

R É P U B L I Q U E
F R A N Ç A I S E

Plan Local d'Urbanisme du



1. Rapport de présentation
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : volume 2**
- 4a. Règlement écrit
- 4b. Règlements graphique
5. Annexes du PLUi

PLUi approuvé

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil
Communautaire en date du
14 | 11 | 2019



Le Président

Assistance à la Maîtrise d'Ouvrage :



Maîtrise d'œuvre :



Table des matières

1. 1	Préambule	17
1. 2	Rappel des principaux textes réglementaires	19
I	Commune de BERSTETT	21
I. 1	SECTEUR n°1 : le site " <i>Burgweg</i> " à Berstett	25
I.1 - 1	Orientation d'aménagement	25
I.1 - 2	Programmation	27
I. 2	SECTEUR n°2 : le site " <i>Im Muenchhof</i> " à Gim Brett	28
I.2 - 1	Orientation d'aménagement	28
I.2 - 2	Programmation	30
I.2 - 3	Échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone	31
I. 3	SECTEUR n°3 : le site " <i>Entrée Sud de Berstett</i> "	32
I.3 - 1	Orientation d'aménagement	32
I.3 - 2	Programmation	34
II	Commune de DINGSHEIM	35
II. 1	SECTEUR n°1 : le site " <i>Stade Souffel</i> "	39
II.1 - 1	Orientation d'aménagement	39
II.1 - 2	Programmation	41

II. 2	SECTEUR n°2 : le site "Village"	42
II.2 - 1	Orientation d'aménagement	42
II.2 - 2	Programmation	44
II. 3	SECTEUR n°3 : le site "nouveau Stade" et "nouveau cimetière"	45
II.3 - 1	Orientation d'aménagement	45
II.3 - 2	Programmation	47
III	Commune de DOSSENHEIM-KOCHERSBERG	49
III. 1	SECTEUR n°1 : le site "Platz"	53
III.1 - 1	Orientation d'aménagement	53
III.1 - 2	Programmation	55
III. 2	SECTEUR n°2 : le site "Entrée Nord"	57
III.2 - 1	Orientation d'aménagement	57
III.2 - 2	Programmation	59
IV	Commune de DURNINGEN	63
IV. 1	SECTEUR n°1 : le site "Derrière le Village"	67
IV.2 - 1	Orientation d'aménagement	67
IV.1 - 1	Programmation	69

IV. 2	SECTEUR n°2 : le site "Buehne"	70
IV.2 - 1	Orientation d'aménagement	70
IV.2 - 2	Programmation	72
V	Commune de FESSENHEIM-LE-BAS	73
V. 1	SECTEUR n°1 : le site "Zeilern"	77
V.1 - 1	Orientation d'aménagement	77
V.1 - 2	Programmation	79
VI	Commune de FURDENHEIM	81
VI. 1	SECTEUR n°1 : le site "Bruchgraben"	85
VI.1 - 1	Orientation d'aménagement	85
VI.1 - 2	Programmation	87
VI.1 - 3	Échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone	89
VI. 2	SECTEUR n°2 : le site "Am Ottirain"	90
VI.2 - 1	Orientation d'aménagement	90
VI.2 - 2	Programmation	92
VI.2 - 3	Échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone	93
VI. 3	SECTEUR n°3 : le site "La Z.A."	94
VI.3 - 1	Orientation d'aménagement	94
VI.3 - 2	Programmation	96

VII	Commune de GOUGENHEIM	97
VII. 1	SECTEUR n°1 : le site "<i>Coeur d'îlot Linden</i>"	101
VII.1 - 1	Orientation d'aménagement	101
VII.1 - 2	Programmation	103
VIII	Commune de GRIESHEIM-SUR-SOUFFEL	105
VIII. 1	SECTEUR n°1 : le site "<i>Kleinfeld-Meyeracker</i>"	109
VIII.1 - 1	Orientation d'aménagement	109
VIII.1 - 2	Programmation	111
VIII.1 - 3	Échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone	113
VIII. 2	SECTEUR n°2 : le site "<i>Microzone</i>" d'activités	114
VIII.2 - 1	Orientation d'aménagement	114
VIII.2 - 2	Programmation	116
IX	Commune de HANDSCHUHEIM	117
IX. 1	Les "<i>Entrées de village</i>"	120
IX.1 - 1	Orientation d'aménagement	120
IX.1 - 2	Programmation	122

X	Commune de HURTIGHEIM	125
X. 1	SECTEUR n°1 : le site "Carai"	129
X.1 - 1	Orientation d'aménagement	129
X.1 - 2	Programmation	131
X. 2	SECTEUR n°2 : le site "Kleinfeld"	132
X.2 - 1	Orientation d'aménagement	132
X.2 - 2	Programmation	134
X. 3	SECTEUR n°3 : le site "Rebfaedel-am-dorf"	135
X.3 - 1	Orientation d'aménagement	135
X.3 - 2	Programmation	137
X.3 - 3	Échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone	138
X. 4	SECTEUR n°4 : le site "North"	139
X.4 - 1	Orientation d'aménagement	139
X.4 - 2	Programmation	141

XI	Commune d'ITTENHEIM	143
XI. 1	SECTEUR n°1 : le site "<i>Les portes de l'Ackerland</i>"	147
XI.1 - 1	Orientation d'aménagement	147
XI.1 - 2	Programmation	149
XI. 2	SECTEUR n°2 : le site "<i>Neben Dem Alten Weg</i>"	150
XI.2 - 1	Orientation d'aménagement	150
XI.2 - 2	Programmation	152
XI.2 - 3	Échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone	154
XI. 3	SECTEUR n°3 : le site "<i>Village</i>"	155
XI.3 - 1	Orientation d'aménagement	155
XI.3 - 2	Programmation	157
XI.3 - 3	Échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone	158
XII	Commune de KIENHEIM	159
XII. 1	SECTEUR n°1 : le site "<i>Village</i>"	163
XII.1 - 1	Orientation d'aménagement	163
XII.1 - 2	Programmation	165
XII.1 - 3	Échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone	166
XII. 2	SECTEUR n°2 : le site "<i>Donnerschlag</i>"	167
XII.2 - 1	Orientation d'aménagement	167
XII.2 - 2	Programmation	169
XII.2 - 3	Échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone	170

XIII	Commune de KUTTOLSHEIM	171
XIII. 1	SECTEUR n°1 : le site "<i>les Seigneurs 2</i>"	175
XIII.1 - 1	Orientation d'aménagement	175
XIII.1 - 2	Programmation	177
XIII.1 - 3	Échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone	178
XIII. 2	SECTEUR n°2 : la "<i>micro ZA</i>"	179
XIII.2 - 1	Orientation d'aménagement	179
XIII.2 - 2	Programmation	181
XIV	Commune de NEUGARTHEIM-ITTLENHEIM	183
XIV. 1	SECTEUR n°1 : le site "<i>Ostergraben</i>"	187
XIV.1 - 1	Orientation d'aménagement	187
XIV.1 - 2	Programmation	189
XIV.1 - 3	Échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone	190
XV	Commune de PFULGRIESHEIM	191
XV. 1	SECTEUR n°1 : le site "<i>Meyeracker-Kleinfeld</i>"	195
XV.1 - 1	Orientation d'aménagement	195
XV.1 - 2	Programmation	197
XV.1 - 3	Échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone	199
XV. 2	SECTEUR n°2 : le site "<i>Rue des Prés</i>"	200

XV.2 - 1	Orientation d'aménagement	200
XV.2 - 2	Programmation	202
XV. 3	SECTEUR n°3 : le site "<i>Rue de la Montée</i>"	203
XV.3 - 1	Orientation d'aménagement	203
XV.3 - 2	Programmation	205
XVI	Commune de QUATZENHEIM	207
XVI. 1	SECTEUR n°1 : le site "<i>la rue de Marlenheim</i>"	211
XVI.1 - 1	Orientation d'aménagement	211
XVI.1 - 2	Programmation	213
XVI. 2	SECTEUR n°2 : le site "<i>Village</i>"	214
XVI.2 - 1	Orientation d'aménagement	214
XVI.2 - 2	Programmation	216
XVI. 3	SECTEUR n°3 : le site "<i>rue de la Vallée</i>"	219
XVI.3 - 1	Orientation d'aménagement	219
XVI.3 - 2	Programmation	221

XVII	Commune de SCHNERSHEIM	225
XVII. 1	SECTEUR n°1 : le site "<i>Donnerloch</i>" à Schnersheim	229
XVII.1 - 1	Orientation d'aménagement	229
XVII.1 - 2	Programmation	231
XVII. 2	SECTEUR n°2 : le site "<i>Frankgaerten</i>" à Schnersheim	232
XVII.2 - 1	Orientation d'aménagement	232
XVII.2 - 2	Programmation	234
XVII. 3	SECTEUR n°3 : le site "<i>Unterfeld</i>" à Kleinfrankenheim	236
XVII.3 - 1	Orientation d'aménagement	236
XVII.3 - 2	Programmation	238
XVII. 4	SECTEUR n°4 : le site "<i>Westbruechel</i>" à Kleinfrankenheim	239
XVII.4 - 1	Orientation d'aménagement	239
XVII.4 - 2	Programmation	241
XVII. 5	SECTEUR n°5 : le site "<i>Rue des Vignes</i>" à Avenheim	242
XVII.5 - 1	Orientation d'aménagement	242
XVII.5 - 2	Programmation	244

XVIII	Commune de STUTZHEIM-OFFENHEIM	245
XVIII. 1	SECTEUR n°1 : le site "<i>Krautgarten</i>" à Stutzheim	249
XVIII.1 - 1	Orientation d'aménagement	249
XVIII.1 - 2	Programmation	251
XVIII. 2	SECTEUR n°2 : le site "<i>Auf Strasse</i>" à Stutzheim	252
XVIII.2 - 1	Orientation d'aménagement	252
XVIII.2 - 2	Programmation	254
XVIII. 3	SECTEUR n°3 : le site "<i>Behlenheimer Klamm</i>" à Offenheim	255
XVIII.3 - 1	Orientation d'aménagement	255
XVIII.3 - 2	Programmation	257
XVIII. 4	SECTEUR n°4 : le site "<i>Auf die Landstrasse</i>" à Offenheim	258
XVIII.4 - 1	Orientation d'aménagement	258
XVIII.4 - 2	Programmation	260
XVIII. 5	SECTEUR n°5 : le site "<i>vieux Stutzheim</i>"	261
XVIII.5 - 1	Orientation d'aménagement	261
XVIII.5 - 2	Programmation	263

XIX	Commune de TRUCHTERSHEIM	265
XIX. 1	SECTEUR n°1 : le site "Waeschmatten"	269
XIX.1 - 1	Orientation d'aménagement	269
XIX.1 - 2	Programmation	271
XIX. 2	SECTEUR n°2 : le site "Flachsland"	273
XIX.2 - 1	Orientation d'aménagement	273
XIX.2 - 2	Programmation	275
XIX. 3	SECTEUR n°3 : le site "In Den Egerten"	276
XIX.3 - 1	Orientation d'aménagement	276
XIX.3 - 2	Programmation	278
XIX. 4	SECTEUR n°4 : le site "La Houblonnière"	279
XIX.4 - 1	Orientation d'aménagement	279
XIX.4 - 2	Programmation	281
XIX. 5	SECTEUR n°5 : le site "Ritten"	282
XIX.5 - 1	Orientation d'aménagement	282
XIX.5 - 2	Programmation	284

XX	Commune de WILLGOTTHEIM	287
XX. 1	SECTEUR n°1 : le site " <i>Kleinfeld</i> "	290
XX.1 - 1	Orientation d'aménagement	290
XX.1 - 2	Programmation	292
XX. 2	SECTEUR n°2 : le site " <i>Grassweg</i> "	293
XX.2 - 1	Orientation d'aménagement	293
XX.2 - 2	Programmation	295
XX. 3	SECTEUR n°3 : le site " <i>Meyermatten</i> "	296
XX.3 - 1	Orientation d'aménagement	296
XX.3 - 2	Programmation	298
XXI	Commune de WINTZENHEIM-KOCHERSBERG	299
XXI. 1	SECTEUR n°1 : le site " <i>Obere Ley</i> "	303
XXI.1 - 1	Orientation d'aménagement	303
XXI.1 - 2	Programmation	305

XXII	Commune de WIWERSHEIM	307
XXII. 1	SECTEUR n°1 : le site "<i>Wiwersheimer Weg</i>"	310
XXII.1 - 1	Orientation d'aménagement	310
XXII.1 - 2	Programmation	313
XXII.1 - 3	Échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone	314
XXII. 2	SECTEUR n°2 : le site "<i>ZA du Kochersberg</i>"	315
XXII.2 - 1	Orientation d'aménagement	315
XXII.2 - 2	Programmation	317

1. 1 Préambule

Le présent dossier regroupe les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dites "communales" portant sur des secteurs spécifiques identifiés au règlement graphique du PLU intercommunal de la Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland.

Le document présente l'ensemble des sites ou secteurs où des OAP communales sont réalisées. De cette manière, il permet d'offrir un aperçu exact de l'ensemble des prescriptions applicables sur le territoire de la Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland.

Il convient également de préciser que le document comporte des dispositions qui s'imposent aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité qui sont à considérer avant tout comme des outils d'aide à la réflexion et à la concertation. Ces dispositions doivent avant tout permettre un dialogue constructif, entre les collectivités et les aménageurs ou constructeurs, afin de permettre d'améliorer le cadre de vie collectif du territoire.

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, etc.) pourront se positionner concrètement, affiner leurs propositions et engager un dialogue constructif et efficace.

1. 2 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."*

I Commune de BERSTETT



La Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland se fixe un objectif d'environ 5.000 habitants supplémentaires d'ici 2035.

La commune de Berstett, qui comprend les villages de Berstett, Gimbrett, Reitwiller et Rumersheim, doit, pour accueillir ces nouveaux habitants, **réaliser environ 240 logements supplémentaires**, dont environ la moitié est à réaliser en intra-muros.

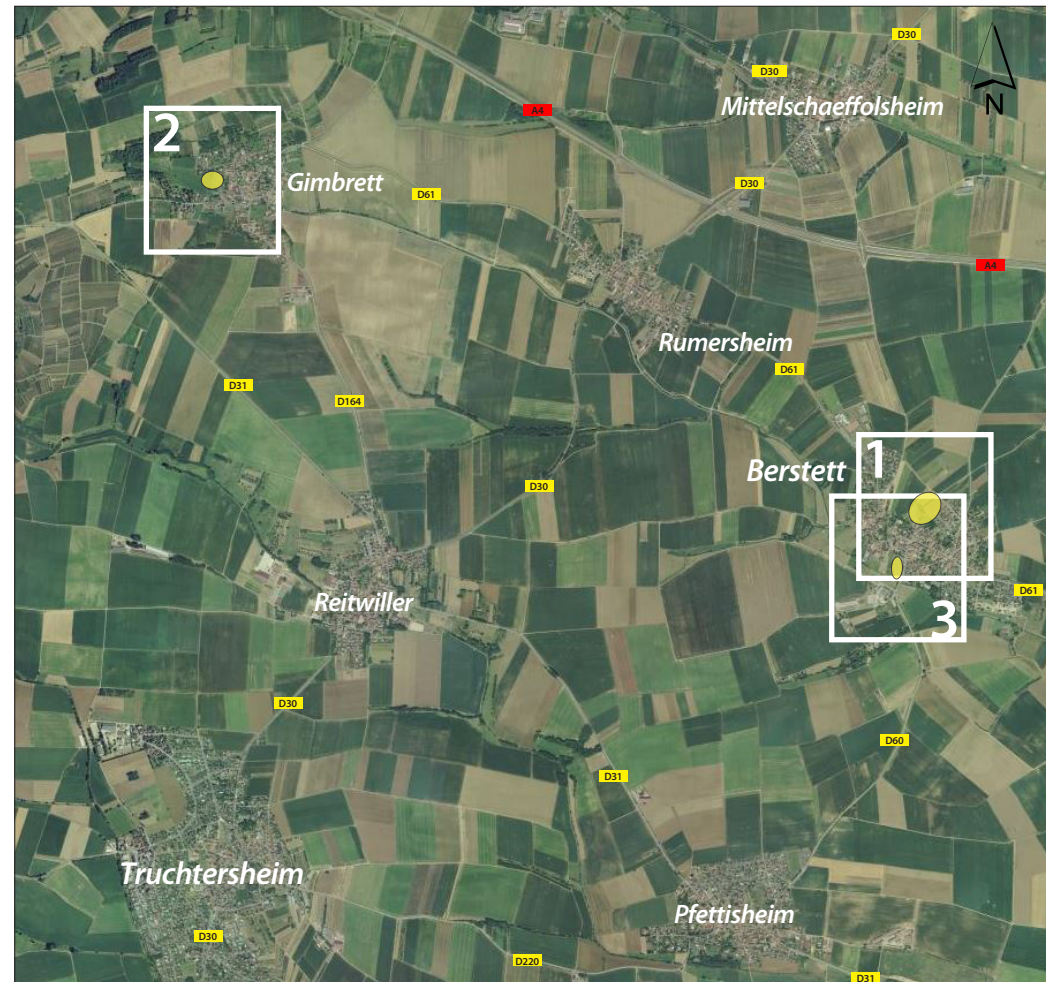
La commune de Berstett dispose d'une surface d'environ 8 hectares urbanisables à court, moyen et long terme, répartie en 3 zones "AU". Les 2 zones "1AU" font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation :

- la zone 1AU de Berstett, en limite Nord du village, au lieu-dit "*Burgweg*", d'une superficie de 1,5 hectares (1),
- la zone 1AU à l'Ouest de Gimbrett, au lieu-dit "*Im Muenchhof*", d'une superficie de 1,8 hectares (2).

De plus, afin de garantir la qualité des aménagements, en cohérence avec les objectifs communaux et intercommunaux, 1 autre site fait également l'objet d'une OAP :

- le site dit "**Entrée Sud de Berstett**", situé le long de la RD60 au Sud du village (3).

Afin d'atteindre son objectif démographique, la commune de Berstett a pour objectif de densifier les zones actuellement urbanisées et de diversifier son offre en logement intermédiaire et collectif



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

- 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 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 de stockage et d'infiltration et/ou d'un bassin de récupération des eaux.

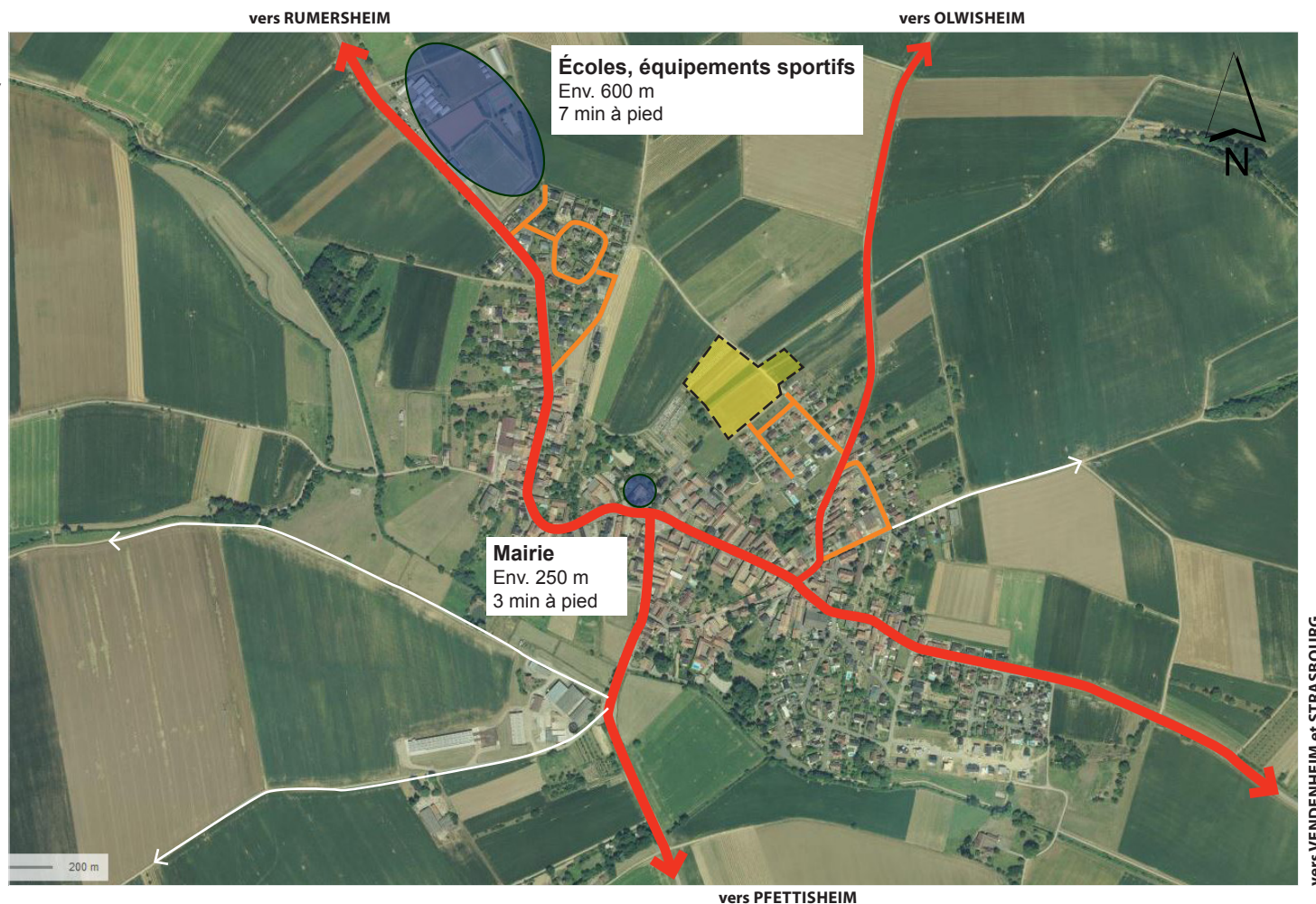
I. 1 SECTEUR n°1 : le site "*Burgweg*" à Berstett

I.1 - 1 Orientation d'aménagement

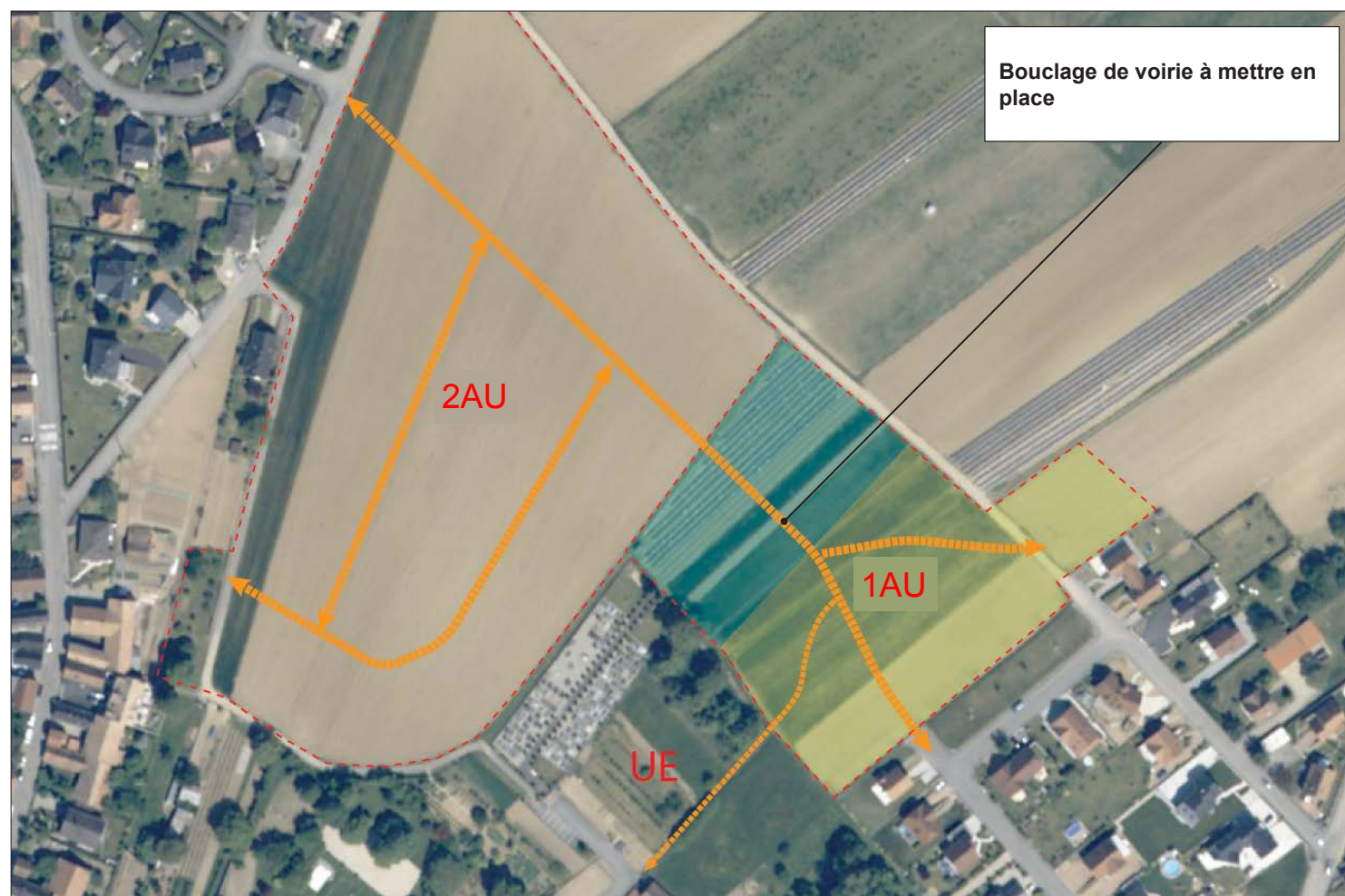
Un site en limite Nord du village, qui doit permettre, à terme, de compléter l'enveloppe urbaine du village.

Site : env 1,5 ha.

Maîtrise foncière : privée



Principes d'aménagement



I.1 - 2 Programmation

L'aménagement du site devra répondre aux critères suivants :

Principes d'organisation du secteur

- L'objectif principal est de pouvoir organiser de façon cohérente le secteur en assurant une qualité urbaine et paysagère des projets et leur intégration harmonieuse dans le tissu et le réseau viaire existants.
- Privilégier des formes urbaines plus denses, moins consommatrices d'espaces, en ciblant une densité de **20 logements par hectare**¹.

Voirie

- Le principe d'organisation viaire à respecter dans la zone 1AU doit permettre d'assurer des liaisons à partir des amorces de voirie existantes. Un cheminement piétons cyclistes sera assuré en direction de la zone UE.

Habitat

- Les principes d'aménagement visent à répondre aux objectifs du projet d'aménagement et de développement durables en matière de diversification de l'offre en logements et de mixité fonctionnelle selon les principes suivants :
 - Favoriser les mixités fonctionnelles, sociales et générationnelles,
 - Garantir une diversification des formes d'habitat en prévoyant une part d'au moins 25% d'habitat intermédiaire.

¹ 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.

Principes en matière environnementale et d'économie d'énergie

- La qualité de l'aménagement proposé repose sur la prise en compte des préoccupations environnementales selon les principes suivants :
 - Assurer une gestion raisonnée des eaux pluviales ; les eaux pluviales pourront être recueillies à la parcelle
 - Encourager des formes d'habitat économes en énergie, l'architecture bio-climatique et utiliser préférentiellement les énergies renouvelables.
 - Limiter les affouillements et exhaussements pour éviter les terrassements importants.

I. 2 SECTEUR n°2 : le site "Im Muenchhof" à Gimbrett

I.2 - 1 Orientation d'aménagement

Un site en périphérie Nord du village, qui doit permettre, à terme, de compléter l'enveloppe urbaine du village et d'améliorer le maillage routier du village.

Site : env 1,8 ha.

Maîtrise foncière : privée



Principes d'aménagement



I.2 - 2 Programmation

L'aménagement du site devra répondre aux critères suivants :

Principes d'organisation du secteur

- L'objectif principal est de pouvoir organiser de façon cohérente les secteurs en assurant une qualité urbaine et paysagère des projets et leur intégration harmonieuse dans le tissu et le réseau viaire existants.
- La zone a une vocation résidentielle avec des typologies de logements diversifiées.
- Privilégier des formes urbaines plus denses, moins consommatrices d'espaces, en ciblant une densité de **20 logements par hectare**¹.

Voirie

- Le principe d'organisation viaire à respecter dans la zone 1AU doit permettre d'assurer une liaison Nord Sud entre la rue de la Vallée et la rue de Kienheim.

Habitat

- Les principes d'aménagement visent à répondre aux objectifs du projet d'aménagement et de développement durables en matière de diversification de l'offre en logements et de mixité fonctionnelle selon les principes suivants :
 - Favoriser les mixités fonctionnelles, sociales et générationnelles,
 - Garantir une diversification des formes d'habitat en prévoyant une part d'au moins 25% d'habitat intermédiaire.

¹ 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.

Principes en matière environnementale et d'économie d'énergie

- La qualité de l'aménagement proposé repose sur la prise en compte des préoccupations environnementales selon les principes suivants :
 - Assurer une gestion raisonnée des eaux pluviales ; les eaux pluviales pourront être recueillies à la parcelle
 - Encourager des formes d'habitat économes en énergie, l'architecture bio-climatique et utiliser préférentiellement les énergies renouvelables.
 - Limiter les affouillements et exhaussements pour éviter les terrassements importants.

I.2 - 3 Échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone

Afin de maîtriser sa progression démographique dans le temps, et au regard du fort potentiel intramuros et des projets d'aménagement déjà engagés, **l'urbanisation du secteur devra répondre aux exigences suivantes :**

- l'aménagement du secteur devra se faire **en 2 tranches d'aménagement.**
- de plus, **la deuxième tranche ne pourra pas être ouverte à l'urbanisation avant l'échéance de 5 ans**, comptés à partir de l'autorisation de l'opération d'aménagement d'ensemble de la première tranche.

I. 3 SECTEUR n°3 : le site "*Entrée Sud de Berstett*"

I.3 - 1 Orientation d'aménagement

Un site en entrée Sud du village, qui doit permettre, à terme, de compléter l'enveloppe urbaine du village.

Site : env 0,5 ha.

Maîtrise foncière : privée



Principes d'aménagement



I.3 - 2 Programmation

L'aménagement du site devra répondre aux critères suivants :

Principes d'organisation du secteur

- L'objectif principal est de pouvoir organiser de façon cohérente le secteur en assurant une qualité urbaine et paysagère du projet et son intégration harmonieuse dans le tissu du noyau ancien villageois.

Voirie

- Le principe d'organisation viaire doit permettre d'assurer un accès vers la zone d'activités existante. Le positionnement exact de cette liaison n'est pas défini. La largeur d'emprise de cette voie sera au minimum de 6 mètres.

Principes d'implantation et forme du bâti

- Ce secteur en entrée de village jouxte le noyau ancien. Les futures constructions devront respecter le règlement de la zone UA.

II Commune de DINGSHEIM

La Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland se fixe un objectif d'environ 5.000 habitants supplémentaires d'ici 2035.

La commune de Dingsheim, doit porter une part du développement démographique du territoire. L'accueil de ces nouveaux habitants nécessite environ 160 logements supplémentaires, dont environ la moitié est à réaliser en intra-muros.

Pour atteindre son objectif démographique, la commune **Dingsheim dispose d'environ 0,9 hectare urbanisable** à court et moyen terme :

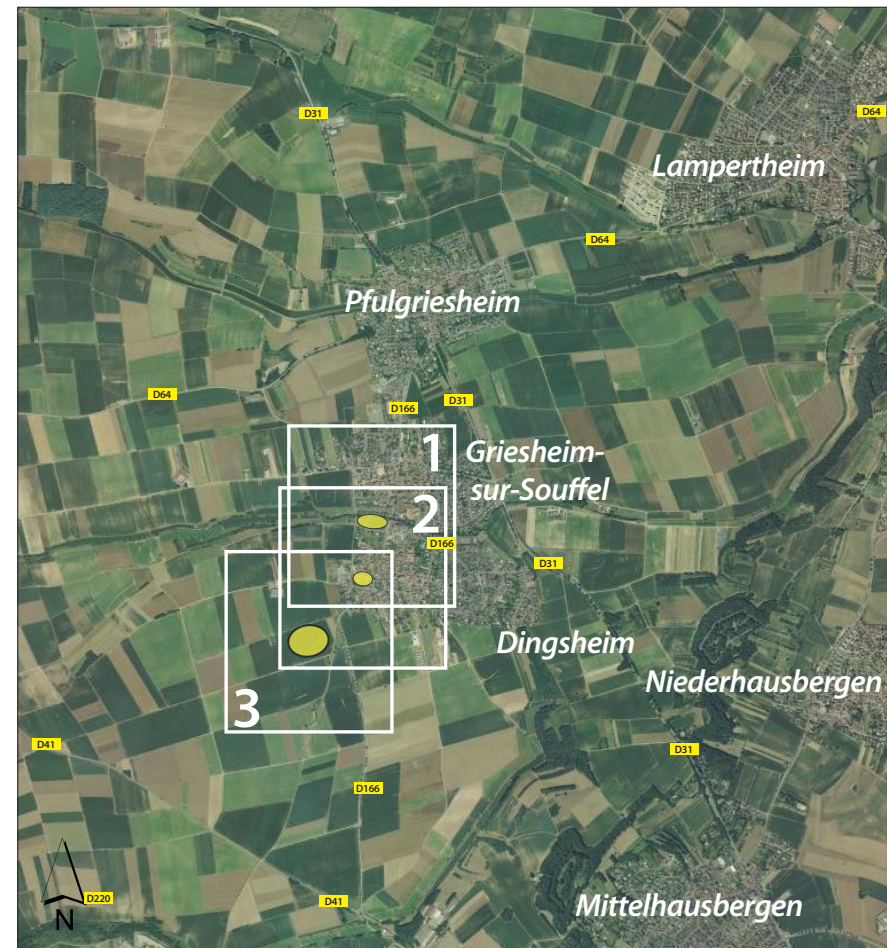
- la zone 1AU située dans le village, entre la rue du Stade et la Souffel, au lieu-dit "Dorfmaten", d'une superficie de 0,9 hectares (1).

De plus, afin de maîtriser son développement urbain la commune souhaite "encadrer" l'évolution d'un **site villageois présentant une potentialité importante de développement** :

- la zone UA située à l'Ouest de la commune, en extension au lieu-dit "Village", d'une superficie de 0,7 hectare (1).

Enfin, un site doit faire l'objet d'un aménagement nouveau afin d'accueillir de nouveaux équipements communaux, tels les nouveaux terrains sportifs et leurs annexes et le nouveau cimetière communal, sur un site d'environ 3,7 ha (3).

Afin d'atteindre son objectif démographique, la commune de Dingsheim souhaite investir les "dents creuses" situées dans la partie agglomérée et diversifier son offre de logements en prévoyant des densités supérieures à celles pratiquées auparavant. La commune souhaite favoriser le logement intermédiaire et collectif, selon les possibilités des infrastructures viaires.



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

- 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 de stockage et d'infiltration et/ou d'un bassin de récupération des eaux.

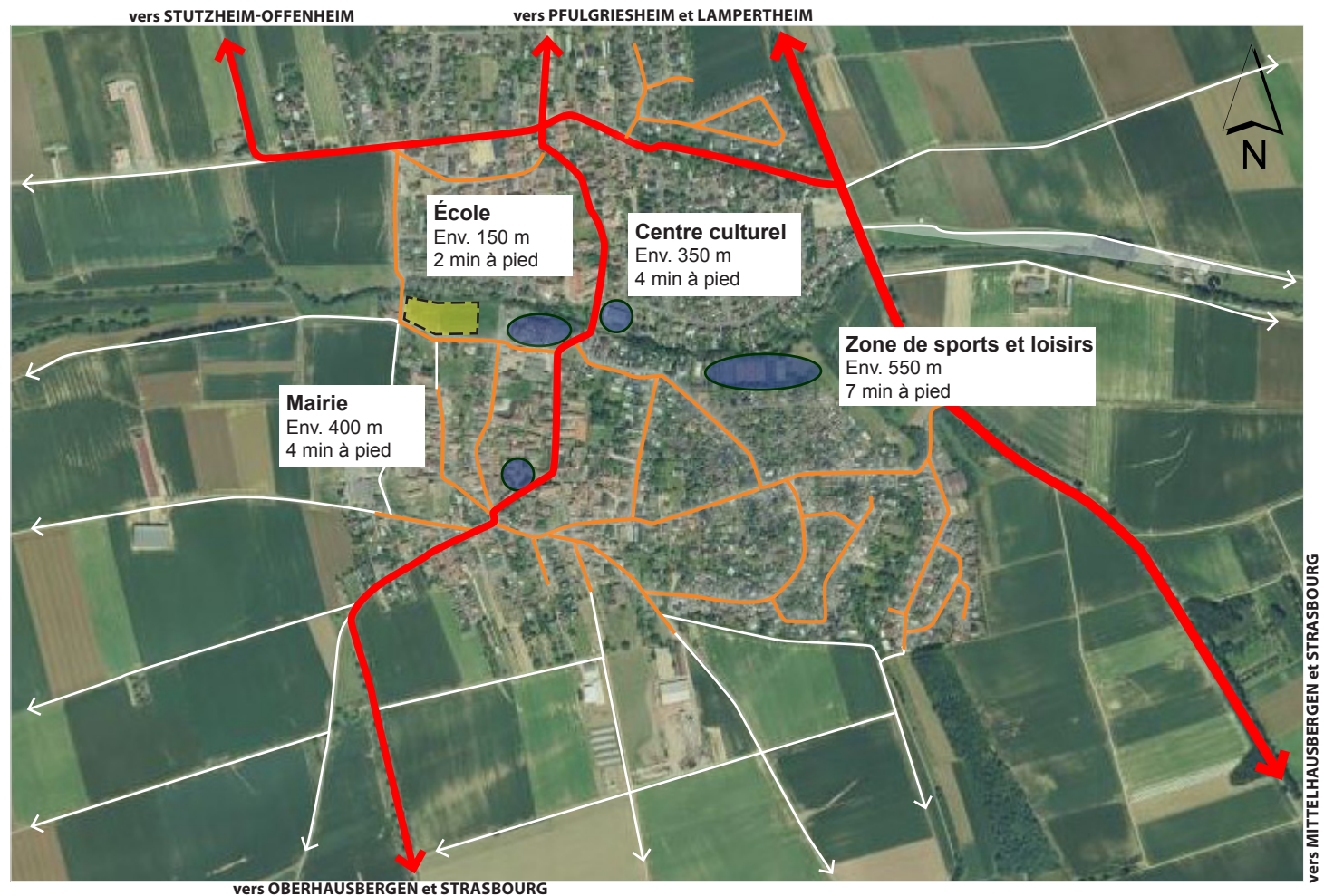
II. 1 SECTEUR n°1 : le site "Stade Souffel"

II.1 - 1 Orientation d'aménagement

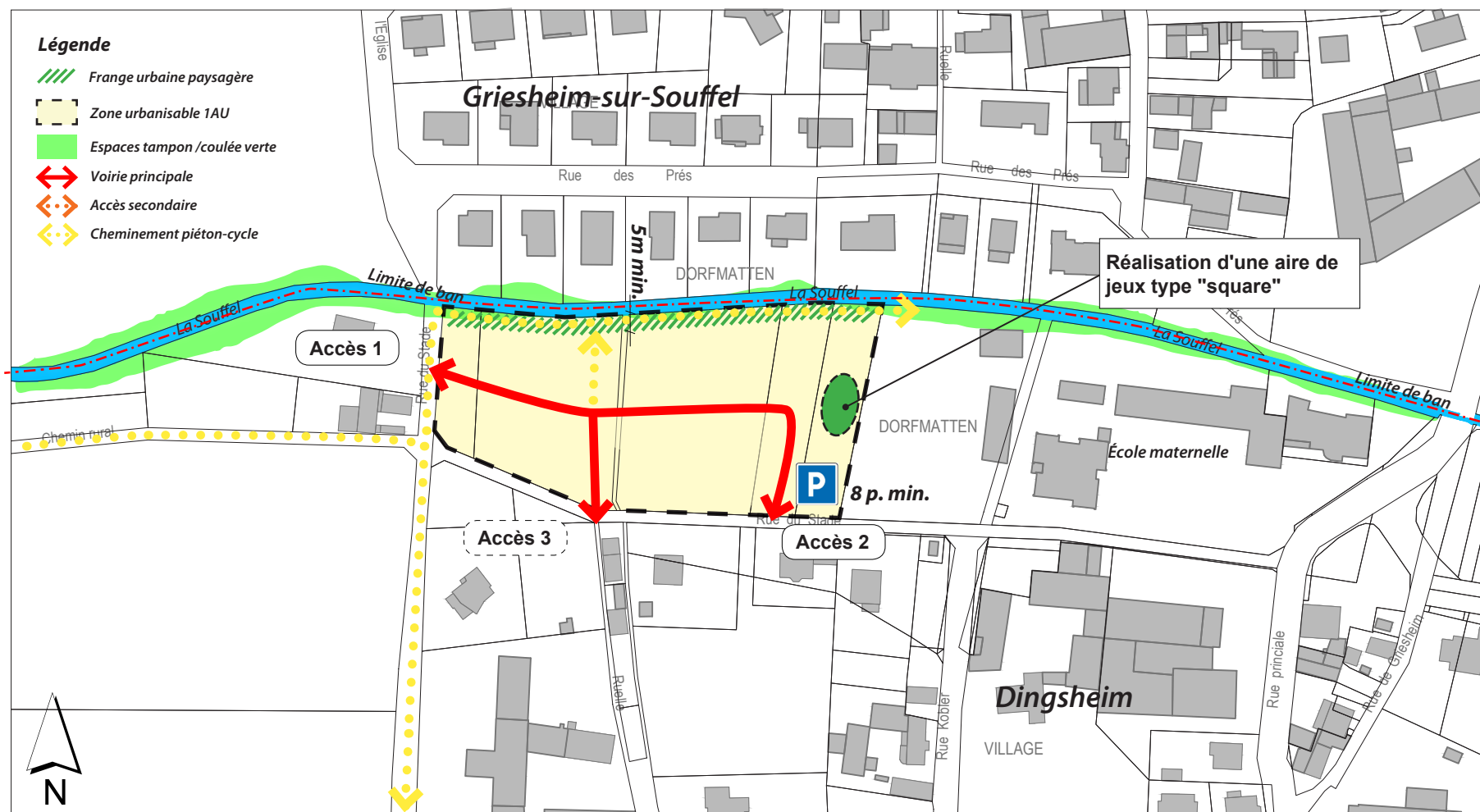
Un site qui offre à la commune la possibilité de densifier le village, à proximité immédiate de l'école, en aménageant le stade de foot.

Site : env 0,9 ha.

Maîtrise foncière : communale



Principes d'aménagement



II.1 - 2 Programmation

L'aménagement du site devra répondre aux critères suivants :

Organisation de la zone et principes de liaison

- **Aucune construction ne sera autorisée à moins de 10 mètres de la Souffel.**
- On privilégiera des formes urbaines plus denses, moins consommatrices d'espace, en ciblant **une densité d'environ 25 logements par hectare**¹.

Accès

- Prévoir 3 accès maximum sur la rue du Stade afin de limiter les intersections.
- Un des accès à la zone se fera nécessairement face à la rue de la Chaîne (accès 3).
- Aucun accès automobile n'est autorisé le long de la *Souffel*. Seuls des accès de type "liaisons douces" et privatifs piétons seront autorisés.

Voirie

- Les voiries seront aménagées de préférence sur le principe de "voies partagées" afin de favoriser les mobilités douces, piétons et cycles et de réduire la vitesse de circulation automobile.
- Au moins une **liaison douce** devra être réalisée, le long de la *Souffel*, pour permettre des connexions avec l'école maternelle.
- Les **cheminements doux**, dégagés de tout obstacle, auront une **largeur minimale de 2,00 mètres**.

¹ 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.

Espaces verts

- Intégrer des éléments paysagers dans l'aménagement et plus particulièrement au niveau de la ripisylve de la *Souffel*, au Nord du site. Cet espace devra être planté d'une végétation locale dense.
- Une bande plantée de **5 mètres d'emprise minimum** sera réalisée le long de la limite Nord (cheminement compris).

Stationnement

- Prévoir un nombre suffisant de places de stationnement sur les espaces communs (voirie, placettes...) pour **éviter tout débordement du stationnement dans les rues**.
- Au minimum, **une aire de stationnement collective**, librement accessible depuis la rue du Stade, d'une capacité d'au moins 8 places, sera à réaliser en limite Est de l'opération.
- Les stationnements seront, en règle générale, aménagés :
 - sur parcelle privée, pour répondre aux besoins résidentiels ;
 - en "poches" de stationnement publiques, ou le long des voies ouvertes à la circulation automobile, en quantité suffisante pour prendre en compte le stationnement non résidentiel.

Au regard de l'occupation du sol, 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 habitants.

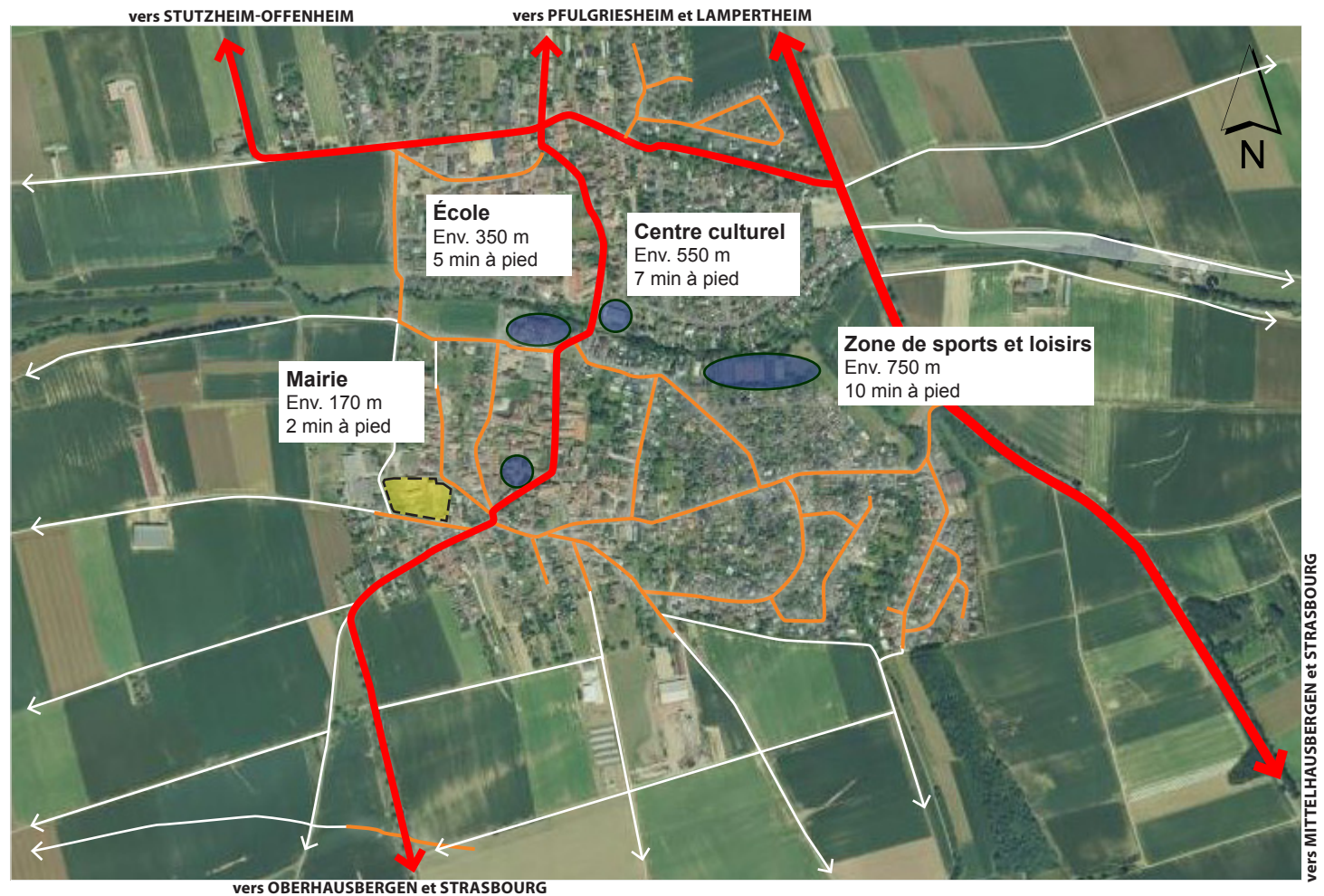
II. 2 SECTEUR n°2 : le site "Village"

II.2 - 1 Orientation d'aménagement

Un site de renouvellement urbain à l'Ouest de village qui permettra à terme de densifier la commune et réduire les déplacements pour accéder aux services .

Site : env. 0,7 ha.

Maîtrise foncière : privée



II.2 - 2 Programmation

L'aménagement du site devra répondre aux critères suivants :

Organisation de la zone et principes de liaison

- **Assurer un bouclage de voirie** entre la rue Haute à l'Est (accès 1) et la rue de Stutzheim au Sud (accès 2).
- On privilégiera des formes urbaines plus denses, moins consommatrices d'espace, mais sans dépasser **une densité de 35 logements par hectare**¹.

Accès

- En limite Ouest (accès 3), 1 accès pourra être aménagé vers le chemin existant en limite Ouest du site. En cas de réalisation d'un tel accès, il conviendra de prévoir une emprise de voirie minimale de 6 mètres.
- Réserver une possibilité de liaison douce vers l'Ouest, permettant d'accéder aux chemins agricoles qui sont également le support de promenades pour les habitants.

Voirie

- Les voiries seront aménagées de préférence sur le principe de "voies partagées" afin de favoriser les mobilités douces, piétons et cycles et de réduire la vitesse de circulation automobile.
- Les **cheminements doux**, dégagés de tout obstacle, auront une **largeur minimale de 2,00 mètres**.

¹ 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.

Stationnement

- Prévoir un nombre suffisant de places de stationnement sur les espaces communs (voirie, placettes...) pour **éviter tout débordement du stationnement dans les rues** et particulièrement en-dehors de l'opération, le long de la rue Haute/rue de la Chaîne et de la rue de Stutzheim.
- Les stationnements seront, en règle générale, aménagés :
 - sur parcelle privée, pour répondre aux besoins résidentiels ;
 - en "poches" de stationnement public, ou le long des voies ouvertes à la circulation automobile, en quantité suffisante pour prendre en compte le stationnement non résidentiel.

Assainissement

- Prévoir l'ensemble des branchements des réseaux (assainissement, eau potable, etc.) sur les réseaux existants au Sud, rue de Stutzheim.
- Des dispositifs de relevage seront à prévoir afin de réaliser les branchements sur les réseaux existants, rue de Stutzheim.

.....
Au regard de l'occupation du sol, 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 habitants.
.....

II. 3 SECTEUR n°3 : le site "nouveau Stade" et "nouveau cimetière"

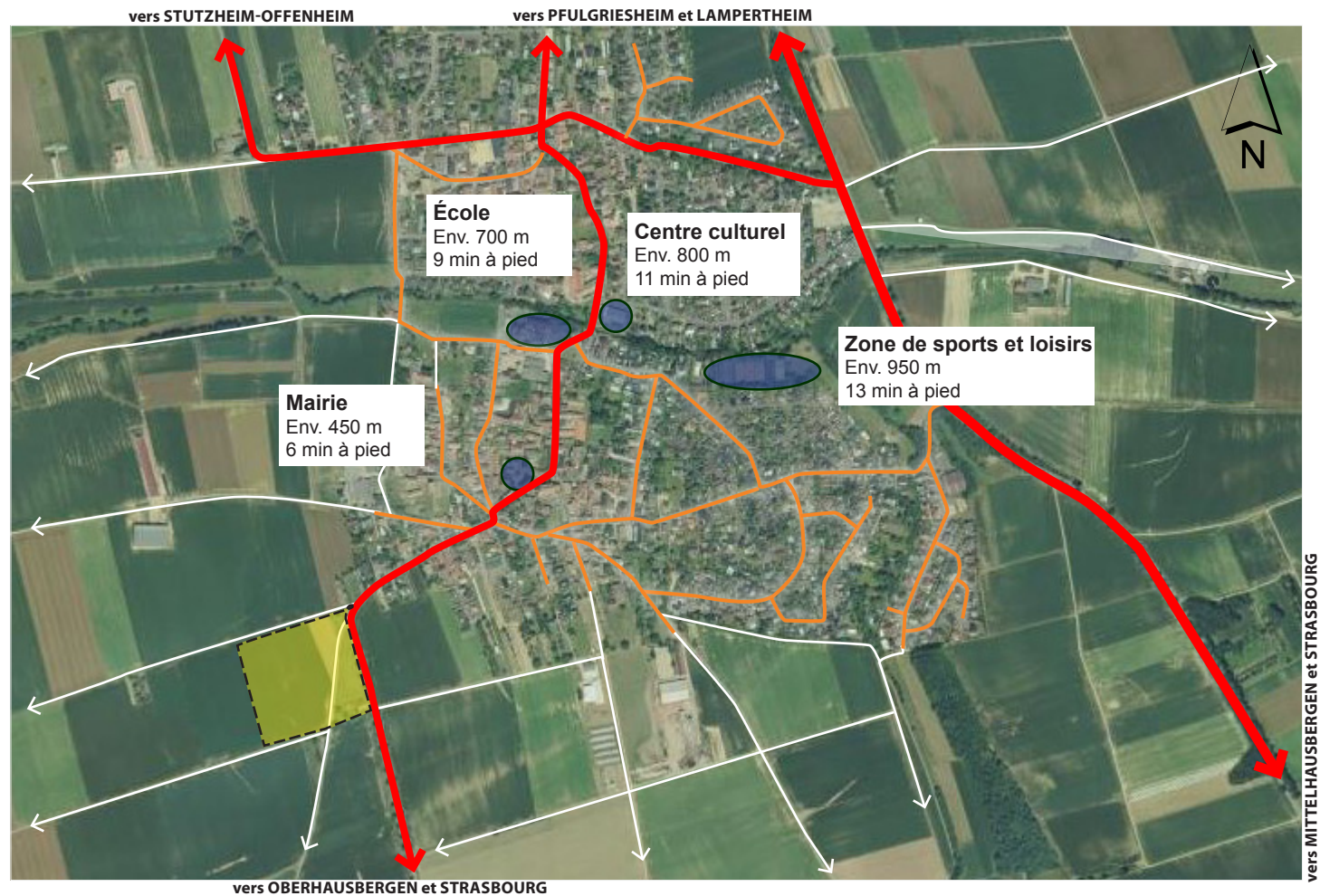
II.3 - 1 Orientation d'aménagement

Un site qui doit permettre à la commune de déplacer ses équipements sportifs, en aménageant un nouveau stade de foot et un emplacement pour un nouveau cimetière.

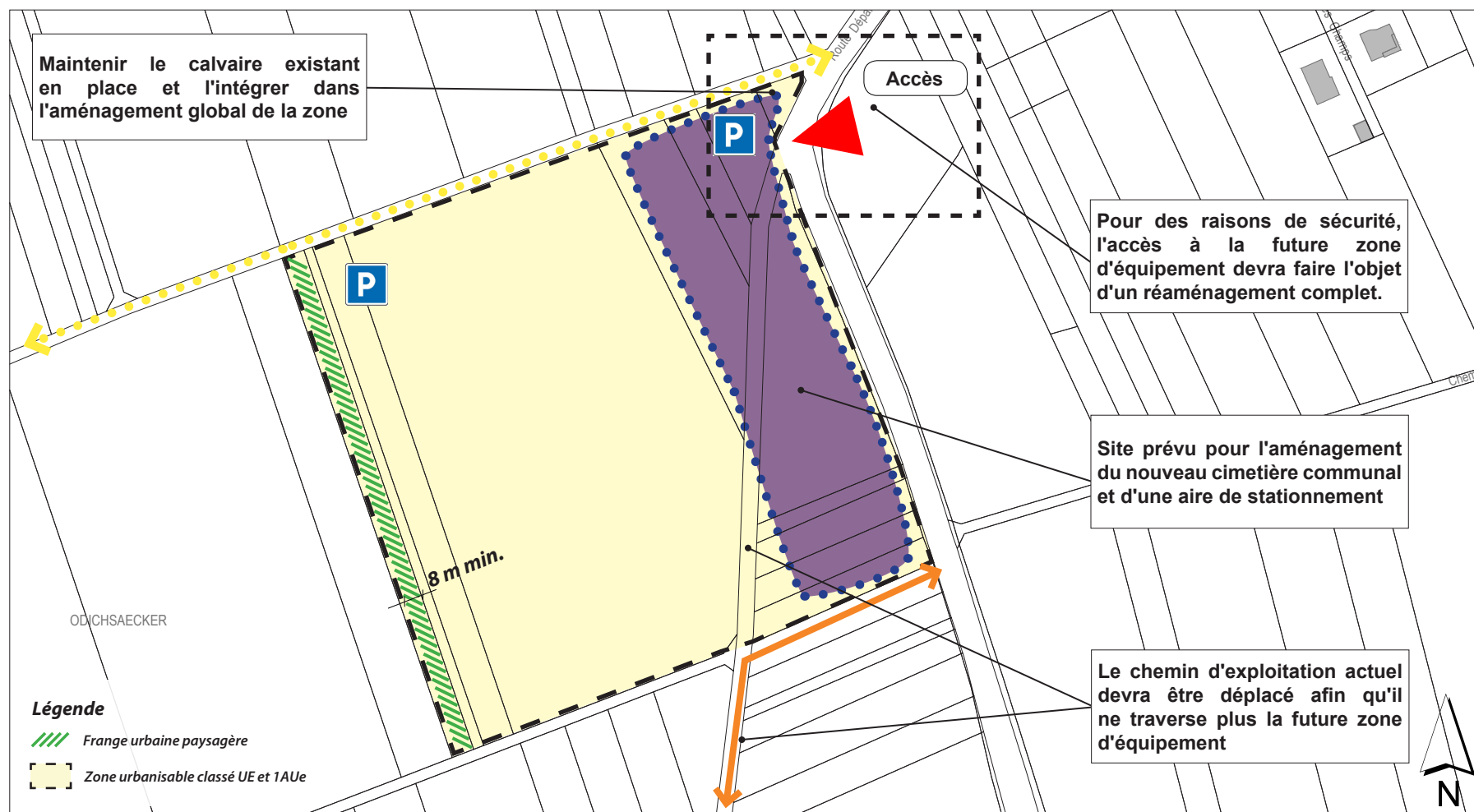
Site : env. 3,7 ha. dont

- 2,7 classés 1AUe
- 1 classé UE

Maîtrise foncière : communale et privée



Principes d'aménagement



II.3 - 2 Programmation

L'aménagement du site devra répondre aux critères suivants :

Organisation de la zone et principes de liaison

- Assurer un niveau d'équipement répondant aux objectifs de développement des communes du SIVOM de la Souffel.
- Maintenir le calvaire existant au Nord-Est du site et l'intégrer dans l'aménagement du nouveau cimetière.
- Prévoir la réorganisation des cheminements agricoles afin d'éviter qu'ils ne traversent le site et sans enclaver de parcelles agricoles.
- Traiter les franges Est et Sud avec soin, sachant que ces "façades urbaines" seront particulièrement sensibles aux vues et notamment depuis la RD166.

Voirie

- Les voiries seront aménagées de préférence sur le principe de "voies partagées" afin de favoriser les mobilités douces, piétons et cycles et de réduire la vitesse de circulation automobile.
- Les cheminements doux, dégagés de tout obstacle, auront une largeur minimale de 2,00 mètres.

Stationnement

- Prévoir une ou plusieurs aire de stationnement ayant une capacité suffisante pour éviter tout débordement le long de la RD166.
- Prévoir des stationnement vélo, en quantité suffisante afin d'inciter les usager à utiliser le mode de déplacement doux.

Accès

- Sécuriser l'accès à la future zone d'équipement sportif de la commune.

Espaces verts

- Intégrer des éléments paysagers dans l'aménagement et plus particulièrement au niveau de la **frange urbaine Ouest**, entre l'opération nouvelle et l'espace agricole ouvert. Cet élément paysager devra être constitué d'une végétation dense permettant de protéger la zone d'équipement des nuisances issues de l'exploitation agricole.
- Réaliser une **bande plantée de 8 mètres d'emprise** minimum (cheminement doux éventuel compris) le long de la limite Ouest de la zone.

III Commune de DOSSENHEIM-KOCHERSBERG



La Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland se fixe un objectif d'environ 5.000 habitants supplémentaires d'ici 2035.

La commune de Dossenheim-Kochersberg doit porter une part du développement démographique du territoire.

L'accueil de ces nouveaux habitants nécessite la réalisation d'environ **25 logements supplémentaires** dans la commune. Pour assurer son développement, la commune mise pour moitié sur son potentiel intramuros.

La commune Dossenheim-Kochersberg dispose d'une surface de près de 0,5 hectare, urbanisable à court et moyen terme, localisé sur 1 zone 1AU :

- la zone 1AU située au Sud-Ouest du village, desservie par la rue des Prés (lieu-dit "Platz"), d'une superficie de 0,5 hectare (1).

Afin de garantir la qualité des aménagements, en cohérence avec les objectifs communaux et intercommunaux, 1 autre site fait également l'objet d'une OAP :

- le site dit "**Entrée Nord**", situé le long de la rue Principale, d'une superficie d'environ **0,5 hectare** (2).

La commune de Dossenheim-Kochersberg souhaite diversifier son offre en logements en prévoyant des densités supérieures à celles pratiquées auparavant et en mettant notamment l'accent sur le logement intermédiaire et collectif.



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

- 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 de stockage et d'infiltration et/ou d'un bassin de récupération des eaux.

III. 1 SECTEUR n°1 : le site "Platz"

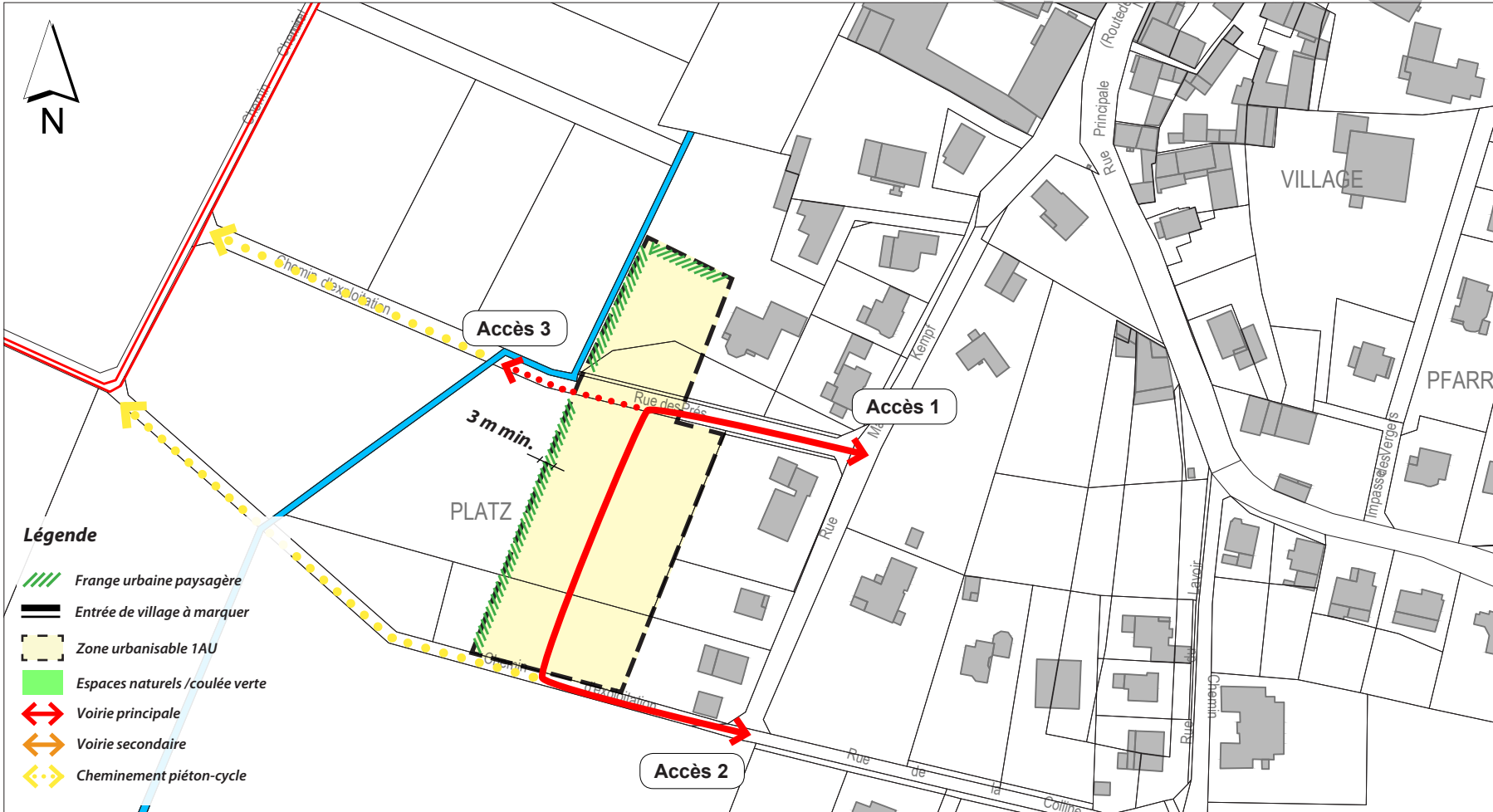
III.1 - 1 Orientation d'aménagement

Un site permettant de proposer du foncier aménageable afin de développer le village.

Site : env. 0,5 ha.

Maîtrise foncière : privée





III.1 - 2 Programmation

L'aménagement du site devra répondre aux critères suivants :

Organisation de la zone et principes de liaison :

- Assurer un bouclage de voirie sur la rue Martine Kempf en utilisant l'accès aménagé de la rue des Prés, dans la partie Nord (accès 1) et en réalisant un nouvel accès au Sud (accès 2).
- **Localiser les constructions les plus hautes dans la partie Ouest de l'opération.** En frange de l'urbanisation existante, seules seront autorisées les habitations de type individuel et/ou "intermédiaire".
- A défaut de se réaliser d'un tenant, **l'aménagement du secteur se fera en 2 tranches maximum** : une tranche au Nord de la rue des Prés et une tranche au Sud de la rue des Prés.
- Préserver, en limite Ouest, la possibilité de prolonger la rue des Prés pour une éventuelle extension ultérieure de l'urbanisation (accès 3). L'espace à réserver doit avoir une largeur d'au moins 6 mètres.
- Cibler une densité de l'ordre de **20 logements par hectare**¹.

Voirie

- Aménager les voiries sur le principe de "voies partagées" afin de favoriser les mobilités douces, piétons et cycles et de réduire la vitesse de circulation automobile.
- Un aménagement de la **voie principale en impasse n'est pas autorisé.**

¹ 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.

Stationnement

- Prévoir un nombre suffisant de places de stationnement sur les espaces communs (voirie, placettes...) pour éviter tout débordement du stationnement le long des rues des Prés et Martine Kempf.
- Les stationnements seront, en règle générale, aménagés :
 - sur parcelle privée, pour répondre aux besoins résidentiels ;
 - en "poches" de stationnement sur des aires collectives ou le long des voies ouvertes à la circulation automobile, en quantité suffisante pour prendre en compte le stationnement non résidentiel.

Espaces verts

- **Intégrer des éléments paysagers** dans l'aménagement et plus particulièrement au niveau de la **frange urbaine Ouest**, entre l'opération nouvelle et l'espace agricole ouvert. Cet élément paysager devra être constitué d'une végétation dense permettant de protéger les zones habitées des nuisances issues de l'exploitation agricole.
- Réaliser **une bande plantée de 3 mètres d'emprise** minimum (cheminement éventuel compris) le long de la limite Ouest de la zone.

III. 2 SECTEUR n°2 : le site "*Entrée Nord*"

III.2 - 1 Orientation d'aménagement

Un site permettant de proposer un aménagement en entrée Nord de la commune qui préserve le paysage du village.

Site : env. 0,5 ha.

Maîtrise foncière : privée



[illegible]

III.2 - 2 Programmation

L'aménagement du site devra répondre aux critères suivants :

Organisation de la zone et principes de liaison :

- Assurer un bouclage de voirie sur la rue Principale en créant un nouvel accès au Nord (accès 1) et en utilisant l'accès existant au Sud (accès 2). Un aménagement constitué de voies en impasse n'est pas autorisé.
- **Localiser les constructions les plus hautes dans la partie Sud de l'opération.** En limite d'agglomération, on privilégiera l'implantation d'habitations de type individuel et/ou "intermédiaire" qui présentent des gabarits plus faibles, pour créer une entrée de village plus harmonieuse.

Espaces verts

- **Intégrer des éléments paysagers** dans l'aménagement et plus particulièrement traiter la **frange urbaine Nord**, située entre l'opération nouvelle et l'espace agricole ouvert : un espace planté, composé d'une végétation dense permettra de protéger les zones habitées des nuisances issues de l'exploitation agricole.
- Le long de la limite Nord **un espace vert paysager** et planté sera réalisé sur une largeur **de 5 mètres minimum**. Les essences végétales seront obligatoirement **choisies parmi les essences indiquées aux pages suivantes**.
- Il conviendra de choisir au minimum **3 essences d'arbres de hautes tiges** et **5 essences de haies et/ou arbustes**.

Au regard de l'occupation du sol, 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 habitants.

Traitements de la végétation : choix des essences végétales

Plantations d'arbres de haute tige :

<u>NOM VERNACULAIRE</u>	<u>NOM LATIN</u>
☐ Érable plane	(<i>Acer platanoides</i>)
☐ Érable pourpre	(<i>Acer platanoides</i> Crimson King)
☐ Érable sycomore	(<i>Acer pseudoplatanaus</i>)
☐ Bouleau verruqueux	(<i>Betula pendula</i>)
☐ Charme	(<i>Carpinus betulus</i>)
☐ Noisetier de Byzance	(<i>Corylus colurna</i>)
☐ Frêne à fleurs	(<i>Fraxinus ornus</i>)
☐ Févier	(<i>Gleditschia triacanthos</i>)
☐ Pommier	(<i>Malus domestica</i>)
☐ Merisier	(<i>Prunus avium</i>)
☐ Cerisier	(<i>Prunus cerasus</i>)
☐ Prunier (Quetsche)	<i>Prunus domestica</i> 'Quetsche Alsace'
☐ Mirabellier	(<i>Prunus domestica syriaca</i>)
... et autres fruitiers locaux	
☐ Cerisier à grappes	(<i>Prunus padus</i>)
☐ Chêne sessile	(<i>Quercus petraea</i>)
☐ Chêne pédonculé	(<i>Quercus robur</i>)
☐ Tilleul à petites feuilles	(<i>Tilia cordata</i>)
☐ Tilleul à grandes feuilles	(<i>Tilia platyphyllos</i>)
☐ Orme glabre	(<i>Ulmus glabra</i>)
☐ Orme lisse	(<i>Ulmus laevis</i>)



Plantations de haies et d'arbustes

<u>NOM VERNACULAIRE</u>	<u>NOM LATIN</u>		
☐ Bardane	<i>(Articum lappa)</i>	☐ Rosier rouillé	<i>(Rosa rubiginosa)</i>
☐ Épine vinette	<i>(Berberis vulgaris)</i>	☐ Ronce des bois	<i>(Rubus fruticosus)</i>
☐ Buis commun	<i>(Buxus sempervirens)</i>	☐ Framboisier	<i>(Rubus idaeus)</i>
☐ Cornouiller mâle	<i>(Cornus mas)</i>	☐ Saule cendré	<i>(Salix cinerea)</i>
☐ Cornouiller sanguin	<i>(Cornus sanguinea)</i>	☐ Sureau noir	<i>(Sambucus nigra)</i>
☐ Noisetier commun	<i>(Corylus avellana)</i>	☐ Alisier blanc	<i>(Sorbus aria)</i>
☐ Cognassier	<i>(Cydonia oblonga)</i>	☐ Lilas commun	<i>(Syringa vulgaris)</i>
☐ Genêt à balais	<i>(Cytisus scoparius)</i>	☐ Viorne lantane	<i>(Viburnum lantana)</i>
☐ Fusain d'Europe	<i>(Euonymus europaeus)</i>	☐ Viorne obier	<i>(Viburnum opulus)</i>
☐ Bourdaine	<i>(Frangula dodonei)</i>		
☐ Houx	<i>(Ilex aquifolium)</i>		
☐ Gesse sauvage	<i>(Lathyrus sylvestris)</i>		
☐ Troène commun	<i>(Ligustrum vulgare)</i>		
☐ Chèvrefeuille arbustif	<i>(Lonicera xylosterum)</i>		
☐ Prunellier	<i>(Prunus spinosa)</i>		
☐ Groseillier	<i>(Ribes rubrum)</i>		
☐ Nerprun purgatif	<i>(Rhamnus cathartica)</i>		
☐ Rosier	<i>(Rosa ssp et cvs)</i>		
☐ Églantier	<i>(Rosa canina)</i>		



IV Commune de DURNINGEN

La Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland se fixe un objectif d'environ 5.000 habitants supplémentaires d'ici 2035.

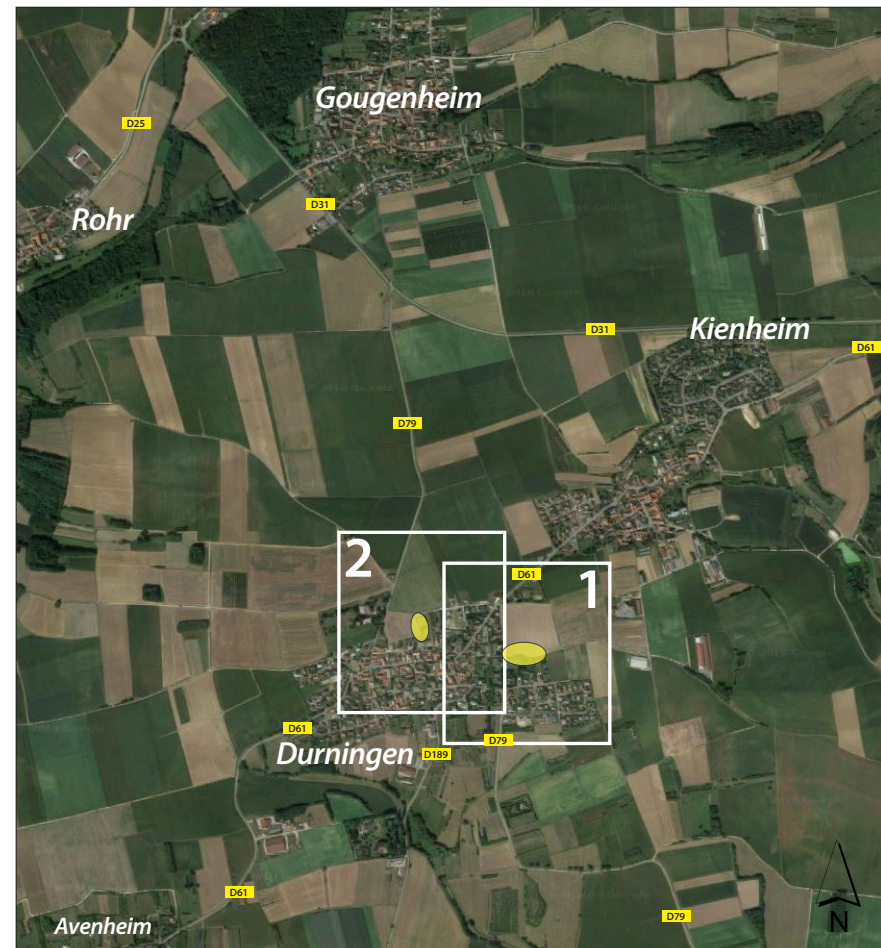
La commune de Durningen, doit porter une part du développement démographique du territoire.

L'accueil de ces nouveaux habitants nécessite la création d'**environ 55 logements supplémentaires**, dont environ la moitié est à réaliser en intra-muros.

Pour atteindre son objectif démographique, la commune **Durningen** dispose d'une superficie d'environ **1,6 hectares, urbanisable** à court et moyen terme, répartie en 2 zones "AU" :

- la zone 1AU située à l'Est du village, à l'extrémité de la rue des Champs, au lieu-dit "*Derrière le Village*", d'une superficie de **1,2 hectares** (1),
- la zone 1AU située en périphérie Nord du village, au lieu-dit "*Buehne*", d'une superficie de **0,4 hectares** (2).

Afin d'atteindre son objectif démographique, la commune de Durningen souhaite densifier le village et diversifier son offre de logements en prévoyant des densités supérieures à celles pratiquées auparavant, notamment en favorisant le logement intermédiaire.



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

- 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 de stockage et d'infiltration et/ou d'un bassin de récupération des eaux.

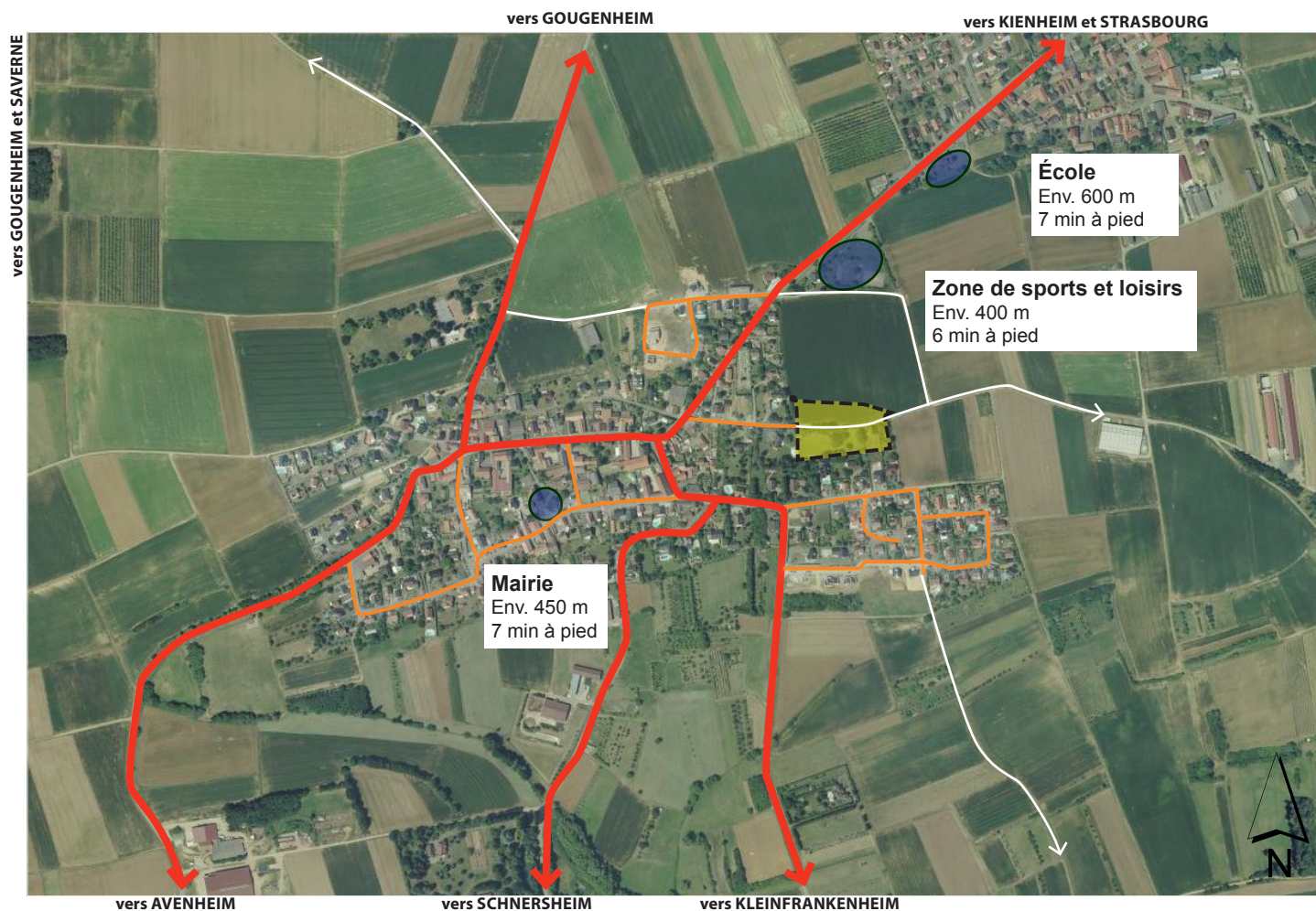
IV. 1 SECTEUR n°1 : le site "*Derrière le Village*"

IV.2 - 1 Orientation d'aménagement

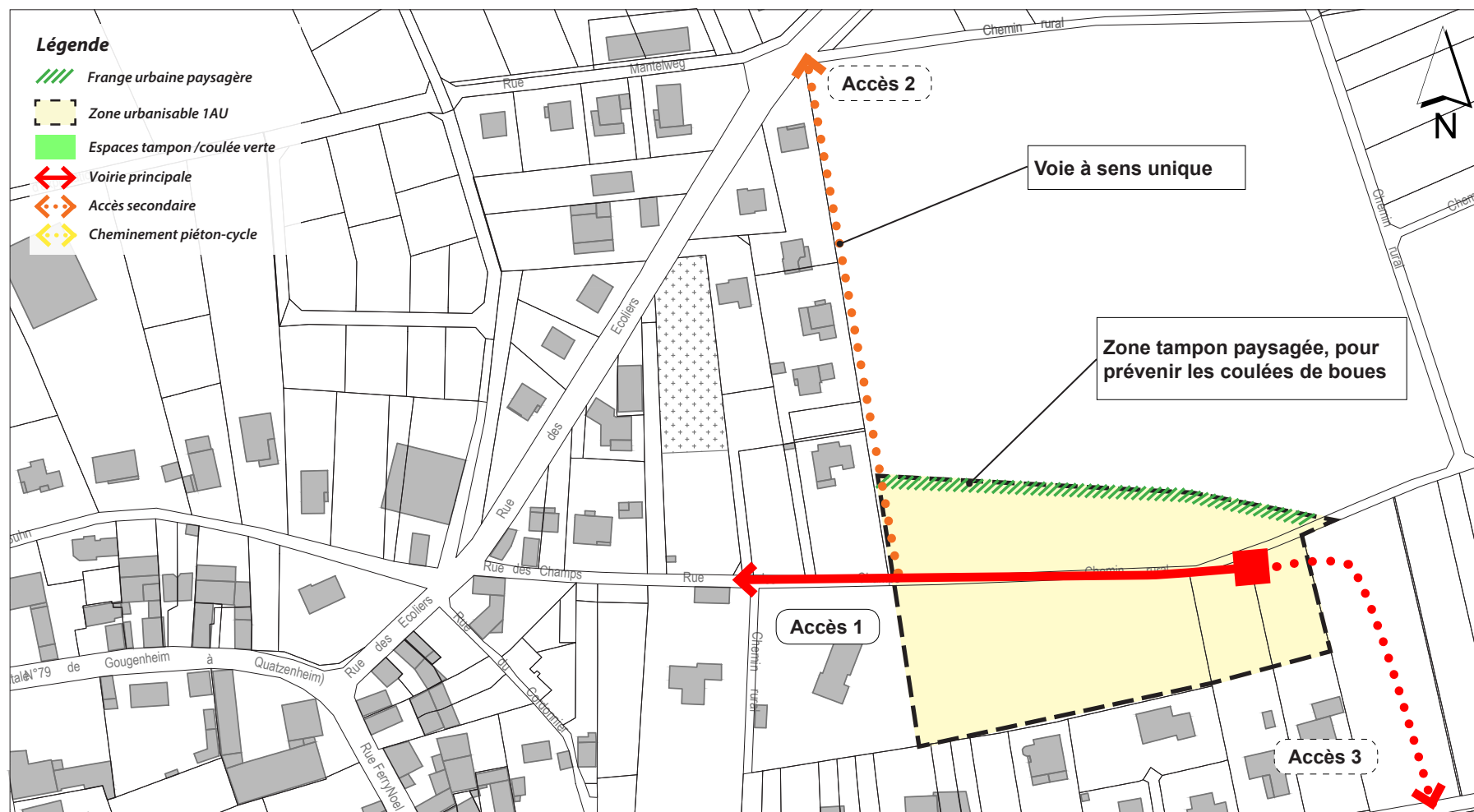
**Un site en extension
qui doit permettre
d'engager une
amélioration du
maillage du réseau
viaire du village.**

Site : env 1,2 ha.

**Maîtrise foncière :
privée**



Principes d'aménagement



IV.1 - 1 Programmation

L'aménagement du site devra répondre aux critères suivants :

Organisation et principes de liaison :

- **Prolonger la rue des Champs** vers l'Est.
- **Préserver**, en limite Est, **la possibilité de prolonger la rue des Champs pour une éventuelle extension ultérieure** de l'urbanisation et un bouclage sur la rue des Romains (accès 3). Cet accès aura une emprise de 6 mètres au moins.
- **Préserver, en limite Nord**, le long des constructions existantes, **la possibilité de réaliser une voie de bouclage vers la rue des Écoliers** (accès 2). Cet accès sera planté et paysagé (de manière temporaire) et son emprise sera de 6 mètres au moins.
- On privilégiera des formes urbaines plus denses, moins consommatrices d'espaces, en ciblant une densité d'environ **20 logements par hectare**¹.

Espace vert

- Intégrer des éléments paysagers dans l'aménagement et plus particulièrement au niveau de la frange urbaine Nord, entre l'opération nouvelle et l'espace agricole ouvert. Cette frange devra être plantée d'une végétation dense permettant de protéger les zones habitées des **risques de coulées d'eaux boueuses** et des nuisances issues de l'exploitation agricole. Cet espace aura une largeur **d'au moins 3 mètres**.

¹ 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.

Stationnement

- Tous les moyens devront être mis en place pour éviter tout débordement du stationnement en dehors de l'opération.
- Les stationnements seront, en règle générale, aménagés :
 - sur parcelle privée, pour répondre aux besoins résidentiels ;
 - en "poches" de stationnement publiques, ou le long des voies ouvertes à la circulation automobile, en quantité suffisante pour prendre en compte le stationnement non résidentiel.

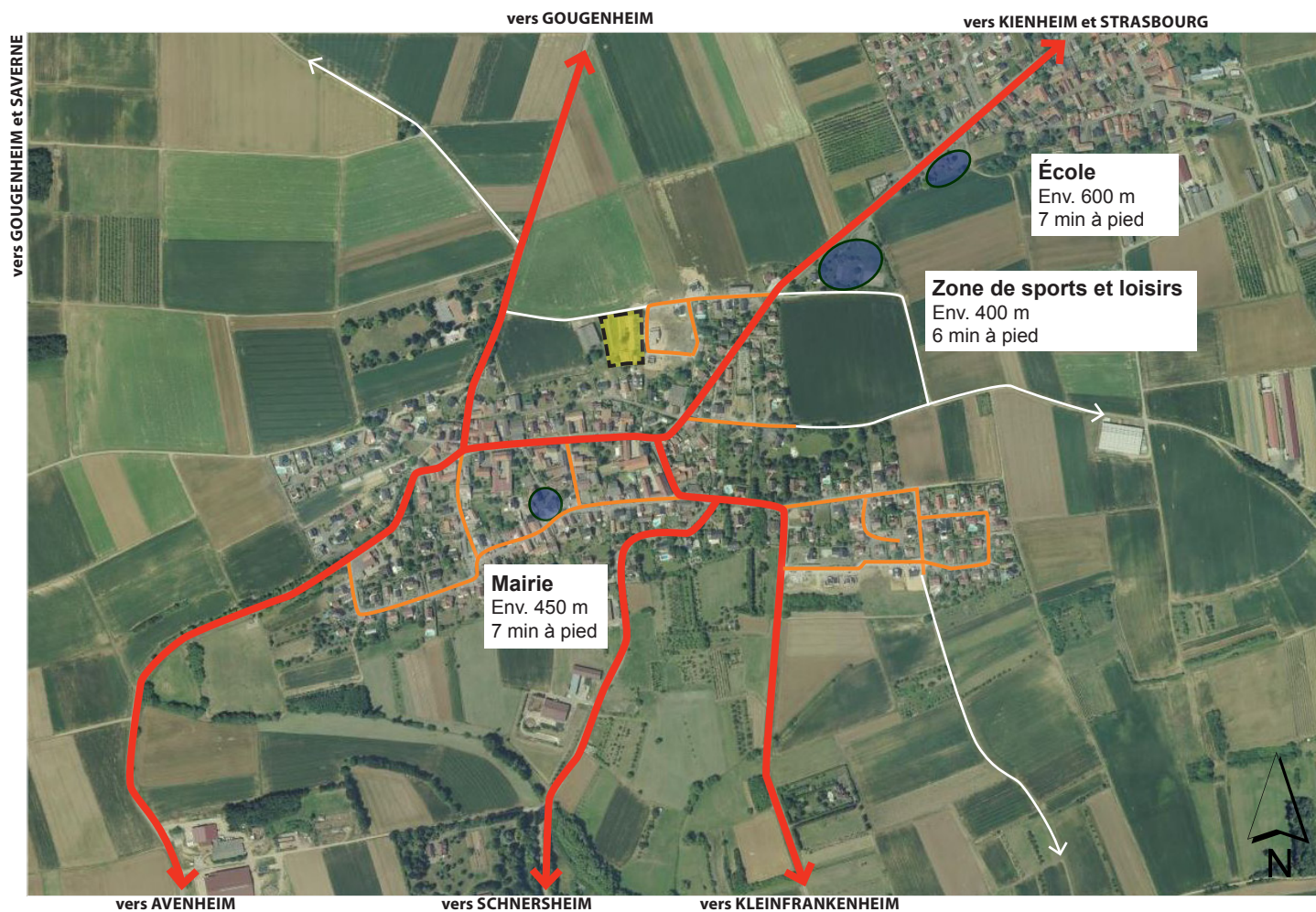
IV. 2 SECTEUR n°2 : le site "Buehne"

IV.2 - 1 Orientation d'aménagement

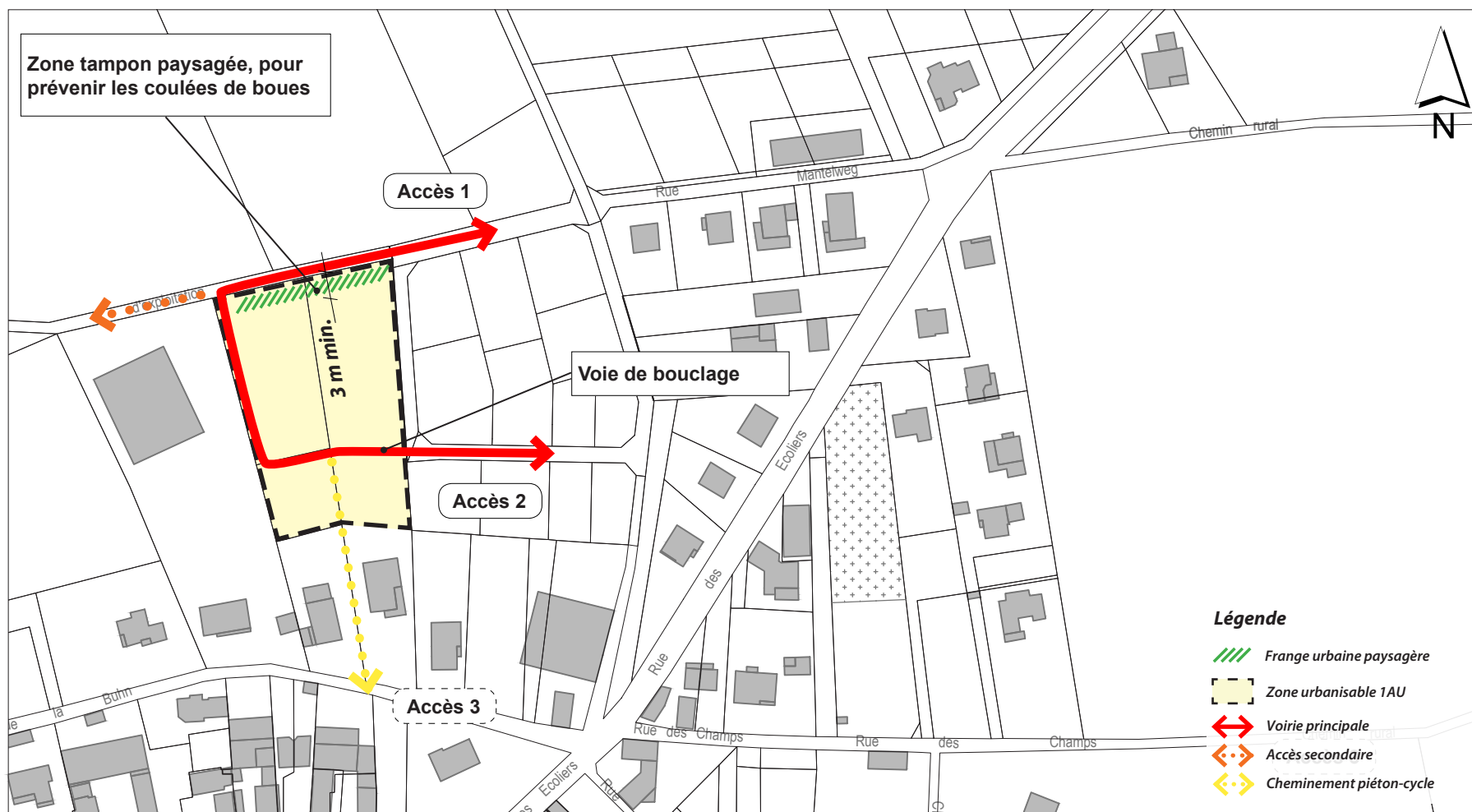
**Un site en extension
qui doit permettre
de poursuivre
l'urbanisation engagée
au Nord du village.**

Site : env 0,4 ha.

**Maîtrise foncière :
privée**



Principes d'aménagement



IV.2 - 2 Programmation

L'aménagement du site devra répondre aux critères suivants :

Organisation et principes de liaison :

- L'opération sera raccordée au réseau de voiries communales en créant un bouclage entre la rue Mantelweg au Nord (accès 1) et la rue du lotissement à l'Est (accès 2).
- **Préserver**, en limite Sud, la possibilité de réaliser un bouclage sur la rue de la Buhn (accès 3). Cet accès sera planté et paysagé (de manière temporaire) et son emprise sera de 3 mètres au moins.
- On privilégiera des formes urbaines plus denses, moins consommatrices d'espaces, en ciblant une densité d'environ **20 logements par hectare**¹.

Espace vert

- Intégrer des éléments paysagers dans l'aménagement et plus particulièrement au niveau de la frange urbaine Nord, entre l'opération nouvelle et l'espace agricole ouvert. Cette frange devra être plantée d'une végétation dense permettant de protéger les zones habitées des **risques de coulées d'eaux boueuses** et des nuisances issues de l'exploitation agricole. Cet espace aura une largeur **d'au moins 3 mètres** et viendra renforcer le dispositif envisagé par la commune en partie Nord.

Stationnement

- Tous les moyens devront être mis en place pour éviter tout débordement du stationnement en dehors de l'opération.
- Les stationnements seront, en règle générale, aménagés :
 - sur parcelle privée, pour répondre aux besoins résidentiels ;
 - en "poches" de stationnement publiques, ou le long des voies ouvertes à la circulation automobile, en quantité suffisante pour prendre en compte le stationnement non résidentiel.

¹ 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 Commune de FESSENHEIM-LE-BAS

La Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland se fixe un objectif d'environ 5.000 habitants supplémentaires d'ici 2035.

La commune de Fessenheim-le-Bas doit porter une part du développement démographique du territoire.

L'accueil de ces nouveaux habitants nécessite **environ 45 logements supplémentaires**, dont environ la moitié est à réaliser en intra-muros.

Pour atteindre son objectif, la commune Fessenheim-le-Bas dispose d'une zone urbanisable à court moyen terme :

- la zone 1AU au Sud du village, au lieu-dit "Zeilern", d'une superficie de 0,9 hectares (1).

Afin d'atteindre son objectif démographique, la commune de Fessenheim-le-Bas souhaite diversifier son offre de logements et prévoir des densités supérieures à celles pratiquées auparavant en favorisant notamment le logement intermédiaire.



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

- 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 de stockage et d'infiltration et/ou d'un bassin de récupération des eaux.

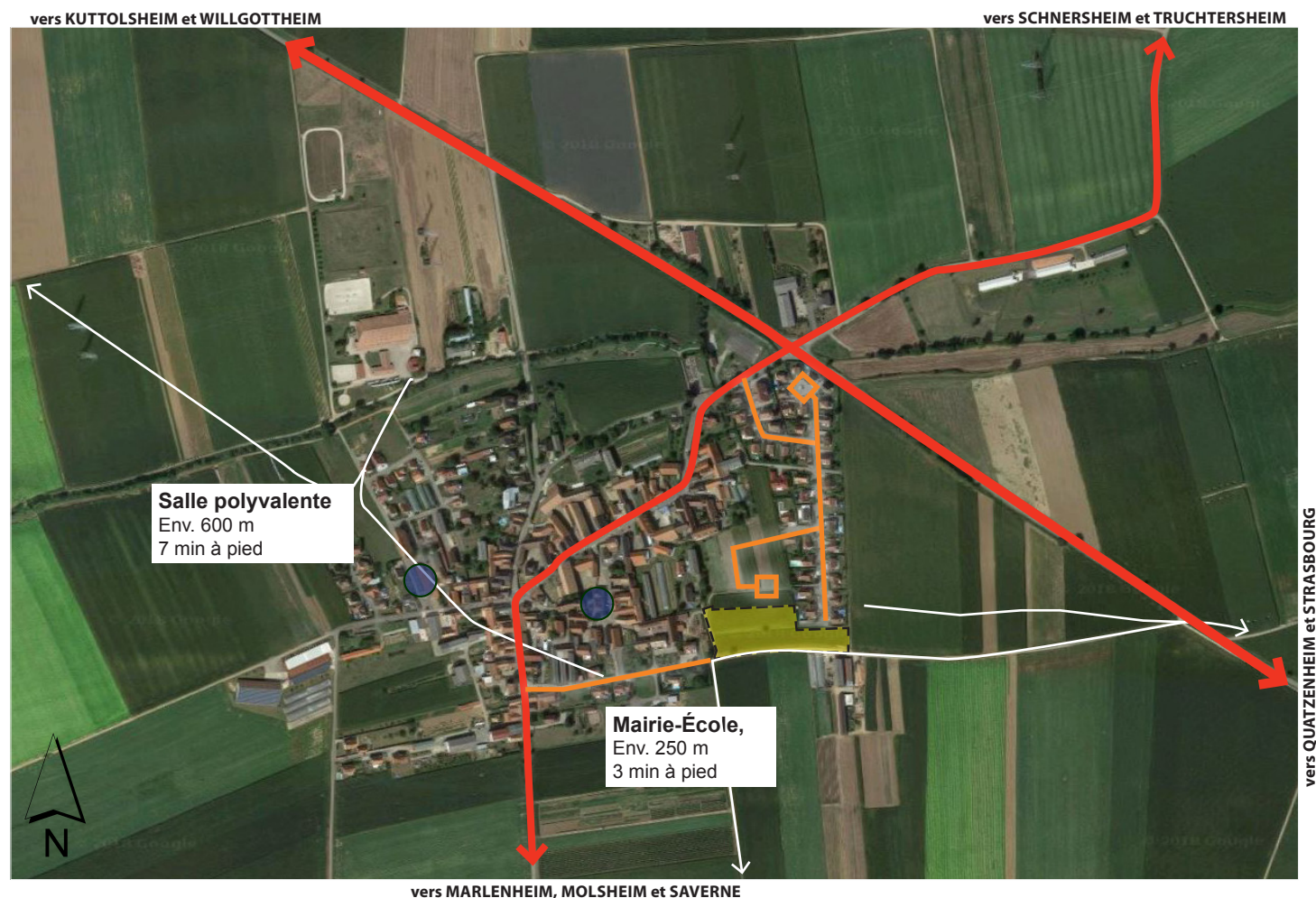
V. 1 SECTEUR n°1 : le site "Zeilern"

V.1 - 1 Orientation d'aménagement

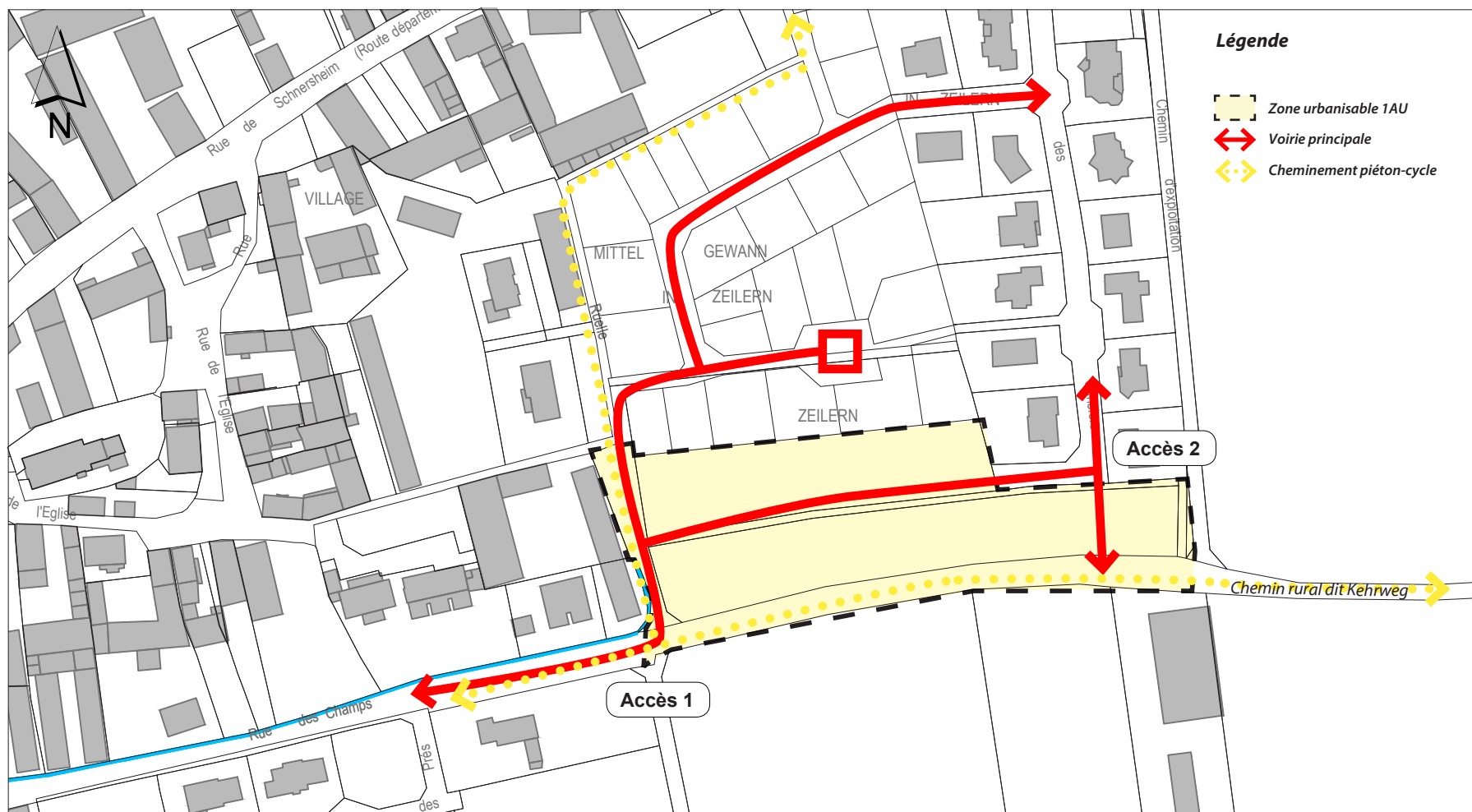
Un site en frange Sud-Est du village, dans le prolongement du dernier lotissement.

Site : env 0,9 ha.

Maîtrise foncière : communale



Principes d'aménagement



V.1 - 2 Programmation

L'aménagement du site devra répondre aux critères suivants :

Organisation et principes de liaison :

- **Assurer un bouclage de voirie**, via l'opération nouvelle, entre la rue des Champs à l'Ouest (accès 1) et la rue des Cerisiers à l'Est (accès 2).
- **Conserver des possibilités de liaisons douces vers l'espace agricole** au Sud et vers le chemin rural dit "*Kehrweg*" à l'Est afin de permettre des connexions avec les nombreux chemins de promenade alentours (chemins d'exploitations).
- On privilégiera des formes urbaines plus denses, moins consommatrices d'espace, en ciblant une densité d'environ **20 logements par hectare**¹.

Voirie

- Les voiries seront aménagées de préférence sur le principe de "voies partagées" afin de favoriser les mobilités douces, piétons et cycles et de réduire la vitesse de circulation automobile.
- Les cheminements doux, dégagés de tout obstacle, auront une largeur minimale de 2,00 mètres.

Stationnement

- Les stationnements seront, en règle générale, aménagés :
 - sur parcelle privée, pour répondre aux besoins résidentiels ;
 - en "poches" de stationnement public, ou le long des voies ouvertes à la circulation automobile, en quantité suffisante pour prendre en compte le stationnement non résidentiel.

¹ 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.



VI Commune de FURDENHEIM



La Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland se fixe un objectif d'environ 5.000 habitants supplémentaires d'ici 2035.

La commune de Furdenheim doit porter une part importante du développement démographique du territoire. Desservie par la RD 1004, la commune de Furdenheim a vocation à remplir un rôle moteur dans le développement du territoire : elle occupe une place de "village structurant" dans un "bassin de proximité".

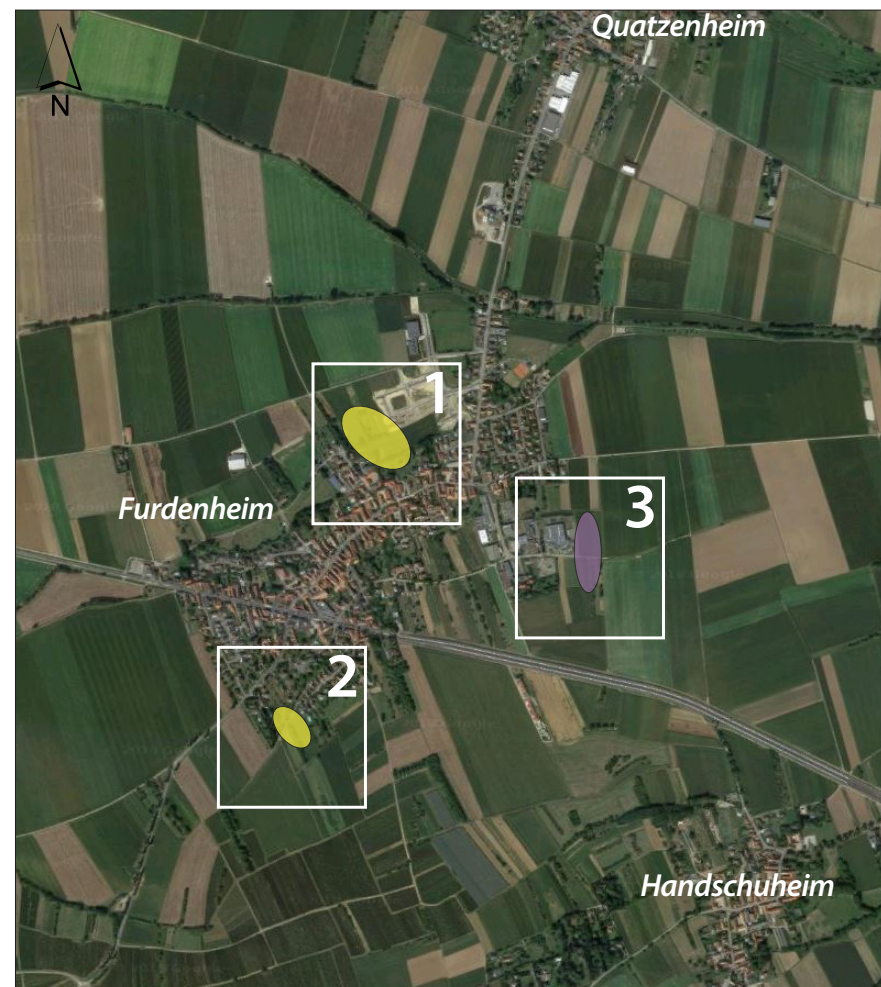
L'accueil de ces nouveaux habitants nécessite la réalisation de près de 170 logements supplémentaires (voir diagnostic) dont environ la moitié est à réaliser en intra-muros. La commune Furdenheim dispose d'une surface de près de **4,8 hectares urbanisable** à court et moyen terme, localisée sur 2 zones 1AU :

- la zone 1AU située au Nord du cours d'eau du *Bruchgraben*, dans le prolongement du dernier lotissement, au lieu-dit "Altenweg", d'une superficie de **3,9 hectares** (1),
- la zone 1AU située au Sud du village, au lieu-dit "Am Ottirain", d'une superficie de **1 hectare** (2).

De plus, la commune dispose d'une des zones d'activités les plus importantes du territoire qu'elle souhaite pouvoir finaliser afin de proposer de l'emploi et maîtriser la qualité urbaine en entrée de village. A ce titre, le site d'activités à urbaniser fait également l'objet d'une OAP :

- la zone 1AUXb à l'Est de la "ZA", située le long de la rue des Cerisiers, ayant une superficie d'environ **1,3 hectares** (3).

Afin de se mettre en condition d'atteindre son objectif démographique, la commune de Furdenheim souhaite poursuivre la diversification de son offre en logements avec des densités supérieures à celles pratiquées auparavant, dans le respect des orientations du SCoT.



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

- 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 de stockage et d'infiltration et/ou d'un bassin de récupération des eaux.

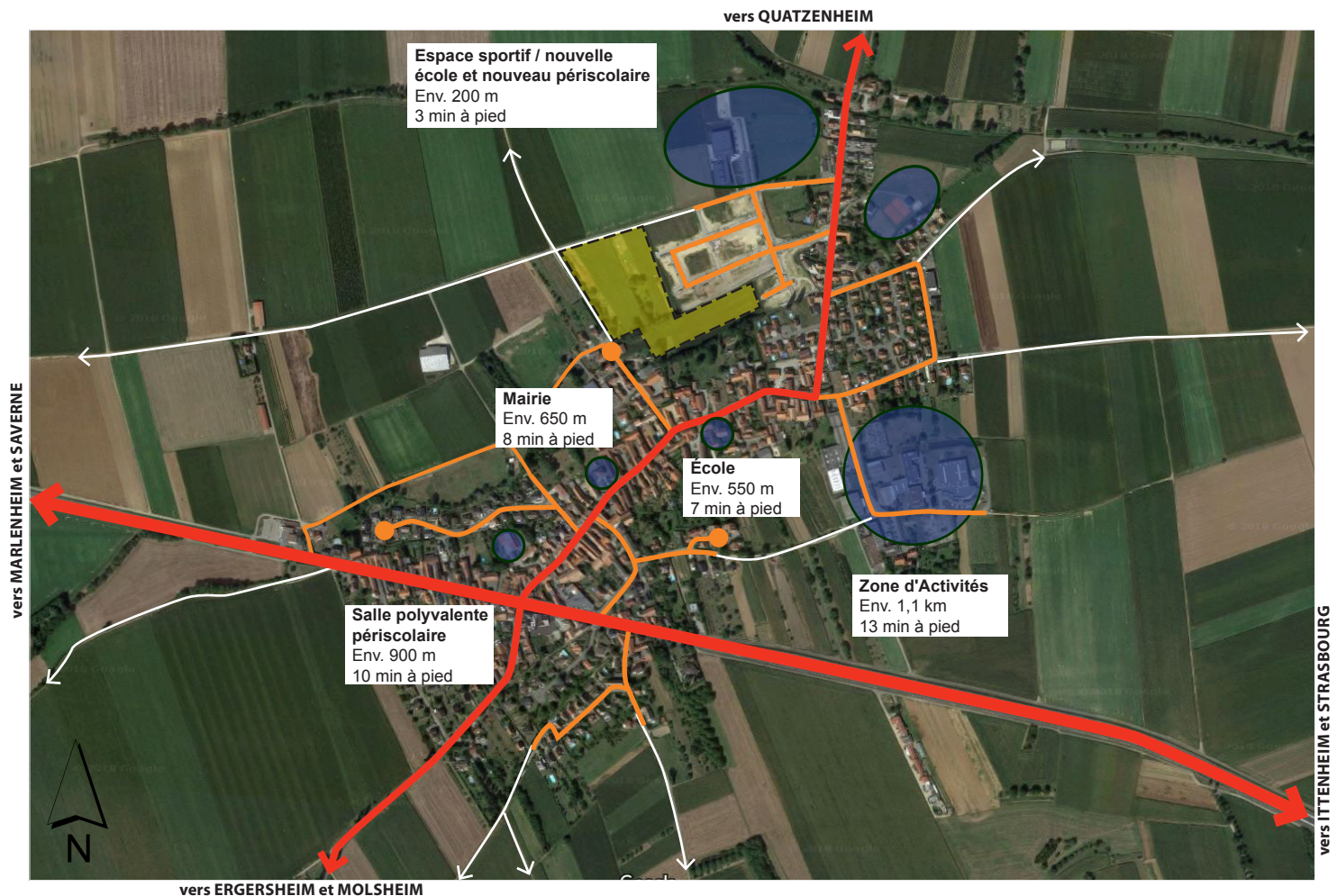
VI. 1 SECTEUR n°1 : le site "*Bruchgraben*"

VI.1 - 1 Orientation d'aménagement

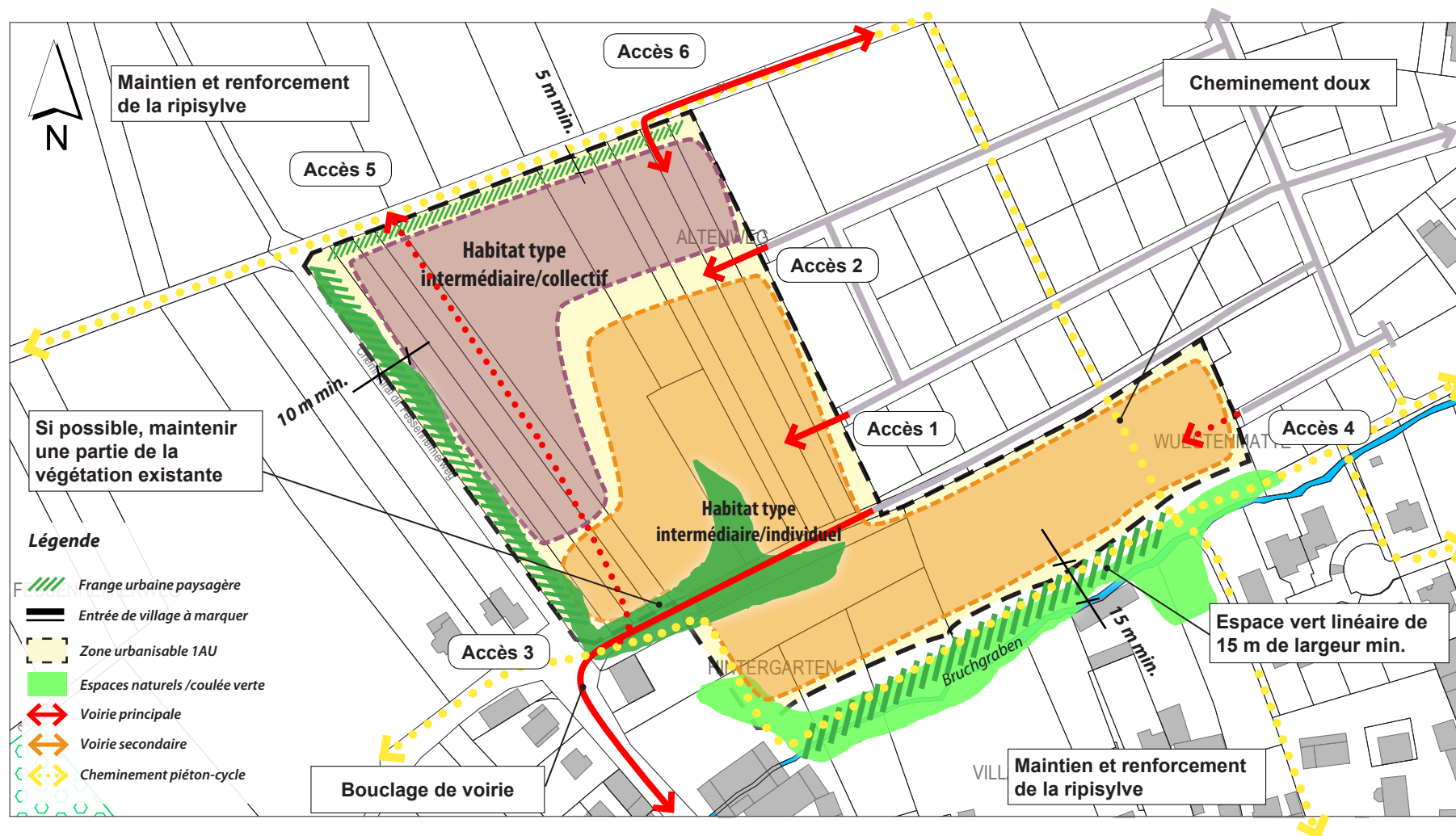
Un site permettant de renforcer le village et d'améliorer le maillage routier, à proximité des équipements structurants de la commune.

Site : env. 3,9 ha.

Maîtrise foncière : privée



Principes d'aménagement



VI.1 - 2 Programmation

L'aménagement du site devra répondre aux critères suivants :

Organisation de la zone et principes de liaison

- Assurer **un bouclage de voirie** entre le nouveau quartier à l'Est et la rue de l'Étang en utilisant les accès aménagés (accès 1, 2 et 3).
- Un accès supplémentaire pourra être envisagé le long de la ripisylve du *Bruchgraben* (accès 4).
- 1 ou plusieurs accès pourront être réalisés au Nord, sur la rue du Stade (accès 5, 6, etc.).
- **Les constructions présentant des gabarits plus importants seront localisées dans la partie Nord de l'opération.** En frange de l'urbanisation existante et à proximité de la "coulée verte" du *Bruchgraben* on privilégiera l'implantation d'habitations de type individuel et/ou "intermédiaire".
- **Une part minimale de 25 % de logements intermédiaires** est à respecter à l'échelle de l'ensemble du site.
- Privilégier des formes urbaines plus denses, moins consommatrices d'espace en **ciblant une densité d'environ 25 logements par hectare¹**.

Voirie

- **Un aménagement de la voie principale en impasse n'est pas autorisé.**

¹ 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.

- Les voiries 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.

Espaces verts

- **Intégrer des éléments paysagers dans l'aménagement** et plus particulièrement au niveau des **franges urbaines Ouest et Nord**, entre l'opération nouvelle et l'espace agricole ouvert. Ces espaces devront être plantés d'une végétation dense permettant de protéger les zones habitées des nuisances issues de l'exploitation agricole. Ainsi :
 - une bande plantée de **10 mètres** d'emprise minimum sera réalisée le long de la **limite Ouest**,
 - une bande plantée de **5 mètres** de large minimum (cheminement éventuel compris) sera mise en place le long de la **limite Nord**.
- La ripisylve existante le long du *Bruchgraben* devra être maintenue et renforcée.
- En limite Sud, **les berges du Bruchgraben** feront l'objet d'un aménagement de type "**parc linéaire**", ouvert au public afin de permettre aux habitants de profiter de ce cours d'eau. Un espace vert associé, d'**au moins 15 mètres d'emprise**, sera à prévoir le long du cours d'eau.
- **Si possible, maintenir une partie de la végétation existante** sur le site en l'intégrant dans le projet urbain et la trame verte de l'aménagement.

-
- **Réaliser un square**, d'une superficie minimale de **2 ares** par tranche d'aménagement. Ce jardin sera connecté au réseau de circulations douces.

Stationnement

- Prévoir un nombre suffisant de places de stationnement sur les espaces communs (voirie, placettes...) pour éviter tout débordement du stationnement, notamment le long de la rue de l'Étang.
- Les stationnements seront, en règle générale, aménagés :
 - sur parcelle privée, pour répondre aux besoins résidentiels ;
 - en "poches" de stationnement public, ou le long des voies ouvertes à la circulation automobile, en quantité suffisante pour prendre en compte le stationnement non résidentiel.

VI.1 - 3 Échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone

Afin de maîtriser la progression démographique communale dans le temps, et au regard du fort potentiel intramuros et des projets d'aménagement déjà engagés, **l'urbanisation du secteur devra répondre aux exigences suivantes :**

- **aucune urbanisation** ne pourra pas être envisagée **avant l'année 2025.**
- l'aménagement du secteur devra se faire **en 2 tranches minimum.**
- **aucune tranche d'urbanisation ne pourra excéder 2,5 hectares.**
- de plus, **un minimum de 3 années est exigé entre chaque tranche d'aménagement** (à compter de la date à laquelle la viabilisation de l'espace public sera achevée).

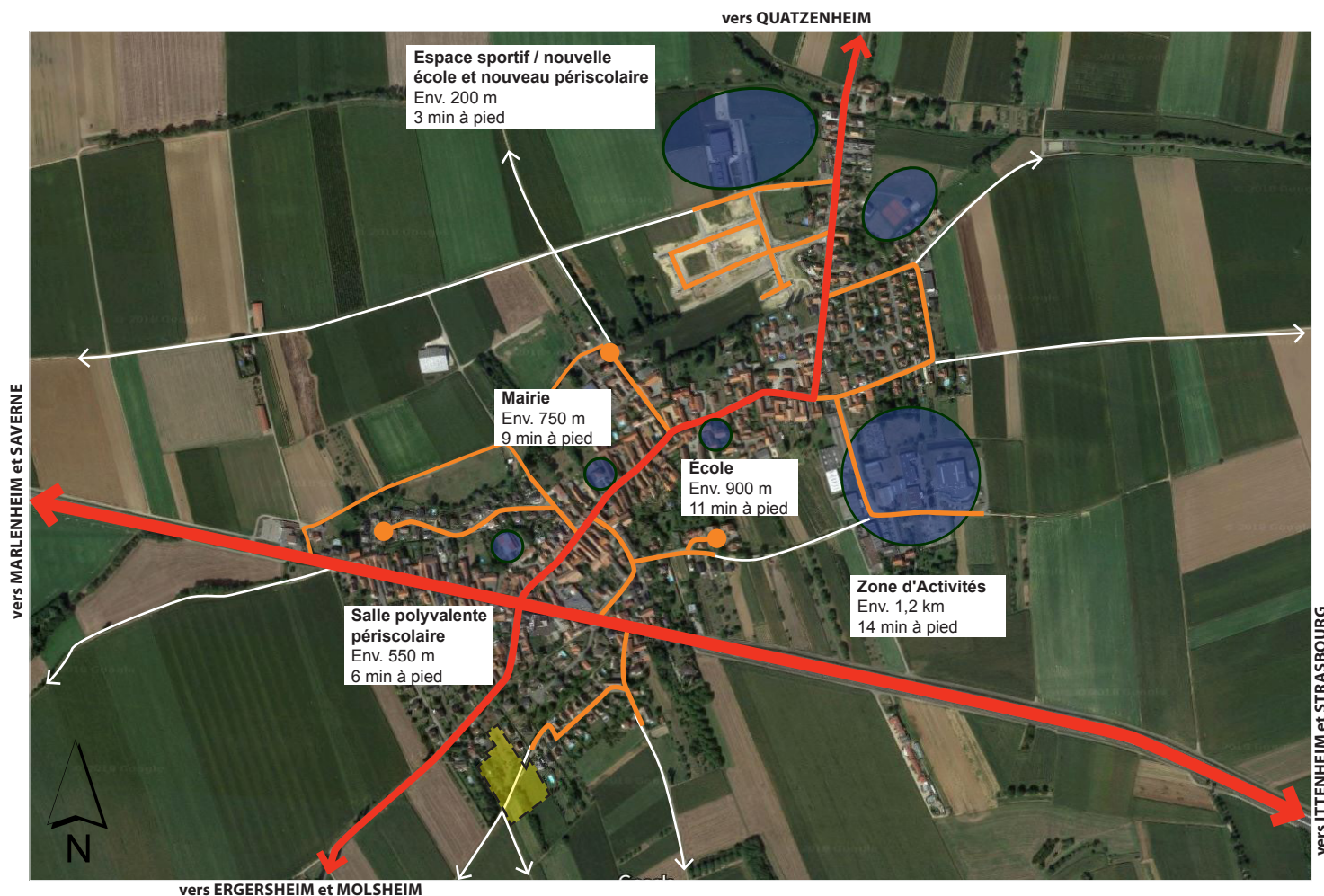
VI. 2 SECTEUR n°2 : le site "Am Ottirain"

VI.2 - 1 Orientation d'aménagement

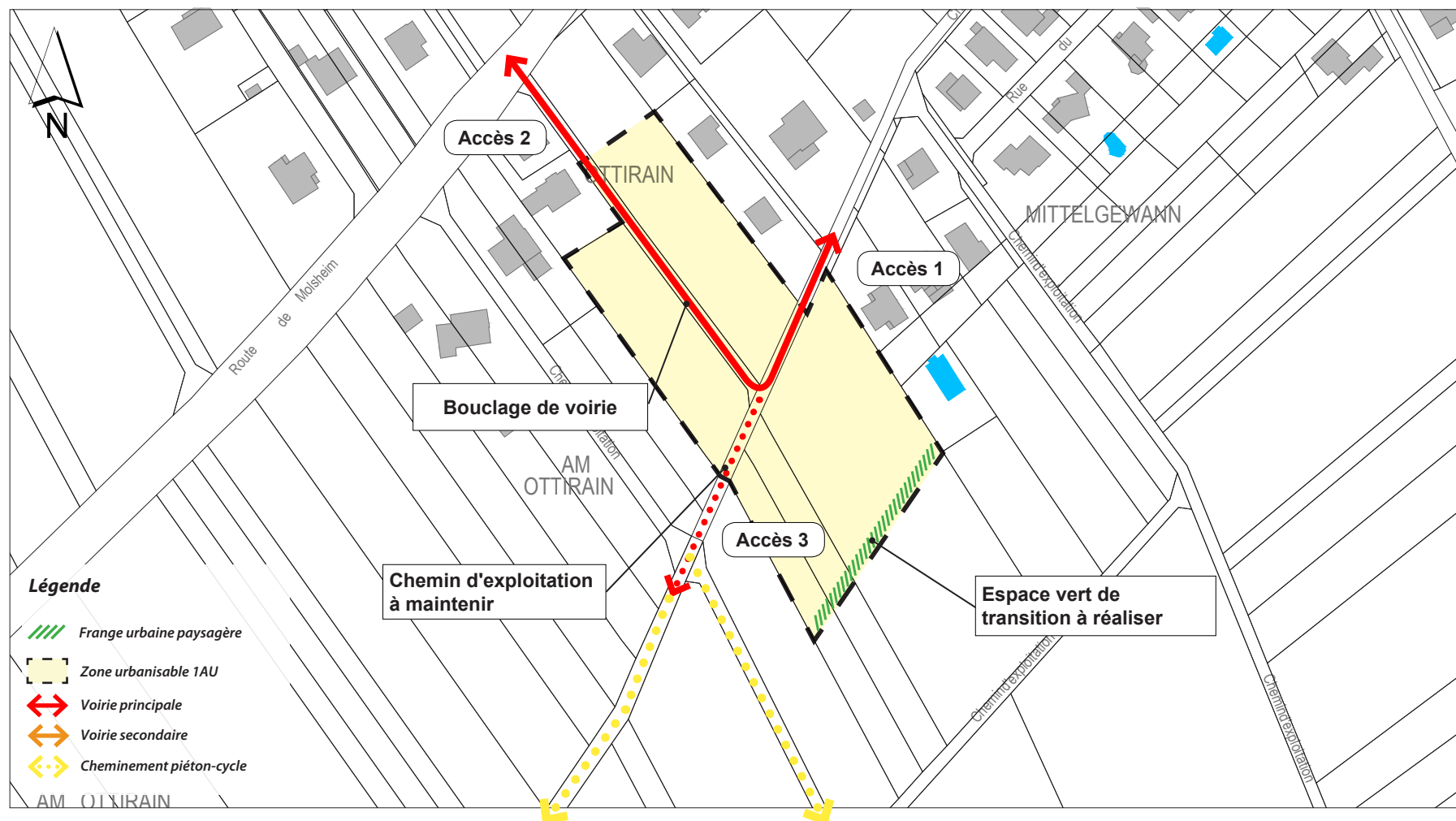
Un site permettant de compléter l'enveloppe urbaine du village et d'améliorer le maillage viaire de la commune.

Site : env. 1 ha.

Maîtrise foncière : privée



Principes d'aménagement



VI.2 - 2 Programmation

L'aménagement du site devra répondre aux critères suivants :

Organisation de la zone et principes de liaison

- Assurer un bouclage de voirie entre la rue du Houblon (accès 1) et la route de Molsheim -RD30- (accès 2).
- En limite Sud-Ouest, **le chemin d'exploitation existant devra être maintenu** (accès 3), tant pour préserver l'accès aux champs des engins agricoles que pour une éventuelle extension ultérieure de l'urbanisation. Cet accès aura une emprise minimum de 6 mètres.
- Privilégier des formes urbaines plus denses, moins consommatrices d'espace en **ciblant une densité d'environ 25 logements par hectare**¹.

Voirie

- **Un aménagement de la voie principale en impasse n'est pas autorisé.**
- Les voiries 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.

Espaces verts

- **Des éléments paysagers** devront être intégrés dans l'aménagement et en particulier **au niveau des franges urbaines Sud-Est**, entre l'opération nouvelle et l'espace agricole ouvert. Ces espaces devront être plantés d'une végétation dense permettant de protéger les zones habitées des nuisances issues de l'exploitation agricole.

Stationnement

- Les stationnements seront, en règle générale, aménagés :
 - sur parcelle privée, pour répondre aux besoins résidentiels ;
 - en "poches" de stationnement public, ou le long des voies ouvertes à la circulation automobile, en quantité suffisante pour prendre en compte le stationnement non résidentiel.

¹ 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.

VI.2 - 3 Échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone

Afin de maîtriser sa progression démographique dans le temps, et au regard du fort potentiel intramuros et des projets urbains déjà engagés, **l'urbanisation du secteur devra répondre aux exigences suivantes :**

- **aucune urbanisation ne pourra être envisagée avant la finalisation complète du secteur "*Bruchgraben*"** (à compter de la date à laquelle la viabilisation de l'espace public sera achevée).

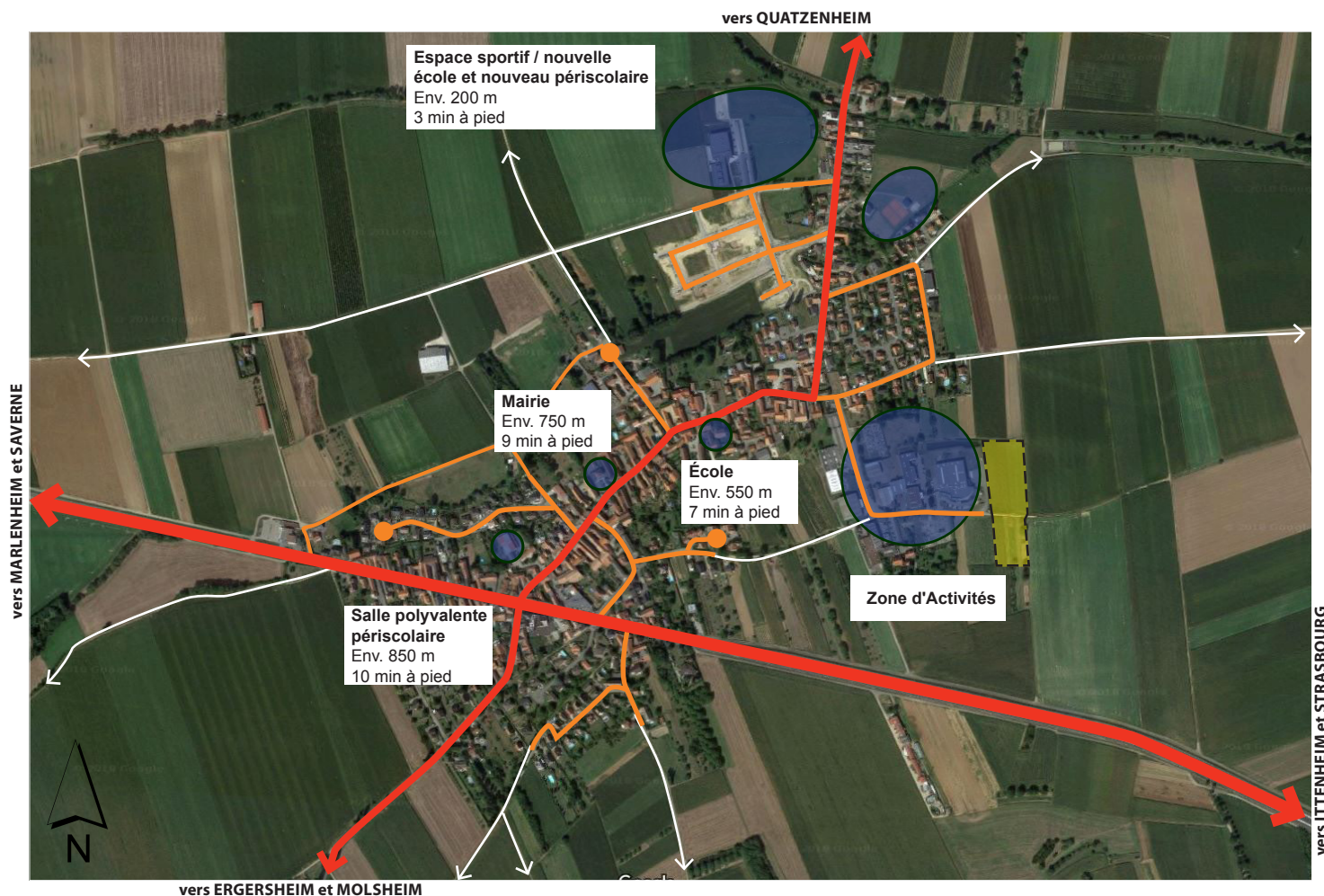
VI. 3 SECTEUR n°3 : le site "La Z.A."

VI.3 - 1 Orientation d'aménagement

*Un site permettant
de renforcer le tissu
économique du
territoire et d'aménager
l'entrée de village par un
traitement qualitatif de
la frange urbaine Est.*

Site : env. 1,3 ha.

Maîtrise foncière : privée



VI.3 - 2 Programmation

L'aménagement du site devra répondre aux critères suivants :

Organisation et principe de voirie :

- **Prolonger la rue des Cerisiers et prévoir une aire de retournement pour les poids lourds** (accès 1).
- **Un aménagement de la voie principale en impasse est autorisé.** De plus, si nécessaire, en cas de découpage de lots de petite taille, on admet la réalisation **de voies latérales secondaires en impasse.**
- En limite Est, **le chemin d'exploitation existant devra être maintenu** (accès 2), pour préserver l'accès aux champs par les engins agricoles. Cet accès aura **une emprise minimum de 6 mètres.**

Espaces verts :

- Intégrer **des espaces verts paysagers** dans l'aménagement et plus particulièrement **au niveau des franges urbaines Nord et Est**, entre l'opération nouvelle et l'espace agricole ouvert. Ces espaces devront être plantés d'une végétation dense permettant de protéger les zones habitées des nuisances issues de l'exploitation agricole.
- **Une bande plantée de 10 mètres d'emprise minimum sera réalisée le long de la limite Nord** et une bande plantée de **3 mètres d'emprise minimum** (cheminement éventuel compris) sera réalisée **le long de la limite Est.**

Stationnement :

- Les stationnements seront aménagés sur les parcelles privées, pour répondre aux besoins actuels et futurs des entreprises (en cas d'extension ultérieure de l'activité).

VII Commune de GOUGENHEIM

La Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland se fixe un objectif d'environ 5.000 habitants supplémentaires d'ici 2035.

La commune de Gougenheim doit porter une part du développement démographique du territoire et participer à la croissance globale.

L'accueil de ces nouveaux habitants nécessite environ 50 logements supplémentaires à Gougenheim. Pour assurer son développement, la commune mise intégralement sur son potentiel intramuros.

La commune Gougenheim dispose d'une zone urbanisable à court et moyen terme :

- la zone 1AU située au Sud-Ouest du village en coeur d'îlot (lieu-dit "Linden"), d'une superficie de 0,9 hectares (1).

Afin d'atteindre son objectif démographique, la commune de Gougenheim souhaite diversifier son offre de logements et prévoir des densités supérieures à celles pratiquées auparavant en favorisant notamment le logement intermédiaire.



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

- 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 de stockage et d'infiltration et/ou d'un bassin de récupération des eaux.

VII. 1 SECTEUR n°1 : le site "Coeur d'îlot Linden"

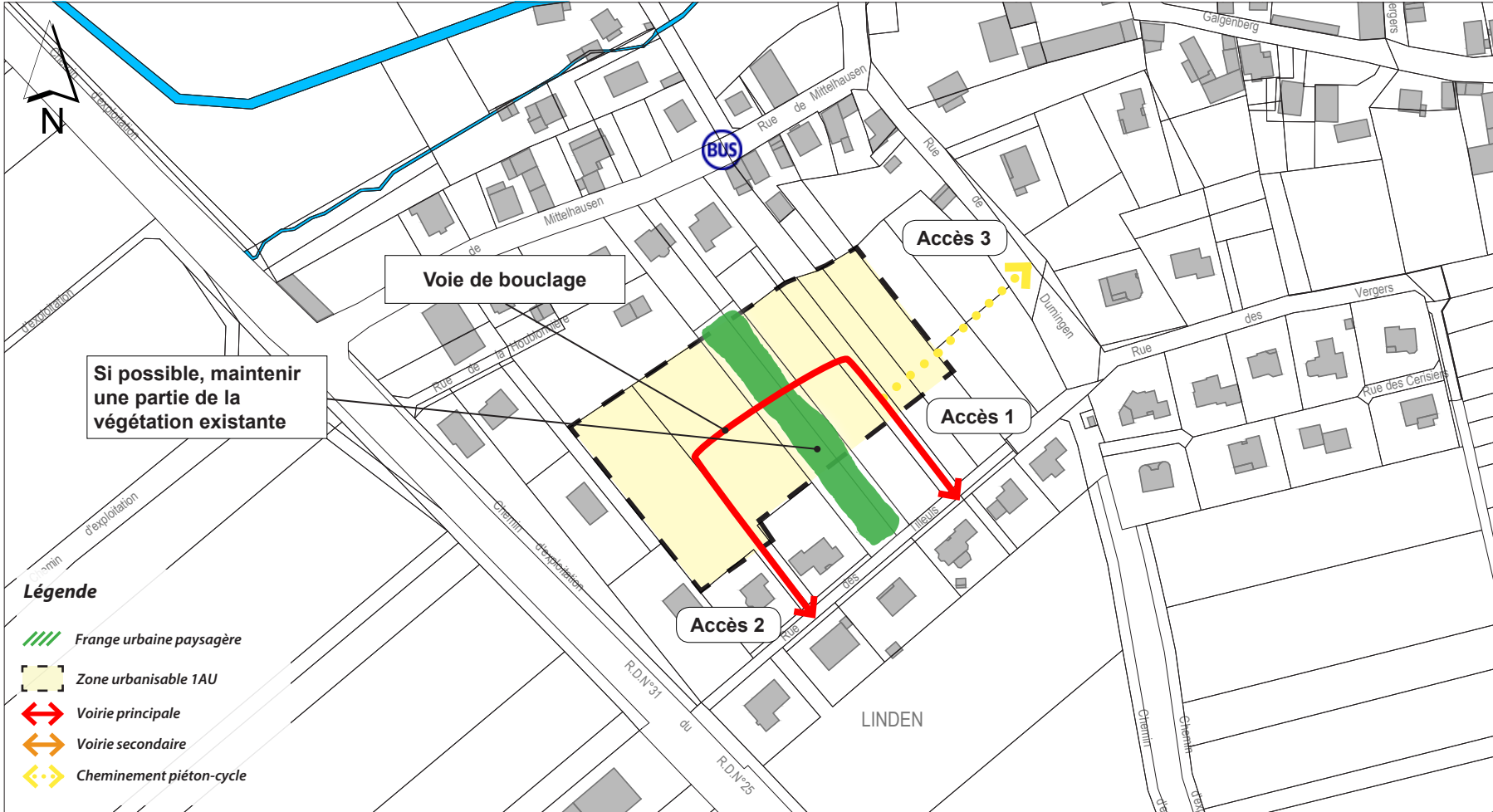
VII.1 - 1 Orientation d'aménagement

Un site permettant de valoriser du foncier en coeur d'îlot et de densifier le village.

Site : env. 0,9 ha.

Maîtrise foncière : privée





VII.1 - 2 Programmation

L'aménagement du site devra répondre aux critères suivants :

Organisation de la zone et principes de voirie

- Assurer un bouclage de voirie sur la rue des Tilleuls en utilisant les accès prévus en emplacements réservés (voir règlement graphique), dans la partie Sud-Est (accès 1) et Sud-Ouest (accès 2).
- **Un aménagement de la voie principale en impasse est interdit**, à moins d'être provisoire et lié à un aménagement en plusieurs tranches.
- Un **cheminement doux**, dégagé de tous obstacles, d'une largeur minimale de 2,00 mètres sera à réaliser **entre l'opération et la rue de Durningen à l'Est**.
- Cibler une densité de l'ordre de **20 logements par hectare**¹. Le **nombre d'immeubles collectifs ne peut être supérieur à 2** sur l'ensemble du site.

Espaces verts

- Si possible, **maintenir une partie de la végétation existante sur le site** en l'intégrant dans le projet urbain et la trame verte de l'aménagement.

Stationnement

- Prévoir un nombre suffisant de places de stationnement sur les espaces communs (voirie, placettes...) pour **éviter tout débordement du stationnement dans les rues** et particulièrement en-dehors de l'opération, le long de la rue des Tilleuls et de la rue de Durningen.
- Les stationnements seront, en règle générale, aménagés :
 - sur parcelle privée, pour répondre aux besoins résidentiels ;
 - en "poches" de stationnement public, ou le long des voies ouvertes à la circulation automobile, en quantité suffisante pour prendre en compte le stationnement non résidentiel.

¹ 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.

VIII Commune de GRIESHEIM-SUR-SOUFFEL

La Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland se fixe un objectif d'environ 5.000 habitants supplémentaires d'ici 2035.

La commune de Griesheim-sur-Souffel, doit porter une part du développement démographique du territoire. L'accueil de ces nouveaux habitants nécessite environ 115 logements supplémentaires, dont environ la moitié est à réaliser en intra-muros.

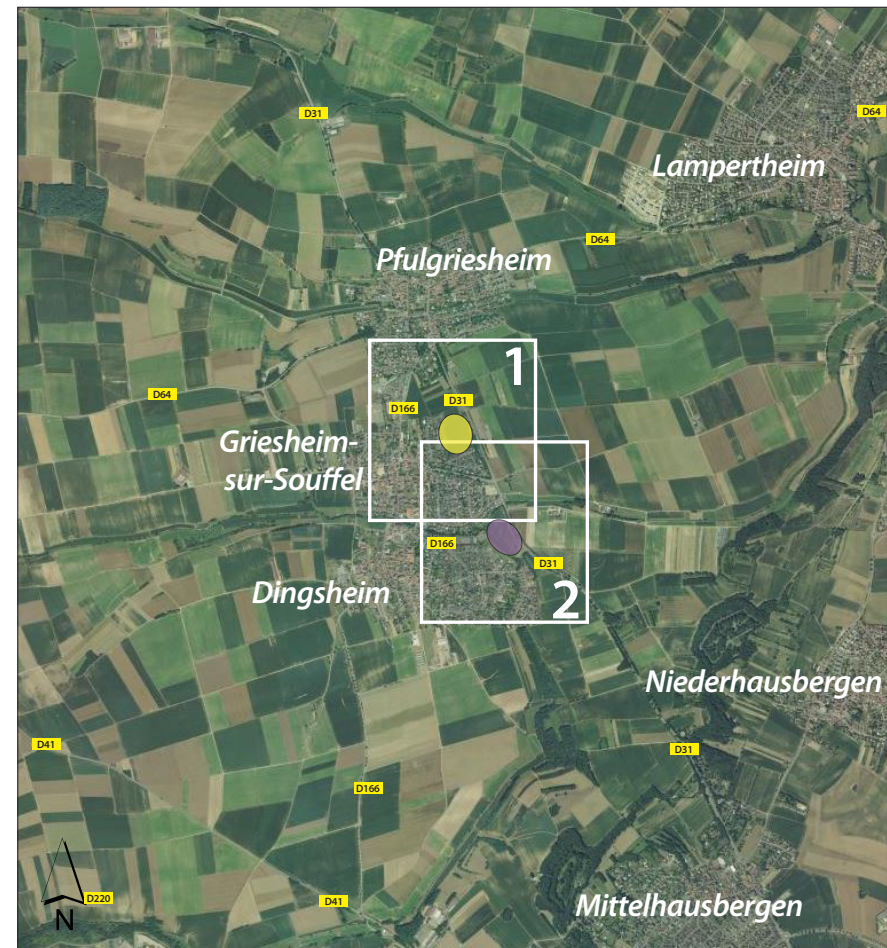
Pour atteindre son objectif démographique, la commune **Griesheim-sur-Souffel dispose d'une surface d'environ 3,2 hectares urbanisable** à court et moyen terme :

- la zone 1AU située au Nord de la commune, en limite de ban avec la commune de Pfulgriesheim au lieu-dit "Kleinfeld" (1).

De plus, la commune dispose d'une petite zone d'activités de "desserement", ayant pour but d'offrir des solutions de relocalisation à des entreprises locales. A ce titre, le site d'activités à urbaniser fait également l'objet d'une OAP :

- la "**microzone**" 1AUXb au Sud Est du village, situé le long de la RD31, au lieu-dit "*Musau*" ayant une superficie d'environ **2,6 hectares** (2).

Afin d'atteindre son objectif démographique, la commune de Griesheim-sur-Souffel souhaite densifier le village et diversifier son offre de logements en prévoyant des densités supérieures à celles pratiquées auparavant, notamment en favorisant le logement intermédiaire et collectif.



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

- 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 de stockage et d'infiltration et/ou d'un bassin de récupération des eaux.

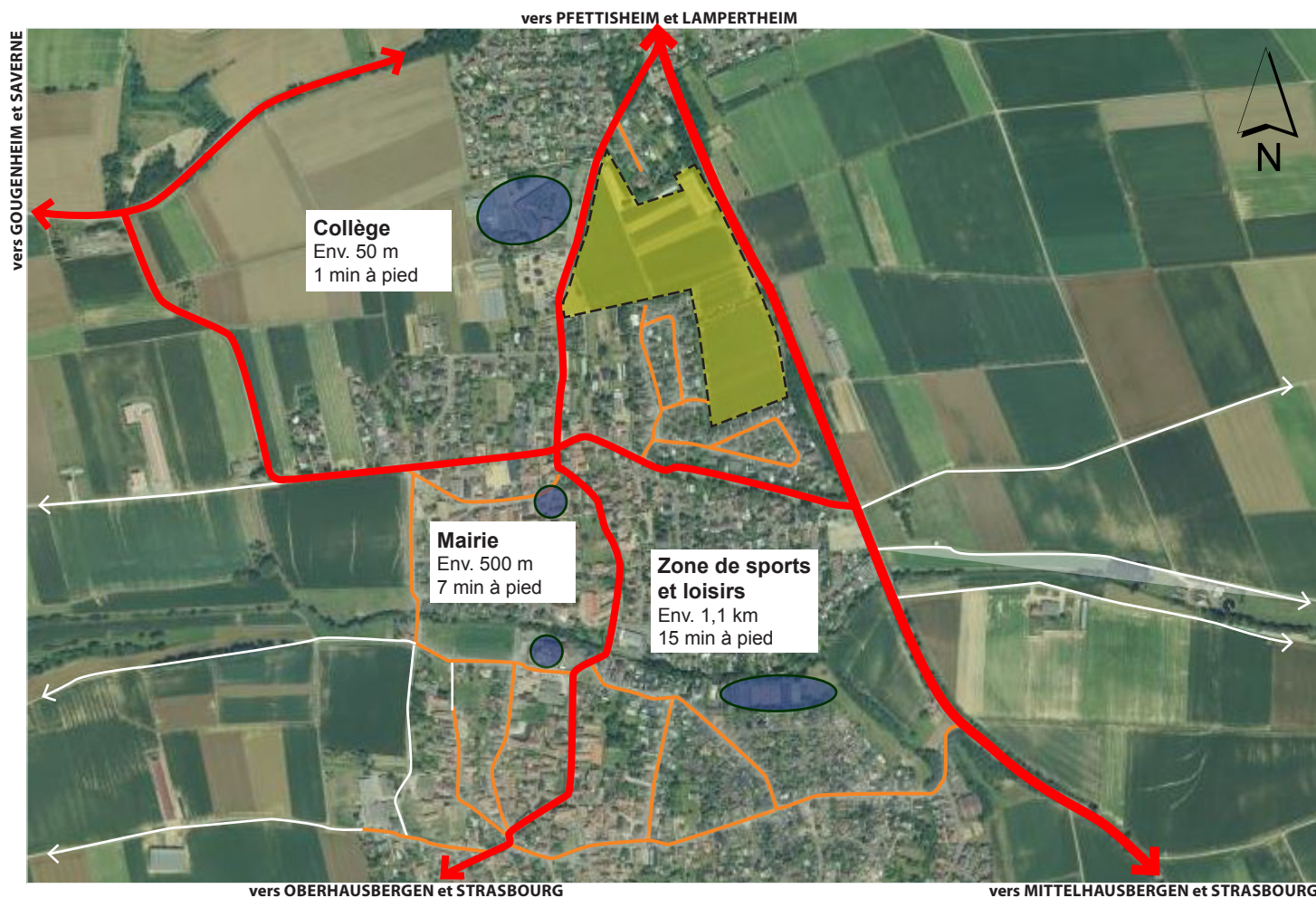
VIII. 1 SECTEUR n°1 : le site "Kleinfeld-Meyeracker"

VIII.1 - 1 Orientation d'aménagement

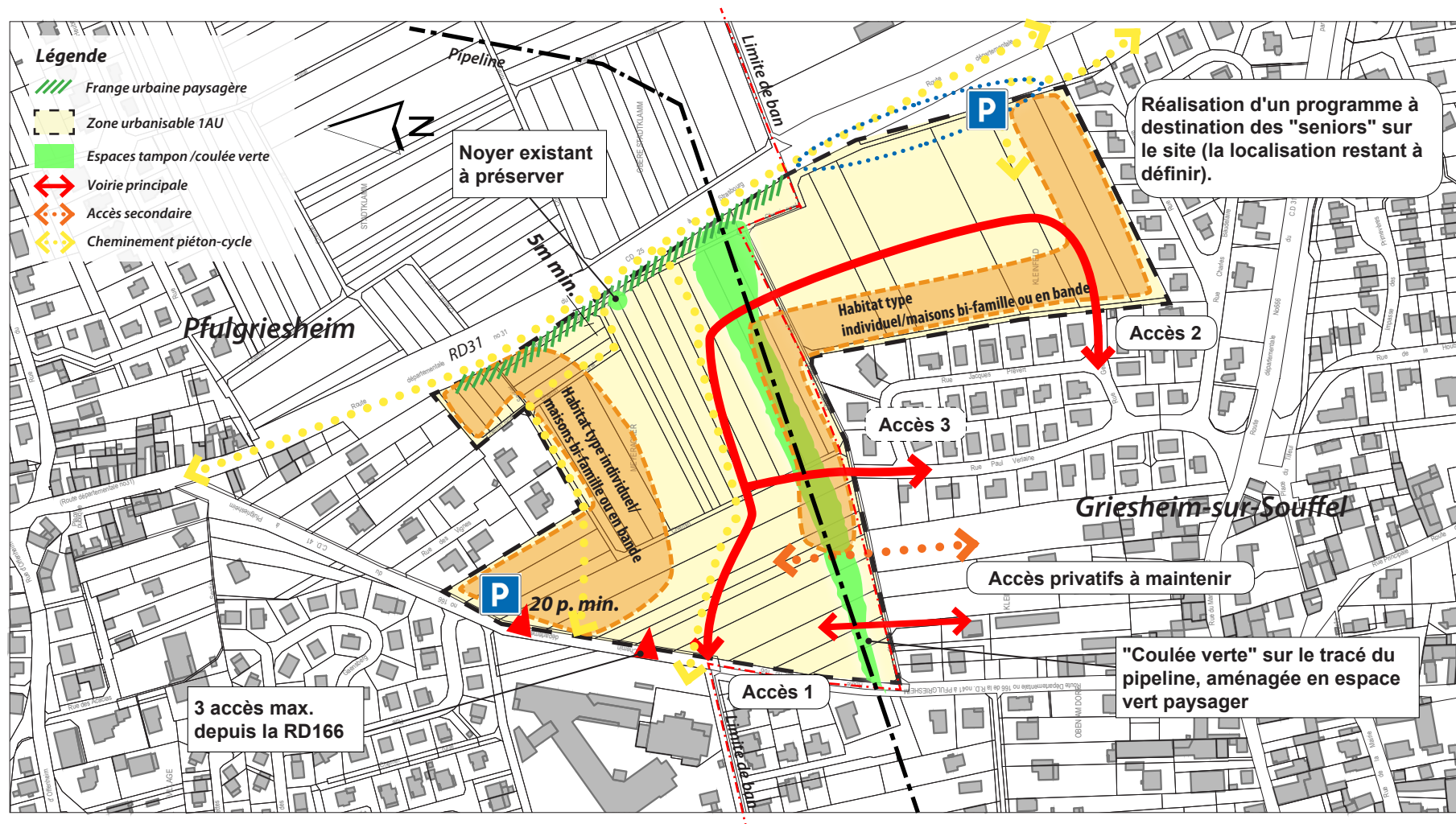
Un site stratégique, entre les communes de Pfulgiesheim et Griesheim-sur-Souffel, en coeur d'agglomération à proximité immédiate du collège.

Site : env. 3,2 ha. sur le ban de Griesheim-sur-Souffel et 8,9 ha au total.

Maîtrise foncière : privée



Principes d'aménagement



VIII.1 - 2 Programmation

L'aménagement du site devra répondre aux critères suivants :

Organisation de la zone et principes de liaison

- **Assurer un bouclage de voirie** entre la route de Griesheim/RD166 (accès 1) et les rues Georges Sand (accès 2) et Paul Verlaine (accès 3).
- 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).
- **Des cheminements piétons-cycles seront réalisés** pour traverser le site de façon transversale depuis la route RD166 à l'Ouest vers la RD31 à l'Est.
- Le site est destiné principalement à l'habitat, et devra intégrer la **réalisation d'un programme de logements à destination des seniors**. Cet "équipement" devra intégrer dans son programme la réalisation d'un espace vert partagé.
- Localiser les constructions les plus hautes dans la partie centrale de l'opération. En frange de l'urbanisation existante, à Pfulgriesheim au Nord et Griesheim-sur-Souffel au Sud, on privilégiera les habitations de type individuel, "maisons bi-famille", maisons en bandes, en respectant les gabarits des constructions existantes voisines.
- **Une part minimale de 25 % de logements intermédiaires** est à respecter à l'échelle de l'ensemble du site.
- On privilégiera des formes urbaines plus denses, moins consommatrices d'espace, en ciblant **une densité d'environ 25 logements par hectare**¹.

¹ 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.

- **Une part significative de logements aidés** doit être réalisée à l'échelle de l'ensemble du site.

Accès

- Prévoir 3 accès maximum sur la route de Griesheim/RD166 à l'Ouest, afin de limiter les intersections aux abords du collège.
- Aucun accès automobile privatif n'est autorisé le long de la RD31. Seuls des accès de type "liaisons douces" et privatifs piétons seront autorisés.
- Les parcelles situées en lisière Sud-Ouest, entre la RD166 et la rue Paul Verlaine, ne devront pas être enclavées et la possibilité d'un accès par le Nord doit être maintenue.

Voirie

- Les voiries seront aménagées de préférence sur le principe de "voies partagées" afin de favoriser les mobilités douces, piétons et cycles et de réduire la vitesse de circulation automobile.
- Le gabarit minimal de la RD166 est de **12 mètres d'emprise**.
- Au moins une **liaison douce devra être réalisée entre la RD166 et la RD31**, pour permettre des connexions entre le collège et la piste cyclable existante le long de la RD31.
- Les voies principales auront un gabarit minimal de **8 mètres d'emprise**.
- Les **cheminements doux**, dégagés de tout obstacle, auront une **largeur minimale de 2,00 mètres**.

Espaces verts

- Profiter de la contrainte du passage du pipeline sur le site pour intégrer des **éléments paysagers**, de type "coulée verte" dans l'aménagement.
- Préserver le Noyer remarquable existant sur le site, sur le ban de Pfulgiesheim, à proximité de la RD31.
- Intégrer des éléments paysagers dans l'aménagement et plus particulièrement au niveau des franges urbaines Est, le long de la RD31. Cet espace devra être planté d'une végétation locale dense permettant de protéger la future zone habitée des nuisances issues de la RD31.
- Une bande plantée de **5 mètres d'emprise minimum** sera réalisée le long de la limite Est.

Stationnement

- Prévoir un nombre suffisant de places de stationnement sur les espaces communs (voirie, placettes...) pour **éviter tout débordement du stationnement dans les rues** et particulièrement en-dehors de l'opération, le long de la RD166, rues Georges Sand et Paul Verlaine à Griesheim-sur-Souffel.
- Au minimum, **une aire de stationnement collective**, librement accessible depuis la RD166, d'une capacité d'au moins 20 places, sera à réaliser en limite Nord de l'opération.
- De plus, **le long de la RD31 le stationnement** (box de garages, ...) pourra être mutualisé et **réalisé** de manière linéaire afin de **former un "mur antibruit"** afin de protéger les riverains des nuisances sonores.

- Les stationnements seront, en règle générale, aménagés :

- sur parcelle privée, pour répondre aux besoins résidentiels ;
- en "poches" de stationnement publiques, ou le long des voies ouvertes à la circulation automobile, en quantité suffisante pour prendre en compte le stationnement non résidentiel.

VIII.1 - 3 Échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone

Afin de maîtriser sa progression démographique dans le temps, et au regard du fort potentiel de la zone, **l'urbanisation du secteur, à l'échelle des 2 communes de Griesheim-sur-Souffel et Pfulgriesheim, devra répondre aux exigences suivantes :**

- l'aménagement du secteur devra se faire **en 4 tranches minimum.**
- **aucune tranche d'urbanisation ne pourra excéder 3 hectares.**
- aucune tranche ne doit, à terme, empêcher la réalisation de la tranche suivante.
- de plus, **un minimum de 3 années est exigé entre chaque tranche d'aménagement** (à compter de la date à laquelle la viabilisation de l'espace public sera achevée).

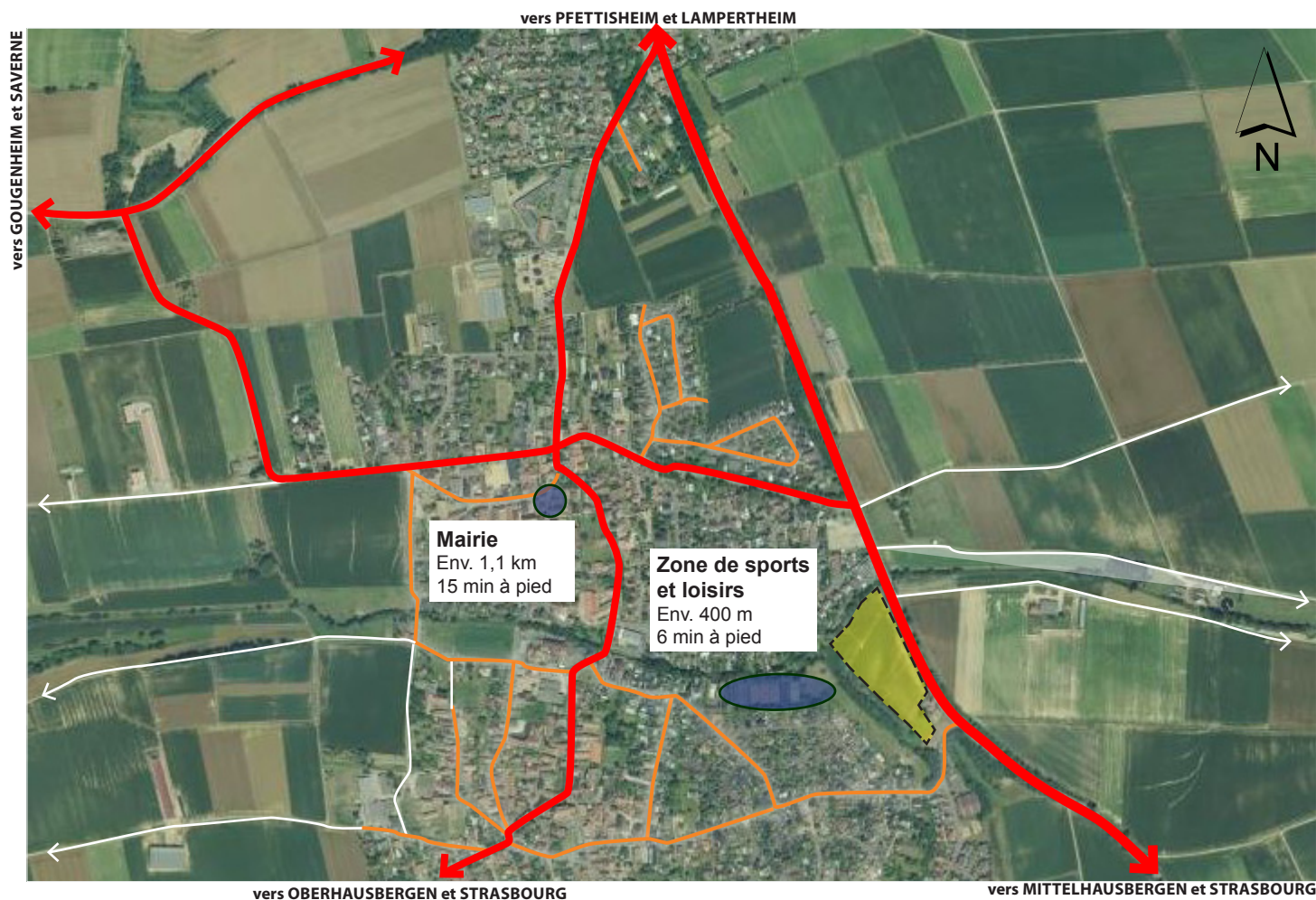
VIII. 2 SECTEUR n°2 : le site "Microzone" d'activités

VIII.2 - 1 Orientation d'aménagement

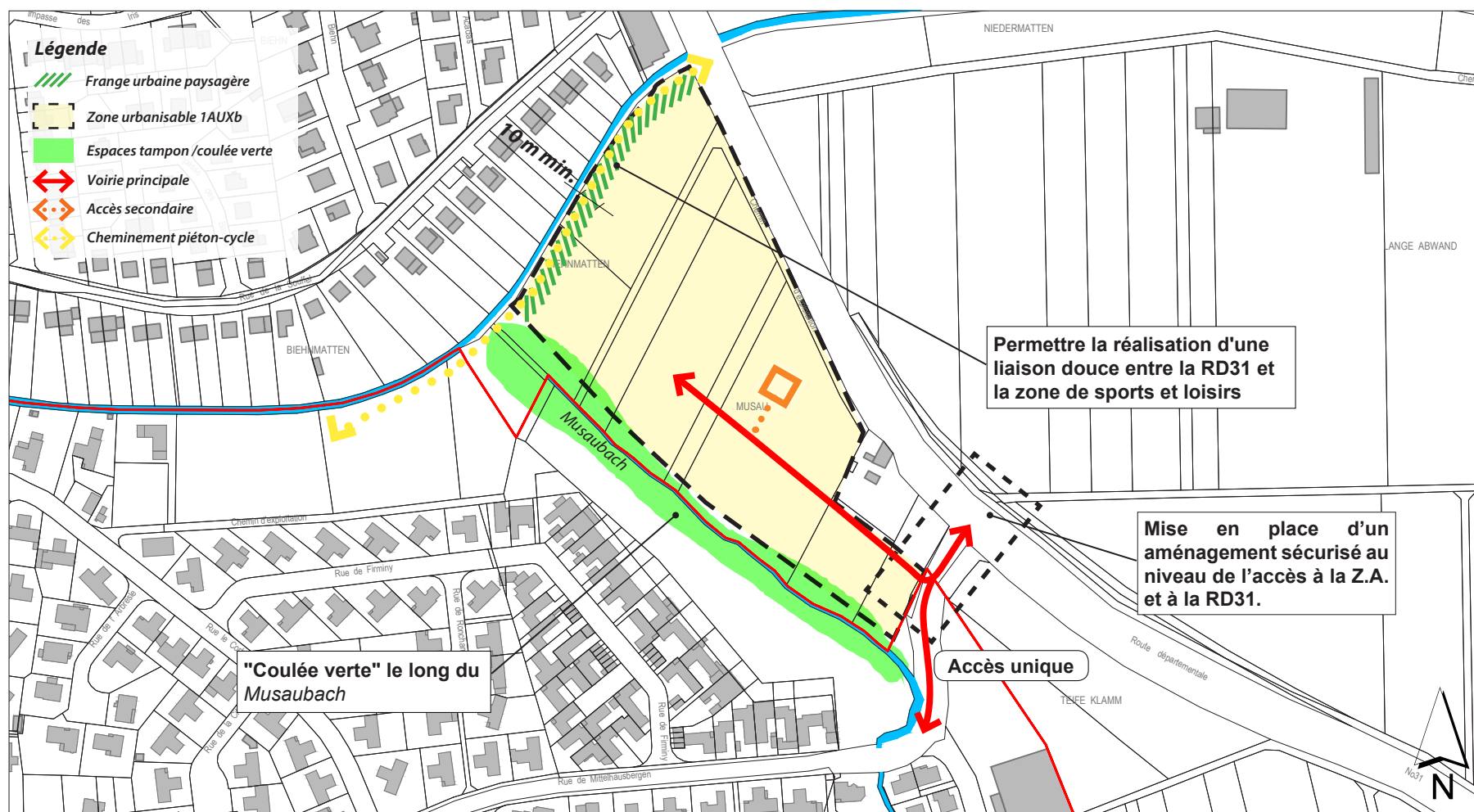
Un site permettant, à l'échelle des 3 communes de Dingsheim, Griesheim-sur-Souffel et Pfulgriesheim d'envisager une petite zone d'activités de "desserrement" pour répondre à la demande locale.

Site : env. 2,6 ha.

**Maîtrise foncière :
privée**



Principes d'aménagement



VIII.2 - 2 Programmation

L'aménagement du site devra répondre aux critères suivants :

Organisation et principe de voirie

- **Un aménagement de la voie principale en impasse est autorisé.** De plus, si nécessaire, en cas de découpage de lots de petite taille, **des voies latérales secondaires en impasse sont possibles.**
- Conserver une possibilité de réaliser une liaison douce entre la RD31 à l'Est et la zone de sports et loisirs de Dingsheim à l'Ouest (zone "UE").
- Intégrer **des espaces verts paysagers** dans l'aménagement et plus particulièrement **au niveau de la frange Nord**, entre l'opération nouvelle et le quartier d'habitation.
- **Réaliser une bande plantée de 10 mètres d'emprise minimum le long de la limite Nord** (cheminement éventuel compris).

Accès :

- **Un aménagement de sécurité sur la RD31 sera à prévoir**, afin de ralentir les vitesses de circulation à l'entrée de la zone.
- Pour des **raisons de sécurité**, l'accès à la future zone d'activité **devra faire l'objet d'un réaménagement complet.**
- **Un accès unique VL/PL sera possible** au niveau de la rue de Mittelhausbergen au Sud-Est.
- Aucun accès privatif direct ne sera autorisé sur la RD31

Stationnement :

- Les stationnements seront aménagés sur les parcelles privées, pour répondre aux besoins actuels et futurs des entreprises (en cas d'extension ultérieure de l'activité).

IX Commune de HANDSCHUHEIM

La Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland se fixe un objectif d'environ 5.000 habitants supplémentaires d'ici 2035.

La commune de Handschuheim, doit porter une part du développement démographique du territoire.

L'accueil de ces nouveaux habitants nécessite environ 30 logements supplémentaires, dont la totalité sera réalisée en intra-muros au regard du potentiel foncier et bâti restant dans la commune.

Toutefois, pour **préserver ses entrées de village** en cas d'urbanisation, la commune a souhaité mettre en place des dispositions spécifiques pour garantir l'intégration paysagère des aménagement éventuels.



IX. 1 Les "Entrées de village"

IX.1 - 1 Orientation d'aménagement

Aménagement paysager des entrées Est et Ouest du village à réaliser en cas de projet d'urbanisation du foncier disponible.

Maîtrise foncière : privée



IX.1 - 2 Programmation

L'aménagement des 2 entrées du village d'Handschuheim devra répondre aux critères suivants :

Espaces verts

- Intégrer **des espaces verts paysagers** dans l'aménagement des parcelles non bâties situées aux entrées **Est et Ouest**, entre opération nouvelle et espace agricole ouvert. Ces espaces devront être plantés d'une végétation dense permettant de protéger les zones habitées des nuisances issues de l'exploitation agricole.
- **Des bandes plantées de 5 mètres d'emprise minimum seront réalisées le long des limites Ouest et Est.**
- Les essences végétales seront obligatoirement choisies parmi les essences indiquées aux pages suivantes. Les plantations comporteront au minimum :
 - 5 essences de haies et/ou arbustes,
 - 3 essences d'arbres de haute tige.

Traitements de la végétation : choix des essences végétales

Plantations d'arbres de haute tige :

<u>NOM VERNACULAIRE</u>	<u>NOM LATIN</u>
☐ Érable plane	(<i>Acer platanoides</i>)
☐ Érable pourpre	(<i>Acer platanoides</i> Crimson King)
☐ Érable sycomore	(<i>Acer pseudoplatanaus</i>)
☐ Bouleau verruqueux	(<i>Betula pendula</i>)
☐ Charme	(<i>Carpinus betulus</i>)
☐ Noisetier de Byzance	(<i>Corylus colurna</i>)
☐ Frêne à fleurs	(<i>Fraxinus ornus</i>)
☐ Févier	(<i>Gleditschia triacanthos</i>)
☐ Pommier	(<i>Malus domestica</i>)
☐ Merisier	(<i>Prunus avium</i>)
☐ Cerisier	(<i>Prunus cerasus</i>)
☐ Prunier (Quetsche)	<i>Prunus domestica</i> 'Quetsche Alsace'
☐ Mirabellier	(<i>Prunus domestica syriaca</i>)
... et autres fruitiers locaux	
☐ Cerisier à grappes	(<i>Prunus padus</i>)
☐ Chêne sessile	(<i>Quercus petraea</i>)
☐ Chêne pédonculé	(<i>Quercus robur</i>)
☐ Tilleul à petites feuilles	(<i>Tilia cordata</i>)
☐ Tilleul à grandes feuilles	(<i>Tilia platyphyllos</i>)
☐ Orme glabre	(<i>Ulmus glabra</i>)
☐ Orme lisse	(<i>Ulmus laevis</i>)



Plantations de haies et d'arbustes

<u>NOM VERNACULAIRE</u>	<u>NOM LATIN</u>		
I_ Bardane	(<i>Articum lappa</i>)	I_ Rosier rouillé	(<i>Rosa rubiginosa</i>)
I_ Épine vinette	(<i>Berberis vulgaris</i>)	I_ Ronce des bois	(<i>Rubus fruticosus</i>)
I_ Buis commun	(<i>Buxus sempervirens</i>)	I_ Framboisier	(<i>Rubus idaeus</i>)
I_ Cornouiller mâle	(<i>Cornus mas</i>)	I_ Saule cendré	(<i>Salix cinerea</i>)
I_ Cornouiller sanguin	(<i>Cornus sanguinea</i>)	I_ Sureau noir	(<i>Sambucus nigra</i>)
I_ Noisetier commun	(<i>Corylus avellana</i>)	I_ Alisier blanc	(<i>Sorbus aria</i>)
I_ Cognassier	(<i>Cydonia oblonga</i>)	I_ Lilas commun	(<i>Syringa vulgaris</i>)
I_ Genêt à balais	(<i>Cytisus scoparius</i>)	I_ Viorne lantane	(<i>Viburnum lantana</i>)
I_ Fusain d'Europe	(<i>Euonymus europaeus</i>)	I_ Viorne obier	(<i>Viburnum opulus</i>)
I_ Bourdaine	(<i>Frangula dodonei</i>)		
I_ Houx	(<i>Ilex aquifolium</i>)		
I_ Gesse sauvage	(<i>Lathyrus sylvestris</i>)		
I_ Troène commun	(<i>Ligustrum vulgare</i>)		
I_ Chèvrefeuille arbustif	(<i>Lonicera xylosterum</i>)		
I_ Prunellier	(<i>Prunus spinosa</i>)		
I_ Groseillier	(<i>Ribes rubrum</i>)		
I_ Nerprun purgatif	(<i>Rhamnus cathartica</i>)		
I_ Rosier	(<i>Rosa ssp et cvs</i>)		
I_ Églantier	(<i>Rosa canina</i>)		



X Commune de HURTIGHEIM



La Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland se fixe un objectif d'environ 5.000 habitants supplémentaires d'ici 2035.

La commune de Hurtigheim doit porter une part du développement démographique du territoire.

L'accueil de ces nouveaux habitants nécessite la création de 70 logements supplémentaires à Hurtigheim. Pour assurer son développement, la commune mise intégralement sur son potentiel intramuros.

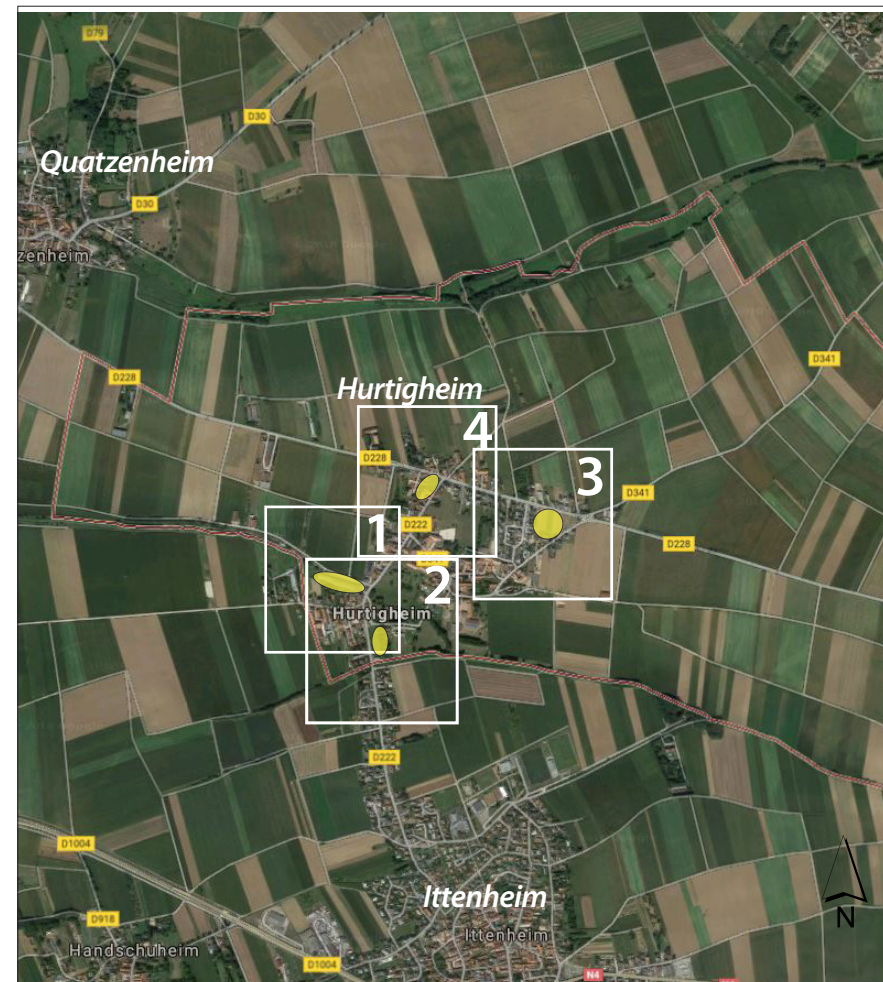
La commune de Hurtigheim dispose d'une superficie de près de 1,4 hectare, urbanisable à court et moyen terme, répartie en 2 zones 1AU :

- la zone 1AU en entrée Sud, le long de la rue des Forgerons (lieu-dit "Kleinfeld"), d'une superficie de **0,5 hectare** (2),
- la zone 1AU située au Nord-Est, à l'angle de la route des Romains et de la rue Principale, d'une superficie de **0,9 hectare** (3),

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

- le site dit "**Carai**", au Sud-Ouest du village, situé le long du chemin rural dit "Bruchweg" ayant une superficie d'environ **0,9 hectare** (1),
- et le site dit "**North**", situé à l'angle de la route des Romains et de la rue des Forgerons, ayant une superficie d'environ **0,4 hectare** (4).

La commune de Hurtigheim souhaite poursuivre la diversification de son offre de logements en mettant l'accent sur le logement intermédiaire et collectif, sans pour autant "sur-densifier" le village.



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

- 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 de stockage et d'infiltration et/ou d'un bassin de récupération des eaux.

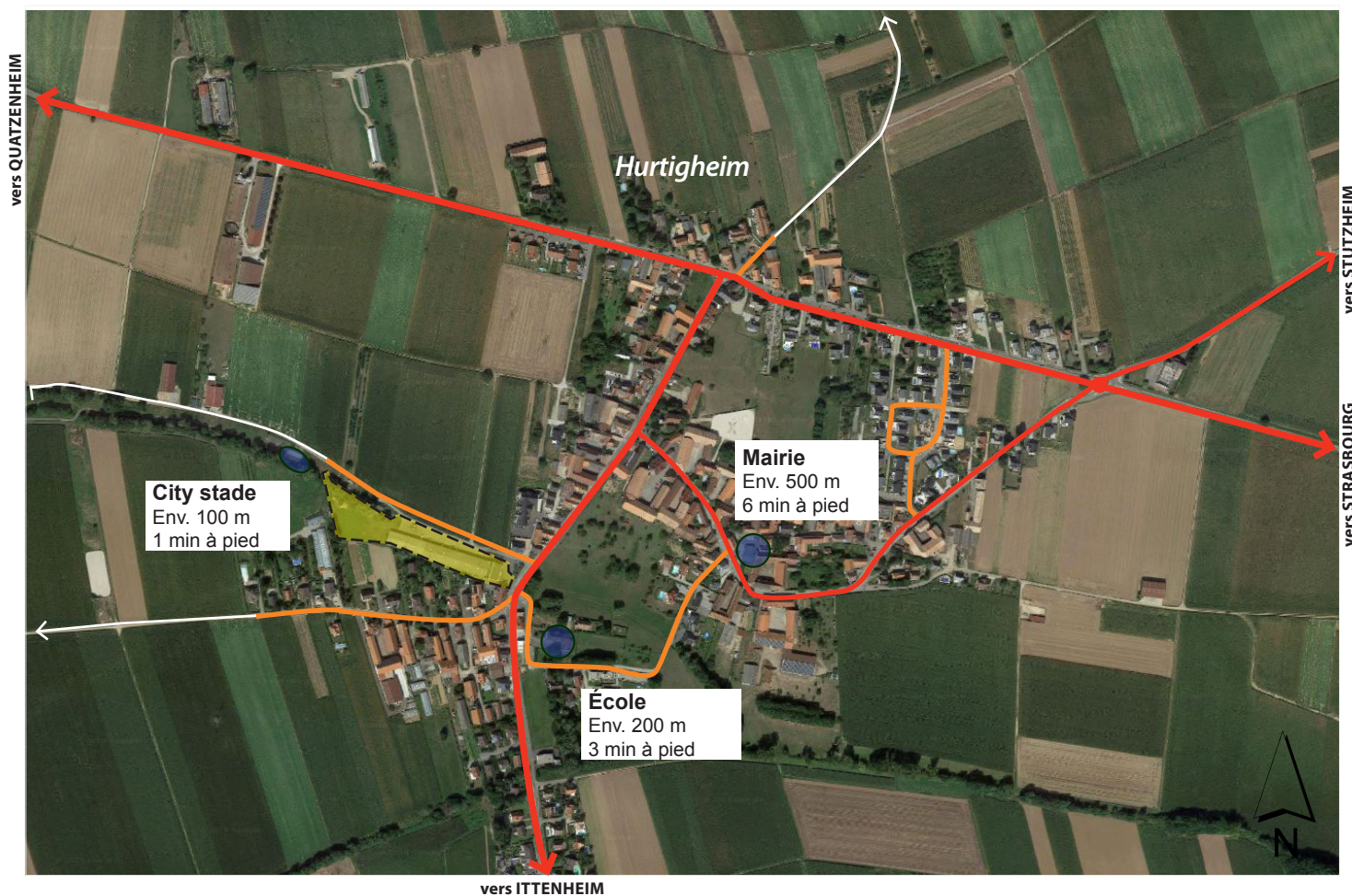
X. 1 SECTEUR n°1 : le site "Carai"

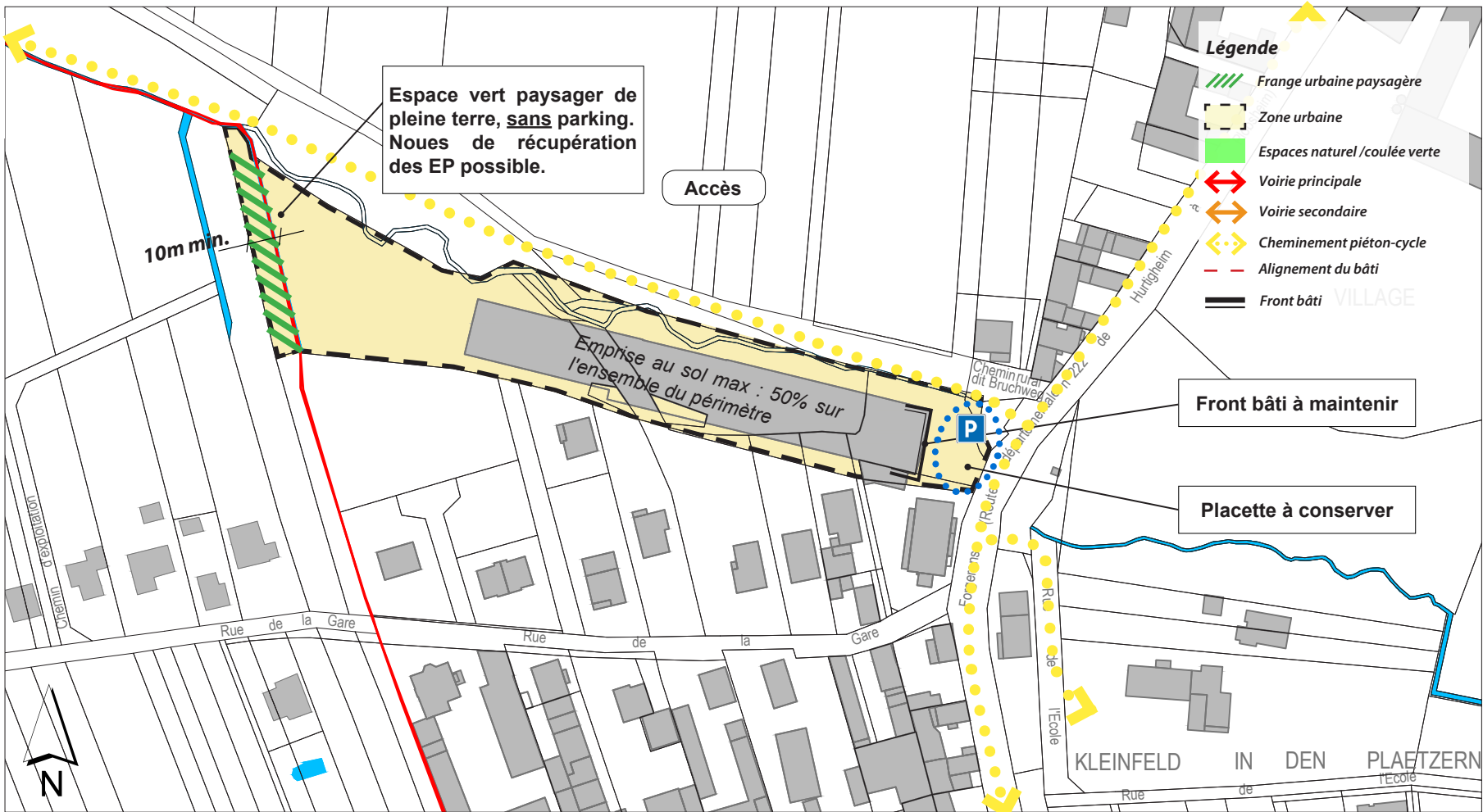
X.1 - 1 Orientation d'aménagement

Reconversion d'un site d'activité le long d'un axe structurant de la commune.

Site : env 0,9 ha.

Maîtrise foncière : privée





X.1 - 2 Programmation

L'aménagement du site devra répondre aux critères suivants :

Organisation du site et principes de liaison

- **Maintenir un "front bâti"**, tel qu'il existe : aucune construction nouvelle ne pourra se réaliser à l'avant de la façade actuelle du bâtiment. Le recul par rapport à la RD 222 doit être conservé.
- Maintenir une **surface commerciale** d'au moins **50 m²** directement **visible depuis la rue des Forgerons** (RD222).
- L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions du site ne devra pas excéder 50% de l'unité foncière, tel que délimité au plan précédent.

Programme de logements

- Pour assurer une mixité en matière de typologies de logements la part des logements de moins de 70 m² de surface de plancher devra être inférieure à 25%.
- Privilégier des formes urbaines plus denses, moins consommatrices d'espace, en ciblant une **densité d'environ 20 logements par hectare¹**.

¹ 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.

Stationnement

- Tous les moyens devront être mis en place pour éviter tout débordement du stationnement le long de la rue des Forgerons.
- Les stationnements seront, en règle générale, aménagés :
 - sur parcelle privée, pour répondre aux besoins résidentiels ;
 - en "poches" de stationnement publiques, ou le long des voies ouvertes à la circulation automobile, en quantité suffisante pour prendre en compte le stationnement non résidentiel.

Espaces verts

- **Réaliser, en limite Ouest, un espace vert paysager sur une emprise minimale de 10 mètres** de largeur. Cet espace vert pourra, la cas échéant recevoir des systèmes de collecte des eaux pluviales, de type noues, bassin d'orage, etc. à condition de faire l'objet d'un traitement paysager.
- La végétation existante le long du cours d'eau, en limite Nord-Ouest devra être maintenue, voire renforcée.

.....
: Au regard de l'occupation du sol, 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 habitants. :
:.....

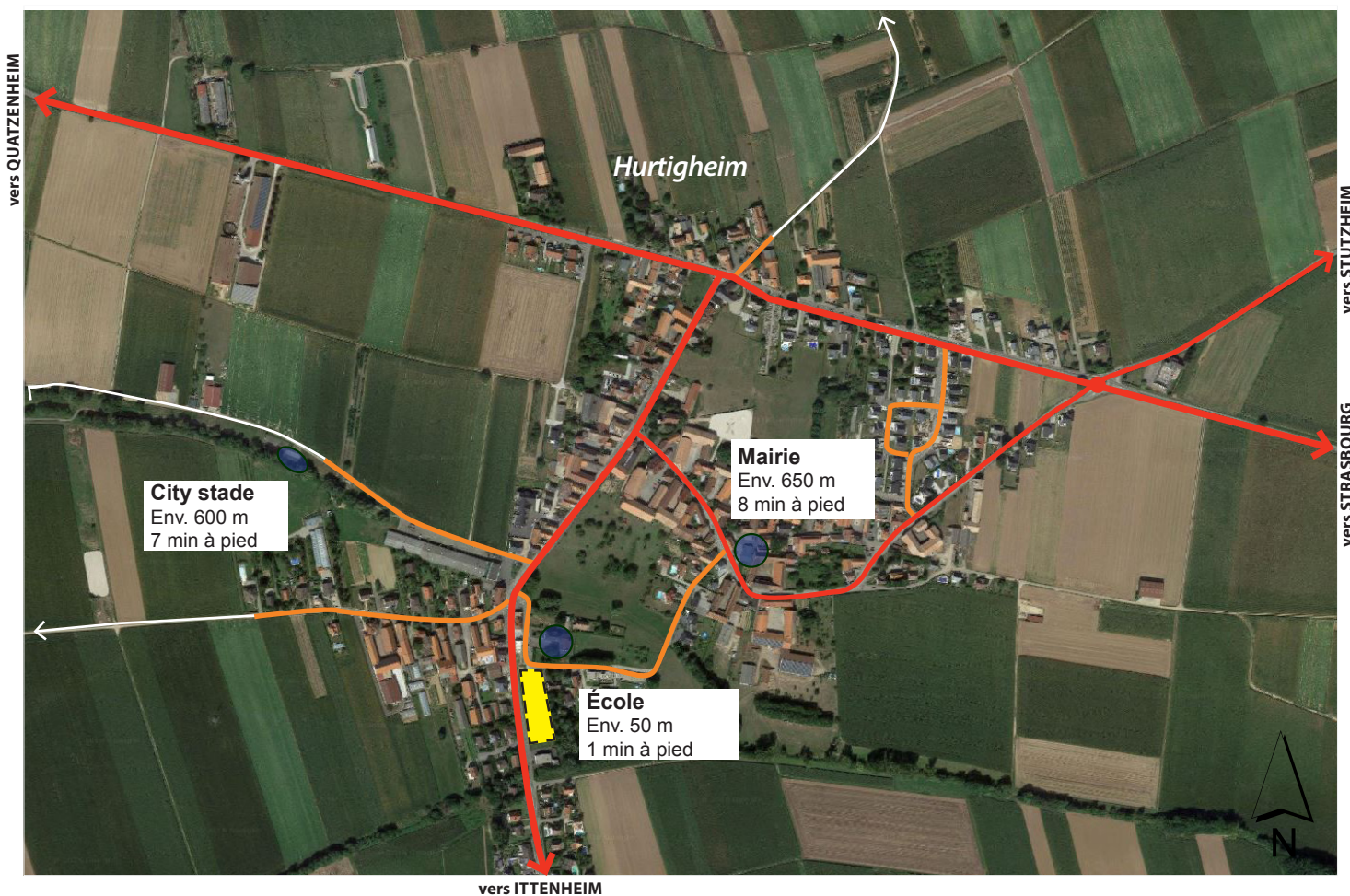
X. 2 SECTEUR n°2 : le site "*Kleinfeld*"

X.2 - 1 Orientation d'aménagement

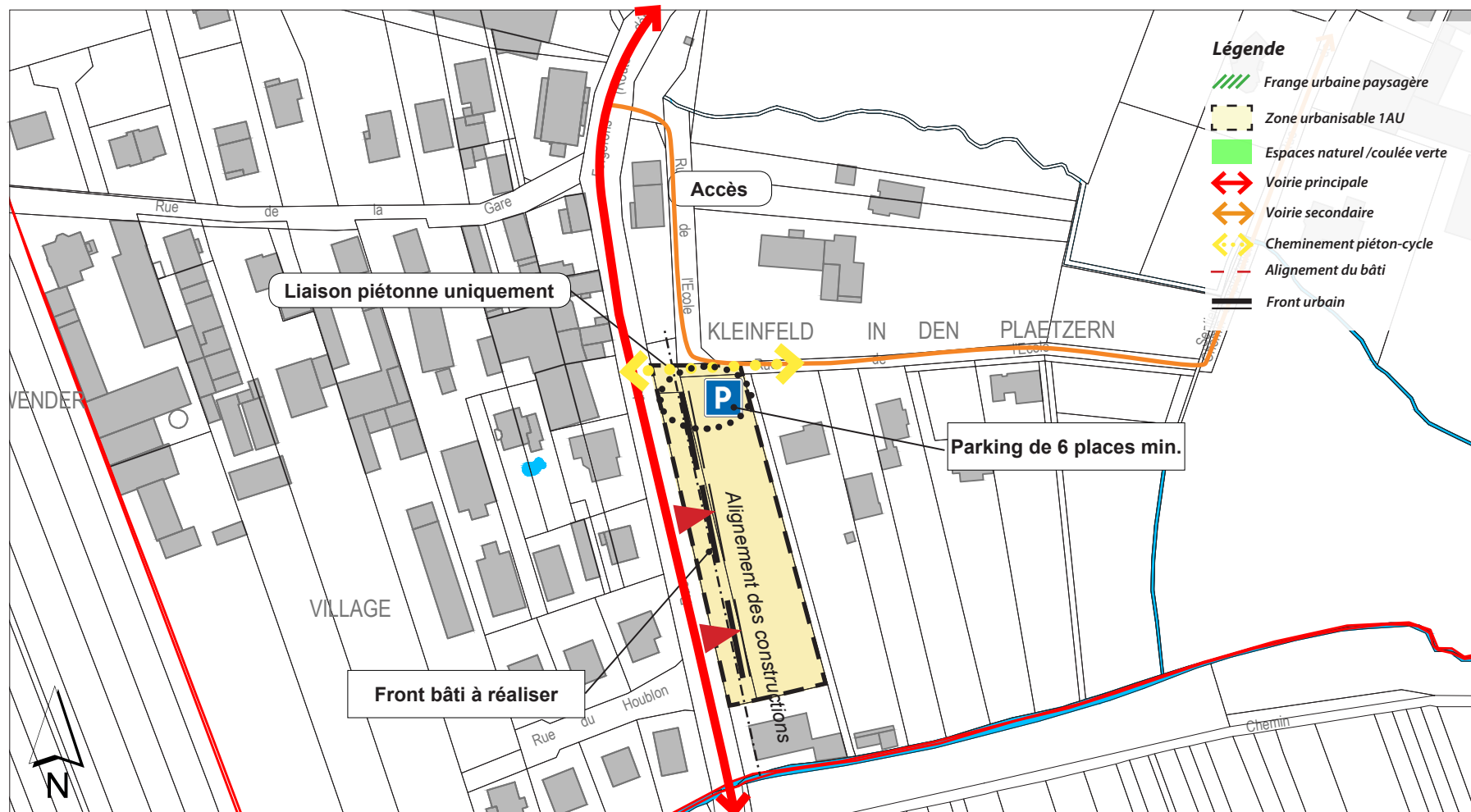
Un site permettant de créer un "front" urbain le long de la rue des Forgerons et de densifier la commune.

Site : env 0,5 ha.

Maîtrise foncière : privée



Principes d'aménagement



X.2 - 2 Programmation

L'aménagement du site devra répondre aux critères suivants :

Organisation du site et principes de liaison

- Au Nord du site, **aucune liaison automobile** entre la rue de l'École et la rue des Forgerons **n'est autorisée...**
- **... seul un accès aux modes de déplacements doux est possible.**
- Afin de créer un front urbain, les façades principales des constructions devront respecter un alignement commun, fixé sur la construction existante au Sud.

Accès et voirie

- Les accès privatifs automobiles se feront exclusivement le long de la rue des Forgerons.
- Les cheminements doux, dégagés de tous obstacles, auront une largeur minimale de 2,00 mètres.

Stationnement

- Les stationnements seront, en règle générale, aménagés :
 - sur parcelle privée, pour répondre aux besoins résidentiels ;
 - en "poches" de stationnement commun, ou le long des voies ouvertes à la circulation automobile, en quantité suffisante pour prendre en compte le stationnement non résidentiel.
- Au moins une **aire de stationnement** collective, librement accessible depuis la rue de l'École, **d'une capacité d'au moins 6 places** sera à réaliser en limite Nord l'opération.

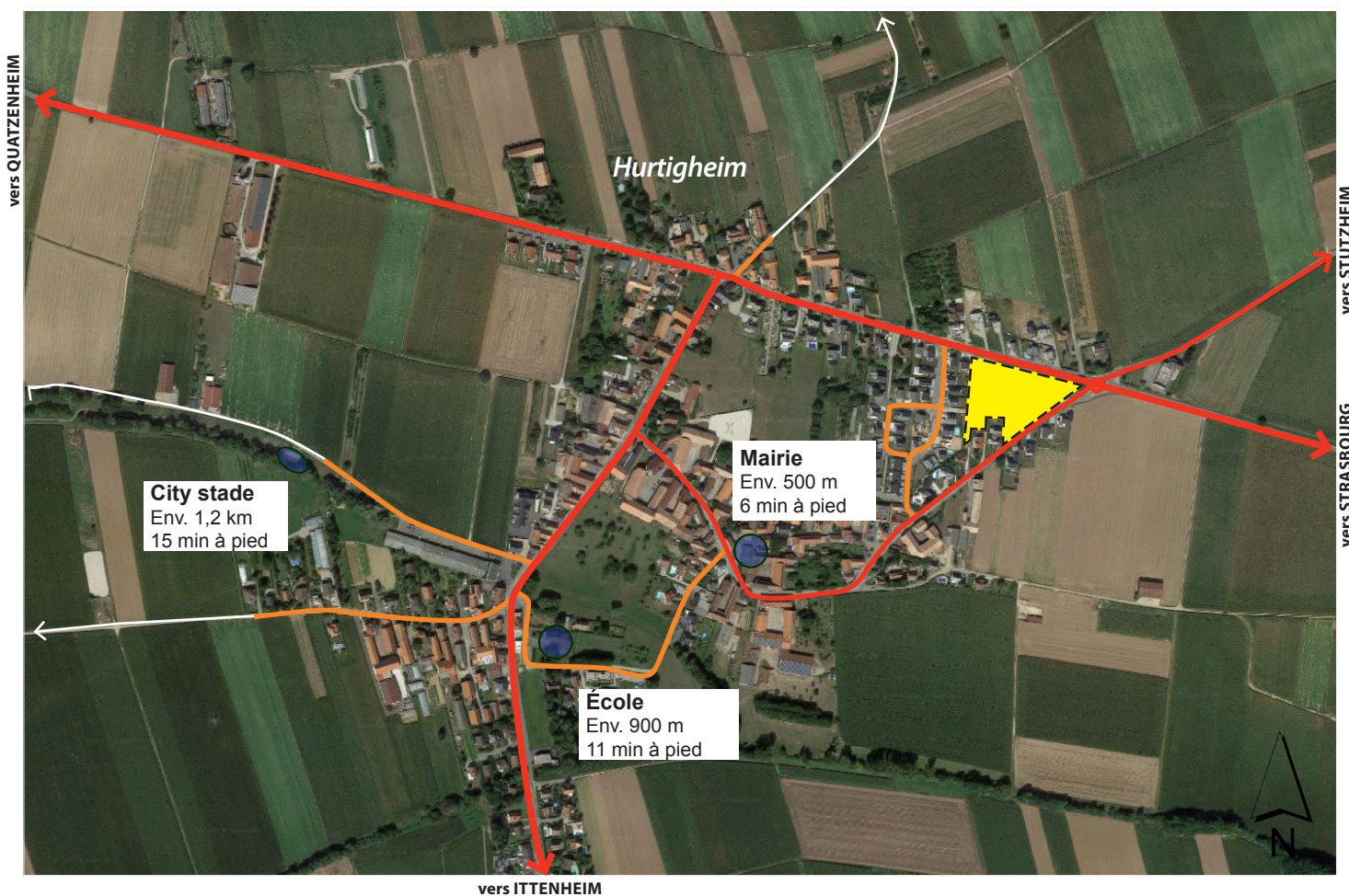
X. 3 SECTEUR n°3 : le site "*Rebfaedel-am-dorf*"

X.3 - 1 Orientation d'aménagement

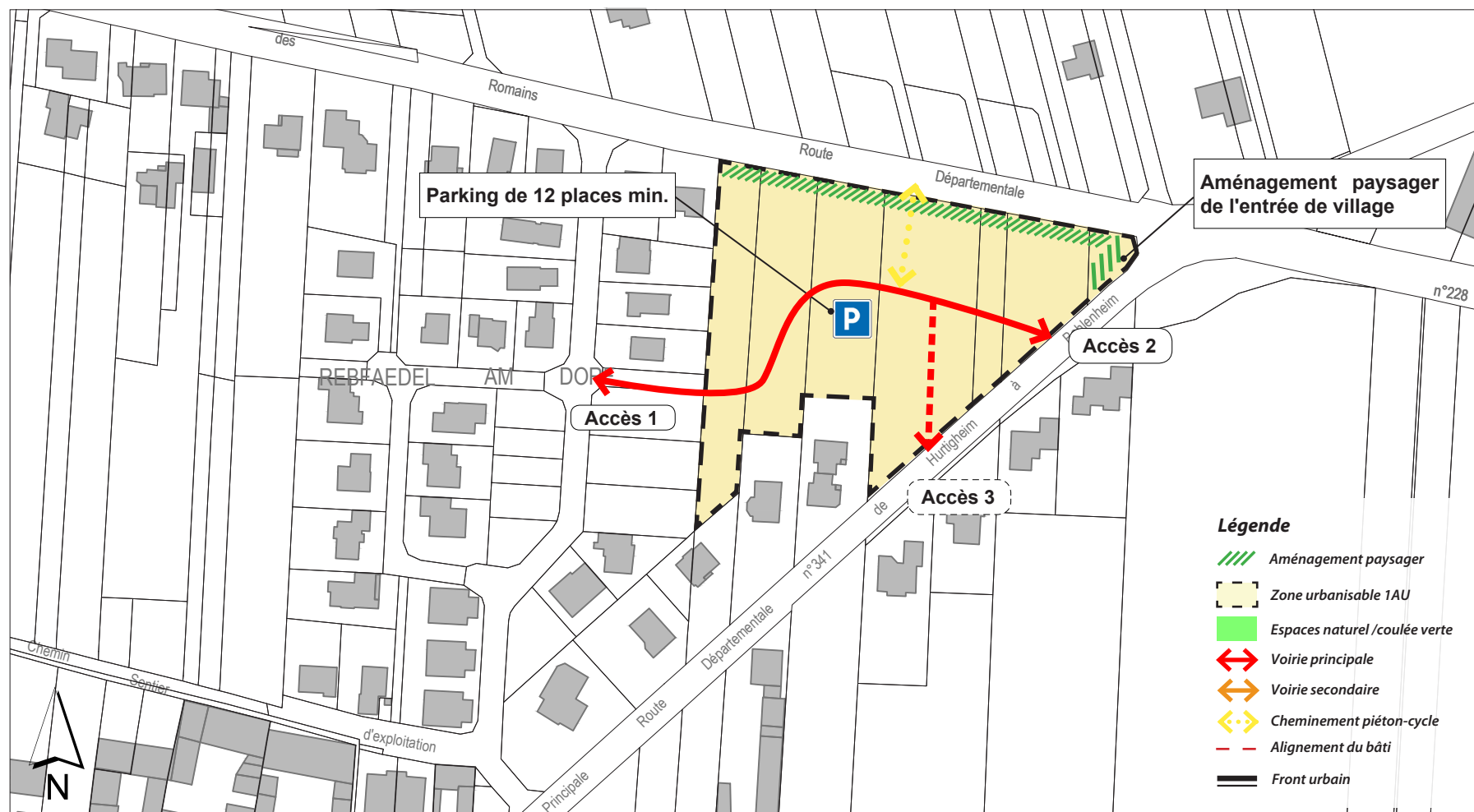
Un site permettant de valoriser du foncier dans le village et d'améliorer le maillage du réseau viaire de la commune.

Site : env. 0,9 ha.

Maîtrise foncière : privée



Principes d'aménagement



X.3 - 2 Programmation

L'aménagement du site devra répondre aux critères suivants :

Organisation du site et principes de liaison

- L'opération sera raccordée au réseau de voiries communales en créant un **bouclage entre la rue des Vergers à l'Ouest (accès 1) et la rue Principale** à l'Est (accès 2).
- Un cheminement doux, dégagé de tout obstacle, d'une largeur minimale de 2,00 mètres sera à réaliser entre l'opération et la route des Romains (RD228).
- L'angle Nord-Est, au niveau du giratoire sur la RD228, qui marquera l'entrée de village, devra faire l'objet d'un aménagement paysager qualitatif.
- Le talus existant en limite Nord du site sera planté et aménagé en espace vert.
- **Une part minimale de 25 % de logements intermédiaires** est nécessaire à l'échelle de l'ensemble du site.
- Cibler une **densité de l'ordre de 20 logements par hectare¹**, sans dépasser **25 logements par hectare**.

Accès

- Aucun accès privatif automobile ne pourra se faire directement sur la route des Romains (RD228). Seuls des accès privatifs piétons seront autorisés.

¹ 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.

Stationnement

- Tous les moyens seront mis en place pour éviter tout débordement du stationnement le long des rues et particulièrement en-dehors de l'opération, route Principale et rue des Vergers.
- Les stationnements seront, en règle générale, aménagés :
 - sur parcelles privées, pour répondre aux besoins résidentiels ;
 - en "poches" de stationnement commun, ou le long des voies ouvertes à la circulation automobile, en quantité suffisante pour prendre en compte le stationnement non résidentiel : l'opération comptera ainsi au moins une aire de stationnement collective, librement accessible, comptant un minimum de 12 places (sur l'ensemble de l'opération).

X.3 - 3 Échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone

Afin de maîtriser sa progression démographique dans le temps, et au regard du fort potentiel intramuros et des projet urbain déjà engagés, **l'urbanisation du secteur devra répondre aux exigences suivantes :**

- aucune urbanisation ne pourra pas être envisagée avant l'année 2025.

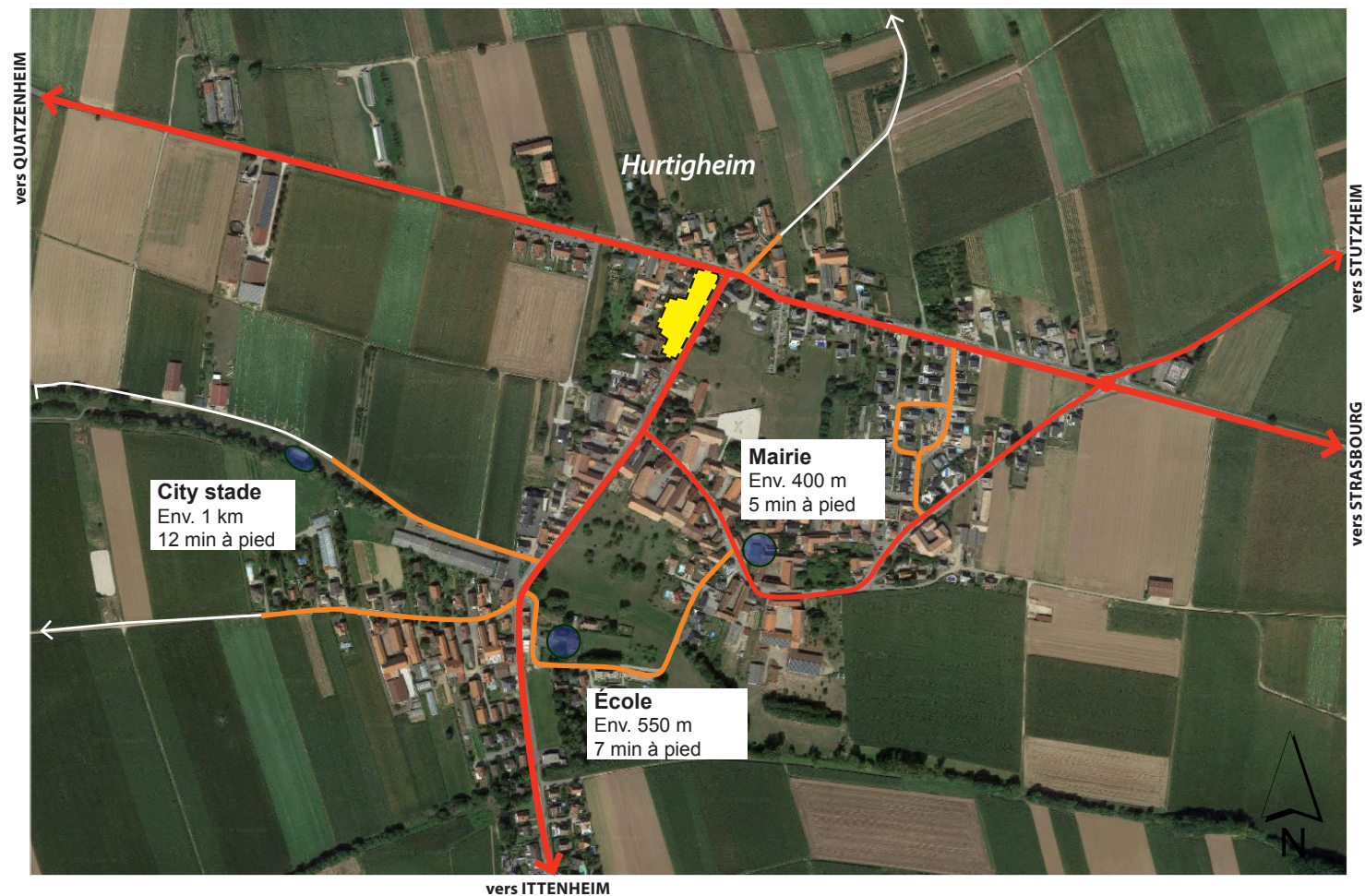
X. 4 SECTEUR n°4 : le site "North"

X.4 - 1 Orientation d'aménagement

Un site à reconverter dans le respect des objectifs de maîtrise de la morphologie urbaine actuelle et de la densification du village.

Site : env 0,4 ha.

Maîtrise foncière : privée



Principes d'aménagement



X.4 - 2 Programmation

L'aménagement du site devra répondre aux critères suivants :

Organisation de la zone et principes de liaison

- Pour **respecter la typo-morphologie des constructions existantes** et préserver des cours, sur le modèle de la ferme alsacienne, les constructions devront **s'inscrire dans les emprises** figurant au schéma de la page précédente.
- Préserver **un espace d'au moins 6 mètres** de largeur au Nord-Ouest du site, afin de permettre la réalisation d'un accès depuis la route des Romains.
- Maintenir le principe d'une **cour intérieure fermée au niveau de la moitié Sud du site**. A cet effet, à défaut de préserver le mur et les portes existantes, il y aura lieu de recréer un mur et une porte cochère, d'une hauteur minimale de 3 mètres, sur le modèle de l'existant.
- Cibler une densité de l'ordre de 20 logements par hectare¹.
- Pour des raisons de sécurité et afin d'assurer la visibilité à l'intersection de la route des Romains et de la rue des Forgerons, la hauteur de la clôture est limitée à 1,2 mètres.

¹ 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.

Accès

- 4 accès seront autorisés pour l'ensemble du site :
 - 3 accès maximum le long de la rue des Forgerons,
 - 1 accès maximum le long de la route des Romains.

Stationnements

- **Les stationnements seront aménagés exclusivement à l'intérieur du site.** En aucun cas ils ne devront déborder le long de la rue des Forgerons ou de la route des Romains.

.....
Au regard de l'occupation du sol, 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 habitants.
.....



XI Commune d'ITTENHEIM

La Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland se fixe un objectif d'environ 5.000 habitants supplémentaires d'ici 2035.

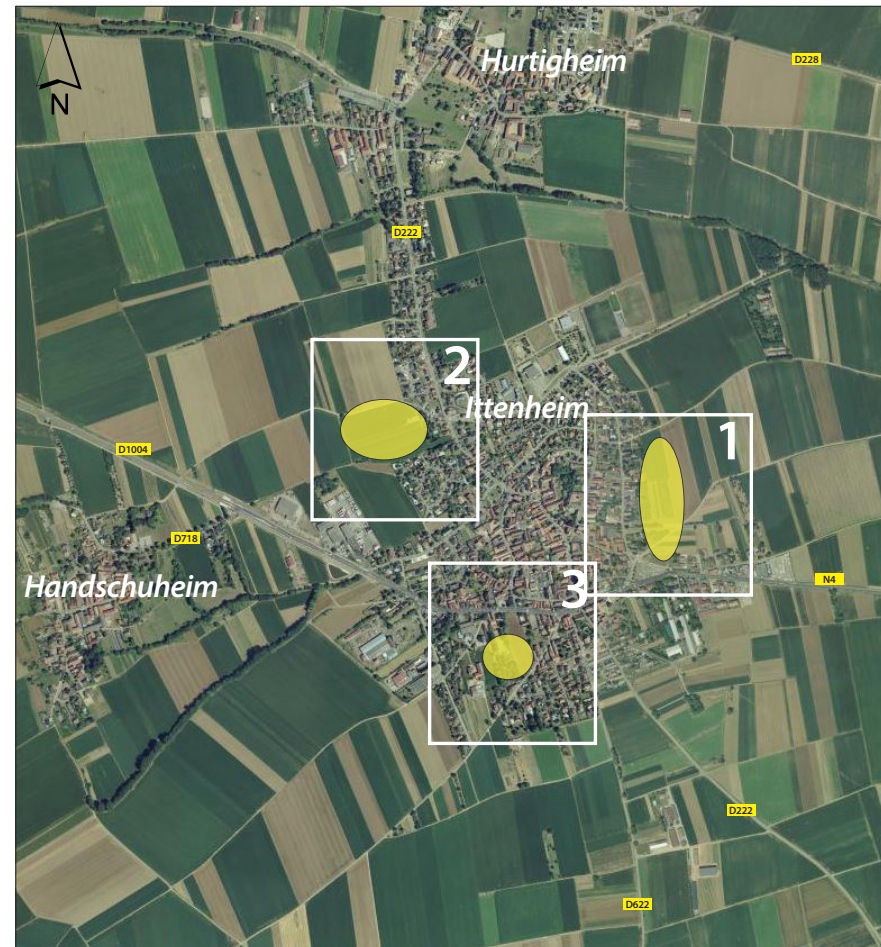
La commune d'Ittenheim, doit porter une part du développement démographique du territoire. Desservie par la RD 1004, la commune d'Ittenheim a vocation à remplir un rôle moteur dans le développement du territoire : elle occupe une place de "village structurant" dans un "bassin de proximité".

L'accueil de ces nouveaux habitants nécessite la création d'**environ 330 logements** supplémentaires, dont environ 40% sont à réaliser en intra-muros.

La commune d'Ittenheim **dispose d'une surface de près de 11 hectares urbanisable** à court et moyen terme, répartie en 3 zones "1AU" :

- la zone 1AUB à Est du village, au lieu-dit "Bei dem Trappweg", d'une superficie de 5,3 hectares (1), qui fait l'objet d'une zone d'aménagement concertée -ZAC-,
- la zone 1AU à l'Ouest du village, au lieu-dit "Neben Dem Alten weg", d'une superficie de 3,5 hectares (2),
- la zone 1AU intramuros, au Sud de la RD1004, située entre la route de Paris et la rue de Molsheim, au lieu-dit "Village", d'une superficie de 1,9 hectares (3).

Afin d'atteindre son objectif démographique, la commune d'Ittenheim souhaite diversifier son offre de logements et prévoir des densités supérieures à celles pratiquées auparavant en favorisant notamment le logement intermédiaire.



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

- 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 de stockage et d'infiltration et/ou d'un bassin de récupération des eaux.
- **Une part significative de logements aidés** doit être réalisée à l'échelle de l'ensemble des sites.

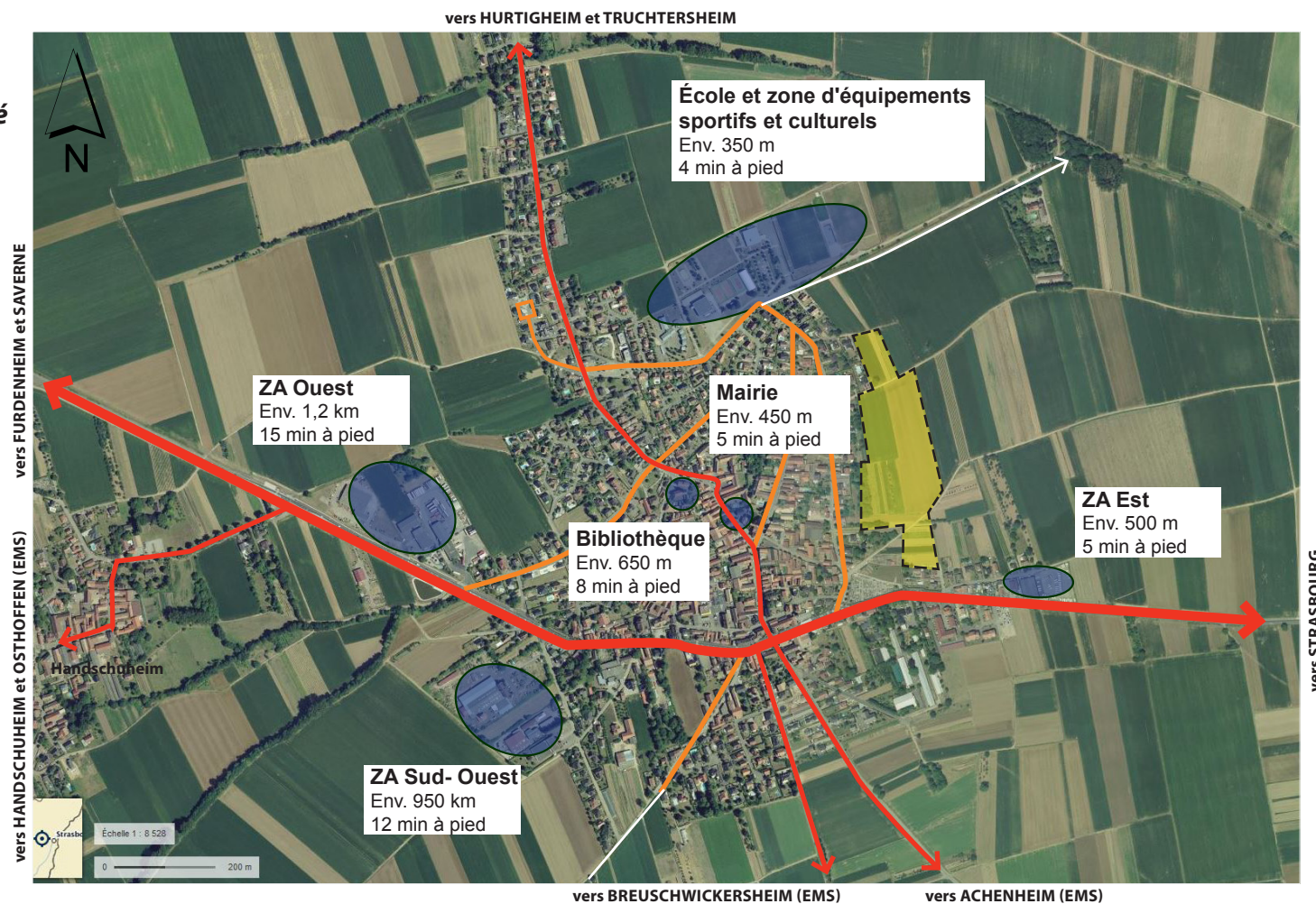
XI. 1 SECTEUR n°1 : le site "Les portes de l'Ackerland"

XI.1 - 1 Orientation d'aménagement

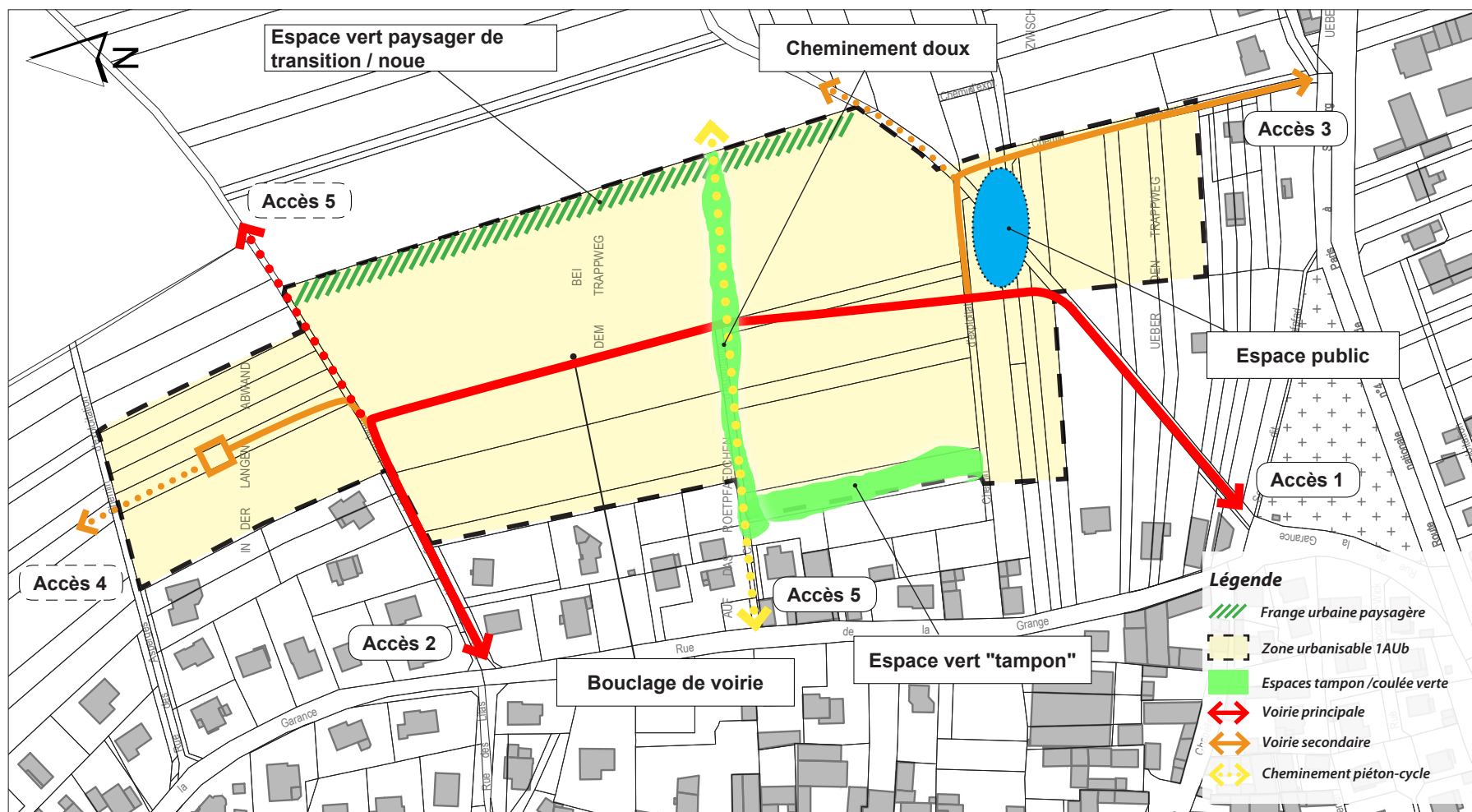
Un site en frange Est du village qui marque l'entrée de la Communauté de Communes depuis Strasbourg, le long de la N4.

Site : env 5,3 ha.

Maîtrise foncière : privée



Principes d'aménagement



XI.1 - 2 Programmation

L'aménagement du site devra répondre aux critères suivants :

Organisation et principes de voirie

- **Assurer un bouclage de voirie** entre la rue des Champs (chemin rural dit "Tappweg", accès 1) et la rue de la Garance (accès 2).
- Réaliser des cheminements piétons-cycles pour traverser le site de façon transversale depuis la rue de la Garance à l'Ouest (accès 5) et l'espace agricole à l'Est.
- Prévoir des possibilités de liaisons douces vers le *Musaubach* au Nord et vers les espaces agricoles à l'Ouest et permettre des connexions avec les nombreux chemins de promenade alentours (chemins d'exploitations).
- Prévoir, **en limite Nord**, une possibilité d'**accès pour une éventuelle extension ultérieure de la zone** (accès 4). Son emprise sera de 6 mètres au moins.
- Une part minimale de 25 % de logements intermédiaires est à respecter à l'échelle de l'ensemble du site.
- Privilégier des formes urbaines plus denses, moins consommatrices d'espace, en ciblant une densité d'au moins **25 logements par hectare**¹.

Voirie

- Les voiries seront aménagées de préférence sur le principe de "voies partagées" afin de favoriser les mobilités douces, piétons et cycles et de réduire la vitesse de circulation automobile.

¹ 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.

- Un espace public devra être réalisé sur l'opération de préférence en partie Sud.
- Les cheminements doux, dégagés de tous obstacles, auront une largeur minimale de 2,00 mètres.

Stationnement

- Tous les moyens devront être mis en place pour éviter tout débordement du stationnement le long des rues et particulièrement en-dehors de l'opération, rue de la Garance, rue du Houblon, rue des Asperges et rue des Fraises.
- Les stationnements seront, en règle générale, aménagés :
 - sur parcelle privée, pour répondre aux besoins résidentiels ;
 - le long des voies ouvertes à la circulation automobile, en quantité suffisante pour prendre en compte le stationnement non résidentiel.

Espace vert

- Des **éléments paysagers** devront être intégrés dans l'aménagement et plus particulièrement **au niveau de la frange urbaine Est**, entre l'opération nouvelle et l'espace agricole ouvert. Cet espace paysager devra être constitué d'une végétation permettant de protéger les zones habitées des nuisances issues de l'exploitation agricole et d'y inclure, le cas échéant, des aménagements de type "noues" de collecte des eaux pluviales.
- Des **cheminements piétons-cycles seront réalisés** pour traverser le site de façon transversale depuis la rue de la Garance à l'Ouest (accès 5) et l'espace agricole à l'Est.

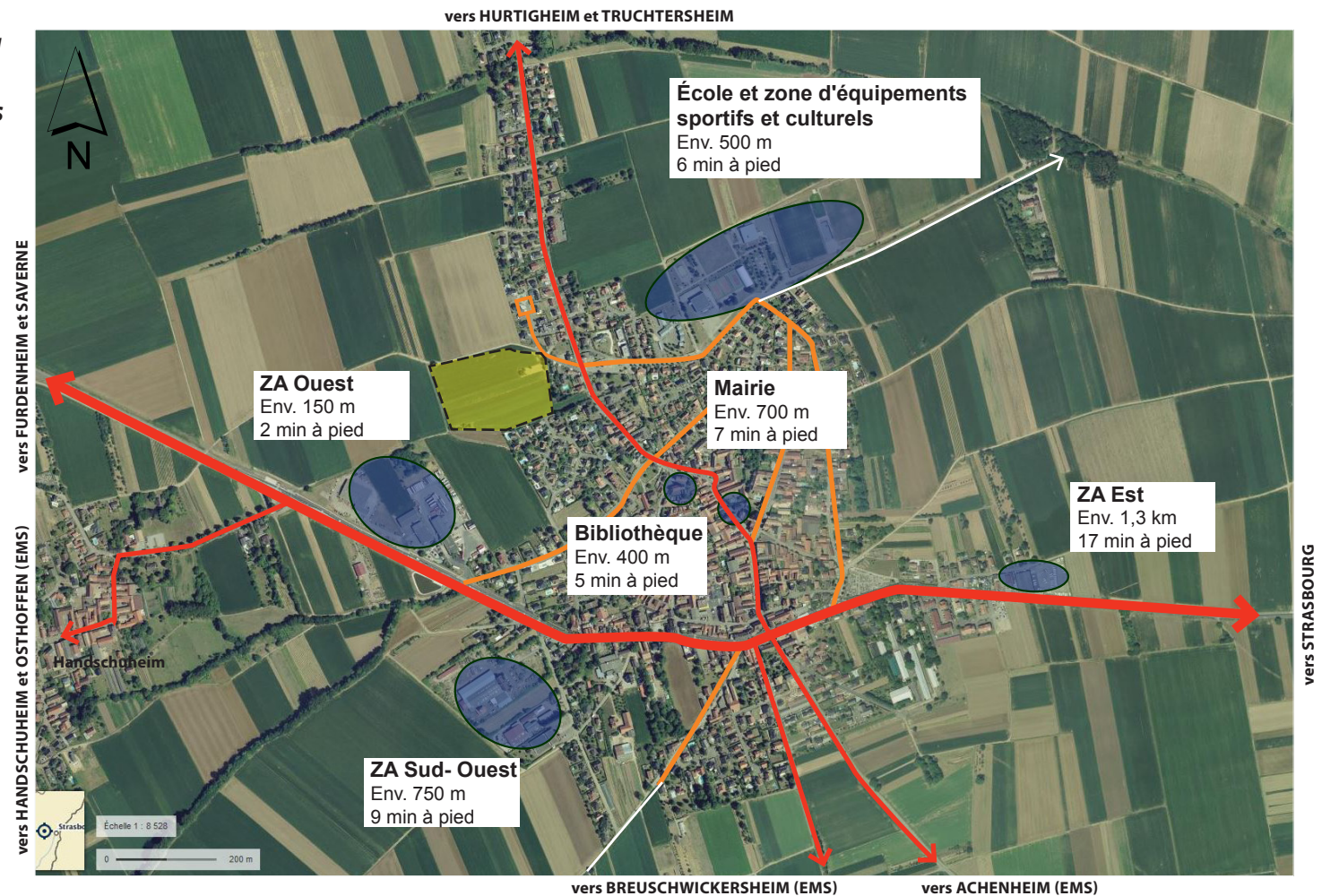
XI. 2 SECTEUR n°2 : le site "*Neben Dem Alten Weg*"

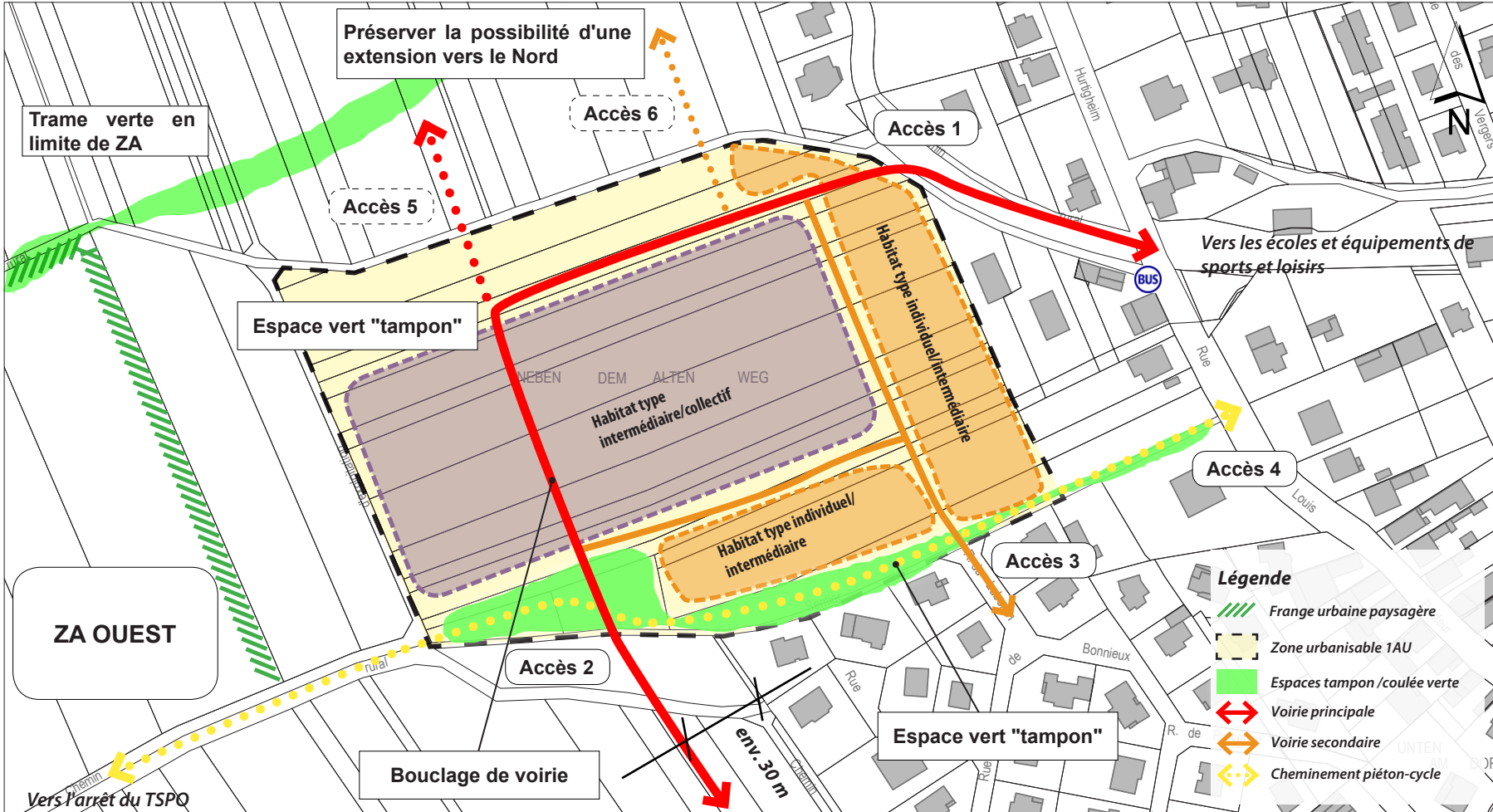
XI.2 - 1 Orientation d'aménagement

Un site en frange Ouest du village, au contact de la principale Zone d'Activités -ZA- et à proximité immédiate de l'arrêt du TSPo sur la RD1004.

Site : env 3,5 ha.

Maîtrise foncière : privée





XI.2 - 2 Programmation

L'aménagement du site devra répondre aux critères suivants :

Organisation et principes de liaison

- **Assurer un bouclage de voirie** entre la rue du Stade (accès 1) et l'espace agricole au Sud (accès 2) en veillant à laisser un espace suffisant pour réaliser une urbanisation à l'arrière des habitations situées rue du Ventoux et rue de Bonnieux.
- Raccorder la voirie nouvelle sur la rue du Luberon, au Sud (accès 3).
- **Conserver des possibilités de liaisons douces vers les espaces agricoles** au Nord et au Sud pour permettre des connexions avec les nombreux chemins de promenade alentours (chemins d'exploitations).
- Prévoir, en limite Nord, **2 accès pour une éventuelle extension ultérieure de l'aménagement**, (accès 5 et 6). Ces accès seront plantés et paysagés (de manière temporaire) et auront une emprise minimale de 6 mètres pour la voirie secondaire et 8 mètres pour la voirie principale.
- Localiser les constructions présentant des gabarits plus importants dans la partie Ouest de l'opération. Privilégier, en frange de l'urbanisation existante, à l'Est et au Sud-Est, les habitations de type individuel et/ou "intermédiaire".
- Privilégier des formes urbaines plus denses, moins consommatrices d'espaces, en ciblant une densité de l'ordre de **25 logements par hectare**¹.

¹ 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.

- **Une part minimale de 25 % de logements intermédiaires** est à respecter à l'échelle de l'ensemble du site.

Accès

- Aucun accès automobile ne sera autorisé sur la rue Louis Pasteur via le sentier existant (accès 4). Seule une liaison piéton-cycles est envisageable.

Voirie

- Les voiries seront aménagées de préférence sur le principe de "voies partagées" afin de favoriser les mobilités douces, piétons et cycles et de réduire la vitesse de circulation automobile.
- Réaliser des cheminements piétons-cycles pour traverser le site de façon transversale depuis la rue Louis Pasteur à l'Est (accès 4) vers la RD1004 à l'Ouest et l'arrêt du TSPO.
- Les cheminements doux, dégagés de tous obstacles, auront une largeur minimale de **2,00 mètres**.

Stationnement

- L'aménagement devra prévoir le stationnement en quantité suffisante afin d'éviter tout débordement du stationnement le long des rues et particulièrement en-dehors de l'opération, quartier Bonnieux et rue Louis Pasteur.
- Les stationnements seront, en règle générale, aménagés :
 - sur parcelle privée, pour répondre aux besoins résidentiels ;
 - en "poches" de stationnement publiques, ou le long des voies ouvertes à la circulation automobile, en quantité suffisante pour prendre en compte le stationnement non résidentiel.

Espaces verts

- Intégrer des éléments paysagers dans l'aménagement et plus particulièrement au niveau de la frange urbaine Sud, au contact du quartier "Bonnieux". Cet espace paysager formera une "coulée verte" Est/Ouest entre la nouvelle opération et le quartier pavillonnaire existant.

XI.2 - 3 Échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone

Afin de maîtriser sa progression démographique dans le temps, et au regard du potentiel intramuros ainsi que du fort potentiel généré par les sites à urbaniser, **l'urbanisation du secteur devra répondre aux exigences suivantes :**

- aucune urbanisation du site "*Neben Dem Alten Weg*" ne pourra pas être envisagée avant l'achèvement¹ de l'aménagement du site "*les portes de l'Ackerland*"

¹ L'aménagement sera considéré comme achevé après réception d'une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) à la mairie pour signaler la fin des travaux. A défaut après constatation de l'achèvement des travaux sur l'espace public (voirie définitive, éclairage, etc.) par la collectivité compétente.

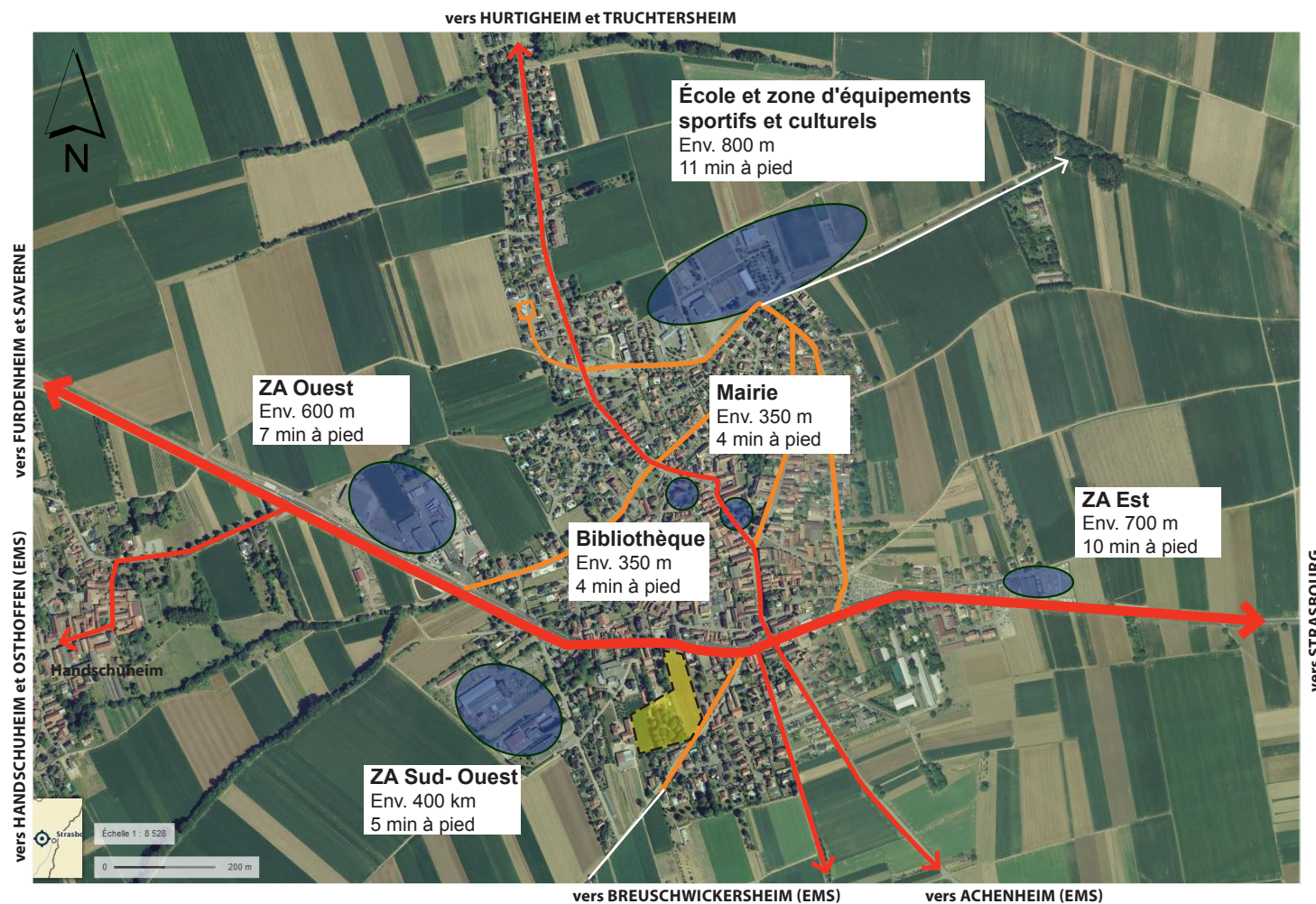
XI. 3 SECTEUR n°3 : le site "Village"

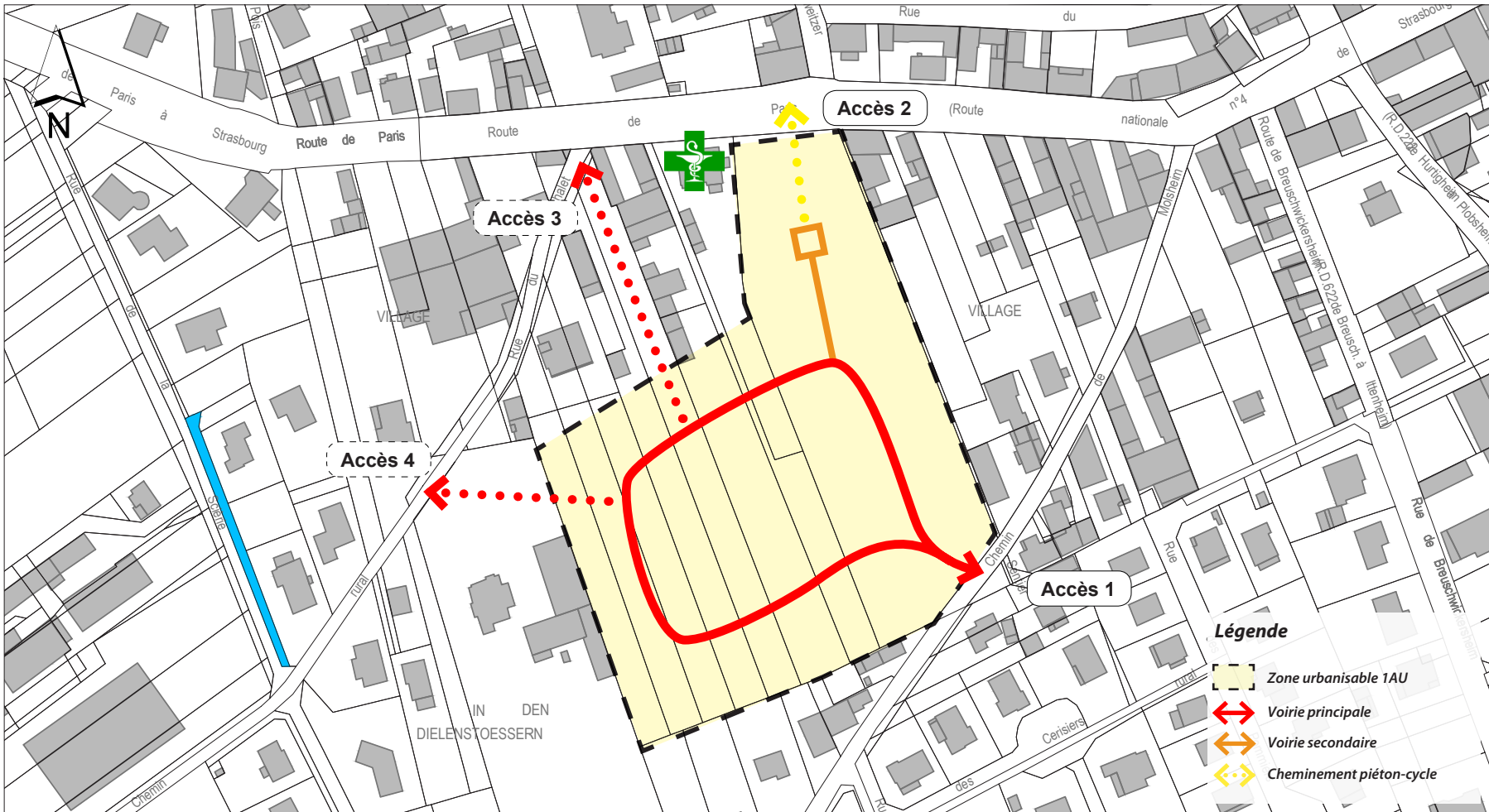
XI.3 - 1 Orientation d'aménagement

Un site localisé sur une "dent creuse" urbaine qui permet une densification du tissu villageois.

Site : env. 1,9 ha.

Maîtrise foncière : privée





XI.3 - 2 Programmation

L'aménagement du site devra répondre aux critères suivants :

- Assurer un bouclage de voirie sur le chemin de Molsheim (accès 1).
- Aucun accès automobile ne sera autorisé sur la route de Paris (RD1004). Seule une liaison piétons-cycles est envisageable.
- Réaliser des cheminements piétons-cycles pour traverser le site du Nord au Sud, de la route de Paris au chemin de Molsheim.
- Conserver, en limite Nord, 2 possibilités d'accès, pour une éventuelle extension ultérieure de l'aménagement (accès 3 et 4) ; ces accès déboucheront sur la rue du Chalet. Ils seront plantés et paysagés (de manière temporaire) et auront une emprise d'au moins 8 mètres.
- **Une part minimale de 25 % de logements intermédiaires** est à respecter à l'échelle de l'ensemble du site.
- Privilégier des formes urbaines plus denses, moins consommatrices d'espaces, en ciblant une densité de l'ordre de **25 logements par hectare**¹.

Voiries

- Les voiries seront aménagées de préférence sur le principe de "voies partagées" afin de favoriser les mobilités douces, piétons et cycles et de réduire la vitesse de circulation automobile.
- Les cheminements doux, dégagés de tous obstacles, auront une largeur minimale de **3,00 mètres**.

¹ 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.

Stationnement

- Tous les moyens seront mis en œuvre pour éviter tout débordement du stationnement le long du chemin de Molsheim.
- Les stationnements seront, en règle générale, aménagés :
 - sur parcelle privée, pour répondre aux besoins résidentiels ;
 - en "poches" de stationnement publiques, ou le long des voies ouvertes à la circulation automobile, en quantité suffisante pour prendre en compte le stationnement non résidentiel.

XI.3 - 3 Échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone

Afin de maîtriser la progression démographique de la commune dans le temps, et au regard du potentiel intramuros ainsi que du fort potentiel généré par les sites à urbaniser, **l'urbanisation du secteur devra répondre aux exigences suivantes :**

- aucune urbanisation du site "*Village*" ne pourra pas être envisagée avant l'achèvement¹ de l'aménagement du site "*Neben Dem Alten Weg*"

De plus, l'urbanisation du secteur devra obligatoirement :

- porter sur **la totalité du périmètre de la zone "1AU"**,
- être **réalisée en une seule tranche** d'aménagement.

¹ L'aménagement sera considéré comme achevé après réception d'une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) à la mairie pour signaler la fin des travaux. A défaut après constatation de l'achèvement des travaux sur l'espace public (voirie définitive, éclairage, etc.) par la collectivité compétente.

XII Commune de KIENHEIM

La Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland se fixe un objectif d'environ 5.000 habitants supplémentaires d'ici 2035.

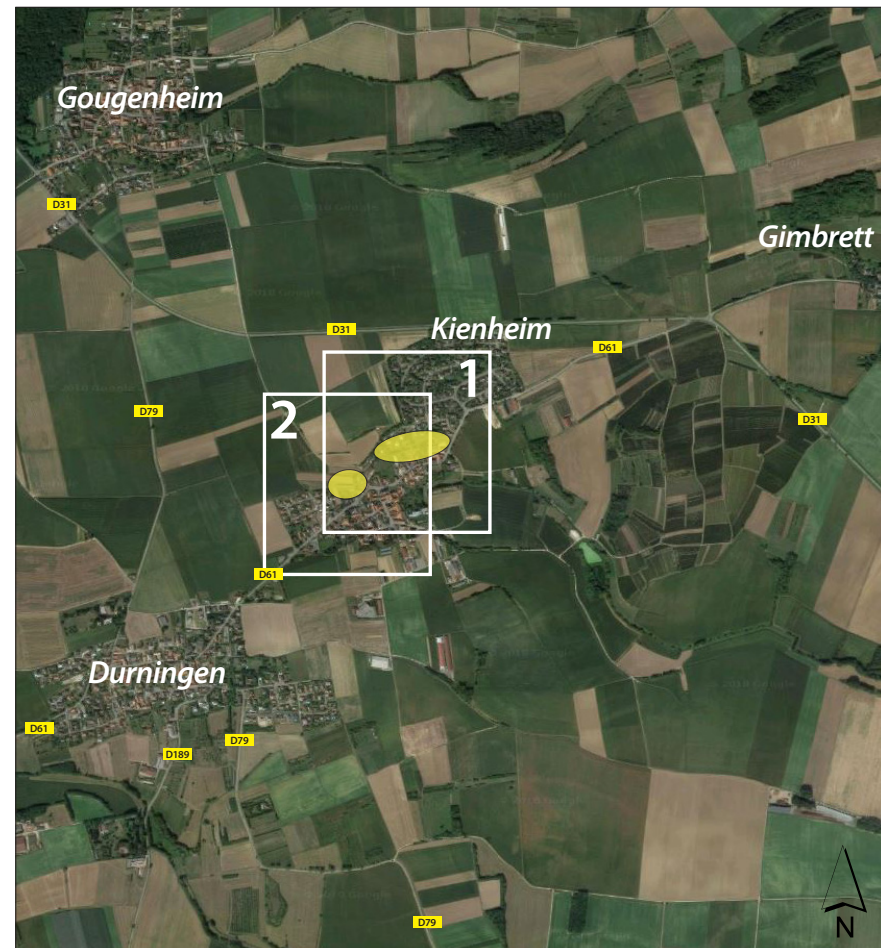
La commune de Kienheim, doit porter une part du développement démographique du territoire.

L'accueil de ces nouveaux habitants nécessite la création d'**environ 55 logements supplémentaires**, dont environ la moitié est à réaliser en intra-muros.

Pour atteindre son objectif démographique, la commune **Kienheim dispose d'une superficie d'environ 2,7 hectares, urbanisable** à court et moyen terme, répartie en 2 zones "AU" :

- la zone 1AU située dans le village, entre le chemin des Violettes et la route de Schnersheim, d'une superficie de **1,7 hectare (1)**,
- la zone 1AU située en périphérie du village, au lieu-dit "*Donnerschlag*", d'une superficie de **1 hectare (2)**.

Afin d'atteindre son objectif démographique, la commune de Kienheim souhaite densifier le village et diversifier son offre de logements en prévoyant des densités supérieures à celles pratiquées auparavant, notamment en favorisant le logement intermédiaire.



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

- 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 de stockage et d'infiltration et/ou d'un bassin de récupération des eaux.

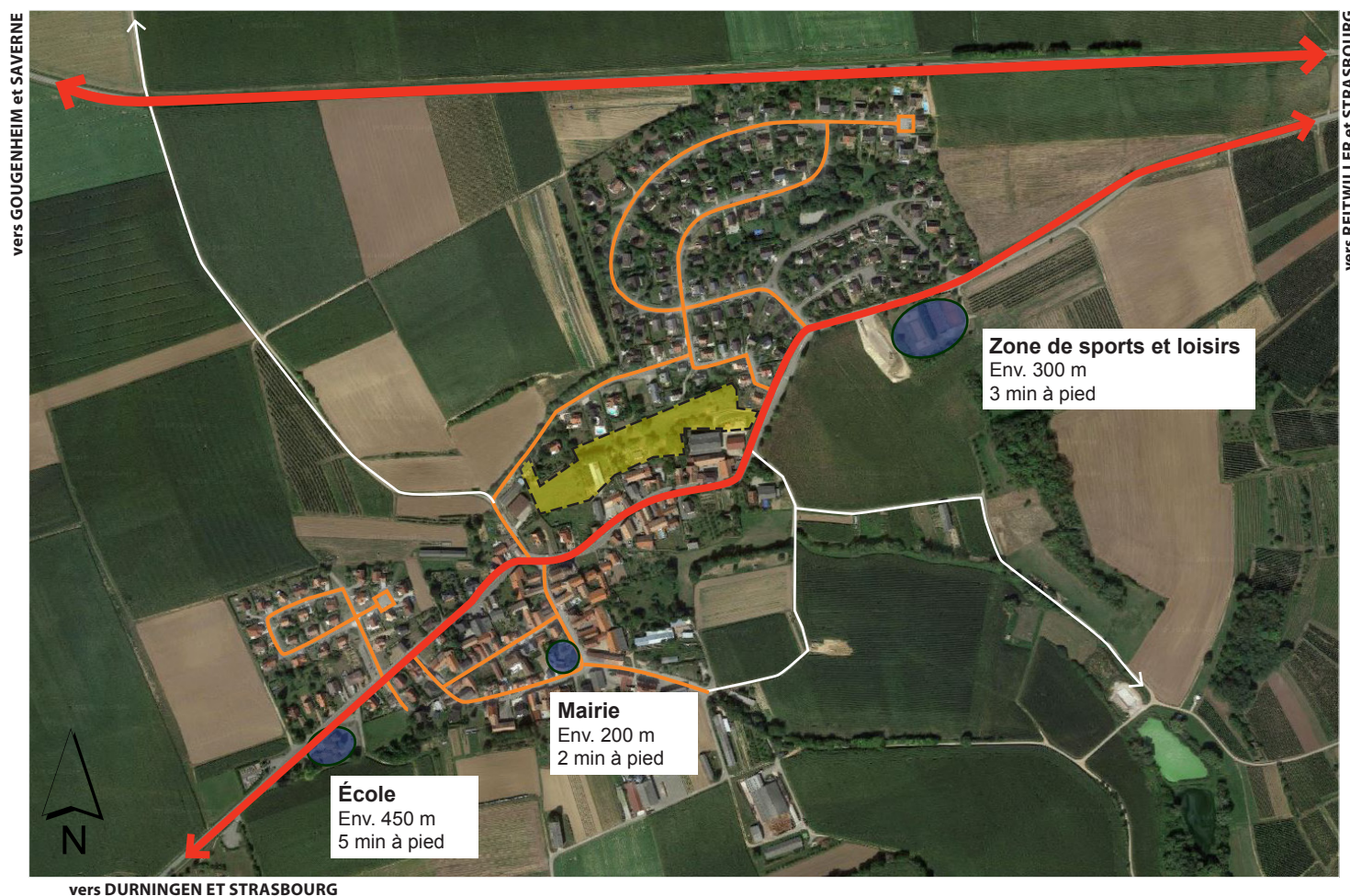
XII. 1 SECTEUR n°1 : le site "Village"

XII.1 - 1 Orientation d'aménagement

*Un site intramuros,
en coeur d'îlot, à la
jonction entre village
historique et extensions
pavillonnaires.*

Site : env 1,7 ha.

**Maîtrise foncière :
privée**



XII.1 - 2 Programmation

L'aménagement du site devra répondre aux critères suivants :

Organisation et principes de liaison :

- **Assurer un bouclage de voirie** entre le chemin des Violettes à l'Ouest (accès 1) et la rue Principale à l'Est (accès 2).
- Les voiries seront aménagées de préférence sur le principe de "voies partagées" afin de favoriser les mobilités douces, piétons et cycles et de réduire la vitesse de circulation automobile.
- Les constructions les plus hautes seront localisées dans la partie Sud de l'opération. En frange du tissu pavillonnaire au Nord, seules seront autorisées les habitations de type individuel et/ou "intermédiaire".
- Un **espace vert collectif**, comprenant des aires de jeux, sera à réaliser sur l'ensemble de l'opération.
- On privilégiera des formes urbaines plus denses, moins consommatrices d'espace, en ciblant une densité d'environ **20 logements par hectare**¹.

Accès

- Des accès secondaires pourront être envisagés sur la rue Principale au Sud et/ou sur le chemin des Violettes au Nord (à titre d'exemple possible : accès 4 et 5).

Espace vert

- Si possible, des **éléments de végétation existants** pourront idéalement être intégrés à la composition urbaine d'ensemble.

Stationnement

- Les stationnements seront, en règle générale, aménagés :
 - sur parcelle privée, pour répondre aux besoins résidentiels ;
 - en "poches" de stationnement publiques, ou le long des voies ouvertes à la circulation automobile, en quantité suffisante pour prendre en compte le stationnement non résidentiel.
- Une **aire de stationnement collective**, librement accessible, **comptant un minimum de 5 places**, sera à réaliser pour chaque tranche d'aménagement.

¹ 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.

XII.1 - 3 Échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone

Afin de maîtriser sa progression démographique dans le temps, et au regard du fort potentiel intramuros recensé dans le village, **l'urbanisation du secteur devra répondre aux exigences suivantes :**

- être réalisé en un minimum de 3 tranches d'aménagement,
- que chaque tranche n'empêche pas la réalisation de la tranche suivante, et notamment le bouclage Est-Ouest..

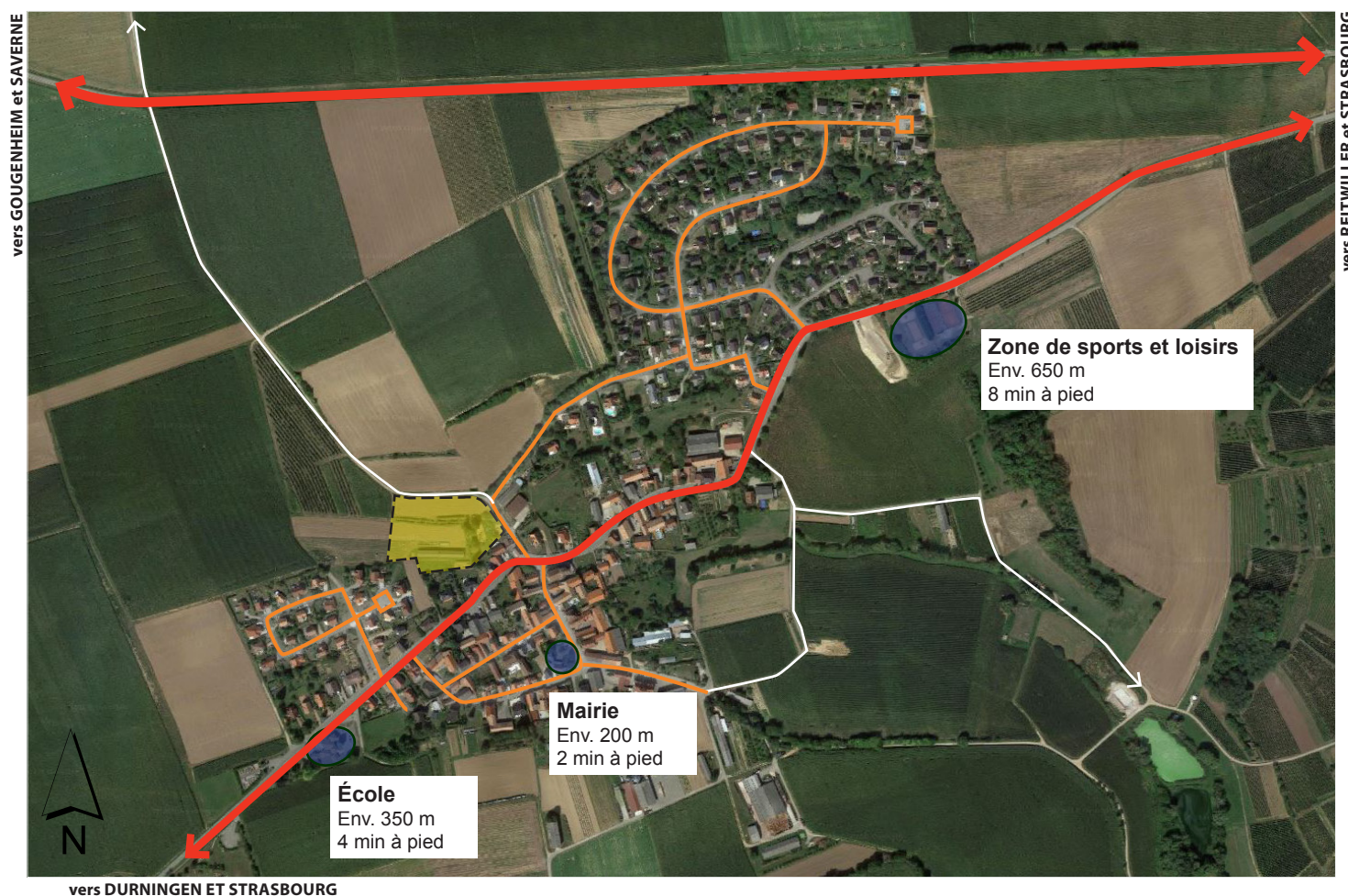
XII. 2 SECTEUR n°2 : le site "Donnerschlag"

XII.2 - 1 Orientation d'aménagement

Un site en extension des zones urbanisées qui permettra de relier la partie Est et Ouest du village et de désenclaver le quartier de la "pommeraie".

Site : env 1 ha.

**Maîtrise foncière :
privée**



[illegible]

XII.2 - 2 Programmation

L'aménagement du site devra répondre aux critères suivants :

Organisation et principes de liaison :

- **Assurer un bouclage de voirie** entre l'actuelle impasse de la Pommeraie (accès 1), le chemin Lehweg à l'Est (accès 2) et la rue Principale à l'Est (accès 2).
- La voirie nouvelle devra nécessairement aboutir au droit du chemin des Violettes à l'Est (accès 2) avec l'aménagement d'une nouvelle intersection pour améliorer la sécurité du carrefour.
- **Les constructions les plus hautes seront localisées dans la partie Nord de l'opération.** En frange du tissu pavillonnaire au Sud, seules seront autorisées les habitations de type individuel et/ou "intermédiaire".
- On privilégiera des formes urbaines plus denses, moins consommatrices d'espace, en ciblant une densité d'environ **20 logements par hectare**¹.

Voirie / Accès

- Les voiries seront aménagées de préférence sur le principe de "voies partagées" afin de favoriser les mobilités douces, piétons et cycles et de réduire la vitesse de circulation automobile.
- Des accès secondaires pourront être envisagés sur la rue Principale au Sud et/ou sur le chemin des Violettes au Nord.

¹ 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.

- **Une liaison douce vers la rue Principale** au Sud sera à prévoir (accès 3).
- Les cheminements doux, dégagés de tous obstacles, auront une largeur minimale de **2,00 mètres**.

Espace vert

- Un **espace végétalisé** (public et/ou prisé) sera réalisé le long de la limite Sud. Cet espace aura **une emprise d'au moins 3 mètres**.

Stationnement

- L'aménagement devra prévoir des places de stationnement en quantité suffisante afin d'éviter tout débordement du stationnement en-dehors de l'opération, et particulièrement dans le quartier de la "pommeraie".
- Les stationnements seront, en règle générale, aménagés :
 - sur parcelle privée, pour répondre aux besoins résidentiels ;
 - en "poches" de stationnement publiques, ou le long des voies ouvertes à la circulation automobile, en quantité suffisante pour prendre en compte le stationnement non résidentiel.

XII.2 - 3 Échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone

Afin de maîtriser sa progression démographique dans le temps, et au regard du fort potentiel intramuros recensé dans le village, **l'urbanisation du secteur devra répondre aux exigences suivantes :**

- être réalisé en un minimum de 3 tranches d'aménagement,
- que chaque tranche n'empêche pas la réalisation de la tranche suivante, et notamment, à terme, le bouclage Est-Ouest.

XIII Commune de KUTTOLSHEIM



La Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland se fixe un objectif d'environ 5.000 habitants supplémentaires d'ici 2035.

La commune de Kuttolsheim doit porter une part du développement démographique du territoire et participer à la croissance globale.

L'accueil de ces nouveaux habitants nécessite environ 70 logements supplémentaires à Kuttolsheim. Pour assurer son développement, la commune mise en partie sur son potentiel intramuros. Cependant, ce potentiel étant relativement faible, on estime que seul 1/3 des logements trouveront leur place dans le village, le reste sera à prévoir dans des secteurs d'extension.

La commune Kuttolsheim dispose d'une superficie de près de 1,4 hectares urbanisable à court et moyen terme, localisée sur 1 zone 1AU :

- la zone située au Nord-Est du village, le long de la RD220 en direction d'Ittlenheim, au lieu-dit "Oberrebhoefel" (1).

De plus, la commune dispose d'une petite zone d'activités, qui offrira la possibilité à une entreprise locale de se développer. A ce titre, ce site à urbaniser fait également l'objet d'une OAP :

- la "micro ZA" 1AUXb au Nord-Est du village, située le long de la Souffel, au lieu-dit "Rebhoefelmatten" ayant une superficie d'environ 3,6 hectares (2).

Afin de se mettre en condition d'atteindre son objectif démographique, la commune de Kuttolsheim souhaite diversifier son offre de logements et prévoir des densités supérieures à celles pratiquées auparavant en favorisant notamment le logement intermédiaire.



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

- 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 de stockage et d'infiltration et/ou d'un bassin de récupération des eaux.

XIII. 1 SECTEUR n°1 : le site "les Seigneurs 2"

XIII.1 - 1 Orientation d'aménagement

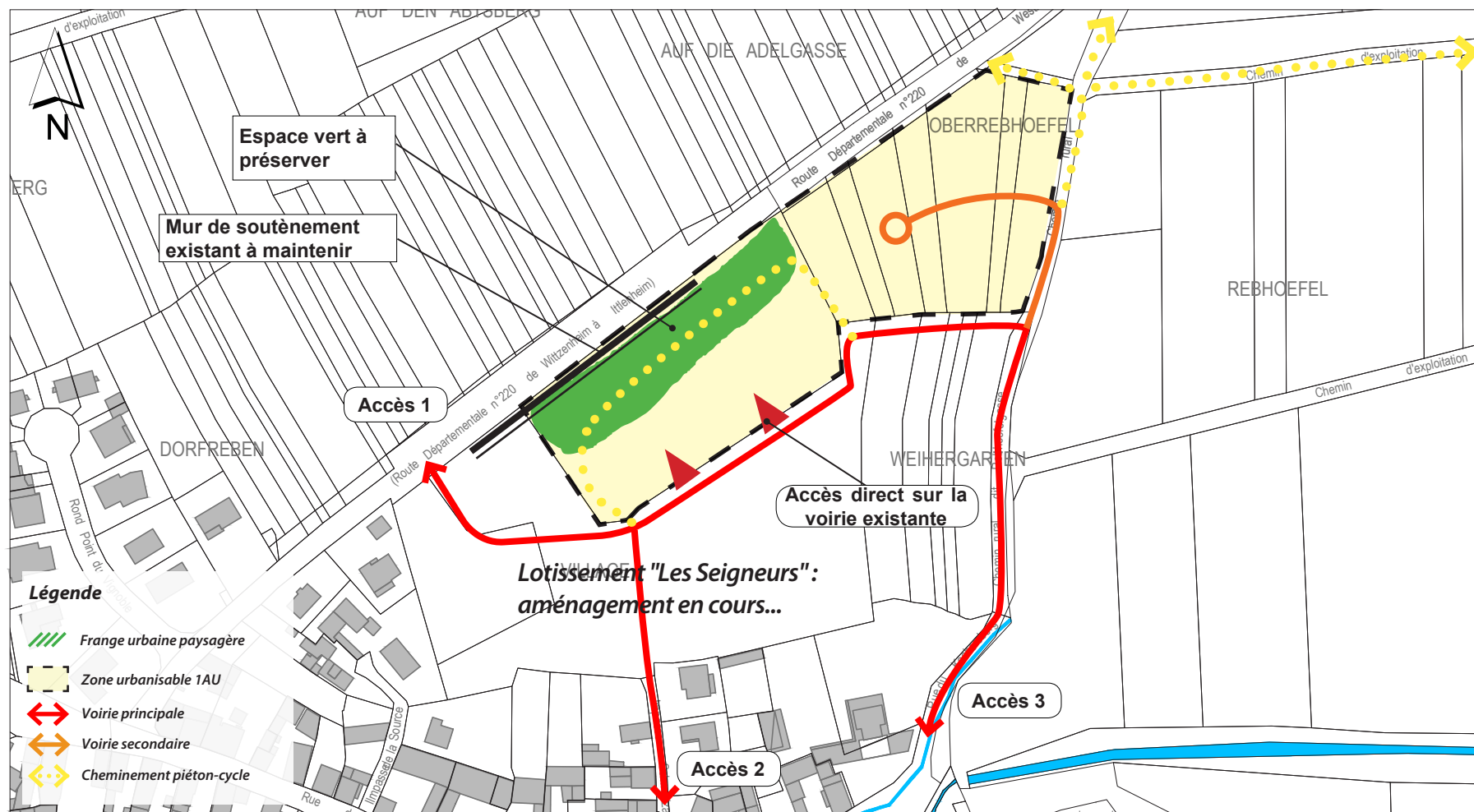
Un site permettant de compléter un aménagement déjà engagé (lotissement "les Seigneurs")

Site : env. 1,4 ha.

Maîtrise foncière : privée



Principes d'aménagement



XIII.1 - 2 Programmation

L'aménagement du site devra répondre aux critères suivants :

Organisation et principes de voirie

- **Poursuivre l'urbanisation déjà amorcée** en partie Sud avec le lotissement "Les Seigneurs".
- La voirie de bouclage étant déjà réalisée dans le cadre de la 1^{ère} tranche du lotissement, la voie nouvelle permettra de relier la RD220 au Nord (accès 1), à la rue Schwartzach au Sud (accès 2) et à la rue du Kochersberg au Sud-Est (accès 3).
- Préserver le mur de soutènement existant au niveau de la RD220.
- Prévoir un réseau de chemins afin de donner accès à la zone humide et aux chemins agricoles en limite Est du site.
- Réaliser un nombre **minimum de 18 logements** sur la zone, en tenant compte de la zone humide à préserver, qui représente environ 1/3 de la surface de la zone.

Voirie

- Les cheminements doux, dégagés de tous obstacles, auront une largeur minimale de 2,00 mètres.

Espace vert

- Préserver l'espace vert localisé le long de la RD220, au Nord du site.

Stationnement

- Les stationnements seront, en règle générale, aménagés sur parcelle privée, pour répondre aux besoins résidentiels.

XIII.1 - 3 Échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone

L'urbanisation du secteur devra obligatoirement :

- porter sur **la totalité du périmètre de la zone "1AU"**,
- être **réalisée en une seule tranche** d'aménagement.

XIII. 2 SECTEUR n°2 : la "micro ZA"

XIII.2 - 1 Orientation d'aménagement

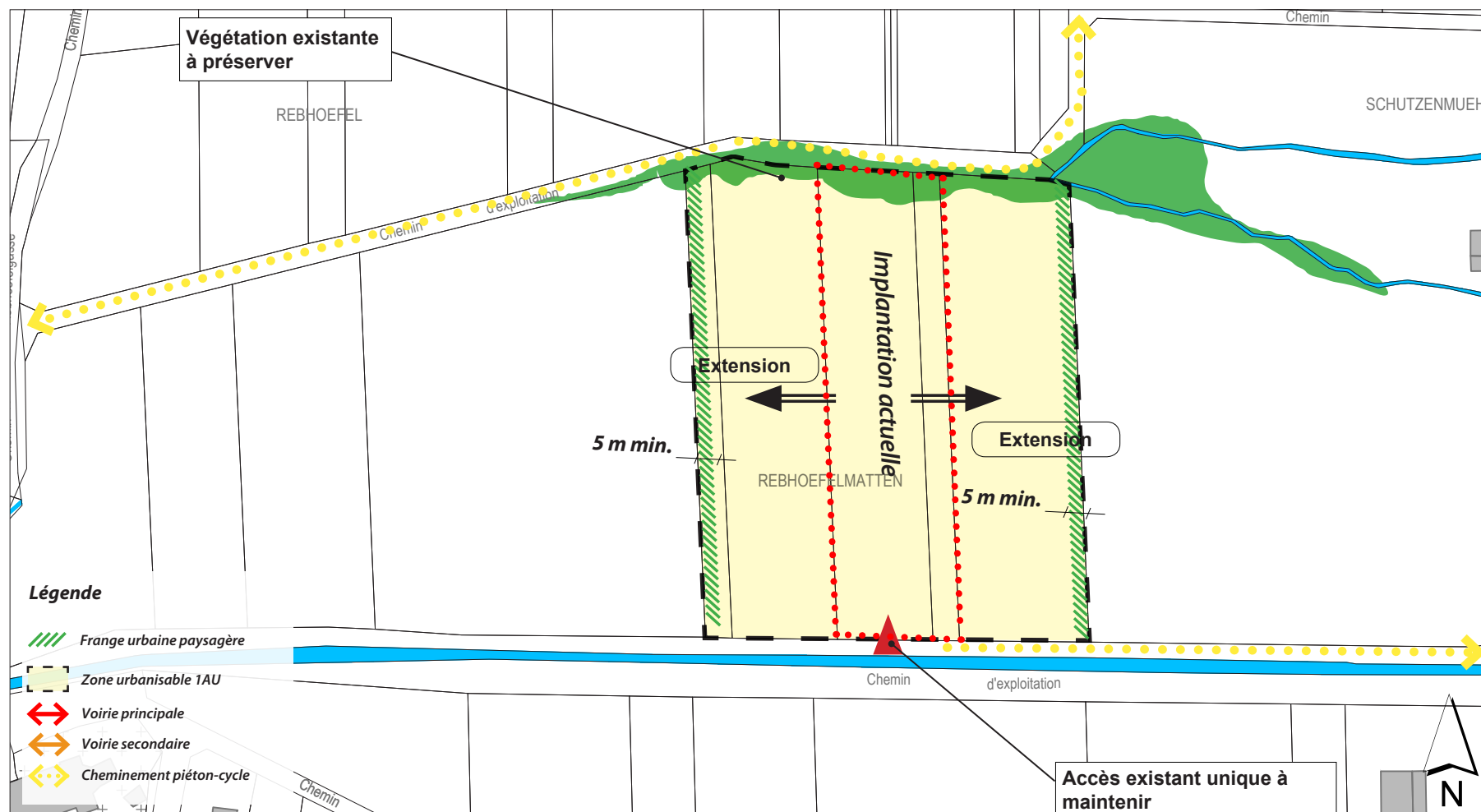
*Un site permettant
l'extension d'une
entreprise locale et le
développement de son
activité.
1/3 de la superficie de la
zone est actuellement
déjà occupée par
l'entreprise.*

Site : env. 3,6 ha.

Maîtrise foncière : privée



Principes d'aménagement



XIII.2 - 2 Programmation

L'aménagement du site devra répondre aux critères suivants :

Organisation et principe de voirie

- **Un aménagement de la voie principale en impasse est autorisé.**
De plus, si nécessaire, en cas de découpage en lots de petites tailles, **des voies latérales secondaires en impasse sont possibles.**

Accès :

- **Seul l'accès VL/PL unique existant est autorisé pour desservir la zone.**
- Un accès au piéton-cycle est possible en partie Nord depuis le chemin d'exploitation.

Stationnement :

- Les stationnements seront aménagés sur les parcelles privées, pour répondre aux besoins actuels et futurs des entreprises (en cas d'extension ultérieure de l'activité).

Espace vert

- **Préserver les plantations existantes** en limite Nord du Site
- Intégrer **des espaces verts paysagers** dans l'aménagement et plus particulièrement **au niveau des franges Est et Ouest**, entre la zone d'activités et l'espace agricole.
- **Une bande plantée de 5 mètres d'emprise minimum sera réalisée le long des limites Est et Ouest.**



XIV Commune de NEUGARTHEIM-ITTLENHEIM

La Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland se fixe un objectif d'environ 5.000 habitants supplémentaires d'ici 2035.

La commune de Neugartheim-Ittlenheim doit porter une part du développement démographique du territoire.

L'accueil de ces nouveaux habitants nécessite la création d'**environ 65 logements supplémentaires**, dont environ la moitié est à réaliser en intra-muros.

La commune Neugartheim-Ittlenheim dispose d'une surface de près de 1,5 hectares urbanisable à court, moyen et long terme, répartie en 2 zones "AU" : une zone "1AU" urbanisable à court et moyen terme et une zone "2AU" urbanisable à moyen/long terme.

Seule la zone "1AU" fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation :

- la zone 1AU à l'entrée Est d'Ittlenheim, au lieu-dit "Ostergraben", d'une superficie de 0,9 hectares (1).

Afin d'atteindre son objectif démographique, la commune de Neugartheim-Ittlenheim souhaite diversifier son offre de logements et prévoir des densités supérieures à celles pratiquées auparavant en favorisant notamment le logement intermédiaire.



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

- 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 de stockage et d'infiltration et/ou d'un bassin de récupération des eaux.

XIV. 1 SECTEUR n°1 : le site "Ostergraben"

XIV.1 - 1 Orientation d'aménagement

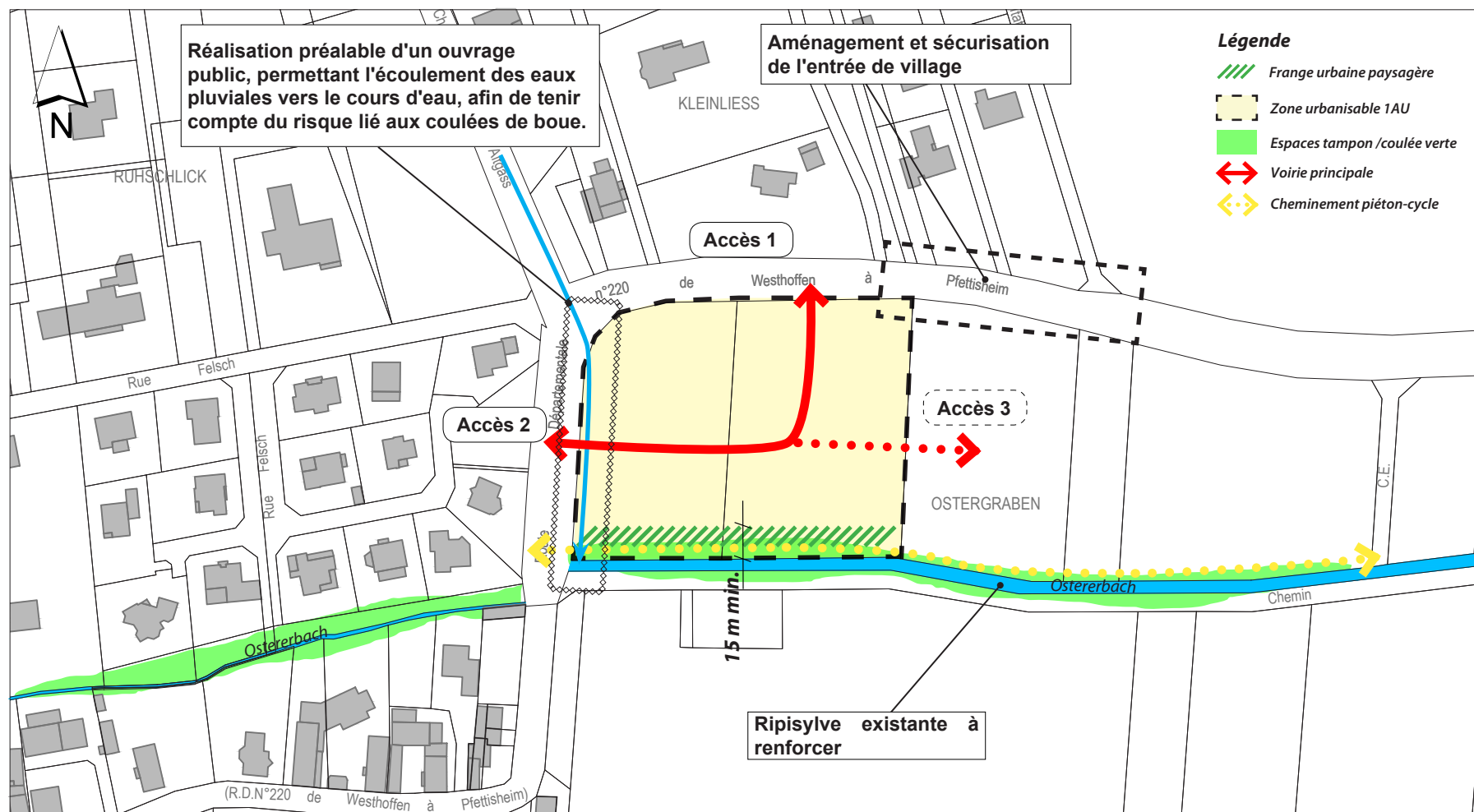
Un site en entrée Est du village d'Ittlenheim, le long de la RD220 sur un terrain en légère pente.

Site : env. 0,9 ha.

Maîtrise foncière : privée



Principes d'aménagement



XIV.1 - 2 Programmation

L'aménagement du site devra répondre aux critères suivants :

Organisation et principes de liaison :

- Assurer un bouclage de voirie sur la RD220 avec un accès au Nord (accès 1) et un accès à l'Ouest (accès 2).
- Conserver des possibilités de liaisons douces vers l'espace agricole au Sud et vers le chemin rural à l'Ouest pour permettre des connexions avec les nombreux chemins de promenade alentours (chemins d'exploitations).
- Prévoir, en limite Est, au moins 1 accès pour une éventuelle extension ultérieure de l'aménagement (accès 3). Cet accès sera planté et paysagé (de manière temporaire) et aura une emprise d'au moins 6 mètres.
- On privilégiera des formes urbaines plus denses, moins consommatrices d'espace, en ciblant une densité d'environ **20 logements par hectare**¹.

Voirie

- Les voiries seront aménagées de préférence sur le principe de "voies partagées" afin de favoriser les mobilités douces, piétons et cycles et de réduire la vitesse de circulation automobile.
- Les cheminements doux, dégagés de tous obstacles, auront une largeur minimale de 2,00 mètres.

¹ 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.

Stationnement

- Les stationnements seront, en règle générale, aménagés :
 - sur parcelle privée, pour répondre aux besoins résidentiels ;
 - en "poches" de stationnement sur des aires collectives ou le long des voies ouvertes à la circulation automobile, en quantité suffisante pour prendre en compte le stationnement non résidentiel.

Espaces verts

- Intégrer des éléments paysagers dans l'aménagement et plus particulièrement au niveau de la frange urbaine Sud, au contact du cours d'eau de l'*Osterbach*.
- Créer, le long de la limite Sud, un espace (public et/ou privé) végétalisé et planté, d'une largeur de 15 mètres au moins, comptée depuis les berges de l'*Osterbach* (cheminement éventuel compris).

XIV.1 - 3 Échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone

L'urbanisation du secteur devra obligatoirement :

- porter sur **la totalité du périmètre de la zone "1AU"**,
- être **réalisée en une seule tranche** d'aménagement.

De plus, **aucune urbanisation du secteur ne pourra être envisagée avant la mise en place d'un ouvrage public**, en limite Ouest le long de la RD220, **permettant d'évacuer les eaux de ruissellement** du fossé ouvert le long du chemin rural dit "Altgass" vers le cours d'eau au Sud.

Il s'agira de poser une buse, dont le diamètre reste à déterminer, afin de prendre en compte le risque lié aux coulées de boues. Cet ouvrage sera mis en place dans le cadre des actions préventives pour diminuer les risques pour les particuliers lors d'événements climatiques exceptionnels¹.

La commune n'étant pas en mesure, à ce jour, de financer cet équipement, l'urbanisation de la zone doit être différée dans le temps, et ne pourra se réaliser avant 2022.

¹ Les ouvrages et les aménagements pouvant être qualifiés d'utilité publique par leur fonction et/ou leur utilisation, et qui dépasseraient ceux de la zone à urbanisée considérée ne peuvent pas être insérés dans le programme d'aménagement. A ce titre, cet ouvrage sera à la charge de la collectivité. Toutefois, en raison du coût de cet ouvrage pour la commune, l'urbanisation de cette zone est différée et conditionnée à la réalisation de cet équipement.

XV Commune de PFULGRIESHEIM



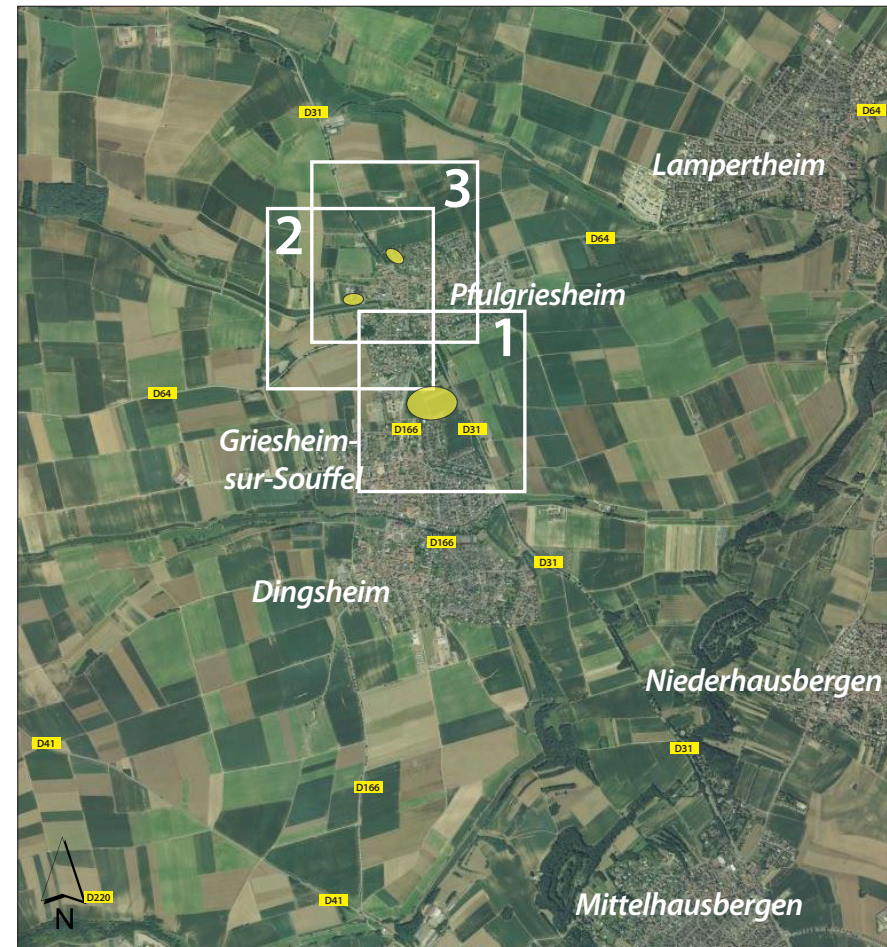
La Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland se fixe un objectif d'environ 5.000 habitants supplémentaires d'ici 2035.

La commune de Pfulgriesheim doit porter une part du développement démographique du territoire. L'accueil de ces nouveaux habitants nécessite environ 150 logements supplémentaires, dont environ la moitié est à réaliser en intra-muros.

Pour atteindre son objectif démographique, la commune **Pfulgriesheim** dispose s'une superficie de **7,1 hectares urbanisable** à court et moyen terme :

- la zone 1AU située au Nord de la commune, en limite de ban avec avec la commune de Griesheim-sur-Souffel au lieu-dit "Meyeracker", d'une superficie de **5,7 hectares** (1),
- la zone 1AU située à l'Ouest de la commune, le long de la rue des Prés, au lieu-dit "Westerbruck", d'une superficie de **0,6 hectares** (2),
- la zone 1AU située au Nord de la commune, au bout de la rue de la Montée, au lieu-dit "Village", d'une superficie de **0,7 hectares** (3).

Afin d'atteindre son objectif démographique, la commune de Pfulgriesheim souhaite densifier le village et diversifier son offre de logements en prévoyant des densités supérieures à celles pratiquées auparavant, notamment en favorisant le logement intermédiaire et collectif.



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

- 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 de stockage et d'infiltration et/ou d'un bassin de récupération des eaux.
- **Une part significative de logements aidés** doit être réalisée à l'échelle de l'ensemble des sites.

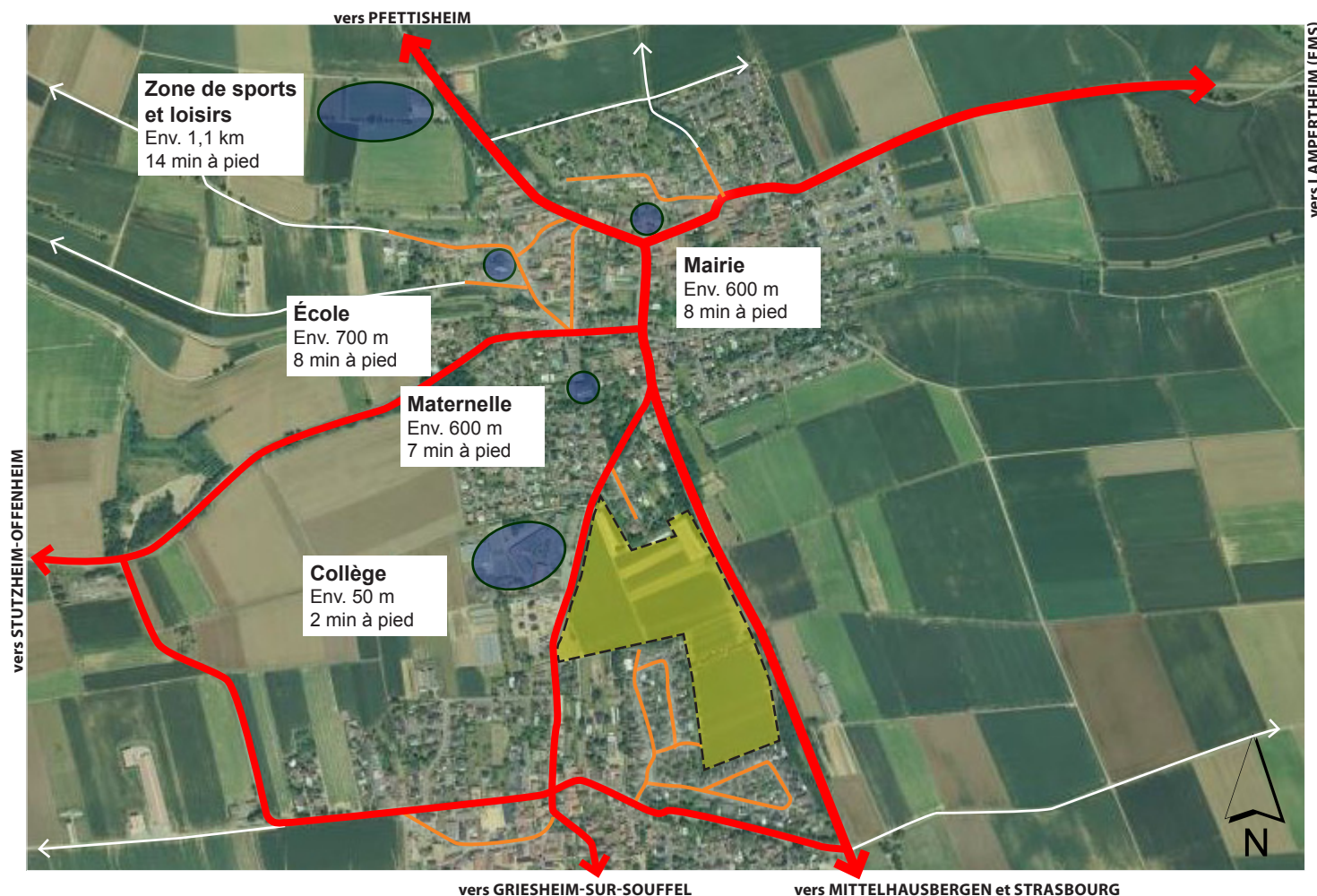
XV. 1 SECTEUR n°1 : le site "Meyeracker-Kleinfeld"

XV.1 - 1 Orientation d'aménagement

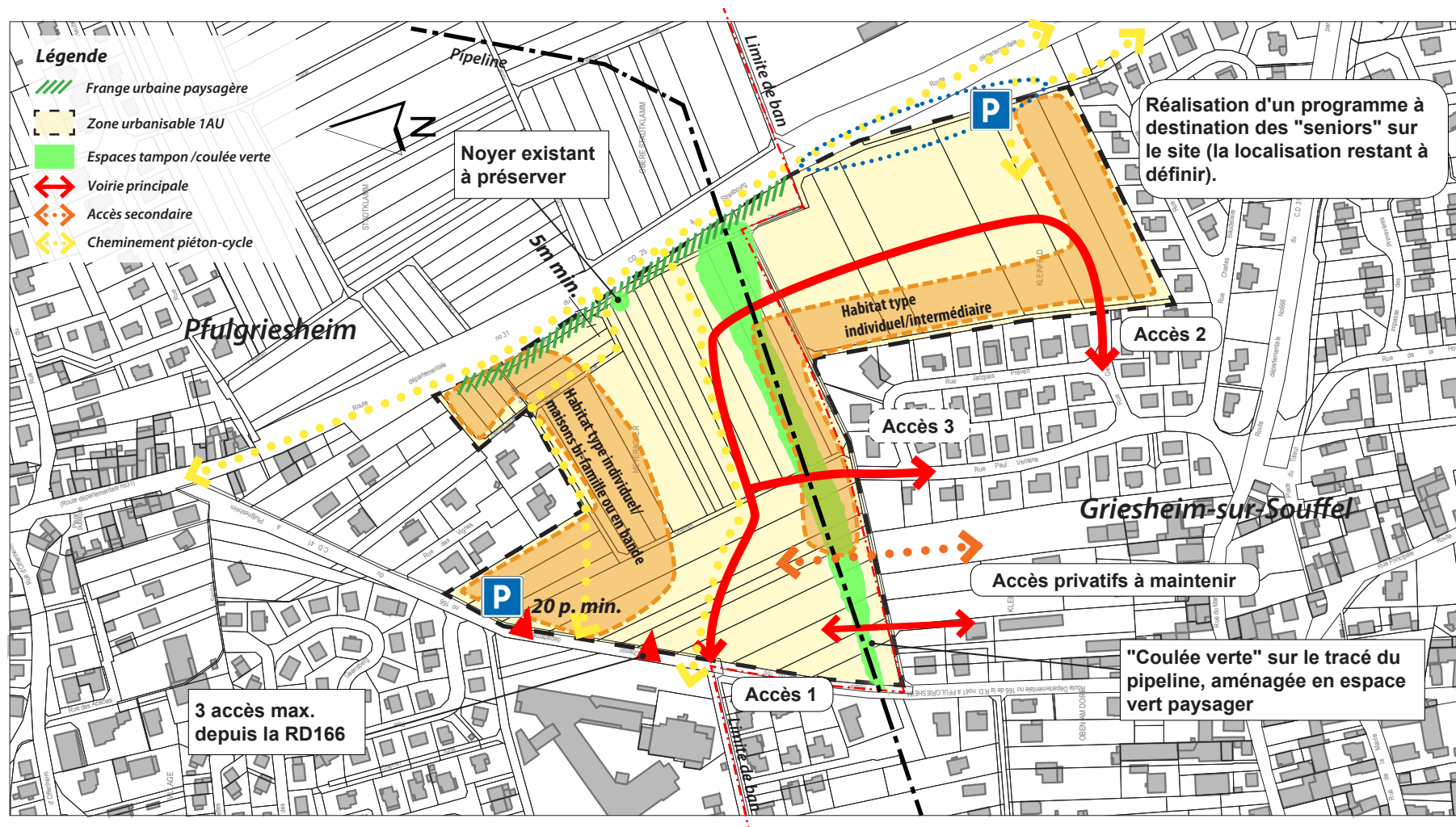
Un site stratégique, entre les communes de Pfulgriesheim et Griesheim-sur-Souffel, en coeur d'agglomération à proximité immédiate du collège.

Site : env. 5,7 ha. sur le ban de Pfulgriesheim et 8,9 ha au total.

Maîtrise foncière : privée



Principes d'aménagement



XV.1 - 2 Programmation

L'aménagement du site devra répondre aux critères suivants :

Organisation de la zone et principes de liaison

- **Assurer un bouclage de voirie** entre la route de Griesheim/RD166 (accès 1) et les rues Georges Sand (accès 2) et Paul Verlaine (accès 3).
- 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).
- **Des cheminements piétons-cycles seront réalisés** pour traverser le site de façon transversale depuis la route RD166 à l'Ouest vers la RD31 à l'Est.
- Le site est destiné principalement à l'habitat, et devra intégrer la **réalisation d'un programme de logements à destination des seniors**. Cet "équipement" devra intégrer dans son programme la réalisation d'un espace vert partagé.
- Localiser les constructions les plus hautes dans la partie centrale de l'opération. En frange de l'urbanisation existante, à Pfulgriesheim au Nord et Griesheim-sur-Souffel au Sud, on privilégiera les habitations de type individuel, "maisons bi-famille", maisons en bandes en respectant les gabarits des constructions existantes voisines.
- **Une part minimale de 25 % de logements intermédiaires** est à respecter à l'échelle de l'ensemble du site.
- On privilégiera des formes urbaines plus denses, moins consommatrices d'espace, en ciblant **une densité d'environ 25 logements par hectare**¹.

¹ 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.

Accès

- Prévoir 3 accès maximum sur la route de Griesheim/RD166 à l'Ouest, afin de limiter les intersections aux abords du collège.
- Aucun accès automobile privatif n'est autorisé le long de la RD31. Seuls des accès de type "liaisons douces" et privatifs piétons seront autorisés.

Voirie

- Les voiries seront aménagées de préférence sur le principe de "voies partagées" afin de favoriser les mobilités douces, piétons et cycles et de réduire la vitesse de circulation automobile.
- Le gabarit minimal de la RD166 est de **12 mètres d'emprise**.
- Au moins une **liaison douce devra être réalisée entre la RD166 et la RD31**, pour permettre des connexions entre le collège et la piste cyclable existante le long de la RD31.
- Le réseau de voies principales aura un gabarit minimal de **8 mètres d'emprise**.
- Les **cheminements doux**, dégagés de tout obstacle, **auront une largeur minimale de 2,00 mètres**.

Espaces verts

- Profiter de la contrainte du passage du pipeline sur le site pour intégrer des **éléments paysagers**, de type "coulée verte" dans l'aménagement.
- Préserver le Noyer remarquable existant sur le site, sur la ban de Pfulgriesheim, à proximité de la RD31.

-
- Intégrer des éléments paysagers dans l'aménagement et plus particulièrement au niveau des franges urbaines Est, le long de la RD31. Cet espace devra être planté d'une végétation locale dense permettant de protéger la future zone habitée des nuisances issues de la RD31.
 - Une bande plantée de **5 mètres d'emprise minimum** sera réalisée le long de la limite Est.

Stationnement

- Prévoir un nombre suffisant de places de stationnement sur les espaces communs (voirie, placettes...) pour **éviter tout débordement du stationnement dans les rues** et particulièrement en-dehors de l'opération, le long de la RD166, rues Georges Sand et Paul Verlaine à Griesheim-sur-Souffel.
- Au minimum, **une aire de stationnement collective**, librement accessible depuis la RD166, d'une capacité d'au moins 20 places, sera à réaliser en limite Nord de l'opération.
- De plus, **le long de la RD31** le **stationnement** pourra être mutualisé et **réalisé** de manière linéaire afin de **former un "mur antibruit"** afin de protéger les riverains des nuisances sonores.
- Les stationnements seront, en règle générale, aménagés :
 - sur parcelle privée, pour répondre aux besoins résidentiels ;
 - en "poches" de stationnement publiques, ou le long des voies ouvertes à la circulation automobile, en quantité suffisante pour prendre en compte le stationnement non résidentiel.

XV.1 - 3 Échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone

Afin de maîtriser sa progression démographique dans le temps, et au regard du fort potentiel de la zone, **l'urbanisation du secteur, à l'échelle des 2 communes de Griesheim-sur-Souffel et Pfulgriesheim, devra répondre aux exigences suivantes :**

- l'aménagement du secteur devra se faire **en 4 tranches minimum.**
- **aucune tranche d'urbanisation ne pourra excéder 3 hectares.**
- chaque tranche ne doit pas, à terme, empêcher la réalisation de la tranche suivante.
- de plus, **un minimum de 3 années est exigé entre chaque tranche d'aménagement** (à compter de la date à laquelle la viabilisation de l'espace public sera achevée).

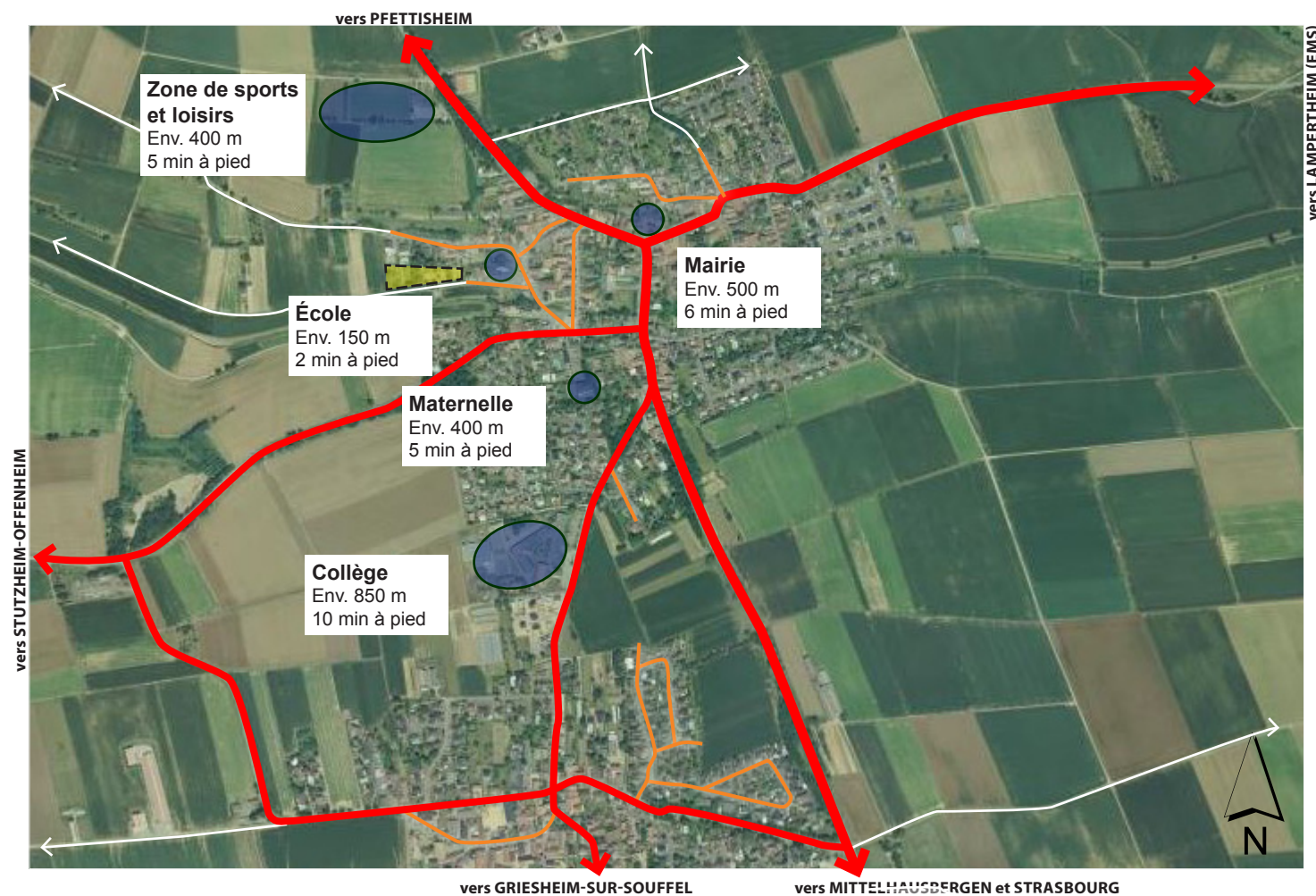
XV. 2 SECTEUR n°2 : le site "Rue des Prés"

XV.2 - 1 Orientation d'aménagement

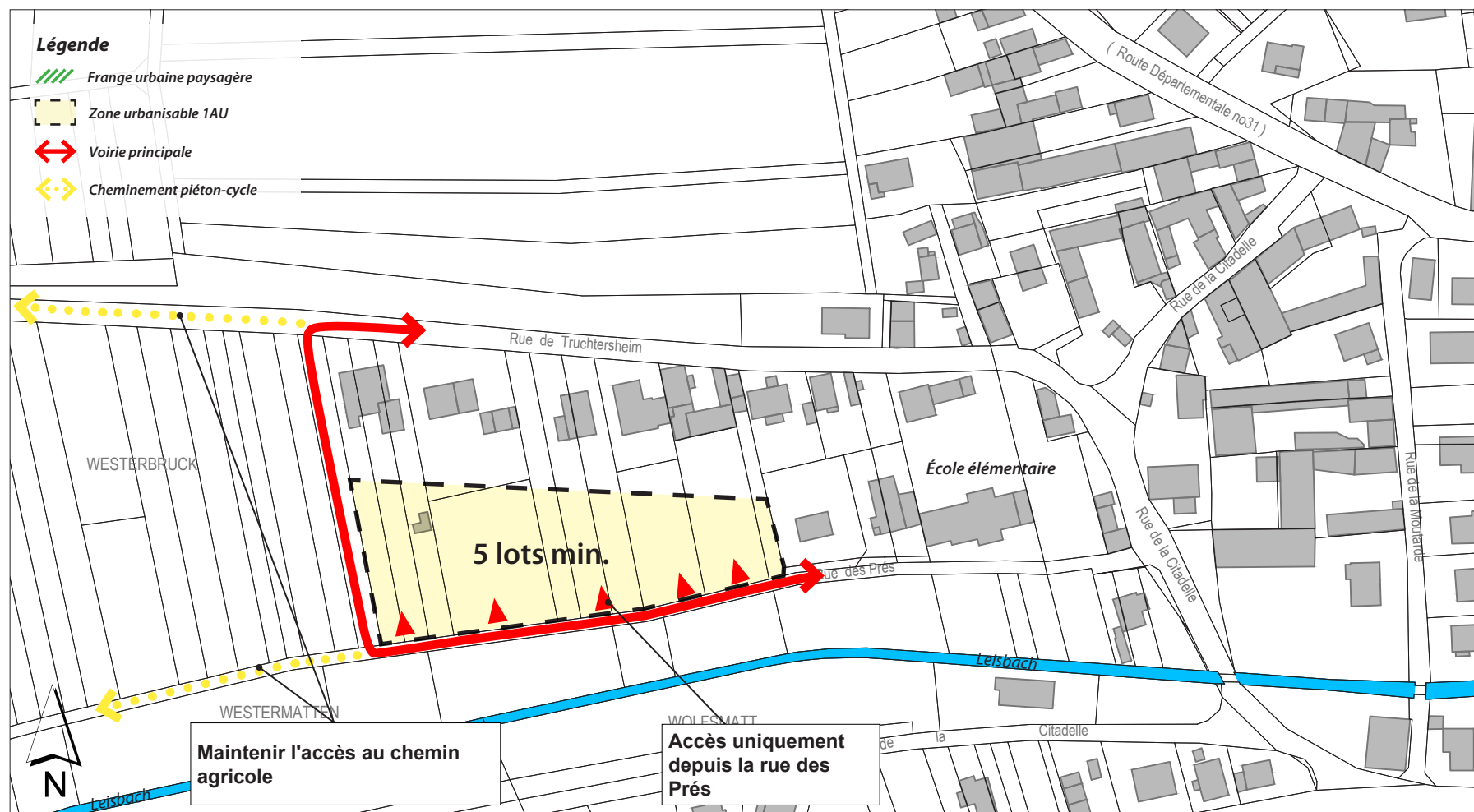
Un site à proximité de l'école élémentaire qui permet de densifier le village et d'améliorer le maillage routier.

Site : env. 0,6 ha.

Maîtrise foncière : privée



Principes d'aménagement



XV.2 - 2 Programmation

L'aménagement du site devra répondre aux critères suivants :

Organisation de la zone et principes de liaison

- **Assurer un bouclage de voirie** entre la rue des Prés au Sud-Est et la rue de Truchtersheim au Nord.
- Un aménagement de la voie principale en impasse est interdit. Le bouclage doit nécessairement être réalisé lors de l'aménagement du site.
- L'opération comprendra un **minimum de 5 lots**.
- L'ensemble de la zone sera **à aménager en totalité** dans le cadre d'une seule tranche d'urbanisation.

Accès

- Les accès se feront obligatoirement au Sud, le long de l'extension de la rue des Prés.

Voirie

- Les voiries seront aménagées de préférence sur le principe de "voies partagées" afin de favoriser les mobilités douces, piétons et cycles et de réduire la vitesse de circulation automobile.
- Le prolongement de la rue des Prés devra compter une emprise d'au moins 6 mètres.
- En limite Ouest, les chemins d'exploitation existants devront être maintenus dans le prolongement des rues des Prés et de Truchtersheim. Ces accès auront une emprise minimum de 6 mètres.

- Conserver une possibilité de liaisons douces vers l'Ouest pour permettre des connexions avec les nombreux chemins de promenade alentours (chemins d'exploitations).

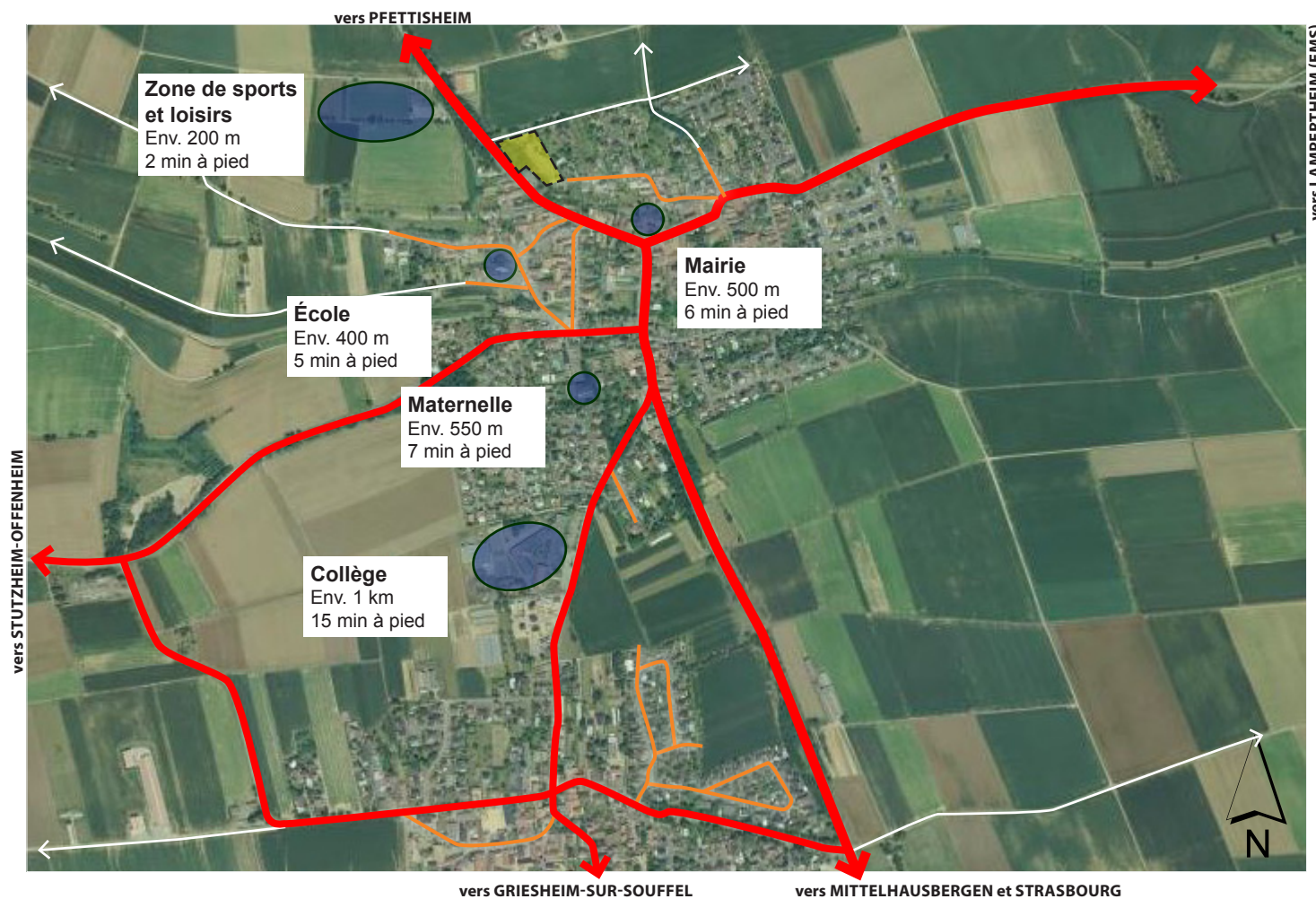
XV. 3 SECTEUR n°3 : le site "Rue de la Montée"

XV.3 - 1 Orientation d'aménagement

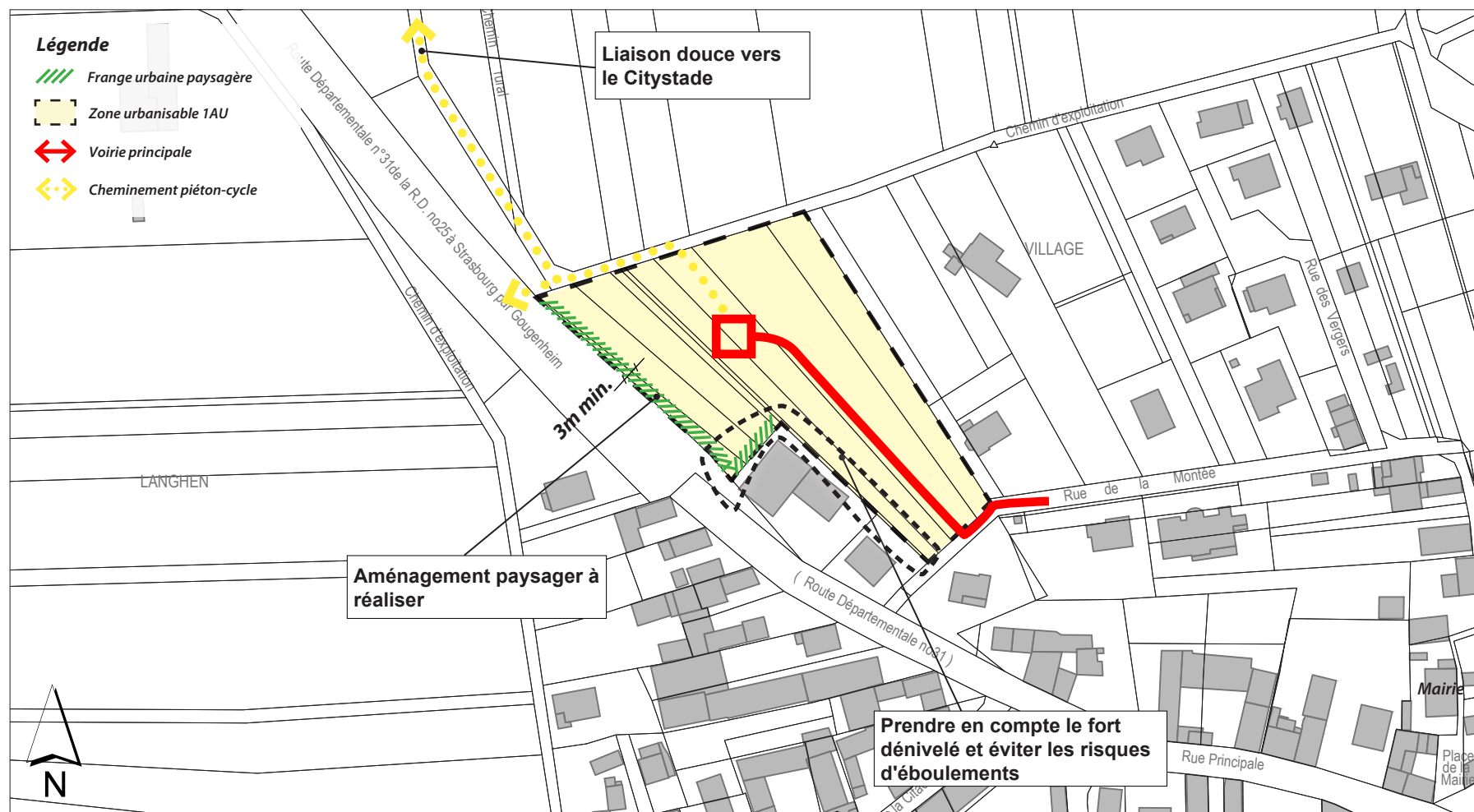
Un site qui complète l'enveloppe urbaine en permettant une densification du village et un aménagement plus sécurisé de la rue de la Montée.

Site : env. 0,7 ha.

Maîtrise foncière : privée



Principes d'aménagement



XV.3 - 2 Programmation

L'aménagement du site devra répondre aux critères suivants :

Organisation de la zone et principes de liaison

- **Assurer la réalisation d'une aire de retournement** dans le prolongement de la rue de la Montée. Cette aire devra permettre le retournement d'un véhicule de ramassage des ordures ménagères dans de bonnes conditions de sécurité.
- Pour les automobiles, aucun bouclage sur le chemin d'exploitation au Nord n'est autorisé.
- L'ensemble de la zone sera **à aménager en totalité** dans le cadre d'une seule tranche d'urbanisation.
- Prendre en compte et sécuriser le talus important existant à l'arrière des constructions en contrebas, situées le long de la RD31.

Accès

- Les accès se feront obligatoirement à partir de l'extension de la rue de la Montée.

Voirie

- Les voiries seront aménagées de préférence sur le principe de "voies partagées" afin de favoriser les mobilités douces, piétons et cycles et de réduire la vitesse de circulation automobile.
- La voirie prolongeant la rue de la Montée devra avoir une emprise **d'au moins 6 mètres**.
- En limite Nord, le chemin d'exploitation existant devra être maintenu.

- Prévoir l'amorce d'une liaison douce, piétons-cycles, vers le Nord pour permettre de rejoindre le Citystade et des connexions avec les nombreux chemins de promenade alentours (chemins d'exploitations).
- Préserver un espace d'au moins **3 mètres de largeur** au Nord du site, afin de permettre la réalisation d'un accès réservé aux modes de circulation douce depuis la rue de la Montée.

Espaces verts

- Intégrer des **éléments paysagers** dans l'aménagement et plus particulièrement au niveau de la **frange urbaine Ouest**, entre l'opération nouvelle et la RD31.
- Réaliser **une bande plantée** (publique et/ou privée) **d'une largeur minimale de 3 mètres** (cheminement éventuel compris).



XVI Commune de QUATZENHEIM



La Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland se fixe un objectif d'environ 5.000 habitants supplémentaires d'ici 2035.

La commune de Quatzenheim doit porter une part du développement démographique du territoire et participer à la croissance globale.

L'accueil de ces nouveaux habitants nécessite la création d'**environ 90 logements supplémentaires** à Quatzenheim. Pour assurer son développement, la commune mise intégralement sur son potentiel intramuros.

La commune Quatzenheim dispose d'une surface de **près de 2,8 hectares urbanisable** à court et moyen terme, localisés sur 2 zones 1AU :

- la zone située au Nord de la rue de Marlenheim, au Sud-Ouest du village, au lieu-dit "*Marlenheimer Weg*", d'une superficie de **0,5 hectare (1)**.
- la zone située à l'Est de la rue de la Vallée, à l'Ouest du village, d'une superficie de **2,2 hectares (3)**.

De plus, la commune dispose d'une surface d'environ 0,9 hectare urbanisable à moyen long terme, localisée sur 1 zone 2AU :

- la zone située au Nord de la route de Hurtigheim au lieu-dit "*Village*" (2).

Afin de se mettre en condition d'atteindre son objectif démographique, la commune de Quatzenheim souhaite diversifier son offre de logements et travailler sur des densités supérieures à celles pratiquées auparavant en mettant notamment l'accent sur le logement intermédiaire.



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

- 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 de stockage et d'infiltration et/ou d'un bassin de récupération des eaux.

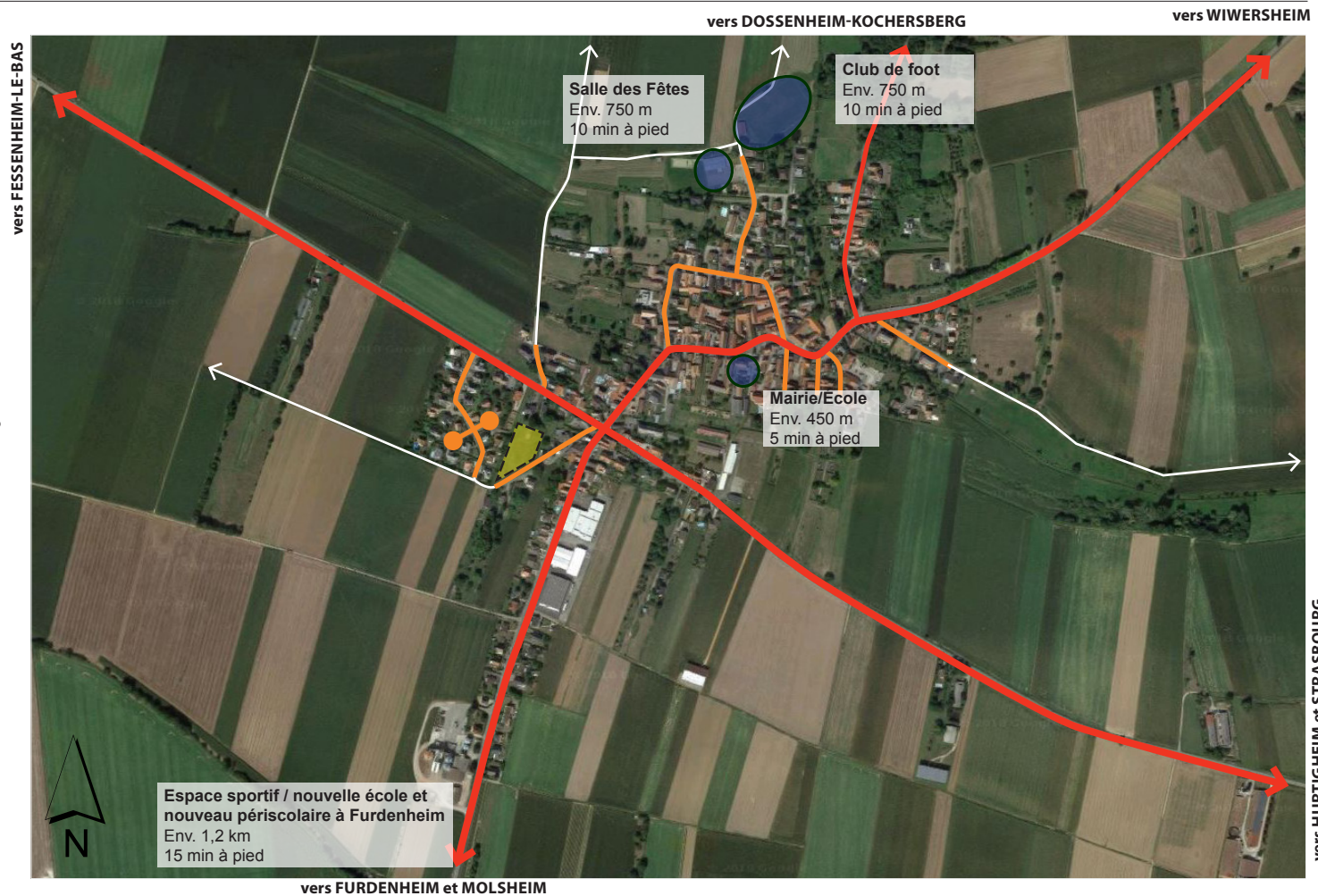
XVI. 1 SECTEUR n°1 : le site "la rue de Marlenheim"

XVI.1 - 1 Orientation d'aménagement

Un site permettant de densifier le village sur du foncier intramuros et d'améliorer le maillage routier de la commune.

Site : env. 0,5 ha.

Maîtrise foncière : privée



Principes d'aménagement



XVI.1 - 2 Programmation

L'aménagement du site devra répondre aux critères suivants :

Organisation et principes de liaison

- Assurer un **bouclage de voirie entre la rue des Bleuets** à l'Ouest (accès 1) **et la rue de Marlenheim** au Sud (accès 2).
- **Conserver une possibilité de liaisons douces vers le Sud** pour permettre des connexions avec les nombreux chemins de promenade alentours (chemins d'exploitation).
- **Localiser les constructions présentant des gabarits plus importants dans les parties Nord et Est de l'opération.** Privilégier, en frange de l'urbanisation existante, côté Ouest, les habitations de type individuel et/ou "intermédiaire" afin de réaliser une transition douce avec les quartiers existants.
- **Une part minimale de 25 % de logements intermédiaires** est à respecter à l'échelle de l'ensemble du site.
- Cibler une densité de l'ordre de **20 logements par hectare**¹.
- L'aménagement devra porter sur l'ensemble de la zone dans le cadre d'une seule tranche d'urbanisation.

Voirie

- Aménager les voiries sur le principe de "voies partagées" afin de favoriser les mobilités douces, piétons et cycles et de réduire la vitesse de circulation automobile.

¹ 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.

Stationnement

- Tous les moyens seront mis en œuvre pour éviter tout débordement du stationnement le long des rues du village et particulièrement en-dehors de l'opération, rue des Bleuets et rue de Marlenheim.
- Les stationnements seront, en règle générale, aménagés :
 - sur parcelle privée, pour répondre aux besoins résidentiels ;
 - en "poches" de stationnement sur des aires collectives ou le long des voies ouvertes à la circulation automobile, en quantité suffisante pour prendre en compte le stationnement non résidentiel.

XVI. 2 SECTEUR n°2 : le site "Village"

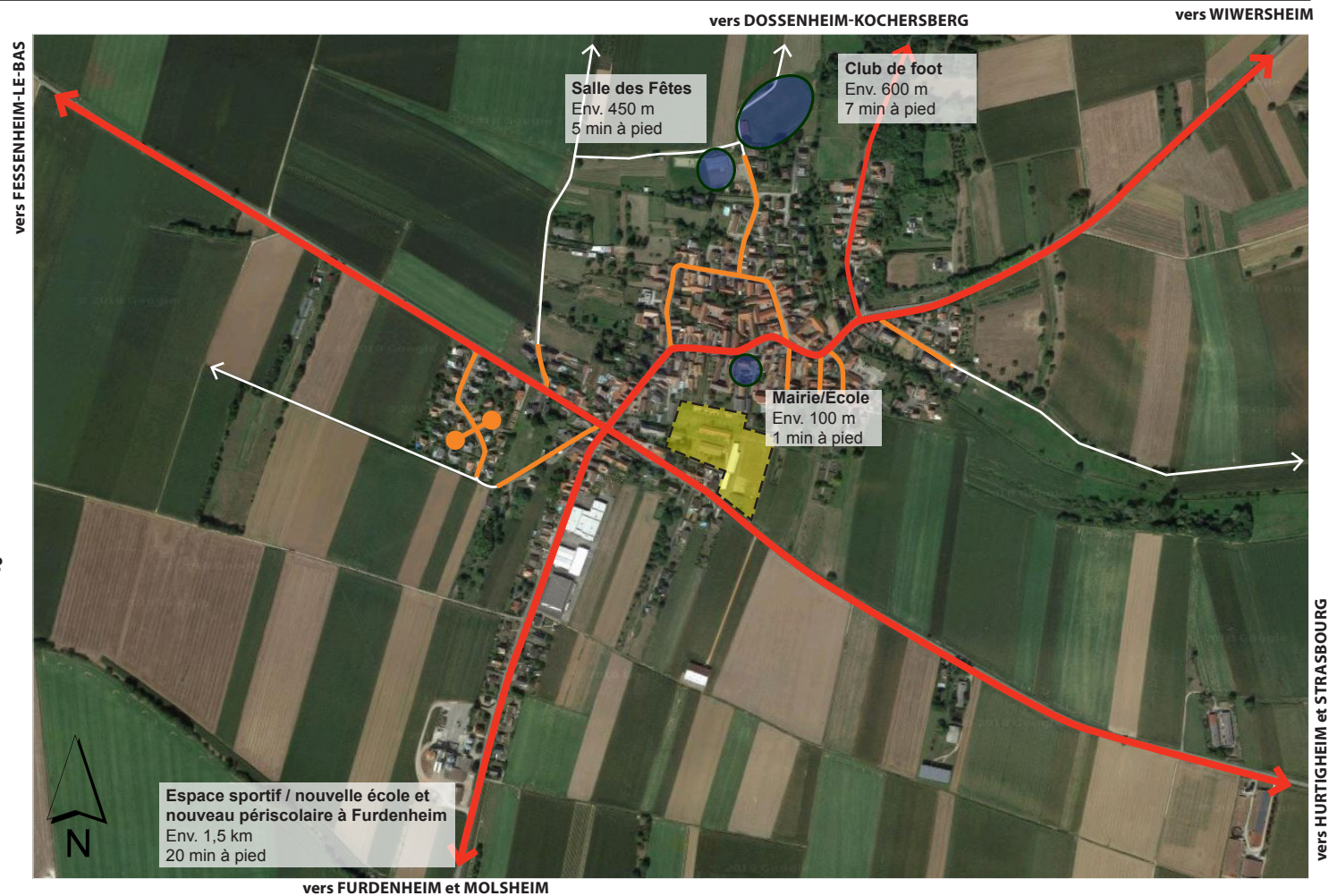
XVI.2 - 1 Orientation d'aménagement

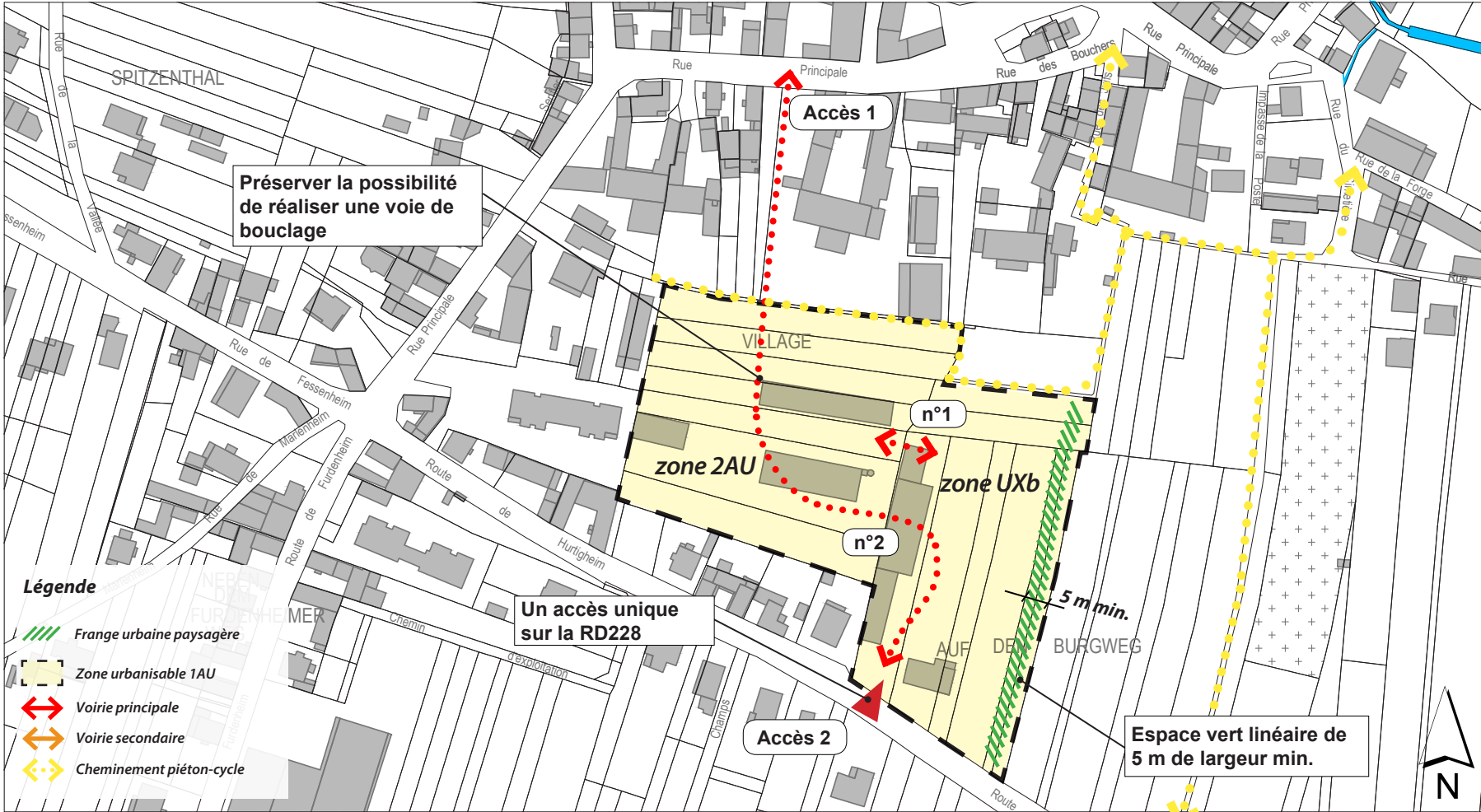
Un site permettant de densifier le village sur du foncier intramuros et d'améliorer le maillage routier de la commune.

Site : env. 1,8 ha.

- zone 2AU de 0,9 ha
- + zone UXb de 0,9 ha env.

Maîtrise foncière : privée





XVI.2 - 2 Programmation

L'aménagement du site devra répondre aux critères suivants :

Organisation et principe de voirie

- Maintenir la possibilité de réaliser un bouclage de voirie entre la rue Principale au Nord (accès 1) et la route de Hurtigheim -RD228- au Sud (accès 2).
- Conserver une possibilité de liaisons douces vers le Nord pour permettre des connexions avec la rue des Juifs et la rue du Cimetière.
- **Préserver un minimum de 2 accès** (n° 1 et 2), entre la zone d'habitat (2AU) et la zone d'activités (UXb). Chaque accès aura une largeur minimale de 6 mètres.
- Cibler une densité de l'ordre de **20 logements par hectare**¹ sur la zone à dominante résidentielle (2AU).

Voirie

- Les voiries seront aménagées sur le principe de "voies partagées" afin de favoriser les mobilités douces, piétons et cycles et de réduire la vitesse de la circulation automobile.

Espaces verts

- Aménager, en limite Est de la zone, un espace vert paysager et planté sur une largeur minimale de 5 mètres. Les essences végétales seront obligatoirement choisies parmi les essences indiquées aux pages suivantes.

¹ 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.

Stationnement

- Les stationnements seront, en règle générale, aménagés :
 - sur parcelle privée, pour répondre aux besoins résidentiels ;
 - en "poches" de stationnement sur des aires collectives ou le long des voies ouvertes à la circulation automobile, en quantité suffisante pour prendre en compte le stationnement non résidentiel.

.....
Au regard de l'occupation du sol, 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 habitants.
.....

Traitements de la végétation : choix des essences végétales

Plantations d'arbres de haute tige :

<u>NOM VERNACULAIRE</u>	<u>NOM LATIN</u>
☐ Érable plane	(<i>Acer platanoides</i>)
☐ Érable pourpre	(<i>Acer platanoides</i> Crimson King)
☐ Érable sycomore	(<i>Acer pseudoplatanaus</i>)
☐ Bouleau verruqueux	(<i>Betula pendula</i>)
☐ Charme	(<i>Carpinus betulus</i>)
☐ Noisetier de Byzance	(<i>Corylus colurna</i>)
☐ Frêne à fleurs	(<i>Fraxinus ornus</i>)
☐ Févier	(<i>Gleditschia triacanthos</i>)
☐ Pommier	(<i>Malus domestica</i>)
☐ Merisier	(<i>Prunus avium</i>)
☐ Cerisier	(<i>Prunus cerasus</i>)
☐ Prunier (Quetsche)	<i>Prunus domestica</i> 'Quetsche Alsace'
☐ Mirabellier	(<i>Prunus domestica syriaca</i>)
... et autres fruitiers locaux	
☐ Cerisier à grappes	(<i>Prunus padus</i>)
☐ Chêne sessile	(<i>Quercus petraea</i>)
☐ Chêne pédonculé	(<i>Quercus robur</i>)
☐ Tilleul à petites feuilles	(<i>Tilia cordata</i>)
☐ Tilleul à grandes feuilles	(<i>Tilia platyphyllos</i>)
☐ Orme glabre	(<i>Ulmus glabra</i>)
☐ Orme lisse	(<i>Ulmus laevis</i>)



Plantations de haies et d'arbustes

<u>NOM VERNACULAIRE</u>	<u>NOM LATIN</u>		
I_ Bardane	(<i>Articum lappa</i>)	I_ Rosier rouillé	(<i>Rosa rubiginosa</i>)
I_ Épine vinette	(<i>Berberis vulgaris</i>)	I_ Ronce des bois	(<i>Rubus fruticosus</i>)
I_ Buis commun	(<i>Buxus sempervirens</i>)	I_ Framboisier	(<i>Rubus idaeus</i>)
I_ Cornouiller mâle	(<i>Cornus mas</i>)	I_ Saule cendré	(<i>Salix cinerea</i>)
I_ Cornouiller sanguin	(<i>Cornus sanguinea</i>)	I_ Sureau noir	(<i>Sambucus nigra</i>)
I_ Noisetier commun	(<i>Corylus avellana</i>)	I_ Alisier blanc	(<i>Sorbus aria</i>)
I_ Cognassier	(<i>Cydonia oblonga</i>)	I_ Lilas commun	(<i>Syringa vulgaris</i>)
I_ Genêt à balais	(<i>Cytisus scoparius</i>)	I_ Viorne lantane	(<i>Viburnum lantana</i>)
I_ Fusain d'Europe	(<i>Euonymus europaeus</i>)	I_ Viorne obier	(<i>Viburnum opulus</i>)
I_ Bourdaine	(<i>Frangula dodonei</i>)		
I_ Houx	(<i>Ilex aquifolium</i>)		
I_ Gesse sauvage	(<i>Lathyrus sylvestris</i>)		
I_ Troène commun	(<i>Ligustrum vulgare</i>)		
I_ Chèvrefeuille arbustif	(<i>Lonicera xylosterum</i>)		
I_ Prunellier	(<i>Prunus spinosa</i>)		
I_ Groseillier	(<i>Ribes rubrum</i>)		
I_ Nerprun purgatif	(<i>Rhamnus cathartica</i>)		
I_ Rosier	(<i>Rosa ssp et cvs</i>)		
I_ Églantier	(<i>Rosa canina</i>)		



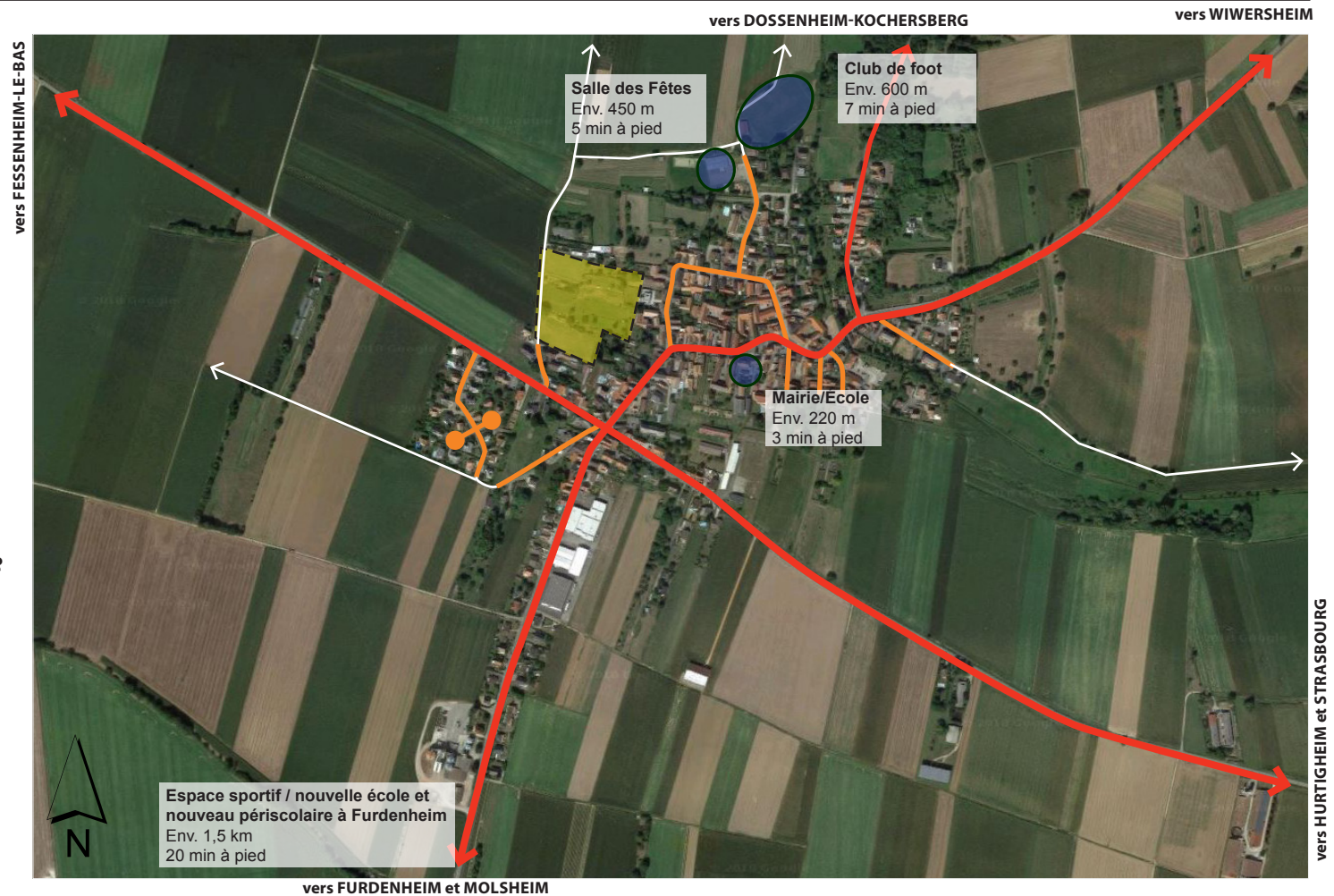
XVI. 3 SECTEUR n°3 : le site "rue de la Vallée"

XVI.3 - 1 Orientation d'aménagement

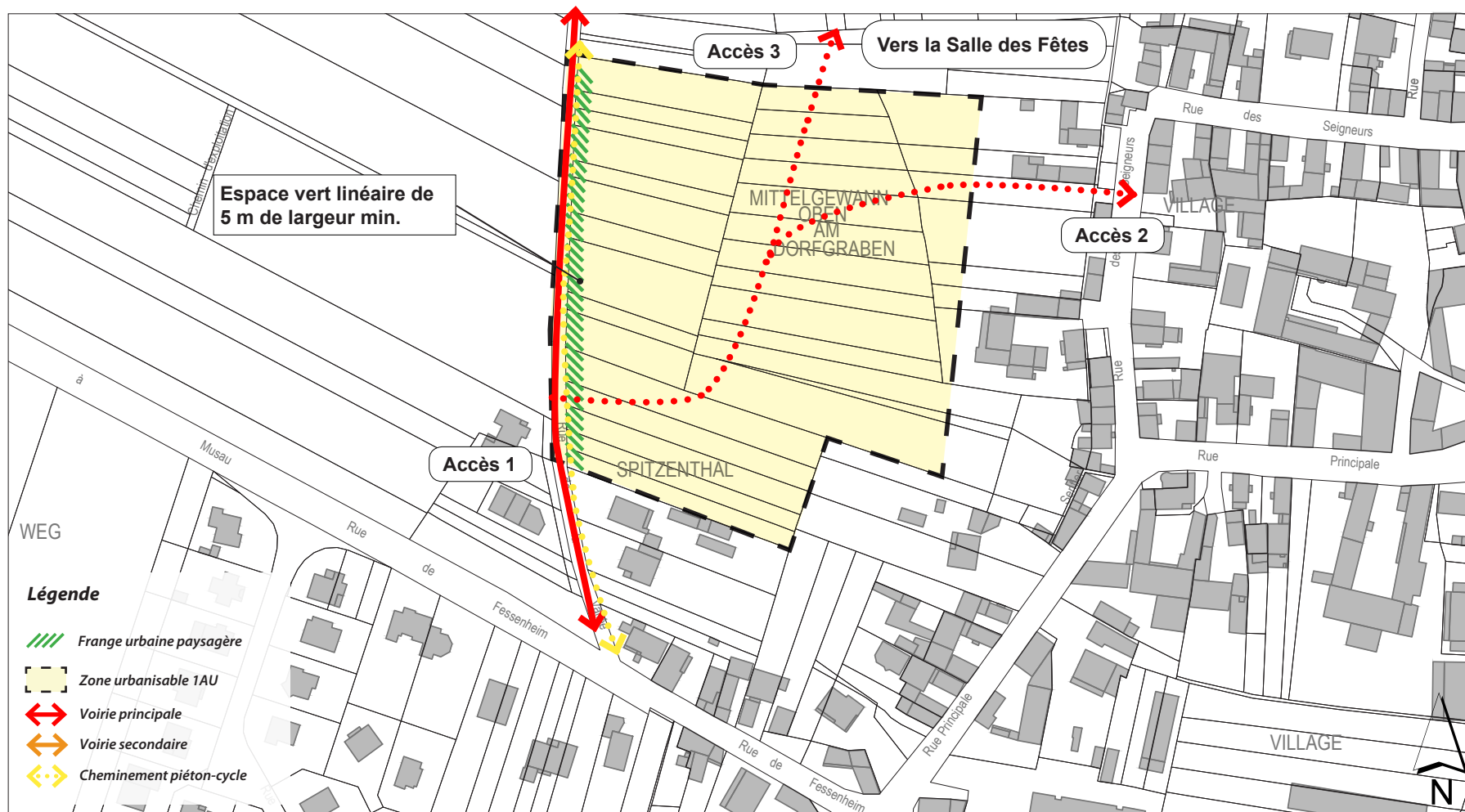
Un site permettant, à terme, de densifier le village autour de son noyau historique et de réaliser une liaison plus sécurisée vers la zone de sports et loisirs de la commune.

Site : env. 0,5 ha.

Maîtrise foncière : privée



Principes d'aménagement



XVI.3 - 2 Programmation

L'aménagement du site devra répondre aux critères suivants :

Organisation et principes de liaison :

- Conserver la possibilité de réaliser un bouclage de voirie entre la rue de la Vallée au Sud-Ouest (accès 1) et la rue des Seigneurs (accès 2).
- Préserver une possibilité pour la collectivité de réaliser une voie de liaisons douces en frange Ouest.
- **Une part minimale de 25 % de logements intermédiaires** est à respecter à l'échelle de l'ensemble du site.
- Cibler une densité de l'ordre de **20 logements par hectare**¹.

Voirie

- Les voiries 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.

Espaces verts

- La limite Ouest sera aménagée en un espace vert paysager et planté de 5 mètres d'emprise minimum. Les essences végétales seront obligatoirement choisies parmi les essences indiquées aux pages suivantes.

Stationnement

- Les stationnements seront, en règle générale, aménagés :
 - sur parcelle privée, pour répondre aux besoins résidentiels ;
 - en "poches" de stationnement sur des aires collectives ou le long des voies ouvertes à la circulation automobile, en quantité suffisante pour prendre en compte le stationnement non résidentiel.

¹ 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.

Traitements de la végétation : choix des essences végétales

Plantations d'arbres de haute tige :

	<u>NOM VERNACULAIRE</u>	<u>NOM LATIN</u>
☐	Érable plane	(<i>Acer platanoides</i>)
☐	Érable pourpre	(<i>Acer platanoides</i> Crimson King)
☐	Érable sycomore	(<i>Acer pseudoplatanaus</i>)
☐	Bouleau verruqueux	(<i>Betula pendula</i>)
☐	Charme	(<i>Carpinus betulus</i>)
☐	Noisetier de Byzance	(<i>Corylus colurna</i>)
☐	Frêne à fleurs	(<i>Fraxinus ornus</i>)
☐	Févier	(<i>Gleditschia triacanthos</i>)
☐	Pommier	(<i>Malus domestica</i>)
☐	Merisier	(<i>Prunus avium</i>)
☐	Cerisier	(<i>Prunus cerasus</i>)
☐	Prunier (Quetsche)	<i>Prunus domestica</i> 'Quetsche Alsace'
☐	Mirabellier	(<i>Prunus domestica syriaca</i>)
	... et autres fruitiers locaux	
☐	Cerisier à grappes	(<i>Prunus padus</i>)
☐	Chêne sessile	(<i>Quercus petraea</i>)
☐	Chêne pédonculé	(<i>Quercus robur</i>)
☐	Tilleul à petites feuilles	(<i>Tilia cordata</i>)
☐	Tilleul à grandes feuilles	(<i>Tilia platyphyllos</i>)
☐	Orme glabre	(<i>Ulmus glabra</i>)
☐	Orme lisse	(<i>Ulmus laevis</i>)



Plantations de haies et d'arbustes

<u>NOM VERNACULAIRE</u>	<u>NOM LATIN</u>		
☐ Bardane	<i>(Articum lappa)</i>	☐ Rosier rouillé	<i>(Rosa rubiginosa)</i>
☐ Épine vinette	<i>(Berberis vulgaris)</i>	☐ Ronce des bois	<i>(Rubus fruticosus)</i>
☐ Buis commun	<i>(Buxus sempervirens)</i>	☐ Framboisier	<i>(Rubus idaeus)</i>
☐ Cornouiller mâle	<i>(Cornus mas)</i>	☐ Saule cendré	<i>(Salix cinerea)</i>
☐ Cornouiller sanguin	<i>(Cornus sanguinea)</i>	☐ Sureau noir	<i>(Sambucus nigra)</i>
☐ Noisetier commun	<i>(Corylus avellana)</i>	☐ Alisier blanc	<i>(Sorbus aria)</i>
☐ Cognassier	<i>(Cydonia oblonga)</i>	☐ Lilas commun	<i>(Syringa vulgaris)</i>
☐ Genêt à balais	<i>(Cytisus scoparius)</i>	☐ Viorne lantane	<i>(Viburnum lantana)</i>
☐ Fusain d'europe	<i>(Euonymus europaeus)</i>	☐ Viorne obier	<i>(Viburnum opulus)</i>
☐ Bourdaine	<i>(Frangula dodonei)</i>		
☐ Houx	<i>(Ilex aquifolium)</i>		
☐ Gesse sauvage	<i>(Lathyrus sylvestris)</i>		
☐ Troène commun	<i>(Ligustrum vulgare)</i>		
☐ Chèvrefeuille arbustif	<i>(Lonicera xylosterum)</i>		
☐ Prunellier	<i>(Prunus spinosa)</i>		
☐ Groseillier	<i>(Ribes rubrum)</i>		
☐ Nerprun purgatif	<i>(Rhamnus cathartica)</i>		
☐ Rosier	<i>(Rosa ssp et cvs)</i>		
☐ Églantier	<i>(Rosa canina)</i>		



XVII Commune de SCHNERSHEIM



La Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland se fixe un objectif d'environ 5.000 habitants supplémentaires d'ici 2035.

La commune de Schnersheim, qui comprend les villages de Schnersheim, Kleinfrankenheim et Avenheim, doit porter une part du développement démographique du territoire.

L'accueil de ces nouveaux habitants nécessite la création d'**environ 140 logements supplémentaires**, dont la moitié est à réaliser en intra-muros.

La commune Schnersheim dispose d'une **surface de près de 6 hectares urbanisable** à court et moyen terme, répartis en 7 zones "AU". 5 zones "1AU" font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation :

- la zone 1AU au Sud des équipements communaux de Schnersheim, au lieu-dit "*Donnerloch*", d'une superficie de **1,1 hectare** (1),
- la zone 1AU située rue de Fessenheim à Schnersheim, au lieu-dit "*Frankgaerten*", d'une superficie de **0,8 hectare** (2),
- la zone 1AU à l'Est de la rue des Mérovingiens de Kleinfrankenheim, au lieu-dit "*Unterfeld*", d'une superficie de **1,1 hectare** (3),
- la zone 1AU située entre le *Westbruechel* et la rue Principale de Kleinfrankenheim, d'une superficie de **0,6 hectare** (4),
- la zone 1AU au Nord d'Avenheim, le long de la rue des Vignes d'une superficie de **0,5 hectare** (5).

Afin d'atteindre son objectif démographique, la commune de Schnersheim souhaite diversifier son offre de logements et prévoir des densités supérieures à celles pratiquées auparavant en favorisant notamment le logement intermédiaire.



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

- 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 de stockage et d'infiltration et/ou d'un bassin de récupération des eaux.

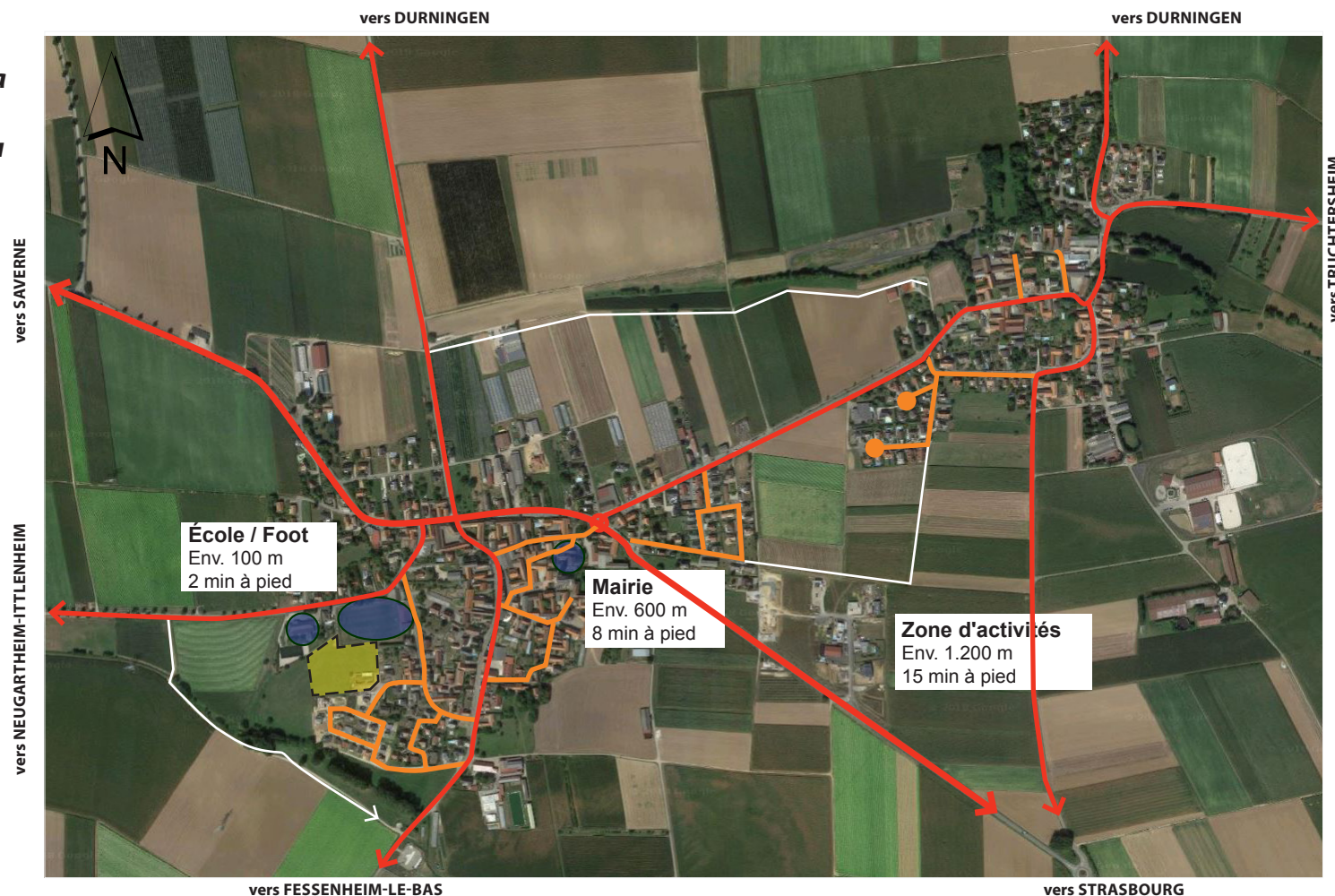
XVII. 1 SECTEUR n°1 : le site "*Donnerloch*" à Schnersheim

XVII.1 - 1 Orientation d'aménagement

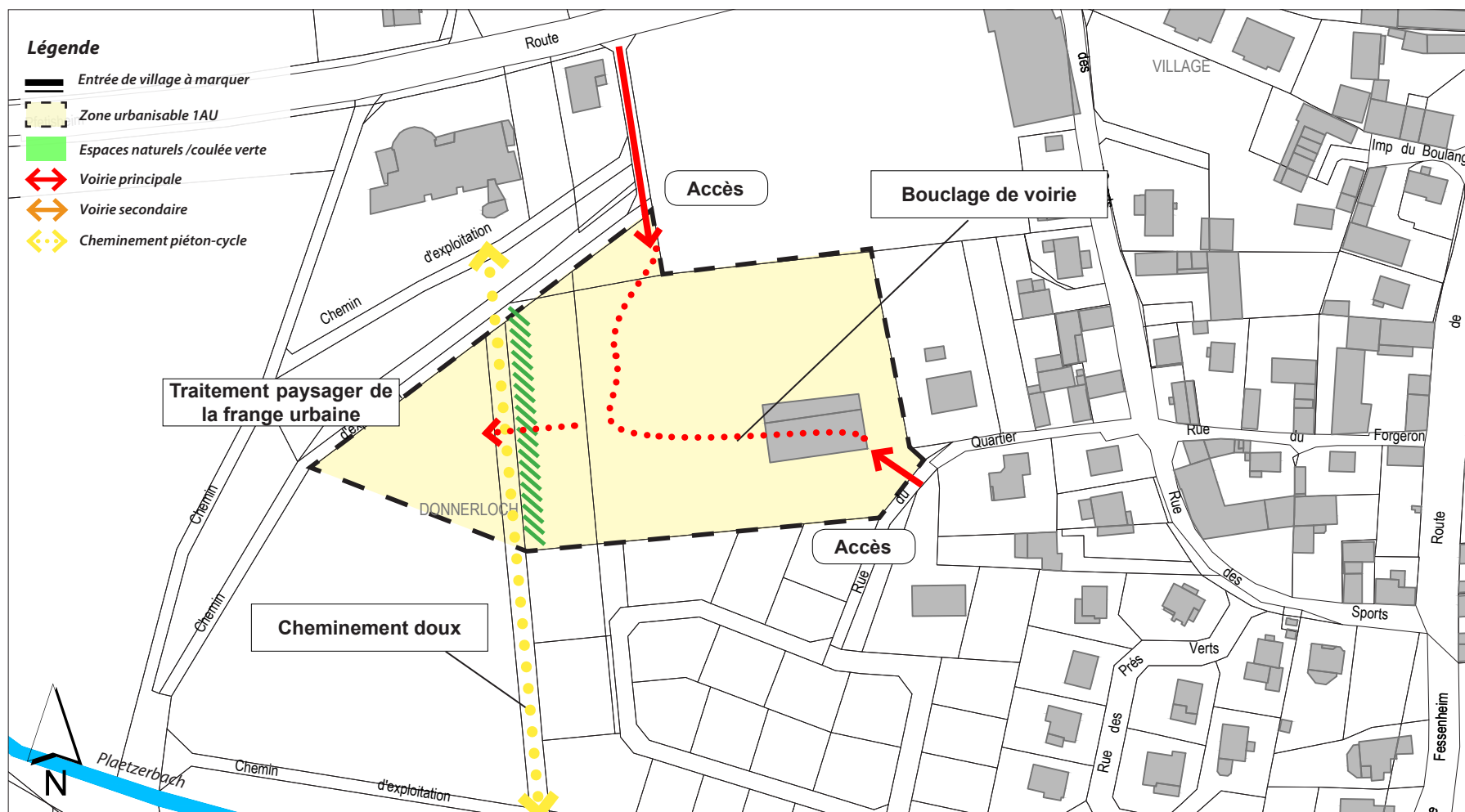
Un site permettant de combler un vide entre la zone d'équipements et le tissu pavillonnaire au Sud-Ouest du village.

Site : env 1,1 ha.

Maîtrise foncière : communale et privée



Principes d'aménagement



XVII.1 - 2 Programmation

L'aménagement du site devra répondre aux critères suivants :

Organisation de la zone et principes de liaison

- **Assurer un bouclage de voirie** entre la route d'Ittlenheim au Nord et la rue des Forgerons au Sud.
- Un aménagement de **la voie principale en impasse n'est pas autorisé**, à moins d'être temporaire (en cas de phasage de l'opération par exemple).
- **Des cheminements piétons-cycles seront réalisés** pour traverser le site de façon transversale depuis la route d'Ittlenheim au Nord vers la rue des Forgerons au Sud.
- **Des liaisons douces vers le Plaetzerbach** au Sud **et vers les espaces agricoles à l'Ouest** devront être créées pour permettre des connexions avec les nombreux chemins de promenade alentours (chemins d'exploitation).
- En limite Ouest, **réserver la possibilité d'un accès pour une éventuelle extension ultérieure de la zone**. Cet accès sera planté et paysagé (de manière temporaire) et aura une emprise minimale de 6 mètres.
- Le site est destiné principalement au logement, mais il pourra, le cas échéant, accueillir les extensions des équipements (école, terrains de foot) situés au Nord.
- On privilégiera des formes urbaines plus denses, moins consommatrices d'espace, en ciblant **une densité d'environ 20 logements par hectare**¹.

¹ 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.

- L'opération devra **comporter une part minimale de 20% de logements collectifs**.

Voirie

- Les voiries seront aménagées de préférence sur le principe de "voies partagées" afin de favoriser les mobilités douces, piétons et cycles et de réduire la vitesse de circulation automobile.
- Les **cheminements doux**, dégagés de tout obstacle, **auront une largeur minimale de 2,00 mètres**.

Espaces verts

- Intégrer des **éléments paysagers** dans l'aménagement et plus particulièrement **au niveau de la frange urbaine Ouest**, entre l'opération nouvelle et l'espace agricole ouvert. Cette frange paysagère devra être plantée d'une végétation dense permettant de protéger les zones habitées des nuisances issues de l'exploitation agricole.

Stationnement

- Tous les moyens devront être mis en place pour éviter tout débordement du stationnement le long des rues et particulièrement en-dehors de l'opération, route d'Ittlenheim, rue des Forgerons et rue du Lavoir. Les stationnements seront, en règle générale, aménagés :
 1. sur parcelle privée, pour répondre aux besoins résidentiels ;
 2. en "poches" de stationnement publiques, ou le long des voies ouvertes à la circulation automobile, en quantité suffisante pour prendre en compte le stationnement non résidentiel.

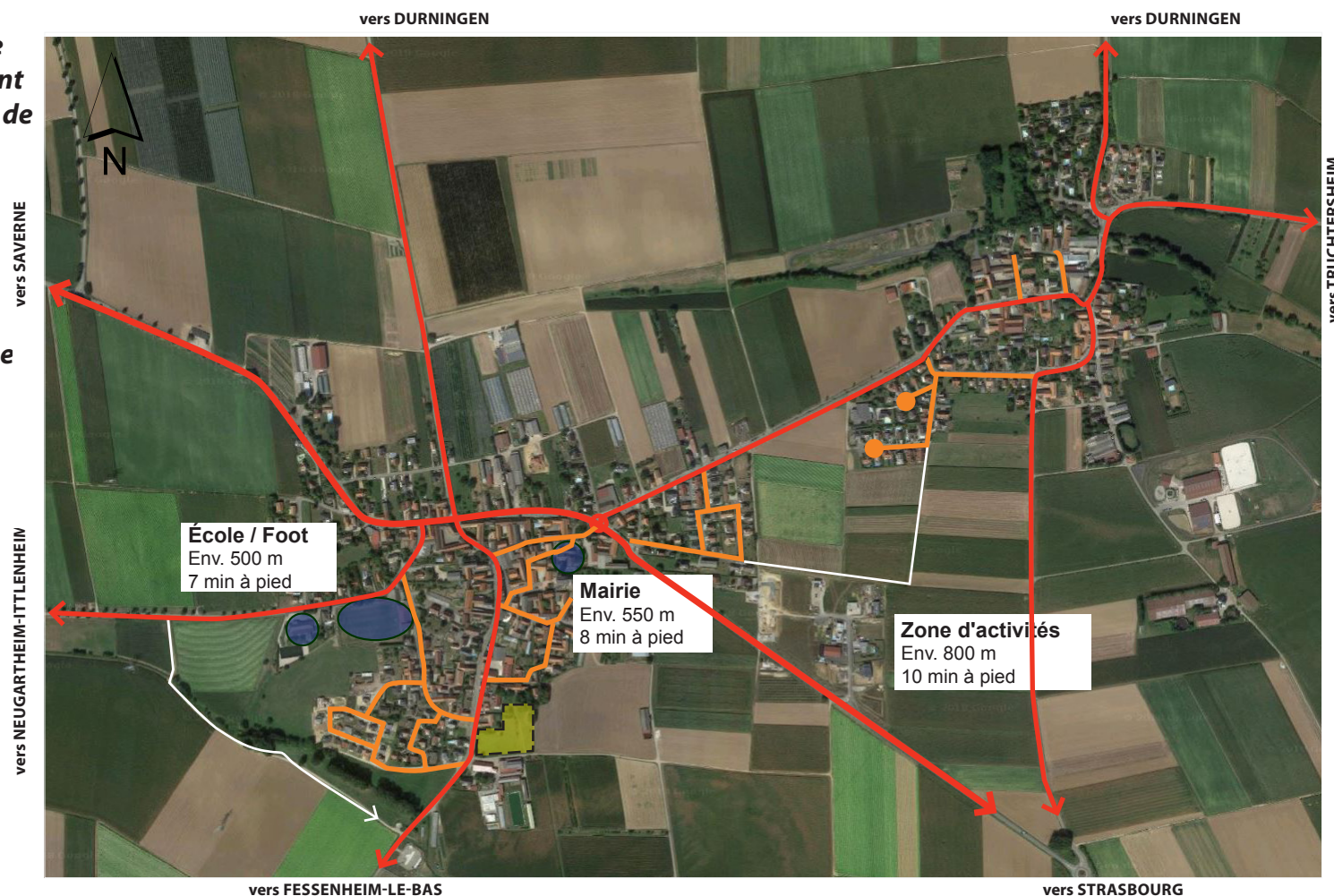
XVII. 2 SECTEUR n°2 : le site "*Frankgaerten*" à Schnersheim

XVII.2 - 1 Orientation d'aménagement

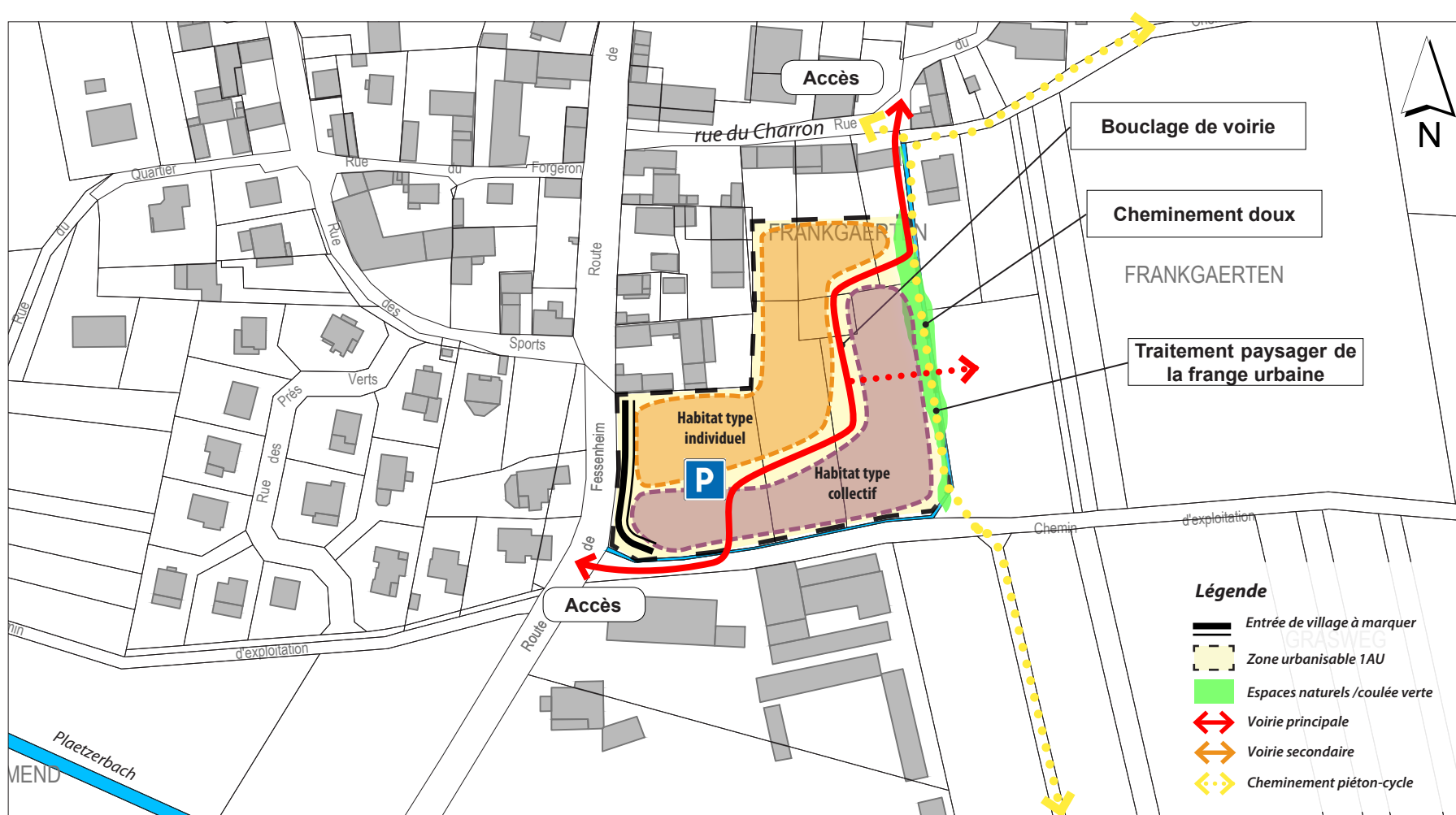
Un site en entrée Sud de Schnersheim, permettant de réaménager l'entrée de village.

Site : env 0,8 ha.

Maîtrise foncière : privée



Principes d'aménagement



XVII.2 - 2 Programmation

L'aménagement du site devra répondre aux critères suivants :

Organisation de la zone et principes de liaison

- **Assurer un bouclage de voirie** entre la route de Fessenheim à l'Ouest et la rue du Charron au Nord.
- **Un aménagement de la voie principale en impasse n'est pas autorisé**, à moins d'être temporaire (en cas de phasage de l'opération par exemple).
- Réserver des possibilités de liaisons douces vers le *Plaetzerbach*, plus au Sud, et vers les espaces agricoles à l'Ouest pour permettre des connexions avec les nombreux chemins de promenade alentours (chemins d'exploitations).
- En limite Est, **réserver la possibilité d'un accès futur pour une éventuelle extension de la zone**. Cette réserve, d'une largeur minimale de **6 mètres**, sera plantée et paysagée (de manière temporaire).
- Prendre en compte la situation en entrée de village et traiter les abords de la route de Fessenheim (côté Ouest de la zone) de manière à garantir la qualité urbaine de l'entrée Sud du village de Schnersheim.
- **Localiser les constructions les plus hautes dans la partie Est** de l'opération. En frange de l'urbanisation existante, on privilégiera les habitations de type individuel et/ou "intermédiaire".
- Prévoir un espace vert commun en limite Est, incluant un cheminement dédié aux circulations douces pour accéder aux espaces agricoles au Sud et à l'Est. Il pourra servir de lieu d'agrément

et permettra de créer une transition visuelle entre les parcelles urbanisées et l'espace naturel et agricole.

- L'opération devra **comporter une part minimale de 20% de logements intermédiaires et/ou collectifs**.
- Privilégier des formes urbaines plus denses, moins consommatrices d'espace, en ciblant une **densité d'environ 20 logements par hectare**¹.

Accès

- Prévoir un accès unique sur la route de Fessenheim, afin que l'ensemble de la circulation engendrée aboutisse sur cet accès.
- Aucun accès privé automobile n'est autorisé le long la route de Fessenheim. Seuls des accès privatifs piétons seront admis.

Voirie

- Concevoir les voiries sur le principe de "voies partagées" afin de favoriser les mobilités douces, piétons et cycles et de réduire la vitesse de circulation automobile.
- Les cheminements doux, dégagés de tous obstacles, auront une largeur minimale de 2,00 mètres.

¹ 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.

Stationnement

- Prévoir un nombre suffisant de places de stationnement sur les espaces communs (voirie, placettes...) pour éviter tout débordement du stationnement dans les rues du village et particulièrement en-dehors de l'opération, route de Fessenheim et rue du Charron.
- Les stationnements seront aménagés :
 - sur parcelles privées, pour répondre aux besoins résidentiels ;
 - en "poches" de stationnement sur des aires collectives, le long des voies ouvertes à la circulation automobile, en quantité suffisante pour prendre en compte le stationnement non résidentiel. **Le nombre de places** à prévoir dans ces "aires mutualisées" **ne pourra être inférieur à 8.**

Espaces verts

- Des éléments paysagers devront être intégrés dans l'aménagement et plus particulièrement au niveau de la frange urbaine Est, entre l'opération nouvelle et l'espace agricole ouvert. Cette frange sera constituée d'une végétation dense permettant de protéger les zones habitées des nuisances issues de l'exploitation agricole.

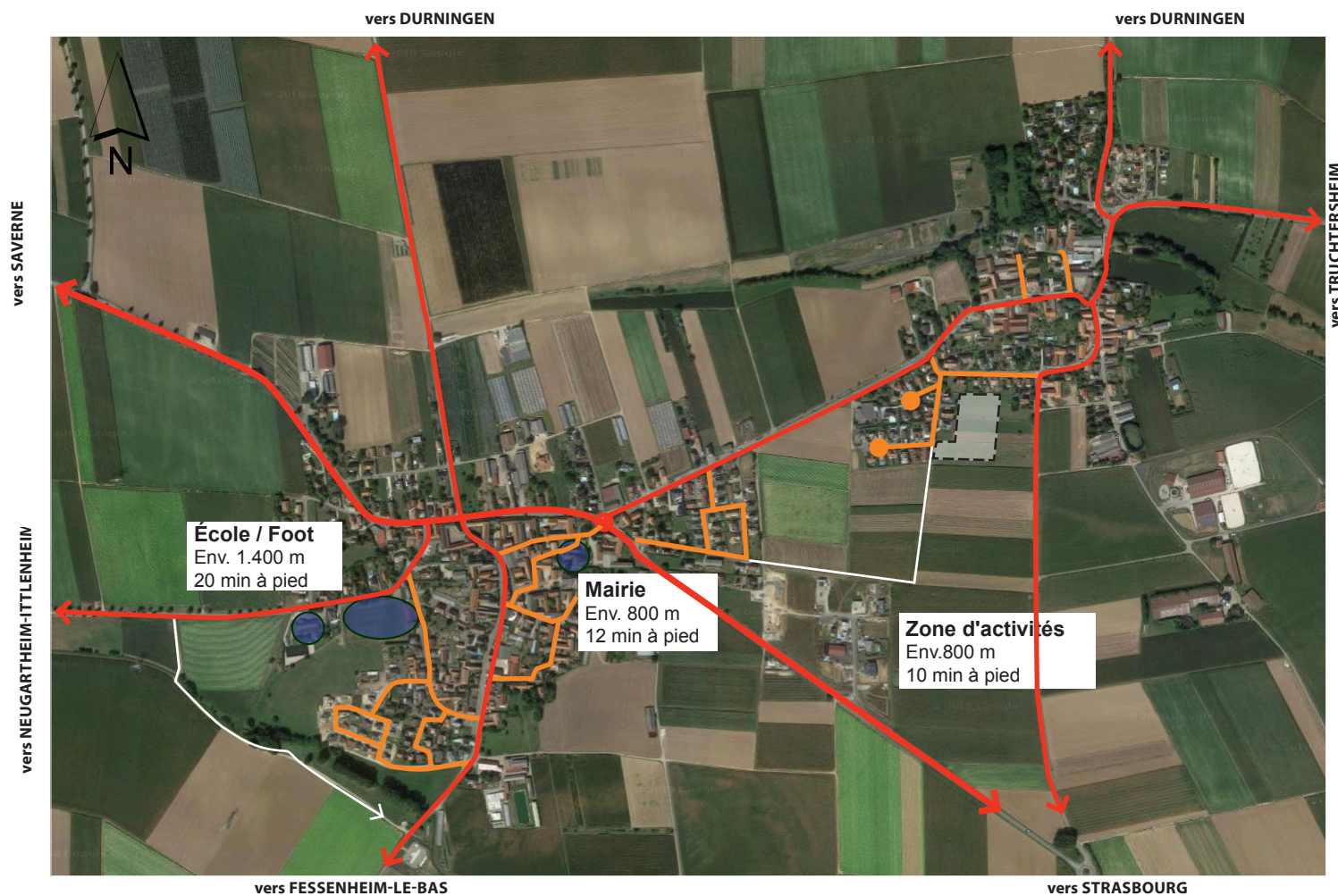
XVII. 3 SECTEUR n°3 : le site "*Unterfeld*" à Kleinfrankenheim

XVII.3 - 1 Orientation d'aménagement

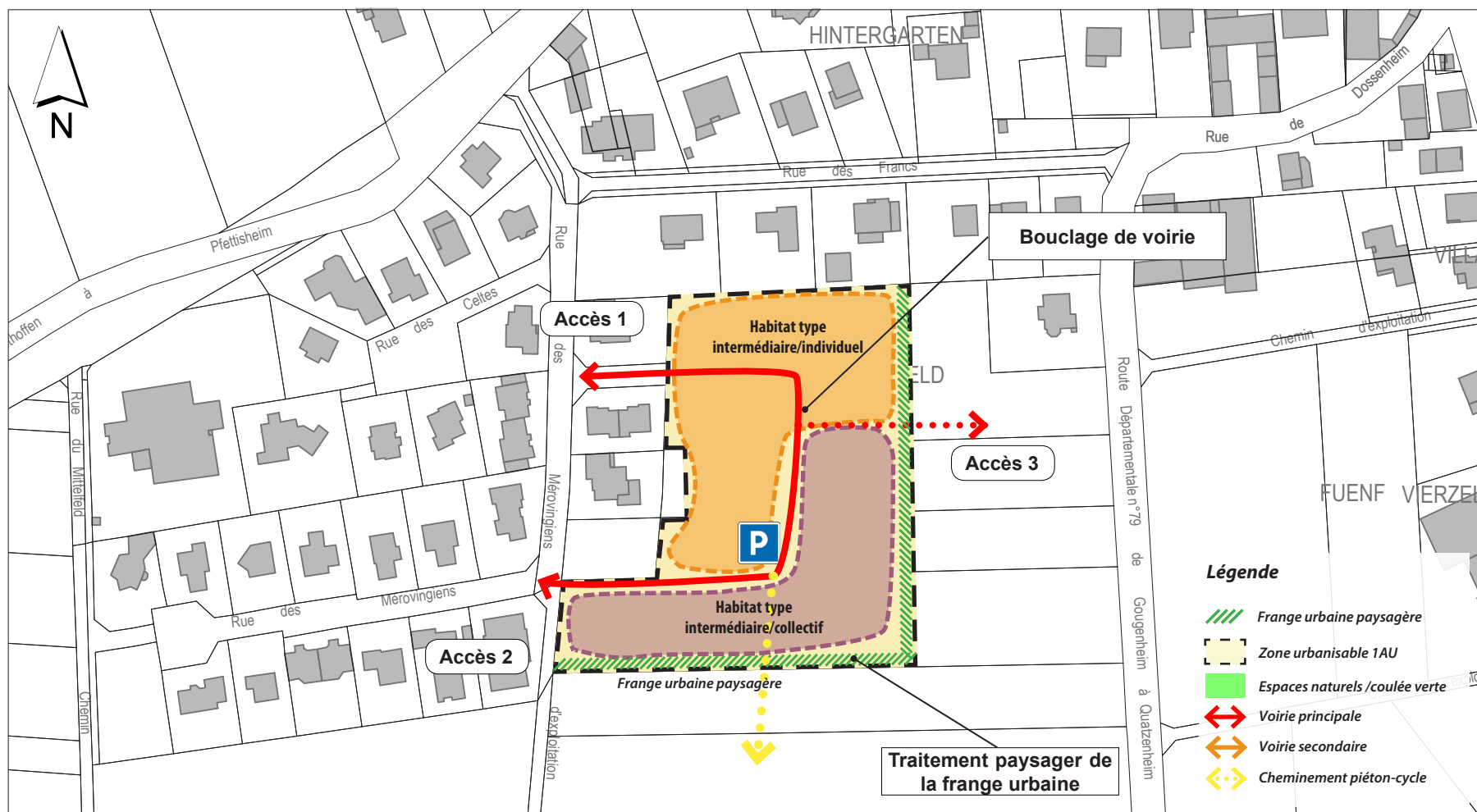
*Un site permettant
d'engager la
densification de
Kleinfrankenheim.*

Site : env 1,1 ha.

*Maîtrise foncière :
privée*



Principes d'aménagement



XVII.3 - 2 Programmation

L'aménagement du site devra répondre aux critères suivants :

Organisation de la zone et principes de liaison :

- **Assurer un bouclage de voirie** sur la rue des Mérovingiens en utilisant l'accès aménagé dans la partie Nord (accès 1) et en réalisant un nouvel accès au Sud (accès 2).
- 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).
- Réserver une possibilité de liaison douce vers le Sud pour permettre des connexions avec les nombreux chemins de promenade alentours (chemins d'exploitations).
- Prévoir un accès pour une éventuelle extension ultérieure de l'aménagement en limite Est (accès 3), permettant de rejoindre la rue de Dossenheim. Cette réserve, d'une largeur minimale de 6 mètres sera plantée et paysagée (de manière temporaire).
- **Localiser les constructions les plus hautes dans la partie Sud de l'opération.** En frange de l'urbanisation existante, seules seront autorisées les habitations de type individuel et/ou "intermédiaire".
- L'opération devra **comporter une part minimale de 20% de logements collectifs.**
- Privilégier des formes urbaines plus denses, moins consommatrices d'espace, en ciblant une **densité d'environ 20 logements par hectare¹.**

¹ 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.

Voirie

- Les voiries 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.

Stationnement

- Prévoir suffisamment de places de stationnement sur les espaces communs (voirie, placettes...) pour **éviter tout débordement du stationnement** le long des rues et particulièrement **en-dehors de l'opération**, rue des Mérovingiens.
- Les stationnements seront, en règle générale, aménagés :
 - sur parcelle privée, pour répondre aux besoins résidentiels ;
 - en "poches" de stationnement publiques, ou le long des voies ouvertes à la circulation automobile, en quantité suffisante pour prendre en compte le stationnement non résidentiel.

Espaces verts

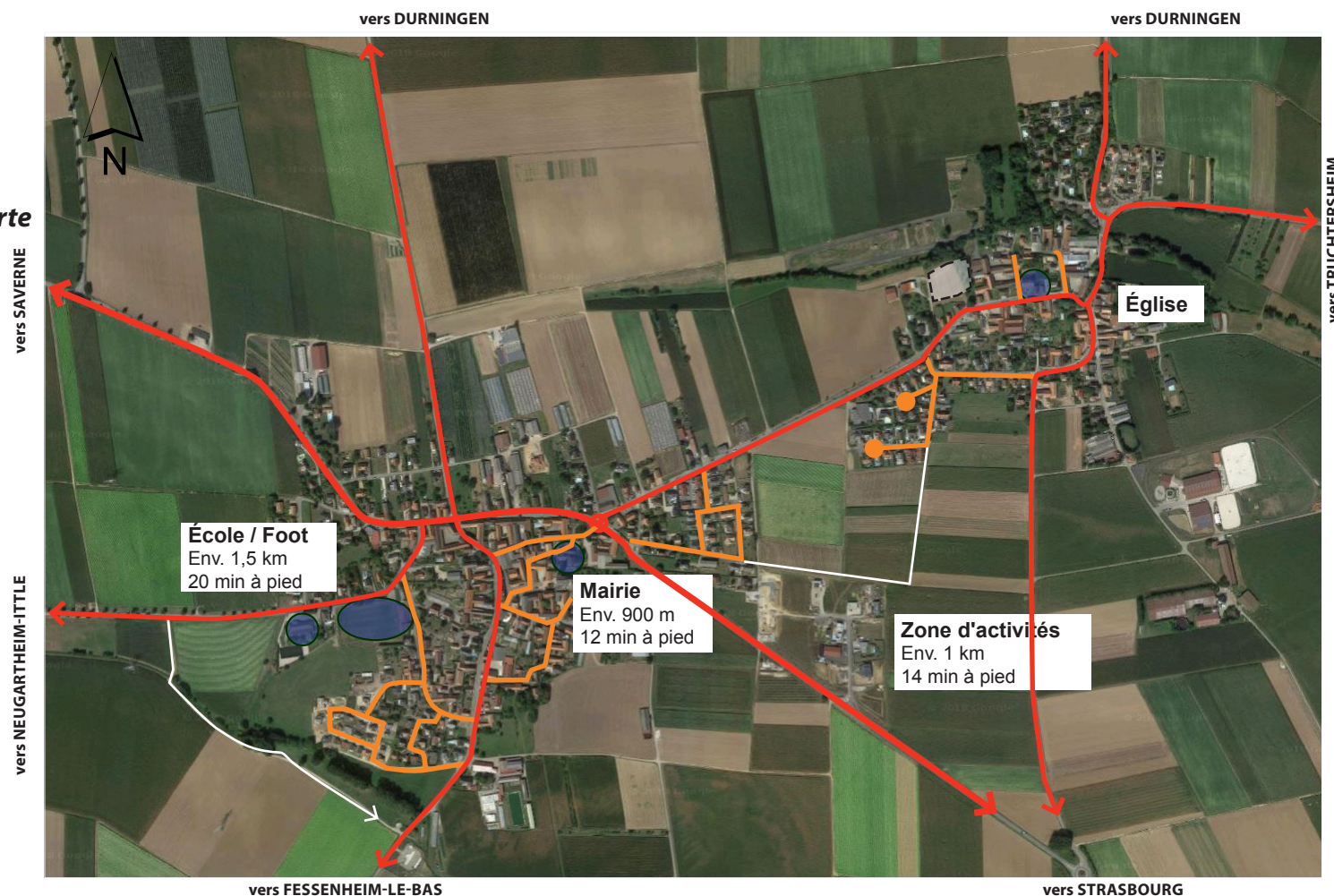
- Des **éléments paysagers** devront être intégrés dans l'aménagement et plus particulièrement au niveau de **la frange urbaine Sud**, entre l'opération nouvelle et l'espace agricole ouvert. Cette frange sera constituée d'une végétation dense permettant de protéger les zones habitées des nuisances issues de l'exploitation agricole.

XVII. 4 SECTEUR n°4 : le site "Westbruechel" à Kleinfrankenheim

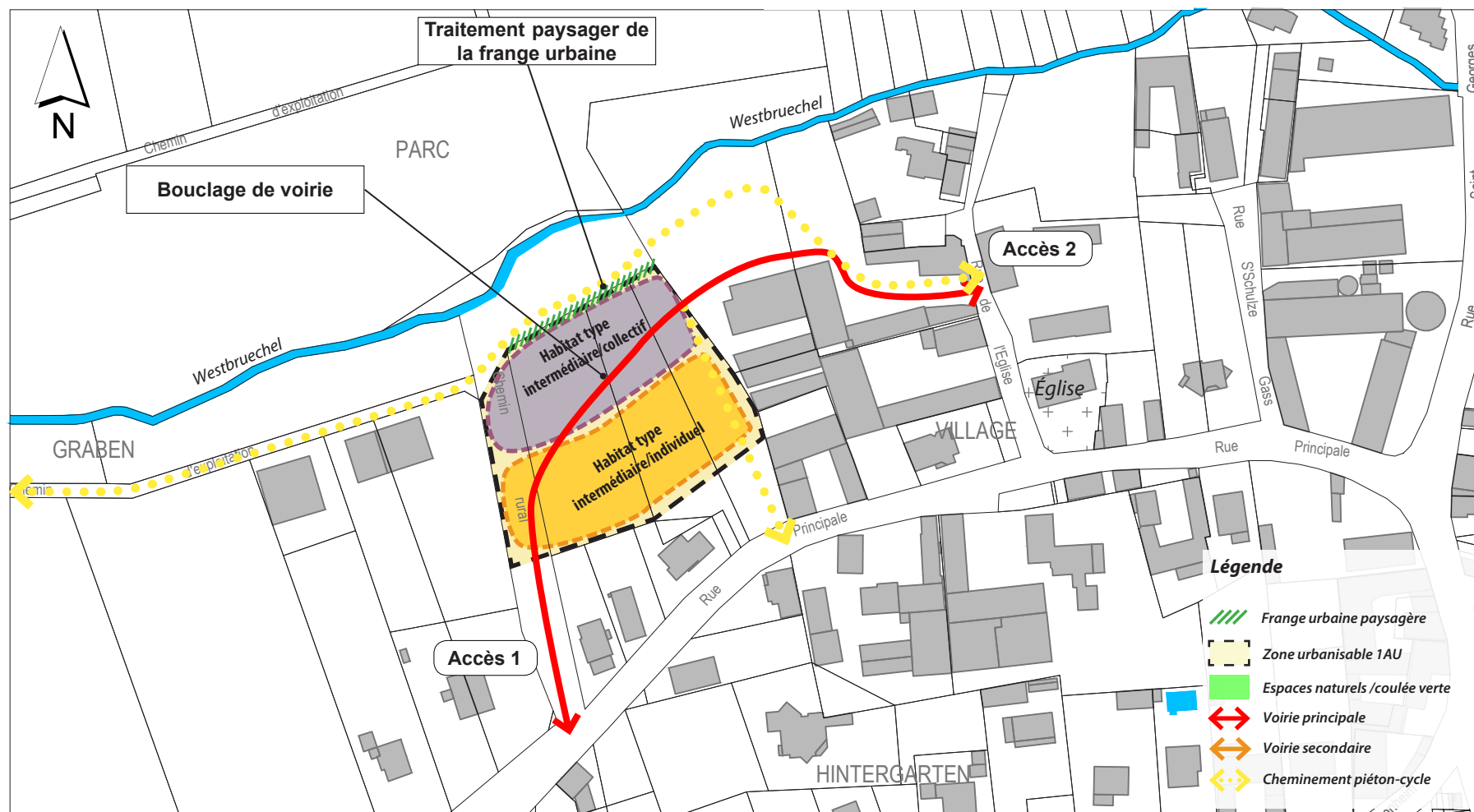
XVII.4 - 1 Orientation d'aménagement

Un site permettant d'améliorer le maillage du réseau viaire de Kleinfrankenheim, de densifier le village et d'améliorer la trame verte et bleue.

Site : env 0,6 ha.



Principes d'aménagement



XVII.4 - 2 Programmation

L'aménagement du site devra répondre aux critères suivants :

Organisation de la zone et principes de liaison :

- Assurer un **bouclage de voirie entre la rue Principale** (accès 1), -en utilisant le chemin rural existant-, **et la rue de l'Église à l'Est** (accès 2). Il est impératif que soit préservée la possibilité de réaliser, à terme, ce bouclage permettant la connexion avec les parties déjà urbanisées (zones urbaines situées le long de la rue de l'Église).
- 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).
- Réaliser un cheminement piétons-cycles en limite Est de la zone 1AU, pour traverser le site du Nord au Sud, et relier le *Westbruechel* à la rue Principale.
- Préserver des possibilités de liaisons douces vers le *Westbruechel*, au Nord, de manière à valoriser l'espace naturel du cours d'eau et à rejoindre les nombreux chemins de promenade alentours (chemins d'exploitations).
- Localiser les constructions les plus hautes dans la partie Nord de l'opération. En frange de l'urbanisation existante, seules seront autorisées les habitations de type individuel et/ou "intermédiaire".
- L'opération devra **comporter une part minimale de 20% de logements intermédiaires et/ou collectifs.**

Voirie

- Les voiries 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.
- Les **cheminements doux**, dégagés de tous obstacles, auront une **largeur minimale de 2,00 mètres.**

Stationnement

- Les stationnements seront, en règle générale, aménagés :
 - sur parcelles privées, pour répondre aux besoins résidentiels ;
 - en "**poches**" de stationnement sur des aires collectives, le long des voies ouvertes à la circulation automobile, en quantité suffisante pour prendre en compte le stationnement non résidentiel. **Le nombre de places** à prévoir dans ces "aires mutualisées" **ne pourra être inférieur à 10.**

Espaces verts

- Intégrer des **éléments paysagers** dans l'aménagement et **préserver**, si possible, **quelques arbres existants en limite Est.**
- **Traiter avec soin la frange Nord** ouverte sur le milieu naturel, pour réaliser une transition "douce" entre l'urbain et la ripisylve du *Westbruechel*. A cet effet, **une bande paysagère d'une largeur minimale de 5 mètres sera à réaliser en lisière Nord.** Cet espace pourra recevoir, si nécessaire, une liaison douce.

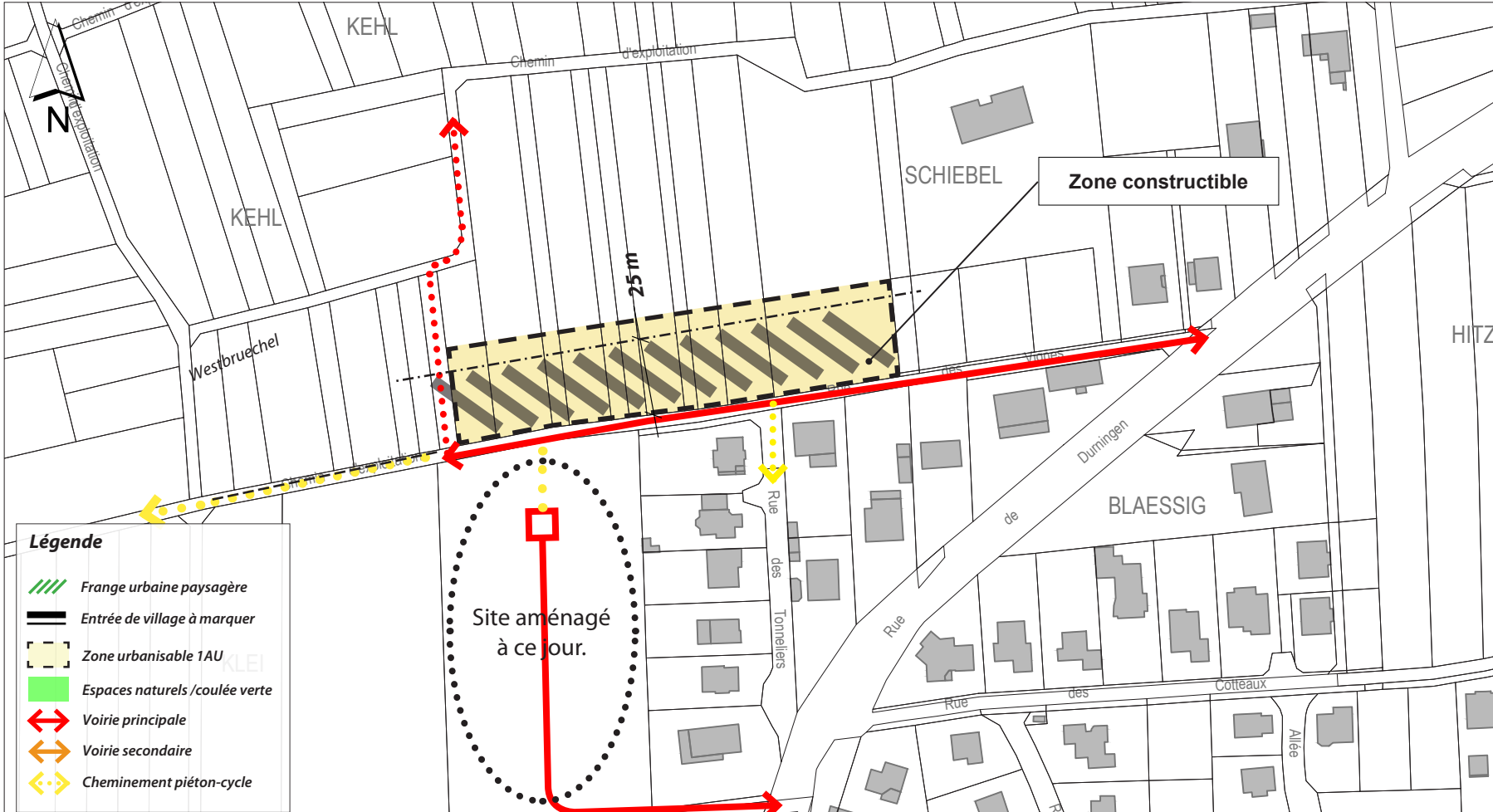
XVII. 5 SECTEUR n°5 : le site "*Rue des Vignes*" à Avenheim

XVII.5 - 1 Orientation d'aménagement

*Un site permettant
d'améliorer le maillage du
réseau viaire d'Avenheim,
de densifier le village et
d'améliorer la trame verte
et bleue.*

Site : env 0,5 ha.





XVII.5 - 2 Programmation

L'aménagement du site devra répondre aux critères suivants :

Organisation de la zone et principes de liaison :

- L'ensemble de la zone sera à aménager en totalité dans le cadre d'une seule tranche d'urbanisation.
- Du fait de la forte pente, et afin de s'inscrire dans le relief en limitant les mouvements de terrains, il convient de **rapprocher les constructions à proximité de la rue des Vignes**. Les constructions sont autorisées sur une profondeur maximale de 25 mètres, comptés à partir de la limite de propriété sur la rue.
- A minima, une liaison "douce" sera à réaliser entre la rue des Vignes et la rue des Tonneliers.

Accès

- Les accès à chaque lot se feront directement depuis la rue des Vignes.

Voirie

- Les voiries 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.
- Les cheminements doux, dégagés de tous obstacles, auront une largeur minimale de 2,00 mètres.

XVIII Commune de STUTZHEIM-OFFENHEIM

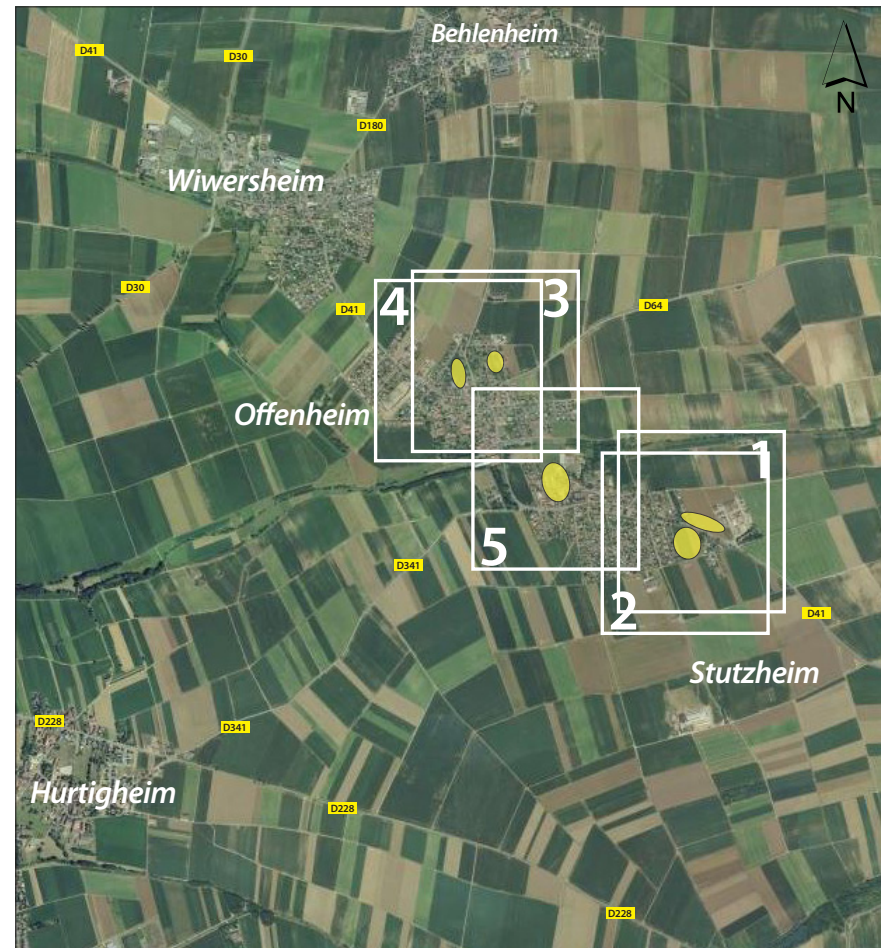
La Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland se fixe un objectif d'environ 5.000 habitants supplémentaires d'ici 2035.

La commune de Stutzheim-Offenheim doit porter une part importante du développement démographique du territoire. Desservie par la RD41, la commune de Stutzheim-Offenheim a vocation à remplir un rôle moteur dans le développement du territoire : elle occupe une place de "village structurant" dans un "bassin de proximité".

L'accueil de ces nouveaux habitants nécessite la réalisation de près de 220 logements supplémentaires dans la commune. Pour assurer son développement, la commune mise pour moitié sur son potentiel en intramuros.

Pour atteindre son objectif démographique, la commune de **Stutzheim-Offenheim dispose d'une surface d'environ 3,6 hectares urbanisable** à court et moyen terme :

- la zone 1AU située à l'Est de la commune, au Nord de la RD31, au lieu-dit "Krautgarten", d'une superficie de 0,5 hectare (1),
- la zone 1AUa située à l'Est, au Sud de la RD31, au lieu-dit "Auf Strasse", d'une superficie de 1,6 hectare (2),
- la zone 1AU située au Nord-Ouest de la commune, le long de la rue des Amandiers, au lieu-dit "Behlenheimer Klamm", d'une superficie de 0,8 hectare (3),
- la zone 1AU située au Nord-Ouest de la commune et desservie par la rue des Églantiers, au lieu-dit "Auf die Landstrasse", d'une superficie de 0,4 hectare (4).



Afin de garantir la qualité des aménagements, en cohérence avec les objectifs communaux et intercommunaux, 1 autre site fait également l'objet d'une OAP :

- le site du "vieux Stutzheim", au Sud-Ouest du village, situé le long du chemin rural dit "*Village*" d'une superficie d'environ 1,7 hectare (5).

Afin d'atteindre son objectif démographique, la commune de Stutzheim-Offenheim souhaite poursuivre la densification du le village et diversifier son offre de logements, notamment en favorisant le logement intermédiaire et collectif.

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

- 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 de stockage et d'infiltration et/ou d'un bassin de récupération des eaux.

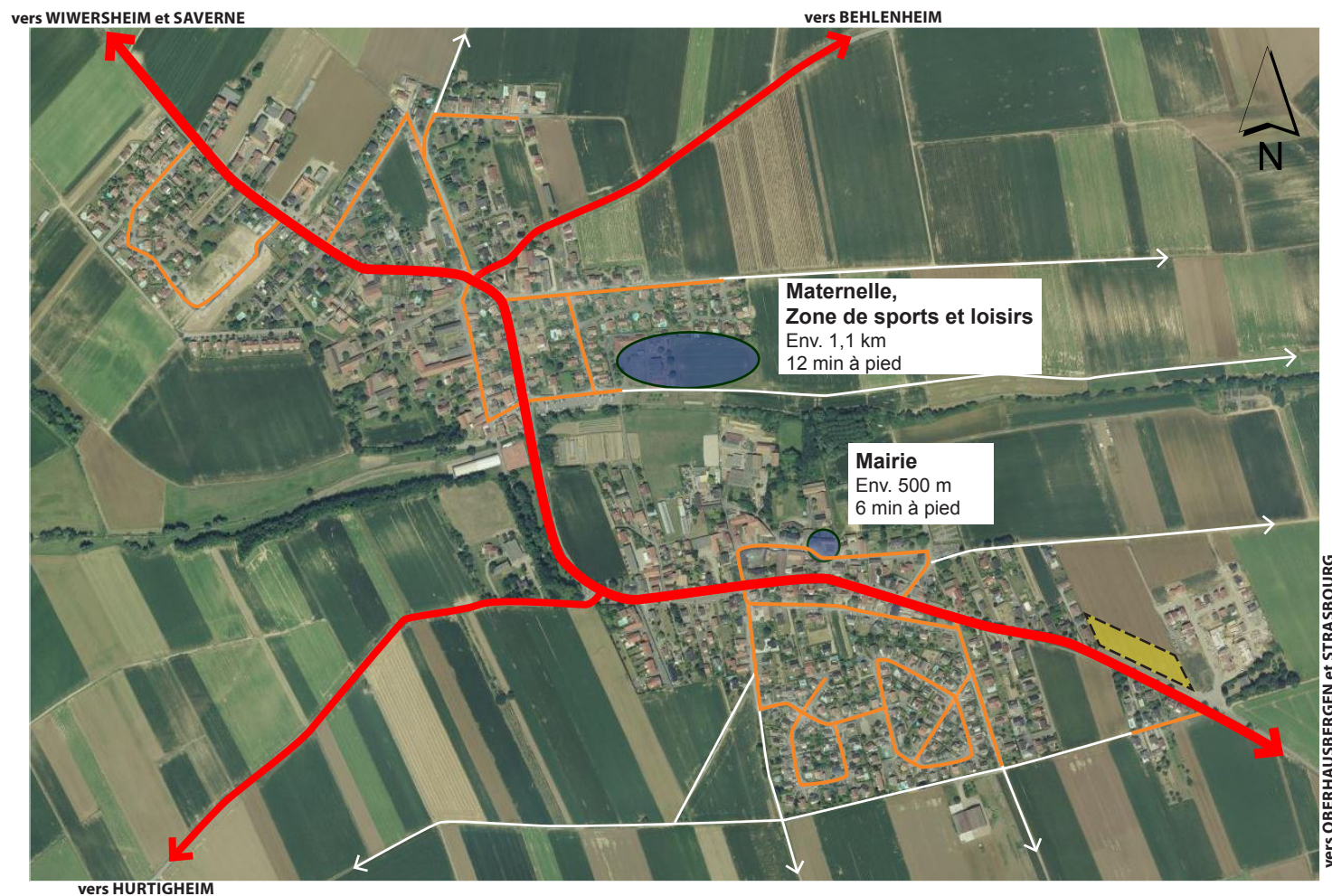
XVIII. 1 SECTEUR n°1 : le site "*Krautgarten*" à Stutzheim

XVIII.1 - 1 Orientation d'aménagement

Un site en extension qui permettra de relier le site "Quirin" au village de Stutzheim et de structurer l'entrée de ville.

Site : env 0,5 ha.

**Maîtrise foncière :
privée**



Principes d'aménagement



XVIII.1 - 2 Programmation

L'aménagement du site devra répondre aux critères suivants :

Organisation de la zone et principes de liaison

- Réserver la possibilité d'un accès pour une éventuelle extension ultérieure de la zone vers le Nord (accès 1). Cet accès sera planté et paysagé (de manière temporaire) ; son emprise minimum est de 8 mètres.
- L'opération devra comporter une part minimale de 25% de logements intermédiaires et/ou collectifs.
- Le bâti devra former un alignement architectural le long de la RD41.
- Les constructions devront avoir pignon sur la RD41 et comporter 2 pans de toiture principale.
- On privilégiera des formes urbaines plus denses, moins consommatrices d'espace, en ciblant une densité d'environ 25 logements par hectare¹.

Accès

- Les accès individuels directs sur la RD41 sont autorisés.

Espaces verts

- Prévoir la possibilité d'aménager un mail planté le long de la RD41.

Stationnement

- Prévoir un nombre suffisant de places de stationnement sur les espaces communs (voirie, placettes...) pour éviter tout débordement du stationnement sur la RD41
- Les stationnements seront, en règle générale, aménagés :
 - sur parcelle privée, pour répondre aux besoins résidentiels ;
 - en "poches" de stationnement publiques, ou le long des voies ouvertes à la circulation automobile, en quantité suffisante pour prendre en compte le stationnement non résidentiel.

¹ 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.

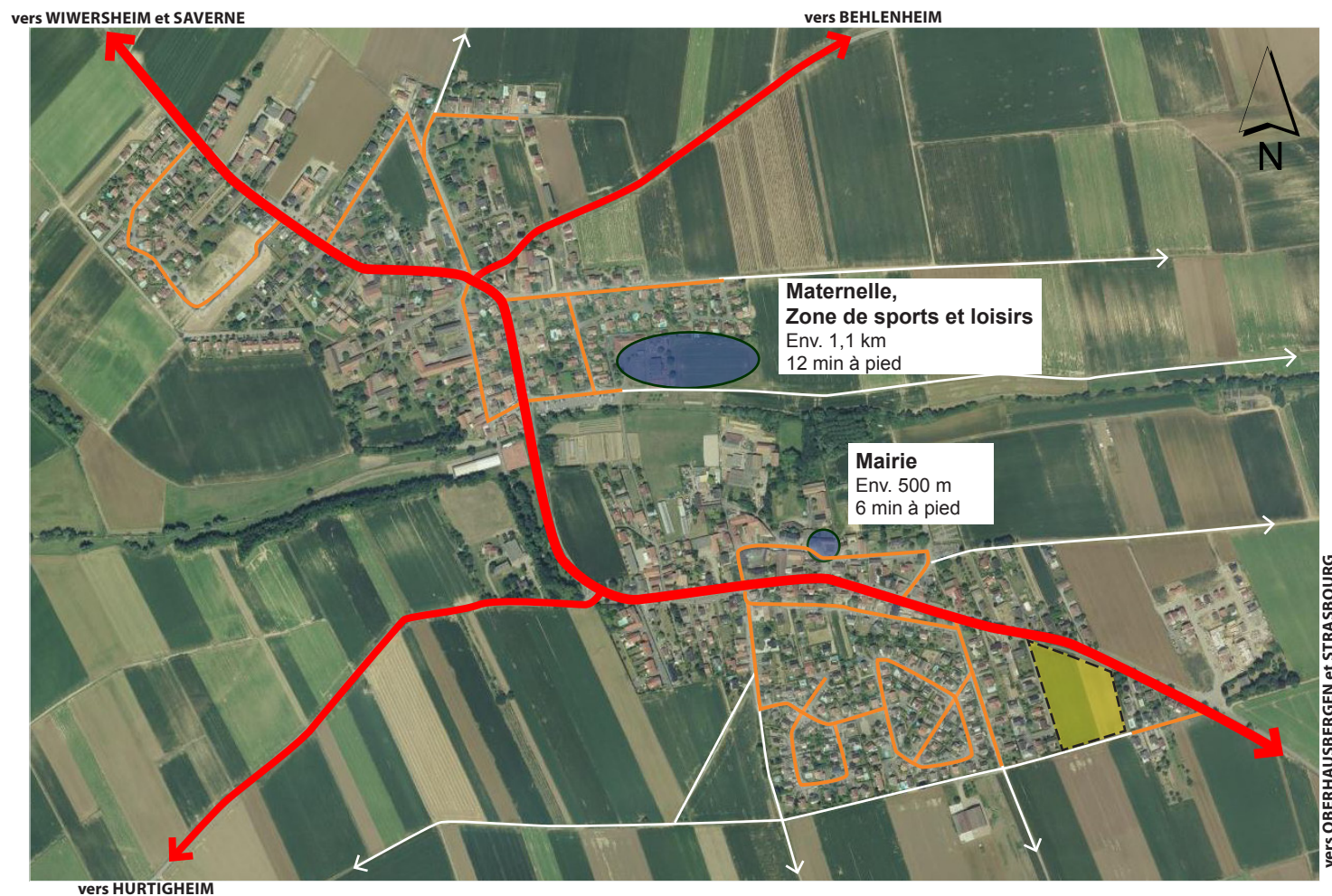
XVIII. 2 SECTEUR n°2 : le site "Auf Strasse" à Stutzheim

XVIII.2 - 1 Orientation d'aménagement

Un site en extension qui permettra de relier 2 quartiers du village de Stutzheim.

Site : env. 1,6 ha.

**Maîtrise foncière :
privée**



[illegible]

XVIII.2 - 2 Programmation

L'aménagement du site devra répondre aux critères suivants :

Organisation de la zone et principes de liaison

- Réaliser un bouclage de voirie entre la rue des Vergers au Sud-Est (accès 1) et la rue du Blé à l'Ouest (accès 2 et 3).
- Prévoir une liaison douce, permettant de relier la RD41 au Nord et le chemin d'exploitation au Sud.
- L'opération ne devra pas comporter de logements de type collectifs.
- Une part minimale de 25 % de logements intermédiaires est à respecter à l'échelle de l'ensemble du site.
- On privilégiera des formes urbaines plus denses, moins consommatrices d'espace, en ciblant une densité d'environ 25 logements par hectare¹.

Accès

- Les accès individuels directs sur la RD41 sont interdits.

Espaces verts

- Prévoir la possibilité d'aménager un mail planté le long de la RD41.
- Une bande plantée de 5 mètres de largeur minimum (publique et/ou privée) sera réalisée le long de la limite Sud, entre l'opération nouvelle et l'espace agricole ouvert. Cette frange devra être plantée d'une végétation dense permettant de protéger les zones habitées des nuisances issues de l'exploitation agricole.

¹ 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.

Stationnement

- Prévoir un nombre suffisant de places de stationnement sur les espaces communs (voirie, placettes...) pour éviter tout débordement du stationnement sur la RD41.
- Les stationnements seront, en règle générale, aménagés :
 - sur parcelle privée, pour répondre aux besoins résidentiels ;
 - en "poches" de stationnement publiques, ou le long des voies ouvertes à la circulation automobile, en quantité suffisante pour prendre en compte le stationnement non résidentiel.

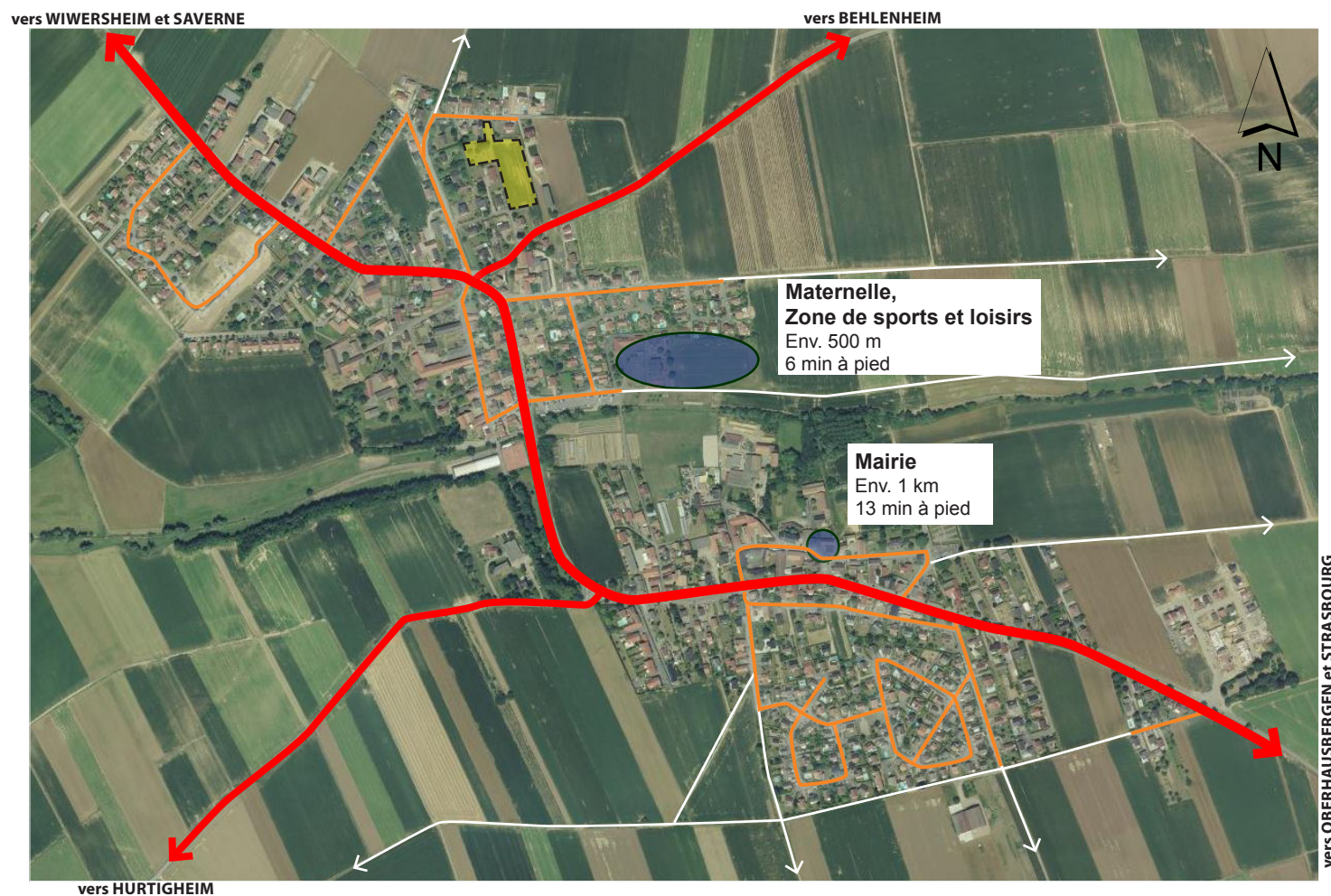
XVIII. 3 SECTEUR n°3 : le site "*Behlenheimer Klamm*" à Offenheim

XVIII.3 - 1 Orientation d'aménagement

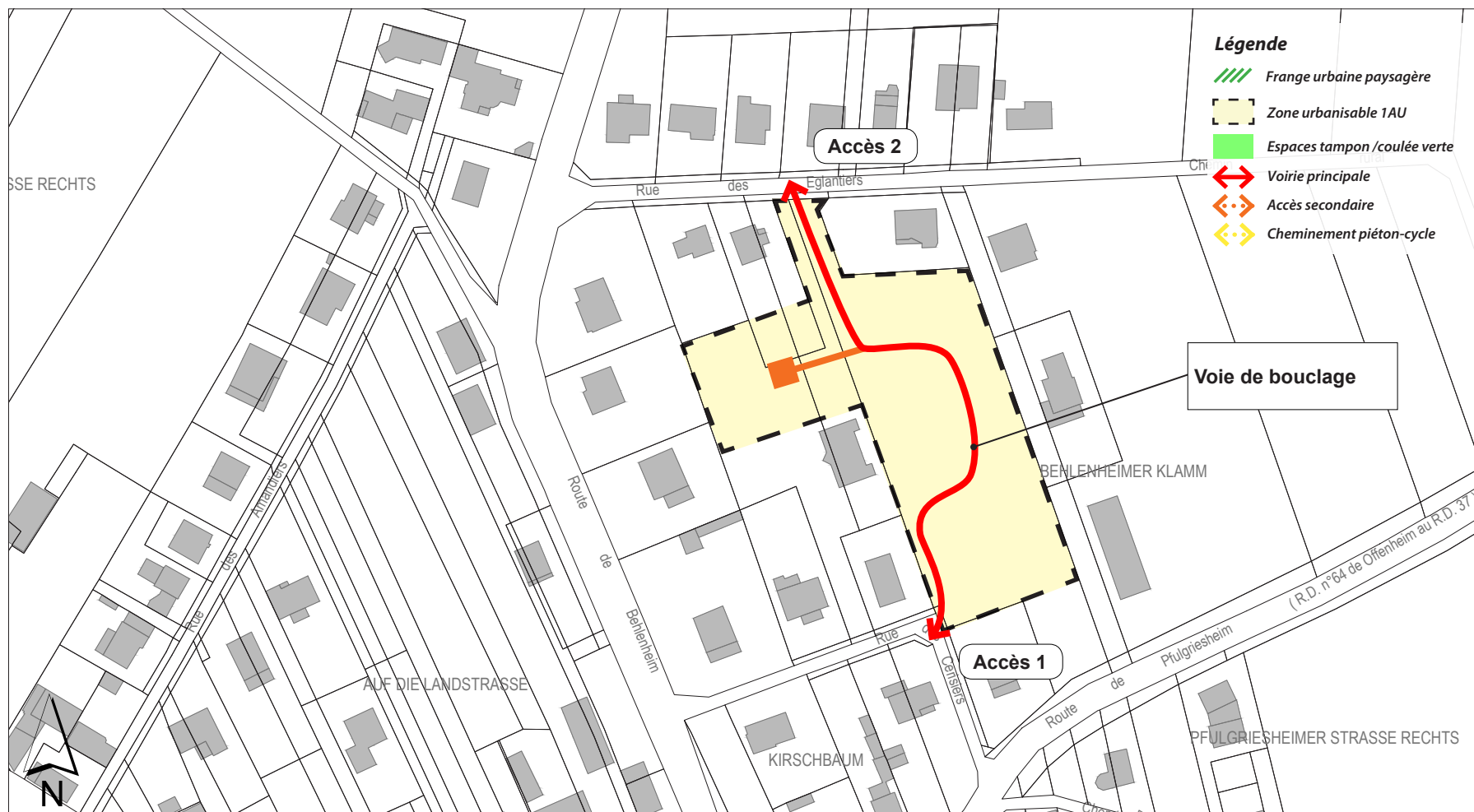
Un site en comblement d'une "dent creuse" intramuros, permettant d'améliorer le maillage du réseau routier et de densifier le village.

Site : env. 0,8 ha.

**Maîtrise foncière :
privée**



Principes d'aménagement



XVIII.3 - 2 Programmation

L'aménagement du site devra répondre aux critères suivants :

Organisation de la zone et principes de liaison

- Réaliser un bouclage de voirie entre la route de Pfulgriesheim au Sud (accès 1) et la rue des Églantiers au Nord (accès 2).
- L'opération devra **comporter une part minimale de 25% de logements intermédiaires**.
- On privilégiera des formes urbaines plus denses, moins consommatrices d'espace, en ciblant **une densité d'environ 25 logements par hectare**¹.

Stationnement

- Prévoir un nombre suffisant de places de stationnement sur les espaces communs (voirie, placettes...) pour **éviter tout débordement du stationnement en dehors de l'opération** et plus particulièrement sur la route de Pfulgriesheim et la rue des Églantiers.
- Les stationnements seront, en règle générale, aménagés :
 - sur parcelle privée, pour répondre aux besoins résidentiels ;
 - en "poches" de stationnement publiques, ou le long des voies ouvertes à la circulation automobile, en quantité suffisante pour prendre en compte le stationnement non résidentiel.

¹ 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.

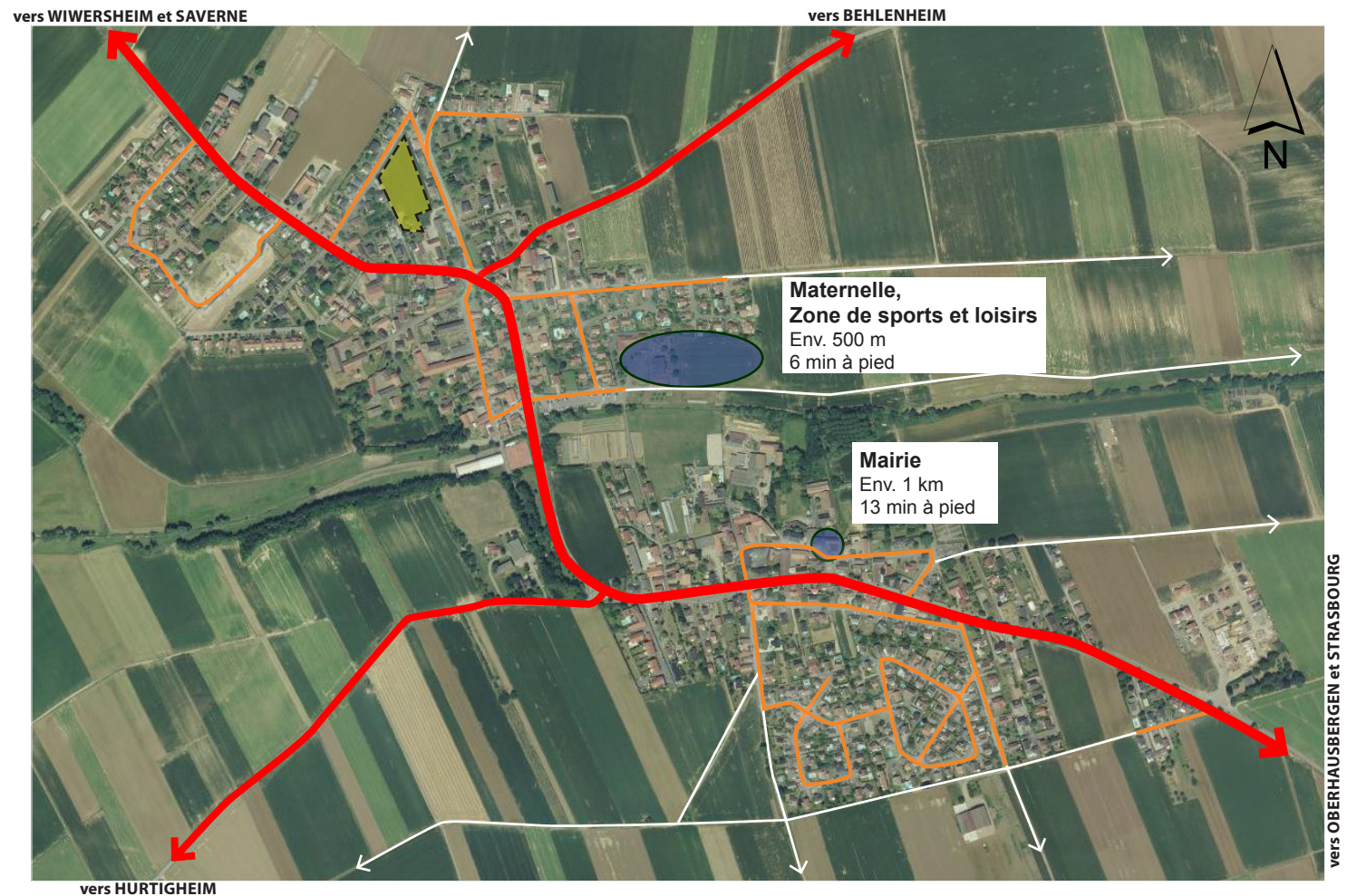
XVIII. 4 SECTEUR n°4 : le site "Auf die Landstrasse" à Offenheim

XVIII.4 - 1 Orientation d'aménagement

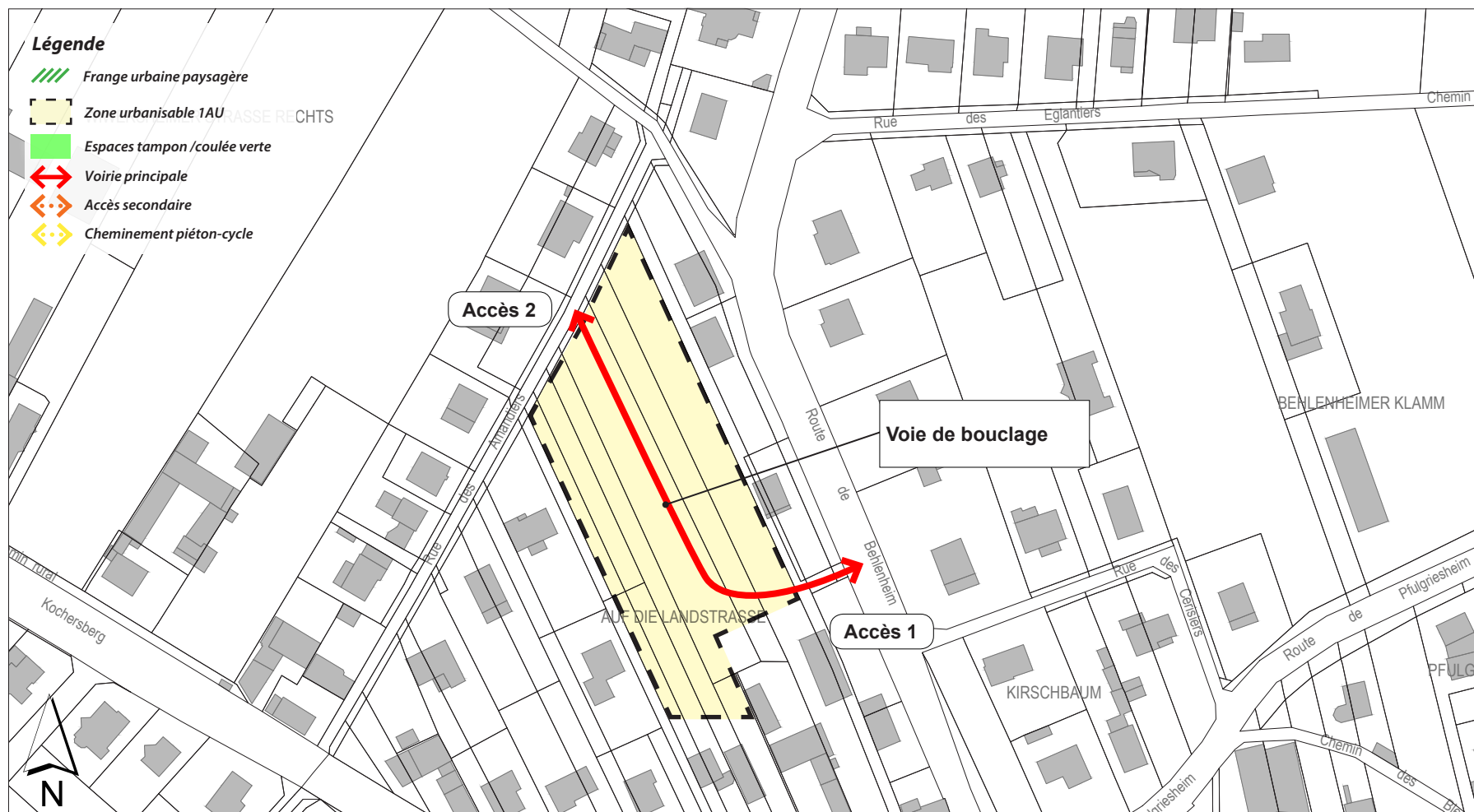
Un site en comblement d'une "dent creuse" intramuros, permettant d'améliorer le maillage du réseau routier et de densifier le village.

Site : env. 0,7 ha.

**Maîtrise foncière :
privée**



Principes d'aménagement



XVIII.4 - 2 Programmation

L'aménagement du site devra répondre aux critères suivants :

Organisation de la zone et principes de liaison

- Réaliser un bouclage de voirie entre la route de Behlenheim au Sud-Est (accès 1) et la rue des Amandiers au Nord (accès 2).
- L'opération devra **comporter une part minimale de 25% de logements intermédiaires**.
- On privilégiera des formes urbaines plus denses, moins consommatrices d'espace, en ciblant **une densité d'environ 25 logements par hectare**¹.

Stationnement

- Prévoir un nombre suffisant de places de stationnement sur les espaces communs (voirie, placettes...) pour **éviter tout débordement du stationnement en dehors de l'opération** et plus particulièrement sur la route de Behlenheim et la rue des Amandiers.
- Les stationnements seront, en règle générale, aménagés :
 - sur parcelle privée, pour répondre aux besoins résidentiels ;
 - en "poches" de stationnement publiques, ou le long des voies ouvertes à la circulation automobile, en quantité suffisante pour prendre en compte le stationnement non résidentiel.

¹ 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.

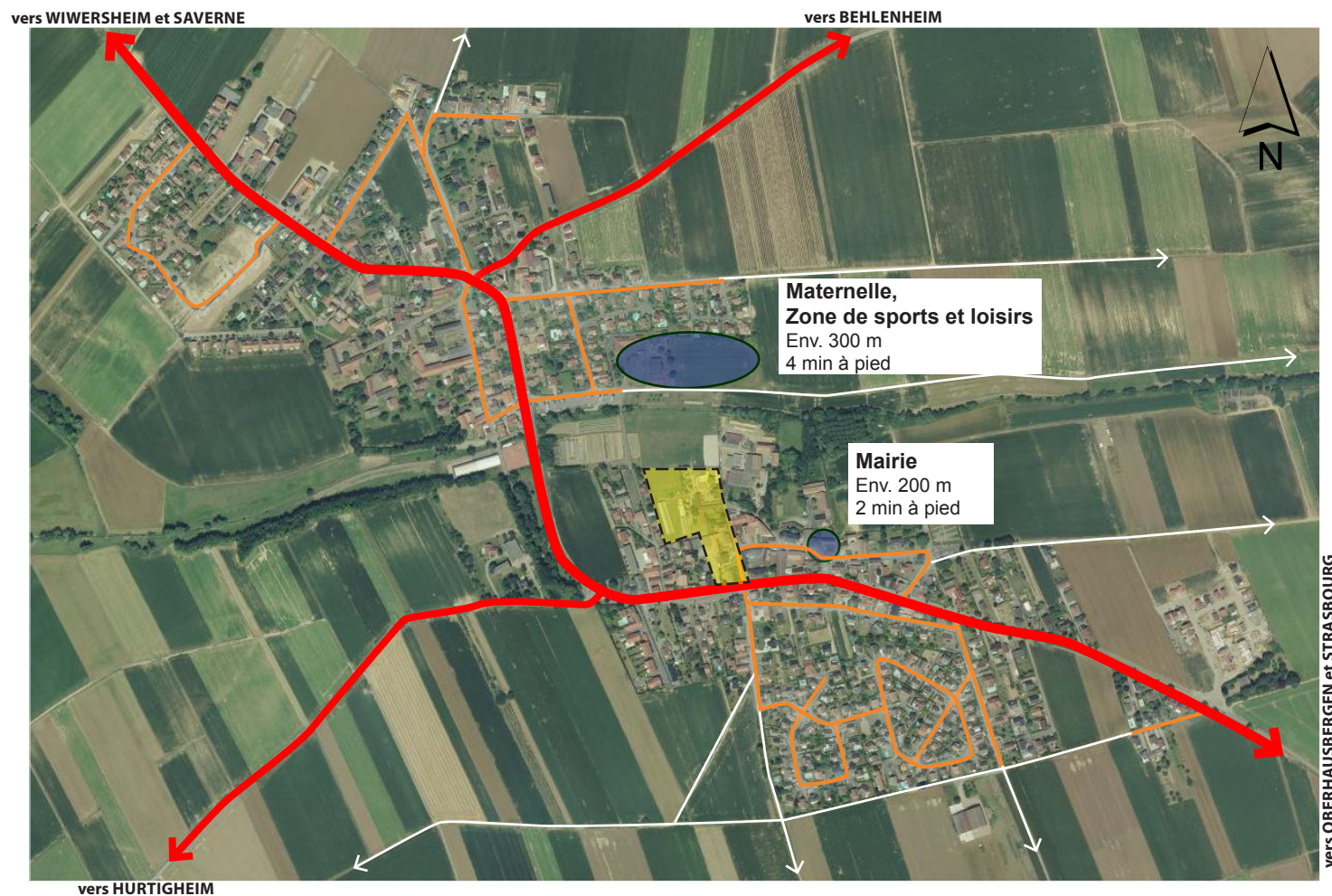
XVIII. 5 SECTEUR n°5 : le site "*vieux Stutzheim*"

XVIII.5 - 1 Orientation d'aménagement

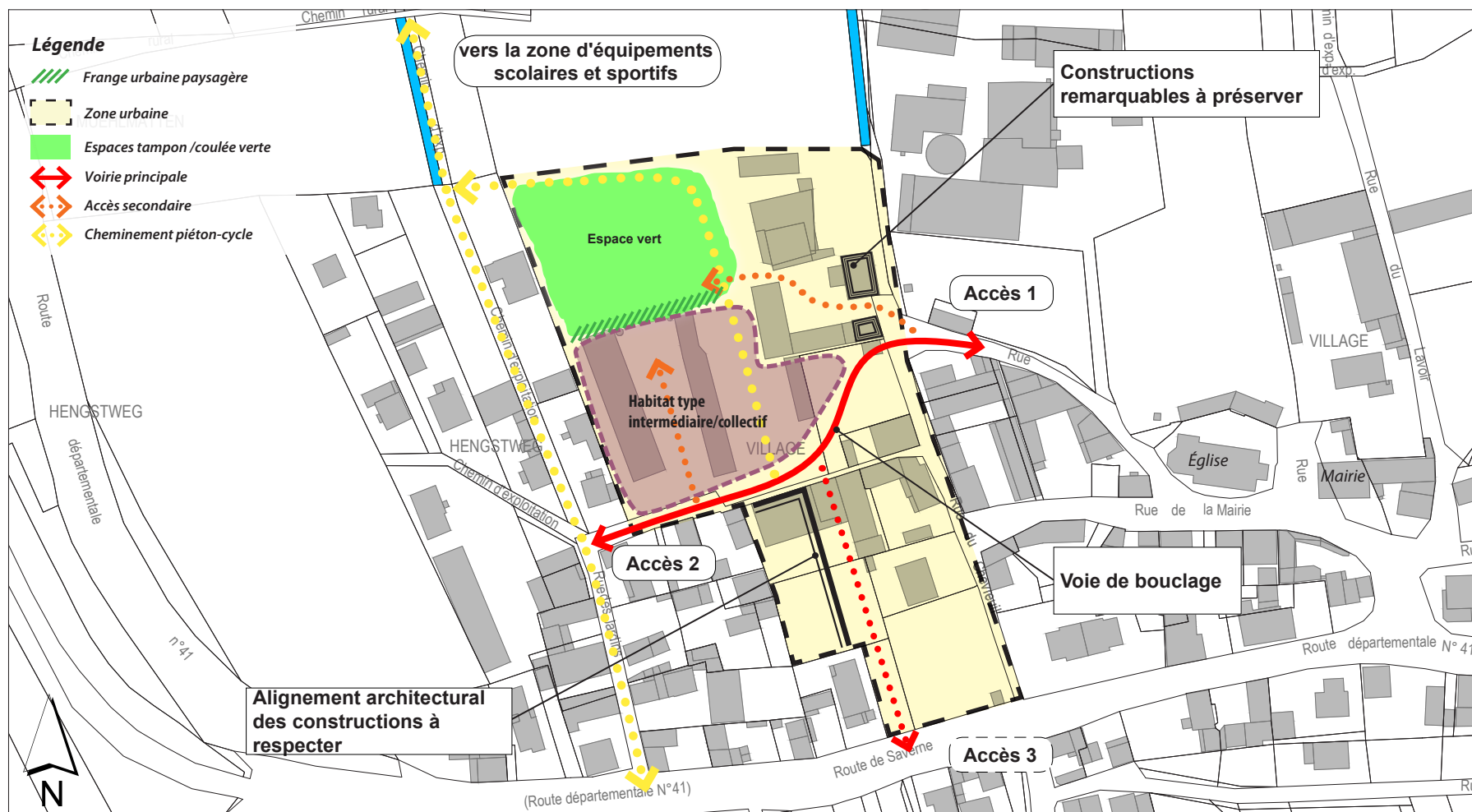
**Un site en comblement
d'une "dent creuse"
intramuros, permettant
d'améliorer le maillage
routier et de densifier le
village.**

Site : env. 1,7 ha.

**Maîtrise foncière :
privée**



Principes d'aménagement



XVIII.5 - 2 Programmation

L'aménagement du site devra répondre aux critères suivants :

Organisation de la zone et principes de liaison

- **Réaliser un bouclage de voirie entre la rue du Chevreuil à l'Est (accès 1) et la rue des Jardins à l'Ouest (accès 2) d'une largeur minimale de 6 mètres.**
- **Préserver des possibilités de liaisons douces vers la Souffel et la zone d'équipement au Nord**, de manière à valoriser l'espace naturel du cours d'eau et à rejoindre les nombreux chemins de promenade alentours (chemins d'exploitation).
- L'opération devra **comporter une part minimale de 25% de logements intermédiaires et/ou collectifs.**
- En cas de démolition, le bâti reconstruit devra former un alignement architectural (voir schéma) s'appuyant sur la construction existante (n°32B) le long de la route de Saverne (RD41).
- On privilégiera des formes urbaines plus denses, moins consommatrices d'espace, en limitant **la densité à 40 logements par hectare**¹.

Accès

- **Réserver la possibilité d'un accès pour un possible bouclage sur la route de Saverne (RD41) vers le Sud (accès 3).** Sa largeur minimale est de 8 mètres.
- **Les cheminements doux, dégagés de tout obstacle, auront une largeur minimale de 2,00 mètres.**

¹ 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.

- **Les voiries seront aménagées de préférence sur le principe de "voies partagées"** afin de favoriser les mobilités douces, piétons et cycles et de réduire la vitesse de circulation automobile.

Espaces verts

- **Traiter avec soin la frange Nord**, pour réaliser une transition "douce" entre l'urbain et l'espace naturel et agricole. A cet effet, une bande paysagère d'un **minimum de 3 mètres** sera à réaliser en lisière Nord. Cet espace pourra recevoir si nécessaire une liaison douce.

Stationnement

- Prévoir un nombre suffisant de places de stationnement sur les espaces communs (voirie, placettes...) pour **éviter tout débordement du stationnement sur la route de Saverne (RD41).**
- Les stationnements seront, en règle générale, aménagés :
 - sur parcelle privée, pour répondre aux besoins résidentiels ;
 - en "poches" de stationnement publiques, ou le long des voies ouvertes à la circulation automobile, en quantité suffisante pour prendre en compte le stationnement non résidentiel.

.....
Au regard de l'occupation du sol, 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 habitants.
.....

XIX Commune de TRUCHTERSHEIM

La Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland se fixe un objectif d'environ 5.000 habitants supplémentaires d'ici 2035.

En tant que "Bourg centre" dans l'armature urbaine du SCoTERS, la commune de Truchtersheim, doit porter une part importante du développement démographique du territoire. Desservie par la RD 30, disposant d'une importante zone commerciale et d'équipements publics structurants, la commune de Truchtersheim a clairement vocation à remplir un rôle moteur dans le développement du territoire.

La commune de Truchtersheim, qui comprend les villages de Behlenheim et Pfettisheim, doit, pour accueillir ces nouveaux habitants, réaliser environ 670 logements supplémentaires, dont la moitié est à réaliser en intra-muros.

La commune de Truchtersheim dispose d'une **superficie de près de 17,7 hectares urbanisable** à court, moyen et long terme, répartie en 11 zones "AU". 4 zones "1AU" et 1 zone "2AU" font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation :

- la zone 1AU de reconversion industrielle à l'entrée Ouest du village, au lieu-dit "*Waeschmatten*", d'une superficie de 0,5 hectare (1),
- la zone 1AU intramuros au Nord du collège, au lieu-dit "*Flachsland*", d'une superficie de 0,8 hectare (2),
- la zone 1AU intramuros à proximité du cimetière à l'Est du village, au lieu-dit "*In Den Egerten*", d'une superficie de 0,8 hectare (3),
- la zone 1AU, dite "La Houblonnière" à l'entrée Est du village, au lieu-dit "*Isselbrunnweg*", d'une superficie de 2,6 hectares (4),
- la zone 2AU en frange Est du village, au lieu-dit "*Ritten*", d'une superficie de 5,5 hectares (5).



Afin d'atteindre son objectif démographique, la commune de Truchtersheim souhaite poursuivre la diversification en cours de son offre de logements et prévoir des densités importantes, à l'image de celles pratiquées ces dernières années en favorisant notamment le logement intermédiaire et collectif.

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

- 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 de stockage et d'infiltration et/ou d'un bassin de récupération des eaux.
- En tant que "bourg centre", Truchtersheim se doit de **réaliser une part globale significative de logements aidés**.
- **Une part minimale de 25 % de logements intermédiaires¹ est à réaliser sur l'ensemble des zones à urbaniser "AU" de la commune².**

¹ Comptée sur les logements neufs produits.

² Cette part se répartit sur l'ensemble des zones "AU" de la commune, sans imposer une part de logements "à l'opération", afin de tenir compte des spécificités de chaque site.

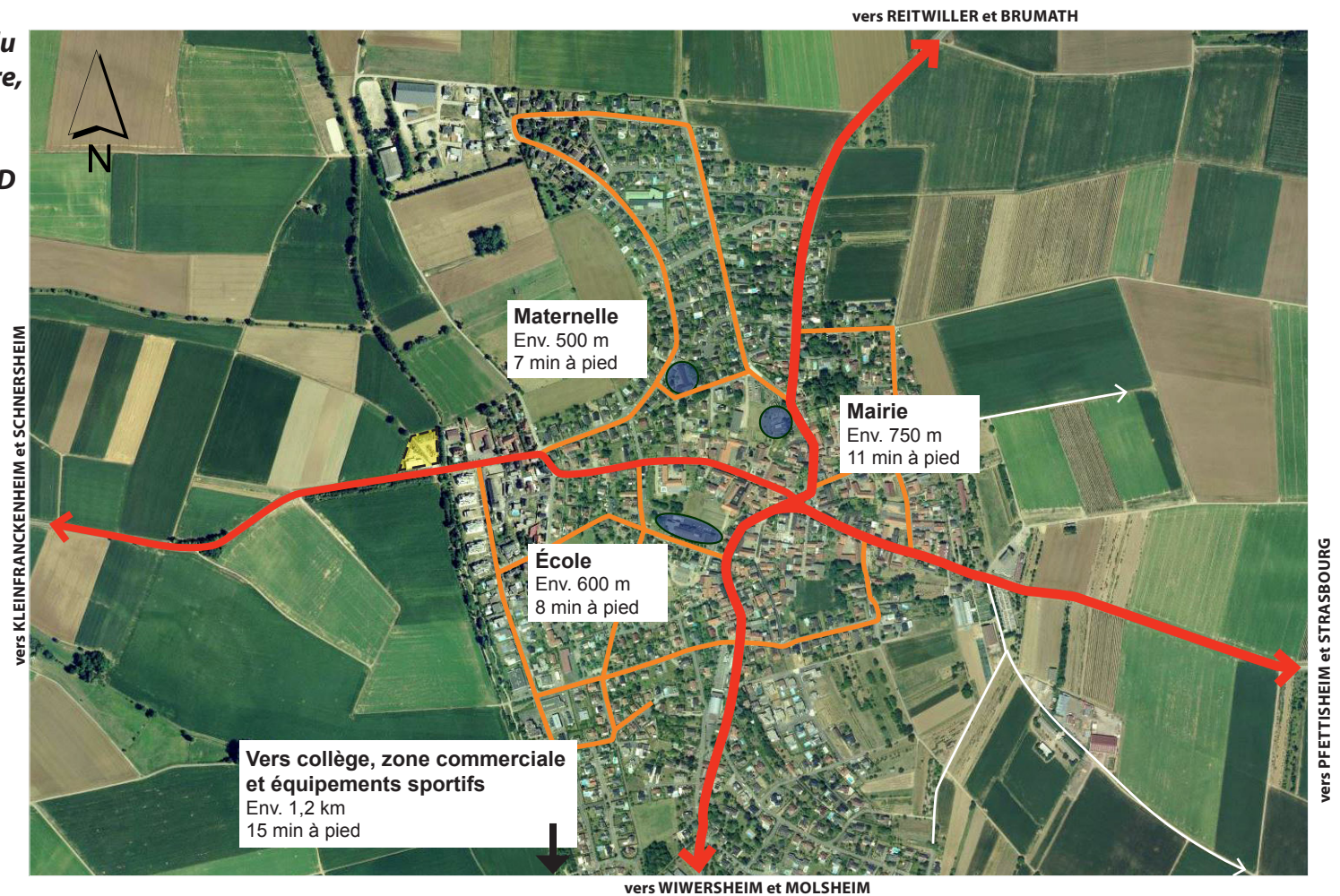
XIX. 1 SECTEUR n°1 : le site "Waeschmatten"

XIX.1 - 1 Orientation d'aménagement

Un site en entrée Ouest du village, qui doit permettre, à terme, la reconversion d'un site d'activités peu valorisant le long de la RD 220.

Site : env 0,5 ha.

Maîtrise foncière : privée



XIX.1 - 2 Programmation

L'aménagement du site devra répondre aux critères suivants :

Organisation et principes de voirie

- **Prévoir un accès unique sur la RD220**, afin que l'ensemble de la circulation engendrée aboutisse sur cet accès.
- **Réaliser des cheminements piétons-cycles pour traverser le site le long du ruisseau d'Avenheim**, à l'Est.
- Prévoir des possibilités de liaisons douces vers le Nord, le long du *ruisseau d'Avenheim*, et permettre des connexions avec les nombreux chemins de promenade alentours (chemins d'exploitation).
- Prévoir, **en limite Nord**, une possibilité d'**accès pour une éventuelle extension ultérieure de la zone** (accès 2). Son emprise sera de 6 mètres au moins.
- Aucune construction ne sera autorisée à moins de **20 mètres** des berges du *ruisseau d'Avenheim*.
- Les constructions devront respecter les prescriptions relatives au risque inondation lié au *ruisseau d'Avenheim* et particulièrement la cote des plus hautes eaux.
- Privilégier des formes urbaines plus denses, moins consommatrices d'espaces, en ciblant une densité d'au moins **25 logements par hectare**¹.

¹ 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.

Voirie

- Les voiries seront aménagées de préférence sur le principe de "voies partagées" afin de favoriser les mobilités douces, piétons et cycles et de réduire la vitesse de circulation automobile.
- Le chemin d'exploitation existant, qui traverse le site, devra être rétabli en lisière Ouest du site.
- Les cheminements doux, dégagés de tous obstacles, auront une largeur minimale de 2,00 mètres.

Stationnement

- Tous les moyens devront être mis en place pour éviter tout débordement du stationnement en-dehors de l'opération, et particulièrement le long de la RD220.
- Les stationnements seront, en règle générale, aménagés :
 - sur parcelle privée, pour répondre aux besoins résidentiels ;
 - en "poches" de stationnement publiques, ou le long des voies ouvertes à la circulation automobile, en quantité suffisante pour prendre en compte le stationnement non résidentiel.

Espace vert

- Des **éléments paysagers** devront être intégrés dans l'aménagement et plus particulièrement **au niveau de la frange urbaine Ouest**, entre l'opération nouvelle et l'espace agricole ouvert.
- Cet espace devra être planté d'une végétation dense permettant de protéger les zones habitées des nuisances issues de l'exploitation

agricole. A cet effet, une bande paysagère d'un **minimum de 3 mètres** sera à réaliser sur parcelle privative.

- La **ripisylve** existante à l'Est, le long du *ruisseau d'Avenheim*, **devra être maintenue et/ou renforcée**.

.....
: Au regard de l'occupation du sol, 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 habitants. :
:

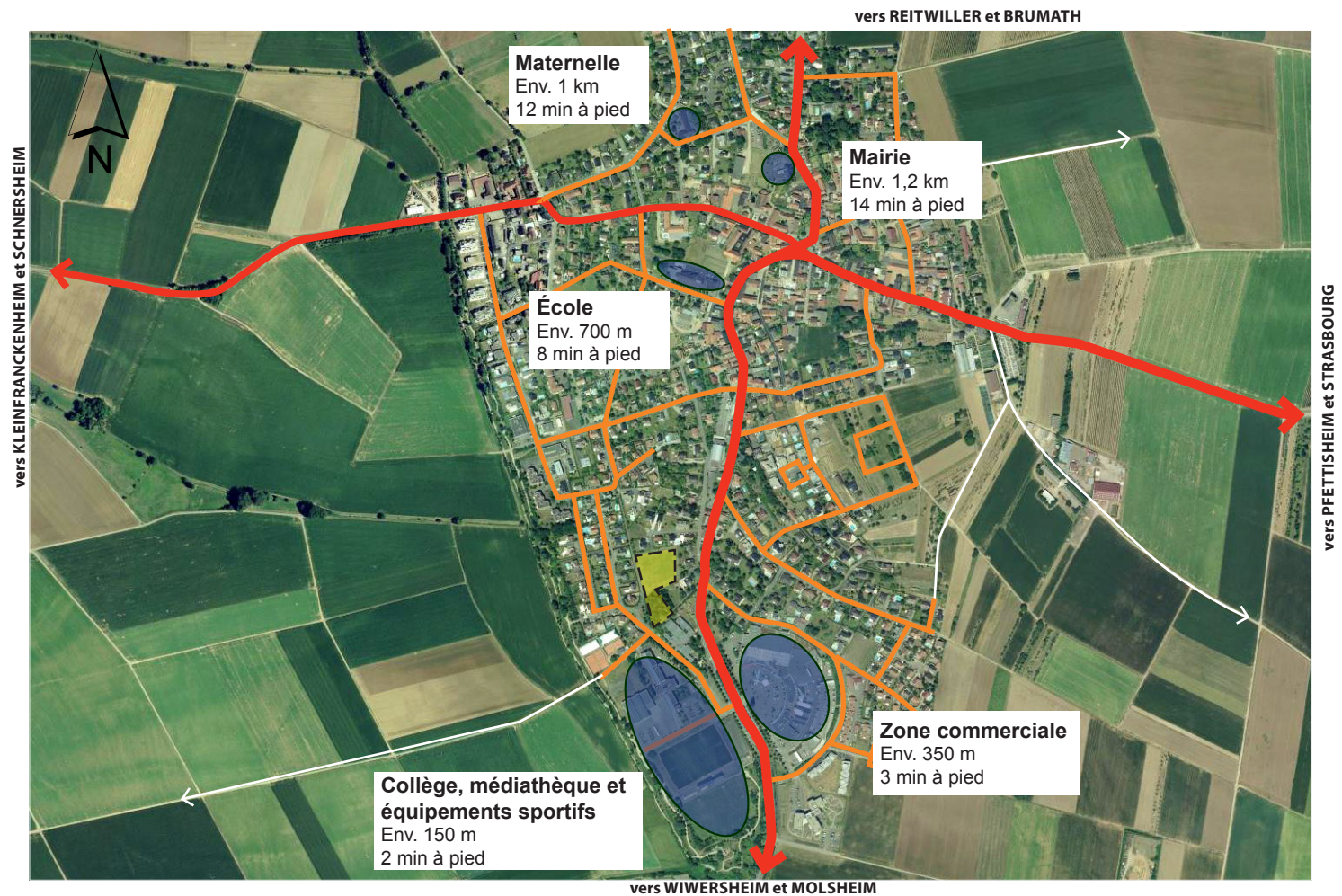
XIX. 2 SECTEUR n°2 : le site "*Flachsland*"

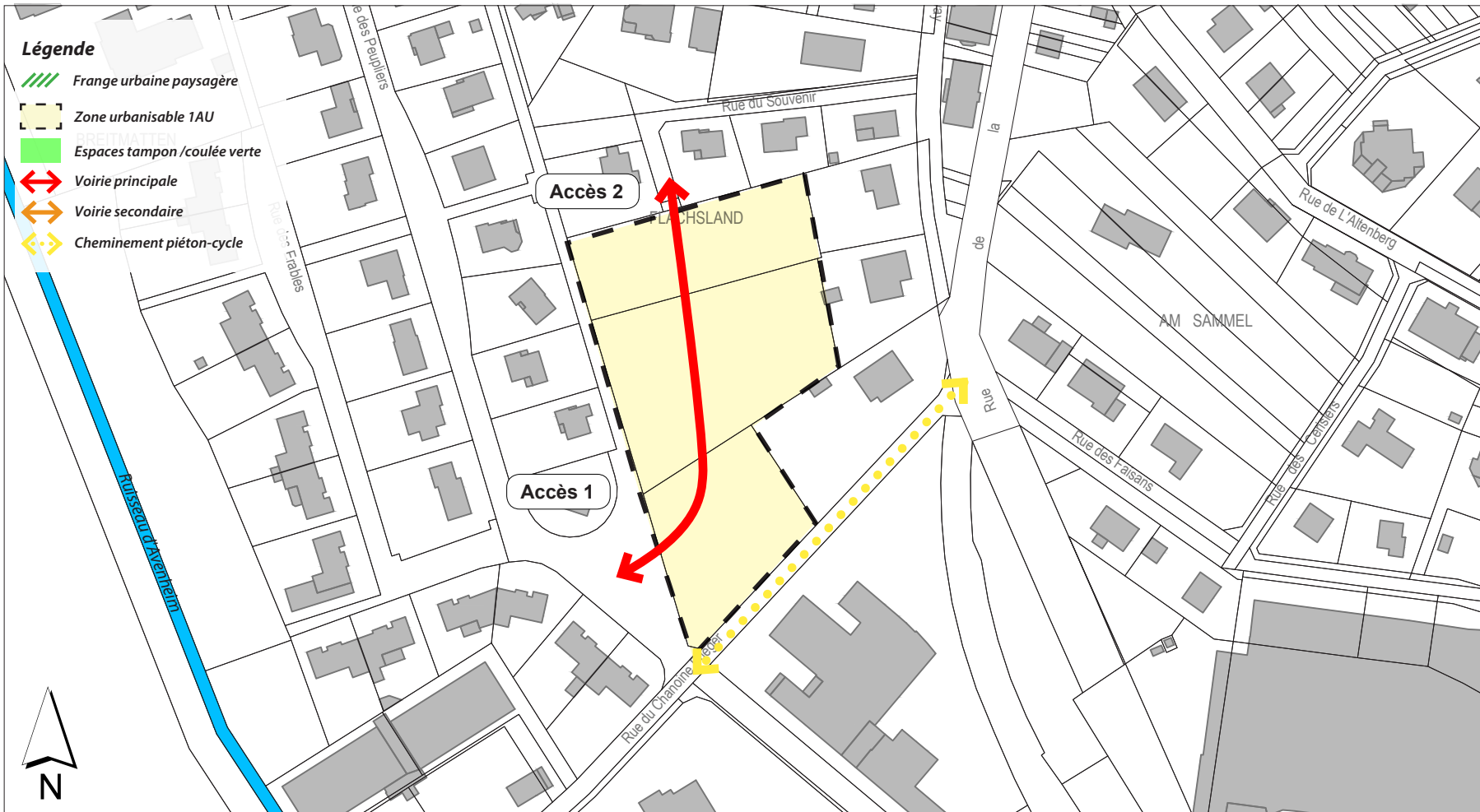
XIX.2 - 1 Orientation d'aménagement

Un site en intramuros, à proximité des équipements éducatifs, culturels et sportifs de la commune, qui doit permettre, une densification du village.

Site : env. 0,8 ha.

Maîtrise foncière : privée





XIX.2 - 2 Programmation

L'aménagement du site devra répondre aux critères suivants :

Organisation et principes de voirie

- L'ensemble de la zone sera à aménager en totalité dans le cadre d'une seule tranche d'urbanisation.
- Prévoir un bouclage entre la rue des Peupliers au Sud (accès 1) et la rue du Souvenir au Nord (accès 2).
- Maintenir le sentier piétons-cycles, en limite Sud.
- Prévoir le réaménagement de l'espace public en limite Sud, au contact de la médiathèque.
- Privilégier des formes urbaines plus denses, moins consommatrices d'espaces, en ciblant une densité d'au moins **25 logements par hectare**¹.

Voirie

- Les voiries seront aménagées de préférence sur le principe de "voies partagées" afin de favoriser les mobilités douces, piétons et cycles et de réduire la vitesse de la circulation automobile.
- Aucun accès privatif automobile ne pourra se faire directement sur le chemin piétons-cycles en limite Sud. Seuls des accès privés piétons seront autorisés.
- Les cheminements doux, dégagés de tous obstacles, auront une largeur minimale de 2,00 mètres.

¹ 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.

Stationnement

- Tous les moyens devront être mis en place pour éviter tout débordement du stationnement en-dehors de l'opération, et particulièrement le long des rues du Souvenir et des Peupliers.
- Les stationnements seront, en règle générale, aménagés :
 - sur parcelle privée, pour répondre aux besoins résidentiels ;
 - en "poches" de stationnement publiques, ou le long des voies ouvertes à la circulation automobile, en quantité suffisante pour prendre en compte le stationnement non résidentiel.

Espace vert

- Des **éléments paysagers** devront être intégrés dans l'aménagement qui préservera, si possible, quelques arbres existants en limite Sud.

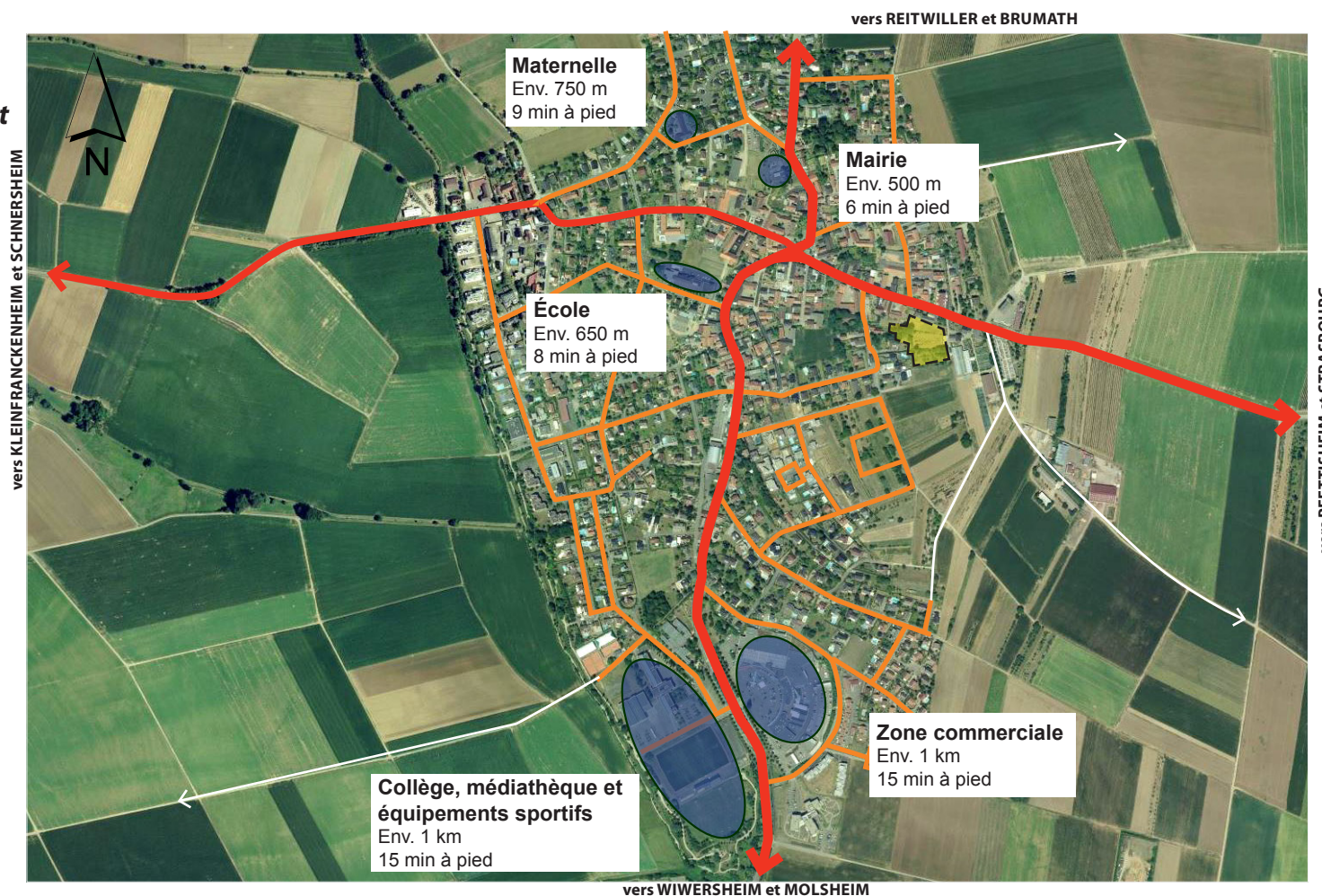
XIX. 3 SECTEUR n°3 : le site "*In Den Egerten*"

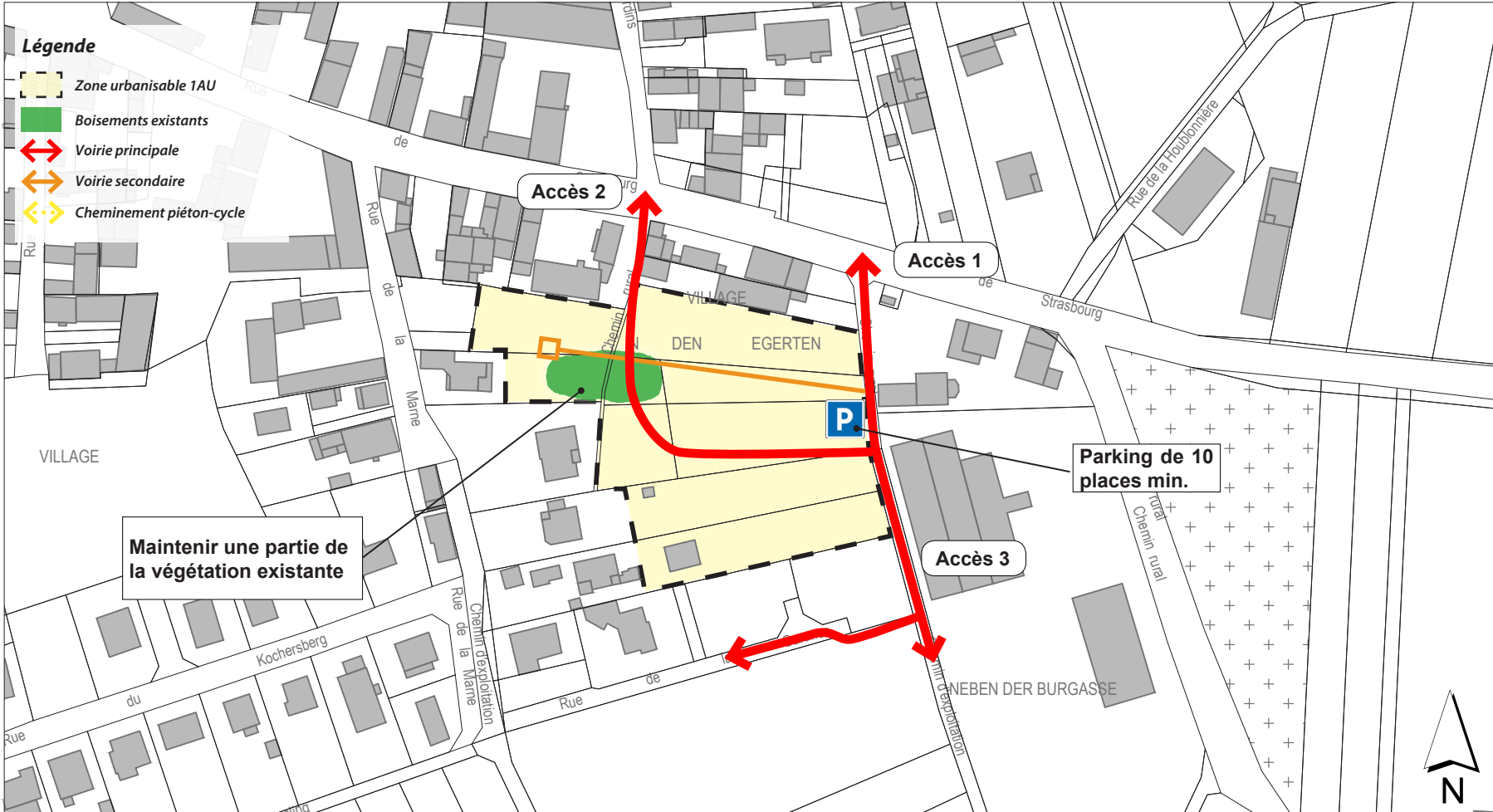
XIX.3 - 1 Orientation d'aménagement

*Un site en intramuros,
qui doit permettre une
densification du village et
d'amorcer la réalisation
d'une contournante Est
de l'agglomération.*

Site : env. 0,8 ha.

Maîtrise foncière : privée





XIX.3 - 2 Programmation

L'aménagement du site devra répondre aux critères suivants :

Organisation et principes de voirie

- A défaut de se réaliser d'un seul tenant, **l'aménagement du secteur se fera en 2 tranches maximum.**
- **Prévoir un bouclage sur la rue de Strasbourg (accès 1 et 2).**
- **Un aménagement de la voie principale en impasse est interdit,** à moins d'être provisoire et lié à un aménagement en plusieurs tranches. Si nécessaire, en cas de découpage de lots de petites tailles, **des voies latérales secondaires en impasse sont possibles.**
- **Aménager une voie de desserte en limite Est du site.**
- Privilégier des formes urbaines plus denses, moins consommatrices d'espaces, en ciblant une densité d'au moins **25 logements par hectare¹.**

Voirie

- Les voiries seront aménagées de préférence sur le principe de "voies partagées" afin de favoriser les mobilités douces, piétons et cycles et de réduire la vitesse de circulation automobile.
- Aucun accès privatif automobile ne pourra se faire directement sur la rue de la Marne à l'Ouest.
- Les cheminements doux, dégagés de tous obstacles, auront une largeur minimale de 2,00 mètres.

¹ 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.

Stationnement

- Tous les moyens devront être mis en place pour éviter tout débordement du stationnement en-dehors de l'opération, et particulièrement le long de la rue de Strasbourg et du chemin rural à l'Est.
- Les stationnements seront, en règle générale, aménagés :
 - sur parcelle privée, pour répondre aux besoins résidentiels ;
 - en "poches" de stationnement publiques, ou le long des voies ouvertes à la circulation automobile, en quantité suffisante pour prendre en compte le stationnement non résidentiel.
- **Une aire de stationnement commune de 10 places au moins** comptée sur l'ensemble de l'opération **est à prévoir en limite Est du site**, directement accessible depuis l'espace public de la rue.

Espace vert

- Des **éléments paysagers** devront être intégrés dans l'aménagement qui préservera, si possible, quelques arbres existants sur le site.
- **Maintenir une partie de la végétation existante** sur le site, au niveau du chemin rural actuel, en l'intégrant dans le projet urbain et la trame verte de l'aménagement.

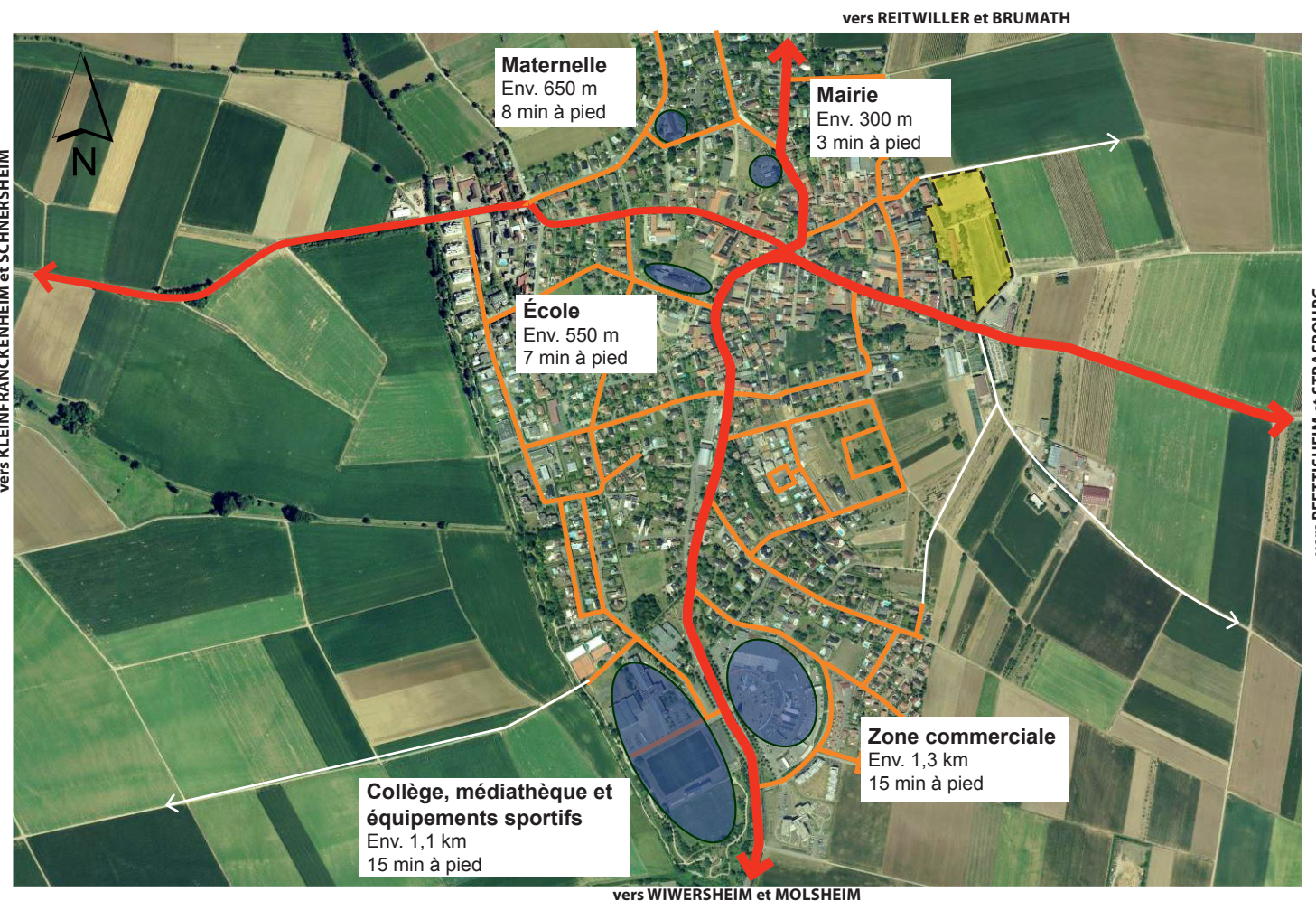
XIX. 4 SECTEUR n°4 : le site "La Houblonnière"

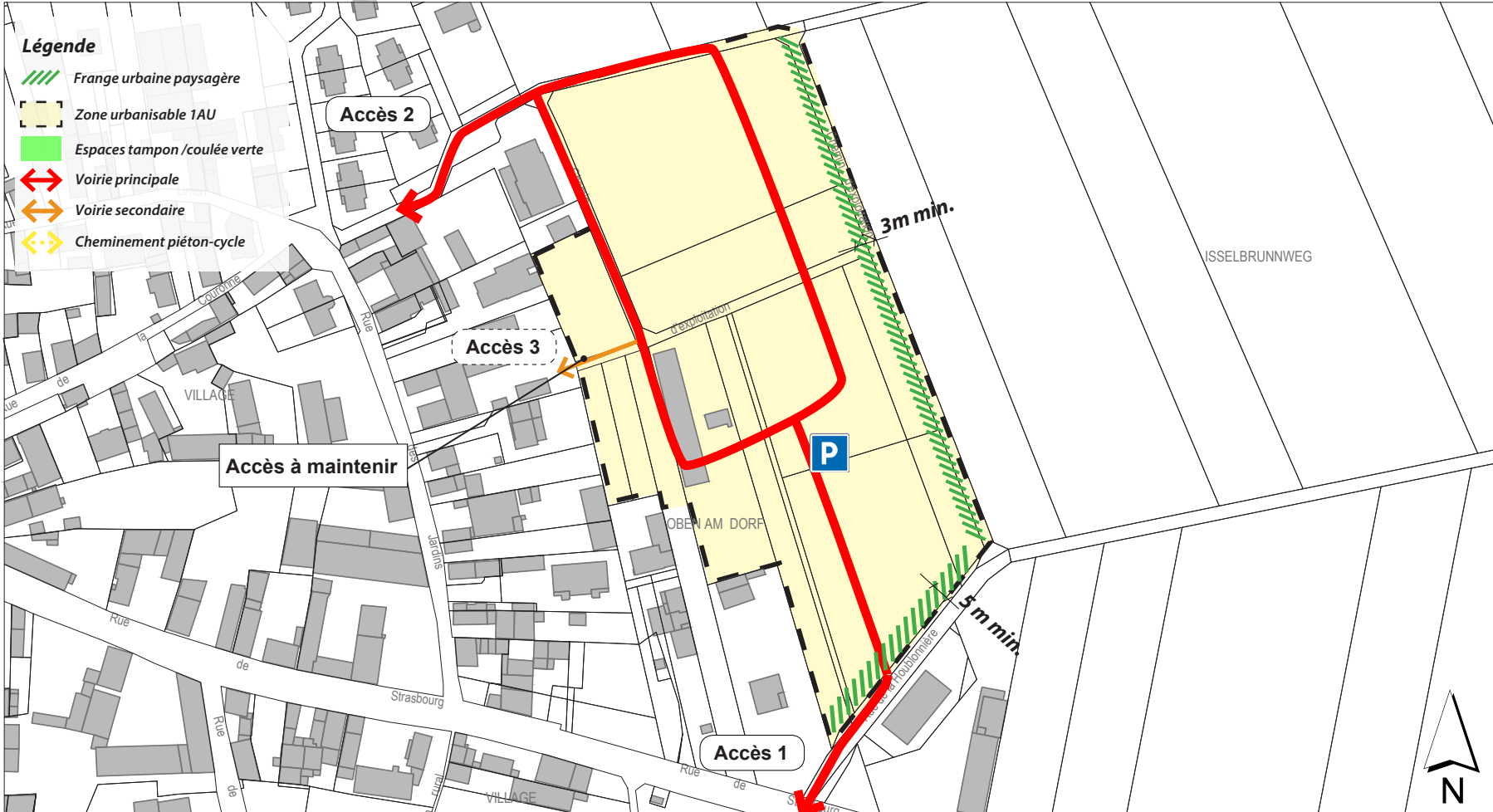
XIX.4 - 1 Orientation d'aménagement

Un site en lisière Est du Village, qui doit permettre d'améliorer le maillage du réseau viaire de la commune et offrir un site à proximité des équipements structurants de l'agglomération.

Site : env. 2,6 ha.

Maîtrise foncière : privée





XIX.4 - 2 Programmation

L'aménagement du site devra répondre aux critères suivants :

Organisation et principes de voirie

- A défaut de se réaliser d'un tenant, **l'aménagement du secteur se fera en 2 tranches maximum.**
- Prévoir une voie permettant **le bouclage entre la rue de Strasbourg (accès 1) et la rue du Tabac (accès 2).**
- **Un aménagement de la voie principale en impasse est interdit,** à moins d'être provisoire et lié à un aménagement en plusieurs tranches. Si nécessaire, en cas de découpage de lots de petites tailles, **des voies latérales secondaires en impasse sont possibles.**
- **Préserver l'accès existant** à la parcelle située sur la rue des Jardins (accès 3).
- Privilégier des formes urbaines plus denses, moins consommatrices d'espaces, en ciblant une densité d'au moins **30 logements par hectare¹.**

Voirie

- Les voiries seront aménagées de préférence sur le principe de "voies partagées" afin de favoriser les mobilités douces, piétons et cycles et de réduire la vitesse de circulation automobile.
- Les cheminements doux, dégagés de tous obstacles, auront une largeur minimale de 2,00 mètres.

¹ 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.

Stationnement

- Tous les moyens devront être mis en place pour éviter tout débordement du stationnement en-dehors de l'opération, et particulièrement le long de la rue de Strasbourg et de la rue du Tabac.
- Les stationnements seront, en règle générale, aménagés :
 - sur parcelle privée, pour répondre aux besoins résidentiels ;
 - en "poches" de stationnement publiques, ou le long des voies ouvertes à la circulation automobile, en quantité suffisante pour prendre en compte le stationnement non résidentiel.

Espace vert

- **Intégrer des éléments paysagers** dans l'aménagement et plus particulièrement au niveau de **la frange urbaine Est**, entre l'opération nouvelle et l'espace agricole ouvert. Cette frange paysagère devra être plantée d'une végétation dense permettant de **protéger les zones habitées des nuisances issues de l'exploitation agricole.** Ainsi, une bande plantée de **3 mètres de large minimum, sur parcelles privatives,** sera réalisée le long de la limite Est.
- En limite Sud, face au bâtiment agricole, et afin d'en atténuer les nuisances, une bande paysagère d'un **minimum de 5 mètres** sera à réaliser le long de la rue de la Houblonnière.

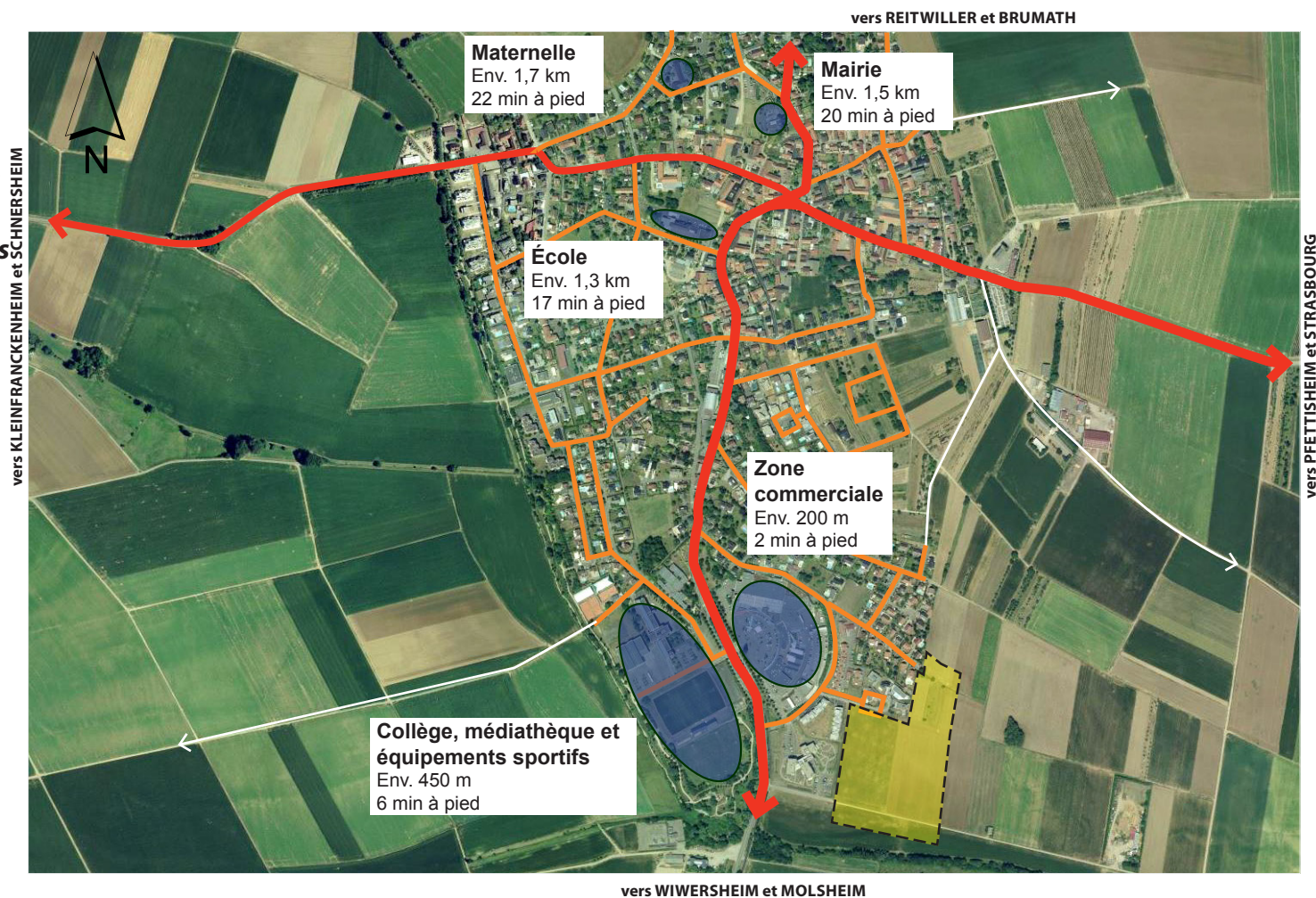
XIX. 5 SECTEUR n°5 : le site "Ritten"

XIX.5 - 1 Orientation d'aménagement

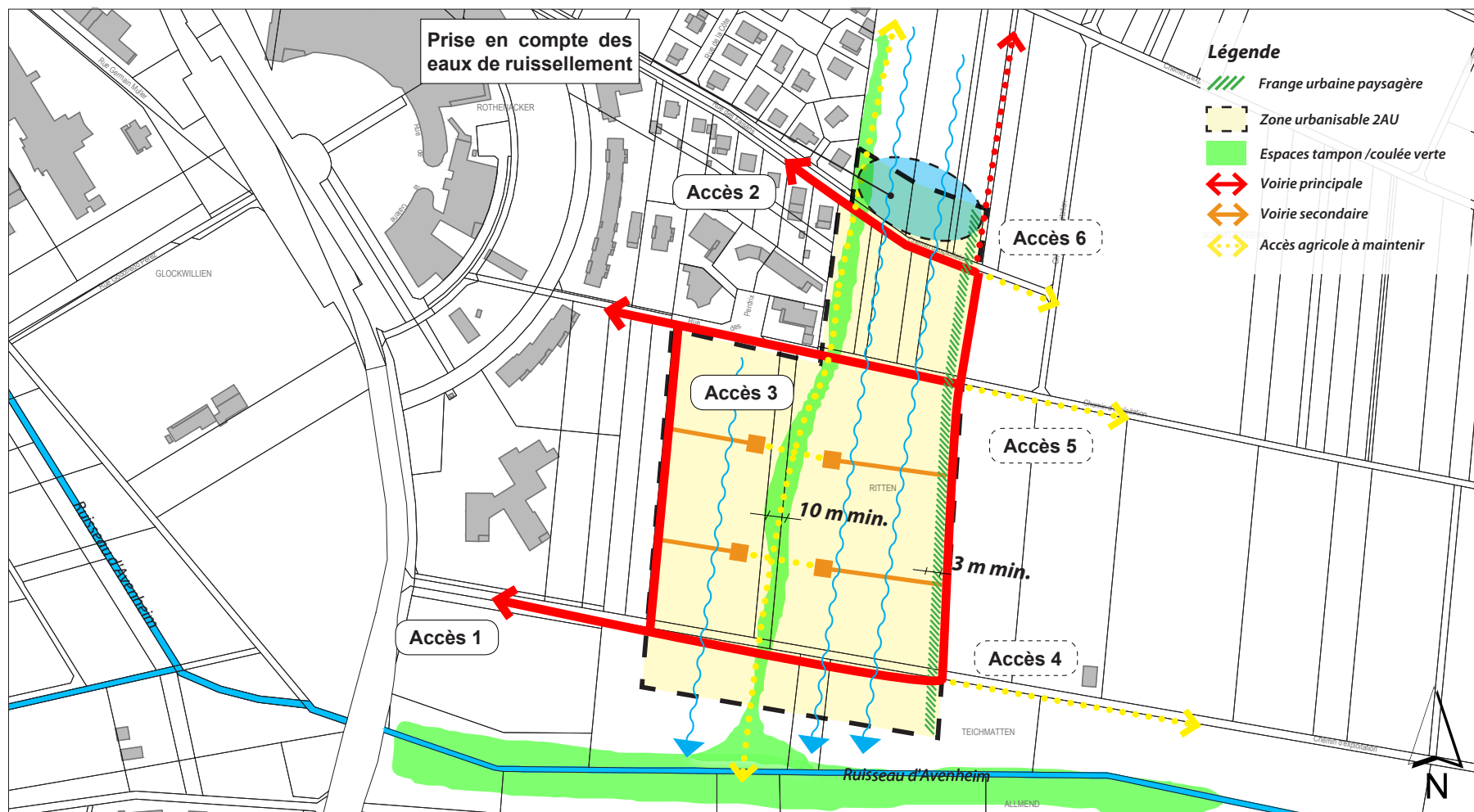
Un site en lisière Sud-Est du Village, qui doit permettre d'améliorer le maillage réseau viaire de la commune et d'offrir un site à proximité des équipements structurants de l'agglomération.

Site : env. 5,5 ha.

Maîtrise foncière : privée



Principes d'aménagement



XIX.5 - 2 Programmation

L'aménagement du site devra répondre aux critères suivants :

Organisation et principes de voirie

- Prévoir une voie permettant le **bouclage entre** :
 - le **chemin d'exploitation au Sud** (accès 1),
 - la **rue des Faisans** (accès 2),
 - la **rue des Perdrix** (accès 3).
- **Un aménagement de la voie principale en impasse est interdit**, à moins d'être provisoire et lié à un aménagement en plusieurs tranches. Si nécessaire, en cas de découpage de lots de petites tailles, **des voies latérales secondaires en impasse sont possibles**.
- **En limite Nord et Est, les chemins d'exploitation existants devront être maintenus (accès 4, 5 et 6)**, tant pour préserver l'accès aux champs des engins agricoles que pour une éventuelle extension ultérieure de l'urbanisation. Les accès à ces chemins auront **une emprise minimum de 6 mètres**.
- Le site est **soumis au risque de coulées d'eaux boueuses**. Aussi, la prise en compte des eaux de ruissellement, doit permettre la mise en oeuvre **de solutions pérennes pour éviter tout risque** lors de l'aménagement du site.
- Privilégier des formes urbaines plus denses, moins consommatrices d'espaces, en ciblant une densité d'au moins **30 logements par hectare**¹.

¹ 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.

Voirie

- Les voiries seront aménagées de préférence sur le principe de "voies partagées" afin de favoriser les mobilités douces, piétons et cycles et de réduire la vitesse de circulation automobile.
- **Un cheminement doux Nord-Sud sera à réaliser**, entre l'opération nouvelle et les constructions existantes à l'Ouest. Cet espace aura une **largeur minimale de 10 mètres**, cheminement doux compris.
- Réserver une possibilité de liaison douce, vers le *ruisseau d'Avenheim* au Sud, pour permettre des connexions avec les nombreux chemins de promenade alentours (chemins d'exploitation).
- Les cheminements doux, dégagés de tous obstacles, auront une largeur minimale de 2,00 mètres.

Stationnement

- Tous les moyens devront être mis en place pour éviter tout débordement du stationnement en-dehors de l'opération, et particulièrement le long de la rue des Faisans et de la rue des Perdrix.
- Les stationnements seront, en règle générale, aménagés :
 - sur parcelle privée, pour répondre aux besoins résidentiels ;
 - en "poches" de stationnement publiques, ou le long des voies ouvertes à la circulation automobile, en quantité suffisante pour prendre en compte le stationnement non résidentiel.

Espace vert

- **Intégrer des éléments paysagers** dans l'aménagement et plus particulièrement au niveau de **la frange urbaine Est**, entre l'opération nouvelle et l'espace agricole ouvert.
- Cette frange paysagère devra être plantée d'une végétation dense permettant de **protéger les zones habitées des nuisances issues de l'exploitation agricole**. Ainsi, une bande plantée de **3 mètres de large minimum** sera réalisée sur parcelles privatives, le long de la limite Est.
- Une **"coulée verte" Nord-Sud sera à réaliser**, entre l'opération nouvelle est les constructions existantes à l'Ouest. Cet espace aura une **emprise minimale de 10 mètres**, cheminement doux compris.



XX Commune de WILLGOTTHEIM

La Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland se fixe un objectif d'environ 5.000 habitants supplémentaires d'ici 2035.

La commune de Willgottheim, doit porter une part du développement démographique du territoire.

L'accueil de ces nouveaux habitants nécessite la création d'**environ 110 logements supplémentaires**, dont plus de la moitié est à réaliser en intra-muros.

La commune de Willgottheim dispose d'une superficie de près de 1,9 hectare, urbanisable à court et moyen terme, répartie en 3 zones 1AU :

- la zone 1AU en limite Est du village, accessible depuis la rue du Kochersberg, au lieu-dit "*Kleinfeld*", d'une superficie de **0,5 hectare** (1),
- la zone 1AU située au Nord de l'école communale, au lieu-dit "*Grassweg*", d'une superficie de **0,9 hectare** (2),
- la zone 1AU située le long de la rue des Prés, au lieu-dit "*Meyermatten*", d'une superficie de **0,5 hectare** (3).

Afin d'atteindre son objectif démographique, la commune de Willgottheim souhaite diversifier son offre de logements et prévoir des densités supérieures à celles pratiquées auparavant en favorisant notamment le logement intermédiaire.



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

- 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 de stockage et d'infiltration et/ou d'un bassin de récupération des eaux.

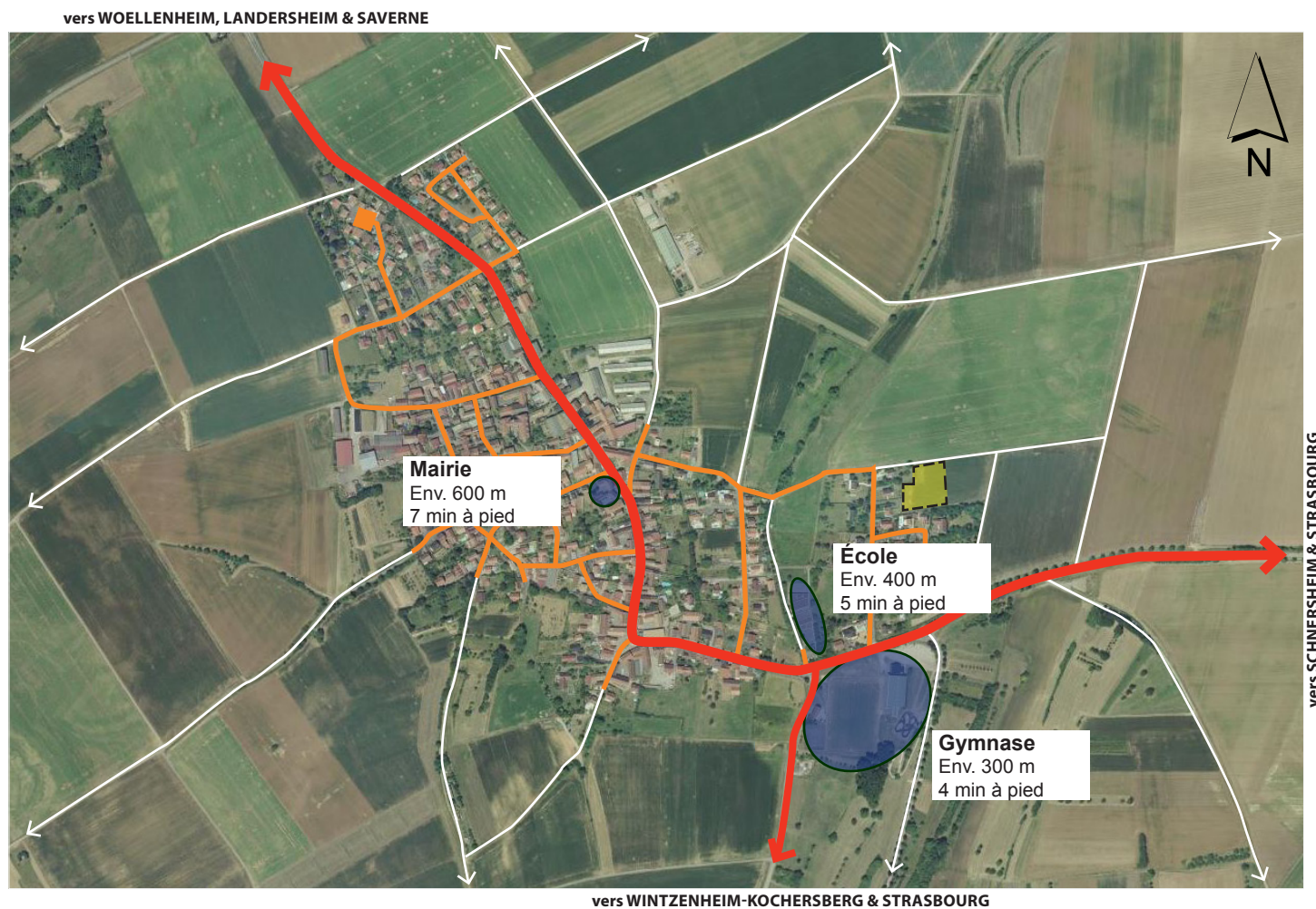
XX. 1 SECTEUR n°1 : le site "Kleinfeld"

XX.1 - 1 Orientation d'aménagement

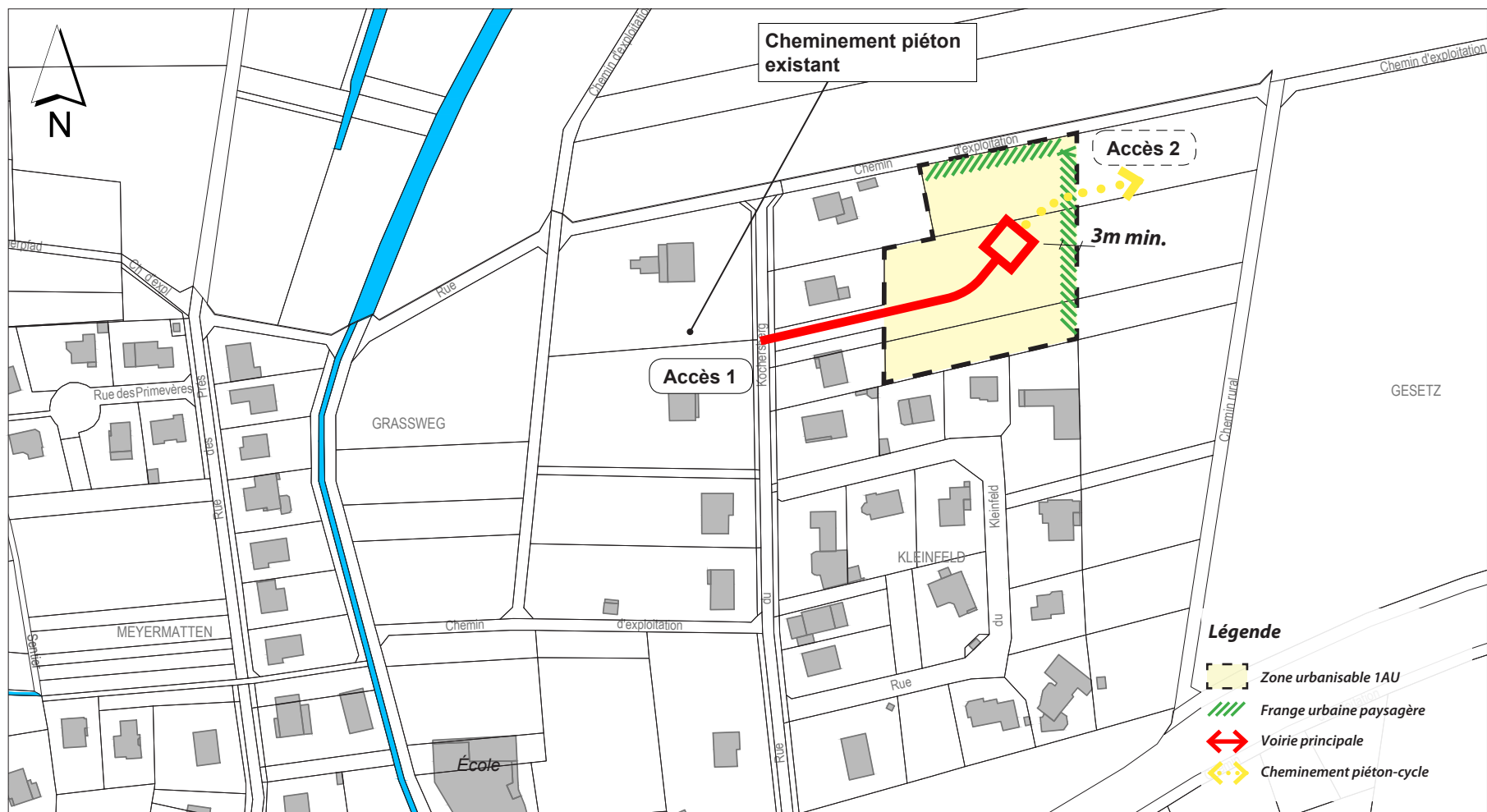
Un site en frange Est du village.

Site : env. 0,5 ha.

Maîtrise foncière : privée



Principes d'aménagement



XX.1 - 2 Programmation

L'aménagement du site devra répondre aux critères suivants :

Organisation et principes de liaisons

- L'accès au site se fera via la rue du Kochersberg à l'Ouest (accès 1).
- Conserver des possibilités de liaisons douces vers l'espace agricole à l'Est (accès 2) pour permettre des connexions avec les nombreux chemins de promenade alentours (chemins d'exploitation).
- On privilégiera des formes urbaines plus denses, moins consommatrices d'espaces, en ciblant une densité d'environ **20 logements par hectare**¹.

Voirie

- Les voiries seront aménagées de préférence sur le principe de "voies partagées" afin de favoriser les mobilités douces, piétons et cycles et de réduire la vitesse de la circulation automobile.
- Prévoir un accès pour une éventuelle extension ultérieure de l'aménagement en limite Est (accès 3). Cette réserve, d'une largeur minimale de 6 mètres sera plantée et paysagée (de manière temporaire) et devra permettre le passage des piétons et cycles.
- Les cheminements doux, dégagés de tout obstacle, auront une largeur minimale de 2,00 mètres.

¹ 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.

Espace vert

- Des **éléments paysagers** devront être intégrés dans l'aménagement et plus particulièrement **au niveau des franges urbaines Nord et Ouest**, entre l'opération nouvelle et l'espace agricole ouvert.
- La lisière entre espace urbanisé et espace agricole devra être plantée d'une végétation dense permettant de protéger les zones habitées des nuisances issues de l'exploitation agricole. A cet effet, une bande paysagère d'un **minimum de 3 mètres** sera à réaliser sur parcelles privatives.

Stationnement

- Tous les moyens devront être mis en place pour éviter tout débordement du stationnement en-dehors de l'opération, et particulièrement le long de la rue du Kochersberg.
- Les stationnements seront, en règle générale, aménagés :
 - sur parcelle privée, pour répondre aux besoins résidentiels ;
 - en "poches" de stationnement sur des aires collectives ou le long des voies ouvertes à la circulation automobile, en quantité suffisante pour prendre en compte le stationnement non résidentiel.

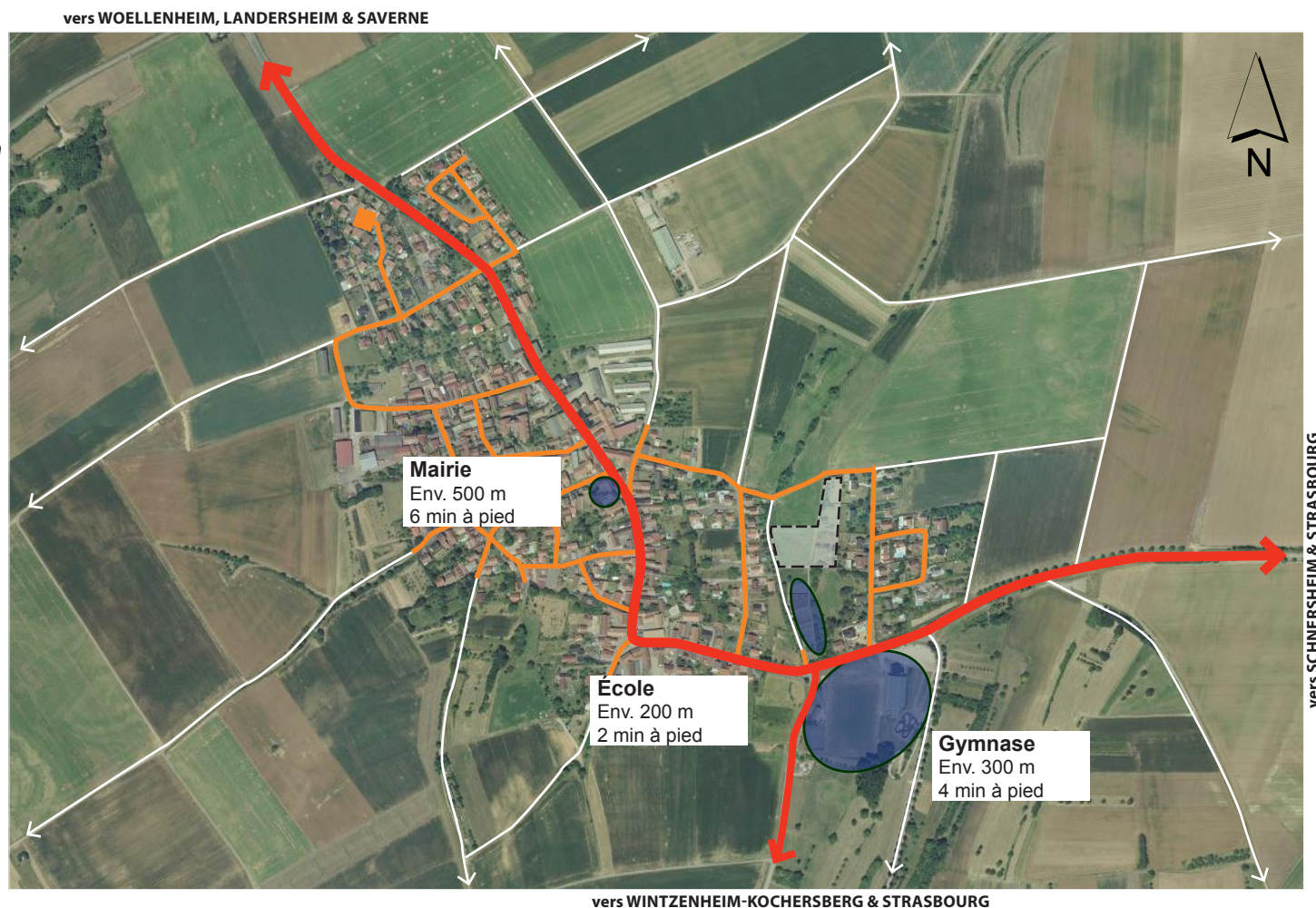
XX. 2 SECTEUR n°2 : le site "Grassweg"

XX.2 - 1 Orientation d'aménagement

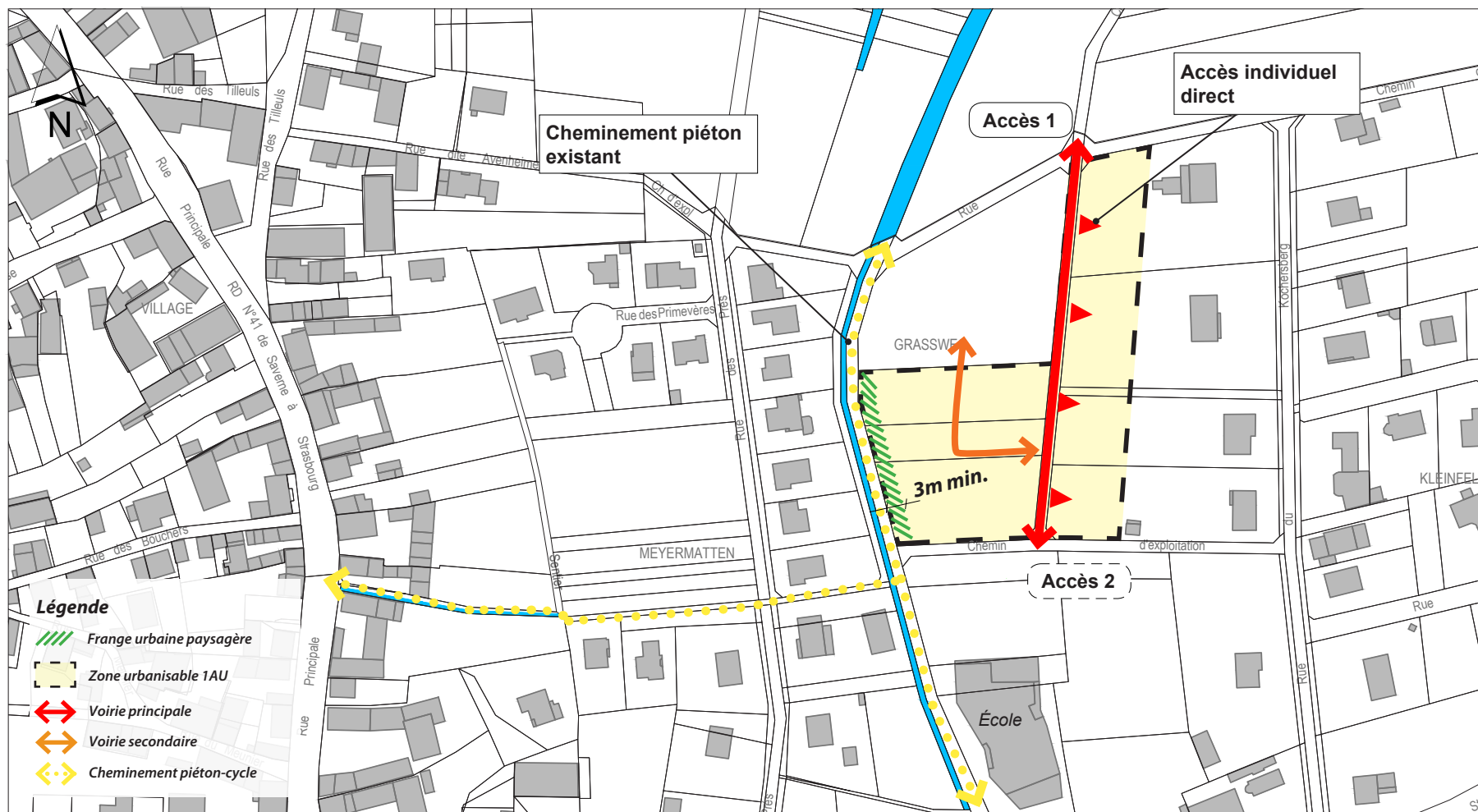
Un site, à l'Est du village permettant de combler une "dent creuse", dans la continuité d'une opération de lotissement en cours au Nord du site.

Site : env. 0,9 ha.

Maîtrise foncière : privée



Principes d'aménagement



XX.2 - 2 Programmation

L'aménagement du site devra répondre aux critères suivants :

Organisation et principes de liaisons

- La voirie principale doit permettre de relier la rue du Rittweg au Nord (accès 1) au chemin des Écoliers au Sud (accès 2).
- Une voie secondaire de bouclage sera à réaliser entre l'opération d'aménagement en cours au Nord Ouest du site et la voirie Nord-Sud nouvelle.
- Les arrières de parcelles, dans la partie Est du site pourront faire l'objet d'un aménagement indépendant du reste du site. Les accès au terrain se feront nécessairement sur la voirie Nord-Sud.
- On privilégiera des formes urbaines plus denses, moins consommatrices d'espaces, en ciblant une densité d'environ **20 logements par hectare**¹.

Voirie

- Les voiries seront aménagées de préférence sur le principe de "voies partagées" afin de favoriser les mobilités douces, piétons et cycles et de réduire la vitesse de la circulation automobile.
- Les cheminements doux, dégagés de tout obstacle, auront une largeur minimale de 2,00 mètres.

¹ 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.

Espace vert, environnement

- On portera une attention particulière au caractère humide du site et des mesures de préservation ou de compensation seront à prendre en compte en cas de destruction d'un milieu humide.
- Des **éléments paysagers** devront être intégrés dans l'aménagement et plus particulièrement **au niveau des franges urbaine Ouest**, entre l'opération nouvelle et le cheminement piéton-cycle en lisière Ouest.
- La lisière Ouest devra être plantée d'une végétation dense d'un **minimum de 3 mètres** d'emprise.

Stationnement

- Tous les moyens devront être mis en place pour éviter tout débordement du stationnement en-dehors de l'opération, et particulièrement le long de la rue du Rittweg ou du chemin des Écoliers.
- Les stationnements seront, en règle générale, aménagés :
 - sur parcelle privée, pour répondre aux besoins résidentiels ;
 - en "poches" de stationnement sur des aires collectives ou le long des voies ouvertes à la circulation automobile, en quantité suffisante pour prendre en compte le stationnement non résidentiel.

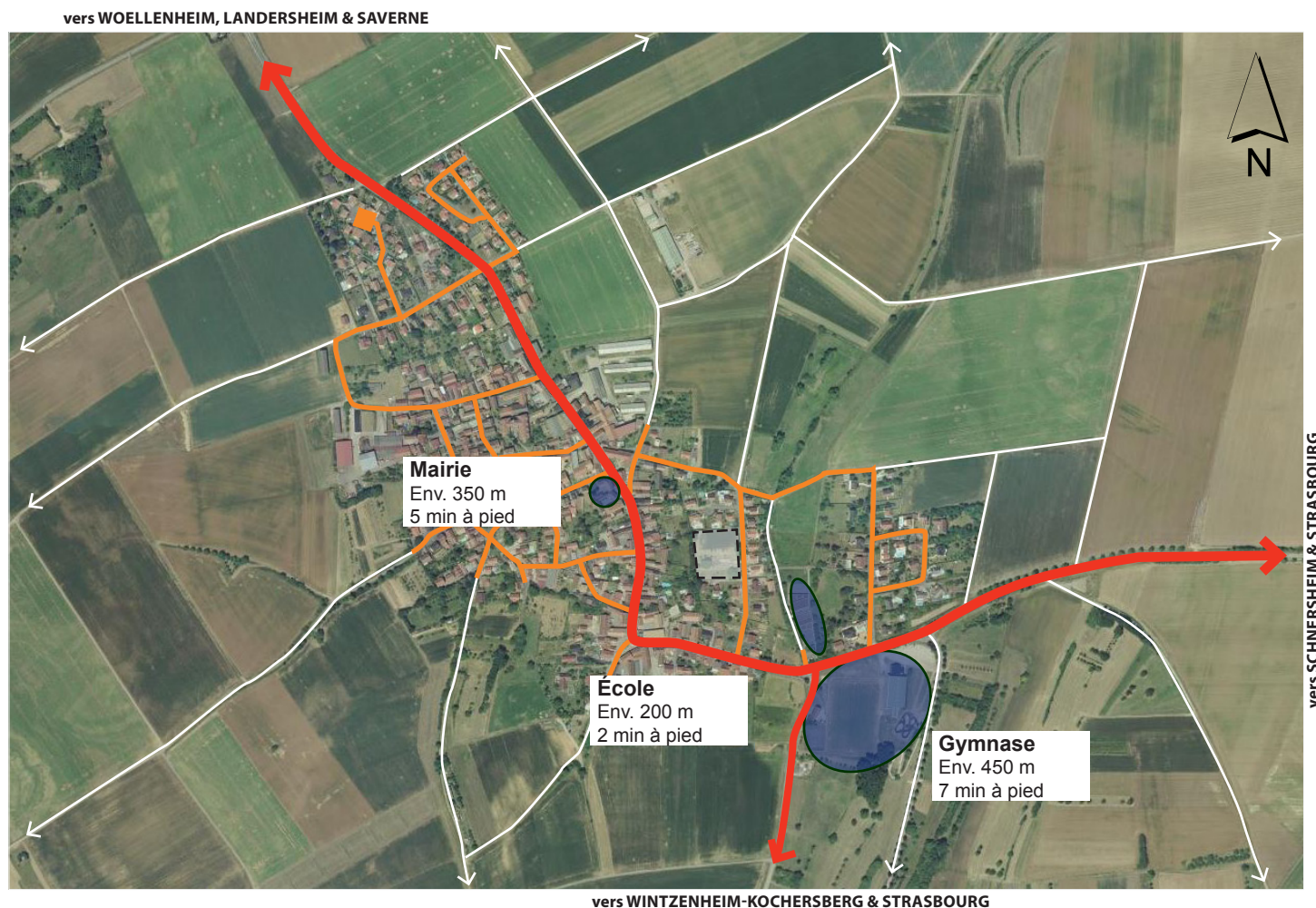
XX. 3 SECTEUR n°3 : le site "Meyermatten"

XX.3 - 1 Orientation d'aménagement

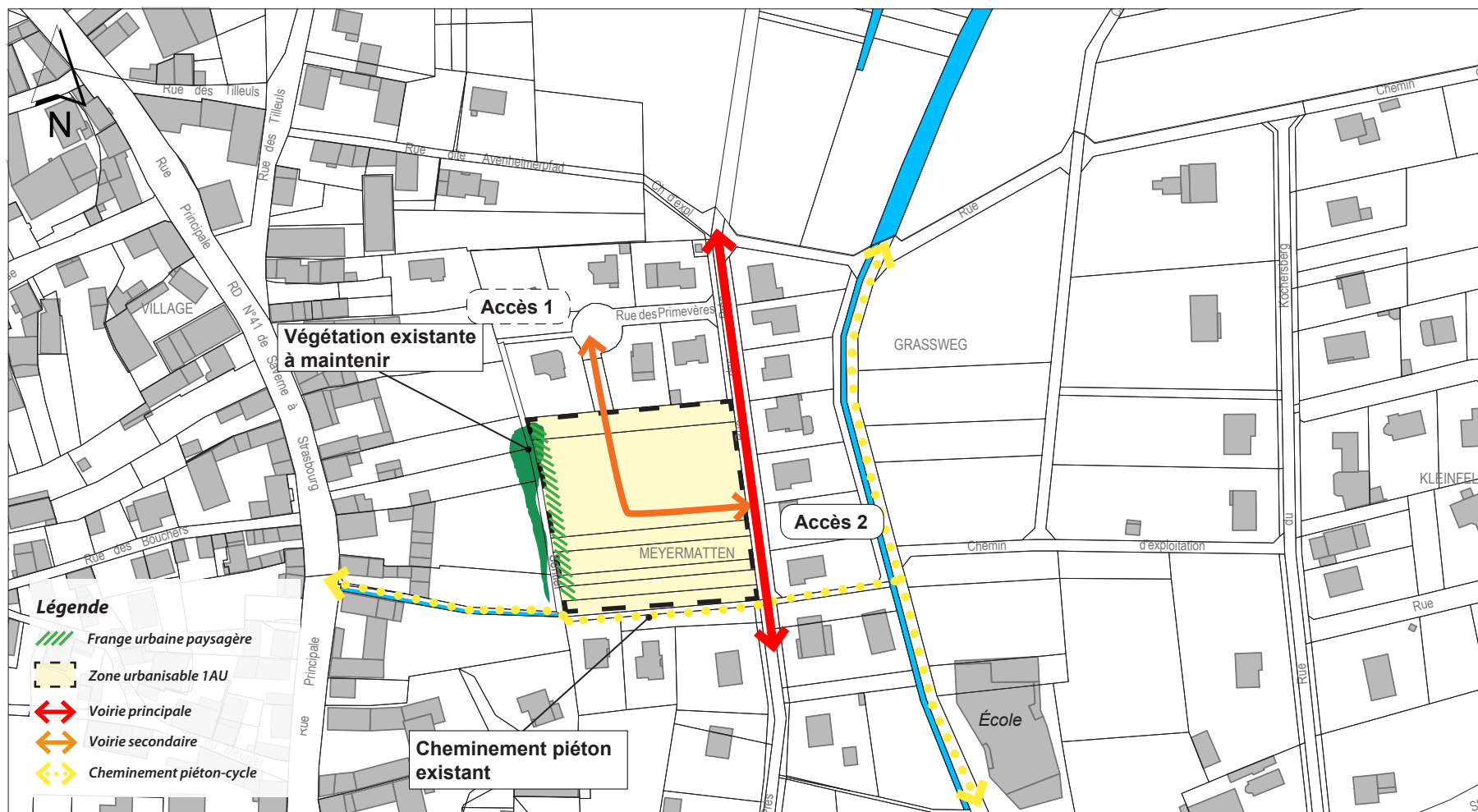
Un site, à l'Est du village permettant de combler une "dent creuse", le long de la rue des Prés, permettant une densification du tissu urbain villageois.

Site : env. 0,5 ha.

Maîtrise foncière : privée



Principes d'aménagement



XX.3 - 2 Programmation

L'aménagement du site devra répondre aux critères suivants :

Organisation et principes de liaisons

- La voirie interne de l'opération doit permettre de relier la rue des Primevères au Nord (accès 1) à la rue des Prés à l'Est (accès 2).
- La voirie nouvelle prendra nécessairement accès sur le branchement prévu à cet effet au niveau de la place de retournement existante, au Nord, sur la rue des Primevères.
- On privilégiera des formes urbaines plus denses, moins consommatrices d'espaces, en ciblant une densité d'environ **25 logements par hectare**¹.

Voirie

- La rue des Prés à l'Est aura une emprise minimale de 8 mètres de largeur.
- Les voiries seront aménagées de préférence sur le principe de "voies partagées" afin de favoriser les mobilités douces, piétons et cycles et de réduire la vitesse de la circulation automobile.
- Les cheminements doux, dégagés de tout obstacle, auront une largeur minimale de 2,00 mètres.

¹ 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.

Espace vert

- Les **éléments paysagers existants en limite Ouest** devront être intégrés dans l'aménagement du site.
- La lisière Ouest devra être plantée d'une végétation dense afin d'assurer une transition paysagère entre le cheminement piéton existant et les parcelles privées.

Stationnement

- Tous les moyens devront être mis en place pour éviter tout débordement du stationnement en-dehors de l'opération, et particulièrement le long de la rue des Prés.
- Les stationnements seront, en règle générale, aménagés :
 - sur parcelle privée, pour répondre aux besoins résidentiels ;
 - en "poches" de stationnement sur des aires collectives ou le long des voies ouvertes à la circulation automobile, en quantité suffisante pour prendre en compte le stationnement non résidentiel.

XXI Commune de WINTZENHEIM-KOCHERSBERG



La Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland se fixe un objectif d'environ 5.000 habitants supplémentaires d'ici 2035.

La commune de Wintzenheim-Kochersberg, doit porter une part du développement démographique du territoire.

L'accueil de ces nouveaux habitants nécessite la création d'**environ 30 logements supplémentaires**, dont environ la moitié est à réaliser en intra-muros.

La commune de Wintzenheim-Kochersberg dispose d'une zone urbanisable à moyen-long terme :

- la zone 2AU au Sud du village, au lieu-dit "*Obere Ley*", d'une superficie de 1,1 hectare (1).

Afin d'atteindre son objectif démographique, la commune de Wintzenheim-Kochersberg souhaite diversifier son offre de logements et prévoir des densités supérieures à celles pratiquées auparavant en favorisant notamment le logement intermédiaire.



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

- 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 de stockage et d'infiltration et/ou d'un bassin de récupération des eaux.

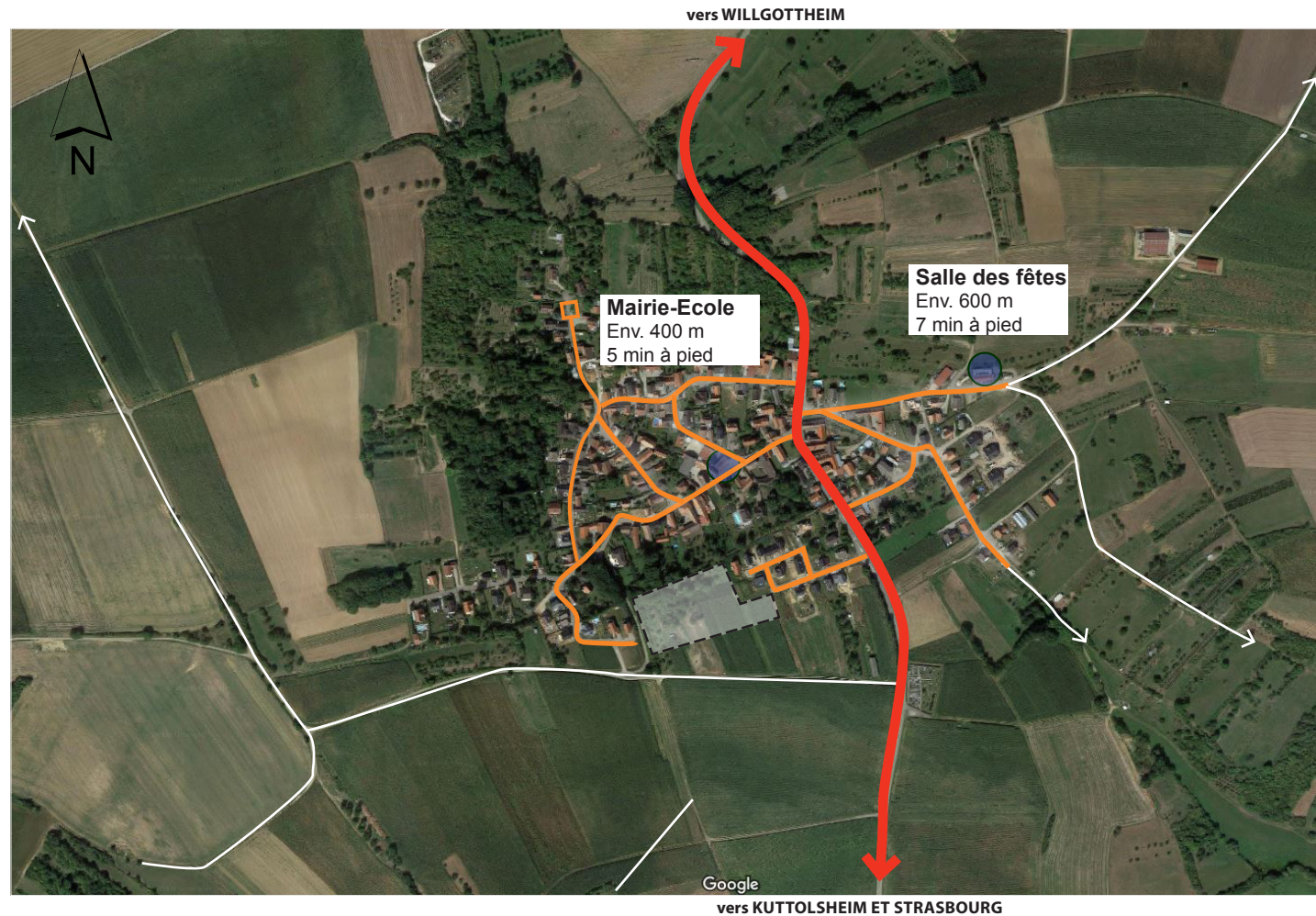
XXI. 1 SECTEUR n°1 : le site "Obere Ley"

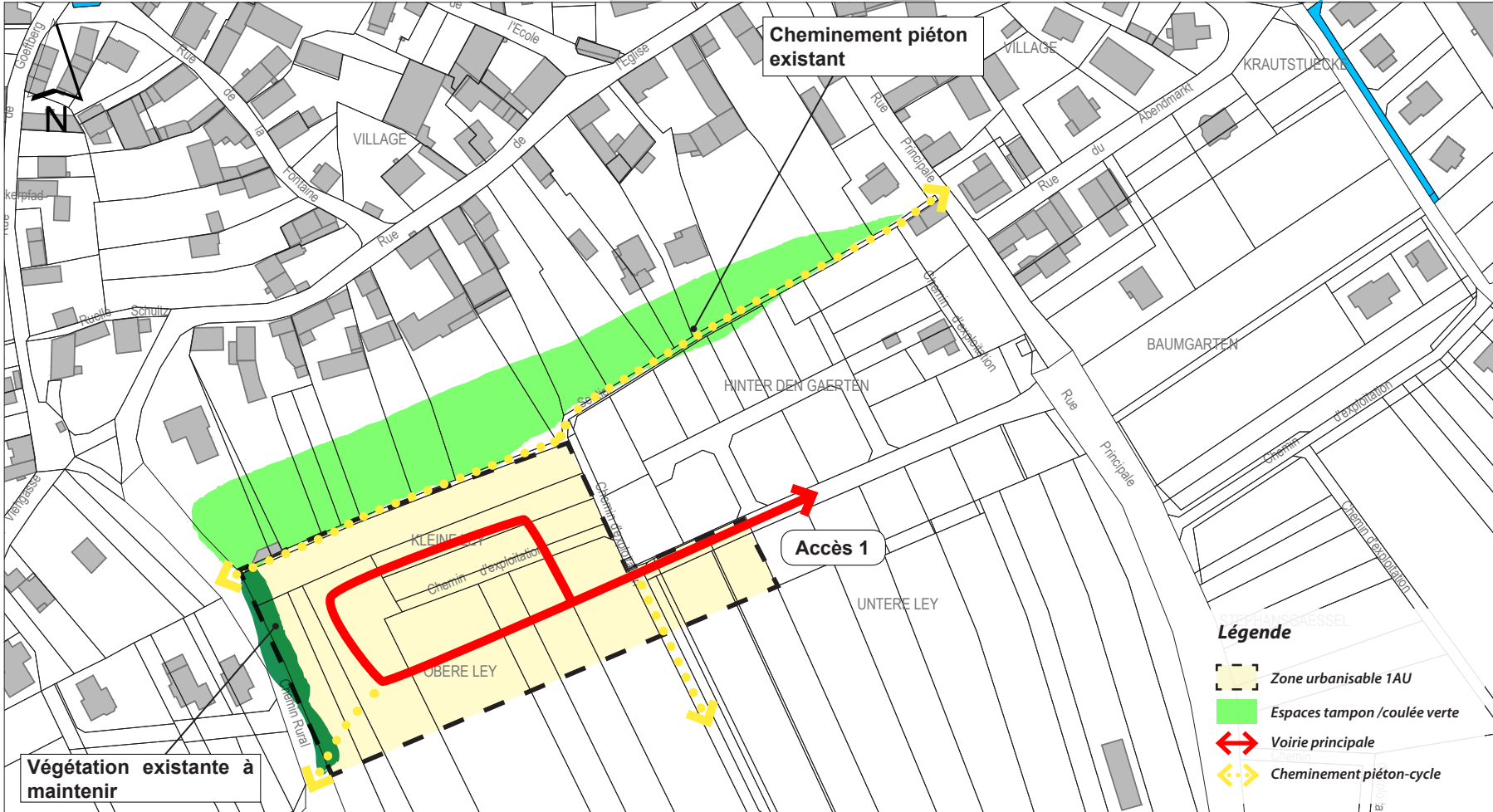
XXI.1 - 1 Orientation d'aménagement

Un site en frange Sud du village sur un coteau, tourné vers le village et dans la continuité d'une urbanisation déjà engagée.

Site : env. 1,1 ha.

Maîtrise foncière : privée





XXI.1 - 2 Programmation

L'aménagement du site devra répondre aux critères suivants :

Organisation et principes de liaisons

- Assurer un bouclage de voirie depuis la rue existante à l'Est (accès).
- Conserver des possibilités de liaisons douces vers l'espace agricole au Sud et vers le chemin rural à l'Ouest pour permettre des connexions avec les nombreux chemins de promenade alentours (chemins d'exploitations).
- On privilégiera des formes urbaines plus denses, moins consommatrices d'espaces, en ciblant une densité d'environ **20 logements par hectare**¹.

Voirie

- Les voiries seront aménagées de préférence sur le principe de "voies partagées" afin de favoriser les mobilités douces, piétons et cycles et de réduire la vitesse de la circulation automobile.
- Les cheminements doux, dégagés de tout obstacle, auront une largeur minimale de 2,00 mètres.

Espaces verts

- Intégrer des éléments paysagers dans l'aménagement et plus particulièrement au niveau de la frange urbaine Ouest
- Préserver, dans la mesure du possible, tout ou partie de la végétation existante, sur le talus, en limite Ouest.

¹ 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.

Stationnement

- Les stationnements seront, en règle générale, aménagés :
 - sur parcelle privée, pour répondre aux besoins résidentiels ;
 - en "poches" de stationnement sur des aires collectives ou le long des voies ouvertes à la circulation automobile, en quantité suffisante pour prendre en compte le stationnement non résidentiel.



XXII Commune de WIWERSHEIM



La Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland se fixe un objectif d'environ 5.000 habitants supplémentaires d'ici 2035.

La commune de Wiwersheim, doit porter une part du développement démographique du territoire. L'accueil de ces nouveaux habitants nécessite la création d'environ 120 logements supplémentaires, dont la moitié est à réaliser en intra-muros.

Pour atteindre son objectif démographique, la commune Wiwersheim dispose d'une **superficie de 2,2 hectares urbanisable** à court et moyen terme :

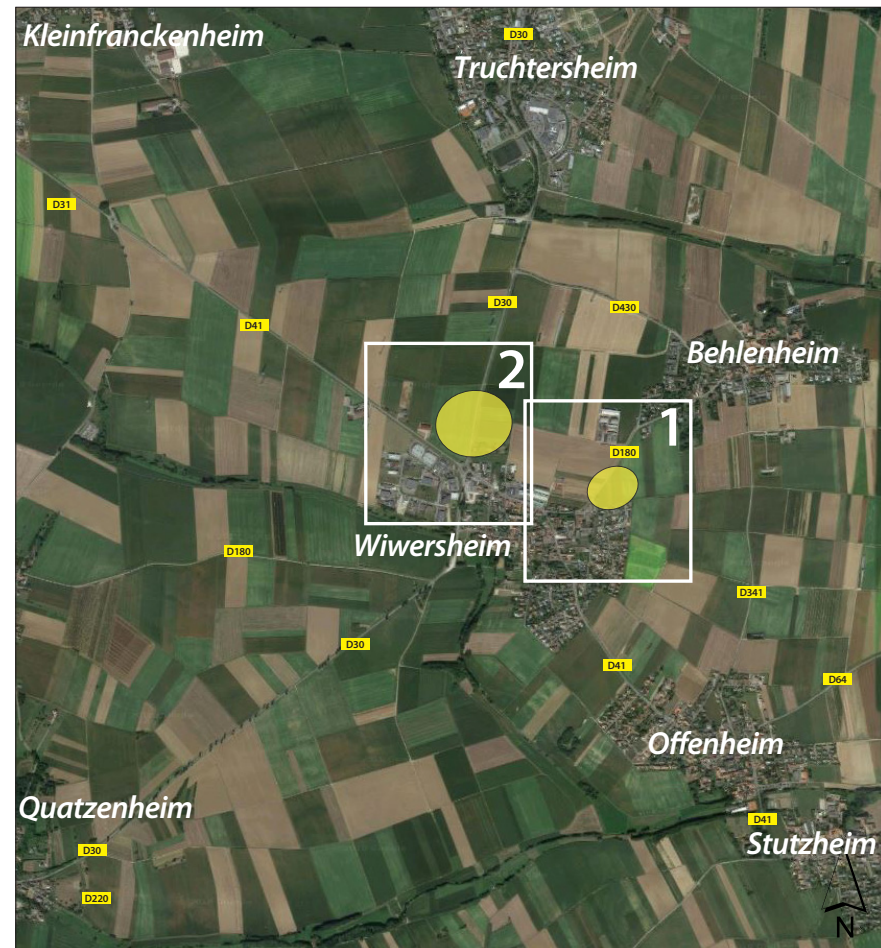
- la zone 1AU située en entrée Nord du village, vers Behlenheim au lieu-dit "*Wiwersheimer Weg*", d'une superficie de 2,2 hectares (1).

De plus, la Communauté de communes y prévoit une des zones d'activités les plus importantes du territoire, dont l'objectif est de proposer des emplois et de renforcer le tissu économique. A ce titre, le site d'activités à urbaniser fait également l'objet d'une OAP :

- la "**ZA du Kochersberg**" 1AUXa au Nord-Ouest du village, situé au croisement des RD30 et RD41, ayant une superficie d'environ **9,2 hectares** (2).

L'urbanisation future de ces secteurs devra consolider les entrées de village à travers des aménagements de qualité.

Afin d'atteindre son objectif démographique, la commune de Wiwersheim souhaite encore densifier le village et poursuivre la diversification de son offre de logements en prévoyant des densités supérieures à celles pratiquées et notamment en favorisant le logement intermédiaire et collectif.



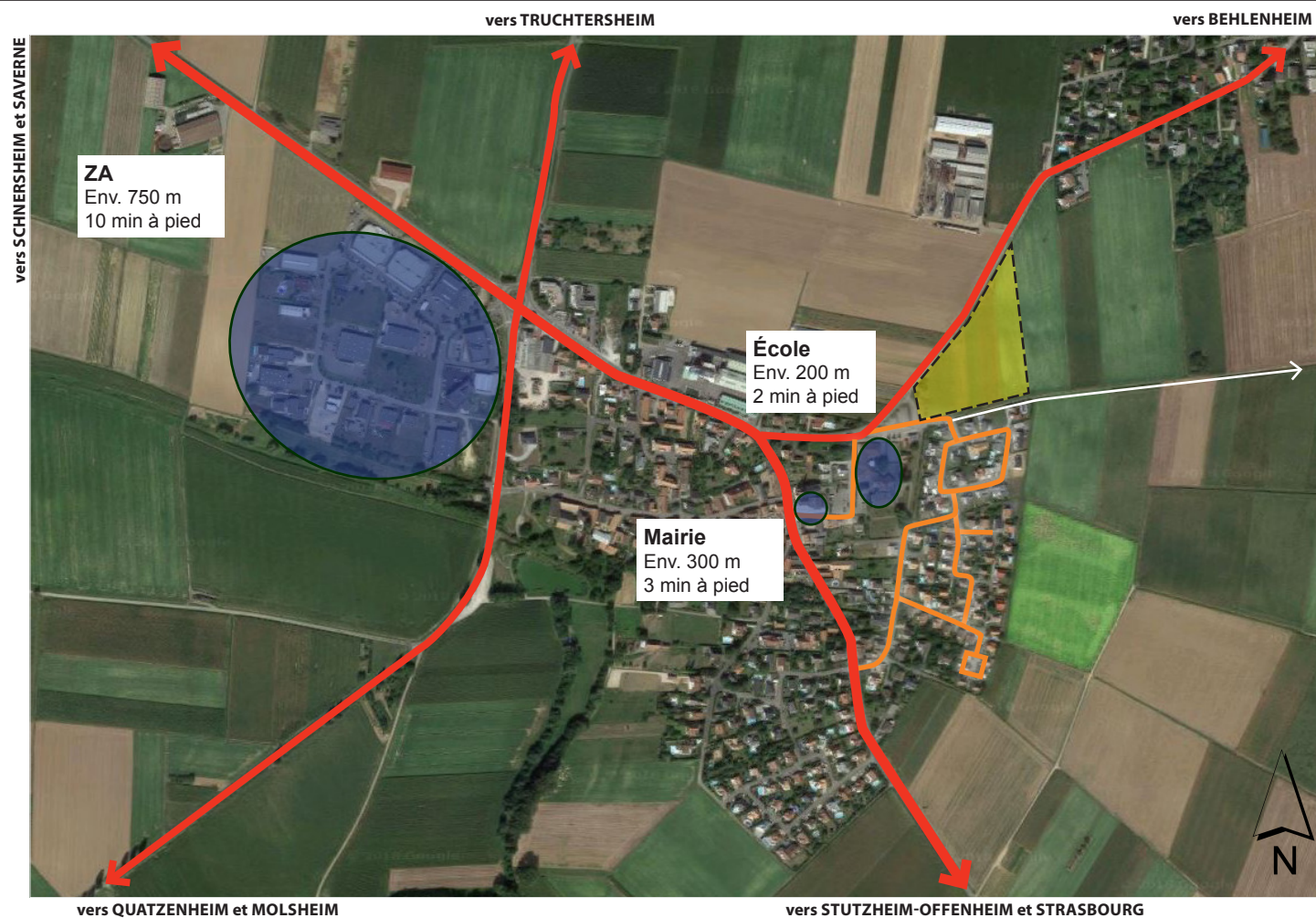
XXII. 1 SECTEUR n°1 : le site "*Wiwersheimer Weg*"

XXII.1 - 1 Orientation d'aménagement

*Un site en extension, en
entrée Nord du village.*

Site : env. 2,2 ha.

*Maîtrise foncière :
privée*



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

- 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 de stockage et d'infiltration et/ou d'un bassin de récupération des eaux.

L'aménagement du site devra répondre aux critères suivants :

Organisation de la zone et principes de liaison

- **Utiliser les accès existants depuis la route de Behlenheim (RD180).**
- Les voiries seront aménagées de préférence sur le principe de "voies partagées" afin de favoriser les mobilités douces, piétons et cycles et de réduire la vitesse de la circulation automobile.
- Les constructions les plus hautes seront localisées dans la partie Nord de l'opération. En frange du tissu pavillonnaire au Sud, seules seront autorisés les habitations de type individuels et/ou "intermédiaires".
- **Une part minimale de 25 % de logements intermédiaires** est à respecter à l'échelle de l'ensemble du site.
- On privilégiera des formes urbaines plus denses, moins consommatrices d'espace, en ciblant une densité d'environ **30 logements par hectare**¹.

Espaces verts

- Si possible, des **éléments de végétation existants pourront idéalement être intégrés à la composition urbaine d'ensemble.**
- Un **espace vert collectif**, comprenant des aires de jeux, sera à réaliser sur la "pointe Nord" de l'opération, entre les 2 villages afin de préserver la "coupure verte" existante.

¹ 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.

- Des éléments paysagers devront être intégrés dans l'aménagement et plus particulièrement au niveau de la frange urbaine Est, entre l'opération nouvelle et l'espace agricole ouvert. Cette frange paysagère sera constituée d'une végétation dense permettant de protéger les zones habitées des nuisances issues de l'exploitation agricole.

Stationnement

- Prévoir un nombre suffisant de places de stationnement sur les espaces communs (voirie, placettes...) pour **éviter tout débordement du stationnement dans les rues du village.**
- Les stationnements seront, en règle générale, aménagés :
 - sur parcelles privée, pour répondre aux besoins résidentiels ;
 - en "poches" de stationnement sur des aires collectives, le long des voies ouvertes à la circulation automobile, en quantité suffisante pour prendre en compte le stationnement non résidentiel. Le nombre minimum de places à prévoir dans ces "poches" de stationnement communes ou sur la voirie est de **8 places au moins** comptées sur l'ensemble de l'opération.
- Une **aire de stationnement** collective, librement accessible, **comptant un minimum de 40 places**, sera à réaliser dans la partie Nord de la zone.

XXII.1 - 3 Échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone

Afin de maîtriser sa progression démographique dans le temps, et au regard du fort potentiel intramuros du site, **l'urbanisation du secteur devra répondre aux exigences suivantes :**

- être réalisé en un minimum de 3 tranches d'aménagement,
- que chaque tranche n'empêche pas la réalisation de la tranche suivante, et notamment le bouclage Est-Ouest.

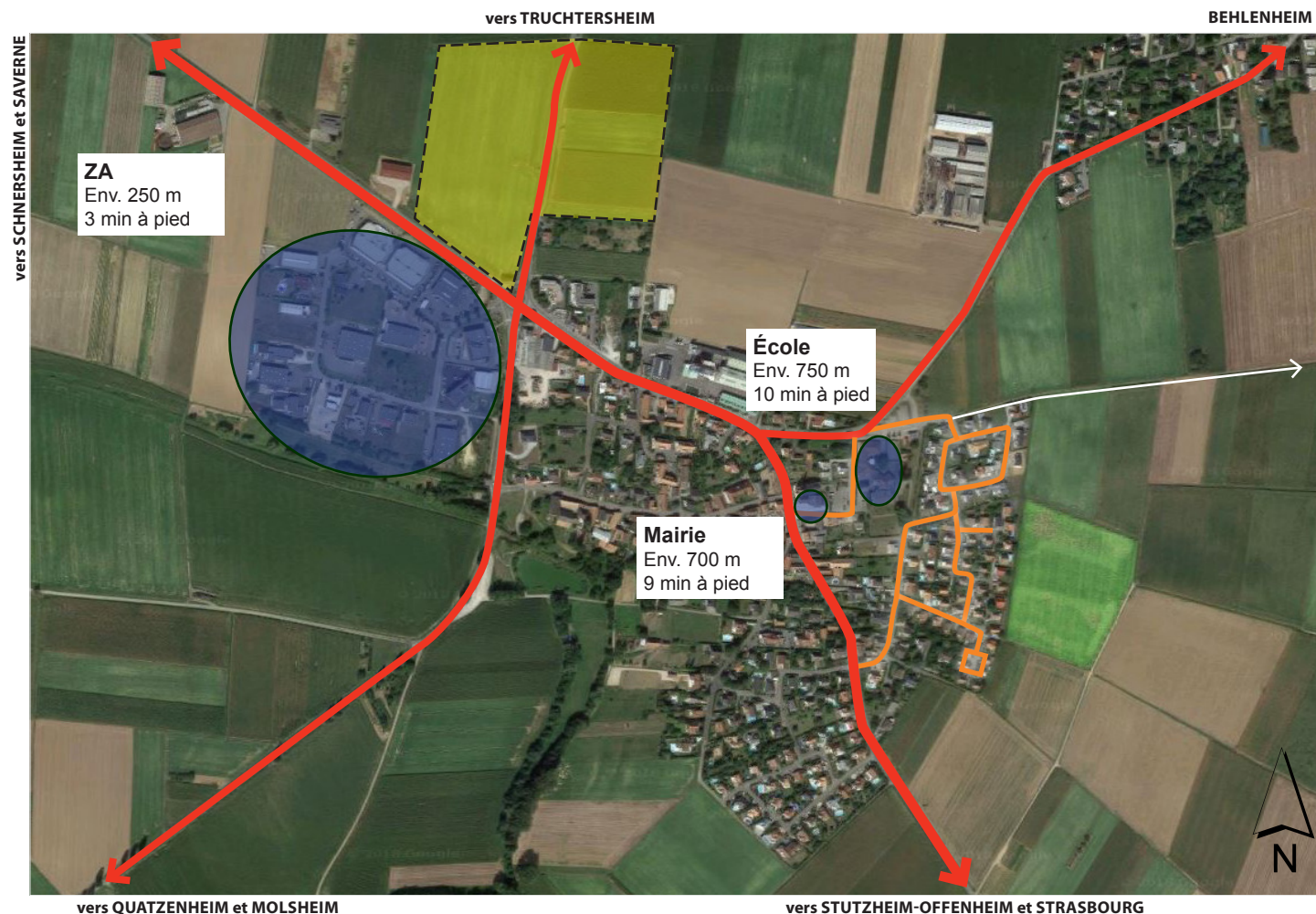
XXII. 2 SECTEUR n°2 : le site "ZA du Kochersberg"

XXII.2 - 1 Orientation d'aménagement

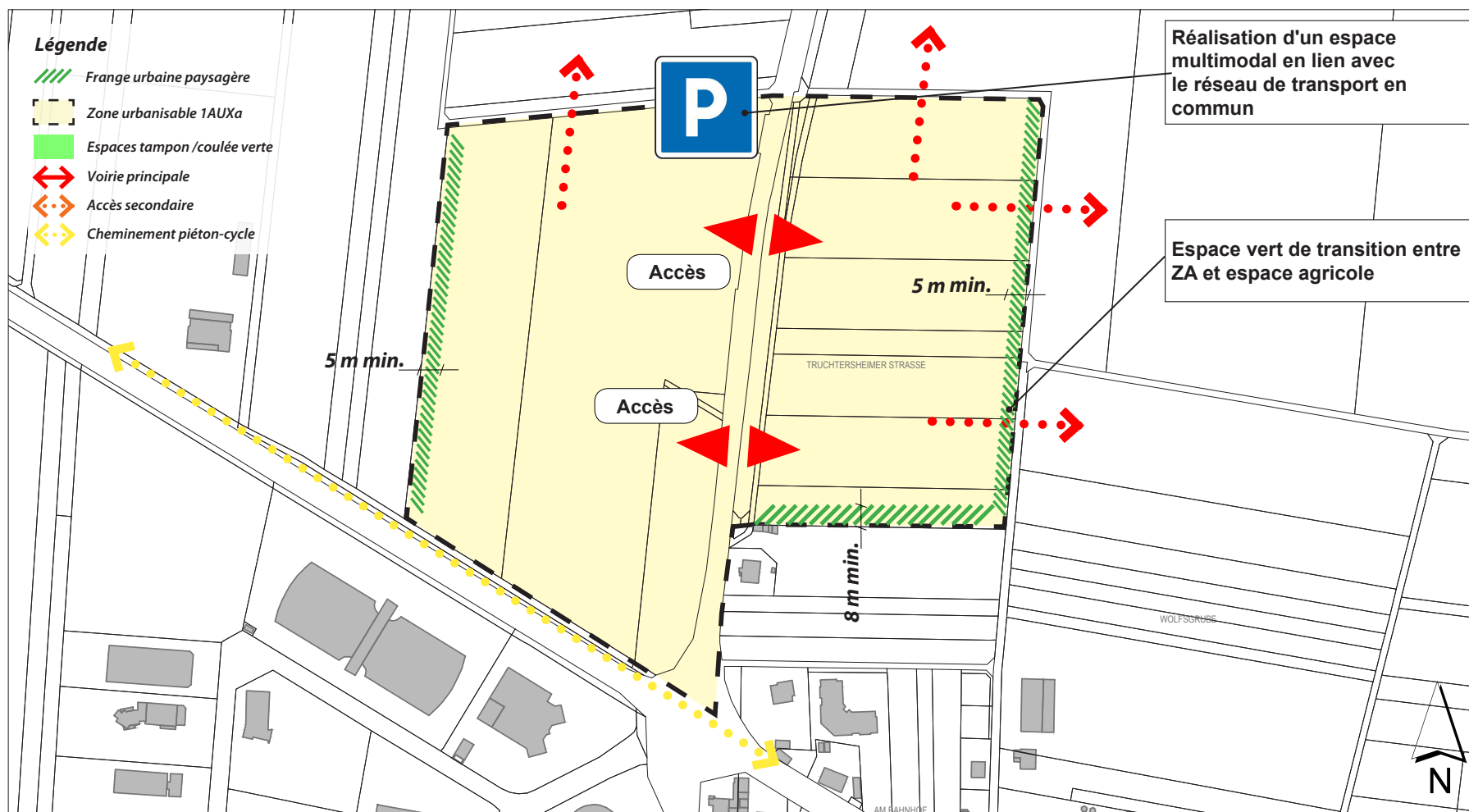
Un site permettant de renforcer le tissu économique du territoire et d'aménager l'entrée de village par un traitement qualitatif des franges urbaines.

Site : env. 9,2 ha.

Maîtrise foncière : privée



Principes d'aménagement



XXII.2 - 2 Programmation

L'aménagement du site devra répondre aux critères suivants :

Organisation et principe de voirie

- **Aucun accès direct à la ZA ne sera autorisé à partir de la RD41 au Sud**
- **Des aménagements des voies principales en impasse sont autorisés.**
- **En limites Est et Nord, réserver la possibilité d'un accès à d'éventuelles extensions ultérieures de la zone.** Ces accès seront plantés et paysagés (de manière temporaire) et d'une largeur minimale de **8 mètres**.
- **En limite Est, le chemin d'exploitation existant devra être maintenu** (accès 2), pour préserver l'accès aux champs par les engins agricoles. Cet accès aura **une emprise minimum de 6 mètres**.

Stationnement :

- Les stationnements seront aménagés sur les parcelles privées, pour répondre aux besoins actuels et futurs des entreprises (en cas d'extension ultérieure de l'activité).
- Un **espace multimodal sera à réaliser en partie Nord du site**, le long de la RD30, afin de permettre les changements de modes de transports (covoiturage, station de transports en commun, aire de stationnement, gare routière, etc.).

Espaces verts

- **Intégrer des espaces verts paysagers** dans l'aménagement et plus particulièrement **au niveau des franges urbaines Nord et Est**, entre l'opération nouvelle et l'espace agricole ouvert. Ces espaces devront être plantés d'une végétation dense permettant de protéger les zones habitées des nuisances issues de l'exploitation agricole.
- **Des bandes plantées d'une largeur minimale de 5 mètres seront réalisées le long des limites Ouest et Est** (cheminement éventuel compris).
- **En limite Sud-Est, au contact de la zone d'habitat, cette emprise plantée aura un minimum de 8 mètres d'emprise** (noues de récupération des EP, bassin de stockages, cheminement éventuel compris).
- Les essences végétales seront obligatoirement choisies parmi les essences indiquées aux pages suivantes.

Traitements de la végétation : choix des essences végétales

Plantations d'arbres de haute tige :

	<u>NOM VERNACULAIRE</u>	<u>NOM LATIN</u>
☐	Érable plane	(<i>Acer platanoides</i>)
☐	Érable pourpre	(<i>Acer platanoides</i> Crimson King)
☐	Érable sycomore	(<i>Acer pseudoplatanaus</i>)
☐	Bouleau verruqueux	(<i>Betula pendula</i>)
☐	Charme	(<i>Carpinus betulus</i>)
☐	Noisetier de Byzance	(<i>Corylus colurna</i>)
☐	Frêne à fleurs	(<i>Fraxinus ornus</i>)
☐	Févier	(<i>Gleditschia triacanthos</i>)
☐	Pommier	(<i>Malus domestica</i>)
☐	Merisier	(<i>Prunus avium</i>)
☐	Cerisier	(<i>Prunus cerasus</i>)
☐	Prunier (Quetsche)	<i>Prunus domestica</i> 'Quetsche Alsace'
☐	Mirabellier	(<i>Prunus domestica syriaca</i>)
	... et autres fruitiers locaux	
☐	Cerisier à grappes	(<i>Prunus padus</i>)
☐	Chêne sessile	(<i>Quercus petraea</i>)
☐	Chêne pédonculé	(<i>Quercus robur</i>)
☐	Tilleul à petites feuilles	(<i>Tilia cordata</i>)
☐	Tilleul à grandes feuilles	(<i>Tilia platyphyllos</i>)
☐	Orme glabre	(<i>Ulmus glabra</i>)
☐	Orme lisse	(<i>Ulmus laevis</i>)



Plantations de haies et d'arbustes

<u>NOM VERNACULAIRE</u>	<u>NOM LATIN</u>		
I_ Bardane	(<i>Articum lappa</i>)	I_ Rosier rouillé	(<i>Rosa rubiginosa</i>)
I_ Épine vinette	(<i>Berberis vulgaris</i>)	I_ Ronce des bois	(<i>Rubus fruticosus</i>)
I_ Buis commun	(<i>Buxus sempervirens</i>)	I_ Framboisier	(<i>Rubus idaeus</i>)
I_ Cornouiller mâle	(<i>Cornus mas</i>)	I_ Saule cendré	(<i>Salix cinerea</i>)
I_ Cornouiller sanguin	(<i>Cornus sanguinea</i>)	I_ Sureau noir	(<i>Sambucus nigra</i>)
I_ Noisetier commun	(<i>Corylus avellana</i>)	I_ Alisier blanc	(<i>Sorbus aria</i>)
I_ Cognassier	(<i>Cydonia oblonga</i>)	I_ Lilas commun	(<i>Syringa vulgaris</i>)
I_ Genêt à balais	(<i>Cytisus scoparius</i>)	I_ Viorne lantane	(<i>Viburnum lantana</i>)
I_ Fusain d'Europe	(<i>Euonymus europaeus</i>)	I_ Viorne obier	(<i>Viburnum opulus</i>)
I_ Bourdaine	(<i>Frangula dodonei</i>)		
I_ Houx	(<i>Ilex aquifolium</i>)		
I_ Gesse sauvage	(<i>Lathyrus sylvestris</i>)		
I_ Troène commun	(<i>Ligustrum vulgare</i>)		
I_ Chèvrefeuille arbustif	(<i>Lonicera xylosterum</i>)		
I_ Prunellier	(<i>Prunus spinosa</i>)		
I_ Groseillier	(<i>Ribes rubrum</i>)		
I_ Nerprun purgatif	(<i>Rhamnus cathartica</i>)		
I_ Rosier	(<i>Rosa ssp et cvs</i>)		
I_ Églantier	(<i>Rosa canina</i>)		

