

4.2.5. OAP thématique Urbanisme durable et cadre de vie

DOSSIER ARRETE

Vu pour être annexé à la délibération du 15/05/2025

A Haguenau

Le 15/05/2025

Le Vice-Président



Jean-Lucien NETZER



A. CONTEXTE

La Ville de Haguenau souhaite garantir la qualité de l'espace et du cadre de vie de ses habitants jusqu'à l'échelle du logement. La qualité de l'habitat et de son environnement sera en effet décisive à l'avenir en termes d'attractivité du territoire, d'adaptation aux modes de vie, de réponse aux enjeux environnementaux, dont le dérèglement climatique, et pour maintenir le lien social.

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique a ainsi vocation à préciser les principes d'aménagement et de construction pour les opérations importantes (à partir de 6 logements ou de 350 m² de surface plancher) afin de garantir un urbanisme durable et un cadre de vie de qualité.

B. ORIENTATIONS RELATIVES A L'INSERTION PAYSAGERE

I. INSERTION DANS LE GRAND PAYSAGE

La Ville de Haguenau entend préserver la qualité des paysages, en particulier dans les secteurs sensibles de lisières qui marquent l'interface entre l'espace agro-naturel et le milieu urbain.

Plusieurs paramètres tels que la composition d'ensemble des nouvelles opérations, la matérialité et les couleurs du bâti, la présence végétale et les usages, ... peuvent conduire à une meilleure intégration des nouvelles constructions.

Parallèlement, l'intention est de mieux tirer parti des éléments de paysage au sein des opérations de construction.

1. PRISE EN COMPTE DU PAYSAGE EXISTANT

Les nouvelles opérations d'aménagement et de construction tirent parti (ouverture visuelle, localisation des espaces récréatifs, orientation des logements, ...) des aménités paysagères du site et les « mettent en scène » : mise en scène d'éléments naturels valorisants comme les cours d'eau, fossé, coulée verte, boisement, arbre à grand développement ou bâti à valeur patrimoniale.

2. AMENAGEMENT DES ESPACES DE LISIERES

Le front bâti en lisière n'est pas une résultante ; il fait l'objet d'une composition d'ensemble (silhouette, formes, matériaux, couleurs).

La lisière est plantée notamment d'arbres en pleine terre, à grand développement.

Pour les grandes opérations, l'espace linéaire de lisière est dédié prioritairement à des usages collectifs (par exemple : chemin de promenades avec bancs, jardins familiaux et/ou partagés, jeux d'enfants, ...). Ces espaces peuvent être intégrés au domaine public.

II. INSERTION URBAINE

La Ville de Haguenau entend préserver et améliorer la qualité du cadre de vie et ainsi l'attractivité de Haguenau. Cet objectif nécessite de maîtriser l'intégration des nouvelles opérations dans le paysage urbain existant. A ce titre, les nouvelles opérations d'aménagement et de constructions se doivent d'être conçues spécifiquement pour le contexte spatial dans lequel elles s'inscrivent, afin d'éviter des réponses standardisées et inadaptées et favoriser leur insertion urbaine. Un soin particulier est attendu sur les différents aspects qui contribuent à une intégration harmonieuse et équilibrée des futures constructions, notamment leur densité, le volume des bâtiments, leurs modes d'implantation, leurs modénatures, les aménagements paysagers et la densité végétale qui les accompagnent.

1. IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

Les formes urbaines des nouvelles opérations sont conçues sur mesure pour s'intégrer au mieux au tissu urbain, en cohérence avec les formes et gabarits avoisinants.

L'implantation du bâti est similaire aux implantations dominantes à proximité.

Les constructions nouvelles ne créent pas de ruptures d'échelles trop importantes avec les bâtiments voisins.

Le linéaire de façade ménage des percées visuelles et des passages, notamment lorsque l'opération jouxte un espace valorisant, naturel ou agricole.

2. DIVERSITE ARCHITECTURALE

L'individualisation des logements est favorisée par le traitement architectural et la diversité.

Les maisons jumelles (accollées par deux) sont privilégiées par rapport aux maisons en bande.

3. ASPECT EXTERIEUR

Les parties des opérations d'aménagements et de constructions les plus visibles depuis l'espace public (angle de rues, fond de perspective de rue, rez-de-chaussée sur rue, ...) sont particulièrement soignées. Dans un contexte urbain où les toits pentus sont majoritaires, les nouvelles opérations intègrent des toits pentus, éventuellement partiellement.

La 5ème façade (surface de toiture) est traitée de façon noble. Les toits pentus sont revêtus d'un matériau esthétique et pérenne (tuiles terre cuite, zinc, ...). Les toits terrasse sont traités de préférence en tant qu'espaces habités. Dans le cas contraire, ils sont majoritairement végétalisés et les éventuelles installations techniques sont intégrées (panneaux solaires, gaines, conduits d'évacuation, ...) ou situées dans des espaces avec peu de visibilité.

4. MATERIAUX ET COULEURS

L'utilisation de matériaux biosourcés est privilégiée (matérialités naturelles).

Les couleurs des matériaux naturels et les tonalités chaudes sont privilégiées pour la teinte des façades.

C. ORIENTATIONS RELATIVES A LA PRESENCE VEGETALE ET A LA BIODIVERSITE

Au-delà de la réponse quantitative, la Ville de Haguenau souhaite renforcer le caractère qualitatif des espaces verts réalisés dans le cadre des nouvelles opérations. La végétation, composante fondamentale des milieux habités, permet de répondre à de multiples enjeux : les enjeux environnementaux de biodiversité et de lutte contre le dérèglement climatique, l'enjeu de la qualité du cadre de vie en réponse à une forte demande de nature en ville. Les espaces verts améliorent aussi la santé physique et mentale des habitants, tout en améliorant le « vivre ensemble » en tant qu'espaces de convivialité et de sociabilité accessibles à tous.

Tous ces services rendus par la végétation nécessitent une exigence quant à la façon dont sera assurée sa pérennité.

1. UNE DEMARCHE DE QUALITE GLOBALE

Les toitures terrasse sont majoritairement végétalisées notamment en cas de co-visibilités.

La complémentarité des plantations hautes tiges entre espace public et espace privé est recherchée pour les opérations d'aménagement d'ensemble afin de répondre à l'objectif de confort d'été. Les choix proposés intègrent les enjeux de gestion ultérieure.

L'aménagement des espaces verts est réalisé au fur et à mesure du développement urbain des opérations d'aménagement et de construction et en constitue un élément structurant du projet finalisé.

2. EN FAVEUR DE LA BIODIVERSITE

A leur échelle et dans la mesure du possible, les espaces verts de l'opération contribuent à l'amélioration du fonctionnement écologique du territoire et à renforcer la trame verte. Une conception continue des espaces verts joue en faveur de cet objectif, notamment dans le traitement des clôtures.

3. PLANTATIONS

Les arbres existants sont conservés dans la mesure du possible et intégrés à l'opération. Ils font l'objet de mesures de protection visant à garantir leur intégrité durant le développement urbain des opérations d'aménagement et de construction.

La végétalisation est guidée par le principe de compensation des arbres coupés et d'un arbre par logement. La végétation est à la fois dense, diversifiée et d'essences adaptées aux conditions climatiques actuelles et futures.

Pour chaque opération d'aménagement et de construction, trois strates végétales herbacée, arbustive, arborée, sont mises en œuvre, ainsi que des plantes grimpantes développées sur les façades

Les plantations comprennent notamment des arbres à grand développement, de feuilles caduques, d'une certaine envergure en phase plantation. Leur localisation et emplacement sont adaptés à leur forme adulte.

Les essences végétales retenues sont économes en eau d'arrosage et puisent directement dans la nappe (cf. liste d'essences en annexe).

Le cas échéant, les lisières non bâties entre espaces publics et privés et également entre espaces privés, sont prioritairement plantées d'arbres en pleine terre ou de strate arbustive en cas de plantation sur dalle, afin de participer à l'intégration des projets dans leur environnement et à limiter les vis-à-vis.

Les plantations d'arbres doivent suivre les instructions du schéma de préconisation de plantation en annexe du présent document.

4. USAGE DES ESPACES VERTS

L'aménagement des espaces verts doit répondre à des usages variés et évolutifs : promenades, parcours de santé, espace de rencontres, jardins partagés (par exemple : jardin de plantes aromatiques), jardins familiaux, ...

D. ORIENTATIONS RELATIVES A LA PLACE DE LA VOITURE ET DU VELO

Bien que la mobilité par usage de la voiture reste prédominante sur la commune de Haguenau, la collectivité souhaite que la voiture trouve sa juste place au sein des opérations dans une logique d'équilibre vis-à-vis d'autres formes de mobilité et usages. Elle veillera notamment à la sécurisation et au confort des déplacements piétons et à l'accessibilité des espaces publics et privés pour les personnes à mobilité réduite.

1. LIMITATION DE L'EMPRISE DE LA VOITURE

Les parkings habitants et/ou visiteurs, ainsi que les entrées/sorties de parkings collectifs, sont localisés dans les parties peu habitées de l'opération d'aménagement et de construction.

Sur l'espace privé collectif, la voiture est mise à distance des espaces domestiques situés au rez-de-chaussée et des entrées d'immeubles.

Les places de stationnement en surface sont mutualisées.

Pour les opérations d'aménagement et de construction dans lesquelles les logements ne sont pas dotés de cellier ou de cave, les box de stationnement en sous-sol sont ouverts (sans porte) afin de garantir leur fonction de stationnement.

Les aires de stationnement sont plantées avec des arbres à grand développement de feuilles caduques. Leur revêtement est perméable et partiellement végétalisé (de type dalles-gazon).

L'univers technique de la voiture (glissières, barrières de contrôle d'accès, ...) est limité ou à défaut intégré.

Une place ou plusieurs places de stationnement sont équipées d'une borne de recharge pour véhicule électrique.

2. CONFORT POUR L'USAGE DU VELO

Les parkings à vélos sont traités comme des espaces nobles, voire comme des éléments architecturaux à part entière. Ils sont adaptés à divers types de cycles (dont vélo-cargo, vélo électrique, ...), pratiques d'usage (facilement accessibles depuis l'entrée du bâtiment, de plain-pied, d'ouverture facile avec une seule porte à franchir, ...), avenants (éclairés naturellement, vitrés), confortables (largeur de circulation, distance entre arceaux), sécurisés (arceaux, caméras de vidéo-surveillance, ...), équipés (espace de réparation, borne de rechargement électrique, ...).

E. ORIENTATIONS RELATIVES A L'HABITABILITE ET LA QUALITE D'USAGE

La Ville de Haguenau souhaite répondre à la diversité des besoins du territoire et de ses habitants en matière de logements. Les orientations énoncées s'inscrivent dans la continuité des politiques de l'habitat à l'œuvre sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Haguenau comme par exemple, la diversité des statuts d'occupation (accession, social, ...), la diversité des tailles de logements ou de types de bâtiments (collectif, intermédiaire, individuel). Au-delà de ces principes acquis, les orientations se concentrent sur d'autres aspects qui font leviers pour une meilleure qualité de l'habitat.

1. INTIMITE DES LOGEMENTS

L'intimité des logements situés en rez-de-chaussée est assurée par un dispositif spécifique (par exemple : surélévation des rez-de-chaussée, recul significatif par rapport aux espaces de passages, traitement en duplex, véranda, jardin privatif, écran végétal, ...).

Aucun logement ne donne sur une entrée/sortie de parking souterrain, ni directement sur une aire de stationnement collectif.

2. ESPACES COMMUNS

Sous réserve du respect des contraintes réglementaires, les opérations de logements comprennent des espaces communs de nouvelle génération, sous forme d'espaces partagés et autogérés par les habitants (par exemple : buanderie, atelier de bricolage, chambre d'amis, salle commune, jardin potager, ...).

Les espaces communs seront traités de façon à assurer l'intimité des logements situés en rez-de-chaussée par l'intermédiaire de dispositifs végétalisés.

3. AGENCEMENT

Sauf impératifs techniques avérés, chaque logement dispose d'un espace privatif extérieur (balcon, loggia, terrasse, jardin, ...) suffisamment dimensionné pour permettre des usages domestiques confortables.

L'agencement des logements est flexible et une certaine évolution dans le temps est possible, et répondre aux évolutions des modes d'habiter.

F. ORIENTATIONS RELATIVES A LA GESTION DES RESSOURCES

La Ville de Haguenau s'est engagée à réduire l'impact environnemental sur son territoire. Cette préoccupation se traduit à plusieurs échelles. D'une part, par la réduction de l'étalement urbain et une meilleure gestion de la ressource foncière dans les années à venir, d'autre part, à l'échelle des opérations d'aménagement et de construction et particulièrement dans le domaine du logement où les marges de progression sont considérables. Ces bonnes pratiques répondent de plus en plus aux aspirations des futurs habitants.

1. APPROCHE « CIRCULAIRE »

Certains éléments existants sur le site (bâtiments, clôtures, végétaux, ...) pourront être conservés pour leur valeur (patrimoniale, de mémoire collective, environnementale, paysagère, ...). Ils pourront aussi être préservés en raison de leur bon état et parce qu'ils sont porteurs « d'énergie grise ». La programmation sera conçue spécifiquement pour tirer parti au mieux des qualités du bâtiment conservé.

2. MAITRISE DE LA CONSOMMATION ENERGETIQUE

L'utilisation de matériaux locaux (brique, bois), biosourcés (bois et fibre de bois, chanvre, paille, ...), renouvelables et/ou recyclés et recyclables est privilégiée.

Les bâtiments sont sobres sur le plan de leur consommation énergétique.

Pour leur fonctionnement, les bâtiments utilisent une part significative d'énergies renouvelables (bois, biométhane, solaire, réseau de chaleur...).

L'épaisseur des bâtiments est limitée afin de favoriser la lumière naturelle.

Sauf impératifs techniques, aucun logement n'est mono-orienté au nord.

L'utilisation de matériaux sains et écologiques est privilégiée.

3. APPROCHE BIOCLIMATIQUE

Les apports solaires et l'éclairage naturel sont optimisés via de larges ouvertures.

Le confort d'été est assuré naturellement, via des dispositifs bioclimatiques autant que de possible

Au-delà de deux pièces, les logements présentent plusieurs orientations, de préférence traversantes pour une meilleure ventilation en période estivale.

4. GESTION DES EAUX PLUVIALES

La perméabilité du sol et/ou le traitement de l'eau à la parcelle sont favorisés tout comme l'intégration aux aménagements de noues comme élément d'agrément et d'animation des espaces paysagers.

Sauf impératifs techniques, une partie des eaux de pluie est récupérée dans des citernes à des fins domestiques (arrosage, buanderie, chasses d'eau).

5. GESTION DES DECHETS

Les opérations privilégient un espace dédié au compostage collectif avec mode de gestion prédéfini.

ANNEXE : LISTE D'ESSENCES VEGETALES A PRIORISER

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Période de floraison	Type biologique	Risques sanitaires	Toxicité
<i>Acer campestre</i> L., 1753	Érable champêtre	avril-mai	Arbre		
<i>Acer platanoides</i> L., 1753	Érable plane	mars-mai	Arbre		
<i>Acer pseudoplatanus</i> L., 1753	Érable sycomore	février-mars	Arbre		Fort pour les chevaux
<i>Betula pendula</i> Roth, 1788	Bouleau verruqueux	mars-mai	Arbre		
<i>Carpinus betulus</i> L., 1753	Charme	mars-mai	Arbre		
<i>Clematis vitalba</i> L., 1753	Clématite vigne blanche	juin-octobre	Liane	Flavescence Dorée	Faible
<i>Cornus sanguinea</i> L., 1753	Cornouiller sanguin	mai-juillet	Arbrisseau		Faible
<i>Corylus avellana</i> L., 1753	Noisetier	janvier-mai	Arbrisseau	Flavescence Dorée	
<i>Crataegus laevigata</i> (Poir.) DC., 1825	Aubépine à deux styles	avril-juin	Arbrisseau	Feu Bactérien	
<i>Crataegus monogyna</i> Jacq., 1775	Aubépine monogyne	avril-juin	Arbuste / Arbrisseau	Feu Bactérien	
<i>Euonymus europaeus</i> L., 1753	Fusain d'Europe	avril-juin	Arbuste		Fort
<i>Fagus sylvatica</i> L., 1753	Hêtre	avril-mai	Arbre		
<i>Frangula alnus</i> Mill., 1768	Bourdaïne	avril-juin	Arbuste		Moyen
<i>Hedera helix</i> L., 1753	Lierre	août-octobre	Liane		Fort
<i>Ilex aquifolium</i> L., 1753	Houx	mai-juin	Arbuste		Moyen
<i>Juniperus communis</i> L., 1753	Genévrier commun	mars-juin	Arbrisseau		
<i>Ligustrum vulgare</i> L., 1753	Troène	avril-juillet	Arbuste		Moyen
<i>Malus sylvestris</i> Mill., 1768	Pommier sauvage	mars-juin	Arbre		
<i>Populus tremula</i> L., 1753	Tremble	février-avril	Arbre		
<i>Prunus avium</i> (L.) L., 1755	Merisier	mars-mai	Arbre	Sharka	
<i>Prunus spinosa</i> L., 1753	Prunellier	mars-mai	Arbuste	Sharka	
<i>Pyrus communis</i> subsp. <i>pyraster</i> (L.) Ehrh., 1753	Poirier sauvage	avril-mai	Arbre		
<i>Quercus petraea</i> Liebl., 1784	Chêne sessile	mai	Arbre		Moyen pour chevaux
<i>Quercus robur</i> L., 1753	Chêne pédonculé	avril-mai	Arbre		Moyen pour chevaux
<i>Rhamnus cathartica</i> L., 1753	Nerprun purgatif	mai-juillet	Arbuste		Faible
<i>Rosa arvensis</i> Huds., 1762	Rosier des champs	juin-juillet	Arbuste		
<i>Rosa subsect. Caninae</i> (Inclus <i>Rosa canina</i> agg.)	Rosier des chiens	mai-juillet	Arbrisseau		
<i>Salix alba</i> L., 1753	Saule blanc	mars-mai	Arbre		
<i>Salix caprea</i> L., 1753	Saule marsault	février-mai	Arbuste		
<i>Salix fragilis</i> L., 1753	Saule cassant	mars-mai	Arbre		
<i>Salix purpurea</i> L., 1753	Saule pourpre	mars-mai	Arbuste		
<i>Sambucus nigra</i> L., 1753	Sureau noir	juin-juillet	Arbuste		
<i>Sambucus racemosa</i> L., 1753	Sureau à grappes	avril-mai	Arbuste		
<i>Sorbus aria</i> (L.) Crantz, 1763	Alisier blanc	avril-juin	Arbre		
<i>Sorbus torminalis</i> (L.) Crantz, 1763	Alisier torminal	avril-mai	Arbre		
<i>Tilia cordata</i> Mill., 1768	Tilleul à petites feuilles	juin-juillet	Arbre		
<i>Tilia platyphyllos</i> Scop., 1771	Tilleul à grandes feuilles	mai-juillet	Arbre		

<i>Alnus glutinosa</i> (L.) Gaertn., 1790	Aulne glutineux	mars-avril	Arbre	Flavescence Dorée	
<i>Alnus incana</i> (L.) Moench, 1794	Aulne blanc	janvier-avril	Arbre	Flavescence Dorée	
<i>Berberis vulgaris</i> L., 1753	Epine-vinette	avril-juillet	Arbrisseau	Rouille du blé	
<i>Betula pubescens</i> Ehrh., 1791	Bouleau pubescent	avril-juin	Arbre		
<i>Cornus mas</i> L., 1753	Cornouiller mâle	mars-avril	Arbuste/Arbrisseau		
<i>Crataegus germanica</i> (L.) Kuntze, 1891	Néflier	avril-juin	Arbuste	Feu Bactérien	
<i>Cytisus scoparius</i> (L.) Link, 1822	Genêt à balais	avril-juillet	Arbrisseau		
<i>Fraxinus excelsior</i> L., 1753	Frêne commun	février-juin	Arbre	Chalarose	
<i>Hippophae rhamnoides</i> L., 1753	Argousier	avril-mai	Arbuste		
<i>Humulus lupulus</i> L., 1753	Houblon	juillet-septembre	Liane		
<i>Laburnum anagyroides</i> Medik., 1787	Cytise	avril-juin	Arbuste		Fort
<i>Lonicera nigra</i> L., 1753	Camérisier noir	avril-juillet	Arbuste		
<i>Lonicera periclymenum</i> L., 1753	Chèvrefeuille des bois	juin-septembre	Liane		Moyen
<i>Lonicera xylosteum</i> L., 1753	Camérisier des haies	mai-juin	Arbuste		Fort
<i>Populus alba</i> L., 1753	Peuplier blanc	février-avril	Arbre		
<i>Populus nigra</i> L., 1753	Peuplier noir	mars-avril	Arbre		
<i>Prunus mahaleb</i> L., 1753	Cerisier de Sainte-Lucie	mars-juin	Arbuste	Sharka	
<i>Prunus padus</i> L., 1753	Ceriser à grappes	mars-juin	Arbuste	Sharka	
<i>Ribes rubrum</i> L., 1753	Groseiller rouge	mars-juin	Arbrisseau		
<i>Rosa subsect. Rubiginosa</i> (incl. <i>Rosa</i> kl. agrestis)	Rosier rouillé	mai-juillet	Arbrisseau		
<i>Salix aurita</i> L., 1753	Saule à oreillettes	mars-mai	Arbuste		
<i>Salix cinerea</i> L., 1753	Saule cendré	février-mai	Arbuste		
<i>Salix triandra</i> L., 1753	Saule à trois étamines	mars-mai	Arbuste		
<i>Salix viminalis</i> L., 1753	Saule des vanniers	mars-mai	Arbuste		
<i>Solanum dulcamara</i> L., 1753	Morelle douce-amère	mai-août	Liane		Fort
<i>Sorbus aucuparia</i> L., 1753	Sorbier des oiseaux	avril-juin	Arbre		
<i>Sorbus domestica</i> L., 1753	Cormier	avril-juin	Arbre		
<i>Sorbus mougeotii</i> Soy.-Will. & Godr., 1858	Alisier de Mougeot	avril-juin	Arbre		
<i>Taxus baccata</i> L., 1753	If commun	février-avril	Arbre		Fort
<i>Ulmus glabra</i> Huds., 1762	Orme des montagnes	mars-mai	Arbre		
<i>Ulmus laevis</i> Pall., 1784	Orme lisse	mars-avril	Arbre		
<i>Ulmus minor</i> Mill., 1768	Orme champêtre	mars-mai	Arbre		
<i>Viburnum lantana</i> L., 1753	Viorne lantane	mai-juin	Arbuste		Faible
<i>Viburnum opulus</i> L., 1753	Viorne obier	mai-juin	Arbuste		Faible