



PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune d'

O BENHEIM

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Elaboration POS le : 04/10/1977
Révision POS le : 26/06/1995
Modification n°1 POS le : 16/12/1996
Modification n°2 POS le : 30/07/2007
Modification n°3 POS le : 11/01/2011
RNU le : 27/03/2017

REVISION DU POS VALANT TRANSFORMATION EN PLU

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil
municipal du 25 février 2020,

A Obenheim,
le 25 février 2020

Le Maire,
Rémy Schenk



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

67210 OBERNAI



Sommaire

Sommaire	3
1. Introduction	4
2. OAP sectorielle : sud de la rue de Colmar	5
2.1. Localisation	5
2.2. Orientation d'aménagement	6
2.3. Programmation	7
2.4. Schéma de principe	8
3. OAP sectorielle : espaces bordant la RD124 à l'Est du village	9
3.1. Localisation	9
3.2. Orientation d'aménagement	10
3.3. Programmation	12
3.4. Schéma de principe	12

1. Introduction

Article L151-6

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

Article L151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) peuvent notamment :

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

Article R151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article [R. 151-10](#).

Article R151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article [R. 151-19](#).

2. OAP sectorielle : sud de la rue de Colmar

2.1. LOCALISATION

Ce secteur constitue une extension de l'enveloppe urbaine d'Obenheim au Sud-Ouest du village. Il est proche du centre ancien et de ses équipements (école, mairie). Il est situé au Sud de la rue de Colmar et au Nord du nouveau quartier Kleinfeld.

Le secteur a une surface de 0,95 ha.



localisation de l'OAP

SOURCE : BD ORTHO, 2015.

AOÛT 2018

0 30 60
m

Localisation du site de développement urbain, Sud de la rue de Colmar

2.2. ORIENTATION D'AMENAGEMENT

L'urbanisation de ce secteur permettrait de :

- renforcer la densification d'une zone en extension ;
- définir le cadre à la réalisation d'un projet de qualité en veillant à l'intégration harmonieuse des constructions dans l'environnement urbain et en respect de la topographie ;
- répondre aux besoins de développement de l'habitat du territoire en produisant des logements supplémentaires.

L'urbanisation de ce secteur devrait respecter les principes suivants :

- une structure urbaine sur rue en privilégiant les jardins à l'arrière afin de créer un espace de quiétude ;
- une implantation sur au moins une limite parcellaire ;
- la conception et la réalisation de l'opération ne doit pas conduire à des délaissés de terrains inconstructibles.

2.2.1. Habitat

La production attendue de logements correspond au nombre de logements possibles sur la surface brute¹ de l'opération. Ainsi la production dépendra de la diversité de :

- La taille des parcelles ;
- L'implantation des constructions issue des prescriptions réglementaires de la zone concernée ;
- Le type de logements :
 - individuel accolé ou en bande,
 - intermédiaire avec entrée individuelle,
 - collectif sous forme d'appartements

La production de logements doit aussi conduire à l'optimisation de l'espace et des viabilités.

2.2.2. Aménagement

a) DEVELOPPEMENT DURABLE ET PAYSAGE

La préservation du paysage se traduit par la cohérence de l'aménagement avec le tissu urbain existant.

Pour assurer une prise en compte du développement durable, il est envisagé de :

- gérer les eaux pluviales sur chaque parcelle pour chaque logement produit ;

¹ Surface brute : surface constructible qui inclut les voiries et les espaces publics.

- permettre une conception bioclimatique des constructions dans un souci d'optimisation des apports solaires et de réduction des besoins énergétiques par une implantation optimum de la construction sur le terrain d'assiette.

b) PAYSAGE URBAIN

Afin d'assurer la bonne qualité d'un projet, ainsi que son insertion dans le paysage urbain existant, l'opération d'aménagement doit créer une façade urbaine continue cohérente d'un point de vue architecturale dans des volumétries de type pavillonnaire, soit R+1+comble.

c) QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Une transition végétale avec les constructions existantes rue du Général Walther permet de gérer la frange bâtie. Le front végétal, sur une épaisseur de 5 mètres, est composé d'arbustes et d'arbres d'essences locales diversifiées.

d) RESEAUX

Le secteur est desservi par des réseaux (eau potable, assainissement, électricité) présents dans l'emprise de la voie publique : rue du Kleinfeld.

2.2.3. Transport et déplacement

Le secteur est desservi par une voie publique existante : la rue du Kleinfeld qui rejoint la rue de Colmar.

Le secteur doit faciliter le cheminement vers l'arrêt d'autocar existant (centre village) situé à 400 mètres du secteur à aménager, à travers la promotion d'une mobilité douce.

Un trottoir d'une largeur de 1,40 mètre minimum sera réalisé le long de la voie desservant le secteur ; il rejoindra la rue du Kleinfeld puis la rue de Colmar.

Le stationnement devra intégralement être géré sur les espaces privés.

2.3. PROGRAMMATION

La production attendue est d'environ 19 logements dont minimum 25% de type individuel accolé, ou intermédiaire ou collectif.

L'opération d'aménagement compte plus de 12 logements ; elle s'accompagne de la construction d'au moins 20% de logements locatifs aidés, au sein de l'opération ou en contrepartie dans la commune.

La mise en œuvre de l'opération est envisagée après 2025.

2.4. SCHEMA DE PRINCIPE



Intention d'aménagement

3. OAP sectorielle : espaces bordant la RD124 à l'Est du village

3.1. LOCALISATION

Ce secteur constitue un espace dédié à des activités diverses et des équipements le long de la RD124, à l'Est de l'enveloppe urbaine d'Obenheim. Il est proche du centre ancien et de ses équipements (école, mairie). Issu d'une zone d'activité de type industriel qui ne trouve pas preneur pour le maintien de cette vocation, la volonté actuelle est de valoriser ce secteur qui tombe en friche.

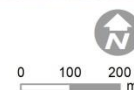
Le secteur a une surface de 18,90 ha.



 localisation de l'OAP

SOURCE : BD ORTHO, 2015.

JUIN 2019



Localisation du site de développement urbain vers des usages d'activité et d'équipement, Sud de la RD124

3.2. ORIENTATION D'AMENAGEMENT

L'urbanisation de ce secteur permettrait de :

- définir le cadre à la réalisation de projet de qualité en veillant à l'intégration harmonieuse des constructions dans l'environnement ;
- renforcer la valorisation d'une ancienne zone d'activité ;
- développer un secteur d'activité à usage artisanal et de service ;
- répondre aux besoins de développement d'équipements de loisirs dans ce secteur du département proche du site emblématique d'Europa-park distant d'une dizaine de kilomètres.

3.2.1. Aménagement

Les projets restent attentifs à d'anciennes pollutions des sols qui ont bénéficié de traitement lourd et coûteux dès 2010.

a) DEVELOPPEMENT DURABLE

Il est demandé de :

- limiter l'imperméabilisation de chaque lot pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales,
- concevoir une implantation optimum de la construction sur le terrain d'assiette dans un souci d'optimisation des apports solaires et de réduction des besoins énergétiques.

b) DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux (eau potable, assainissement, électricité) sont présents au niveau de la RD124.

Le raccordement aux réseaux est obligatoire.

c) QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Urbain

Les bâtiments existants déjà valorisés vers une activité de loisirs et les aires de circulation autour des bâtiments sont à maintenir.

Champ électromagnétique

La conception du projet d'aménagement prend en compte la présence des lignes électriques à haute tension (225 000 volts et 63 000 volts) en lien avec le gestionnaire du réseau afin de préserver la population.

Le couloir de sécurité des lignes à haute tension peut être valorisé en espace vert (végétation rase ou buissonnante) et ne sera pas construit.

Paysage

Pour l'espace de loisirs :

- le plan d'eau est maintenu en eau,
- le secteur boisé est longé par une zone de nidification (roselière) pour notamment les batraciens. Ce secteur est à préserver,
- la partie Ouest du plan d'eau est à valoriser pour renforcer l'atout de cet espace en eau,
- une bande verte de minimum 5 mètres d'épaisseur en limite avec les espaces agricoles voisins assure une transition végétale douce,
- les constructions (hébergements touristiques) peuvent s'implanter au plus près de l'eau tout en préservant le plus possible les arbres situés à proximité immédiate du plan d'eau.

Pour les autres secteurs :

- Les espaces situés entre les bâtiments existants sont valorisés par :
 - le maintien d'une frange boisée le long du bâtiment EMTEC et en bordure des espaces agricoles,
 - la réalisation de stationnement pour une activité théâtre, salle de spectacle et restauration,
 - le maintien d'espace de convivialité pour des activités pleine air : espace de rencontre, banc, etc.
- Au niveau de la zone UX, une transition végétale avec les espaces agricoles voisins permet de gérer la frange bâtie. Le fond de parcelle dispose, sur une épaisseur de 5 mètres, d'arbustes et d'arbres d'essences locales diversifiées.

3.2.2. Transport et déplacement

Voie, accès

Des accès existent pour rejoindre la RD124, ils sont au nombre de 5. Aucun nouvel accès n'est envisagé afin de sécuriser la circulation de tout type de véhicule (véhicule léger, camionnette, poids lourds, etc).

Pour le secteur de développement de la zone d'activité à finalité artisanale et de service, un chemin rural existe et rejoint la RD124. Il sera utilisé pour desservir les parcelles situées de part et d'autre de cette voie.

Mobilité douce

Une piste cyclable, en site propre, est envisagée par la communauté de communes le long de la RD124 entre Obenheim, Daubensand et Gerstheim. Elle facilite la circulation des 2 roues entre le village et ce secteur d'activité et de loisir. Elle est réalisée au Nord de la RD124.

Stationnement

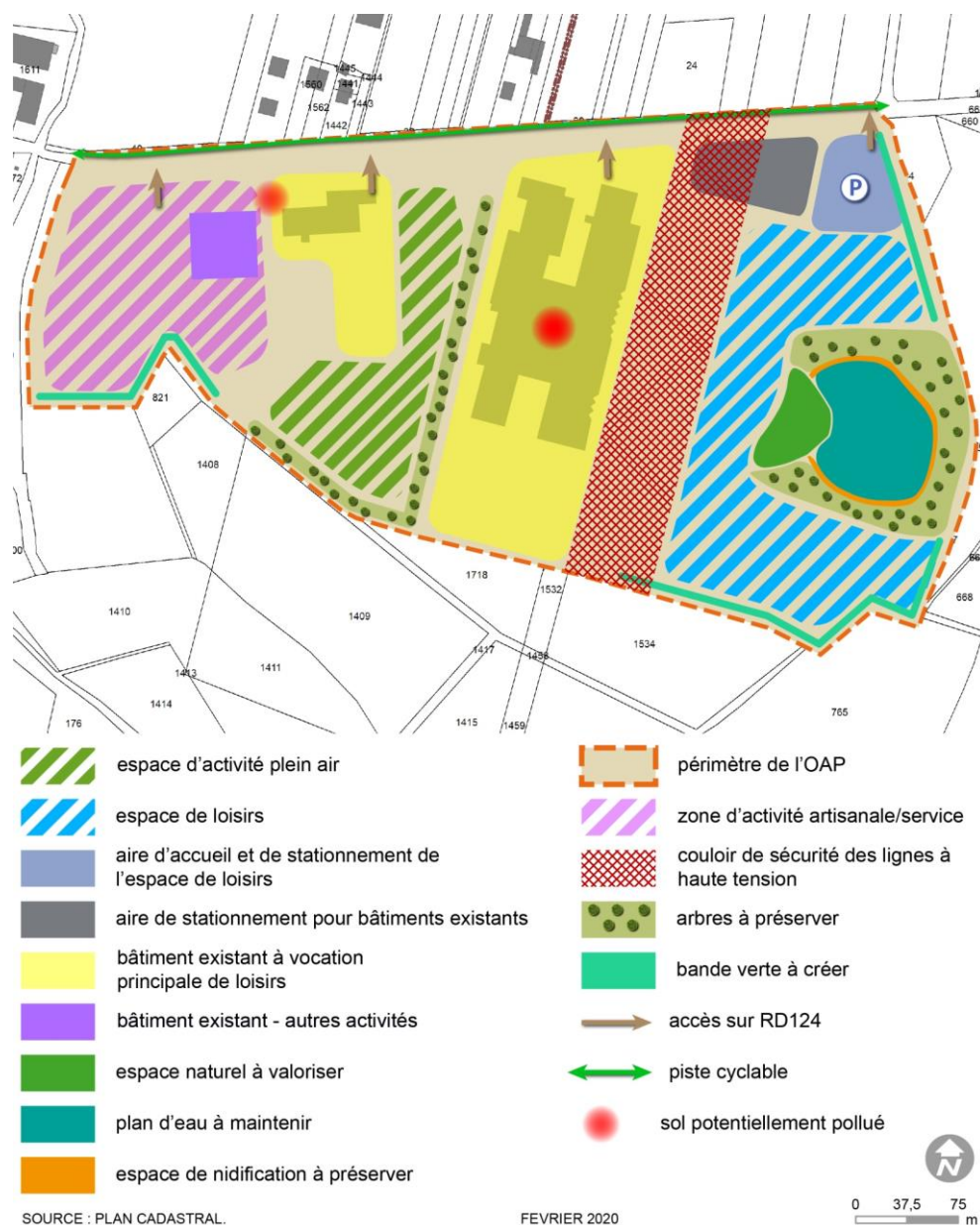
Le stationnement est géré sur chaque parcelle.

Pour l'espace de loisirs, le stationnement est organisé au plus près de la RD124 et de l'accès à la RD.

3.3. PROGRAMMATION

Sans objet

3.4. SCHEMA DE PRINCIPE



Intention d'aménagement