



# PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

**MUTTERSOLTZ**

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Révision du POS en PLU le 28/03/2019

### MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU

MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 04 juillet 2023,

A Muttersholtz,  
le 04 juillet 2023

Le Maire,  
Patrick BARBIER

Le Maire  
Patrick BARBIER



Atelier **[inSitu]**  
1 place Saint-Antoine  
67200 Strasbourg

 **atip**

Agence Territoriale d'Ingénierie Publique  
TERRITOIRE SUD 53 rue de Sélestat

67210 OBERNAI



# Table des matières

Préambule	5	
Rappel des principaux textes réglementaires	7	
<b>Présentation Générale</b>	<b>9</b>	
<b>I</b>	<b>SECTEUR n°1 : Le site "Gartfeld"</b>	<b>11</b>
I. 1	Orientation d'aménagement	11
I. 2	Programmation	13
<b>II</b>	<b>SECTEUR n°2 : Le site "Iris Nord"</b>	<b>15</b>
II. 1	Orientation d'aménagement	15
II. 2	Programmation	17
II. 3	Échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone	18
<b>III</b>	<b>SECTEUR n°3 : Le site "Iris Sud"</b>	<b>19</b>
III. 1	Orientation d'aménagement	19
III. 2	Programmation	21
III. 3	Échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone	23

---

<b>IV</b>	<b>SECTEUR n°4 : Le site "Coeur d'îlot Dadelsen"</b>	<b>25</b>
IV. 1	Orientation d'aménagement	25
IV. 2	Programmation	27
<b>V</b>	<b>SECTEUR n°5 : Le site "rue des Écureuils-Langert"</b>	<b>29</b>
V. 1	Orientation d'aménagement	29
V. 2	Programmation	31
V. 3	Échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone	32
<b>VI</b>	<b>SECTEUR n°6 : Le site "Jardins"</b>	<b>33</b>
VI. 1	Orientation d'aménagement	33
VI. 2	Programmation	35
VI. 3	Échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone	36

# Préambule

---

Le présent dossier regroupe dans un même cahier l'ensemble des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU.

Le document présente l'ensemble des sites ou secteurs où des OAP sont réalisées. De cette manière, il permet d'offrir un aperçu exact de l'ensemble des contraintes d'aménagement et de programmation sur le ban communal.

Il convient également de préciser que les illustrations sont à considérer avant tout comme des outils d'aide à la réflexion et à la concertation.

De plus, les éléments présentés dans les OAP ne permettent en aucun cas de s'affranchir des études de conception urbaine, qu'il s'agira de réaliser le moment venu dans le cadre d'une mission de maîtrise d'oeuvre. Mais c'est justement au moment de l'engagement de celle-ci que ces esquisses se révéleront comme un support précieux, autour duquel l'ensemble des parties prenantes du projet (collectivité, maîtrise d'ouvrage urbaine, équipe de maîtrise d'oeuvre, opérateurs immobiliers, riverains ...) pourront se positionner concrètement, affiner leurs propositions et engager un dialogue efficace.



## Rappel des principaux textes réglementaires

---

### **Article L.151-6 du Code de l'Urbanisme :**

*"Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

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

**... et...**

### **Article L.151-7 du Code de l'Urbanisme :**

*"Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

- 1. Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*
- 2. Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
- 3. Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
- 4. Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
- 5. Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- 6. Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36."*



# Présentation Générale

La commune, intégrée dans la première couronne de Sélestat, voit sa population augmenter "de fait" de manière très importante.

La commune se fixe l'objectif de maîtriser sa croissance de population sur la base d'environ **2.400 habitants d'ici 15 ans...**

Pour atteindre l'objectif démographique de la commune, et en tenant compte de la diminution prévisionnelle de la taille des ménages à Muttersholtz, il convient de réaliser environ **230 logements d'ici 15 ans.**

Parallèlement la commune souhaite limiter la consommation de l'espace et l'étalement urbain notamment par une utilisation accrue de son potentiel intramuros<sup>1</sup>.

Pour ce faire la commune de Muttersholtz dispose de **5,4** hectares urbanisables, **inclus dans l'enveloppe urbaine du village**, réparti en 4 zones 1AU :

- la zone **1AU**, au Sud de la rue de Wittisheim, en entrée Est du Village, ayant une superficie d'environ **1,7** hectare (1) au lieu-dit "**Gartfeld**",
- la zone **1AU**, dite "**Iris Nord**", au Nord de la rue des Iris, ayant une superficie d'environ **2** hectares (2).
- le site dit "**Iris Sud**", au Sud de la Rue des Iris, pour sa partie "habitat" ayant une superficie d'environ **0,9** hectares (3),
- et le site dit "**Coeur d'ilot Dadelsen**", à l'Ouest de la rue Dadelsen, ayant une superficie d'environ **0,8** hectares (4),

<sup>1</sup> Dans ce cas l'intramuros est à comprendre au sens "*dans l'enceinte des murs*", c'est à dire inclus dans le périmètre urbanisé du village. La notion "d'intramuros" ne signifie pas que les zones à urbaniser ne soient pas considérées comme étant des extensions du village au sens du SCOT de Sélestat et sa Région. En effet, les secteurs "Iris Nord" et "Gartfeld" sont considérés comme des extensions villageoises ainsi qu'une partie du secteur "Iris Sud"



**Secteurs à urbaniser faisant l'objet d'OAP**

De plus, afin de garantir la qualité des aménagements, en cohérence avec les objectifs communaux, 2 autres sites font également l'objet d'OAP.

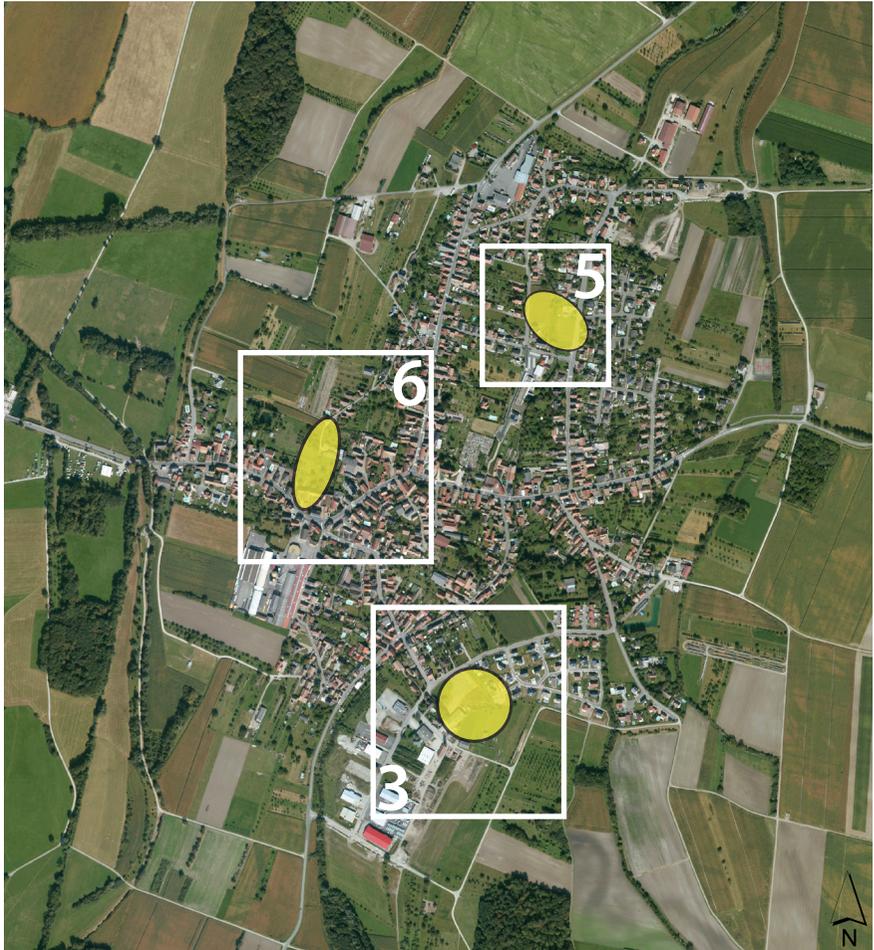
En effet, en plus des zones 1AU précédentes, les sites suivants font également l'objet de prescriptions spécifiques :

- le site dit "*Iris Sud*", au Sud de la Rue des Iris, pour sa partie "activité" ayant une superficie d'environ 1 hectare (3),
- **et** le site dit "*rue des Écureuils-Langert*", à l'Est de la rue des Écureuils, ayant une superficie d'environ **0,4** hectares (5),
- **et les sites dits "*Jardin*", le long de la rue des Jardins, ayant une superficie cumulée d'environ **0,7** hectares (6).**

Notons que le site "Iris Sud" (3) fait l'objet d'une OAP commune entre sa partie habitat (1AU) et activité (UX), afin d'assurer une cohérence dans l'aménagement du secteur et une bonne gestion de l'interface entre habitat et activités.

D'une manière générale, et afin d'atteindre son objectif démographique, la commune de Muttersholtz souhaite continuer à diversifier son offre de logements sur l'ensemble des secteurs devant être urbanisés et travailler sur des densités supérieures à celles pratiquées auparavant en mettant notamment l'accent sur le logement intermédiaire et collectif.

**Note : la présence potentielle de pollution sur le site "Iris Sud" doit nécessairement faire l'objet d'une expertise préalable à tout aménagement des sites. En cas de pollution avérée, toutes les mesures devront être prises, conformément aux réglementations en vigueur, afin de réduire les risques pour les usagers.**



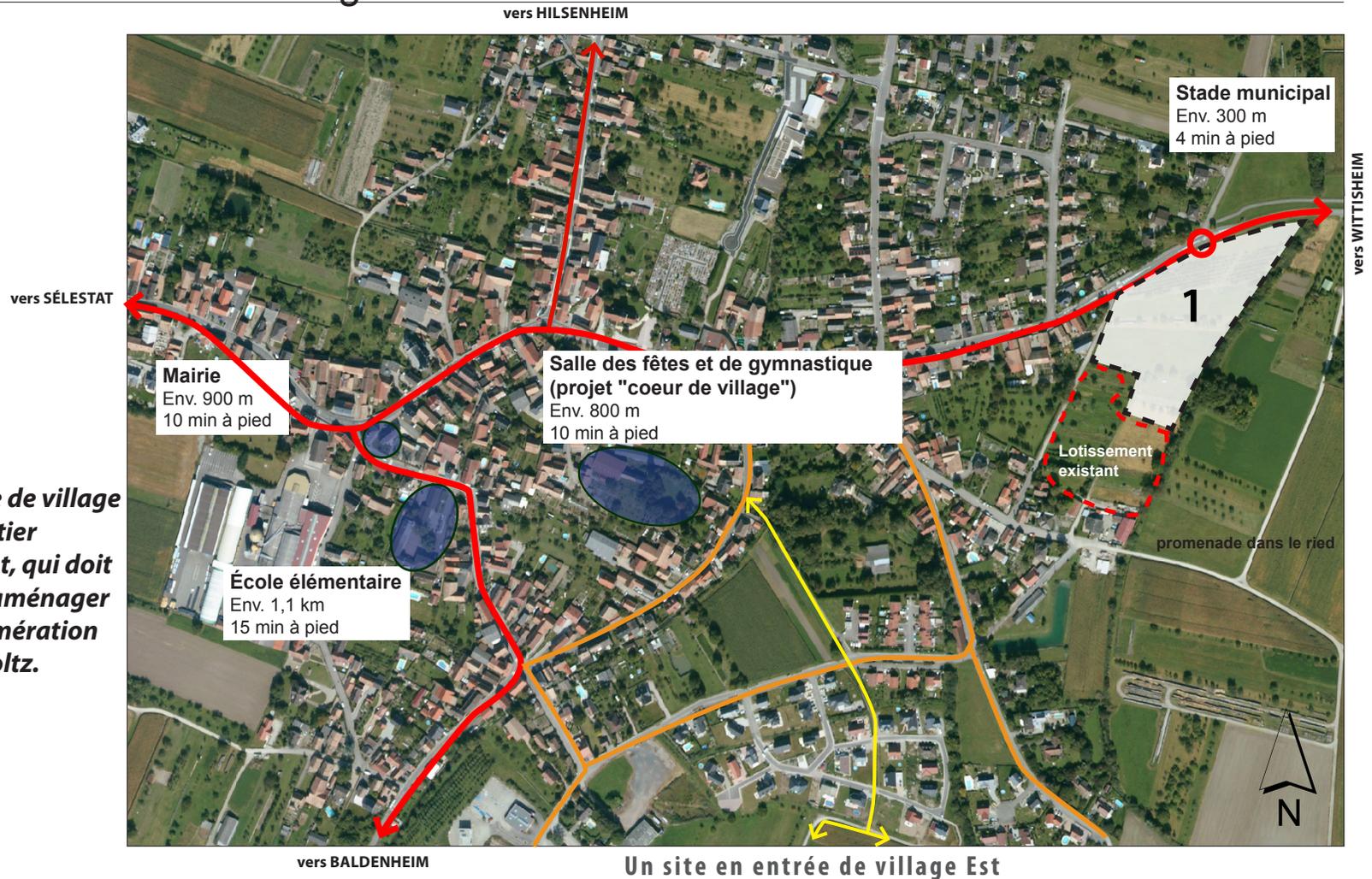
Secteurs urbanisés (zones "U" du PLU) faisant l'objet d'OAP

# I SECTEUR n°1 : Le site "Gartfeld"

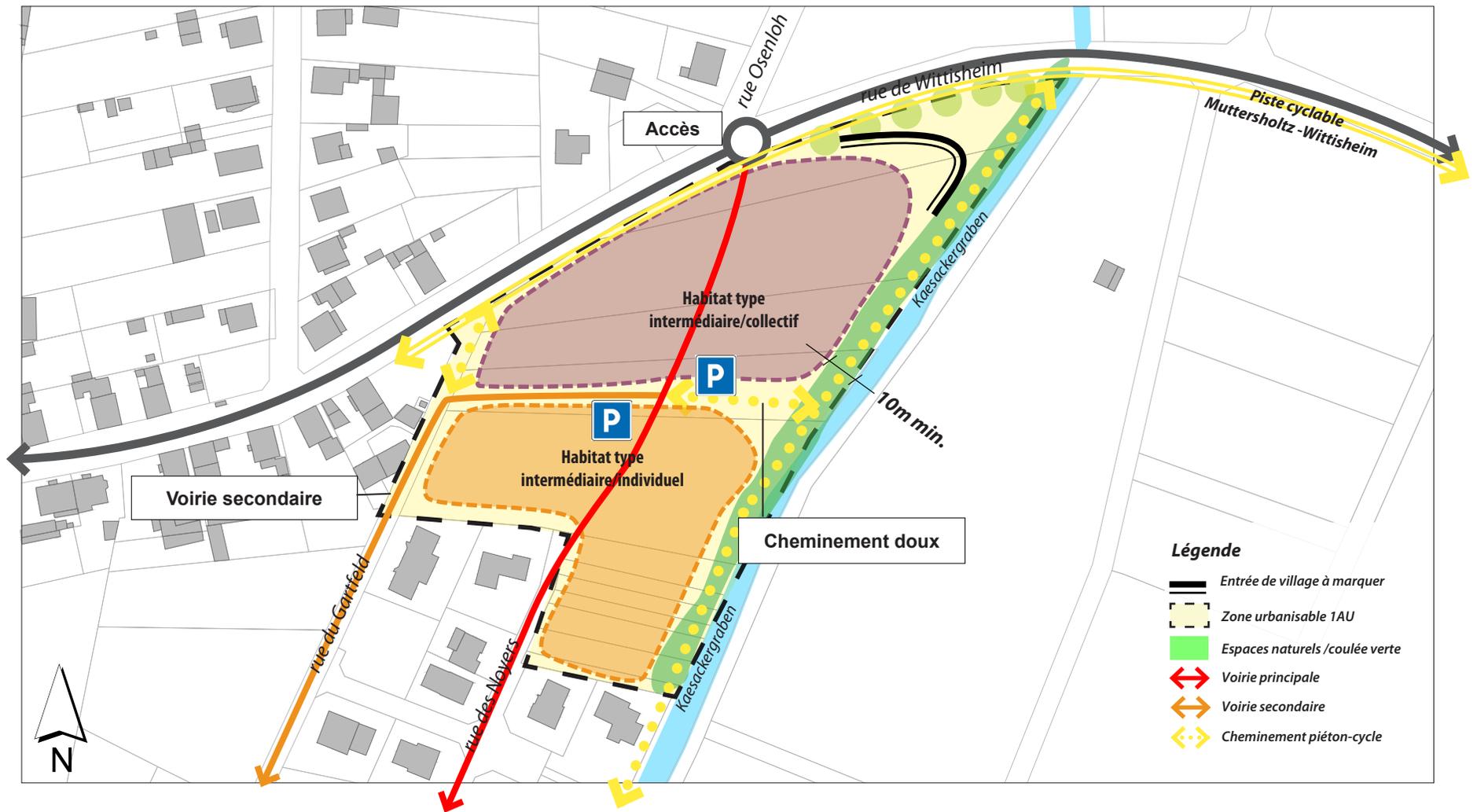
## I. 1 Orientation d'aménagement

**Un site en entrée de village Est, sur l'axe routier majeur Est-Ouest, qui doit permettre de réaménager l'entrée d'agglomération Est de Muttersholtz.**

**Site : env. 1,7 ha**



## Principes d'aménagement



## I. 2 Programmation

L'aménagement du site devra répondre aux critères suivants :

- Créer un quartier d'habitat, dans la continuité du quartier d'habitat existant au Sud.
- Éviter les ruptures de niveaux trop importantes entre les parcelles existantes et celles du projet.
- Aménager une entrée de village depuis la rue de Wittisheim, côté Est. En effet, l'aménagement nouveau doit permettre d'améliorer l'entrée de village Est de Muttersholtz.
- Organiser un aménagement paysager, à l'angle Nord-Est du site, marquant l'entrée de village.
- Soigner les façades des constructions en entrée de village et particulièrement à l'angle Nord-Est du site.
- L'opération devra éviter tout débordement du stationnement le long de la rue de Wittisheim.
- **Un accès unique sur la rue de Wittisheim** sera autorisé, afin que l'ensemble de la circulation arrive sur le nouveau giratoire prévu au niveau de l'intersection rue de Wittisheim-rue Osenloh.
- **Aucune liaison automobile** entre la rue du Gartfeld et la rue de Wittisheim ne sera autorisée. Toutefois, **une continuité piétons-cycles est possible**.
- **Un espace vert public**, d'une emprise minimum de **10 mètres, compté depuis les berges hautes**, sera à prévoir **en limite Est**, le long du fossé dit du "*Kaesackergraben*". Il pourra servir de lieu d'agrément et devra proposer une transition visuelle entre les parcelles urbanisées et l'espace naturel et agricole.
- Seuls des accès privatifs piétons seront autorisés vers l'Est, le long du "*Kaesackergraben*".
- Par leurs gabarits et une organisation en bouclage ou en impasse, les voiries secondaires seront aménagées sur le principe de "voies partagées" afin de favoriser les mobilités douces, piétons et cycles et de réduire la vitesse de circulation automobile.
- Le traitement de ces voiries vise à leur conférer un caractère d'espace public de proximité et de "cour urbaine".
- Un espace intermédiaire de transition, entre l'entrée des logements et l'espace de la rue, sera à prévoir.
- **Une continuité piétons-cycles** le long du "*Kaesackergraben*" d'une emprise minimum de **2 mètres** est à prévoir. De même, les autres cheminements doux, auront une largeur minimale de **2,00 mètres** dégagés de tous obstacles.
- Les stationnements seront, en règle générale, aménagés :
  - sur parcelle privées,
  - en "poches" de stationnement, en dehors des terrains à bâtir, en quantité suffisante pour prendre en compte le stationnement non résidentiel.
- La part d'habitat pavillonnaire (maisons individuelles non accolées) ne devra pas dépasser **40%** du nombre de logements construits dans le secteur.
- Une densité minimale de **35** logements par hectare est à respecter<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Les densités sont considérées comme étant des densités "brutes", incluant les espaces publics. Les grandes emprises foncières destinées à des constructions d'intérêt collectif sont décomptées de la superficie du secteur à aménager.

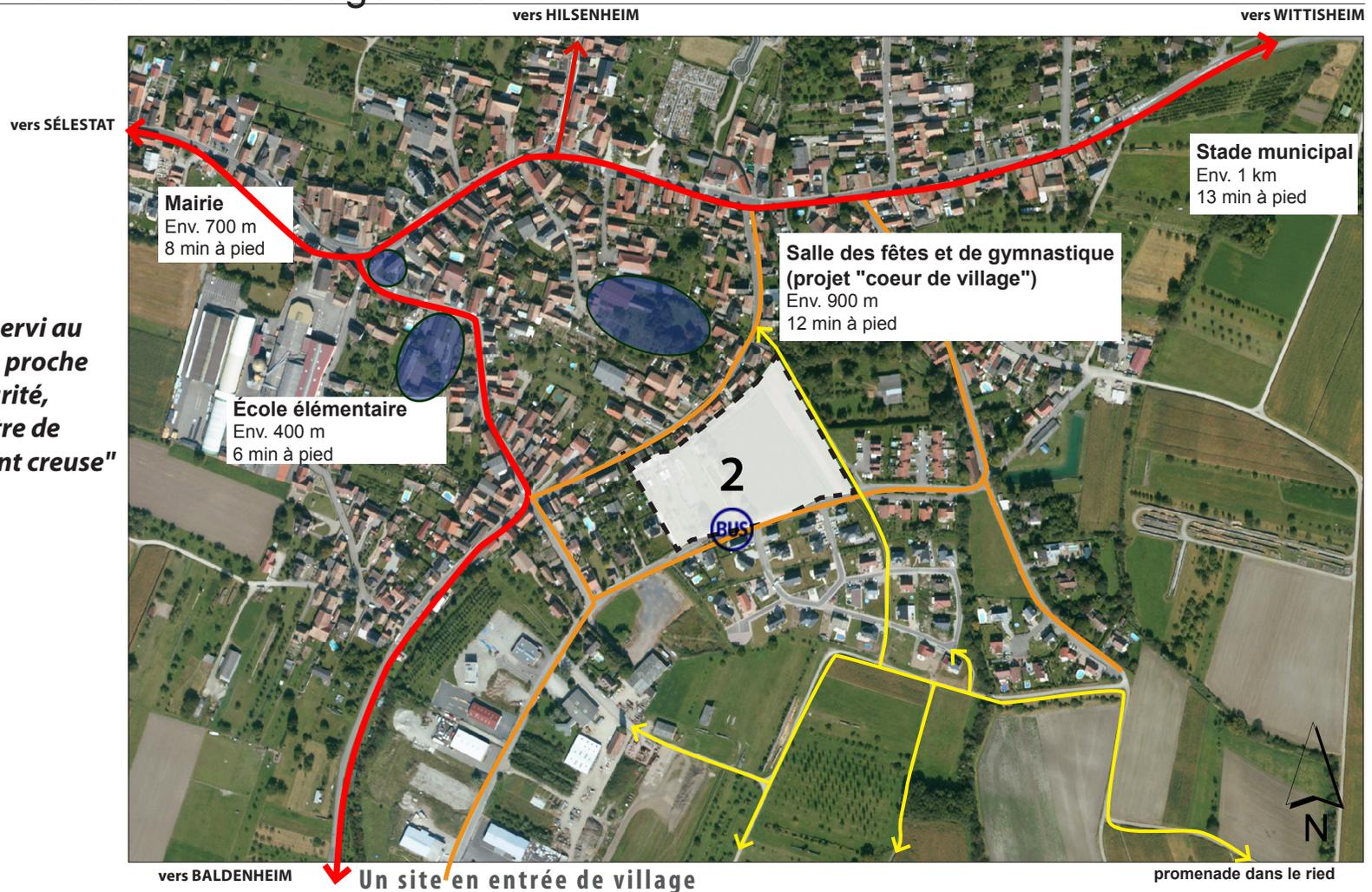


## II SECTEUR n°2 : Le site "Iris Nord"

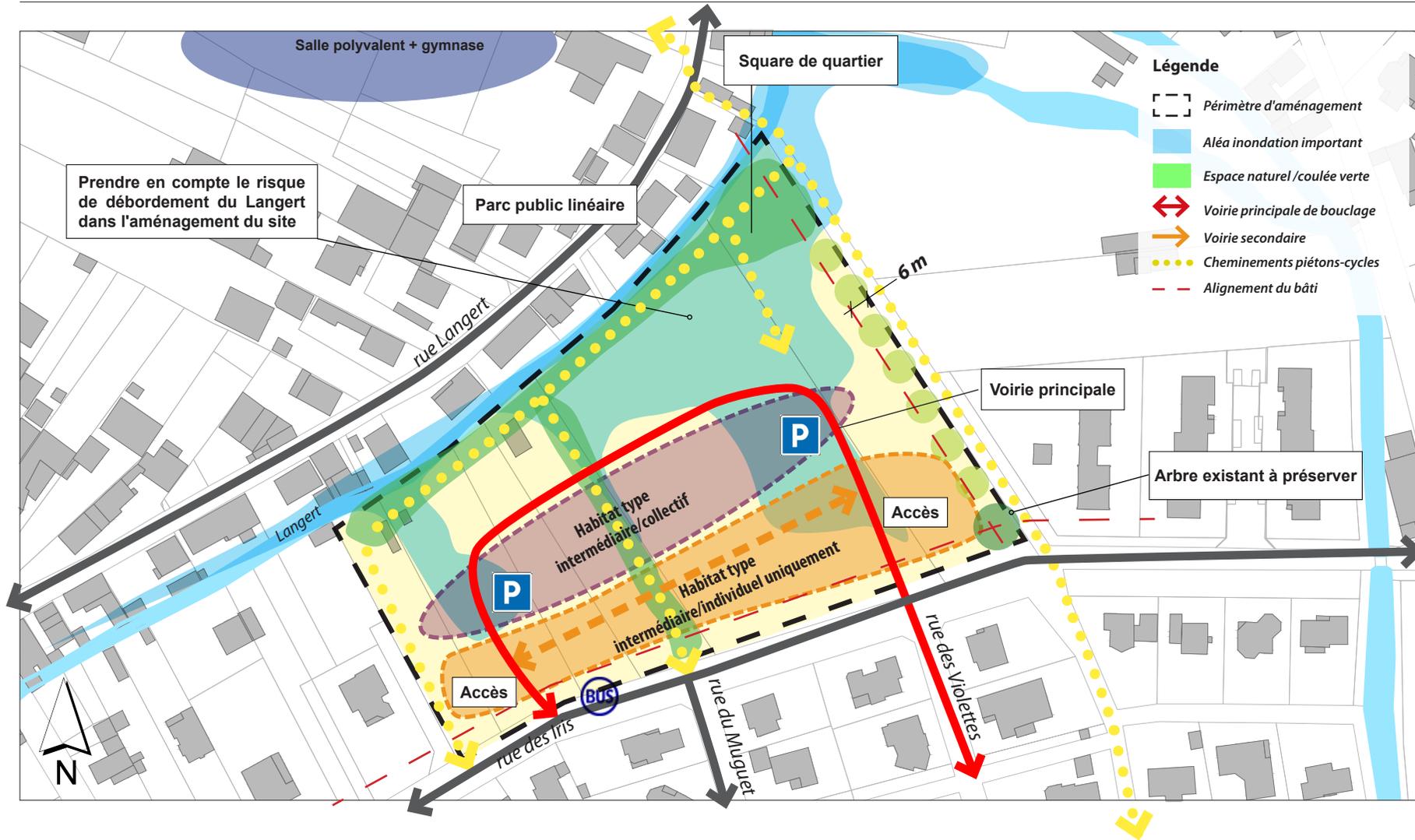
### II. 1 Orientation d'aménagement

*Un site bien desservi au coeur du village, proche des lieux de polarité, qui doit permettre de combler une "dent creuse" de Muttersholtz.*

*Site : env. 2 ha*



## Principes d'aménagement



## II. 2 Programmation

L'aménagement du site devra répondre aux critères suivants :

- Une frange végétale au Nord du site, le long du Langert complétera la logique communale de trame verte et bleue.
- Assurer un bouclage de voirie sur la rue des Iris. Des voiries secondaires peuvent se brancher sur la voie principale. L'opération sera raccordée au réseau de voiries communal sur la rue des Iris. La voie principale du projet fera **une boucle sur la rue des Iris**, avec un accès faisant **face à la rue des Violettes**.
- Un aménagement de la voie principale en impasse n'est pas possible, à moins d'être temporaire (en cas de phasage de l'opération par exemple).
- Les voiries secondaires seront aménagées sur le principe de "voies partagées" afin de favoriser les mobilités douces, piétons et cycles et de réduire la vitesse de circulation automobile.
- Si nécessaire **des accès directs pourront être réalisés sur la rue des Iris**.
- **Respecter le même alignement** que les constructions existantes au Sud de la rue des Iris.
- Les éléments paysagers existants devront, si possible, être intégrés dans l'aménagement et plus particulièrement : la bande boisée située au centre du site, les berges du Langert au Nord et l'itinéraire cyclable en limite Est.
- **Les berges du Langert feront l'objet d'un aménagement de type "parc linéaire"**, ouvert au public afin de proposer à tous les habitants de profiter de ce cours d'eau remarquable.
- L'opération devra éviter tout débordement du stationnement le long de la rue des Iris.
- Il conviendra de **tenir compte de l'arrêt de bus**, attendant au site sur la rue des Iris, **dans la composition du projet urbain**.
- Des cheminements piétons-cycles seront réalisés pour traverser le site de façon transversale depuis la rue des Iris vers le Langert.
- Les cheminements doux, dégagés de tous obstacles, auront une largeur minimale de **2,00 mètres**.
- En limite Est le cheminement, qui débouche sur la rue du Langert, sera doublé d'une bande plantée de **6 mètres** d'emprise minimum (cheminement compris).
- Les façades des constructions, le long de la rue des Iris devront former un alignement architectural cohérent.
- Les constructions les plus hautes seront localisées en retrait de la rue des Iris, dans la partie centrale du site afin que le maximum d'habitants puissent profiter de la vue vers le Langert.
- Les stationnements seront, en règle générale, aménagés :
  - sur parcelle privées,
  - en "poches" de stationnement, en dehors des terrains à bâtir, en quantité suffisante, pour prendre en compte le stationnement non résidentiel.
- La part d'habitat pavillonnaire (maisons individuelles non accolées) ne devra pas dépasser **40%** du nombre de logements construits dans le secteur.
- Une densité moyenne minimale de **35** logements par hectare est à respecter<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Les densités sont considérées comme étant des densités "brutes", incluant les espaces publics. Les grandes emprises foncières destinées à des constructions d'intérêt collectif sont décomptées de la superficie du secteur à aménager.

## II. 3 Échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone

---

Le niveau actuel du niveau d'aléa du risque d'inondation interdit aujourd'hui toute urbanisation cohérente de la zone. En effet, seul les terrains soumis à un aléas faible à moyen pourraient être urbanisés.

Afin de garantir une urbanisation optimum de la zone, l'aménagement de ce secteur ne sera permis qu'à la condition que le risque inondation soit considéré comme acceptable et compatible avec une occupation à vocation principale d'habitat du site.

A ce titre, une "étude de danger", menée sur la digue de l'III, pourra éventuellement aboutir à minorer le risque inondation sur la commune.

### III SECTEUR n°3 : Le site "Iris Sud"

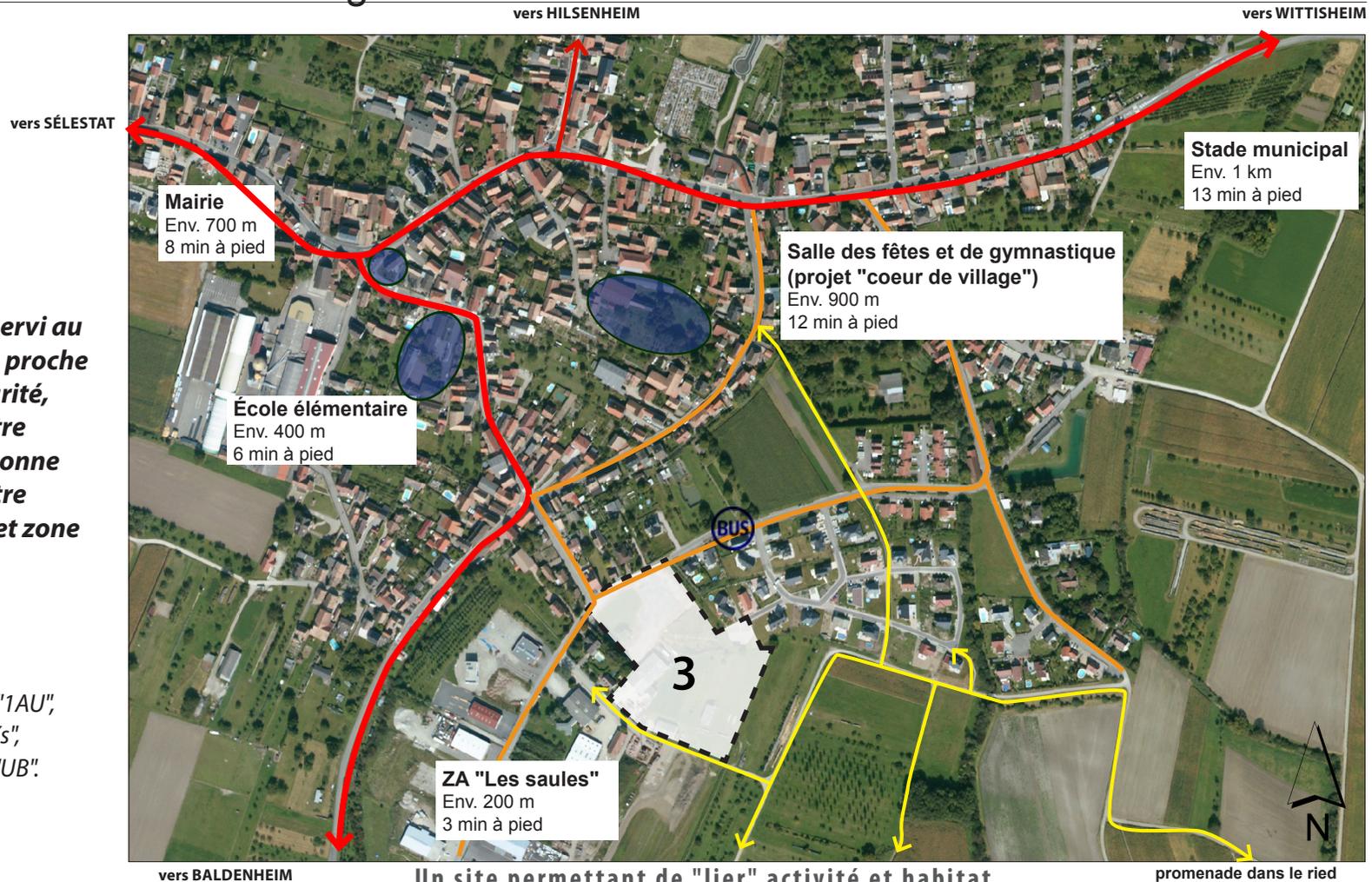
#### III. 1 Orientation d'aménagement

**Un site bien desservi au coeur du village, proche des lieux de polarité, qui doit permettre de réaliser une bonne cohabitation entre zone d'activités et zone d'habitat.**

**Site : env. 2,1 ha**

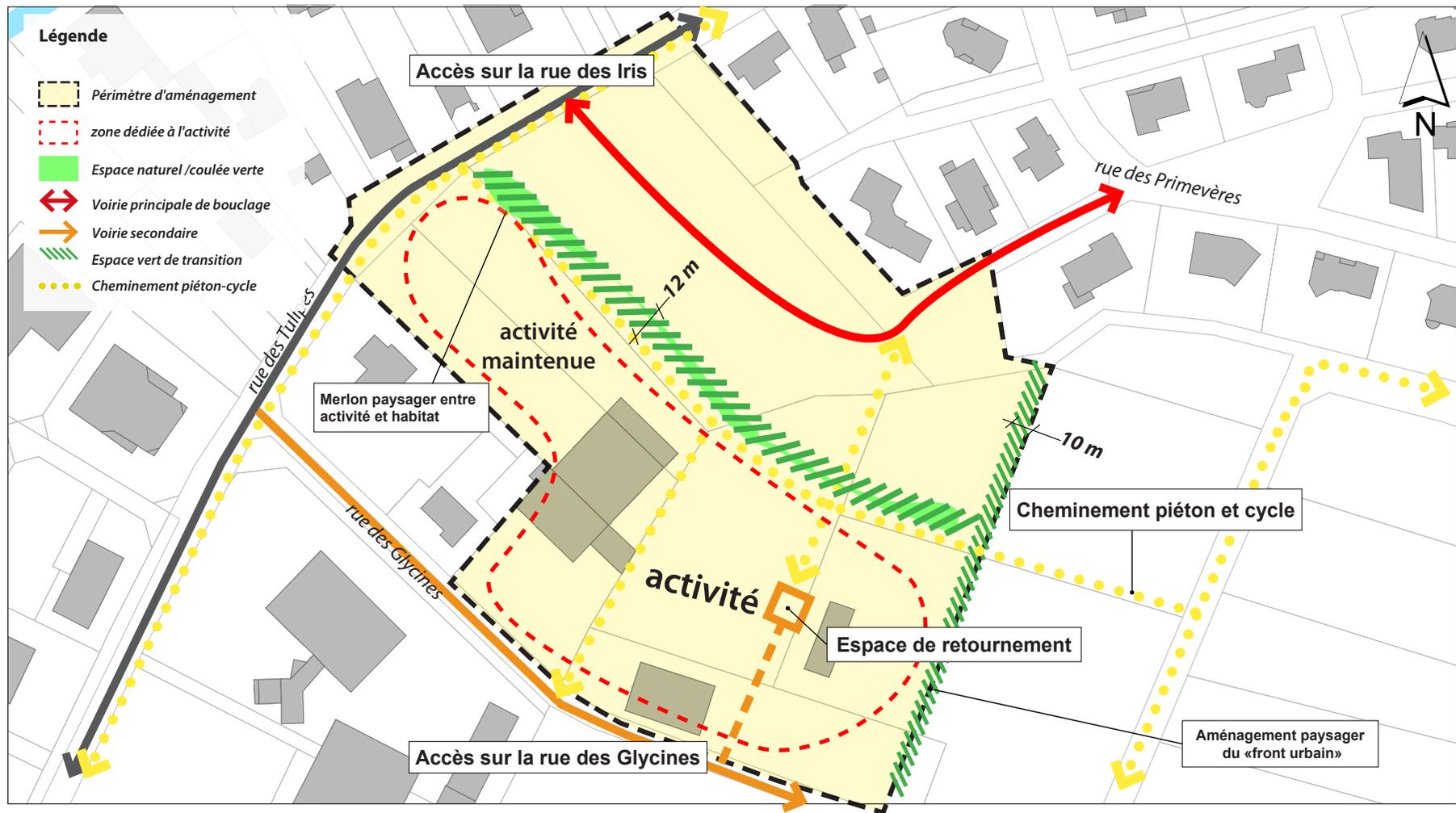
dont :

- 0,9 ha en zone "1AU",
- 1,1 en zone "UXs",
- et 0,1 en zone "UB".



Un site permettant de "lier" activité et habitat

## Principes d'aménagement



## III. 2 Programmation

La présence potentielle de pollution sur ce site doit nécessairement faire l'objet d'une expertise préalable à tout aménagement des sites.

En cas de pollution avérée, toutes les mesures devront être prises, conformément aux réglementations en vigueur, afin de réduire les risques pour les usagers.

L'aménagement du site devra répondre aux critères suivants :

- Créer un quartier d'habitat, dans la continuité du quartier existant, qui permette une meilleure liaison entre activité et habitat.
- L'aménagement nouveau doit permettre d'optimiser le foncier disponible et supprimer l'impasse actuelle sur la rue des Primevères.
- Un secteur qui devra intégrer **une transition entre l'habitat peu dense du lotissement des Iris et la ZA des Tilleuls** à l'Ouest.
- L'opération devra éviter tout débordement du stationnement le long de la rue des Iris.
- **Aucun accès privatif direct ne sera autorisé sur la rue des Iris** afin que l'ensemble des habitations coexistent sur une même rue (bouclage sur la place de retournement actuelle).
- L'opération sera raccordée au réseau de voiries communal en créant **un bouclage entre la rue des Iris et la rue des Primevères**.
- La création de ce bouclage nouveau doit être l'opportunité de **supprimer l'impasse et la place de retournement actuelle** et ainsi d'optimiser le foncier cessible sur des terrains desservis par les réseaux d'assainissement.
- Créer **une continuité piétons-cycles, de la rue des Primevères à la rue des Glycines**.
- **Proscrire toute connexion routière entre ZA et habitat, mais assurer une continuité piétons-cycles**.
- Les cheminements doux, dégagés de tous obstacles, auront une largeur minimale de **2,00** mètres et sera éventuellement doublé d'une bande plantée.

- 
- Le réseau de liaisons douces sera connecté aux cheminements existants dans le milieu naturel et agricole à l'Est.
  - un traitement paysager sera nécessaire pour délimiter et séparer l'activité de l'habitat, dans un souci de **réduction des nuisances** visuelles ou sonores liées aux activités.
  - **Un espace vert**, privatif ou non, **sera à prévoir entre la zone d'activité et les habitations**. Il pourra servir de lieu d'agrément collectif et devra proposer une barrière visuelle entre activité et habitations de type "merlon planté", sur le modèle du merlon actuel en bordure Sud-Ouest du lotissement des Iris. L'emprise minimale cet aménagement paysager sera de **12 mètres**.
  - Une frange Est sur le milieu agricole et naturel est à traiter avec soin, pour une transition "douce" entre l'urbain et la campagne. A cet effet, **une bande paysagère d'un minimum de 10 mètres sera à réaliser en lisière Est**.
  - Les stationnements seront, en règle générale, aménagés :
    - sur parcelle privées,
    - en "poches" de stationnement, en dehors des terrains à bâtir, en quantité suffisante, pour prendre en compte le stationnement non résidentiel.
  - La part d'habitat individuel pur ne devra pas dépasser **50%** du nombre de logements construits dans le secteur.
  - Une densité minimale de **20** logements par hectare est à respecter<sup>1</sup> sur le périmètre de la zone d'habitation.

---

<sup>1</sup> Les densités sont considérées comme étant des densités "brutes", incluant les espaces publics. Les grandes emprises foncières destinées à des constructions d'intérêt collectif sont décomptées de la superficie du secteur à aménager.

### III. 3 Échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone

---

Le niveau actuel du niveau d'aléa du risque d'inondation interdit aujourd'hui toute urbanisation cohérente de la zone.

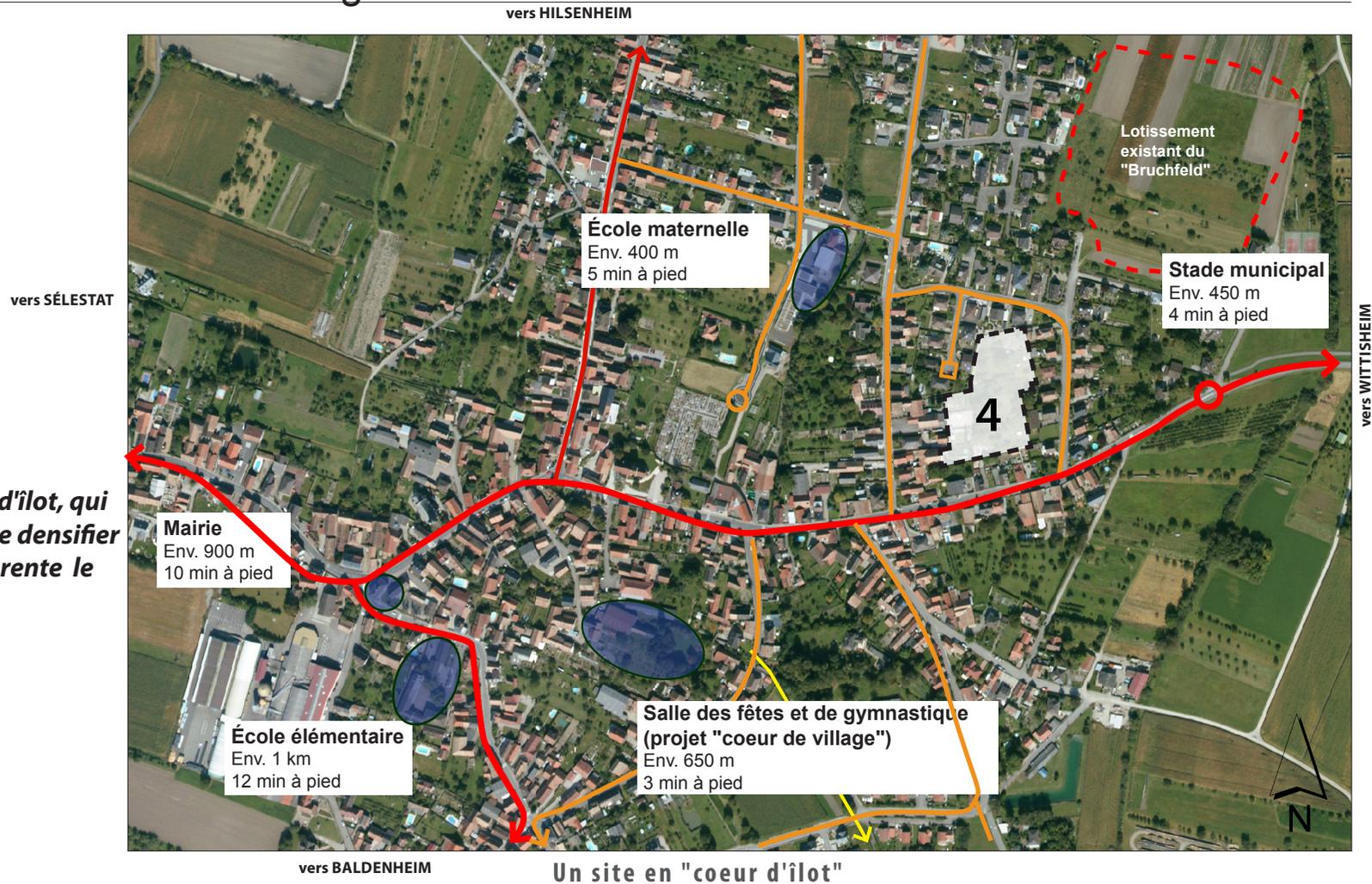
L'urbanisation de ce secteur ne sera permise qu'à la condition que le risque inondation soit considéré comme acceptable et compatible avec une occupation du site.

Précisons toutefois que le risque actuel est lié à une modification de la topographie naturel par l'entreprise qui occupe actuellement le site. En effet, une dépression artificielle a été creusée qui génère un aléa fort basé sur une hauteur d'eau potentiellement dangereuse.



# IV SECTEUR n°4 : Le site "Coeur d'îlot Dadelsen"

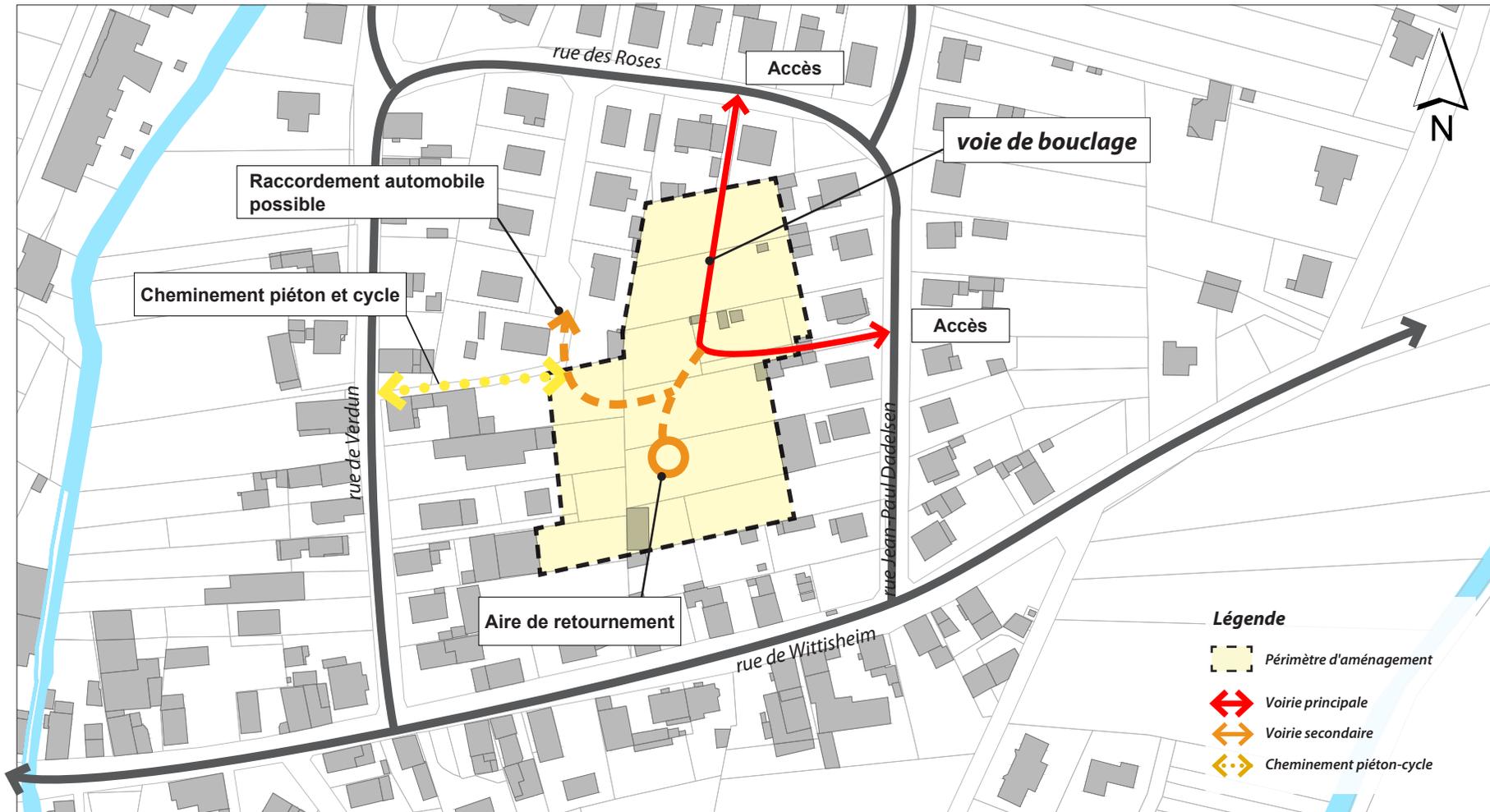
## IV. 1 Orientation d'aménagement



**Un site en coeur d'îlot, qui doit permettre de densifier de manière cohérente le village.**

**Site : env. 0,8 ha**

## Principes d'aménagement



## IV. 2 Programmation

---

L'aménagement du site devra répondre aux critères suivants :

- Permettre l'aménagement du site en 2 tranches : au Nord et au Sud du coeur d'îlot;
- Préserver la possibilité de raccorder et d'aménager la partie Sud du coeur d'îlot : à cet effet un passage de 5 mètres d'emprise minimum devra être prévu.
- Créer un voie interne de desserte qui permette **un bouclage entre la rue des Roses au nord et la rue de Dadelsen** à l'Est.
- Un bouclage entre les voies de desserte du site et l'impasse actuelle de la rue des Roses est possible.
- Afin d'aménager également la partie Sud, il conviendra de préserver la possibilité de raccorder une voie en impasse dans ce secteur d'une emprise minimum de 5 mètres...
- ... Cette voie devra intégrer une aire de retournement pour desservir la partie Sud du site.
- Une **voie dédiée aux circulations douces** se raccordera sur la venelle existante, débouchant sur la rue de Verdun.
- Ce cheminement, dégagé de tous obstacles, aura une largeur minimale de 2 mètres et sera éventuellement doublé d'une bande plantée.
- Les stationnements seront, en règle générale, aménagés :
  - sur parcelle privées,
  - en "poches" de stationnement, en dehors des terrains à bâtir, en quantité suffisante, pour prendre en compte le stationnement non résidentiel.
- Permettre la réalisation d'un minimum de **10** logements sur l'ensemble du site.
- Le site étant soumis à un aléa inondation "moyen", il conviendra de respecter les dispositions règlementaires spécifiques prévues dans les pièces annexes du PLU en matière de construction, afin de préserver la sécurité des personnes et des biens.



# V SECTEUR n°5 : Le site "rue des Écureuils-Langert"

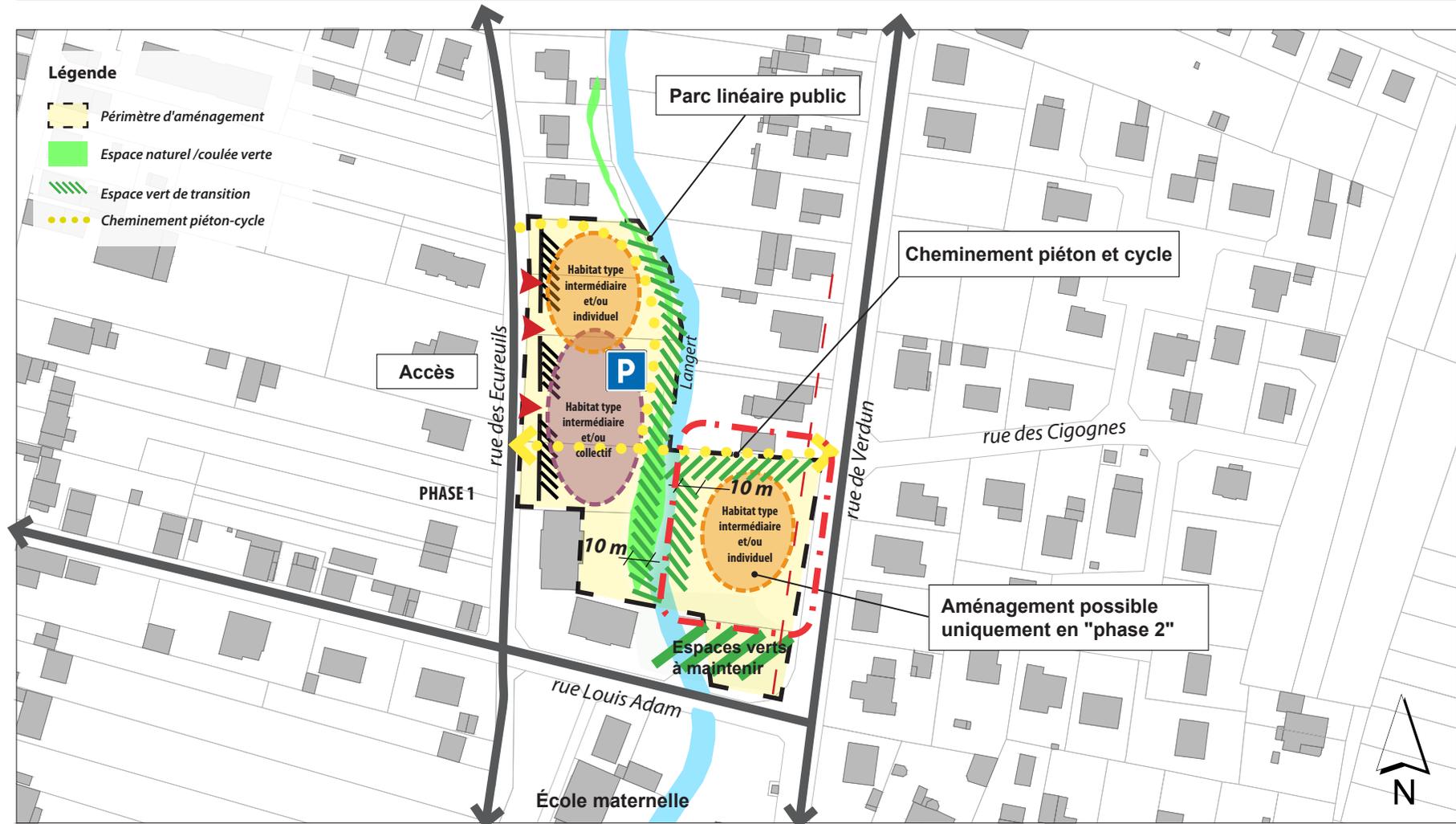
## V. 1 Orientation d'aménagement



*Un site en coeur d'îlot, qui doit permettre de densifier la rue des Écureuils et de donner accès au "Langert" à tous.*

**Site : env. 0,4 ha**

## Principes d'aménagement



## V. 2 Programmation

---

L'aménagement du site devra répondre aux critères suivants :

- L'ensemble des opérations seront desservies par les voiries existantes: par la rue des Écureuils à l'Ouest et la rue de Verdun pour le côté Est.
- Il conviendra d'aménager **un front bâti sur la rue des Écureuils**.
- Les gabarits des constructions nouvelles, le long de la rue des Écureuils, devront permettre une transition entre l'habitat collectif existant au Sud et les pavillons au Nord.
- Aménager les berges du Langert dans une logique de promenade le long de l'eau. A cet effet, **un espace vert public**, d'une emprise minimum de **10 mètres, compté depuis les berges hautes**, sera à prévoir **le long du Langert**.
- Les arbres existants devront, dans la mesure du possible être préservés.
- Un cheminement Est-Ouest sera réalisé pour créer une continuité piétonne allant de la rue des Écureuils à l'Ouest à la rue des Cigognes.
- Une promenade Nord-Sud, le long du Langert sera à prévoir dans le projet d'aménagement.
- Les cheminements piétons-cycles seront dégagés de tous obstacles, auront une largeur minimale de **2 mètres**.
- L'espace vert à l'angle des rues de Verdun et Louis Adam, qui recouvre un bassin de rétention des eaux intercommunal, sera à maintenir.
- L'opération devra éviter tout débordement du stationnement le long de la rue des Écureuils et de la rue de Verdun.
- Les stationnements seront, en règle générale, aménagés :
  - sur parcelle privées,
  - en "poches" de stationnement, en dehors des terrains à bâtir, en quantité suffisante, pour prendre en compte le stationnement non résidentiel.
- Le site étant **soumis à un aléa inondation "moyen"**, il conviendra de respecter les dispositions règlementaires spécifiques prévues dans les pièces annexes du PLU en matière de construction, afin de préserver la sécurité des personnes et des biens.
- La part d'habitat individuel pavillonnaire, non accolée, ne devra pas dépasser **60%** du nombre de logements construits dans le secteur.
- Une densité minimale de **25** logements par hectare est à respecter<sup>1</sup> sur le périmètre de la zone d'habitation.

---

<sup>1</sup> Les densités sont considérées comme étant des densités "brutes", incluant les espaces publics. Les grandes emprises foncières destinées à des constructions d'intérêt collectif sont décomptées de la superficie du secteur à aménager.

## V. 3 Échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone

---

Du fait du risque inondation qui interdit aujourd'hui toute urbanisation de la zone dans sa partie Est, en rive droite du *Langert*, il convient de préciser que l'aménagement ne sera autorisé que dans les conditions suivantes :

- **Pour la partie Ouest**, située entre la rue des Écureuils et le *Langert* :
  - le site étant soumis à un aléa inondation "moyen", il conviendra de respecter les dispositions réglementaires spécifiques prévues dans les pièces annexes du PLU en matière de construction, afin de préserver la sécurité des personnes et des biens.
  - la partie "arrière", située entre le *Langert* et les constructions à réaliser le long de la rue des Écureuils, devra permettre le libre écoulement des eaux en cas d'inondation ;
- **Pour la partie Est**, située entre le *langert* et la rue de Verdun :
  - étant soumis à un aléa inondation "fort", ce secteur ne sera urbanisable qu'en "phase 2", c'est-à-dire une fois le risque inondation écarté. A ce titre, une "étude de danger", menée sur la digue de l'III, pourra éventuellement aboutir à minorer le risque inondation.

L'urbanisation complète de ce secteur ne sera permise qu'à la condition que le risque inondation soit considéré comme acceptable et compatible avec une occupation à vocation principale d'habitat du site.

# VI SECTEUR n°6 : Le site "Jardins"

## VI. 1 Orientation d'aménagement

*Un site à l'interface entre nature et village, qui doit permettre d'accompagner la densification de la rue des Jardins et de valoriser à long terme le potentiel foncier de la commune.*

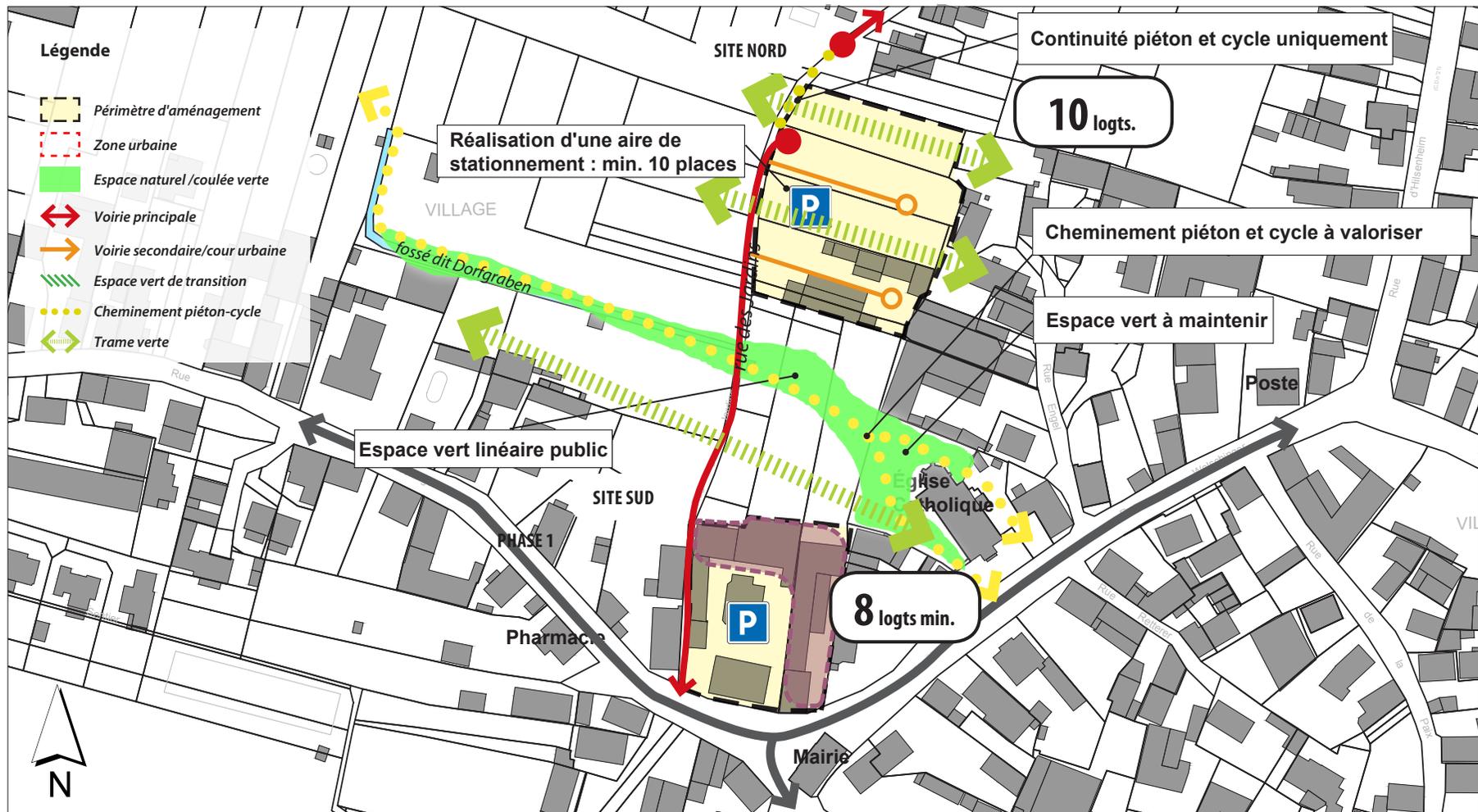
**Site : env. 0,7 ha**

dont :

- 0,4ha en partie "Nord" et
- 0,3 ha en partie "Sud".



## Principes d'aménagement



## VI. 2 Programmation

---

Les projets d'aménagement des zones faisant l'objet de l'OAP ci-après devront intégrer les principes généraux d'urbanisme durable suivants :

- Optimiser la valeur d'usage de la parcelle et des jardins et **réduire les "délaissés"**.
- Hiérarchiser les voiries et prévoir, le cas échéant, la **mutualisation d'une part des places de stationnement** exigées sur les espaces communs desservant les lots, en particulier lorsque les voiries sont conçues sous la forme "d'espaces partagés".
- Promouvoir **des espaces publics de qualité** pour favoriser une réelle appropriation de ces espaces par les habitants.
- **Favoriser les mobilités douces.**
- Favoriser des implantations de construction permettant l'**optimisation des apports solaires et la réduction des besoins énergétiques** grâce à une conception bioclimatique.
- Privilégier un traitement des eaux pluviales interne à l'opération par la réalisation d'un réseau de noues d'infiltration et/ou tout autre dispositif paysager.
- Privilégier des solutions de production d'énergie collective et viser une couverture de 50% de logements reliés à un réseau de chaleur collectif.

De plus, l'aménagement du site devra répondre aux critères suivants :

### **Organisation de la zone et principes de liaison**

- L'ensemble des opérations seront desservies par la rue des Jardins, après réaménagement de cette dernière.
- Aucune liaison automobile directe ne doit permettre de relier la rue de Welschinger au Sud à la rue de Hilsenheim au Nord (via la rue des jardins).
- Il conviendra d'aménager le bâti suivant une **orientation "bioclimatique"**...
- ... A cet effet, les **voies secondaires seront organisées perpendiculairement à la rue des Jardins.**
- Un **cheminement Est-Ouest, destiné aux déplacements en mode doux, sera à réaliser indépendamment de l'aménagement des deux secteurs Nord et Sud**, pour créer une continuité piétonne allant de la rue Welschinger à l'espace agricole à l'Ouest en longeant le fossé du *Dorfgraben*.
- Les cheminements piétons-cycles seront dégagés de tous obstacles, auront une largeur minimale de **2 mètres**.
- Privilégier des formes urbaines plus denses, moins consommatrices d'espace en **ciblant une densité minimale de :**
  - **10 logements en partie Nord,**
  - **8 logements en partie Sud.**

---

### **Organisation du bâti et typologies**

- Les constructions de type "collectif" ou "intermédiaire" sont à privilégier.
- L'organisation du bâti, en partie Nord, devra permettre des ouvertures visuelles Est-Ouest, entre le village et l'espace agricole.
- **Les constructions présentant les gabarits les moins importants seront localisées "au contact des constructions existantes".**
- L'opération devra éviter tout débordement du stationnement le long de la rue des Jardins.
- Les stationnements seront, en règle générale, aménagés :
  - sur parcelles privées,
  - en "poches" de stationnement, en dehors des terrains à bâtir, en quantité suffisante, pour prendre en compte le stationnement non résidentiel.
- L'espace agricole étant **une zone non urbanisée concernée par un aléa faible ou moyen d'inondation, tous les projets nouveaux sont interdits**. La zone urbaine correspond au centre urbain touché par un aléa d'inondation faible ou moyen où la construction de logements est possible sous conditions.
- La part d'habitat individuel pavillonnaire, non accolée, ne devra pas dépasser **20%** du nombre de logements construits dans le secteur.

### **Espaces verts**

- **Intégrer des éléments paysagers dans l'aménagement** et plus particulièrement au niveau de la **frange Ouest**, dans l'espace Agricole. Cet espace devra être planté d'une végétation permettant la constitution d'une véritable trame verte Nord-Sud.
- De plus, une trame, Est-Ouest devra compléter le maillage écologique afin de relier l'espace agricole Ouest avec l'espace vert public de l'église catholique à l'Est : une bande plantée d'au moins **5 mètres** d'emprise (cheminement doux compris) sera réalisée **le long du Dorfgraben, en direction de l'église**. L'aménagement se fera suivant une logique de "promenade le long de l'eau".
- Une bande plantée de **2 mètres** de large minimum (cheminement doux non compris) sera mise en place suivant un **axe Nord-Sud, le long de la rue des jardins**.
- L'espace situé en zone agricole du PLU, devra faire l'objet d'une renaturation du fossé du *Dorfgraben* et d'un traitement en espace vert. Cet espace pourra toutefois faire l'objet d'une exploitation agricole du sol (prairie).
- L'agencement des espaces verts, publics ou privés, devra privilégier la mise en place d'un principe de trames vertes Est-Ouest.



## VI. 3 Échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone

---

Du fait du risque inondation qui interdit aujourd'hui toute urbanisation de la partie Ouest de la rue des Jardins et d'une "poche" coté Est, il convient de préciser que l'aménagement ne sera autorisé que dans les conditions suivantes :

- **Pour la partie Sud**, située à proximité de la rue de Welschinger :
  - elle sera à aménager en priorité.
  
- **Pour la partie Nord** :
  - ne pourra pas faire l'objet d'aucun aménagement avant que la partie Sud n'ait été aménagée et que la rue des Jardins ne soit viabilisée,
  - que l'opération d'aménagement porte sur la totalité de la superficie du secteur Nord,
  - le site étant soumis à un aléa inondation "faible" ou "moyen", il conviendra de respecter les dispositions réglementaires spécifiques prévues dans les pièces annexes du PLU en matière de construction, afin de préserver la sécurité des personnes et des biens,
  - les nouvelles constructions devront s'inspirer du bâti dense de la construction initiale et proposer une part significative de logements collectifs.

**Chaque secteur (Nord et Sud) doit être aménagé dans son ensemble dans le cadre d'une seule opération.**