'OAP                     |

## Mommenheim 3 Secteur rue des Bleuets Nord

Le secteur d'urbanisation est situé en limite nord d'urbanisation, au contact de l'espace agricole. Il est desservi par la voie est-ouest rue des Bleuets prolongée.

Sa superficie est de 0,6 hectare.

### **Orientations relatives à la structuration et programmation urbaine du secteur**

Une mixité des formes urbaines sera recherchée par la nouvelle opération de logements.

Les logements seront préférentiellement traversants et orientés favorablement pour tirer parti des apports solaires.

### **Orientations relatives à la trame viaire**

Les aires de stationnement seront d'accès direct et traversantes. Leur revêtement privilégiera des matériaux perméables.

Des cheminements modes actifs seront ouverts sur le quartier et permettront la desserte des logements.

### **Orientations de mise en valeur de l'environnement et du paysage**

L'urbanisation de ce secteur devra prévoir un aménagement paysager et végétalisé suffisamment dense afin notamment d'assurer le confort d'été des habitants.

# Mommenheim 4 Secteur rue des Bleuets Sud

## ❖ Schéma d'aménagement du secteur



	Habitat intermédiaire		Accès au stationnement sur parcelle
	Espace vert (jardin, verger, bosquet...) à créer		Voie existante
	Haie vive à plusieurs strates à créer		Principe de voie à créer
			Principe de chemin modes actifs à créer
			Périmètre d'OAP

## Mommenheim 4 Secteur rue des Bleuets Sud

Le secteur d'urbanisation est situé en limite nord d'urbanisation, au contact de l'espace agricole. Il est desservi par la voie nord-sud rue des Tulipes et par la voie est-ouest rue des Bleuets prolongée.

Sa superficie est de 0,7 hectare.

### **Orientations relatives à la structuration et programmation urbaine du secteur**

Une mixité des formes urbaines sera recherchée par la nouvelle opération de logements.

Les logements seront préférentiellement traversants et orientés favorablement pour tirer parti des apports solaires.

### **Orientations relatives à la trame viaire**

L'opération devra garantir un bouclage viaire entre la rue des Tulipes et la rue des Bleuets.

Les aires de stationnement seront d'accès direct et traversantes.

Des cheminements modes actifs seront ouverts sur le quartier et permettront la desserte des logements.

### **Orientations de mise en valeur de l'environnement et du paysage**

L'opération devra prévoir un aménagement paysager et végétalisé suffisamment dense afin d'assurer l'intégration des futures constructions et satisfaire au confort d'été des habitants. Le parti paysager devra également être contextualisé en lien avec la proximité immédiate du cimetière.



# Morschwiller

❖ Carte de localisation des OAP



# Morschwiller 1 Secteur Centre-Ouest

## ❖ Schéma d'aménagement du secteur



	Habitat individuel diversifié		Voie existante
	Façades à traiter qualitativement		Principe de voie à créer
	Espace ouvert à traiter en jardin végétalisé		Accès principal au secteur
	Alignement d'arbres à créer		Chemin modes actifs existant
	Stationnement mutualisé avec sol perméable		Périmètre d'OAP

## Morschwiller 1 Secteur Centre-Ouest

Le secteur d'urbanisation est situé en entrée ouest du bourg, en limite du centre ancien. Sa superficie est de 0,4 hectare.

### **Orientations relatives à la structuration et programmation urbaine du secteur**

La nouvelle opération prendra la forme d'habitat individuel diversifié, comprenant notamment des maisons compactes jumelles et/ou en bande.

Les logements seront préférentiellement traversants, orientés favorablement nord-sud ou est-ouest, pour tirer parti des apports solaires. Les toitures seront de type traditionnel (pente de toit, matérialité et couleur terre cuite) de façon à s'intégrer au mieux au centre ancien attenant.

### **Orientations relatives à la trame viaire**

Le secteur d'urbanisation est accessible par une voie centrale qui dessert d'un côté les logements et de l'autre, le parking mutualisé.

### **Orientations de mise en valeur de l'environnement et du paysage**

En lien avec la situation dans la zone de ceinture des prés-vergers des villages du territoire, plusieurs dispositions en lien avec la végétalisation du secteur sont attendues.

Les façades de l'opération exposées aux vues depuis la rue Principale sont traitées de façon qualitative. Les parties résiduelles de la partie nord sur la rue Principale sont traitées en « jardin de devant » végétalisé.

En lien avec le contexte environnant de vergers, des arbres d'alignement sont prévus le long de la voie centrale et sur l'aire de stationnement. Ce dernier présente un revêtement de sol drainant (de type mélange terre pierre / pavés joint-gazon). Les écoulements superficiels provenant de l'amont seront pris en compte et rétablis.

Les logements sont dotés de petits jardins végétalisés.

# Morschwiller 2 Secteur Sud

## ❖ Schéma d'aménagement du secteur



- |   |  |   |   |
|---|--|---|---|
|  | Habitat individuel diversifié                    |  | Voie existante                          |
|  | Espace vert (jardin, verger, bosquet...) à créer |  | Principe de voie à créer                |
|  | Arbre à grand développement à préserver          |  | Accès principal au secteur              |
|  | Haie vive à plusieurs strates à créer            |  | Accès au stationnement sur parcelle     |
|  | Périmètre d'OAP                                  |  | Chemin modes actifs existant            |
|   |  |  | Principe de chemin modes actifs à créer |

## Morschwiller 2 Secteur Sud

Le secteur d'urbanisation, desservi par une voie secondaire, est situé à l'articulation du centre ancien et de l'espace agricole au sud. Sa superficie est de 0,6 hectare.

### **Orientations relatives à la structuration et programmation urbaine du secteur**

La nouvelle opération prendra la forme d'habitat individuel diversifié, comprenant notamment des maisons compactes jumelles et/ou en bande.

Les logements seront implantés de façon à s'inscrire dans les lignes de force paysagères du centre ancien, à savoir une implantation développée nord-sud, avec façades en pignon traitées de façon qualitative sur la rue des Abeilles.

Les logements seront préférentiellement traversants, orientés favorablement est-ouest, et tireront parti des apports solaires. Les toitures seront de type traditionnel (pente de toit, matérialité et couleur terre cuite) afin de s'intégrer au mieux au centre ancien attenant.

### **Orientations relatives à la trame viaire**

Dans sa partie ouest, le secteur d'urbanisation est accessible par une voie en impasse qui dessert les logements. Celle-ci pourra être traitée en zone de rencontres de façon à favoriser d'autres usages que ceux de la voiture. Le principe d'un cheminement nord-sud dédié aux modes actifs, connecté au chemin d'exploitation existant au sud, sera intégré à l'aménagement.

La partie Est de l'opération sera desservie directement depuis la rue des Abeilles.

### **Orientations de mise en valeur de l'environnement et du paysage**

En lien avec la situation dans la zone de ceinture des prés-vergers des villages du territoire, plusieurs dispositions en lien avec la végétalisation du secteur sont attendues.

Hors emprises du bâti et voirie, l'opération donnera place, au maximum, à des espaces en pleine terre végétalisés, sous forme de jardins privés. Les arbres préexistants, notamment ceux présentant des cavités, seront préservés dans la mesure du possible, notamment ceux situés en bordure de voie en entrée de secteur, éléments paysagers valorisants à protéger.

Les surfaces de stationnement sur espace privé seront traitées en revêtement de sol drainant (de type mélange terre pierre / pavés joint-gazon). Les écoulements superficiels provenant de l'amont seront pris en compte et rétablis.

Les lisières ouest et sud avec le milieu agricole seront gérées à travers une végétalisation multi strate.

La probabilité de présence de milieux et espèces spécifiques sera prise en compte dans le cadre de mesures d'évitement, réduction et éventuellement compensation.



# Niedermodern

❖ Carte de localisation des OAP



# Niedermodern 1 Zones d'activités Sud

## ❖ Schéma d'aménagement du secteur



- |   |   |  |                                       |
|---|---|--|---------------------------------------|
|  | Accès principal au secteur              |  | Haie vive à plusieurs strates à créer |
|  | Voie existante                          |   | Alignement d'arbres à conserver       |
|  | Principe de chemin modes actifs à créer |  |                                       |

## Niedermodern 1 Zones d'activités Sud

Le secteur d'urbanisation future à vocation d'activités économiques, au sud-est de la commune, s'inscrit en entrée de ville, au sud de la voie ferrée et de la RD 919. Sa superficie est de 8,2 hectares.

### **Orientations relatives à la trame viaire**

L'accès principal du secteur se fera depuis l'Est, via une voie se greffant sur la rue de la Source qui dessert la zone d'activités déjà existante.

Afin de favoriser les modes actifs, une liaison douce piétons/cycles sera prévue à l'ouest du site, en direction du village via la rue de la Colline.

### **Orientations de mise en valeur de l'environnement et du paysage**

L'opération devra assurer une bonne intégration du bâti à la topographie en limitant les remodelages de terrains à la stricte nécessité technique.

Une attention particulière sera portée à la lutte contre les îlots de chaleur urbain.

Les espaces extérieurs seront préférentiellement aménagés en matériaux perméables afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

Une voie ferrée marque la limite nord du site ; cette dernière est doublée d'alignements d'arbres qu'il conviendra de préserver.

L'urbanisation future intégrera un traitement paysager de ces franges ouest et sud.

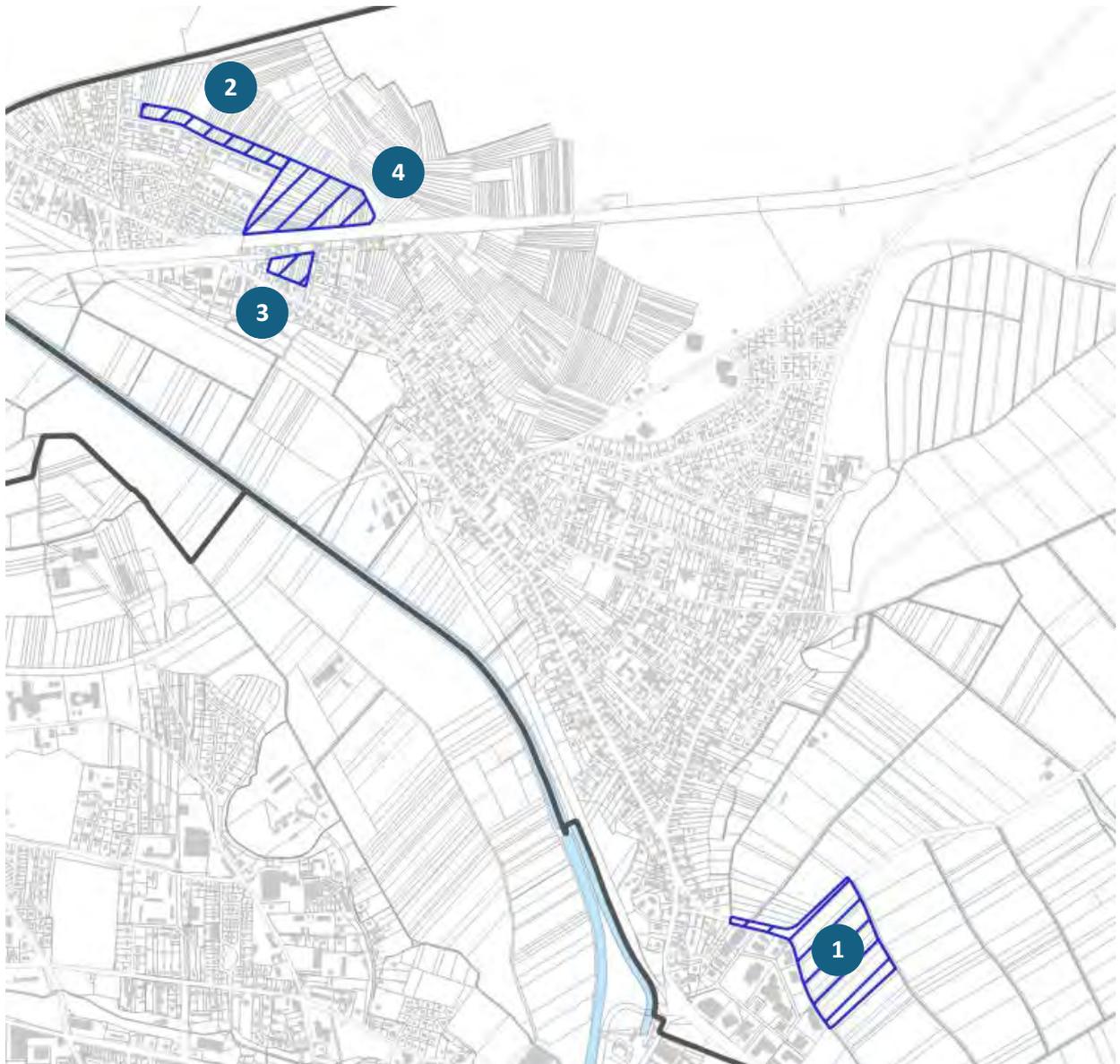
Ces lisières avec le milieu agricole seront gérées à travers des haies et/ou arbres à hautes tiges pour garantir l'insertion dans le grand paysage.

La voie de desserte interne et structurante du site sera accompagnée de plantations d'arbres.



# Oberhoffen-sur-Moder

❖ Carte de localisation des OAP



# Oberhoffen-sur-Moder 1 Secteur de la Werb

## ❖ Schéma d'aménagement du secteur



- |   |                                      |   |   |
|---|--------------------------------------|---|---|
|  | Accès principal au secteur           |  | Principe de chemin modes actifs à créer et chemin agricole existant à conserver |
|  | Principe de voie végétalisée à créer |  | Alignement de vergers à préserver et/ou à créer                                 |
|  | Principe de voie à créer             |  | Fossé existant à préserver  |
|  | Périmètre d'OAP                      |   |   |

## Oberhoffen-sur-Moder 1 Secteur de la Werb

Le secteur d'urbanisation à vocation d'activités économiques, en limite sud-est de la commune, s'inscrit dans la continuité d'une zone commerciale existante via la rue des Champs. Sa superficie est de 6,1 hectares.

Il se situe dans un périmètre éloigné de protection de captage d'eau potable ; une attention particulière sera ainsi portée à la gestion de l'eau sur ce site, en se référant à la réglementation en vigueur.

### **Orientations relatives à la trame viaire**

La desserte du secteur doit être raccordée à celle de la zone d'activités existante au sud. Un unique accès est possible à l'ouest, dans le prolongement de la rue des Champs et de la rue du Commerce. Les caractéristiques de la trame viaire permettent une urbanisation de part et d'autre. La rue du Commerce est également un accès pour les zones agricoles du Ried. C'est pourquoi, les chemins agricoles existants sont conservés

### **Orientations de mise en valeur de l'environnement et du paysage**

Une attention particulière sera portée à la lutte contre les îlots de chaleur urbain.

Les espaces extérieurs seront préférentiellement aménagés en matériaux perméables afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Les toitures plates seront préférentiellement végétalisées ou recouvertes d'une peinture réfléchissante.

Les alignements de vergers existants sur le site sont conservés et complétés pour assurer les déplacements de la faune (oiseaux et chiroptères), pour créer une lisière végétalisée de transition entre zone d'activités et milieu naturel au nord et à l'Est du site et pour végétaliser la voie créée en cœur de site.

La trame des fossés ou des petits cours d'eau existants est maintenue et préservée. Leurs fonctions paysagères, écologiques et hydrauliques sont conservées. On recherche leur intégration aux aménagements urbains, sous forme par exemple de dépendances de voie valorisées de façon paysagère, de supports de cœur d'îlot, de circulations douces et/ou comme partie intégrante d'un système d'assainissement pluvial.

## Oberhoffen-sur-Moder 2 Secteur rue des Pâquerettes

### ❖ Périmètre du secteur



## Oberhoffen-sur-Moder 2 Secteur rue des Pâquerettes

Ce secteur s'inscrit au nord-est de l'espace urbanisé de la commune, sur un linéaire en contact nord de la rue des Pâquerettes. Sa superficie est de 1,3 hectare.

### **Orientations relatives à la structuration et programmation urbaine du secteur**

La nouvelle opération prendra la forme d'habitat intermédiaire comprenant des maisons en bande et/ou jumelles.

Afin d'éviter un « effet barre », dans le cas des maisons en bande, des variations de distance d'implantation par rapport à la rue des Pâquerettes sont recherchées.

En outre, l'opération comporte au moins trois percées visuelles (espaces non bâtis, préférentiellement végétalisés) le long du côté nord de la rue des Pâquerettes ; ces percées se positionnent préférentiellement dans la continuité des rues existantes au sud de la rue des Pâquerettes : rues Ludwig Koenig, Emil Huhardeaux et des Coquelicots.

La hauteur des constructions ne pourra dépasser une hauteur hors tout de 7 mètres.

Les logements seront préférentiellement traversants.

Les constructions présenteront à la fois, et de façon équilibrée et mélangée, de toits en pente et des toits plats.

Ce site est identifié comme secteur de mixité sociale et devra à ce titre comporter une part minimale de 35 % de logements aidés.

### **Orientations relatives à la trame viaire**

L'accès du secteur se fera depuis la rue des Pâquerettes déjà existante et longeant le sud de l'opération.

### **Orientations de mise en valeur de l'environnement et du paysage**

Les espaces de jardins privés seront plantés de végétaux variés.

Des plantations en limite nord de l'opération devront assurer l'intégration paysagère de ce nouveau front bâti en recherchant différentes strates de végétalisation et des plantations d'arbres, préférentiellement à grand développement.

## Oberhoffen-sur-Moder 3 Secteur rue de la Gare

❖ Périmètre du secteur



## Oberhoffen-sur-Moder 3 Secteur rue de la Gare

Le secteur d'urbanisation s'inscrit dans la partie nord de la commune, au nord de la rue de la Gare et à l'Est de la rue de l'Avoine. La superficie du secteur d'urbanisation est de 0,6 hectare.

### **Orientations relatives à la structuration et programmation urbaine du secteur**

La nouvelle urbanisation sera à dominante d'habitat diversifié.

Les nouvelles constructions devront s'accorder au paysage urbain et architectural des tissus adjacents.

### **Orientations relatives à la trame viaire**

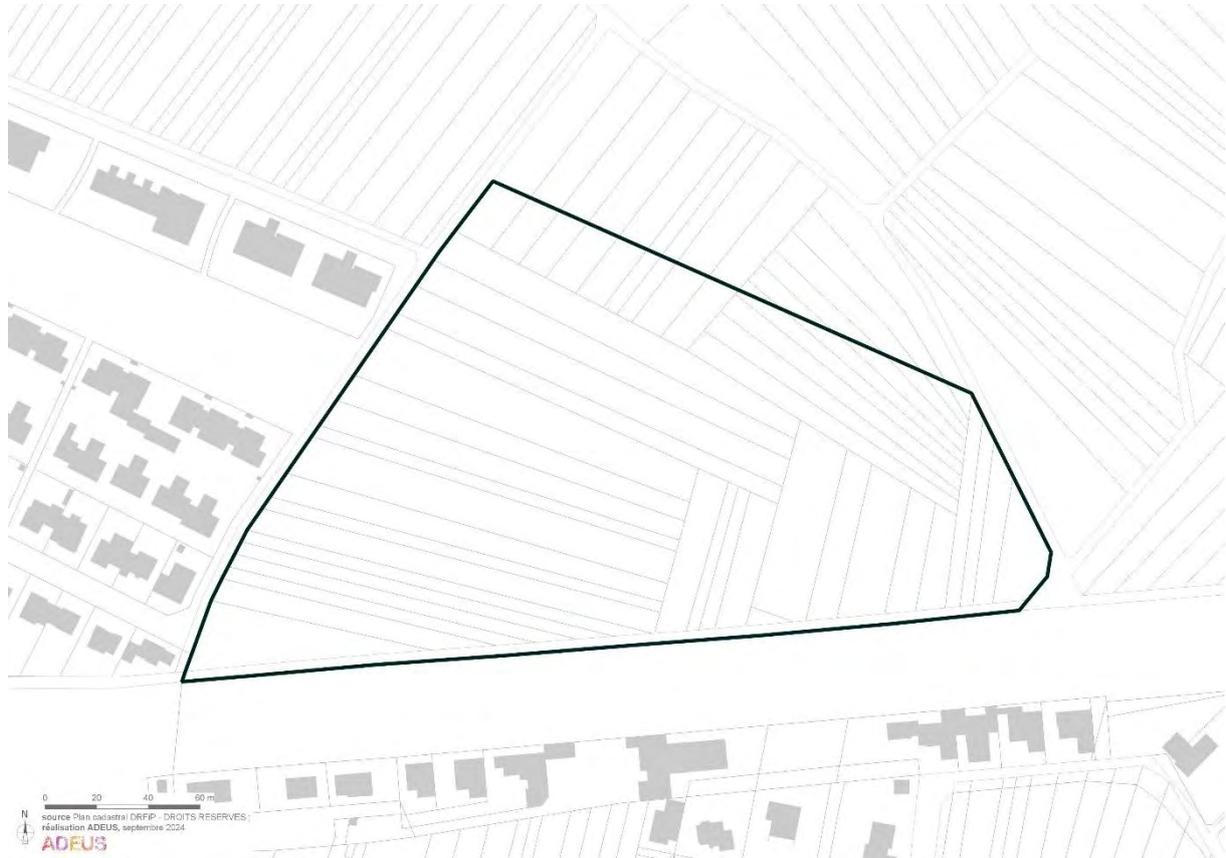
L'opération sera traversée par des liaisons en modes actifs.

### **Orientations de mise en valeur de l'environnement et du paysage**

Sur le plan environnemental, le secteur d'urbanisation future tiendra compte des sensibilités environnementales et intégrera des aménagements végétalisés.

## Oberhoffen-sur-Moder 4 Secteur Nord

### ❖ Périmètre du secteur



## Oberhoffen-sur-Moder 4 Secteur Nord

Le secteur d'urbanisation s'inscrit dans la partie nord de la commune, au nord de la voie ferrée et à l'Est des rues des Orchidées, Muguet et Pâquerettes. La superficie du secteur d'urbanisation est de 3,9 hectares.

### **Orientations relatives à la structuration et programmation urbaine du secteur**

La nouvelle urbanisation sera à dominante d'habitat diversifié.

Les nouvelles constructions devront s'accorder au paysage urbain et architectural des tissus adjacents.

### **Orientations relatives à la trame viaire**

L'opération sera traversée par des liaisons en modes actifs.

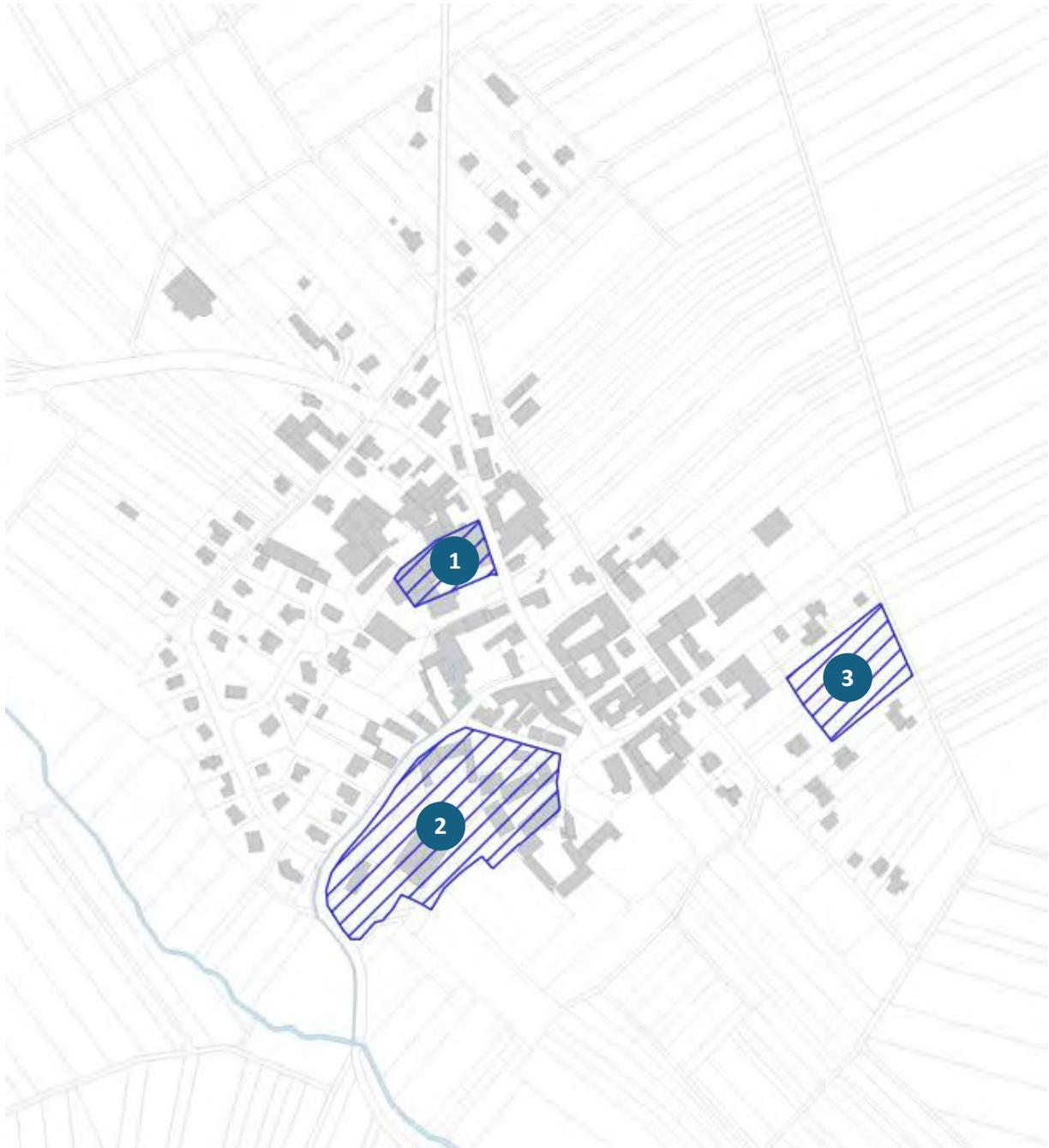
### **Orientations de mise en valeur de l'environnement et du paysage**

Sur le plan environnemental, le secteur d'urbanisation future tiendra compte des sensibilités environnementales et intégrera des aménagements végétalisés.



# Rottelsheim

❖ Carte de localisation des OAP



# Rottelsheim 1 Rue Principale

## ❖ Schéma d'aménagement du secteur



	Habitat individuel diversifié		Accès au stationnement sur parcelle
	Bâti discontinu à l'alignement (alternance plein/vide)		Principe de voie de desserte interne à créer
	Espace vert (jardin, verger, bosquet...) à créer		Voie existante
	Coeur d'îlot végétalisé à préserver à créer		Principe de chemin modes actif à créer
	Stationnement végétalisé		Périmètre d'OAP

## Rottelsheim 1 Rue Principale

Le secteur d'urbanisation future s'inscrit dans le cœur de la commune, très visible depuis la rue Principale, axe principal structurant du village. Sa superficie est de 0,2 hectare.

### **Orientations relatives à la structuration et programmation urbaine du secteur**

Les constructions futures, parties prenantes du centre ancien, seront composées de façon à se rapprocher au maximum des corps de fermes traditionnels, en respectant une organisation en « L » ou en « U », avec façades en pignon sur rue traitées de façon qualitative. Le futur front bâti rue Principale sera discontinu, avec une alternance de pleins et de vides.

La nouvelle opération de logements prendra la forme d'habitat intermédiaire.

Les logements seront traversants et orientés favorablement pour bénéficier de l'ensoleillement. La volumétrie générale des constructions sera analogue à celle des corps de fermes situés à proximité. Les toitures seront de type traditionnel (pente de toit, matérialité et couleur terre cuite) afin de favoriser l'intégration du nouveau bâti dans le centre ancien.

### **Orientations relatives à la trame viaire**

L'opération sera desservie, en limite nord de parcelle, par une voie interne depuis la rue Principale. Cette voie sera étroite, d'une seule chaussée pour s'intégrer au mieux au tissu urbain ancien. Dans la continuité de cette voie, un cheminement modes actifs permettra à terme de désenclaver l'impasse des Cerisiers et favoriser les déplacements piétons et à vélo au sein du village.

Le revêtement de l'aire de stationnement sera drainant (de type mélange terre pierre / pavés joint-gazon).

### **Orientations de mise en valeur de l'environnement et du paysage**

L'opération intégrera des espaces végétalisés sous forme de jardins privés attenants aux rez-de-chaussée des logements.

Au cours des opérations de démolition, les espèces spécifiques seront prises en compte (chiroptères, hirondelles...).

## Rottelsheim 2 Secteur rue de Brumath

### ❖ Schéma d'aménagement du secteur



- |   |   |   |  |
|---|---|---|--|
|  | Bâti ancien à conserver et/ou à reconstruire selon implantation et volumes similaires |  | Espace vert (jardin, verger, bosquet...) à créer |
|  | Dominante habitat individuel dense ou intermédiaire                                   |  | Espace arboré à préserver                        |
|  | Accès principal au secteur  |  | Espace paysager et arboré à aménager             |
|  | Principe de chemin modes actifs à créer   |  | Arbre à grand développement à préserver          |
|  | Périmètre d'OAP   |   |  |

## Rottelsheim 2 Secteur rue de Brumath

Le secteur d'urbanisation future s'inscrit en entrée Sud de la commune, rue de Brumath. Sa superficie est de 1,3 hectare.

### **Orientations relatives à la structuration et programmation urbaine du secteur**

Les constructions existantes seront maintenues autant que possible ou reconstruites dans les mêmes proportions (emprise au sol, hauteur, volume, ...).

Les nouvelles opérations prendront la forme d'habitat intermédiaire ou d'hébergement pour seniors.

Les logements seront préférentiellement traversants et orientés favorablement pour bénéficier de l'ensoleillement.

### **Orientations relatives à la trame viaire**

L'opération sera desservie, en limite nord du site, via la rue de Brumath.

Afin de favoriser les modes actifs, une liaison douce piétons/cycles traversera le site du nord au sud en direction de la place du Tilleul, lieu de centralité du village.

### **Orientations de mise en valeur de l'environnement et du paysage**

Le site de l'opération bénéficie d'une couronne végétalisée et boisée existante qu'il convient de maintenir, tout comme les deux arbres à grand développement au centre du site.

Des espaces paysagers et arborés seront créés en bordure Est du site pour venir compléter cet écrin végétal pour garantir l'insertion dans le grand paysage et pour le cadre de vie.

Des espaces de jardins viendront s'insérer entre les futures constructions de manière à assurer l'intimité des futures constructions.

# Rottelsheim 3 Rue du Faisan

## ❖ Schéma d'aménagement du secteur



- |   |  |  |  |
|---|--|--|--|
|  | Habitat individuel diversifié                    |  | Voie existante                             |
|  | Espace vert (jardin, verger, bosquet...) à créer |  | Principe de voie avec retournement à créer |
|  | Jardin de devant végétalisé à créer              |   | Accès principal au secteur                 |
|  | Alignement d'arbres à créer                      |   | Accès modes actifs                         |
|  | Haie vive à plusieurs strates à créer            |  |  |
|  | Périmètre d'OAP                                  |  |  |

## Rottelsheim 3 Rue du Faisan

Le secteur d'urbanisation future s'inscrit en second rang de la rue Principale / RD 176 et en limite Est d'urbanisation de la commune. Sa superficie est de 0,4 hectare.

### **Orientations relatives à la structuration et programmation urbaine du secteur**

La nouvelle opération de logements prendra la forme d'habitat individuel dense comprenant notamment des maisons jumelles et/ou en bande.

Les logements seront préférentiellement traversants, orientés nord-sud. Ils pourront s'organiser de préférence sur trois niveaux pour limiter leur emprise au sol.

### **Orientations relatives à la trame viaire**

L'accès principal se fera par l'ouest, depuis la rue des Houblons. La nouvelle voie, en impasse avec surface de retournement, desservira la future opération de logements de part et d'autre. Elle pourra être traitée en « zone de rencontres » pour favoriser la diversité des usages.

L'extrémité Est de la voie, débouchera, pour les modes actifs exclusivement, sur le chemin d'exploitation et l'espace agricole.

### **Orientations de mise en valeur de l'environnement et du paysage**

Plusieurs dispositions en lien avec la végétalisation du secteur sont attendues. La voie centrale sera agrémentée d'arbres d'alignement d'une part, et par les jardins de devant végétalisés attenants aux logements situés au nord-ouest de la voie d'autre part. L'ensemble de l'opération sera planté de haies d'essences diverses et multi strates afin de favoriser l'intégration paysagère de l'ensemble et d'assurer l'intimité des logements.

La lisière nord-est avec le milieu agricole sera gérée à travers ce type de haies pour garantir l'insertion dans le grand paysage, pour le cadre de vie des habitants.



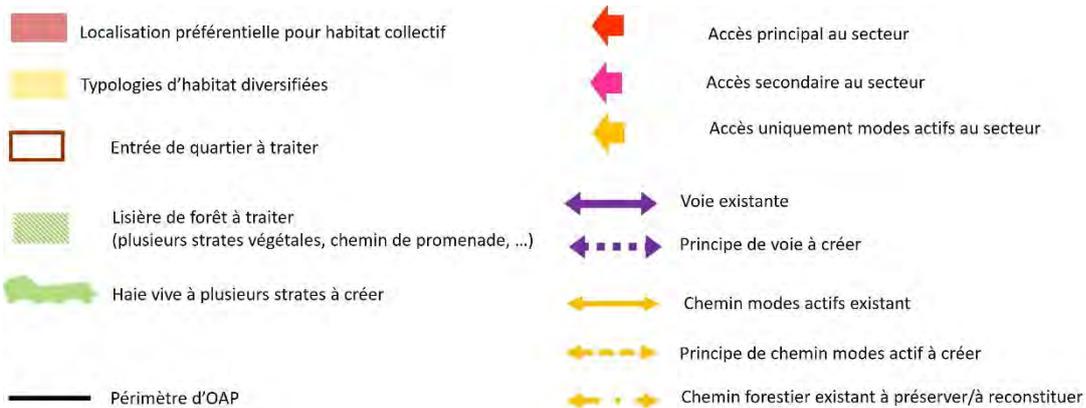
# Schweighouse-sur-Moder

❖ Carte de localisation des OAP



# Schweighouse-sur-Moder 1 Secteur route de Strasbourg

## ❖ Schéma d'aménagement du secteur



## Schweighouse-sur-Moder 1 Secteur route de Strasbourg

Le secteur d'urbanisation future s'inscrit dans l'espace forestier, au contact de deux entrées de ville, l'une à l'ouest par la route de Strasbourg, l'autre à l'Est par la rue du Faubourg. Sa superficie est de 6,3 hectares.

### **Orientations relatives à la structuration et programmation urbaine du secteur**

Le secteur d'urbanisation future accueillera une diversité de typologies de logements. Les logements collectifs seront localisés aux extrémités du site, directement accessibles par les entrées principales et secondaires. Le centre du secteur accueillera des typologies d'habitat diversifié.

Les opérations de plus de 8 logements devront comporter 25 % de logements aidés.

Le site sera aménagé en plusieurs phases d'ouverture à l'urbanisation.

### **Orientations relatives à la trame viaire**

Le secteur d'urbanisation future sera desservi par un accès secondaire depuis la rue des Charpentiers et deux accès principaux depuis la route de Strasbourg. Ces derniers seront connectés via un bouclage interne qui desservira les espaces de stationnement.

Le secteur à urbaniser tirera parti des nombreux cheminements modes actifs existants sur site et à proximité. Le chemin forestier existant orienté est-ouest, situé au nord du site, sera préservé ou reconstitué. La connexion aux sentiers forestiers sera assurée, tant à l'Est (sentier pédagogique, chemin Forlenweg) qu'à l'ouest (chemin dit du Batzendorfer Bergweg), tout comme celle donnant accès au centre-ville (rue Eisenbruch) et aux équipements publics (arrêt de bus Roselière, maison de retraite la Roselière, cimetière, ...). Enfin, le pourtour interne du secteur, majoritairement en lisière au contact de la forêt, est propice à l'aménagement d'un sentier de promenades pour les résidents, dont les enfants.

### **Orientations de mise en valeur de l'environnement et du paysage**

En lien avec la situation au sein de corridors importants de la trame verte, bleue et noire, l'urbanisation intégrera une présence végétale renforcée sous différentes formes. Le secteur d'urbanisation, situé dans un espace forestier, bénéficie d'un « préverdissement » de fait. Certains végétaux existants pourront être préservés pour assurer le paysagement de la future opération et l'ombrage nécessaire au confort d'été des habitants. Le maintien d'arbres à grand développement permettra par ailleurs de qualifier les entrées de ville et de favoriser l'intégration des nouvelles constructions. Il s'agira en particulier de préserver les arbres à cavité favorables aux chiroptères.

Des dispositions particulières seront prises au droit de la forêt où le bâti, en retrait, laissera place à une lisière qui sera plantée de façon adaptée assurant une transition étagée entre les espaces forestiers et l'espace urbanisé (multi strates, arbres, arbustes, buissons, herbes), dotée d'une ouverture raisonnée au public avec un sentier de promenades et d'aires de jeux et de récréation. Ces derniers seront localisés à distance des voitures pour optimiser leur qualité.

En limites parcellaires, les vis-à-vis avec les constructions voisines seront gérés par la plantation de haies vives favorables à la biodiversité, d'essences diverses et multi strates.

# Schweighouse-sur-Moder 2 Secteur Haslen

## ❖ Schéma d'aménagement du secteur



- |   |   |   |  |
|---|---|---|--|
|  | Localisation préférentielle pour habitat collectif                                    |  | Entrée de quartier à traiter             |
|  | Localisation préférentielle pour habitat individuel dense                             |  | Principe de voie à créer                 |
|  | Typologies d'habitat diversifiées   |  | Chemin modes actifs existant             |
|  | Lisière de forêt à traiter<br>(plusieurs strates végétales, chemin de promenade, ...) |  | Accès au secteur                         |
|  | Haie vive à plusieurs strates à créer   |  | Accès uniquement modes actifs au secteur |
|  | Mesures compensatoires du lotissement Sud<br>à prendre en compte                      |  | Périmètre d'OAP                          |

## Schweighouse-sur-Moder 2 Secteur Haslen

Le secteur d'urbanisation future s'inscrit en lisière directe de la forêt de Ohlungen, enclavé par une vaste zone pavillonnaire. Sa superficie est de 2,4 hectares.

### **Orientations relatives à la structuration et programmation urbaine du secteur**

Le secteur d'urbanisation future accueillera une diversité de typologies de logements. Les logements collectifs seront localisés sur la face Ouest du site, en front de forêt. L'habitat individuel dense sera localisé sur la face Nord du site. Le centre du secteur accueillera des typologies d'habitat diversifié.

Les opérations de plus de 8 logements devront comporter 25 % de logements aidés.

### **Orientations relatives à la trame viaire**

L'ensemble du secteur d'urbanisation future sera desservi par la rue Marie Curie située au sud.

Les accès dédiés aux modes actifs ont été privilégiés à l'ouest et au nord du site, sur les façades forestières, où sera organisée une connexion au réseau des sentiers existants dans le massif.

### **Orientations de mise en valeur de l'environnement et du paysage**

En lien avec la situation du site au sein d'un réservoir de biodiversité, l'urbanisation intégrera une présence végétale renforcée sous différentes formes et privilégiera la préservation de la végétation existante dans la composition de l'espace. Les enjeux de préservation de la Gagée ou encore les arbres à cavités seront spécifiquement pris en compte. Le pourtour de l'opération sera majoritairement planté de haies vives favorables à la biodiversité, d'essences diverses et multi strates, afin d'assurer l'intimité des logements en vis-à-vis et de favoriser de façon générale l'intégration paysagère de l'urbanisation future.

Des dispositions particulières seront prises au droit de la forêt où le bâti, en retrait, laissera place à une lisière qui sera plantée de façon adaptée, assurant une transition étagée entre les espaces forestiers et les espaces urbains (multi strates arbres, arbustes, buissons, herbes), et dotée d'une ouverture raisonnée au public avec un sentier de promenades, voire d'aires de jeux et de récréation. Cet espace sera consacré à éviter également la saulaie/aulnaie marécageuse à l'ouest du site. La roselière, au nord du site sera également préservée, tout comme les zones de compensation de la première tranche au sud-ouest.

La lisière nord avec le milieu agricole sera gérée à travers des haies vives pour garantir l'insertion paysagère des constructions.



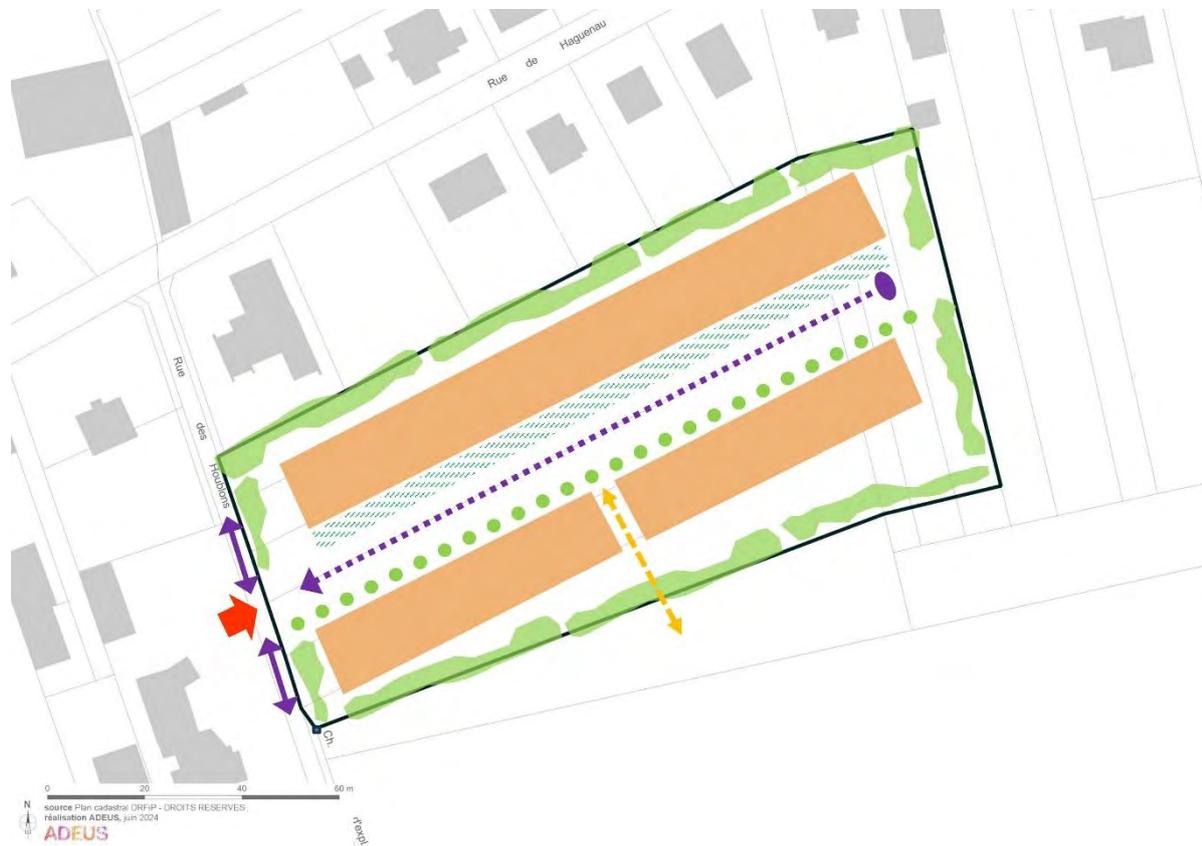
# Wintershouse

## ❖ Carte de localisation des OAP



# Wintershouse 1 Secteur rue des Houblons

## ❖ Schéma d'aménagement du secteur



 Habitat individuel diversifié

 Jardin de devant végétalisé à créer

 Voie existante

 Alignement d'arbres à créer

 Principe de voie à créer

 Haie vive à plusieurs strates à créer

 Principe de voie avec retournement à créer

 Principe de chemin modes actifs à créer

 Accès principal au secteur

## Wintershouse 1 Secteur rue des Houblons

Le secteur d'urbanisation future s'inscrit en limite sud de la partie urbanisée de la commune et en lisière avec la partie agricole. Sa superficie est de 1,1 hectare.

### **Orientations relatives à la structuration et programmation urbaine du secteur**

La nouvelle opération de logements prendra la forme d'habitat individuel dense comprenant notamment des maisons jumelles et/ou en bande.

Les logements seront préférentiellement traversants, orientés nord-sud.

### **Orientations relatives à la trame viaire**

Connectée à la rue des Houblons, la nouvelle voie en impasse, avec surface de retournement, dessert de part et d'autre la future opération de logements. L'extrémité Est de la voie devra rester ouverte pour une ouverture possible à terme (voirie et/ou chemin modes actifs). La voie pourra être traitée en « zone de rencontres » pour favoriser une appropriation par les riverains, autre que celle de la voiture.

Depuis cette voie centrale, une ouverture vers le sud est prévue pour les modes actifs.

### **Orientations de mise en valeur de l'environnement et du paysage**

En lien avec la situation dans la zone de ceinture des prés-vergers des villages du territoire, plusieurs dispositions en lien avec la végétalisation du secteur sont attendues. La voie centrale sera agrémentée d'arbres d'alignement d'une part, et par les jardins de devant végétalisés attenants aux logements situés au nord de la voie, d'autre part. L'ensemble de l'opération sera planté de haies d'essences diverses et multi strates afin de favoriser l'intégration paysagère de l'ensemble et d'assurer l'intimité des logements.

Sur l'ensemble du site, on cherchera à préserver, dans la mesure du possible, les arbres préexistants (essentiellement arbres fruitiers récents de vergers non traditionnels intensifs).

Les lisières sud et Est avec le milieu agricole seront gérées à travers ce type de haies vives pour garantir l'insertion paysagère et pour le cadre de vie des habitants.

