



4. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Dossier approuvé

VU POUR ÊTRE ANNEXE A LA DELIBERATION
DU 29 SEPTEMBRE 2025

A DRUSENHEIM
LE 30/09/2025



LE PRESIDENT
Par suppléance, le 1^{er} Vice-Président
Hubert HOFFMANN

**Récapitulatif des procédures d'évolution du Plan Local d'Urbanisme de la Communauté de
Communes du Pays Rhéna**

Procédure	Date d'approbation
PLU approuvé	07 novembre 2019
Modification simplifiée n°1	02 décembre 2020
Modification n°1	20 mars 2023
Révision allégée n°1	20 mars 2023
Déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1	29 septembre 2025

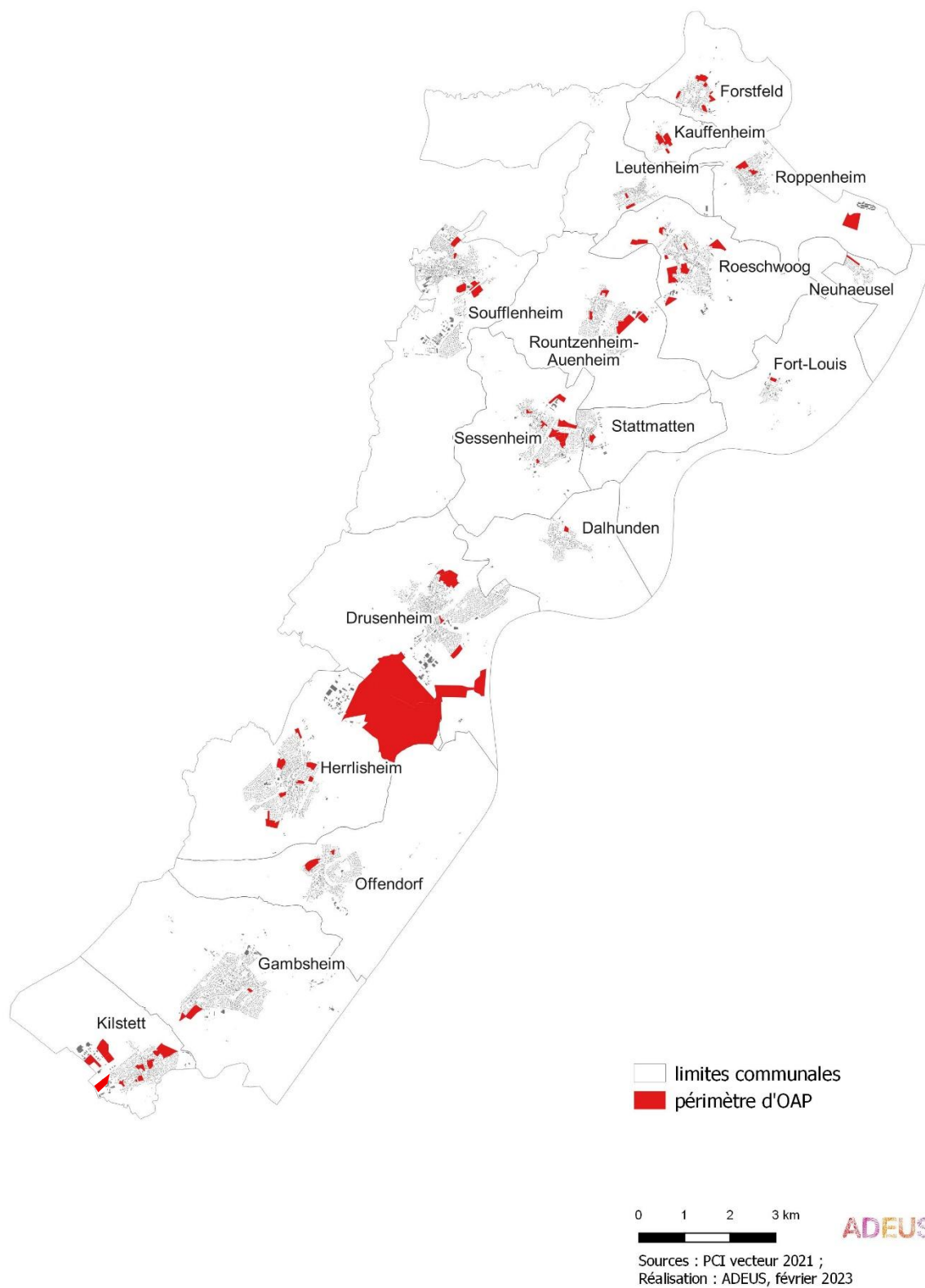
TABLE DES MATIERES

1.	LOCALISATION DE L'ENSEMBLE DES OAP SUR LE TERRITOIRE INTERCOMMUNAL	1
2.	DALHUNDEN – SECTEUR « RUE DU STADE ».....	5
3.	DRUSENHEIM – SECTEUR « NORD »	9
4.	DRUSENHEIM – SECTEUR « JEANNE D'ARC ».....	12
5.	DRUSENHEIM-HERRLISHEIM – POLE ÉCONOMIQUE DE DRUSENHEIM-HERRLISHEIM	14
6.	DRUSENHEIM – SECTEUR « RUE DU COLLEGE »	19
7.	FORSTFELD – SECTEUR « STADE »	23
8.	FORSTFELD – SECTEUR « EST »	25
9.	FORSTFELD – SECTEUR « RUE DES SOLDATS »	27
10.	FORSTFELD – SECTEUR « RUE DU HANAU ».....	29
11.	FORSTFELD – SECTEUR « NORD »	31
12.	FORSTFELD – SECTEUR « OUEST »	33
13.	FORSTFELD – SECTEUR PATRIMONIAL « CŒUR DE VILLAGE »	35
14.	FORT-LOUIS – SECTEUR « NORD ».....	41
15.	GAMBSHEIM – SECTEUR « BAUMGARTEN ».....	45
16.	GAMBSHEIM – SECTEUR « RUE LAMARTINE ».....	49
17.	HERRLISHEIM – SECTEUR « ENTREE SUD »	53
18.	HERRLISHEIM – SECTEUR « NACHTWEID »	57
19.	HERRLISHEIM – SECTEUR « RUE DE BISCHWILLER »	59
20.	HERRLISHEIM – SECTEUR « CIMETIERE ».....	61
21.	HERRLISHEIM – SECTEUR « RUE DES HERONS »	63
22.	DRUSENHEIM-HERRLISHEIM – POLE ÉCONOMIQUE DE DRUSENHEIM-HERRLISHEIM	65
23.	HERRLISHEIM – SECTEUR PATRIMONIAL « RUE DU SEL »	66

24.	HERRLISHEIM – SECTEUR PATRIMONIAL « RUE DU G ^{AL} REIBEL ».....	68
25.	KAUFFENHEIM – SECTEUR « EST ».....	73
26.	KAUFFENHEIM – SECTEUR « ZONE D’ACTIVITES ECONOMIQUES ».....	75
27.	KAUFFENHEIM – SECTEUR PATRIMONIAL « CŒUR DE VILLAGE ».....	77
28.	KILSTETT – SECTEUR « DENZLACH ».....	83
29.	KILSTETT – SECTEUR « RUE DE LA GRAVIERE »	88
30.	KILSTETT – SECTEUR « ETANG ».....	90
31.	KILSTETT – ZONE D’ACTIVITES ECONOMIQUES.....	92
32.	KILSTETT – SECTEUR PATRIMONIAL « CŒUR DE VILLAGE »	95
33.	KILSTETT – SECTEUR « OUEST UD6 »	99
34.	LEUTENHEIM – SECTEUR « SUD »	105
35.	LEUTENHEIM – SECTEUR « RUE DES ROSES »	107
36.	NEUHAEUSEL – SECTEUR « RUE PRINCIPALE »	111
37.	OFFENDORF – SECTEUR « HOCHWEG ».....	117
38.	OFFENDORF – SECTEUR « ROUTE DES ROMAINS ».....	120
39.	ROESCHWOOG – SECTEUR « OUEST »	125
40.	ROESCHWOOG – SECTEUR « CŒUR DE VILLAGE »	128
41.	ROESCHWOOG – SECTEUR « HOLTZPLATZ ».....	131
42.	ROESCHWOOG – SECTEUR « RUE DES SŒURS ENSEIGNANTES »	133
43.	ROESCHWOOG – ZONE D’ACTIVITES ECONOMIQUES.....	135
44.	ROESCHWOOG – SECTEUR « RUE DES CHAMPS »	137
45.	ROESCHWOOG – SECTEUR « STAEDLY ».....	139
46.	ROPPENHEIM – SECTEUR « RUE DES VERGERS »	143
47.	ROPPENHEIM – SECTEUR « RUE DE L’OR ».....	146
48.	ROPPENHEIM – SECTEUR « ZONE MAJEURE SUD »	148
49.	ROUNTZENHEIM-AUENHEIM – SECTEUR « NORD ».....	153
50.	ROUNTZENHEIM-AUENHEIM – SECTEUR « RUE DES CERISIERS »	156

51.	ROUNTZENHEIM-AUENHEIM – SECTEUR « AM BUNKER ».....	158
52.	ROUNTZENHEIM-AUENHEIM – SECTEUR « RUE DE SOUFFLENHEIM» ..	162
53.	ROUNTZENHEIM-AUENHEIM – SECTEUR « PARC D’ACTIVITES DU BOSQUET»	164
54.	SESSENHEIM – SECTEUR « HENRY LOUX ».....	169
55.	SESSENHEIM – SECTEUR « RUE FREDERIQUE BRION ».....	172
56.	SESSENHEIM – SECTEUR « IMPASSE DES VERGERS ».....	174
57.	SESSENHEIM – SECTEUR « GOETHE »	176
58.	SESSENHEIM – SECTEUR « NORD-EST ».....	180
59.	SESSENHEIM – SECTEUR « RUE DE TILLEULS ».....	184
60.	SOUFFLENHEIM – SECTEUR « CHEMIN DE FER »	189
61.	SOUFFLENHEIM – SECTEUR « HARZOEFFER ».....	192
62.	SOUFFLENHEIM – SECTEUR « RUE DU MARCHÉ »	194
63.	SOUFFLENHEIM – SECTEUR « DIDIER ».....	196
64.	SOUFFLENHEIM – SECTEUR PATRIMONIAL « BRUNNEBARI ».....	198
65.	STATTMATTEN – SECTEUR « EST »	203

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



COMMUNE DE DALHUNDEN



 périmètre d'OAP

0 100 200 m




Sources : IGN Bd Ortho 2018 ;
IGN Bd Topo 2021 ;
Réalisation : ADEUS, avril 2022

2. DALHUNDEN – SECTEUR « RUE DU STADE »

1. Destination du secteur

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

2. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

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

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

3. Desserte et organisation viaire

L'accès à la zone doit se faire à partir de la rue du Stade et de la rue de l'Etang. Ces accès doivent être reliés entre eux par une voie de desserte interne à la zone.

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





Un cheminement piéton-cycle permettant d'accéder aux espaces de sport/loisirs et à la salle polyvalente au Nord-Ouest de la zone doit être aménagé.

4. Programmation et formes urbaines

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

5. Schéma d'aménagement



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

0 20 40 mètres

source : DGFIP, 2016 ; IGN, 2016
réalisation : ADEUS, avril 2022

ADEUS

COMMUNE DE DRUSENHEIM



■ périmètre d'OAP

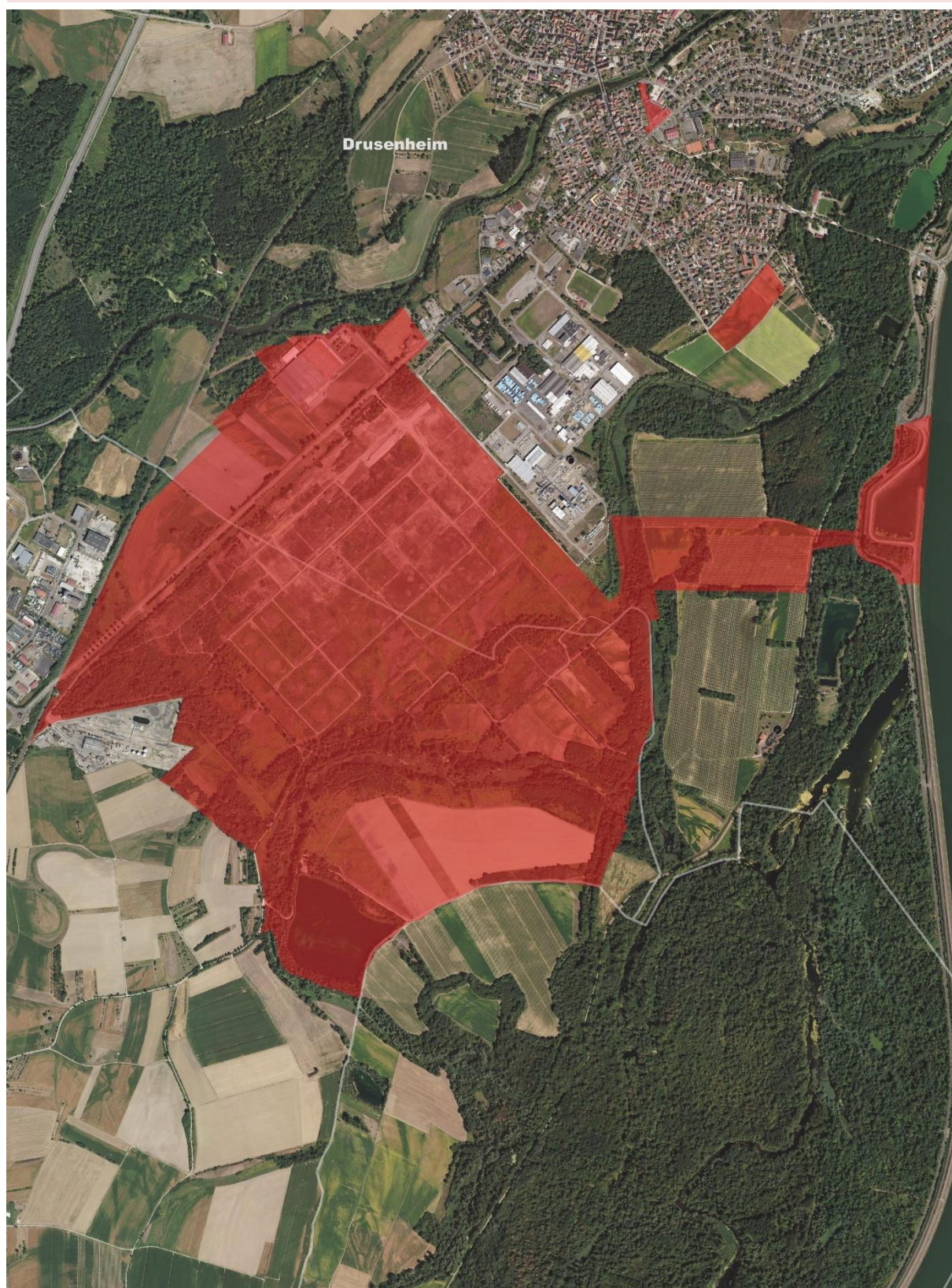
0 100 200 m



ADEUS

Sources : IGN Bd Ortho 2018 ;
IGN Bd Topo 2021 ;
Réalisation : ADEUS, février 2023

COMMUNE DE DRUSENHEIM



■ périmètre d'OAP

0 100 200 m



ADEUS

Sources : IGN Bd Ortho 2018 ;
IGN Bd Topo 2021 ;
Réalisation : ADEUS, avril 2022

3. DRUSENHEIM – SECTEUR « NORD »

1. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir un quartier mixte, à dominante d'habitat. Il s'inscrit dans un schéma d'aménagement d'ensemble à l'échelle de la commune de Drusenheim, qui prévoit la réalisation d'un franchissement de la Moder afin de connecter la RD 468 (prolongement de l'axe principal de la rue du Général de Gaulle) et le quartier du Stockwoerth. L'objectif est que cette voie nouvelle s'inscrive en continuité des quartiers existants et du présent secteur d'urbanisation future.

Ce secteur Nord constitue également une opportunité pour aménager une nouvelle entrée de ville, autour d'un carrefour entre la RD 468 réaménagée et la future voie de franchissement de la Moder.

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

2. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

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

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

3. Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation et de réalisation des équipements

Le secteur comprend une zone classée IAU et une autre classée IIAU. L'ouverture à l'urbanisation de la zone IIAU est prévue à moyen terme, à l'horizon 2025-2030. Les voiries d'accès à la zone IIAU côté Est, seront réalisées dans le cadre de l'urbanisation préalable de la zone IAU. Côté Ouest de la zone IIAU, les voiries se raccrocheront sur la rue de Limoges située au droit de la zone.

4. Intégration environnementale et paysagère, prise en compte des continuités écologiques.

Le secteur comprend différents éléments de végétation (haies, bosquets, arbres isolés ou groupes d'arbres) figurant au schéma d'aménagement de l'OAP. En cas de suppression de ces éléments de végétation, une surface végétalisée d'emprise au moins équivalente doit être recréée au sein de la zone. Cette surface végétalisée doit comprendre une strate arborée, contribuant à la biodiversité locale.

Une bande à dominante végétalisée, non bâtie, de l'ordre de 3 à 5 mètres de large doit être créée (ou maintenue lorsque celle-ci existe déjà) au contact des espaces agricoles tel que cela figure au schéma d'aménagement de l'OAP. Cette bande végétalisée doit comporter une strate arbustive et/ou arborée. Elle pourra éventuellement accueillir la végétation compensatoire mentionnée au paragraphe précédent.

5. Prise en compte de l'aléa inondation

Le secteur est partiellement concerné par un aléa inondation par submersion (bassin de la Moder)¹. Les terrains concernés ne pourront comporter aucune construction. Seuls sont autorisés les aménagements de plein air (voirie, parking, espace vert, aménagement paysager etc.). Le projet d'aménagement intégrera le caractère inondable de la zone dès sa conception, de manière à assurer la sécurité des biens et des personnes. Il veillera à ne pas aggraver le risque d'inondation en aval ou en amont.

6. Desserte et organisation viaire

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

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

Côté Est, un accès aux parcelles agricoles depuis la RD 468 doit être préservé. Si le chemin agricole existant est supprimé, il doit être reconstitué pour permettre cet accès.

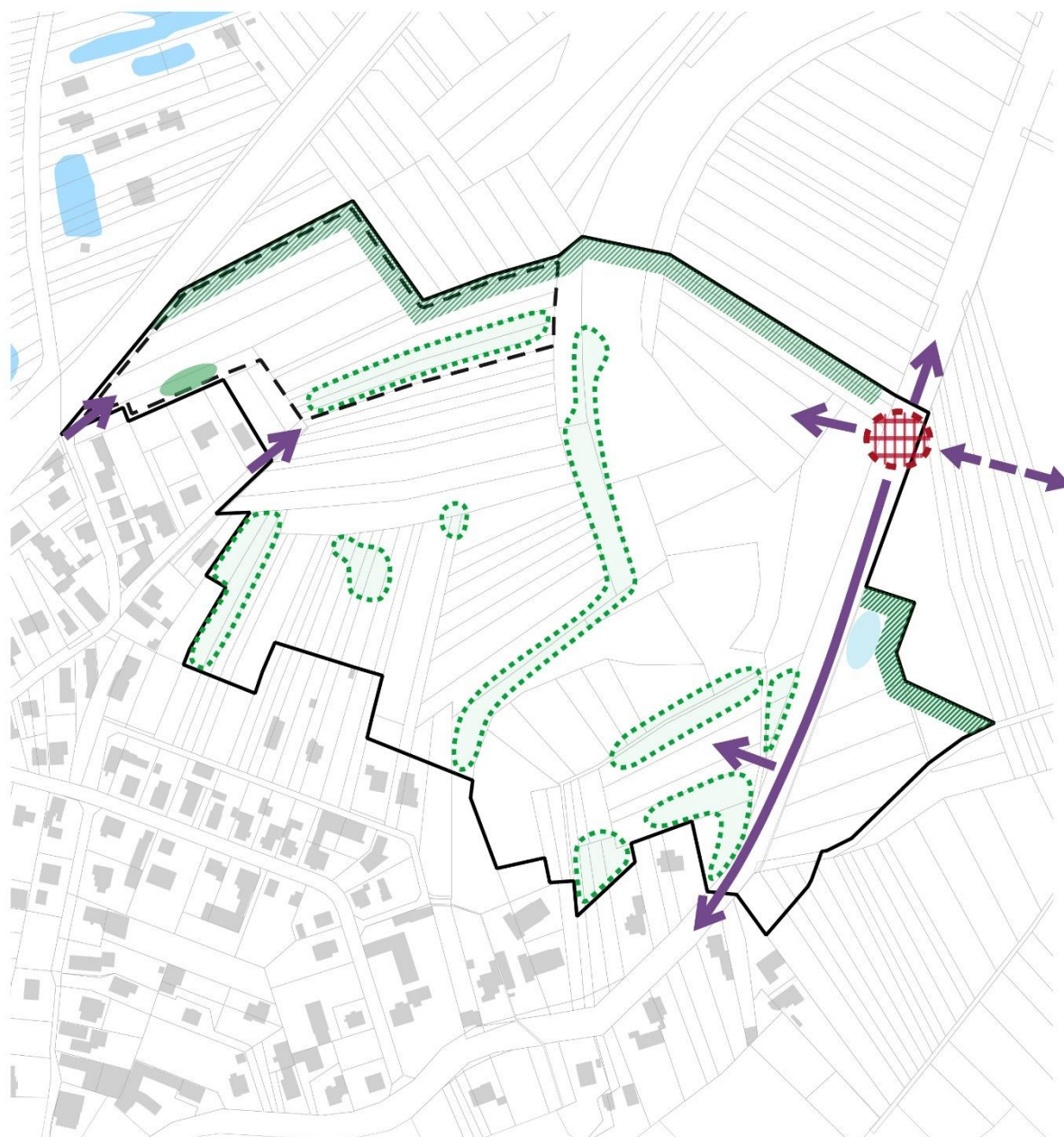
7. Programmation et formes urbaines

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

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

¹ Les espaces identifiés par un figuré « secteur inondable » au schéma d'aménagement correspondent, de façon schématique, aux zones d'aléas figurant au porteur à connaissance du PPRI de la Moder, transmis en mars 2018. L'aménagement futur de la zone devra tenir compte des contours précis des zones d'aléas.

8. Schéma d'aménagement



- | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
|  | périmètre de l'OAP |  | aménagement d'entrée d'agglomération |
|  | accès à la zone à créer |  | secteur inondable |
|  | voie existante à aménager |  | zone IIAU (réserve foncière) |
|  | projet de voie de liaison avec le quartier du Stockwoerth |  | verger à préserver |
|  | transition végétale en limite de zone à créer / valoriser |  | élément de végétation |

0 20 40 mètres

source : DGFIP, 2016 ; IGN, 2016
réalisation : ADEUS, janvier 2023

ADEUS

4. DRUSENHEIM – SECTEUR « JEANNE D’ARC »

1. Destination du secteur

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

2. Seuil d’ouverture à l’urbanisation

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

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

3. Desserte et organisation viaire

Au moins deux accès à la zone depuis la rue Jeanne d’Arc doivent être prévus. Ces accès sont reliés par une ou plusieurs voies de desserte interne suivant un principe de bouclage. Ces voies pourront être réalisées en plusieurs étapes.

Un accès aux parcelles agricoles situées au Sud depuis la rue Jeanne d’Arc doit être préservé. Si le chemin agricole existant situé à l’angle de la rue Jeanne d’Arc et la rue des Peupliers est supprimé, il doit être reconstitué pour permettre cet accès.

4. Intégration environnementale et paysagère, prise en compte des continuités écologiques.

Le secteur et ses abords ne comprend aucune continuité écologique.

Le secteur comprend un alignement d’arbres le long de la rue Jeanne d’Arc. En cas de suppression de ces arbres, le même nombre (à minima) doit être replanté au sein de la zone.

Une bande à dominante végétalisée, non bâtie, de l’ordre de 3 mètres de large doit être créée au contact des espaces agricoles tel que cela figure au schéma d’aménagement de l’OAP. Cette bande végétalisée doit comporter une strate arbustive et/ou arborée. Elle pourra éventuellement accueillir les arbres à replanter mentionnés au paragraphe précédent.

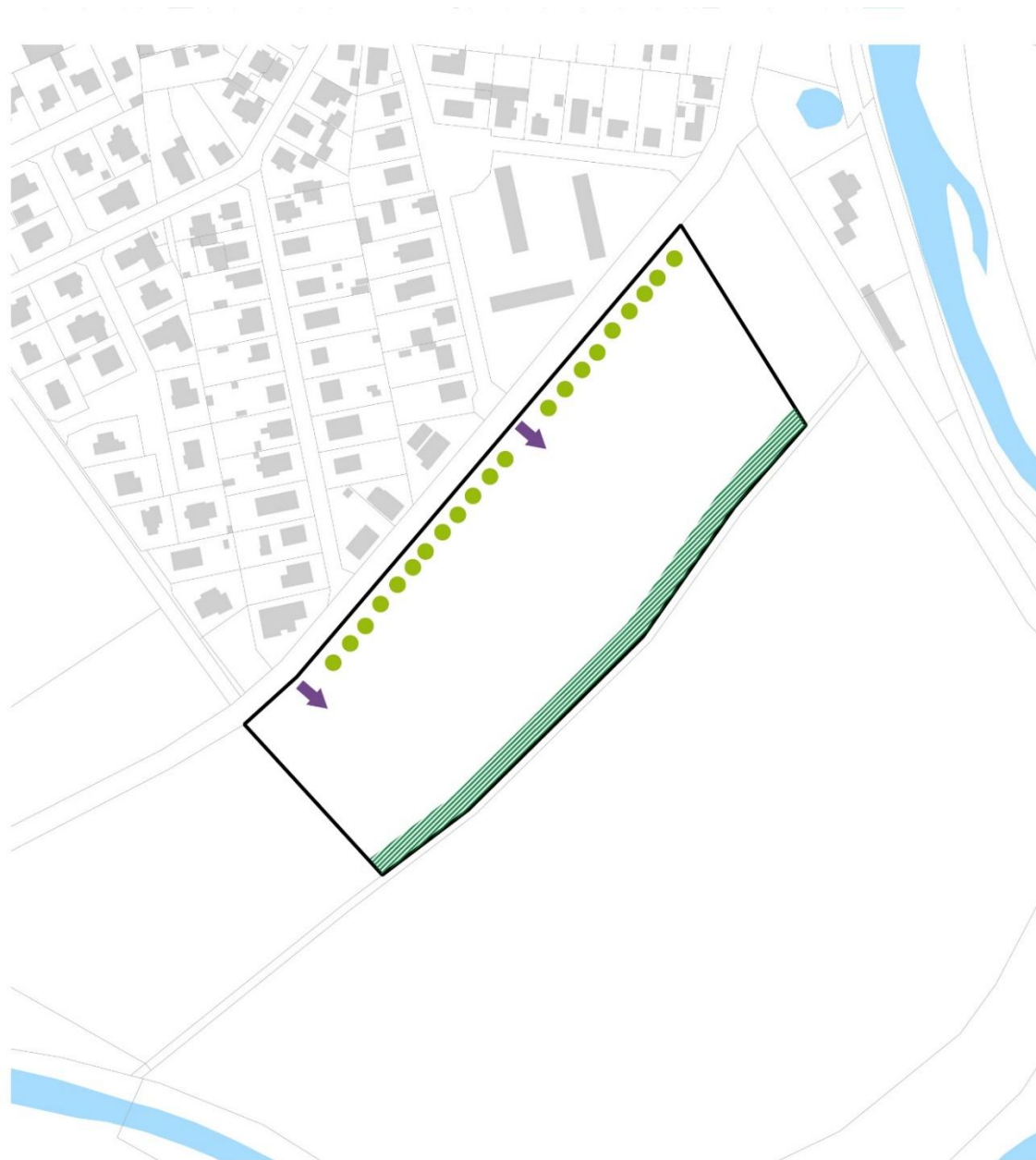
5. Programmation et formes urbaines





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

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

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

6. Schéma d'aménagement



-  périmètre de l'OAP
-  accès à la zone à créer
-  transition végétale en limite de zone à créer / valoriser
-  alignement d'arbres à conserver et à renforcer

0 20 40 mètres

source : DGFIP, 2016 ; IGN, 2016
réalisation : ADEUS, janvier 2023

ADEUS

5. DRUSENHEIM-HERRLISHEIM – POLE ÉCONOMIQUE DE DRUSENHEIM-HERRLISHEIM

1. Destination du secteur

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

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

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

2. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation de chaque secteur doit être réalisée dans le cadre d'opération(s) d'aménagement qui ne doi(ven)t pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaisés inconstructibles, à l'échelle de chacun des secteurs.

3. Prise en compte des risques technologiques

Au sein du périmètre de l'OAP, des secteurs sont actuellement concernés par des plans de prévention des risques technologiques (PPRT). Les aménagements futurs doivent être conformes aux dispositions de ces PPRT.

4. Prise en compte de l'aléa inondation

La zone est partiellement concernée par plusieurs secteurs d'aléa inondation par submersion : les aménagements futurs doivent être conformes aux dispositions du PPRI de la Moder.

5. Prise en compte des sites et sols pollués

La zone est concernée par l'arrêté préfectoral du 14 septembre 2018 instituant des servitudes d'utilité publique relatives à la limitation de l'usage du sol, du sous-sol et des eaux souterraines sur certains terrains exploités par la société Raffinerie de Strasbourg sur le territoire des communes de Herrlisheim et Drusenheim. La liste et les plans des servitudes d'utilité publique figurent en annexe du PLUi.

6. Intégration environnementale et paysagère

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

Pour la ZAEDH :

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

Pour la zone mixte à dominante d'activités économiques au Nord-Ouest de la RD 468 :

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

7. Desserte et organisation viaire

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

Les accès depuis la RD 468 se connectent à des aménagements d'entrées de ville de type giratoire. Aucun autre accès direct de véhicules sur la RD 468 ne sera autorisé².

Une ouverture à l'Est de la ZAEDH, en vue d'une connexion future en direction de la darse portuaire de Drusenheim doit être maintenue. Ce faisceau sera situé dans la zone classée IAUXz, son positionnement exact sera déterminé ultérieurement en fonction des contraintes qui pourraient se présenter. La largeur du faisceau d'infrastructures de connexion à la darse portuaire est limitée à une

² Concerne le tronçon de la RD 468 situé au Sud de l'actuelle intersection avec la voie d'accès à l'entreprise Caddie

vingtaine de mètres environ. Une transparence écologique optimale doit être recherchée dans l'aménagement de ces infrastructures.

Une amorce pour un éventuel prolongement du réseau ferroviaire, à vocation de transport de marchandises, doit être préservée vers la zone. Elle doit permettre de relier la ligne Strasbourg-Lauterbourg à la zone d'activités économiques, depuis l'entreprise Rhône-Gaz au Sud.

La continuité de la piste cyclable existante (EV15) doit être préservée et les intersections avec les accès à créer sécurisés.

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

8. Typologies d'activités

Pour la ZAEDH :

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

Pour la zone mixte à dominante d'activités économiques au Nord-Ouest de la RD 468 :

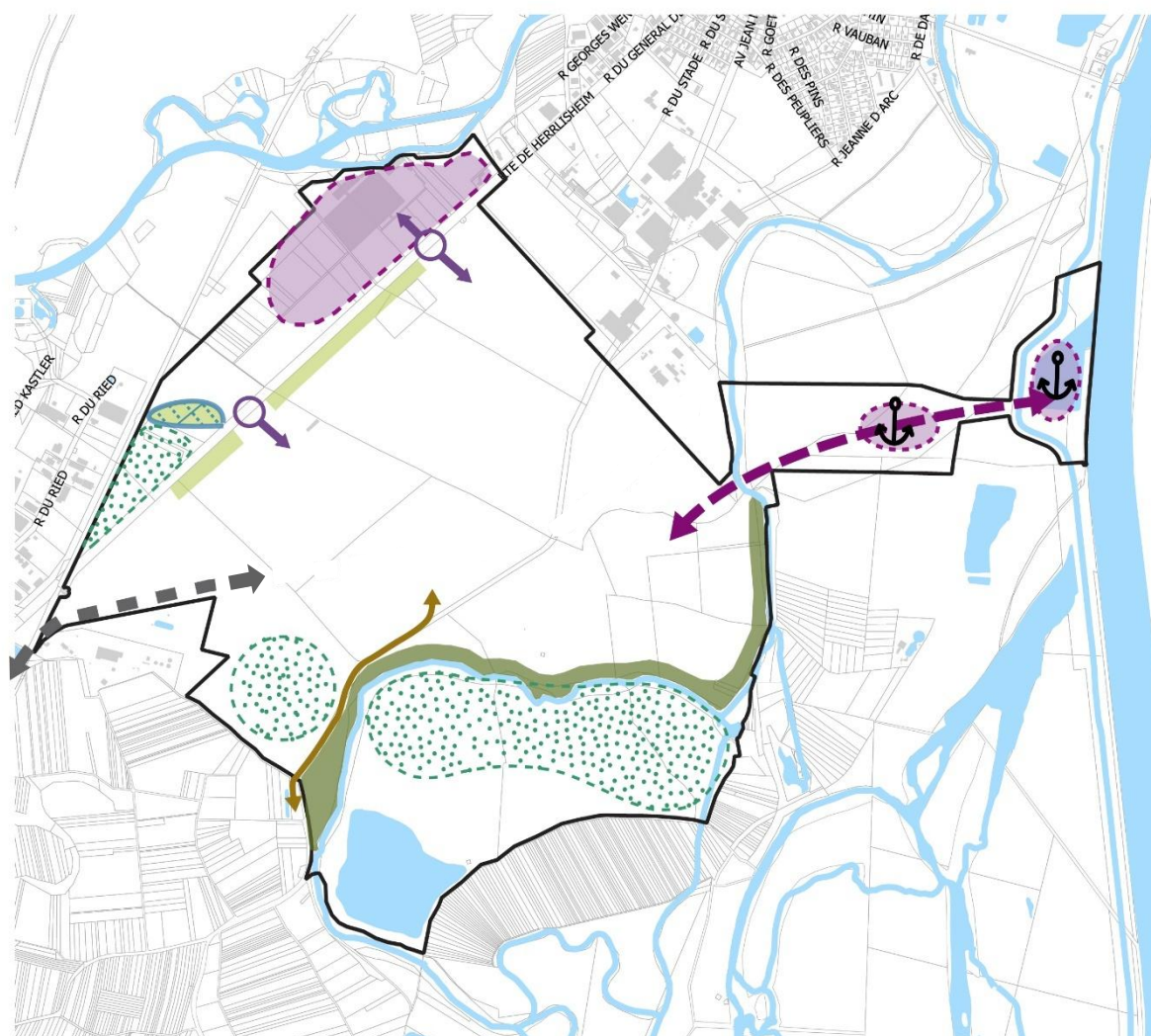
Cette zone, en prolongement de la zone urbaine de Drusenheim et de l'actuelle zone d'activités Herdlach, a vocation à accueillir une mixité économique et fonctionnelle, notamment :













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

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

- Ce secteur est destiné à accueillir des équipements nécessaires au déchargement ou au dépotage des barges de la darse de Drusenheim. L'espace occupé par ces équipements ne pourra excéder une surface de l'ordre de 2 ha.

10. Schéma d'aménagement



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

0 20 40 mètres

source : DGFIP, 2016 ; IGN, 2016
réalisation : ADEUS, mai 2022

ADEUS

6. DRUSENHEIM – SECTEUR « RUE DU COLLEGE »

1. Destination du secteur

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

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

Le secteur devra être accessible depuis la rue du Collège.

2. Prise en compte de l'aléa inondation

La zone est concernée par des secteurs d'aléa inondation par submersion : les aménagements futurs doivent être conformes aux dispositions du PPRI de la Moder.

COMMUNE DE FORSTFELD



■ périmètre d'OAP

0 100 200 m



ADEUS

Sources : IGN Bd Ortho 2018 ;
IGN Bd Topo 2021 ;
Réalisation : ADEUS, février 2023

7. FORSTFELD – SECTEUR « STADE »

1. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir un quartier mixte, à dominante d'habitat. La proximité d'une exploitation agricole d'élevage, générant un périmètre de réciprocité, doit être prise en compte dans l'aménagement de la zone.

2. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

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

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

3. Assainissement

La zone comprend actuellement un assainissement autonome. La ou les opérations devront se raccorder au réseau collectif d'assainissement existant, dans les conditions fixées au règlement du PLUi.

4. Desserte et organisation viaire

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

Un cheminement piéton permettant d'accéder à la rue des Soldats au Nord-Ouest de la zone doit être aménagé.

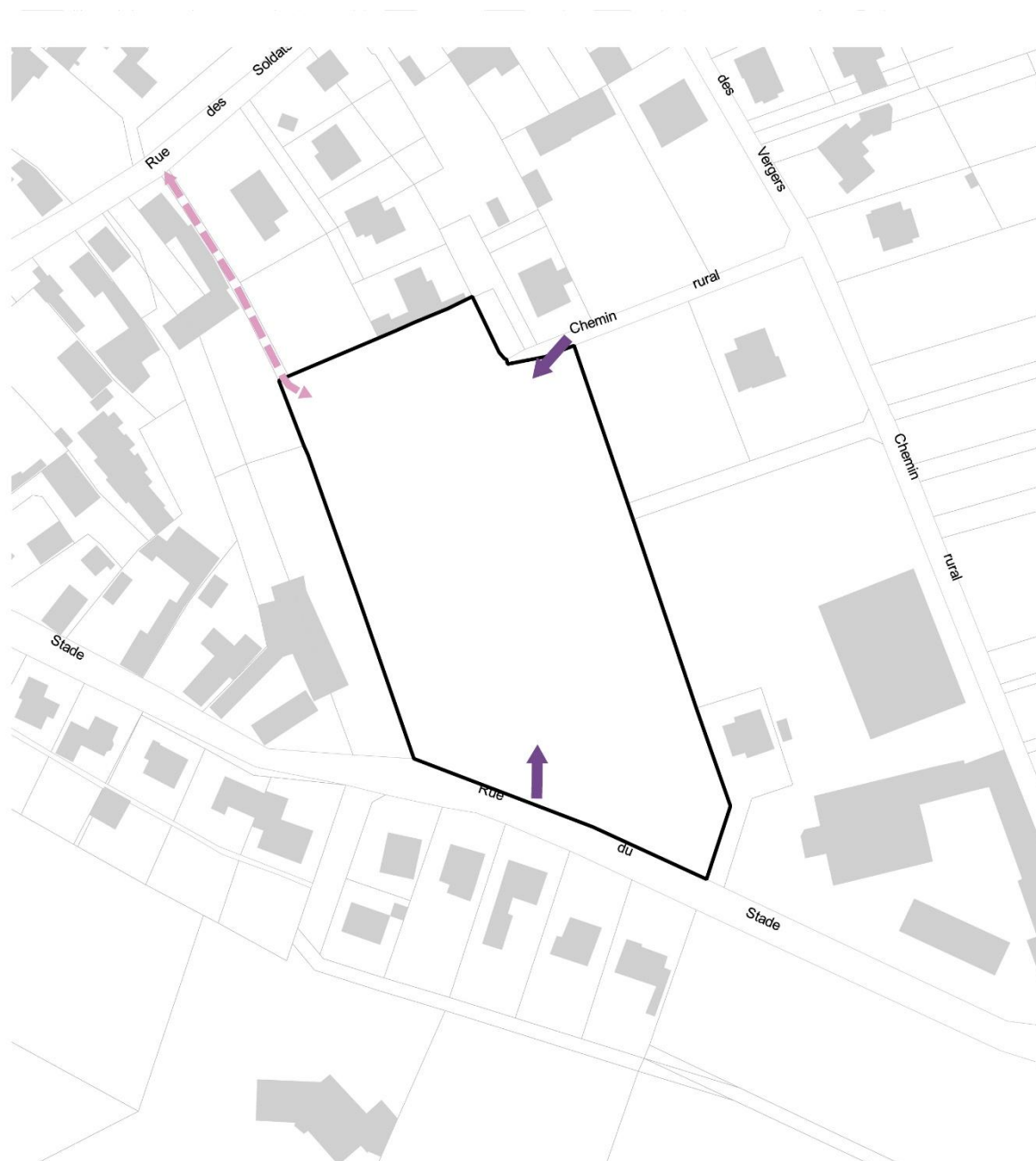
5. Corridors écologiques




La zone n'est concernée par aucun corridor existant, à créer ou à remettre en bon état. Il s'agit d'une zone située dans le tissu urbain existant, qui ne comprend aucun élément (cours d'eau, bosquet, prairie, etc.) support de corridor écologique.

6. Programmation et formes urbaines

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

7. Schéma d'aménagement



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

0 20 40 mètres

source : DGFIP, 2016 ; IGN, 2016
réalisation : ADEUS, avril 2022

ADEUS

8. FORSTFELD – SECTEUR « EST »

1. Destination du secteur

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

2. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

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

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

3. Prise en compte des zones inondables

Le secteur est partiellement concerné par une zone inondable (modélisée pour une pluie de fréquence centennale) définie dans le SAGEECE du bassin de la Sauer³.

Par principe de précaution, les secteurs concernés sont classés en zone IIAU, non urbanisable en l'état.

4. Desserte et organisation viaire

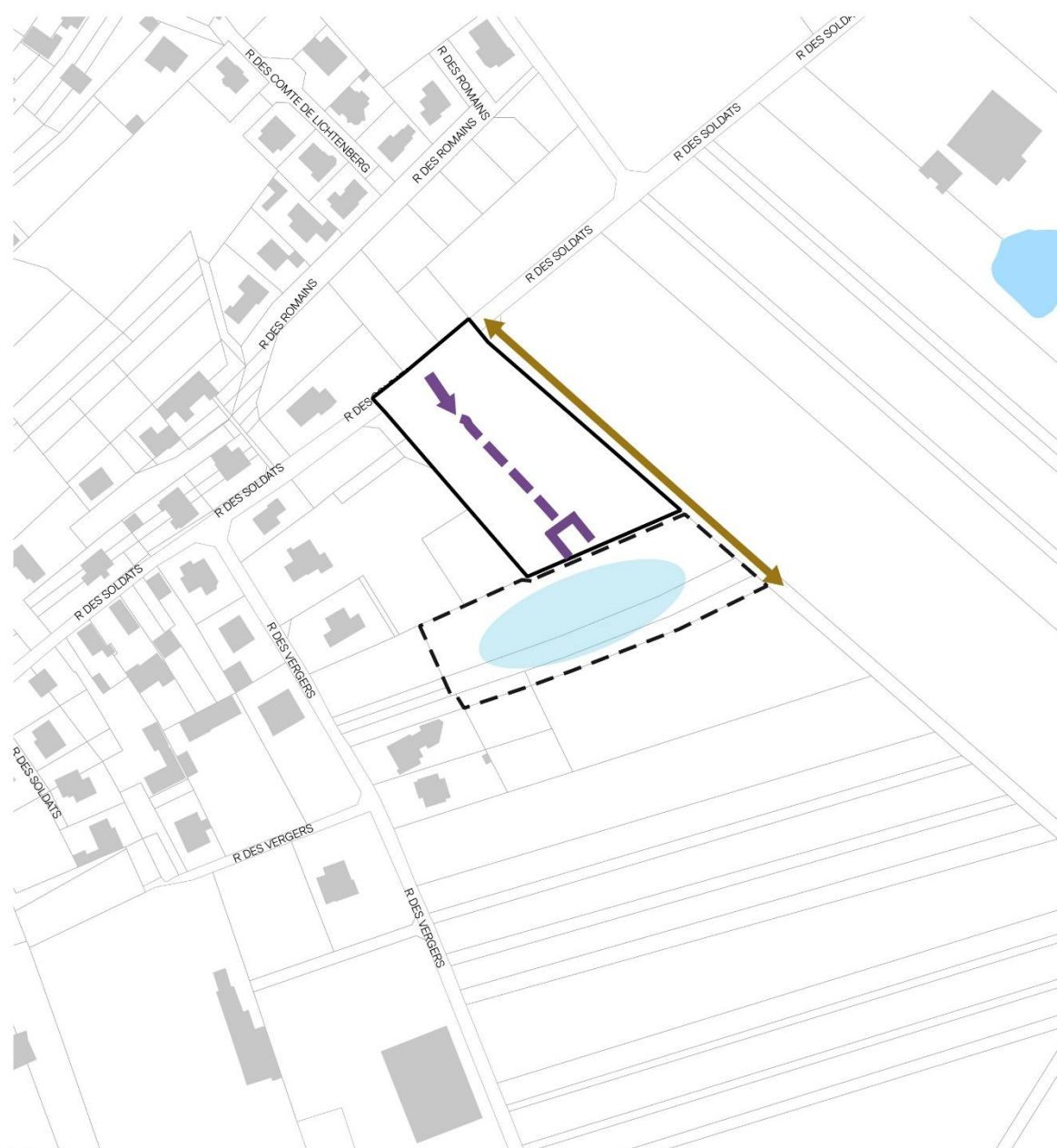
L'accès à la zone doit se faire en se connectant à la rue des Soldats. Afin de permettre une continuité des réseaux viaires, la voie de desserte de la zone devra prévoir une amorce pour d'éventuelles extensions urbaines futures et être aménagée dans sa partie terminale, pour permettre notamment aux véhicules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





5. Programmation et formes urbaines



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

³ Les espaces identifiés par un figuré « secteur inondable » au schéma d'aménagement correspondant, de façon schématique, aux zones inondables figurant au SAGEECE du bassin de la Sauer (novembre 2009). L'aménagement futur de la zone devra tenir compte des contours précis des zones inondables.

6. Schéma d'aménagement



-  périmètre de l'OAP
-  zone IIAU (réserve foncière)
-  accès à la zone à créer
-  principe de voie à créer
-  amorce de voie à prévoir

-  principe de chemin agricole à conserver
-  secteur inondable

0 20 40 mètres

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

ADEUS

9. FORSTFELD – SECTEUR « RUE DES SOLDATS »

1. Destination du secteur

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

2. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

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

3. Prise en compte des zones inondables

Le secteur est concerné par une zone inondable (modélisée pour une pluie de fréquence centennale) définie dans le SAGEECE du bassin de la Sauer.

Par principe de précaution, le secteur est classé en zone IIAU, non urbanisable en l'état.

4. Desserte et organisation viaire

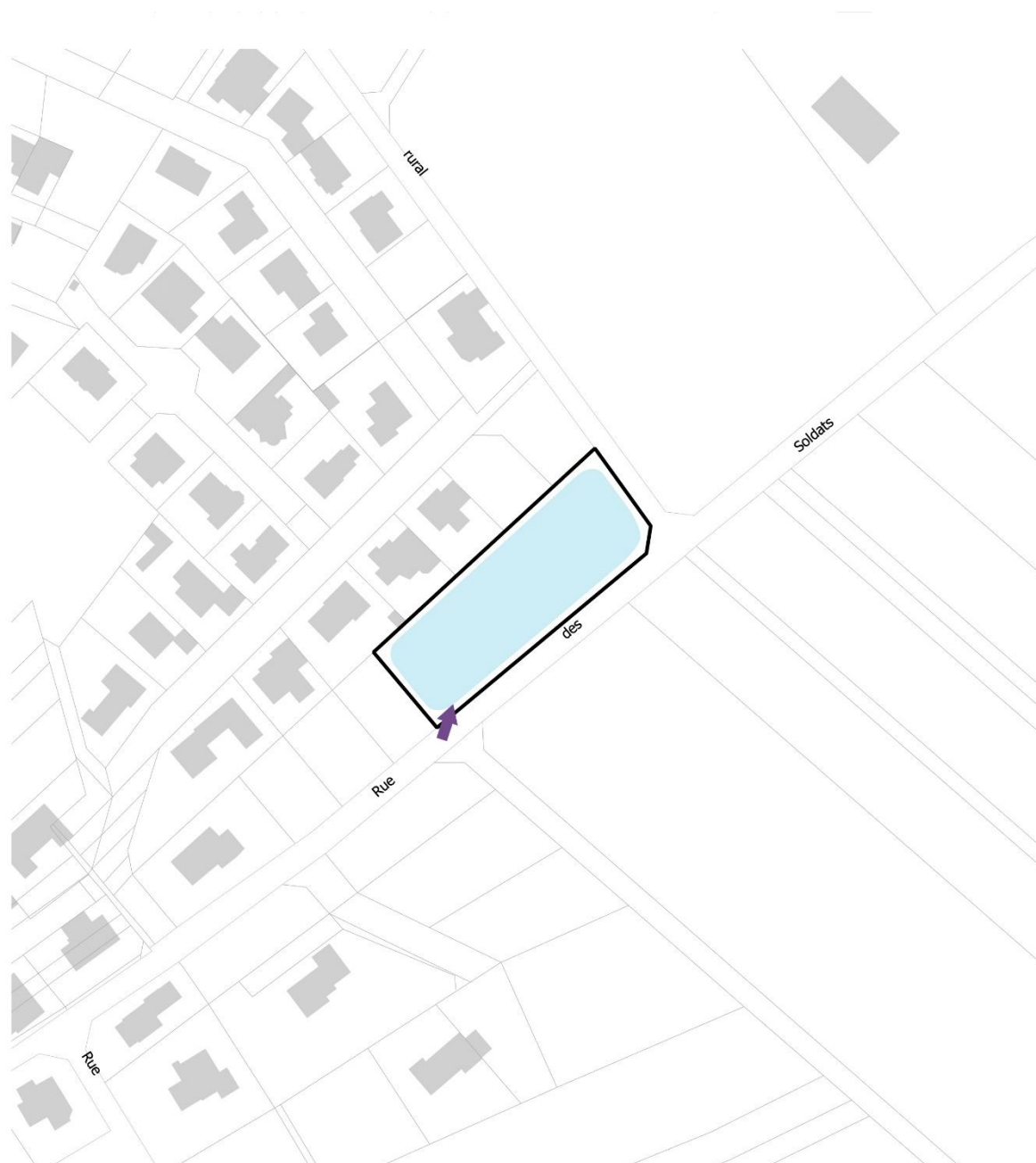
L'accès à la zone doit se faire en se connectant à la rue des Soldats.




La continuité des chemins agricoles et l'accès aux parcelles cultivées doit être préservée.

5. Continuités écologiques

Le périmètre de l'OAP et ses abords ne sont concernés par aucune continuité écologique à mettre en valeur.

6. Schéma d'aménagement



-  périmètre de l'OAP
-  accès à la zone à créer
-  secteur inondable

0 20 40 mètres

source : DGFIP, 2016 ; IGN, 2016
réalisation : ADEUS, janvier 2023

ADEUS

10. FORSTFELD – SECTEUR « RUE DU HANAU »

1. Destination du secteur

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

2. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

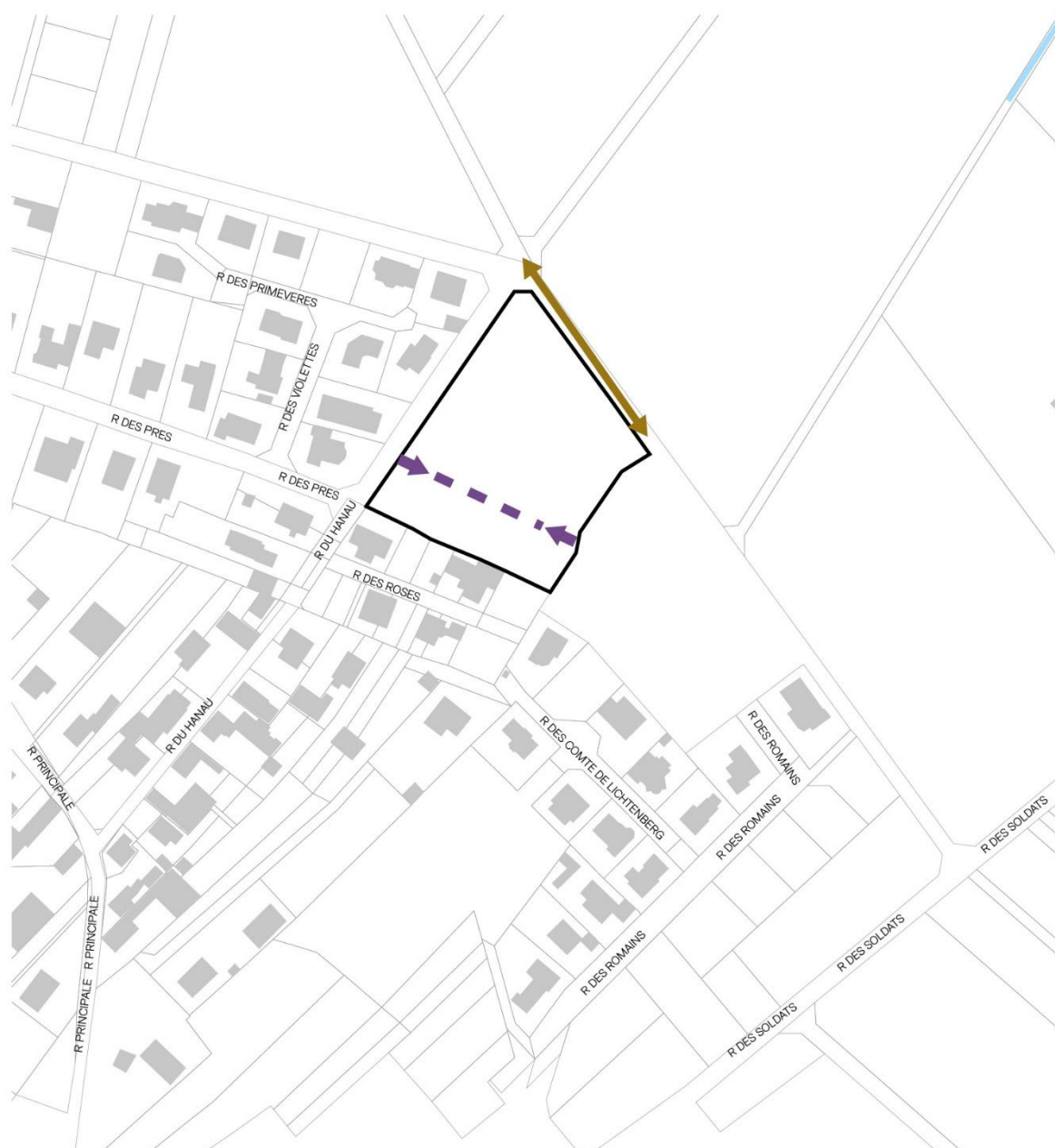
L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui doit couvrir la totalité de la zone.





3. Desserte et organisation viaire

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

La continuité du chemin agricole longeant la zone au Nord doit être préservée.

4. Schéma d'aménagement



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

0 20 40 mètres

source : DGFIP, 2016 ; IGN, 2016
réalisation : ADEUS, octobre 2019

ADEUS

11. FORSTFELD – SECTEUR « NORD »

1. Destination du secteur

Ce secteur se décompose en deux entités :

- à l'Ouest, il est destiné à accueillir un quartier mixte, à dominante d'habitat. Il s'agit d'une réserve foncière (zone IIAU), non urbanisable en l'état ;
- à l'Est, il est destiné à accueillir des équipements à dominante de sports et loisirs de plein air, à court/moyen terme.

2. Prise en compte des zones inondables

Le secteur est partiellement concerné par une zone inondable (modélisée pour une pluie de fréquence centennale) définie dans le SAGEECE du bassin de la Sauer⁴.

Par principe de précaution, le secteur à l'Ouest est classé en zone IIAU, non urbanisable en l'état.

Les aménagements destinés aux sports-loisirs de plein air doivent tenir compte du caractère partiellement inondable de la zone. Ils doivent garantir une transparence hydraulique optimale, préserver les capacités d'expansion de crue et privilégier les supports perméables facilitant l'infiltration des eaux pluviales.

3. Desserte, organisation viaire et réalisation des équipements

L'accès à la zone côté Est doit se faire en se connectant à la rue Hanau qui doit être aménagée.

La continuité des chemins agricoles et l'accès aux parcelles cultivées doit être préservée. En cas de suppression de chemins, ils doivent être reconstitués à proximité de manière à permettre ces accès.

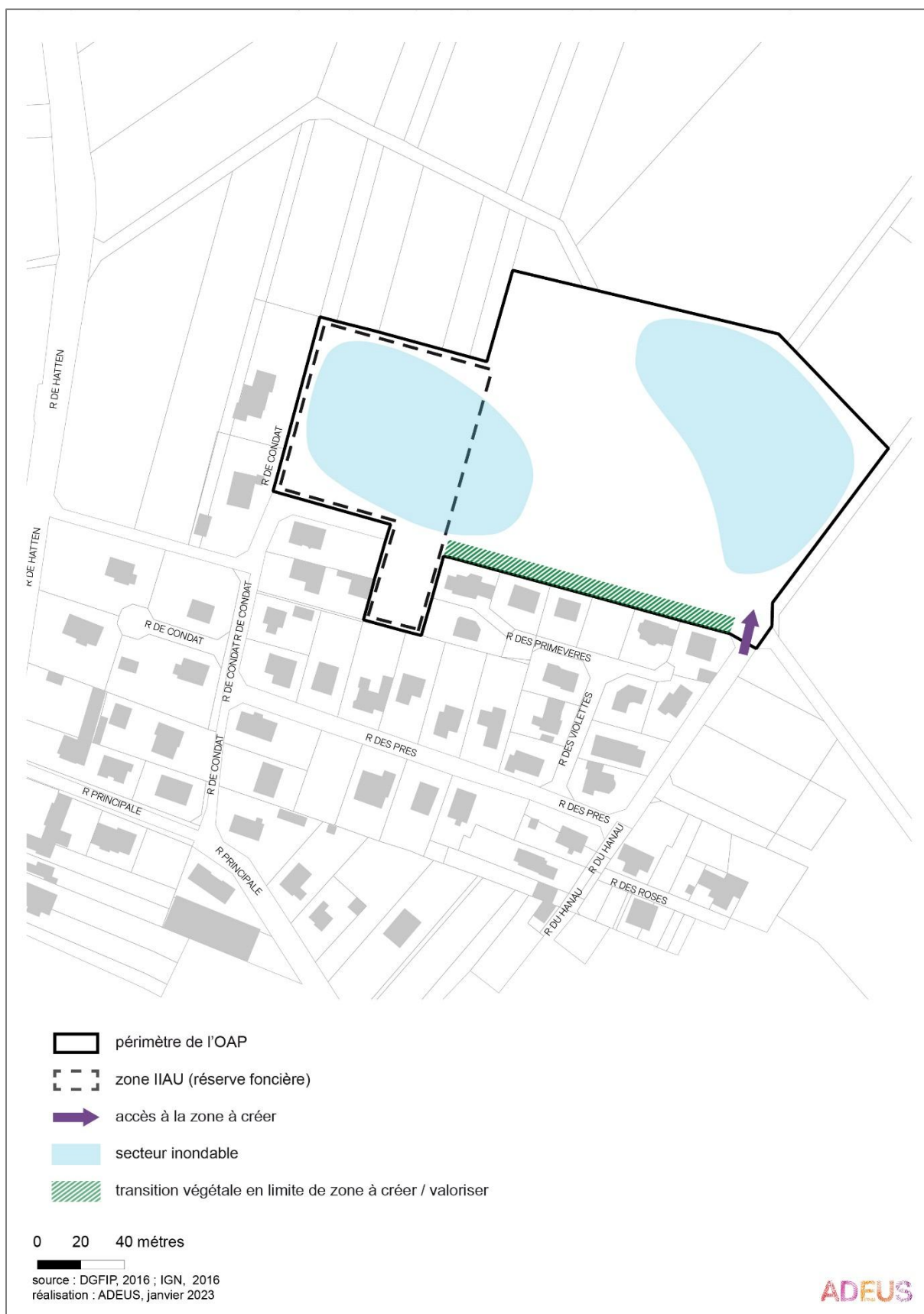
4. Continuités écologiques

Une transition végétalisée en frange Nord de la zone doit être réalisée, au contact des espaces agricoles et naturels. Elle doit être composée de différentes strates végétales et de diverses essences locales, favorables à la biodiversité.

Une bande à dominante végétalisée, non bâtie, de l'ordre de 3 mètres de large doit être créée au contact de la zone urbaine tel que cela figure au schéma d'aménagement de l'OAP. Cette bande végétalisée doit comporter une strate arbustive et/ou arborée.

⁴ Les espaces identifiés par un figuré « secteur inondable » au schéma d'aménagement correspondent, de façon schématique, aux zones inondables figurant au SAGEECE du bassin de la Sauer (novembre 2009). L'aménagement futur de la zone devra tenir compte des contours précis des zones inondables.

5. Schéma d'aménagement



12. FORSTFELD – SECTEUR « OUEST »

1. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir un quartier mixte, à dominante d'habitat. Il s'agit d'une réserve foncière (zone IIAU), non urbanisable en l'état.

2. Prise en compte des zones inondables

Le secteur est partiellement concerné par une zone inondable (modélisée pour une pluie de fréquence centennale) définie dans le SAGEECE du bassin de la Sauer⁵.

Par principe de précaution, le secteur est classé en zone IIAU, non urbanisable en l'état.




3. Desserte et organisation viaire

La continuité du chemin agricole longeant la zone au Nord et à l'Ouest doit être préservée.

⁵ Les espaces identifiés par un figuré « secteur inondable » au schéma d'aménagement correspondent, de façon schématique, aux zones inondables figurant au SAGEECE du bassin de la Sauer (novembre 2009). L'aménagement futur de la zone devra tenir compte des contours précis des zones inondables.

4. Schéma d'aménagement



-  périmètre de l'OAP
-  principe de chemin agricole à conserver
-  secteur inondable

0 20 40 mètres

source : DGFIP, 2016 ; IGN, 2016
réalisation : ADEUS, avril 2022

ADEUS

13. FORSTFELD – SECTEUR PATRIMONIAL « CŒUR DE VILLAGE »

1. Contexte

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

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

2. Principes d'aménagement

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




Les principes d'aménagement à respecter sont les suivants :

- Les bâtiments repérés en tant que « **bâtiments remarquables à préserver** » doivent, en lien avec les dispositions du règlement écrit et graphique, être préservés de toute démolition. Ces bâtiments constituent historiquement la partie habitation des corps de ferme et sont, très majoritairement, implantés en pignon sur rue. Ils présentent une grande valeur patrimoniale. Des adaptations mineures peuvent néanmoins être apportées à ces bâtiments à condition qu'elles ne portent pas atteinte à leur caractère, en particulier les parties de bâtiments visibles depuis l'espace public (alignement des pignons traditionnels marquant la perspective visuelle dans l'axe de la rue).
- Les bâtiments et annexes agricoles, situés généralement à l'arrière des bâtiments remarquables, peuvent faire l'objet de démolitions/reconstructions ou réhabilitations à condition de reprendre un principe d'organisation des bâtiments en « L » ou en « I », tel que cela est défini au schéma de l'OAP par le figuré « **sens d'implantation des bâtiments (principe) à respecter** ». Ce principe s'applique également au sens dominant des lignes de façades principales, qui doit être perpendiculaire à la rue à l'avant et parallèle à l'arrière. Pour les bâtiments situés en fond de cour (parallèles à la rue), les démolitions/reconstructions ou réhabilitations doivent s'inscrire dans une volumétrie équivalente ou proche de celle préexistante (en particulier pour les toitures dont les formes générales actuelles doivent être préservées).
- Cette organisation de bâtiments décrite ci-dessus doit permettre de préserver une cour intérieure, non bâtie, et ainsi respecter l'alternance entre « pleins » et « vides » au fil de la rue.
- En cas de démolition-reconstruction (partielle ou totale), les bâtiments en fond de parcelle implantés parallèlement à la rue, peuvent observer un recul par rapport à la limite séparative afin de permettre **le passage d'un accès vers l'arrière des terrains**. Ce principe est rendu

possible, notamment pour permettre l'accès à de nouvelle(s) construction(s) à l'arrière ou pour l'aménagement d'espaces de stationnement ou autres fonctionnalités liées aux constructions. L'importance de ce recul est strictement proportionnée aux besoins d'accès. Il doit être le plus limité possible afin de préserver au maximum la forme en « L » des bâtiments. Il ne saurait en aucun cas excéder une largeur supérieure à 5 mètres.

3. Schéma d'aménagement



-  périmètre de l'OAP
-  bâtiments remarquables à préserver
-  sens d'implantation des bâtiments (principe) à respecter

0 20 40 mètres

source : DGFIP, 2021 ; IGN, 2021
réalisation : ADEUS, mai 2022

ADEUS

COMMUNE DE FORT-LOUIS



■ périmètre d'OAP

0 100 200 m

ADEUS

Sources : IGN Bd Ortho 2018 ;
IGN Bd Topo 2021 ;
Réalisation : ADEUS, avril 2022

14. FORT-LOUIS – SECTEUR « NORD »

1. Destination du secteur

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

2. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

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

3. Intégration environnementale et paysagère

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





4. Desserte et organisation viaire

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

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

5. Schéma d'aménagement



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

0 20 40 mètres

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

ADEUS

COMMUNE DE GAMBSHEIM



 périmètre d'OAP

0 100 200 m



ADEUS

Sources : IGN Bd Ortho 2018 ;
IGN Bd Topo 2021 ;
Réalisation : ADEUS, avril 2022

15. GAMBSHEIM – SECTEUR « BAUMGARTEN »

1. Destination du secteur

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

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

2. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

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

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

3. Intégration environnementale et paysagère

Corridor écologique du Giessen en limite Sud de la zone

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

Trames vertes et bleues au cœur de la zone

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

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

Illustration : vue aérienne de la zone



4. Prise en compte de l'aléa inondation

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Desserte et organisation viaire

Voie de desserte

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

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

Entrée d'agglomération

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

Liaisons douces

L'aménagement de la zone doit tenir compte des modes de déplacements doux notamment :

- dans l'aménagement de la voie principale traversant la zone ;
- par la création d'une liaison douce entre la zone d'urbanisation future et le chemin agricole qui longe le plan d'eau au Sud-Est de la zone.

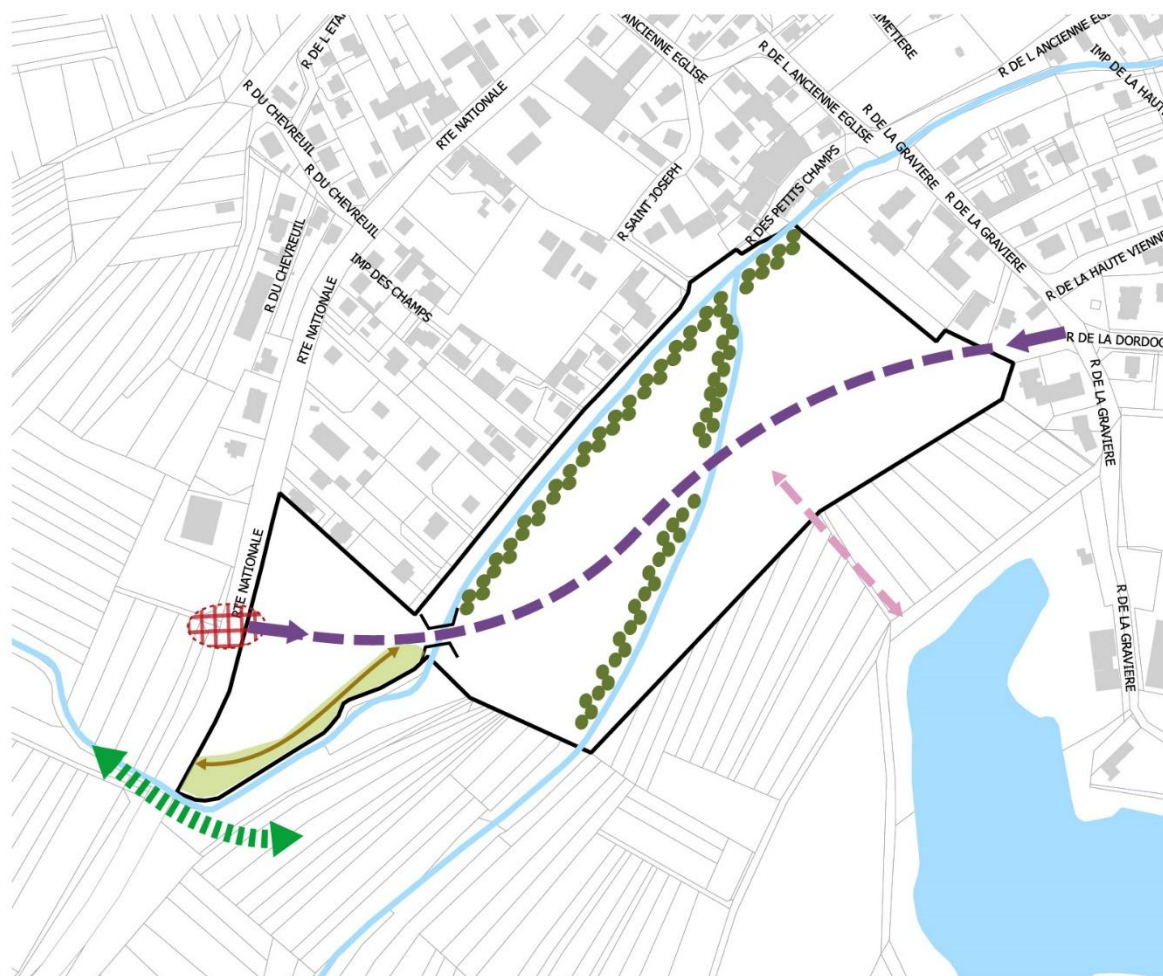
La continuité du chemin agricole existant le long du Giessen, au Sud-Ouest de la zone, doit être préservée.











6. Programmation et formes urbaines

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

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

7. Schéma d'aménagement



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

0 2040 mètres

source : DGFIP, 2016 ; IGN, 2016
réalisation : ADEUS, octobre 2019



16. GAMBSHEIM – SECTEUR « RUE LAMARTINE »

1. Destination du secteur

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

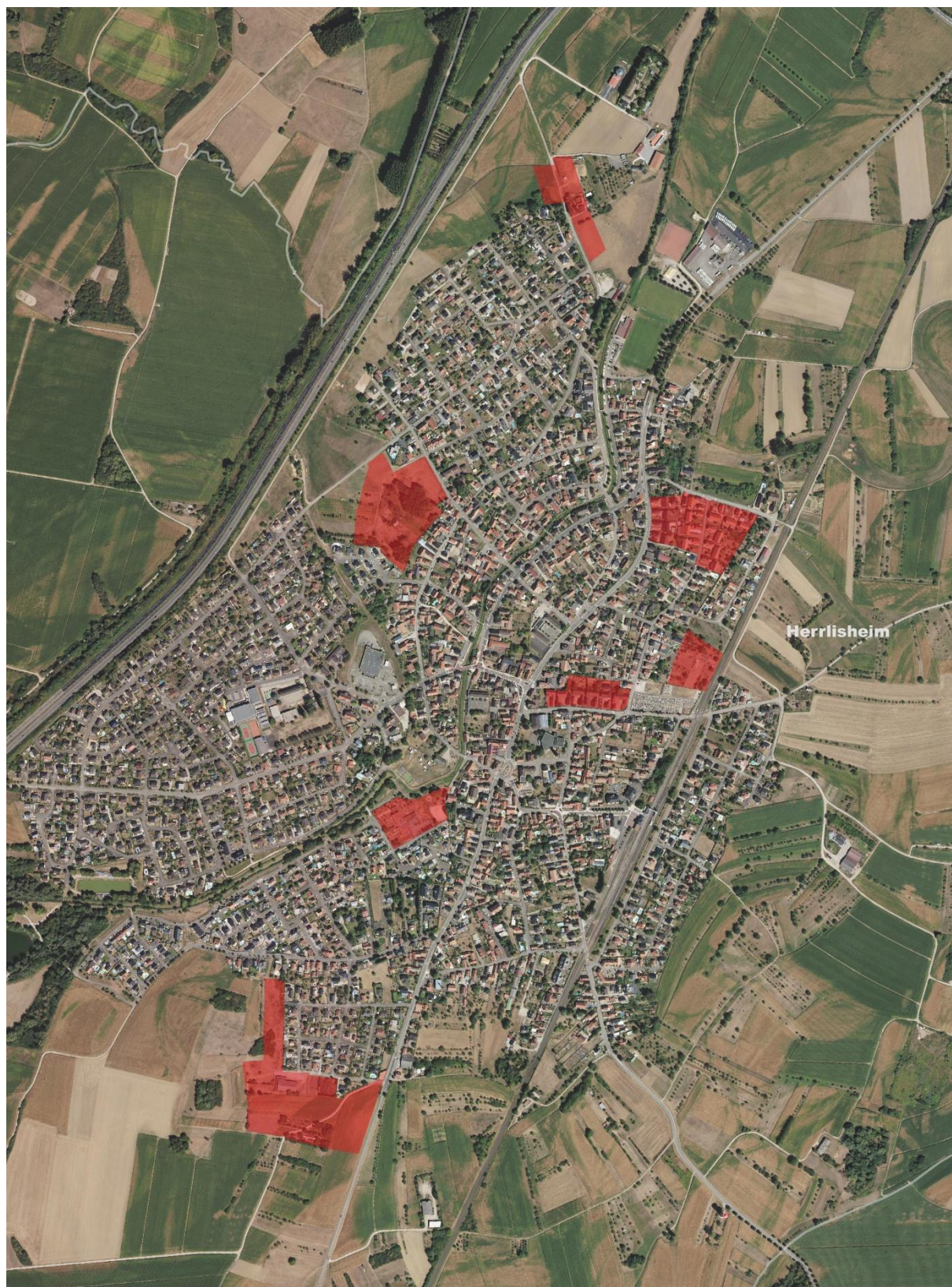
2. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

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

3. Desserte et organisation viaire

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

COMMUNE DE HERRLISHEIM



■ périmètre d'OAP

0 100 200 m

ADEUS

Sources : IGN Bd Ortho 2018 ;
IGN Bd Topo 2021 ;
Réalisation : ADEUS, avril 2022

17. HERRLISHEIM – SECTEUR « ENTREE SUD »

1. Destination du secteur

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

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

2. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

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

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

3. Intégration environnementale et paysagère

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

4. Desserte et organisation viaire

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

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

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

5. Programmation et formes urbaines

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

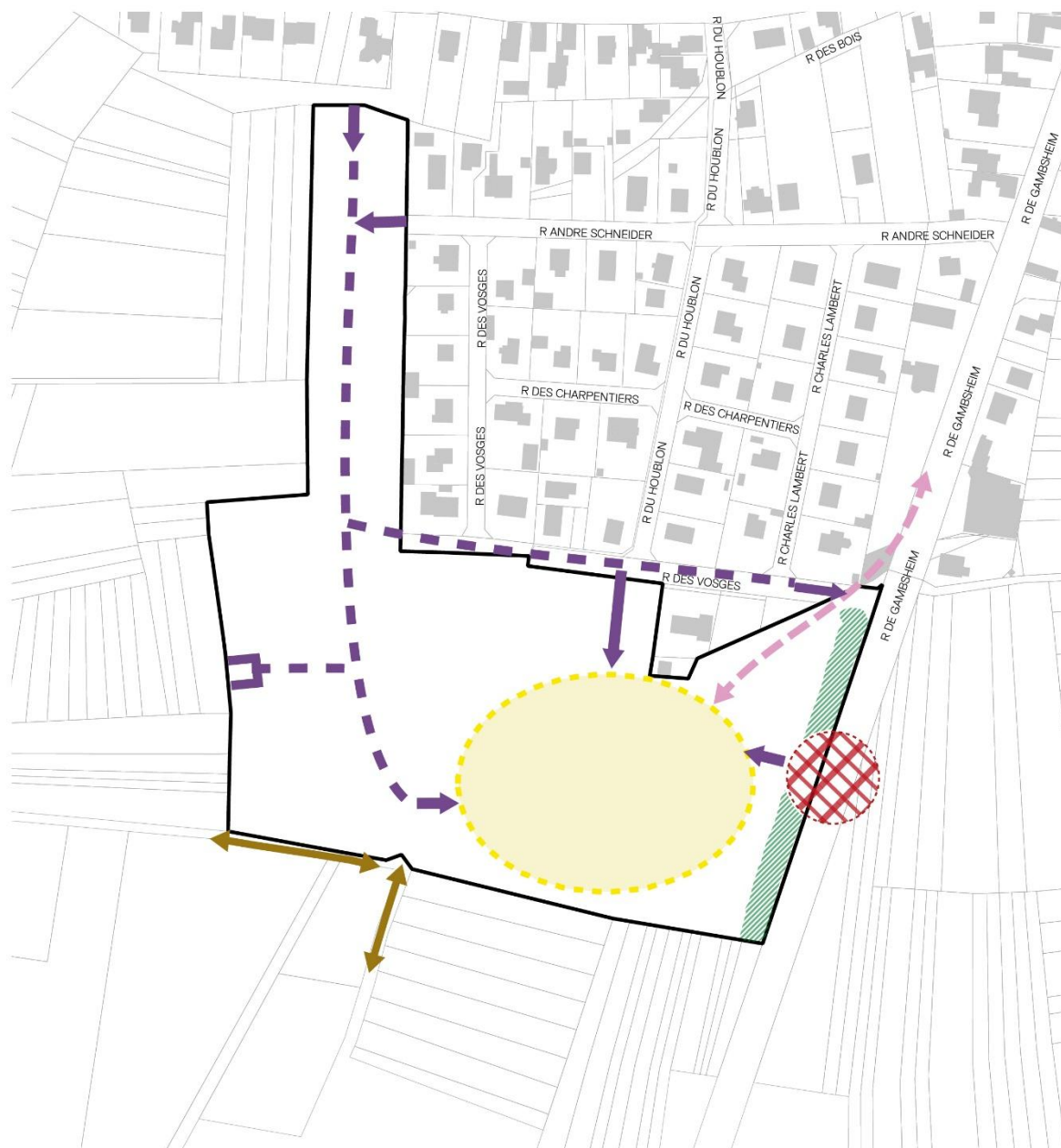
- au moins 60 % de logements réalisés en collectif et/ou en individuel dense ;
- au moins 15 % de logements locatifs aidés ;










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

6. Phasage

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

7. Schéma d'aménagement



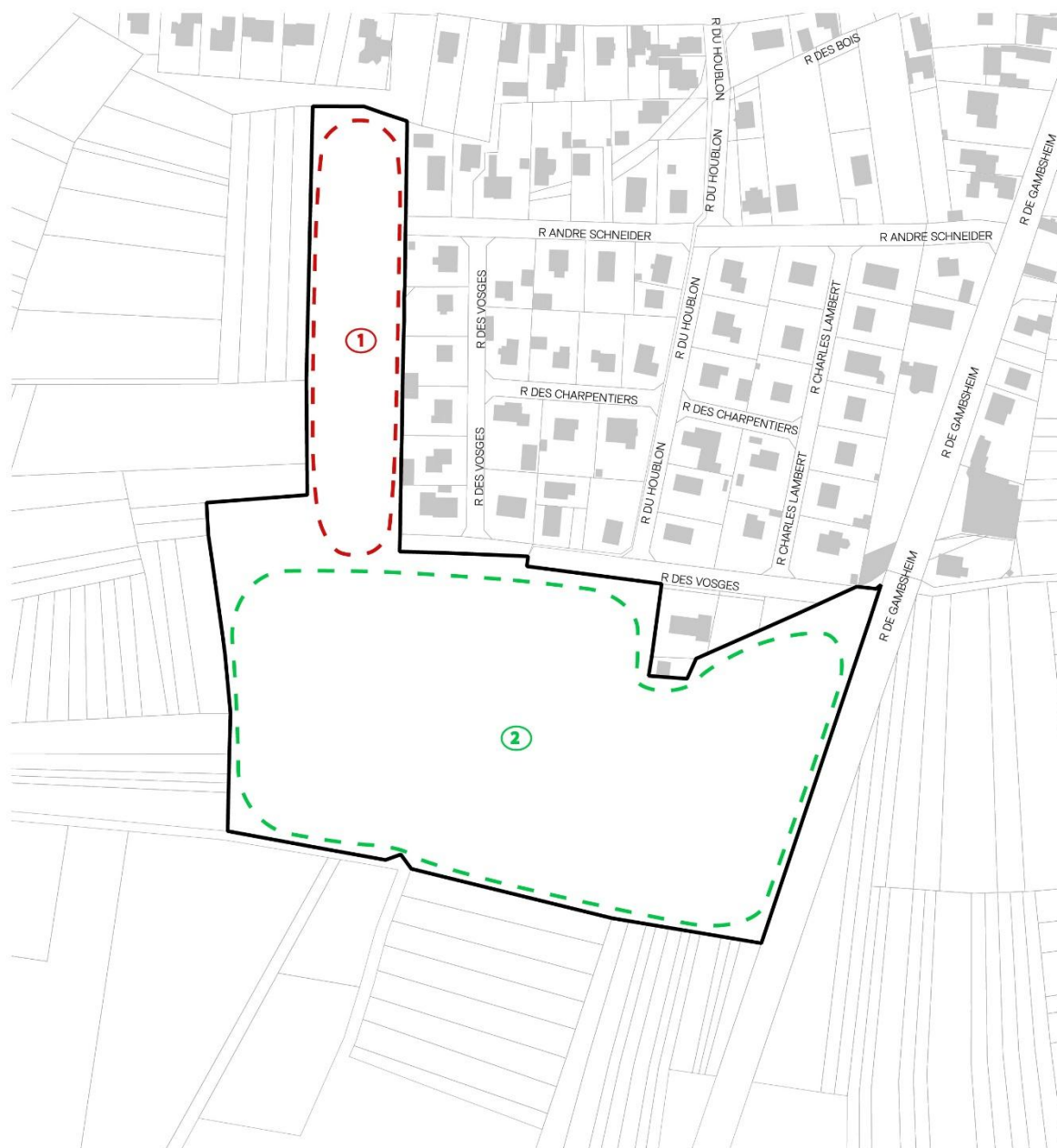
- | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
|  | périmètre de l'OAP |  | principe de chemin agricole à conserver |
|  | accès à la zone à créer |  | aménagement d'entrée de ville à créer |
|  | principe de voie à créer |  | secteur à vocation mixte et commerciale |
|  | amorce de voie à prévoir |  | transition végétale en limite de zone à créer / valoriser |
|  | principe de cheminement piétons / cycles à créer | | |

0 20 40 mètres

source : DGFIP, 2016 ; IGN, 2016
réalisation : ADEUS, mai 2022

ADEUS

8. Phasage



 périmètre de l'OAP

 1ère tranche

 2ème tranche

0 20 40 mètres

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

ADEUS

18. HERRLISHEIM – SECTEUR « NACHTWEID »

1. Destination du secteur

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

2. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

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

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

3. Intégration environnementale et paysagère

L'aménagement de la zone doit permettre de :

- Préserver les ensembles arborés en frange Est et Sud de la zone, sur une épaisseur de l'ordre de 5 mètres ;
- Compléter la transition végétale existante avec les tissus urbains limitrophes (au Sud et à l'Est de la zone), par la plantation d'une haie libre, continue, sur une épaisseur de l'ordre de 3 mètres minimum. Cette haie doit être composée exclusivement d'espèces indigènes, arbustives et arborescentes.

4. Desserte et organisation viaire

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

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





5. Programmation et formes urbaines


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

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

6. Schéma d'aménagement



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

 éléments boisés / arbustifs à préserver et à renforcer

0 20 40 mètres

source : DGFIP, 2016 ; IGN, 2016
réalisation : ADEUS, octobre 2019

ADEUS

19. HERRLISHEIM – SECTEUR « RUE DE BISCHWILLER »

1. Destination du secteur

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

2. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

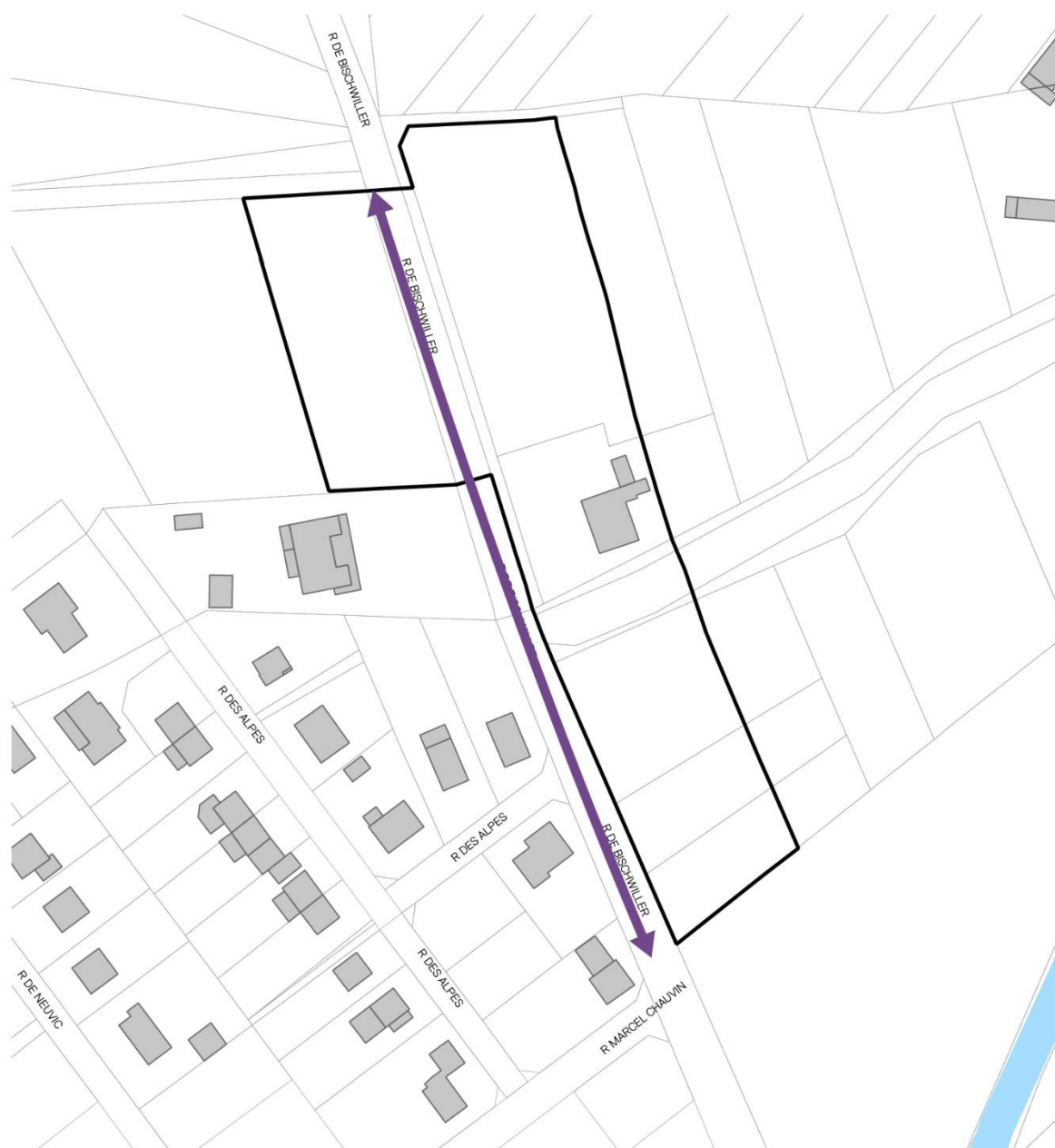
L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui doit couvrir une superficie minimale de 0,5 ha (voiries et espaces publics compris).

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


3. Desserte et organisation viaire

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


5. Schéma d'aménagement



 périmètre de l'OAP

 voie à aménager

0 20 40 mètres


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

ADEUS

20. HERRLISHEIM – SECTEUR « CIMETIERE »

1. Destination du secteur

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

2. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui doit couvrir une superficie minimale de 0,3 ha (voiries et espaces publics compris). Elle ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles. Lorsqu'un reliquat d'une telle zone est inférieur à la surface minimale précédemment exigée, celui-ci peut néanmoins être urbanisé à condition de couvrir l'intégralité des terrains restants.

3. Desserte et organisation viaire

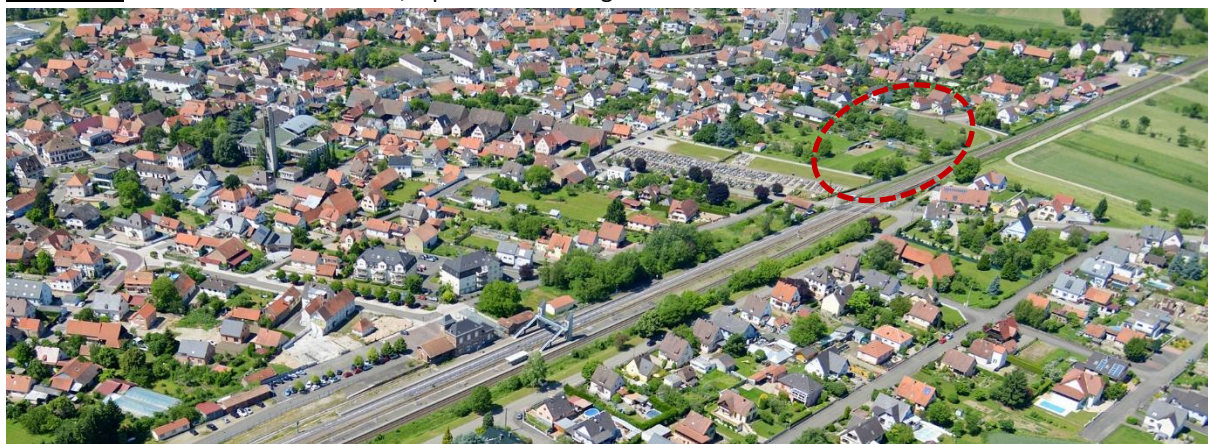
La voie longeant le chemin de fer entre la rue du Général Reibel et la rue Seelach doit être aménagée. Son emprise totale doit porter sur une largeur de l'ordre de 8 mètres. L'accès à la zone doit se faire en se connectant à cette voie. La voie de desserte interne de la zone pourra être réalisée en plusieurs étapes (en préservant toujours les possibilités de connecter les éventuelles tranches d'urbanisation ultérieures).

4. Programmation et formes urbaines

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




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

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



5. Schéma d'aménagement



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

0 20 40 mètres

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

ADEUS

21. HERRLISHEIM – SECTEUR « RUE DES HERONS »

1. Destination du secteur

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

2. Intégration environnementale et paysagère

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

3. Desserte et organisation viaire

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

22. DRUSENHEIM-HERRLISHEIM – POLE ÉCONOMIQUE DE DRUSENHEIM-HERRLISHEIM

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

23. HERRLISHEIM – SECTEUR PATRIMONIAL « RUE DU SEL »

1. Contexte

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

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






2. Principes d'aménagement

Les principes d'aménagement à respecter sont les suivants :

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

3. Schéma d'aménagement



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

0 20 40 mètres

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

ADEUS

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

1. Contexte

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

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





2. Principes d'aménagement

Les principes d'aménagement à respecter sont les suivants :

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

3. Schéma d'aménagement



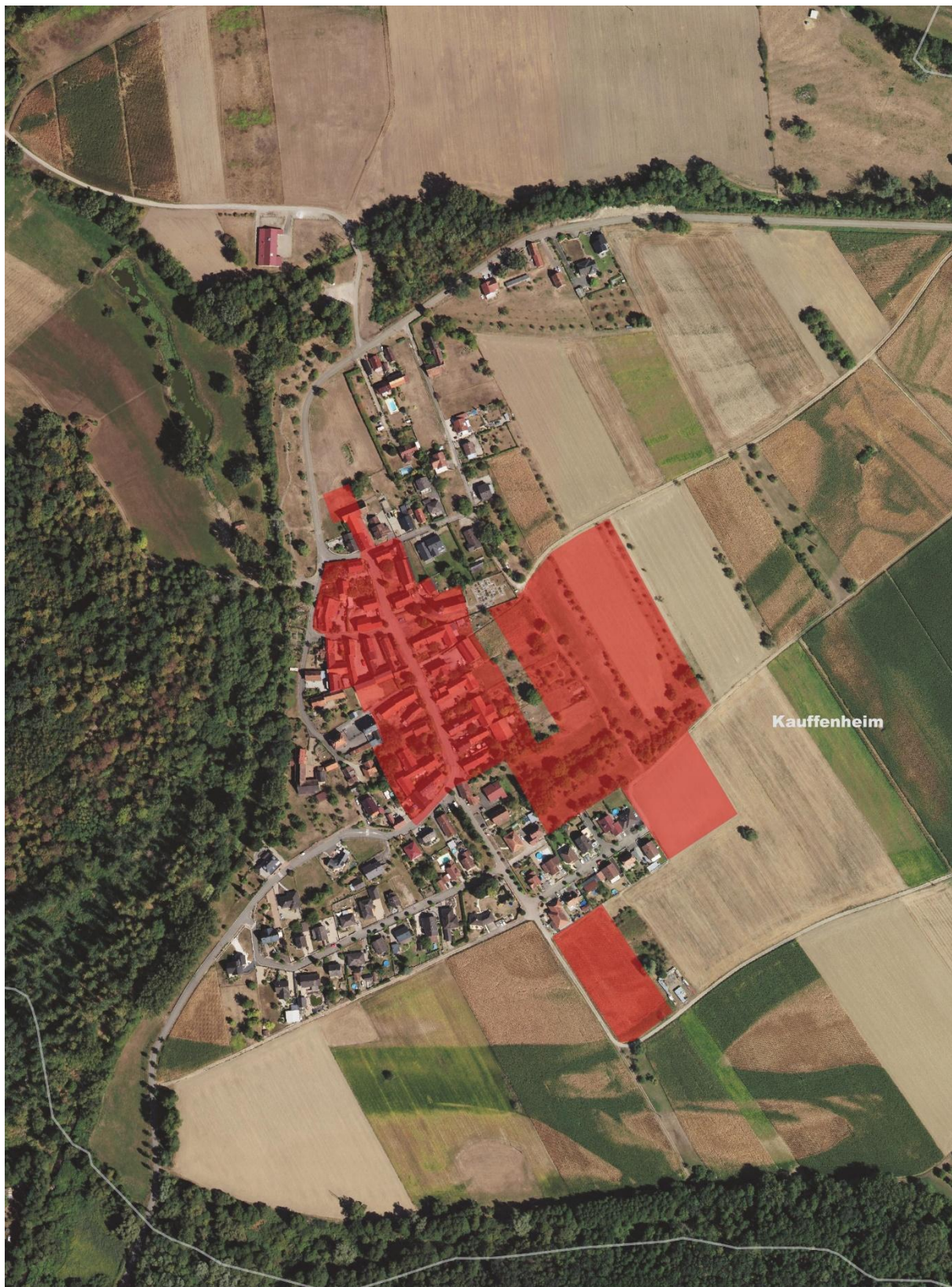
-  périmètre de l'OAP
-  ligne de construction à conserver
-  sens d'implantation des bâtiments (principe) à respecter
-  construction principale à préserver et/ou à reconstruire selon les volumétries et implantations équivalentes à celles préexistantes
-  principe d'un espace non bâti central (cours)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

0 20 40 mètres

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

ADEUS

COMMUNE DE KAUFFENHEIM



■ périmètre d'OAP

0 100 200 m



ADEUS

Sources : IGN Bd Ortho 2018 ;
IGN Bd Topo 2021 ;
Réalisation : ADEUS, avril 2022

25. KAUFFENHEIM – SECTEUR « EST »

1. Destination du secteur

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

2. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

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

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

3. Intégration environnementale et paysagère

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

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

4. Desserte et organisation viaire

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

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

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










5. Programmation et formes urbaines

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

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

6. Schéma d'aménagement



- | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
|  | périmètre de l'OAP |  | principe de chemin agricole à conserver |
|  | accès à la zone à créer |  | cône de vue à préserver et valoriser |
|  | principe de voie à créer |  | espace vert public à créer |
|  | amorce de voie à prévoir |  | transition végétale en limite de zone à créer / valoriser |
|  | principe de cheminement piétons / cycles à créer / valoriser | | |

0 20 40 mètres

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

ADEUS

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

1. Destination du secteur

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

2. Seuil d’ouverture à l’urbanisation

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

3. Intégration environnementale et paysagère

Une transition végétale au contact de la zone résidentielle au Nord de la zone doit être réalisée.

4. Desserte et organisation viaire


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

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

5. Schéma d'aménagement




 périmètre de l'OAP

 principe de voie à aménager

 espace public en bout d'impasse à aménager

 principe de chemin agricole à conserver

 transition végétale en limite de zone à créer / valoriser

0 20 40 mètres

source : DGFIP, 2016 ; IGN, 2016
réalisation : ADEUS, octobre 2019

ADEUS

27. KAUFFENHEIM – SECTEUR PATRIMONIAL « CŒUR DE VILLAGE »

1. Contexte

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

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

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



2. Principes d'aménagement

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

Les principes d'aménagement à respecter sont les suivants :

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

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



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

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

en fond de cour, leur reconstruction doit ainsi ménager un retrait suffisant depuis la limite séparative de parcelle. Ces accès peuvent également être aménagés en passage sous bâtiment à condition de respecter une hauteur libre minimale de 4 mètres.

3. Schéma d'aménagement



-  périmètre de l'OAP
-  bande d'implantation des constructions à respecter
-  sens d'implantation des bâtiments (principe) à respecter
-  bâtiments remarquables à préserver
-  accès de minimum 4 mètres à respecter

0 20 40 mètres

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

ADEUS

COMMUNE DE KILSTETT



■ périmètre d'OAP

0 100 200 m



ADEUS

Sources : IGN Bd Ortho 2018 ;
IGN Bd Topo 2021 ;
Réalisation : ADEUS, février 2023

28. KILSTETT – SECTEUR « DENZLACH »

1. Destination du secteur

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

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

2. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

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

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

3. Intégration environnementale et paysagère

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

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

4. Desserte et organisation viaire

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

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

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

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

La continuité de la piste cyclable existante (EV15) doit être préservée et son intersection avec le futur accès principal à la zone doit être sécurisée.

Plusieurs espaces spécifiques doivent également être créés :

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

5. Programmation et formes urbaines

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

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

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

6. Phasage

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

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

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



7. Schéma d'aménagement



29. KILSTETT – SECTEUR « RUE DE LA GRAVIÈRE »

1. Destination du secteur

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

2. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

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

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

3. Desserte et organisation viaire

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

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

30. KILSTETT – SECTEUR « ETANG »

1. Destination du secteur

L'espace de l'étang et de ses berges ainsi que le secteur au droit de la rue de l'Ecole sont destinés à être préservés en espace vert. Les espaces autour de l'étang pourront accueillir un quartier mixte, à dominante d'habitat.

2. Ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation des espaces autour de l'étang peut être réalisée dans le cadre d'une ou plusieurs opération(s) d'aménagement.

3. Intégration environnementale et paysagère


L'implantation des constructions doit permettre de préserver un espace végétalisé non bâti, continu, sur une épaisseur de l'ordre de 4-5 mètres minimum autour des berges de l'étang.

La végétation de berge, en particulier la strate arborée, doit être préservée.

Une ouverture visuelle depuis la rue du Lieutenant de Bettignies en direction de l'étang doit être maintenue. La largeur de cette ouverture doit être d'une dizaine de mètres au minimum. Des aménagements peuvent s'y implanter à condition de ne pas masquer cette vue.

4. Schéma d'aménagement



- | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
|  | périmètre de l'OAP |  | cône de vue à préserver et valoriser |
|  | étang à préserver |  | cheminement piétons / cycles à préserver |
|  | éléments boisés / arbustifs à préserver |  | espace constructible |
|  | espace végétalisé à préserver |  | espace vert et aire de jeux à préserver |

0 20 40 mètres

source : DGFIP, 2021 ; IGN, 2021
réalisation : ADEUS, février 2023

ADEUS

31. KILSTETT – ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

1. Destination du secteur

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

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

2. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

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

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

3. Intégration environnementale et paysagère

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

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

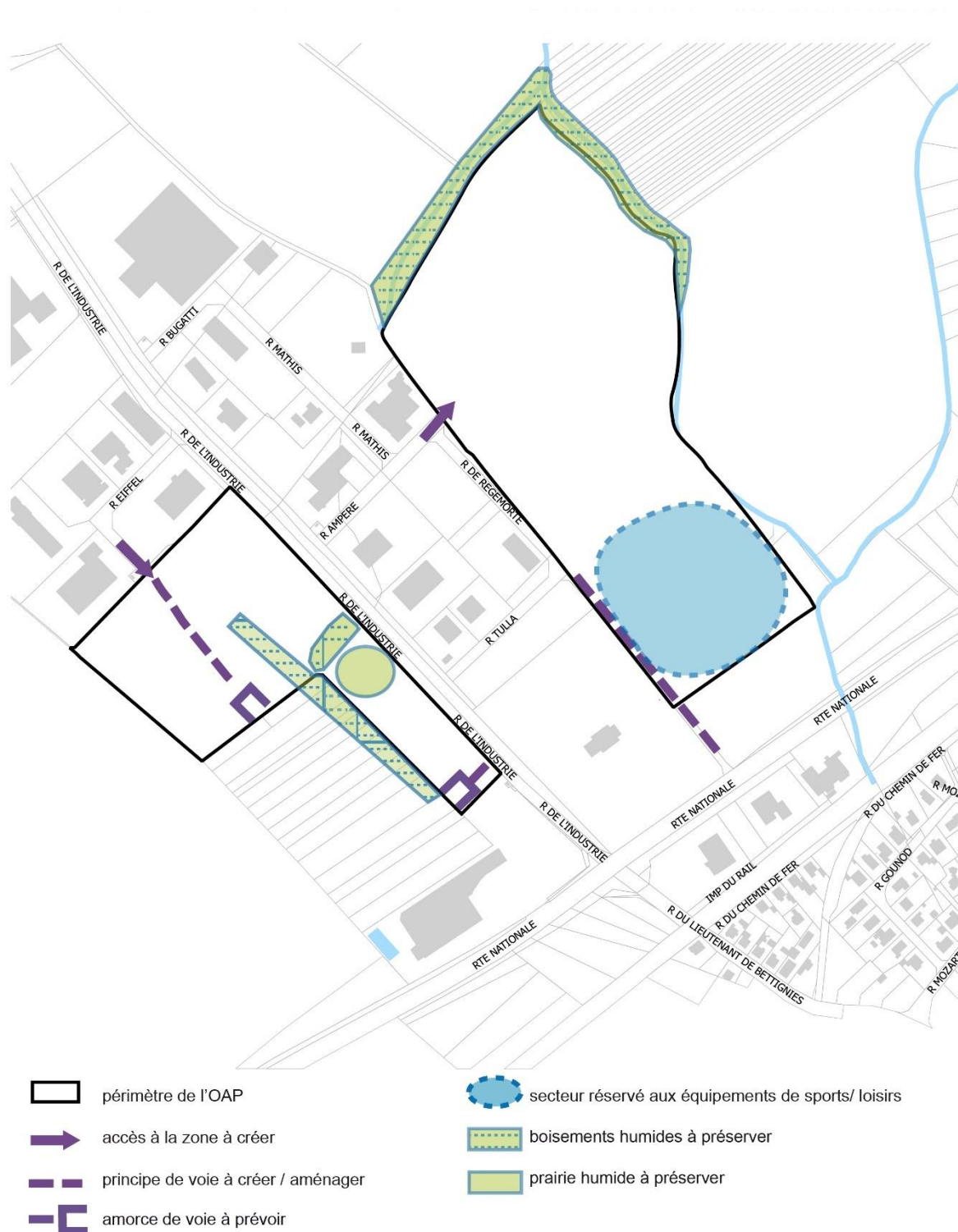
4. Desserte et organisation viaire

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

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



5. Schéma d'aménagement



0 40 mètres

source : DGFIP, 2016 ; IGN, 2016
réalisation : ADEUS, avril 2022

ADEUS

32. KILSTETT – SECTEUR PATRIMONIAL « CŒUR DE VILLAGE »

1. Contexte

Cette OAP « patrimoniale » s'applique principalement sur deux îlots au centre du village de Kilstett, dans un secteur où les formes urbaines et architecturales traditionnelles ont été relativement bien préservées (corps de ferme organisés en « L » au sein de la parcelle).

2. Principes d'aménagement

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






Les principes d'aménagement à respecter sont les suivants :

- Les bâtiments repérés en tant que « **bâtiments remarquables à préserver** » doivent, en lien avec les dispositions du règlement écrit et graphique, être préservés de toute démolition. Ces bâtiments constituent historiquement la partie habitation des corps de ferme et sont, très majoritairement, implantés en pignon sur rue. Ils présentent une grande valeur patrimoniale. Des adaptations mineures peuvent néanmoins être apportées à ces bâtiments à condition qu'elles ne portent pas atteinte à leur caractère, en particulier les parties de bâtiments visibles depuis l'espace public (alignement des pignons traditionnels marquant la perspective visuelle dans l'axe de la rue).
- Les bâtiments et annexes agricoles, situés généralement à l'arrière des bâtiments remarquables, peuvent faire l'objet de démolitions/reconstructions ou réhabilitations à condition de reprendre un principe d'organisation des bâtiments en « L », tel que cela est défini au schéma de l'OAP par le figuré « **sens d'implantation des bâtiments (principe) à respecter** ». Ce principe s'applique également au sens dominant des lignes de façades principales, qui doit être perpendiculaire à la rue à l'avant et parallèle à l'arrière. Pour les bâtiments situés en fond de cour (parallèles à la rue), les démolitions/reconstructions ou réhabilitations doivent s'inscrire dans une volumétrie équivalente ou proche de celle préexistante (en particulier pour les toitures dont les formes générales actuelles doivent être préservées).
- Cette organisation de bâtiments décrite ci-dessus doit permettre de préserver une cour intérieure, non bâtie, et ainsi respecter l'alternance entre « pleins » et « vides » au fil de la rue.
- En cas de démolition-reconstruction (partielle ou totale), les bâtiments en fond de parcelle implantés parallèlement à la rue, peuvent observer un recul par rapport à la limite séparative afin de permettre **le passage d'un accès vers l'arrière des terrains**. Ce principe est rendu possible, notamment pour permettre l'accès à de nouvelle(s) construction(s) à l'arrière ou pour l'aménagement d'espaces de stationnement ou autres fonctionnalités liées aux constructions. L'importance de ce recul est strictement proportionnée aux besoins d'accès. Il doit être le plus limité possible afin de préserver au maximum la forme en « L » des bâtiments. Il ne saurait en aucun cas excéder une largeur supérieure à 5 mètres.

- Un espace non bâti doit être préservé à l'avant du terrain de l'actuel n°17 rue du Lieutenant de Bettignies, tel que cela figure au schéma de l'OAP (cône de vue), de manière à ne pas masquer le bâtiment remarquable situé à l'arrière, depuis la rue.

3. Schéma d'aménagement







-  périmètre de l'OAP
-  bâtiments remarquables à préserver
-  sens d'implantation des bâtiments (principe) à respecter
-  accès possible vers l'arrière des terrains
-  cône de vue à préserver

0 20 40 mètres

source : DGFIP, 2021 ; IGN, 2021
réalisation : ADEUS, janvier 2023

ADEUS



-  périmètre de l'OAP
-  bâtiments remarquables à préserver
-  sens d'implantation des bâtiments (principe) à respecter
-  accès possible vers l'arrière des terrains

0 20 40 mètres

source : DGFIP, 2021 ; IGN, 2021
réalisation : ADEUS, janvier 2023

ADEUS

33. KILSTETT – SECTEUR « OUEST UD6 »

1. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir un quartier mixte à dominante d'habitat. Le secteur correspond à la friche urbaine de l'ancien site de l'entreprise TCR.

2. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

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

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

3. Intégration environnementale et paysagère

Le Corridor Ecologique Régional longe la limite ouest du secteur. Cette limite correspond aussi à la limite du ban de Kilstett et à la limite entre zone urbaine et zone agricole. Une transition végétale doit être réalisée sur cette limite pour conforter la fonction de corridor écologique de cet espace. Cette continuité écologique sera de l'ordre d'une dizaine de mètres et constitué de plusieurs strates végétales dont la strate arborée.

Le site est longé au nord par la voie ferrée Strasbourg-Lauterbourg. Un écran sonore doit être réalisé le long de cette voie ferrée et son rôle de corridor de biodiversité doit être maintenu.

Au sud, le secteur est contigu à une zone UX. Un écran végétal marquant la transition avec ce secteur à vocation économique doit être réalisé.

Ces espaces de transitions en limites nord, ouest et sud du secteur doivent être composés d'essences locales. Ces espaces ont une largeur suffisante pour assurer leur fonction écologique et d'écran.

Dans la partie est du secteur, au contact du secteur d'habitat individuel périphérique existant, une forme urbaine faiblement dense de type pavillonnaire sera réalisée pour assurer une transition entre le futur quartier et l'existant. Les grands arbres favorables à la biodiversité seront préservés sous forme d'un espace de transition.

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

4. Desserte et organisation viaire

L'accès à la zone doit se faire en se connectant aux voiries existantes en périphérie de la zone, tel que cela figure au schéma d'aménagement de la zone. Ces accès devront être reliés entre eux par des voies

de desserte interne à la zone. Ces voies pourront être réalisées en plusieurs étapes, dans le respect du schéma d'ensemble.

Un maillage de voies principales d'orientation est-ouest, dessert le site depuis le chemin Zehnacker et la rue de la Gravière. Ce maillage constitue la voie de bouclage et doit être aménagé en conséquence.

La voie centrale, dans la continuité du chemin Zehnacker, sera doublée d'une noue pour récupérer les eaux de pluies.

Sur cet axe central, un maillage structurant pour les modes doux doit aussi être réalisé. Il permet de relier Kilstett à la Wantzenau. Au nord-est du secteur son débouché doit se faire au niveau de l'emplacement réservé « KIL 10 » portant la création d'un cheminement de déplacement en mode doux.

Un maillage viaire complète ces axes structurants avec une orientation nord-sud et permet la desserte des habitations.

Dans le nord du secteur, le stationnement des maisons en bande est rassemblé et réalisé en structure. Il répond aux besoins en stationnement des constructions alentour dans un rayon de 80 mètres. Il constitue aussi un écran sonore et visuel avec la voie ferrée. Et il doit être conçu de façon à pouvoir supporter des panneaux photovoltaïques en toiture.

Dans la partie sud du secteur, les besoins en stationnement sont traités à la parcelle. Les espaces dédiés au stationnement seront engazonnés. Des carports pourront être ajoutés à condition que leurs toitures soient végétalisées.

5. Programmation et formes urbaines

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

- au moins 70 % de logements réalisés en collectif et/ou en individuel dense,
- au moins 20 % de logements locatifs aidés ;

La densité moyenne du secteur devra atteindre au minimum 25 à 35 logements par hectare cessible (hors VRD et espaces communs).

Une diversité de forme bâtie composée d'habitat collectif, d'habitat intermédiaire, de maisons en bande et d'habitat individuel devra constituer la programmation conformément au schéma d'aménagement du secteur.

L'habitat collectif a une hauteur ne dépassant pas deux étages au-dessus du rez-de-chaussée pour garantir sa bonne intégration dans le secteur. Chaque logement y disposera d'un espace extérieur.

Dans l'habitat intermédiaire, chaque logement dispose d'une entrée individuelle et d'un espace extérieur.

Les maisons en bande disposeront d'un jardin à l'avant (côté rue) et à l'arrière.

Les maisons en bande prévues au schéma d'aménagement dans la partie nord du secteur ont leur stationnement en structure (en hauteur) formant un écran bâti par rapport à la voie ferrée.

6. Phasage

L'urbanisation de la zone doit être phasée dans le temps afin de permettre un développement progressif et raisonné du secteur. Elle doit comprendre deux principales tranches, tel que figuré sur le schéma d'aménagement. La tranche 1 sera réalisée avant la tranche 2.

- La tranche 1 a une superficie d'environ 4 ha,
- La tranche 2 a une superficie d'environ 3 ha.

Toutes les formes d'habitat sont représentées dans les deux tranches selon le schéma d'aménagement.

7. Schéma d'aménagement



- Corridor écologique à maintenir et valoriser
- Ecran végétal à créer/maintenir
- Noue et aménagement paysager des espaces publics à créer
- Parc à créer en conservant les grands sujets présents sur site
- Structures dédiées au stationnement formant un écran sonore
- Principe de voie à créer
- Liaisons modes actifs

8. Phasage du projet



Phase 1 : à partir de 2025 et Phase 2 à partir de 2030.

COMMUNE DE LEUTENHEIM



 périmètre d'OAP

0 100 200 m



ADEUS

Sources : IGN Bd Ortho 2018 ;
IGN Bd Topo 2021 ;
Réalisation : ADEUS, avril 2022

34. LEUTENHEIM – SECTEUR « SUD »

1. Destination du secteur

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

2. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

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

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

3. Desserte et organisation viaire

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

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





Au moins une liaison douce doit être réalisée pour relier la voie de desserte de la zone, au chemin agricole qui la longe au Sud. La continuité de ce chemin agricole doit être préservée.



4. Programmation et formes urbaines

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

5. Schéma d'aménagement



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

-  principe de cheminement piétons / cycles à créer
-  principe de chemin agricole à conserver

0 20 40 mètres

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

ADEUS

35. LEUTENHEIM – SECTEUR « RUE DES ROSES »

1. Destination du secteur

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

2. Seuil d'ouverture à l'urbanisation





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

3. Desserte et organisation viaire

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

4. Schéma d'aménagement



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

0 20 40 mètres

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

ADEUS

COMMUNE DE NEUHAEUSEL



■ périmètre d'OAP

0 100 200 m

ADEUS

Sources : IGN Bd Ortho 2018 ;
IGN Bd Topo 2021 ;
Réalisation : ADEUS, avril 2022

36. NEUHAEUSEL – SECTEUR « RUE PRINCIPALE »

1. Destination du secteur

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

2. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

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

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

3. Prise en compte de l'aléa inondation

De manière marginale sur sa frange Nord, le secteur est concerné par un aléa inondation par submersion (bassin de la Moder).

Les terrains concernés ne pourront comporter aucune construction. Seuls sont autorisés les aménagements de plein air (voirie, parking, espace vert, aménagement paysager etc.).

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

4. Intégration environnementale et paysagère

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

5. Desserte et organisation viaire

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

Illustration : vue aérienne de la zone




6. Schéma d'aménagement




 périmètre de l'OAP

 aménagement d'entrée d'agglomération à créer

 voie à aménager

 arbre à préserver

0 20 40 mètres



 source : DGFIP, 2016 ; IGN, 2016
 réalisation : ADEUS, octobre 2019

ADEUS

COMMUNE D'OFFENDORF



 périmètre d'OAP

0 100 200 m




Sources : IGN Bd Ortho 2018 ;
IGN Bd Topo 2021 ;
Réalisation : ADEUS, avril 2022

37. OFFENDORF – SECTEUR « HOCHWEG »

1. Destination du secteur

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

2. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

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

3. Intégration environnementale et paysagère

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

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



Source : Google

4. Desserte et organisation viaire

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

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

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

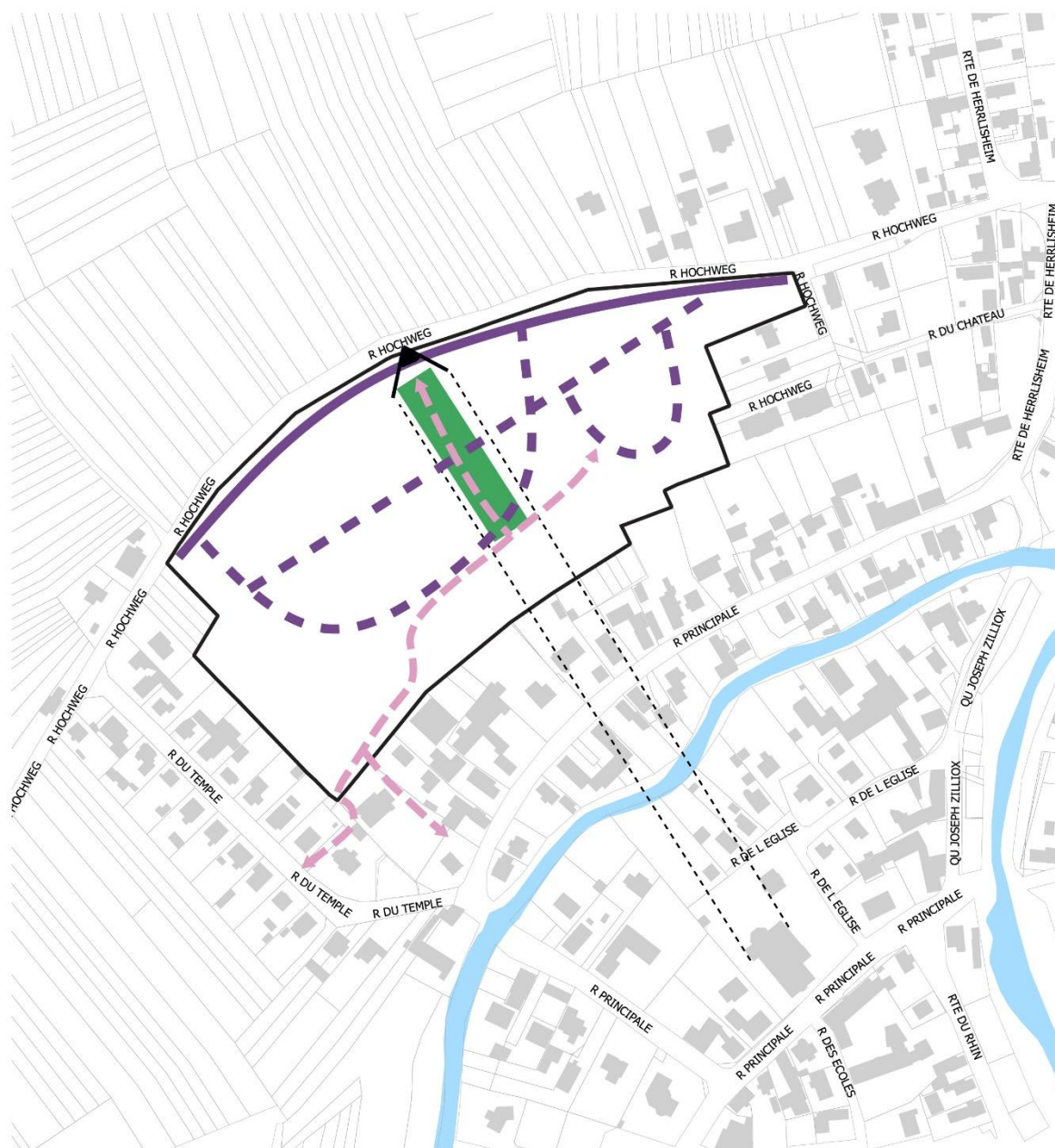
- Un cheminement accompagnant l'espace vert central de la zone ;
- Un réseau de cheminements s'appuyant sur l'actuelle servitude de passage au Sud de la zone, permettant de relier la zone à la rue du Temple et à la rue Principale.

5. Programmation et formes urbaines

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

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

6. Schéma d'aménagement



□ périmètre de l'OAP

— voie à aménager

- - - principe de voie à créer

↔ principe de cheminement piétons / cycles à créer / valoriser

■ espace vert public à créer

⋯ cône de vue à préserver et valoriser

0 20 40 mètres



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

ADEUS

38. OFFENDORF – SECTEUR « ROUTE DES ROMAINS »

1. Destination du secteur

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

2. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

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

3. Intégration environnementale et paysagère

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


4. Desserte et organisation viaire


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

5. Schéma d'aménagement



 périmètre de l'OAP

 espace public en bout d'impasse à aménager

 accès à la zone à créer

 alignement d'arbres à préserver

 principe de voie à créer

0 20 40 mètres

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

ADEUS

COMMUNE DE ROESCHWOOG



■ périmètre d'OAP

0 100 200 m



ADEUS

Sources : IGN Bd Ortho 2018 ;
IGN Bd Topo 2021 ;
Réalisation : ADEUS, avril 2022

39. ROESCHWOOG – SECTEUR « OUEST »

1. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir un quartier mixte, à dominante d'habitat. Il se décompose en deux parties : l'une au Nord (côté rue de la Forêt) et l'autre au Sud (côté rue des Fleckenstein).

2. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui doit couvrir une superficie minimale de 0,4 ha (voiries et espaces publics compris).

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

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

3. Prise en compte de l'aléa inondation

Le secteur est partiellement concerné par un aléa inondation par submersion (bassin de la Moder)⁶.

Les terrains concernés ne pourront comporter aucune construction. Seuls sont autorisés les aménagements de plein air (voirie, parking, espace vert, aménagement paysager etc.).

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

4. Intégration environnementale et paysagère

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

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

5. Desserte et organisation viaire

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

⁶ Les espaces identifiés par un figuré « secteur inondable » au schéma d'aménagement correspondent, de façon schématique, aux zones d'aléas figurant au porteur à connaissance du PPRI de la Moder, transmis en mars 2018. L'aménagement futur de la zone devra tenir compte des contours précis des zones d'aléas.

Afin de permettre une continuité future des réseaux viaires, les voies de desserte de la zone doivent prévoir des amorces telles que cela figure au schéma d'aménagement, en vue d'une éventuelle extension urbaine à plus long terme.

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

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

La continuité du chemin agricole longeant la zone à l'Ouest doit être préservée.

6. Programmation et formes urbaines

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

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

7. Schéma d'aménagement



- | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  périmètre de l'OAP |  principe de cheminement piétons / cycles à créer / valoriser |
|  accès à la zone à créer |  principe de chemin agricole à conserver |
|  principe de voie primaire à créer |  transition végétale en limite de zone à créer / valoriser |
|  principe de voie secondaire à créer |  château d'eau |
|  amorce de voie à prévoir |  secteur inondable |

0 20 40 mètres

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

ADEUS

40. ROESCHWOOG – SECTEUR « CŒUR DE VILLAGE »

1. Destination du secteur

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

L'OAP regroupe, dans une logique de cohérence d'ensemble, plusieurs secteurs de projets distincts :

- Le projet d'opération mixte, au droit de la rue Principale, qui correspond au **secteur n°1** sur le schéma de l'OAP ;
- L'espace situé à l'Est qui constitue un secteur d'implantation préférentielle d'habitat réversible et qui correspond au **secteur n°2** sur le schéma de l'OAP ;
- L'espace central du cœur d'îlot, destiné à accueillir principalement de l'habitat, qui correspond au **secteur n°3** sur le schéma de l'OAP.

2. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation de chaque secteur doit être réalisée dans le cadre d'opération(s) d'aménagement qui ne doi(ven)t pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles, à l'échelle de chacun des secteurs.

Pour le secteur n°3, chaque opération d'aménagement doit couvrir une superficie minimale de 0,4 ha (voiries et espaces publics compris).

Lorsqu'un reliquat d'une telle zone est inférieur à la surface minimale précédemment exigée, celui-ci peut néanmoins être urbanisé à condition de couvrir l'intégralité des terrains restants.

3. Desserte et organisation viaire

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




4. Programmation et formes urbaines

La programmation urbaine doit proposer une diversité de formes d'habitat. En cohérence avec les orientations du SCoT de la Bande Rhénane Nord, la programmation de la zone (secteurs n°1 et 3) doit tendre vers :

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

5. Schéma d'aménagement



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

0 20 40 mètres

source : DGFIP, 2016 ; IGN, 2016
réalisation : ADEUS, avril 2022

ADEUS



-  périmètre de l'OAP
-  secteur 1
-  secteur 2
-  secteur 3

0 20 40 mètres

source : DGFiP, 2016 ; IGN, 2016
réalisation : ADEUS, avril 2022



41. ROESCHWOOG – SECTEUR « HOLTZPLATZ »

1. Destination du secteur

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

2. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui doit couvrir une superficie minimale de 0,4 ha (voiries et espaces publics compris).

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

3. Intégration environnementale et paysagère

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

4. Desserte et organisation viaire

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



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



5. Programmation et formes urbaines

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

6. Schéma d'aménagement



 périmètre de l'OAP
 principe de voie à aménager

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

0 20 40 mètres

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

ADEUS

42. ROESCHWOOG – SECTEUR « RUE DES SŒURS ENSEIGNANTES »

1. Destination du secteur

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

2. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui doit couvrir une superficie minimale de 0,4 ha (voiries et espaces publics compris).

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



3. Desserte et organisation viaire



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

La voie de desserte doit prévoir la possibilité de connecter les autres parcelles et espaces non-surbâtiés situés en bordure du terrain, voire de se connecter avec d'autres voies publiques dans la perspective d'avoir un tissu bâti cohérent, sans délaissé.

4. Schéma d'aménagement



 périmètre de l'OAP
 voie à aménager

 accès à la zone à créer
 accès aux autres parcelles ou espaces non bâtis à préserver

0 20 40 mètres

source : DGFIP, 2016 ; IGN, 2016
 réalisation : ADEUS, octobre 2019

ADEUS

43. ROESCHWOOG – ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

1. Destination du secteur

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

2. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui doit couvrir une superficie minimale de 0,4 ha (voiries et espaces publics compris).

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

3. Intégration environnementale et paysagère

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

4. Desserte et organisation viaire

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

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

5. Schéma d'aménagement



- | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
|  | périmètre de l'OAP |  | transition végétale en limite de zone à créer / valoriser |
|  | accès à la zone à créer |  | principe de chemin agricole à conserver / à recréer |
|  | principe de voie à créer | | |
|  | amorce de voie à prévoir | | |

0 2040 mètres

source : DGFIP, 2016 ; IGN, 2016
réalisation : ADEUS, octobre 2019

ADEUS

44. ROESCHWOOG – SECTEUR « RUE DES CHAMPS »

1. Destination du secteur

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

2. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui doit couvrir une superficie minimale de 0,4 ha (voiries et espaces publics compris). Elle ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles. Lorsqu'un reliquat d'une telle zone est inférieur à la surface minimale précédemment exigée, celui-ci peut néanmoins être urbanisé à condition de couvrir l'intégralité des terrains restants.

3. Prise en compte de l'aléa inondation

Le secteur est partiellement concerné par un aléa inondation par submersion (bassin de la Moder)⁷. Les terrains concernés ne pourront comporter aucune construction. Seuls sont autorisés les aménagements de plein air (voirie, parking, espace vert, aménagement paysager, terrain de sport avec agrès, etc.). Le projet d'aménagement intégrera le caractère inondable de la zone dès sa conception, de manière à assurer la sécurité des biens et des personnes. Il veillera à ne pas aggraver le risque d'inondation en aval ou en amont.

4. Intégration environnementale et paysagère

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

5. Desserte et organisation viaire

L'accès à la zone doit se faire en se connectant à la RD 468, via un aménagement d'entrée d'agglomération à créer, permettant une sécurité optimale pour l'ensemble des usagers. La continuité de la piste cyclable existante (EV15) doit être préservée et son intersection avec l'aménagement d'entrée d'agglomération doit être sécurisée.

Le chemin agricole en prolongement de la rue des Champs doit être préservé dans son fonctionnement : le passage des engins agricoles doit être assuré à travers ce secteur entre la RD 468 et la RD 136 (route vers Neuhaesel).

⁷ Les espaces identifiés par un figuré « secteur inondable » au schéma d'aménagement correspondent, de façon schématique, aux zones d'aléas figurant au porteur à connaissance du PPRI de la Moder, transmis en mars 2018. L'aménagement futur de la zone devra tenir compte des contours précis des zones d'aléas.

45. ROESCHWOOG – SECTEUR « STAEDLY »

1. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir principalement des équipements publics et/ou d'intérêt collectif. Il s'agit d'une réserve foncière (zone IIAUE), non urbanisable en l'état.

2. Prise en compte de l'aléa inondation

Le secteur est partiellement concerné par un aléa inondation par submersion (bassin de la Moder)⁸.

Les terrains concernés ne pourront comporter aucune construction. Seuls sont autorisés les aménagements de plein air (voirie, parking, espace vert, aménagement paysager etc.).

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




3. Desserte et organisation viaire

La continuité des chemins agricoles au Nord de la zone et se connectant sur la rue de l'Etang doit être préservée.

⁸ Les espaces identifiés par un figuré « secteur inondable » au schéma d'aménagement correspondent, de façon schématique, aux zones d'aléas figurant au porter à connaissance du PPRI de la Moder, transmis en mars 2018. L'aménagement futur de la zone devra tenir compte des contours précis des zones d'aléas.

4. Schéma d'aménagement



-  périmètre de l'OAP
-  principe de chemin agricole à conserver
-  secteur inondable

0 40 mètres

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

ADEUS

COMMUNE DE ROPPENHEIM



■ périmètre d'OAP

0 100 200 m



ADEUS

Sources : IGN Bd Ortho 2018 ;
IGN Bd Topo 2021 ;
Réalisation : ADEUS, avril 2022



■ périmètre d'OAP

0 100 200 m

ADEUS

Sources : IGN Bd Ortho 2018 ;
IGN Bd Topo 2021 ;
Réalisation : ADEUS, avril 2022

46. ROPPENHEIM – SECTEUR « RUE DES VERGERS »

1. Destination du secteur

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

2. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

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

3. Desserte et organisation viaire

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

4. Programmation et formes urbaines

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

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

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



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

1. Destination du secteur

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

2. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

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

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

3. Desserte et organisation viaire





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


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

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

4. Schéma d'aménagement



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

 espace public en bout d'impasse à aménager

0 20 40 mètres

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

ADEUS

48. ROPPENHEIM – SECTEUR « ZONE MAJEURE SUD »

1. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir une zone d'activités économiques et de services, en continuité du Centre de Marques « The Style Outlet » actuel.

2. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

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

3. Prise en compte de l'aléa inondation

Le secteur est partiellement concerné par un aléa inondation par submersion (bassin de la Moder)⁹.

Pour la partie du secteur située en aléa fort :

Les terrains concernés ne pourront comporter aucune construction. Seuls sont autorisés les aménagements de plein air (voirie, parking, espace vert, aménagement paysager etc.).

Pour les autres parties du secteur situées en aléa faible ou moyen :

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

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

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

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

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

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

⁹ Les espaces identifiés par un figuré « secteur inondable » au schéma d'aménagement correspondent, de façon schématique, aux zones d'aléas figurant au porteur à connaissance du PPRI de la Moder, transmis en mars 2018. L'aménagement futur de la zone devra tenir compte des contours précis des zones d'aléas.

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

4. Intégration environnementale et paysagère

La zone doit comprendre sur ses franges Est et Ouest une transition végétale, non bâtie, au contact des espaces agricoles ouverts. Ces plantations concernent notamment des zones d'aléa fort. Elles contribuent à l'intégration paysagère du site.

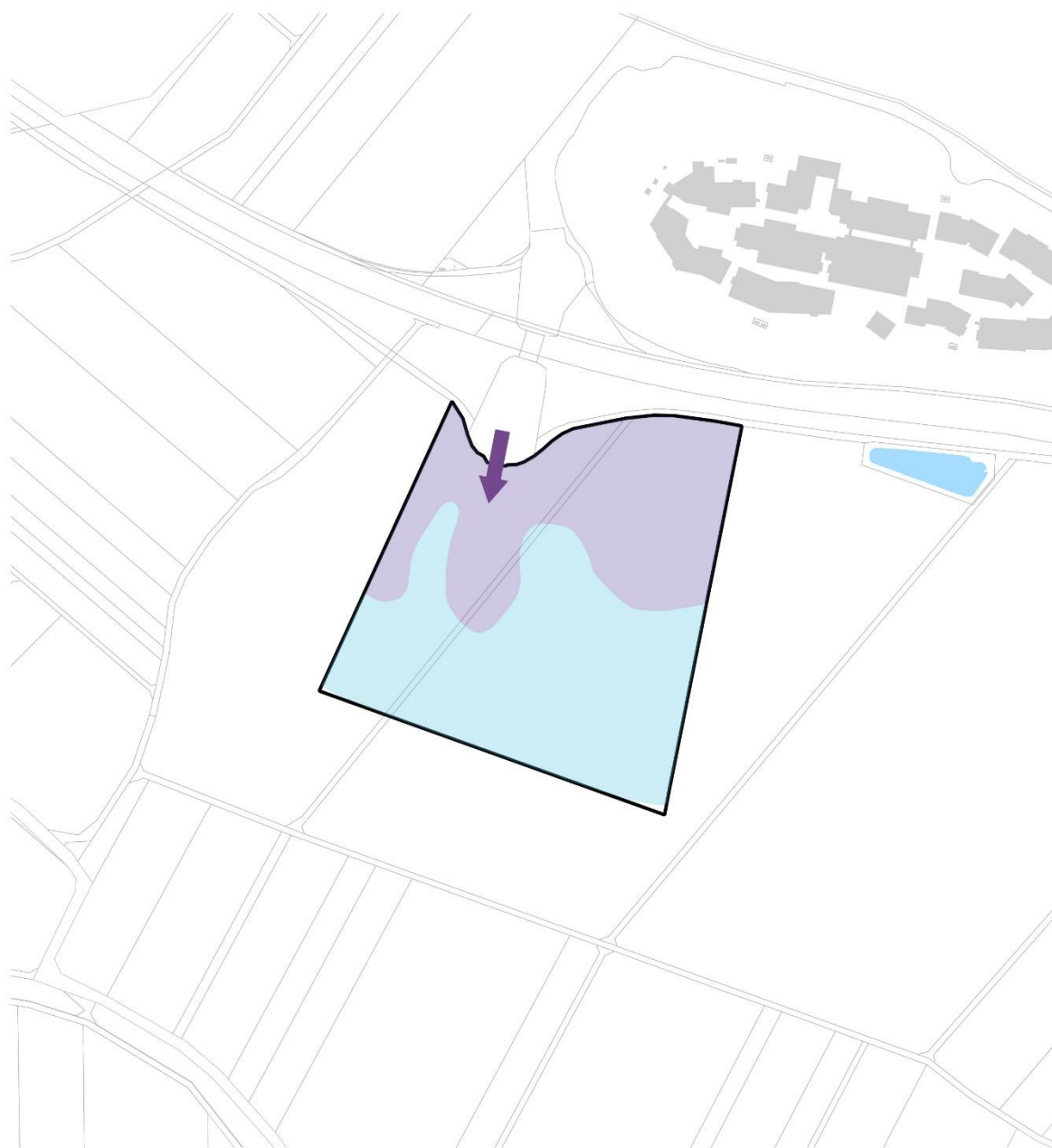
5. Desserte et organisation viaire

L'accès à la zone doit se faire en se connectant au giratoire existant, au Nord du site.


Illustration : vue aérienne de la zone





6. Schéma d'aménagement



 périmètre de l'OAP

 accès à la zone à aménager

 secteur inondable (aléa fort)

 secteur inondable (aléa faible à moyen)

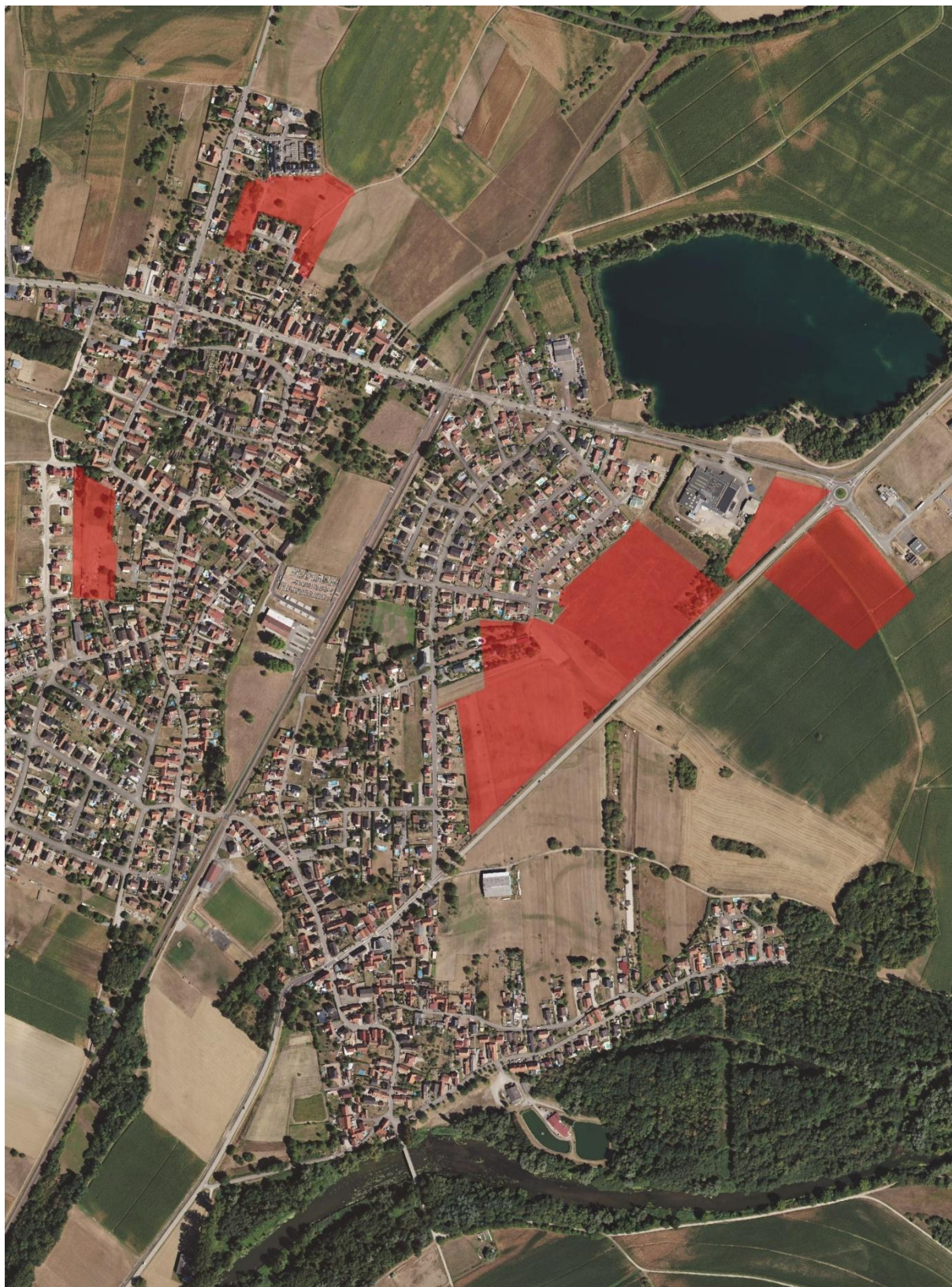
0 50 100 mètres



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

ADEUS

COMMUNE DE ROUNTZENHEIM-AUENHEIM



■ périmètre d'OAP

0 100 200 m



ADEUS

Sources : IGN Bd Ortho 2018 ;
IGN Bd Topo 2021 ;
Réalisation : ADEUS, février 2023

49. ROUNTZENHEIM-AUENHEIM – SECTEUR « NORD »

1. Destination du secteur

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

2. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

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

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

3. Desserte et organisation viaire

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

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

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

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

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

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

4. Programmation et formes urbaines

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

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

5. Schéma d'aménagement



▭ périmètre de l'OAP

➔ accès à la zone à créer

— — — principe de voie primaire à créer

— — — principe de voie secondaire à créer

↔ principe de cheminement piétons / cycles à créer

↔ principe de chemin agricole à conserver

0 20 40 mètres

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

ADEUS

50. ROUNTZENHEIM-AUENHEIM – SECTEUR « RUE DES CERISIERS »

1. Destination du secteur

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

2. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

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




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

3. Desserte et organisation viaire

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

4. Schéma d'aménagement



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

0 20 40 mètres

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

ADEUS

51. ROUNTZENHEIM-AUENHEIM – SECTEUR « AM BUNKER »

1. Destination du secteur

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

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

2. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

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

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

3. Intégration environnementale et paysagère

La zone doit comprendre les aménagements suivants :

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

4. Desserte et organisation viaire

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

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

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

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

5. Programmation et formes urbaines

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

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

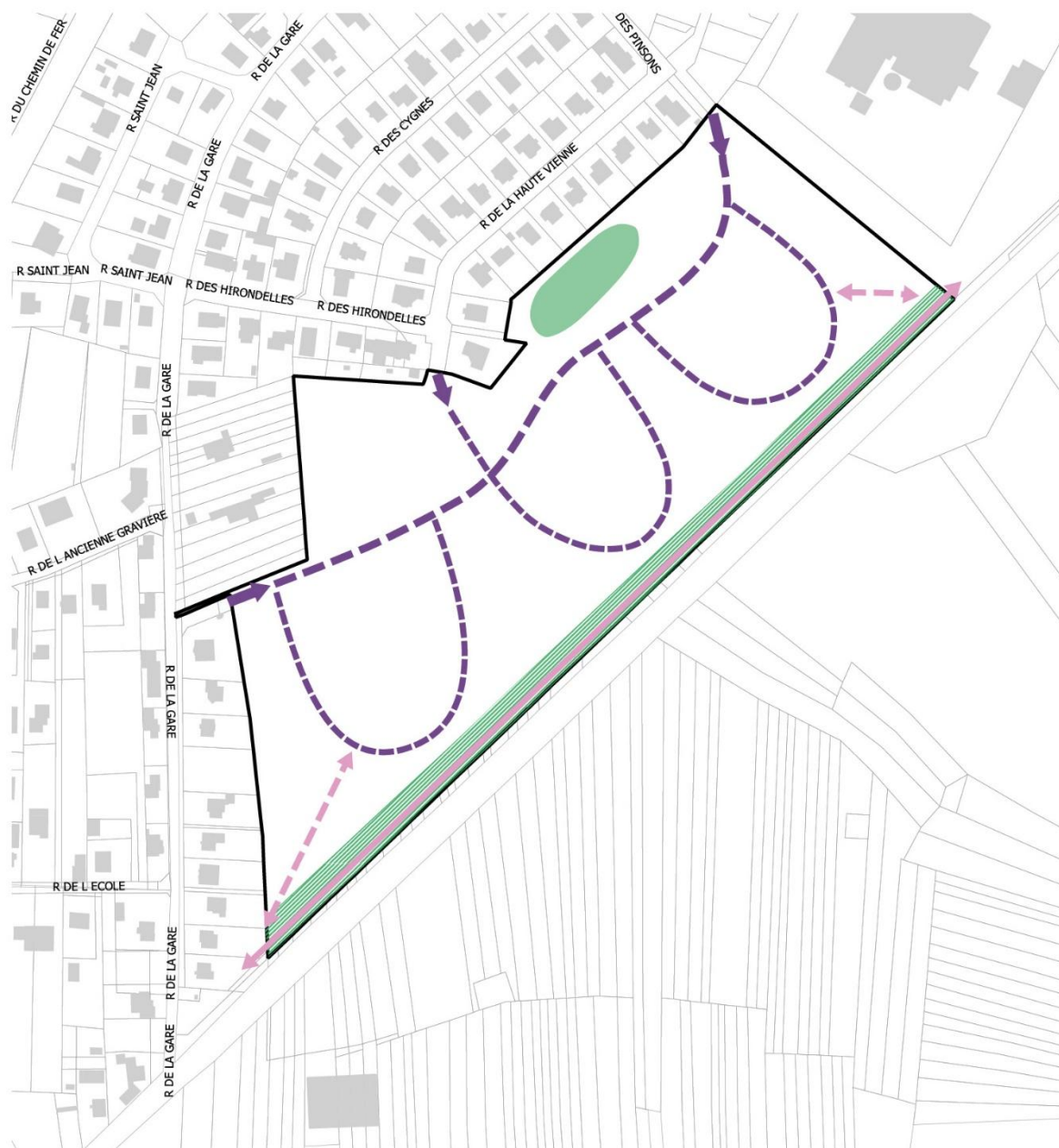
6. Phasage









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

Illustration : vue de la zone depuis la RD 468



7. Schéma d'aménagement



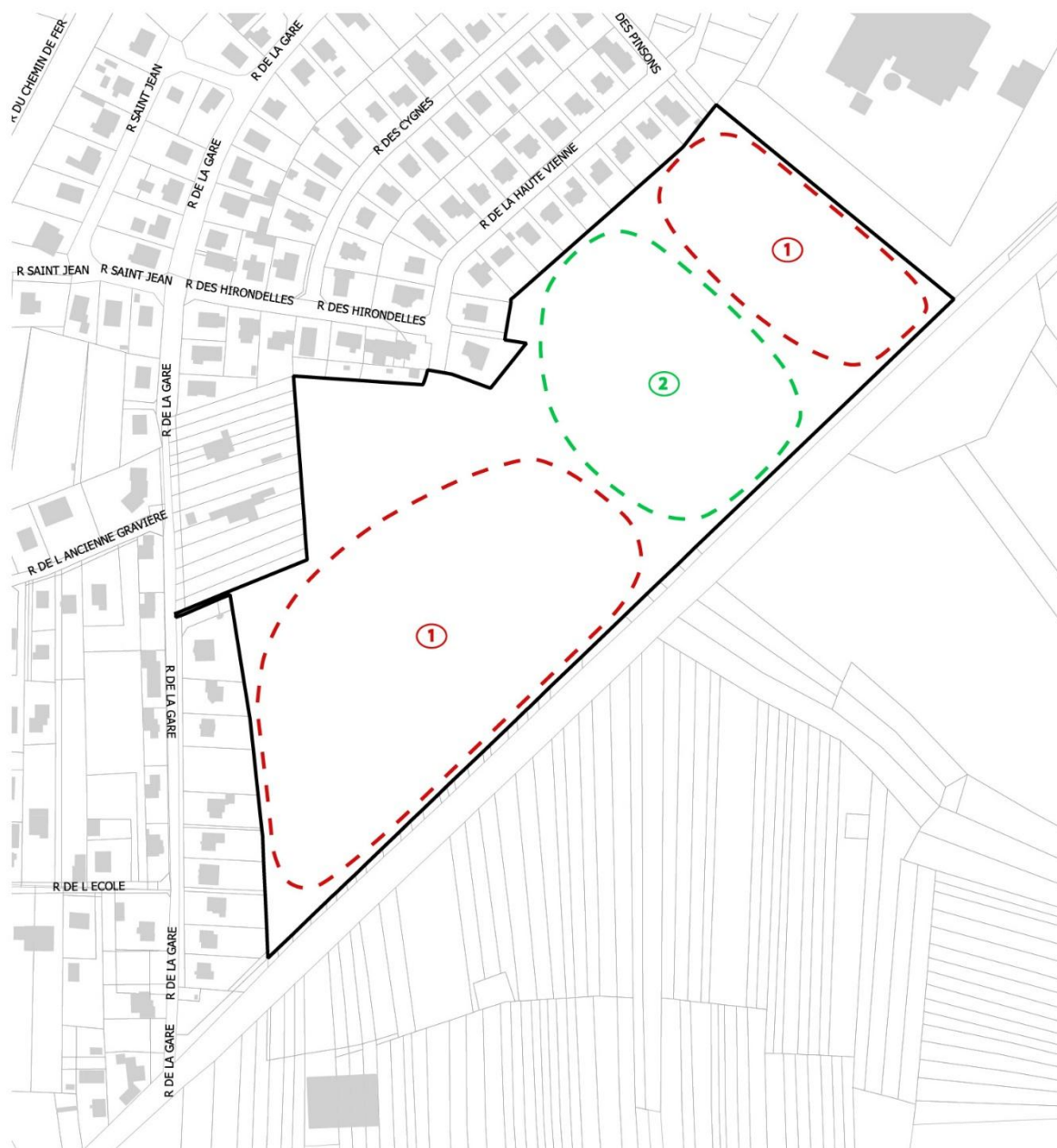
- | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
|  | périmètre de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

0 20 40 mètres

source : DGFIP, 2016 ; IGN, 2016
réalisation : ADEUS, octobre 2019

ADEUS

8. Phasage



 périmètre de l'OAP

 1ère tranche

 2ème tranche

0 20 40 mètres



source : DGFIP, 2016 ; IGN, 2016
réalisation : ADEUS, octobre 2019

ADEUS

52. ROUNTZENHEIM-AUENHEIM – SECTEUR « RUE DE SOUFFLENHEIM »

1. Destination du secteur

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

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

2. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

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

3. Intégration environnementale et paysagère





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

4. Desserte et organisation viaire

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

5. Schéma d'aménagement



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

0 2040 mètres

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

ADEUS

53. ROUNTZENHEIM-AUENHEIM – SECTEUR « PARC D’ACTIVITES DU BOSQUET »

1. Destination du secteur

Ce secteur, qui s’inscrit en prolongement du Parc d’activités du Bosquet, est ouvert à une mixité des fonctions. Il peut accueillir, en partie ou en totalité des activités économiques, des services, des équipements, etc.

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

2. Seuil d’ouverture à l’urbanisation

L’urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d’opération(s) d’aménagement qui ne doi(ven)t pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles.

3. Prise en compte du risque inondation

Le secteur est partiellement concerné par un aléa inondation par submersion, traduit par une « zone d’interdiction rouge clair » au règlement du PPRI de la Moder.

Les terrains concernés ne pourront comporter aucune construction. Seuls sont autorisées les installations et aménagements de plein air (voirie, parking, installations photovoltaïques, espace vert, aménagement paysager etc.), en conformité avec le règlement du PPRI de la Moder.

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

4. Intégration environnementale et paysagère, prise en compte des continuités écologiques

Le secteur et ses abords ne comprend aucune continuité écologique.

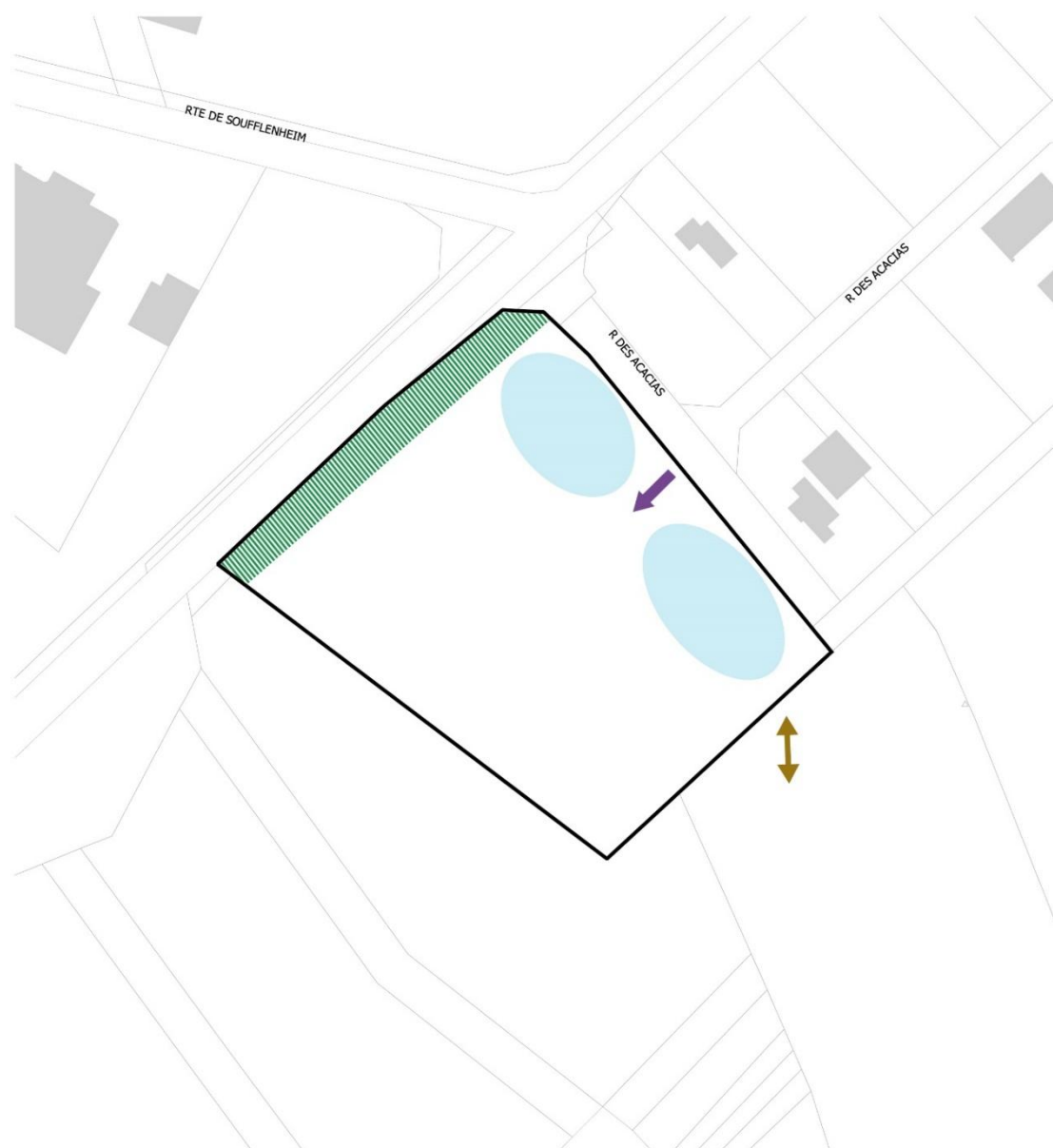
Une transition végétalisée doit être réalisée en frange Nord-Ouest de la zone.

5. Desserte, organisation viaire et réalisation des équipements

L’accès à la zone doit se faire en se connectant aux voiries existantes en périphérie de la zone, tel que cela figure au schéma d’aménagement de la zone. Aucun accès ne pourra être réalisé directement depuis la RD 468.

La continuité du chemin agricole en direction du Sud doit être préservée, soit en maintenant son tracé actuel, soit en créant un nouvel accès depuis les voies existantes ou futures de la zone d'activités.

6. Schéma d'aménagement



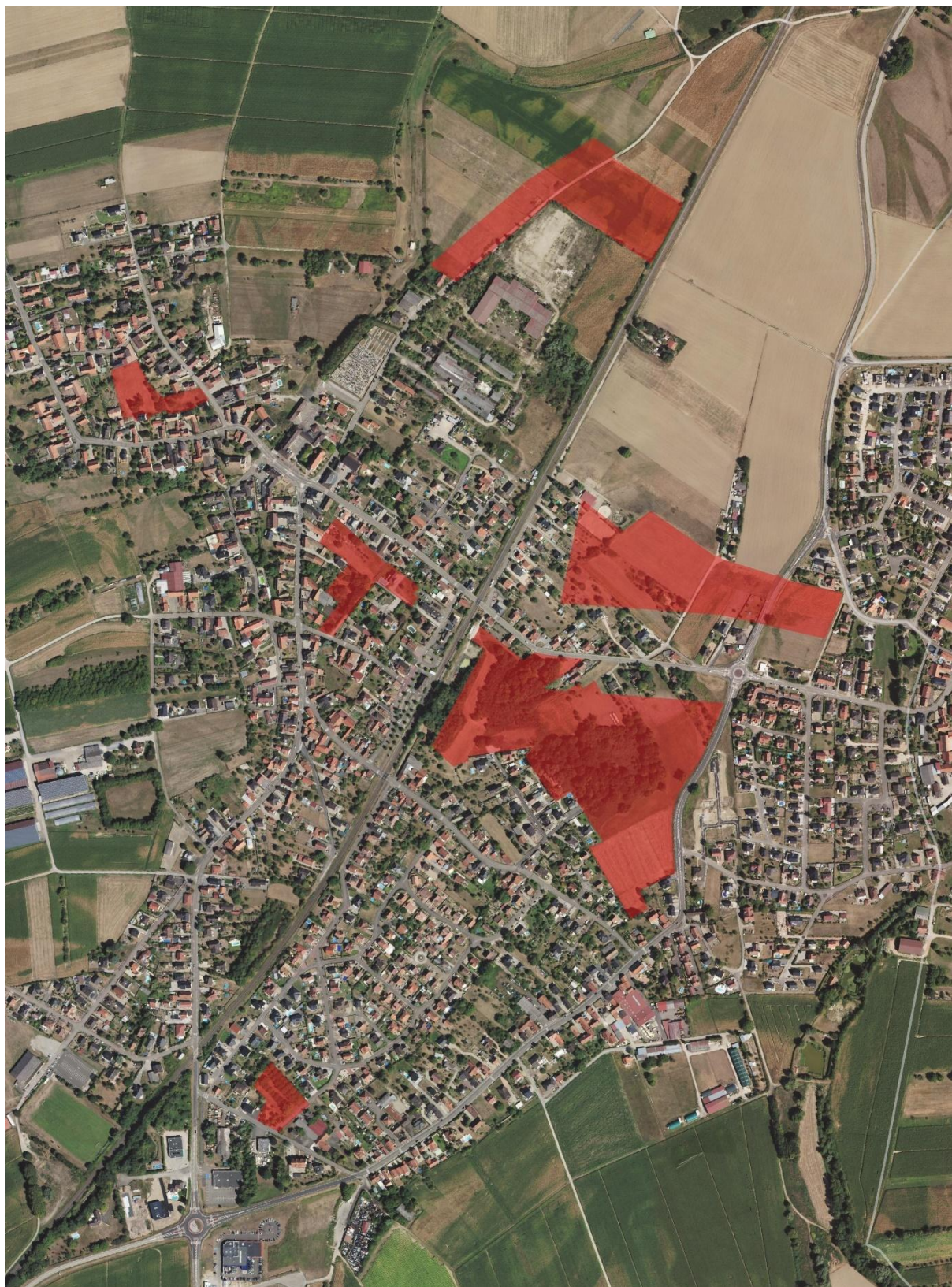
- | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
|  | périmètre de l'OAP |  | transition végétale en limite de zone à créer |
|  | accès à la zone à créer |  | secteur inondable |
|  | principe de chemin agricole à conserver | | |

0 20 40 mètres


source : DGFIP, 2021 ; IGN, 2021
réalisation : ADEUS, novembre 2021

ADEUS

COMMUNE DE SESSENHEIM



 périmètre d'OAP

0 100 200 m




Sources : IGN Bd Ortho 2018 ;
IGN Bd Topo 2021 ;
Réalisation : ADEUS, avril 2022

54. SESSENHEIM – SECTEUR « HENRY LOUX »

1. Destination du secteur

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

2. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

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

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

3. Desserte et organisation viaire

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

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

La continuité du chemin agricole au Nord doit être préservée.

4. Programmation et formes urbaines

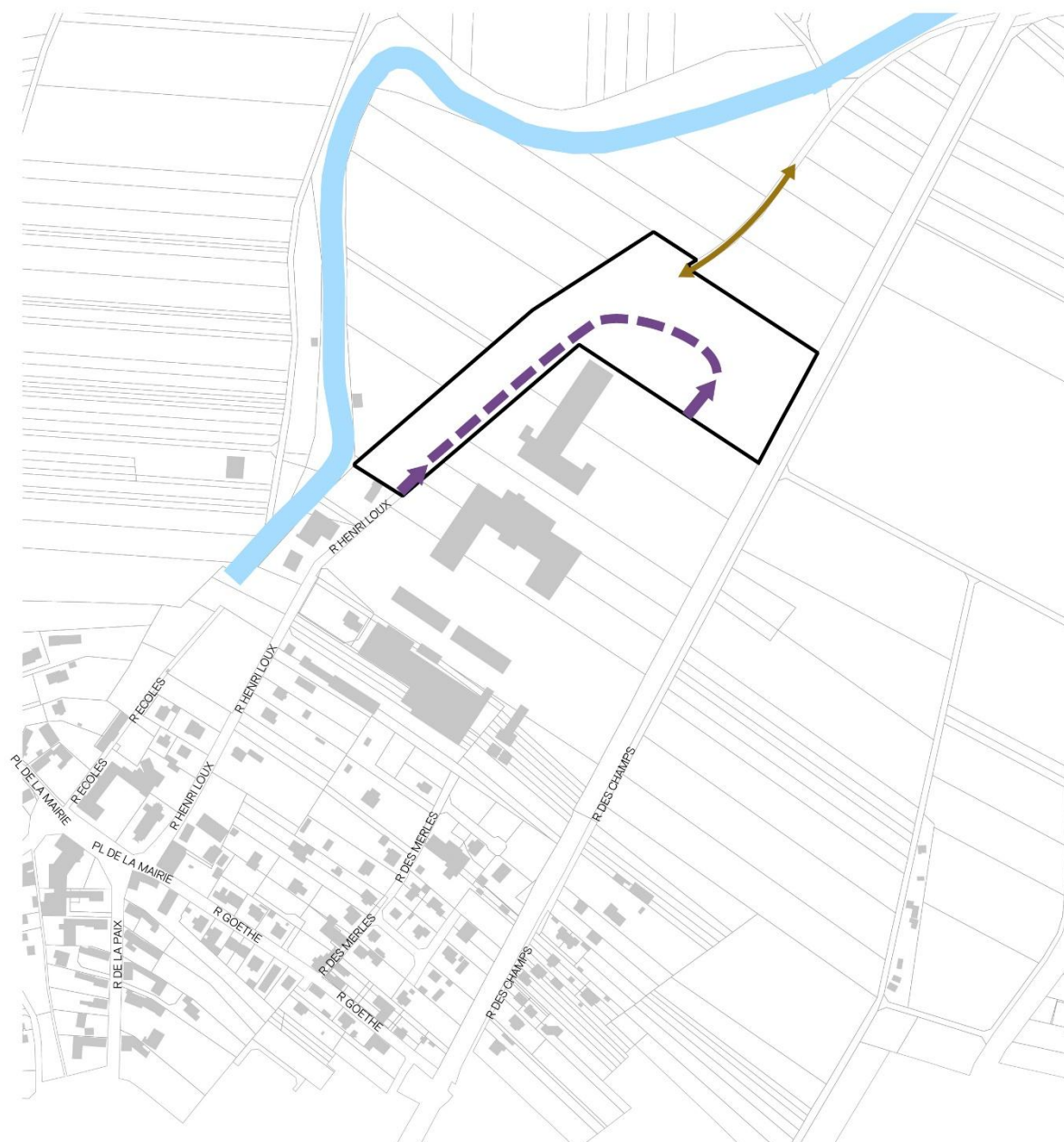
La programmation urbaine doit proposer une diversité de formes d'habitat. En cohérence avec les orientations du SCoT de la Bande Rhénane Nord, la programmation de la zone doit tendre vers :





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

Illustration : vue aérienne de la zone



5. Schéma d'aménagement



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

0 20 40 mètres

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

ADEUS

55. SESSENHEIM – SECTEUR « RUE FREDERIQUE BRION »

1. Destination du secteur

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

2. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

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

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





3. Desserte et organisation viaire

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

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

4. Schéma d'aménagement



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

0 20 40 mètres

source : DGFIP, 2016 ; IGN, 2016
réalisation : ADEUS, octobre 2019

ADEUS

56. SESSENHEIM – SECTEUR « IMPASSE DES VERGERS »

1. Destination du secteur

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

2. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

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

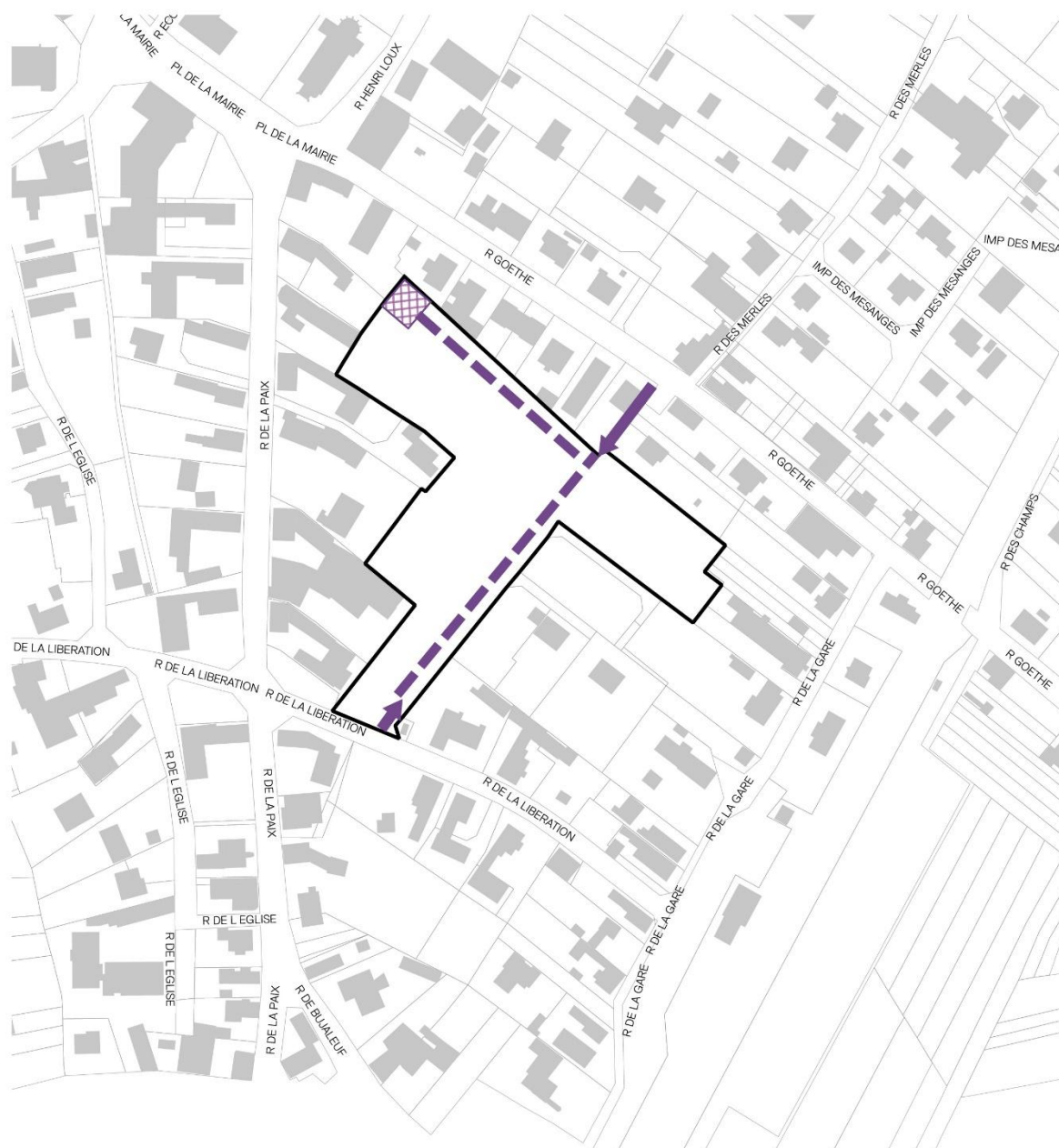
Elle ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles. Lorsqu'un reliquat d'une telle zone est inférieur à la surface minimale précédemment exigée, celui-ci peut néanmoins être urbanisé à condition de couvrir l'intégralité des terrains restants.





3. Desserte et organisation viaire

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

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

4. Schéma d'aménagement



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

0 20 40 mètres

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

ADEUS

57. SESSENHEIM – SECTEUR « GOETHE »

1. Destination du secteur

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

2. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

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

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

3. Intégration environnementale et paysagère

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

4. Desserte et organisation viaire

Le classement en agglomération de la RD 468 longeant la zone doit être effectué préalablement aux différentes étapes de son urbanisation (cf. carte du phasage ci-après).

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

La continuité de la piste cyclable existante (EV15) doit être préservée et les intersections avec les accès à créer sécurisés.

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

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

5. Programmation et formes urbaines

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

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

6. Phasage

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

7. Schéma d'aménagement



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

ADEUS

58. SESSENHEIM – SECTEUR « NORD-EST »

1. Destination du secteur

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

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

2. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

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

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

3. Desserte et organisation viaire

Le classement en agglomération de la RD 468 longeant la zone doit être effectué préalablement aux différentes étapes de son urbanisation (cf. carte du phasage ci-après).

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

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

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

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

La continuité de la piste cyclable existante (EV15) doit être préservée et les intersections avec les accès à créer sécurisés.

4. Programmation et formes urbaines

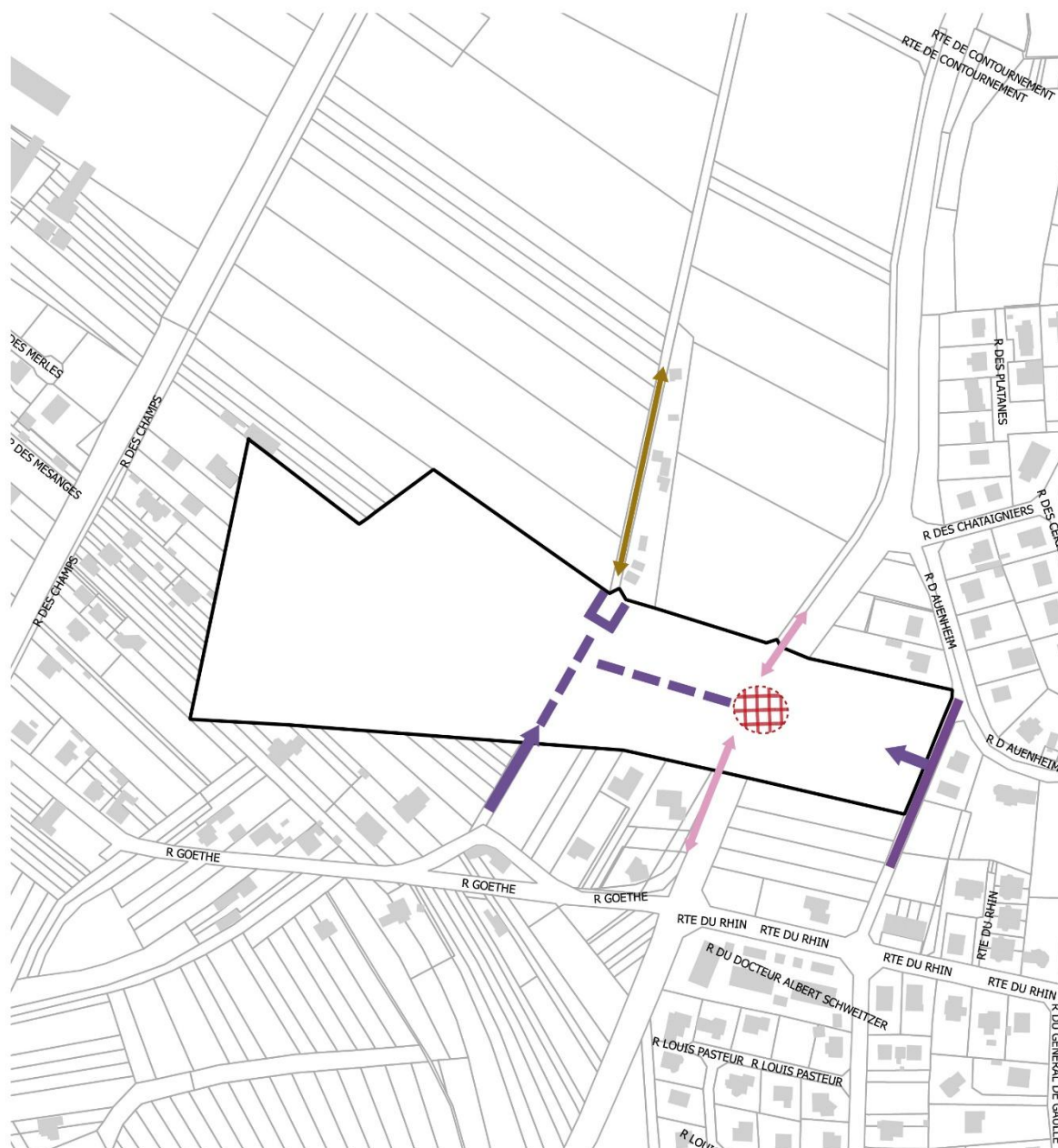
La programmation urbaine doit proposer une diversité de formes d'habitat. En cohérence avec les orientations du SCoT de la Bande Rhénane Nord, la programmation de la zone doit tendre vers :









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

5. Phasage

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

6. Schéma d'aménagement



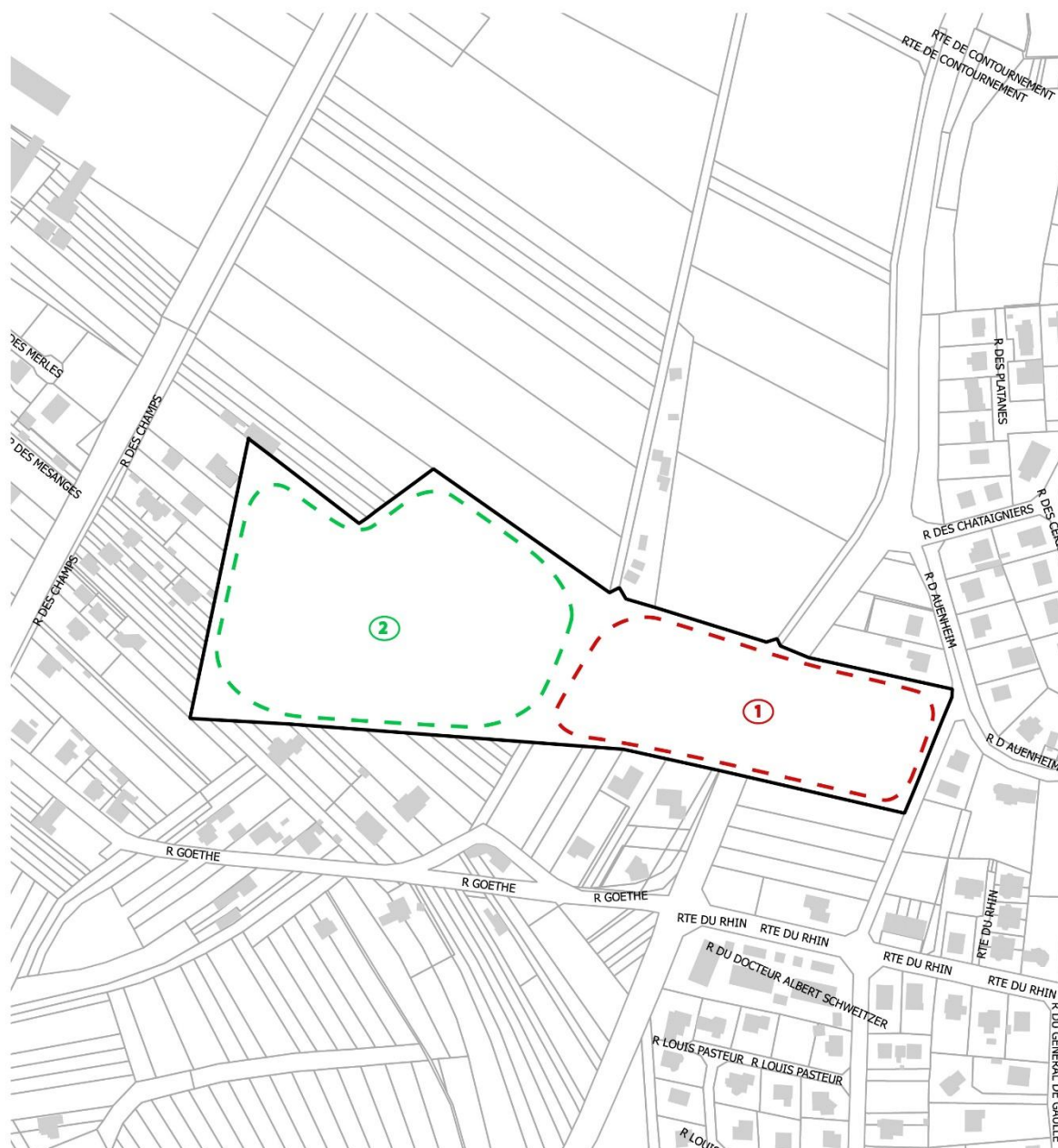
- | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
|  | périmètre de l'OAP |  | aménagement d'entrée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

0 20 40 mètres

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

ADEUS

7. Phasage



 périmètre de l'OAP

 1ère tranche

 2ème tranche

0 20 40 mètres



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

ADEUS

59. SESSENHEIM – SECTEUR « RUE DE TILLEULS »

1. Destination du secteur

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

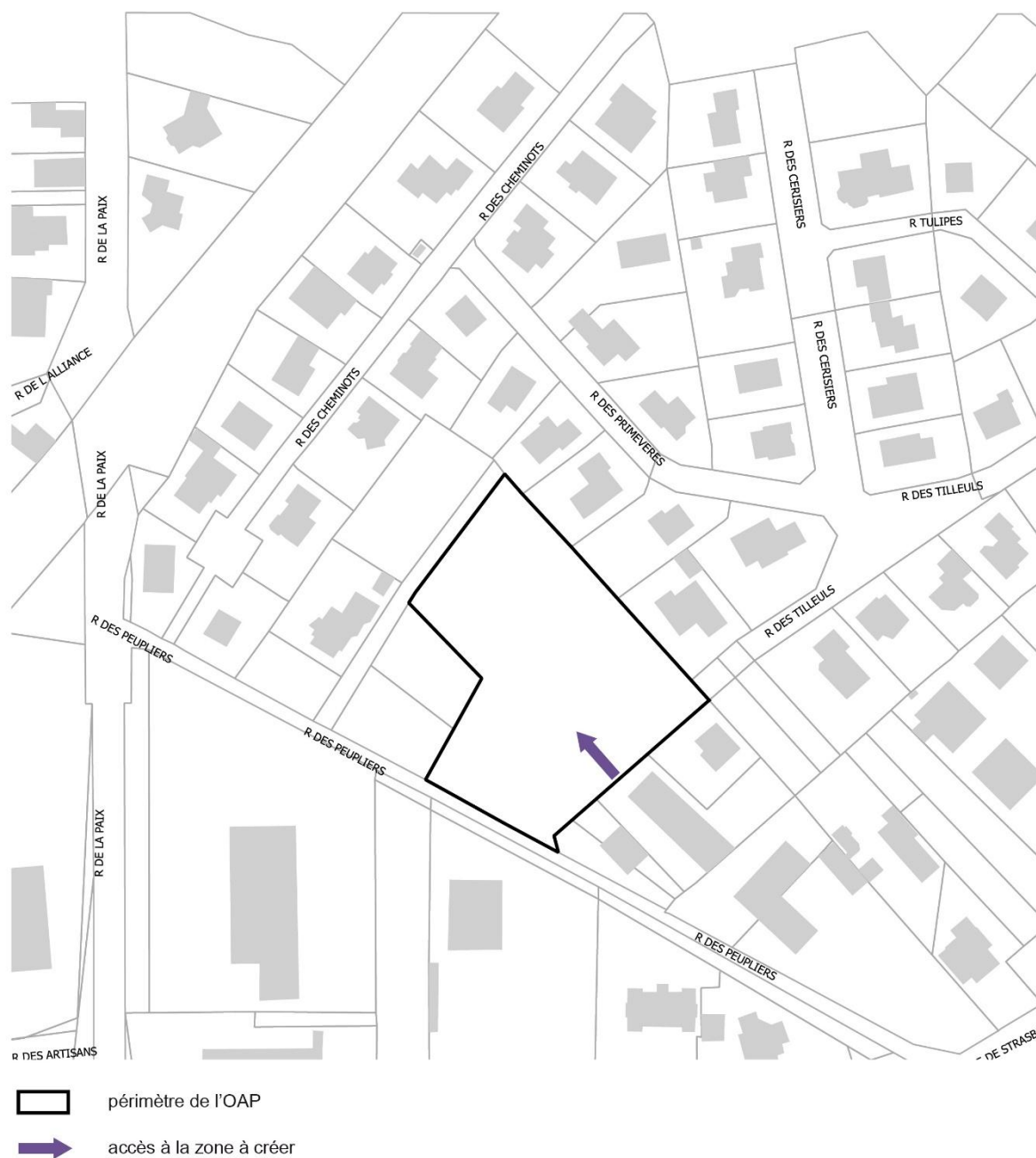
2. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

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

3. Desserte et organisation viaire

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

4. Schéma d'aménagement



0 20 40 mètres

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

ADEUS

COMMUNE DE SOUFFLENHEIM



 périmètre d'OAP

0 100 200 m



ADEUS

Sources : IGN Bd Ortho 2018 ;
IGN Bd Topo 2021 ;
Réalisation : ADEUS, février 2023

60. SOUFFLENHEIM – SECTEUR « CHEMIN DE FER »

1. Destination du secteur

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

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

2. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

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

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

3. Prise en compte de l'aléa inondation

Le secteur est partiellement concerné par un aléa inondation par submersion (bassin de la Moder)¹⁰.

Les terrains concernés ne pourront comporter aucune construction. Seuls sont autorisés les aménagements de plein air (voirie, parking, espace vert, aménagement paysager etc.).

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

4. Desserte et organisation viaire

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

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

¹⁰ Les espaces identifiés par un figuré « secteur inondable » au schéma d'aménagement correspondent, de façon schématique, aux zones d'aléas figurant au porter à connaissance du PPRI de la Moder, transmis en mars 2018. L'aménagement futur de la zone devra tenir compte des contours précis des zones d'aléas.

5. Programmation et formes urbaines

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

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

61. SOUFFLENHEIM – SECTEUR « HARZOEFFER »

1. Destination du secteur

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

2. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

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

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

3. Intégration environnementale et paysagère

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

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

4. Desserte et organisation viaire

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

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

62. SOUFFLENHEIM – SECTEUR « RUE DU MARCHÉ »

1. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir notamment un espace vert public et une aire de jeux.

2. Prise en compte des zones inondables

Le secteur est concerné par une zone inondable (modélisée pour une pluie de fréquence centennale) définie dans le SAGEECE du bassin de la Sauer.

Les aménagements et installations de plein air doivent tenir compte du caractère inondable de la zone : ils doivent garantir une transparence hydraulique, préserver les capacités d'expansion de crue et privilégier les supports perméables facilitant l'infiltration des eaux pluviales.

3. Desserte, organisation viaire et réalisation des équipements

Un accès à la zone doit être créé au Sud, depuis la rue du Marché.






4. Continuités écologiques

La végétation ripisylve longeant l'Eberbach, ainsi que l'intégrité de ses berges doivent être préservées.

Les arbres composant l'espace boisé au Nord du secteur doivent être préservés, en priorité. En cas de suppression (notamment pour des motifs sanitaires et/ou de sécurité), ils doivent être replantés au sein du secteur, selon un ratio minimum de deux arbres replantés pour un arbre supprimé. Des aménagements et installations de plein air peuvent être réalisés au sein de cet espace boisé, sous réserve de respecter les orientations précitées.

5. Schéma d'aménagement



-  périmètre de l'OAP
-  accès à la zone à créer
-  espace boisé au Nord du secteur
-  ripisylve le long de l'Eberbach
-  espace vert et de jeux

0 20 40 mètres

source : DGFIP, 2016 ; IGN, 2016
réalisation : ADEUS, janvier 2023

ADEUS

63. SOUFFLENHEIM – SECTEUR « DIDIER »

1. Destination du secteur

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

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

2. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

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

3. Intégration environnementale et paysagère

Au moins une ouverture visuelle vers la zone naturelle au Nord-Ouest du secteur doit être préservée (par exemple au travers d'une voie d'accès).

Un espace vert public doit être créé au sein de la zone.

4. Desserte et organisation viaire

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

Au moins une liaison douce, permettant de connecter les voies de desserte interne de la zone et le chemin agricole qui la longe au Nord et à l'Ouest, doit être aménagée.

La continuité du chemin agricole longeant la zone au Nord et à l'Ouest doit être préservée. Il permet dans son prolongement Sud de relier plusieurs cheminements doux existants ou à créer au sein du vallon du Landgraben.

5. Programmation et formes urbaines






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

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

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

6. Schéma d'aménagement



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

0 20 40 mètres

source : DGFIP, 2016 ; IGN, 2016
réalisation : ADEUS, octobre 2019

ADEUS

64. SOUFFLENHEIM – SECTEUR PATRIMONIAL « BRUNNEBARI »

1. Contexte

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

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

2. Principes d'aménagement

Les principes d'aménagement à respecter sont les suivants :

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

3. Schéma d'aménagement



0 20 40 mètres

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

ADEUS

COMMUNE DE STATTMATTEN



■ périmètre d'OAP

0 100 200 m

ADEUS

Sources : IGN Bd Ortho 2018 ;
IGN Bd Topo 2021 ;
Réalisation : ADEUS, avril 2022

65. STATTMATTEN – SECTEUR « EST »

1. Destination du secteur

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

2. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

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

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

3. Prise en compte de l'aléa inondation

Le secteur est partiellement concerné par un aléa inondation par submersion (bassin de la Moder)¹¹.

Les terrains concernés ne pourront comporter aucune construction. Seuls sont autorisés les aménagements de plein air (voirie, parking, espace vert, aménagement paysager etc.).

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

4. Desserte et organisation viaire

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

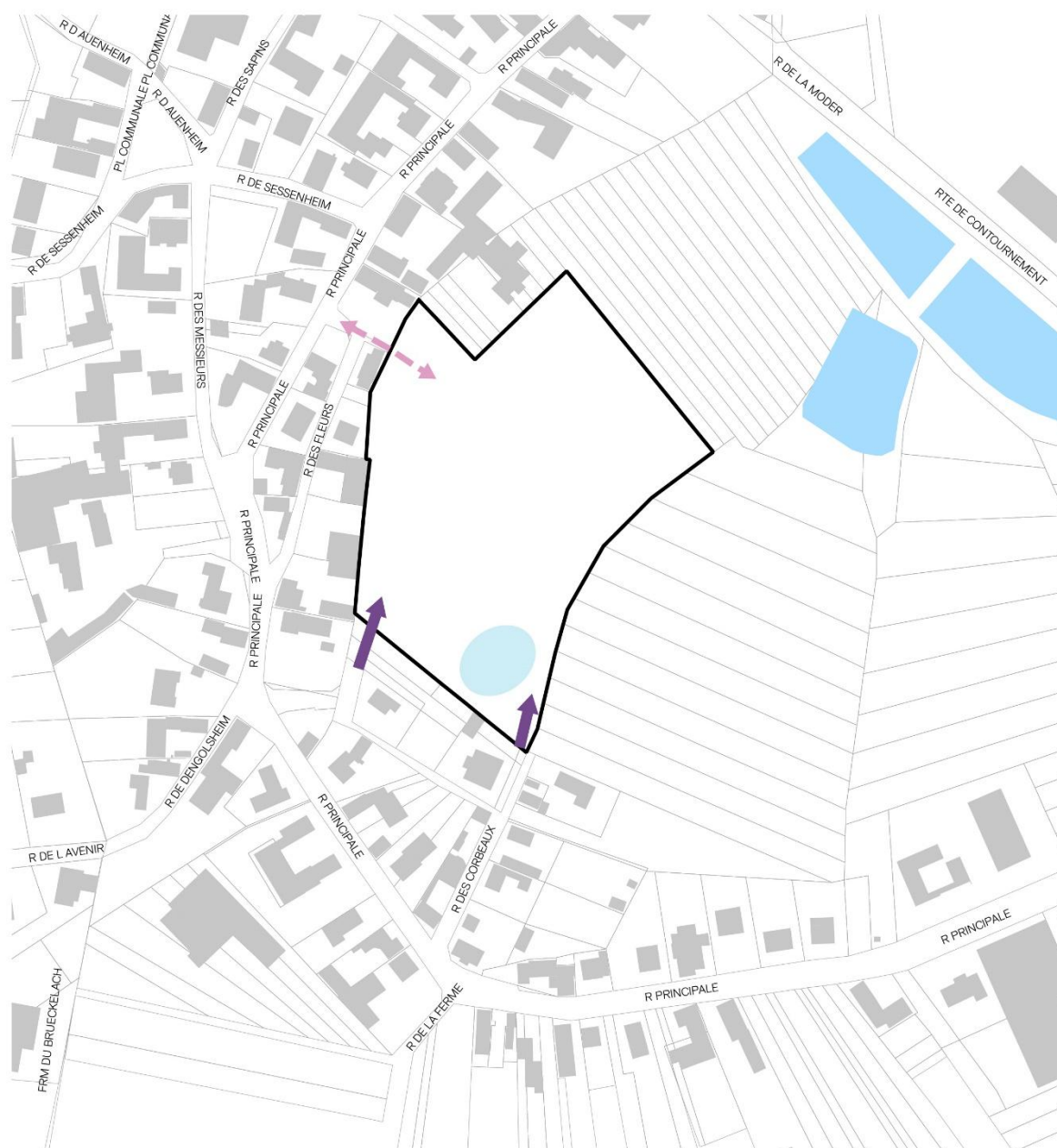
5. Programmation et formes urbaines

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

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


¹¹ Les espaces identifiés par un figuré « secteur inondable » au schéma d'aménagement correspondent, de façon schématique, aux zones d'aléas figurant au porteur à connaissance du PPRI de la Moder, transmis en mars 2018. L'aménagement futur de la zone devra tenir compte des contours précis des zones d'aléas.

6. Schéma d'aménagement



 périmètre de l'OAP

 principe de cheminement piétons / cycles à créer

 accès à la zone à créer

 secteur inondable

0 20 40 mètres

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

ADEUS