

# PLAN LOCAL d'URBANISME

*Approuvé*

## Habsheim



### 2.3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives aux secteurs UAa et au secteur AUb

**TRANSFORMATION DU P.O.S. EN P.L.U.**  
APPROUVÉE par Délibération du Conseil  
Municipal du 15 FÉVRIER 2018

Le Maire



Février 2018



## Avant-propos

### **Article L151-6 du Code de l'Urbanisme**

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

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

### **Article L151-7 du Code de l'Urbanisme**

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

*1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*

*2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*

*3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*

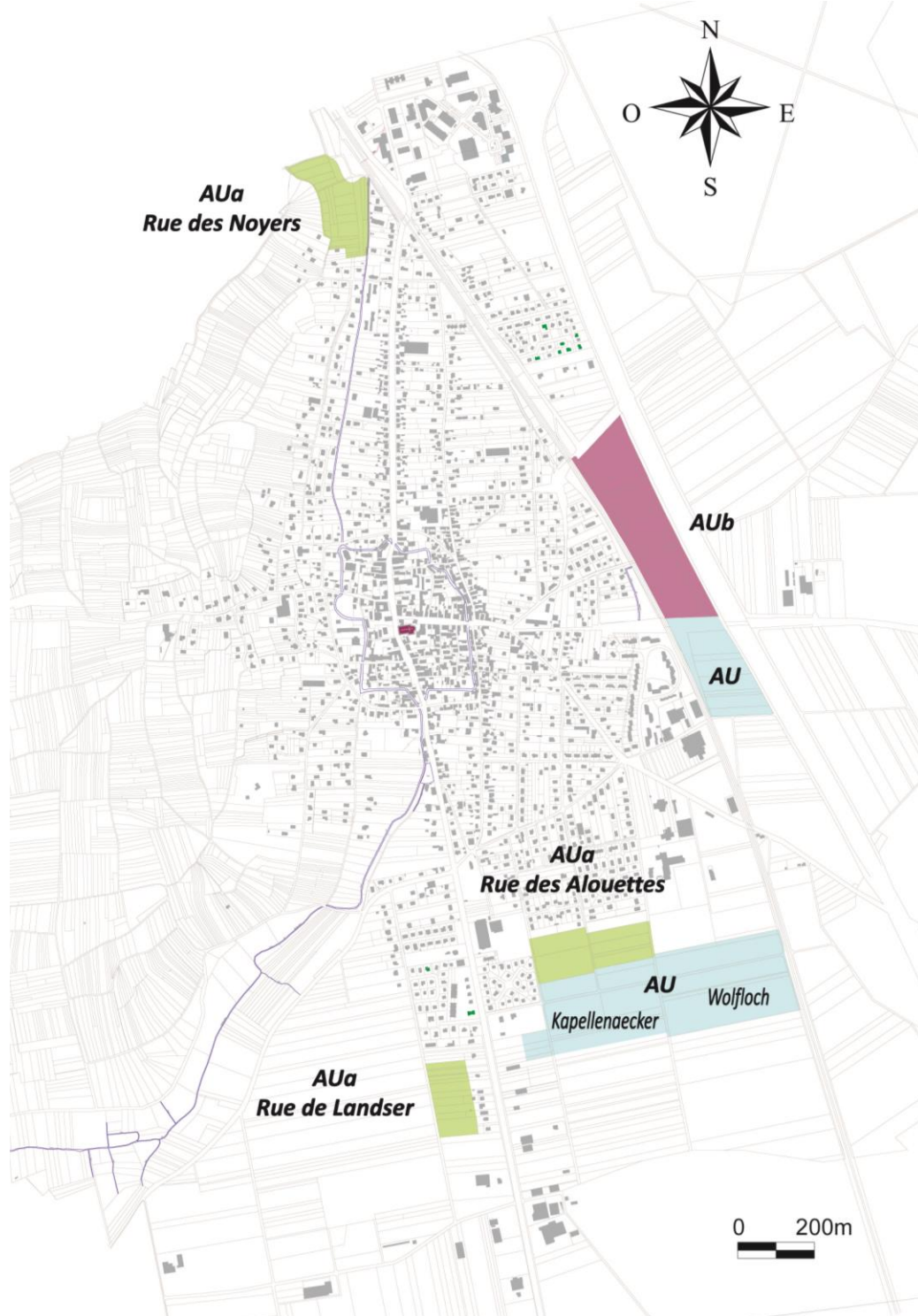
*4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*

*5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*

*6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.*

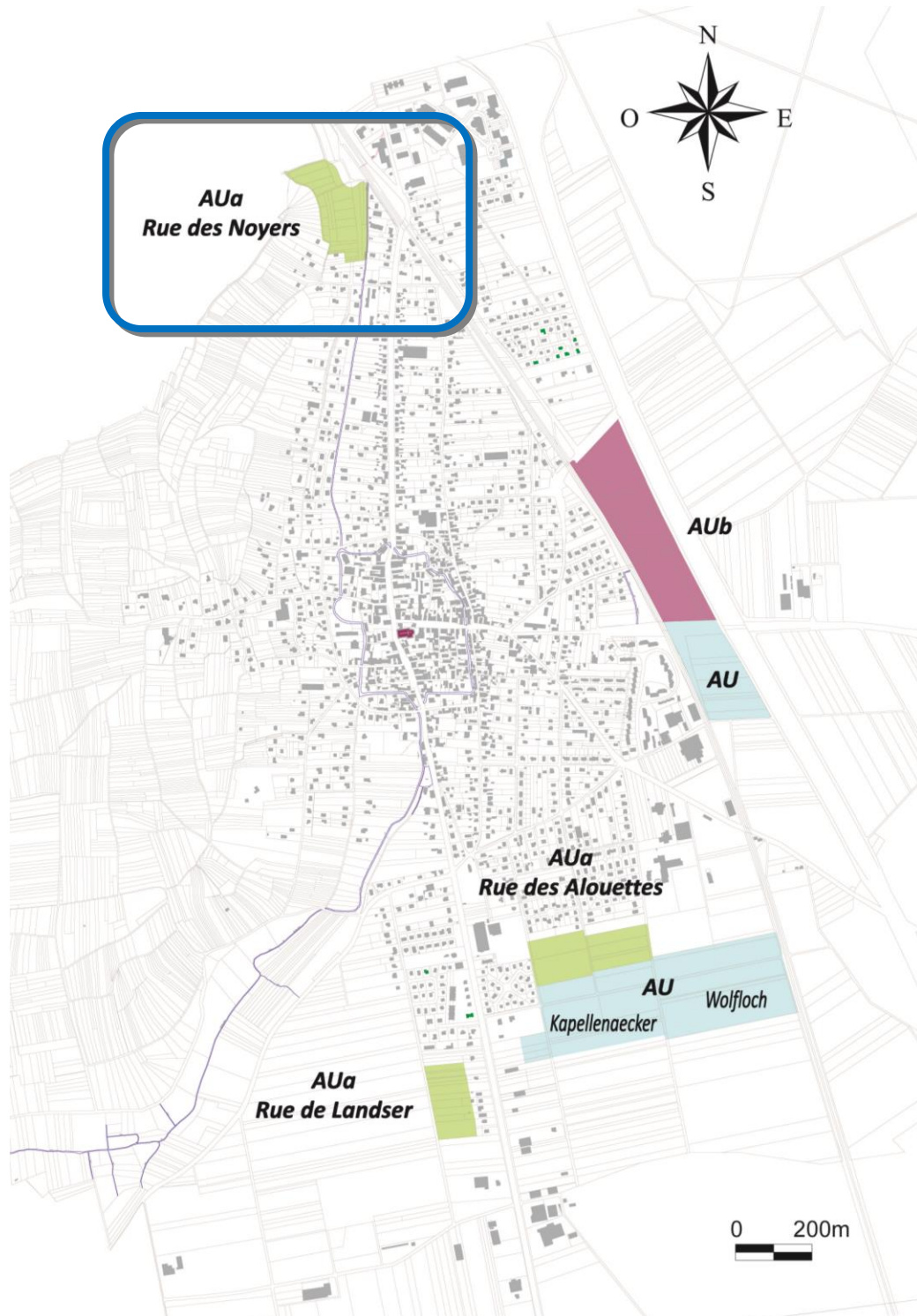
\*\*\*

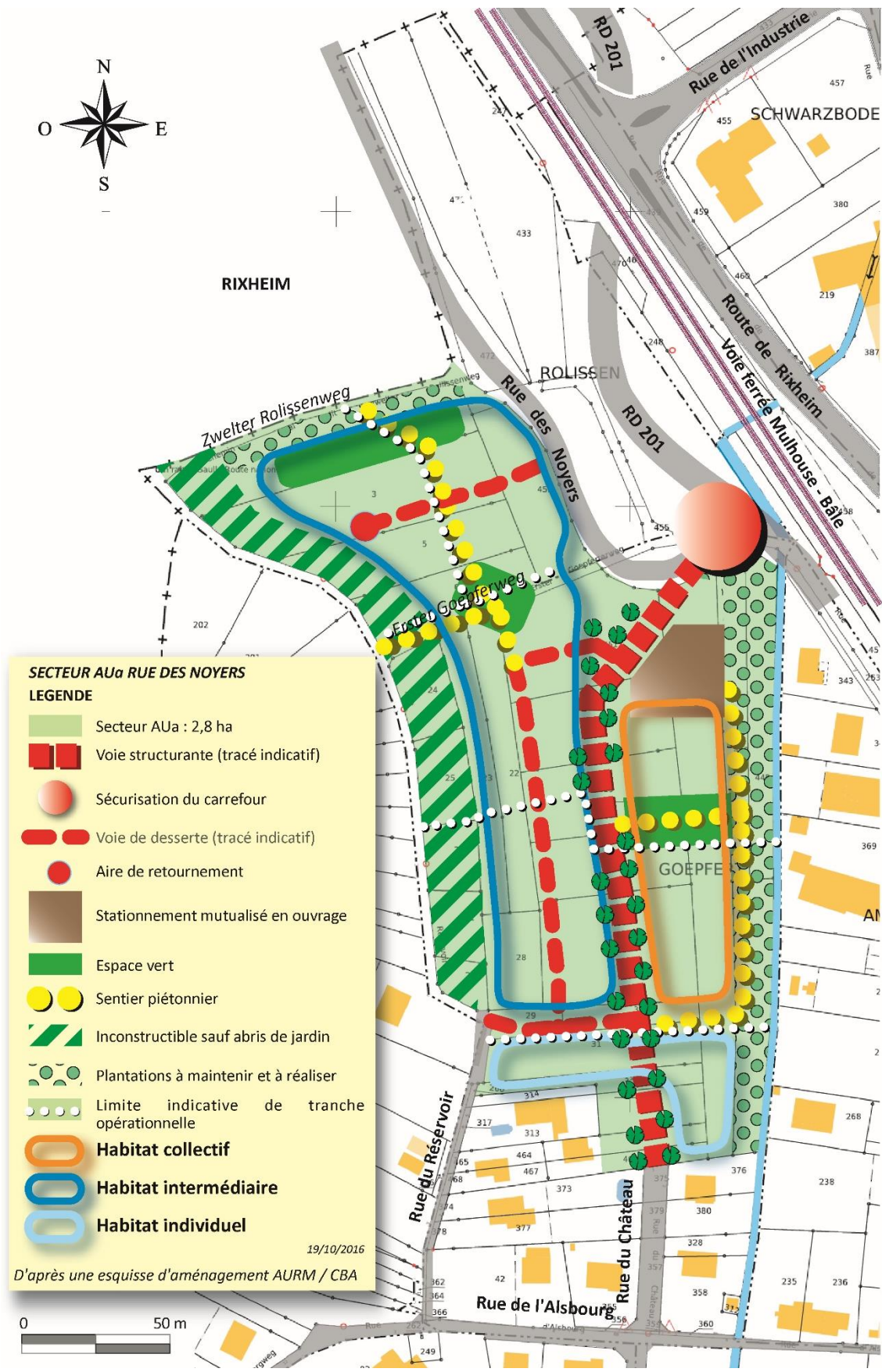
Le Plan Local d'Urbanisme délimite les secteurs AUa et AUb repérés sur la carte ci-dessous pour lesquels des orientations d'aménagement et d'urbanisme ont été définies.  
Les orientations relatives aux zone AU seront définies lors de leur ouverture à l'urbanisation



La relation entre les orientations définies dans le présent document et les aménagements qui seront réalisés est une relation de compatibilité.

# I Le secteur AUa rue des Noyers





## Les conditions d'aménagement

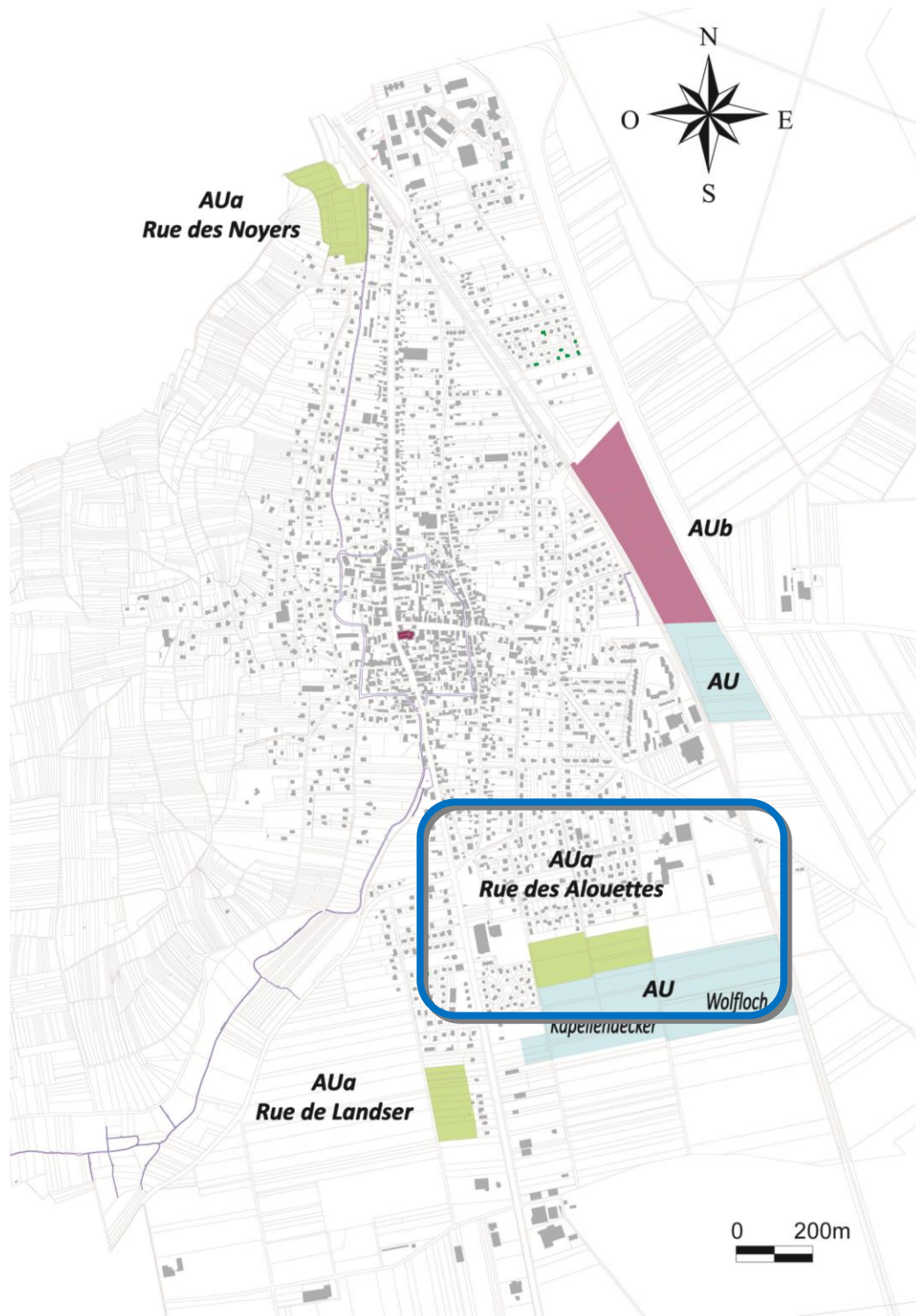
L'urbanisation de ce secteur doit être réalisée de manière progressive.

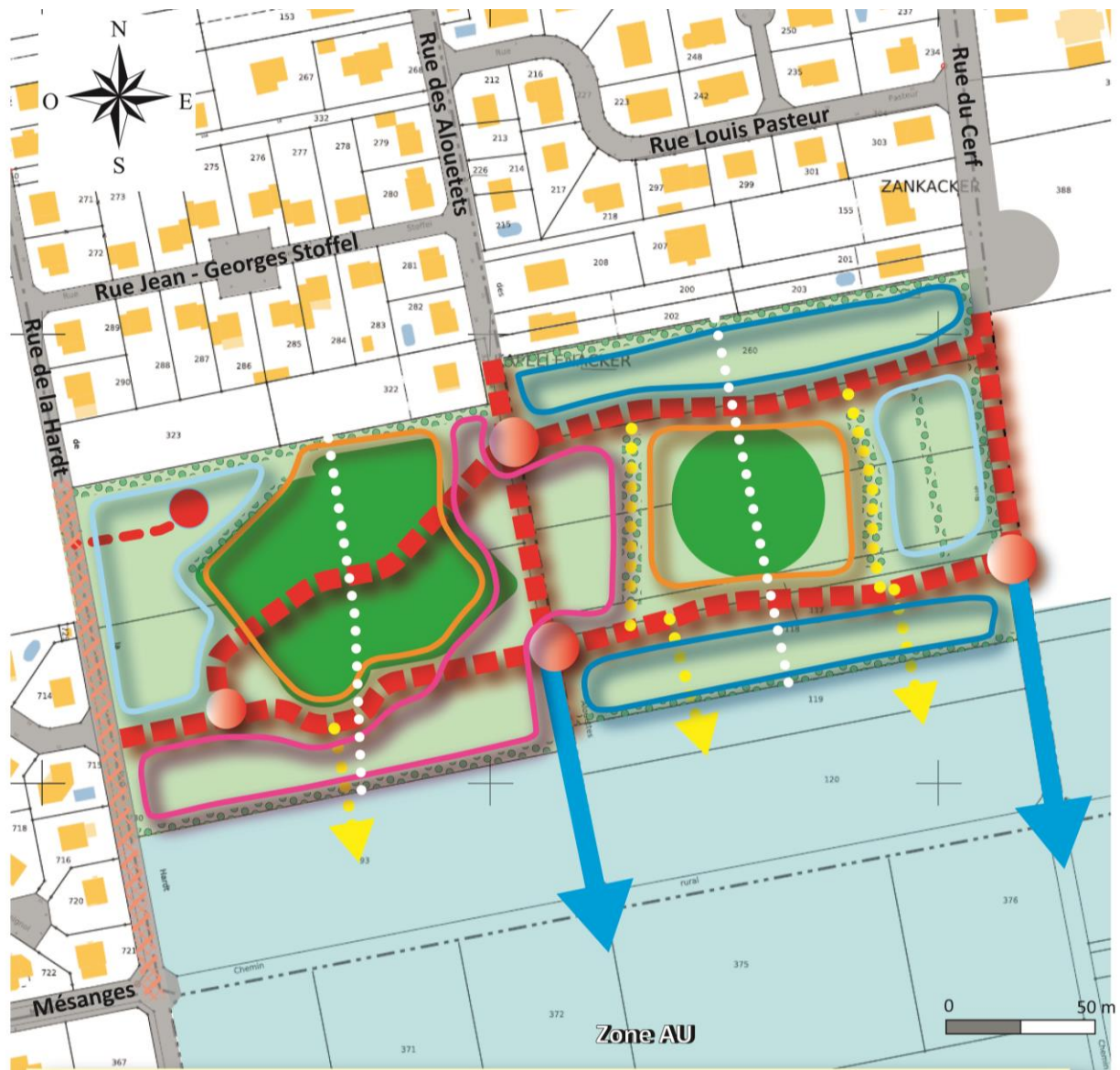
Les limites des tranches opérationnelles figurant sur le schéma ci-contre sont indicatives.

	<b>CONDITION</b>	<b>Détail</b>
<b>1</b>	<b>Assurer la desserte de l'ensemble du secteur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Aménager une voie structurante entre la rue du Château et la rue des Noyers. Le tracé de cette voie ne doit pas être rectiligne. Cette voie doit être ouverte à tous les modes de déplacements y compris les modes doux. Des plantations d'alignement sont requises.</li> <li>❖ Aménager des aires de retournement</li> <li>❖ Rechercher un raccordement des réseaux humides avec la rue du Réservoir</li> </ul>
<b>2</b>	<b>Traitement de l'interface</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Privilégier les espaces verts privatifs en limite de secteur</li> <li>❖ Implanter des constructions de faible gabarit à proximité des limites du secteur</li> <li>❖ Exploiter la limite Nord pour la mise en place d'un dispositif de stockage des eaux pluviales</li> <li>❖ Réaliser un écran phonique le long de la voie ferrée</li> </ul>
<b>3</b>	<b>Densité urbaine et mixité sociale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Réaliser au moins 84 logements</li> <li>❖ Réserver au moins 25 logements au logement locatif social</li> </ul>
<b>4</b>	<b>Répartition habitat collectif / habitat individuel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Privilégier l'habitat collectif et intermédiaire</li> </ul>
<b>5</b>	<b>Mixité fonctionnelle</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Permettre l'implantation de services et d'équipements publics</li> </ul>
<b>6</b>	<b>Qualité du bâti</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Toutes les constructions doivent être BBC, la mise en œuvre de constructions à énergie positive est souhaitable</li> <li>❖ Tendre vers la certification Haute Qualité Environnementale</li> <li>❖ Conception bioclimatique des constructions</li> </ul>
<b>7</b>	<b>Plantations, espaces verts et espaces à ménager</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Préserver les plantations existantes en limite Est du secteur</li> <li>❖ Réaliser des plantations complémentaires</li> <li>❖ Aménager des espaces verts non privatifs</li> <li>❖ Ménager les terrains en pente (constructions à faible gabarit, jardins, piscines)</li> </ul>



## II Le secteur AUa rue des Alouettes





**SECTEUR AUa RUE DES ALOUETTES**

**LEGENDE**

Secteur AUa : 3,7 ha	Voie structurante	Habitat collectif
Voie à aménager	Sentier piétonnier et modes doux	Habitat intermédiaire ou individuel
Voie structurante (tracé indicatif)	Carrefour à sécuriser	Habitat intermédiaire
Voie de desserte (tracé indicatif)	Aire de retournement	Habitat individuel
Sentier piétonnier et modes doux	Traitement du front urbain	Limite de tranche opérationnelle (tracé indicatif)
Espace vert		
Plantations à réaliser		

20 septembre 2012

## Les conditions d'aménagement

L'urbanisation de ce secteur doit être réalisée de manière progressive.

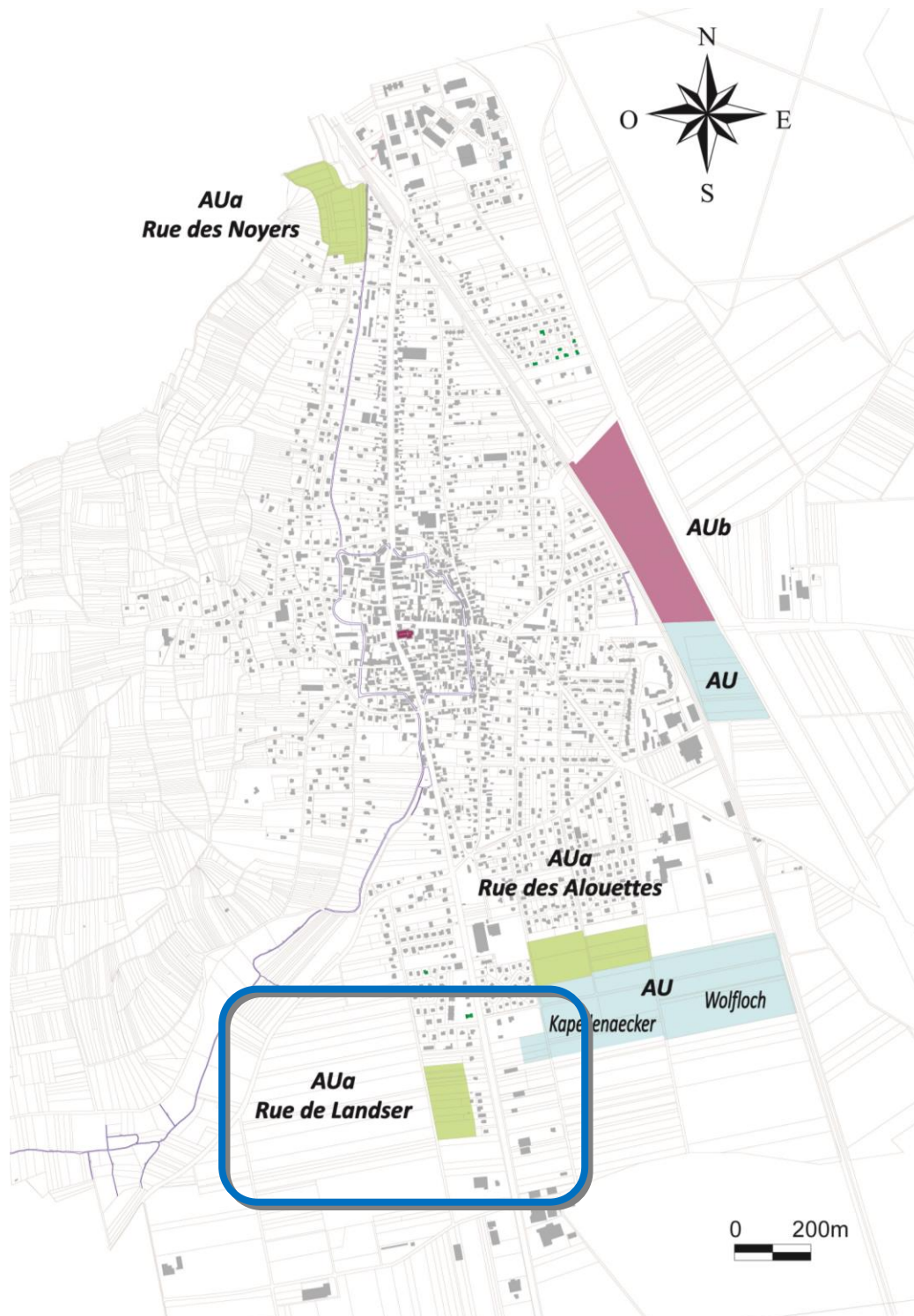
Les limites des tranches opérationnelles figurant sur le schéma ci-contre sont indicatives.

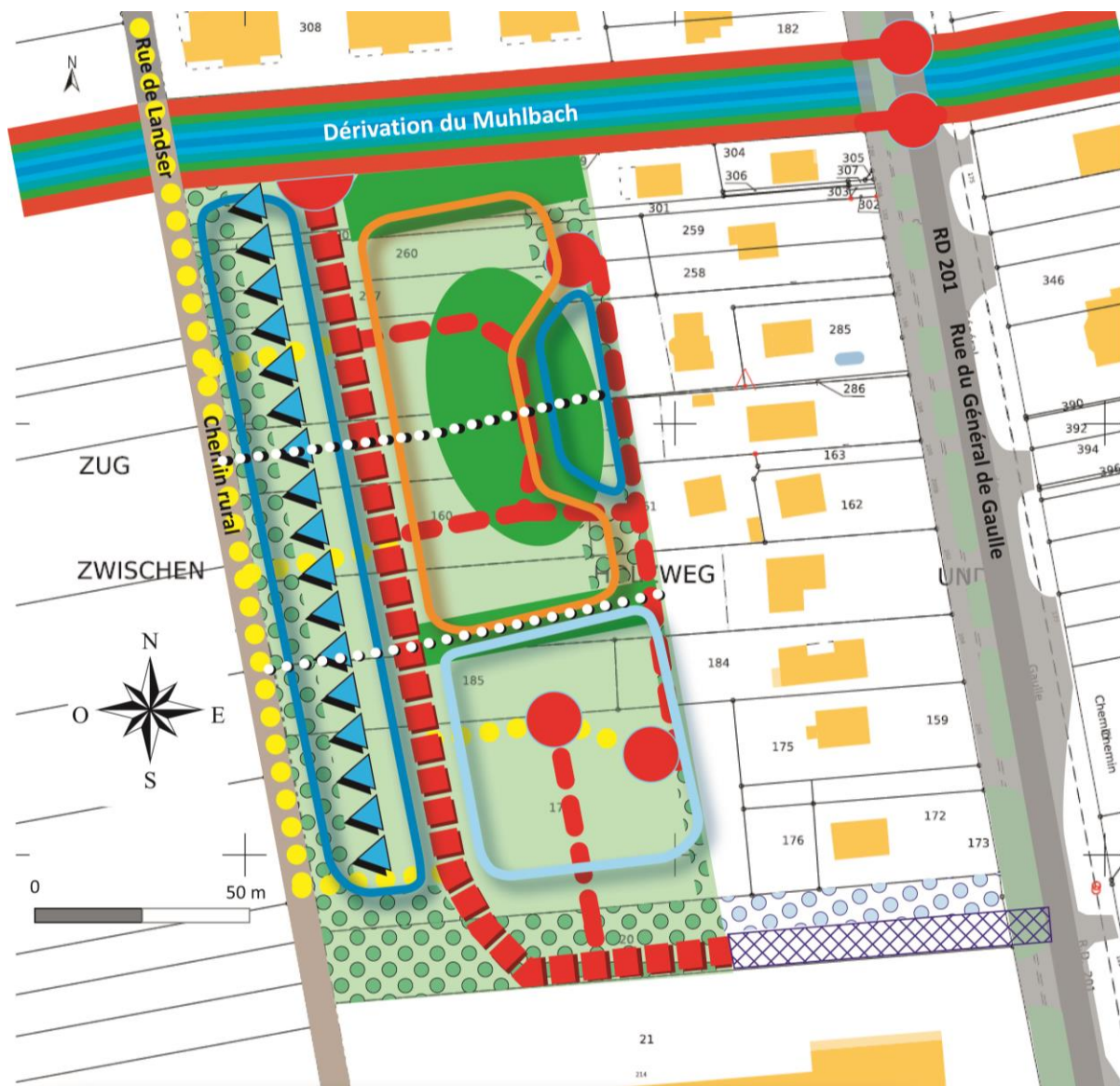
	<b>CONDITION</b>	<b>Détail</b>
<b>1</b>	<b>Assurer la desserte de l'ensemble du secteur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Aménager des voies structurantes à partir des rues du Cerf, des Alouettes et de la Hardt. Le tracé de ces voies ne doit pas être rectiligne. Ces voies doivent être ouvertes à tous les modes de déplacements y compris les modes doux. Des plantations d'alignement peuvent être réalisées.</li> <li>❖ Préserver des connexions avec la zone AU</li> <li>❖ Aménager si nécessaire des voies de desserte.</li> <li>❖ Réaliser des connexions piétonnières et modes doux en site propre</li> <li>❖ Aménager des aires de retournement</li> <li>❖ Préserver l'accessibilité aux terres agricoles</li> </ul>
<b>2</b>	<b>Traitement des interfaces</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Privilégier les espaces verts privatifs en limite de secteur</li> <li>❖ Implanter des constructions de faible gabarit à proximité des limites du secteur</li> </ul>
<b>3</b>	<b>Densité urbaine et mixité sociale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Réaliser au moins 93 logements</li> <li>❖ Réserver au moins 28 logements au logement locatif social</li> </ul>
<b>4</b>	<b>Répartition habitat collectif / habitat individuel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Selon les indications du schéma ci-contre</li> </ul>
<b>5</b>	<b>Mixité fonctionnelle</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Permettre l'implantation de services et d'équipements publics</li> </ul>
<b>6</b>	<b>Qualité du bâti</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Toutes les constructions doivent être BBC, la mise en œuvre de constructions à énergie positive est souhaitable</li> <li>❖ Tendre vers la certification Haute Qualité Environnementale</li> <li>❖ Conception bioclimatique des constructions</li> <li>❖ Traitement du front urbain Sud : homogénéité des implantations (par exemple faitages principaux parallèles à la limite du secteur)</li> </ul>
<b>7</b>	<b>Plantations, espaces verts</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Réaliser des plantations en limite du secteur</li> <li>❖ Aménager les connexions piétonnes et mode doux en mail planté</li> <li>❖ Aménager des espaces verts non privatifs.</li> </ul>



# III.a Le secteur AUa rue de Landser

VERSION DEVIATION DU MUHLBACH





**SECTEUR AUa RUE DE LANDSER** Version dérivation du Muhlbach maintenue

**LEGENDE**

Secteur AUa : 1,7 ha	Habitat collectif
Emplacement réservé (amorce de voie)	Habitat intermédiaire ou individuel
Voie structurante (tracé indicatif)	Habitat individuel
Voie de desserte (tracé indicatif)	
Aire de retournement	
Sentier piétonnier et modes doux	
Traitement du front urbain	
Espace vert	
Plantations à réaliser	
Limite de tranche opérationnelle (tracé indicatif)	

20 septembre 2012

## Les conditions d'aménagement

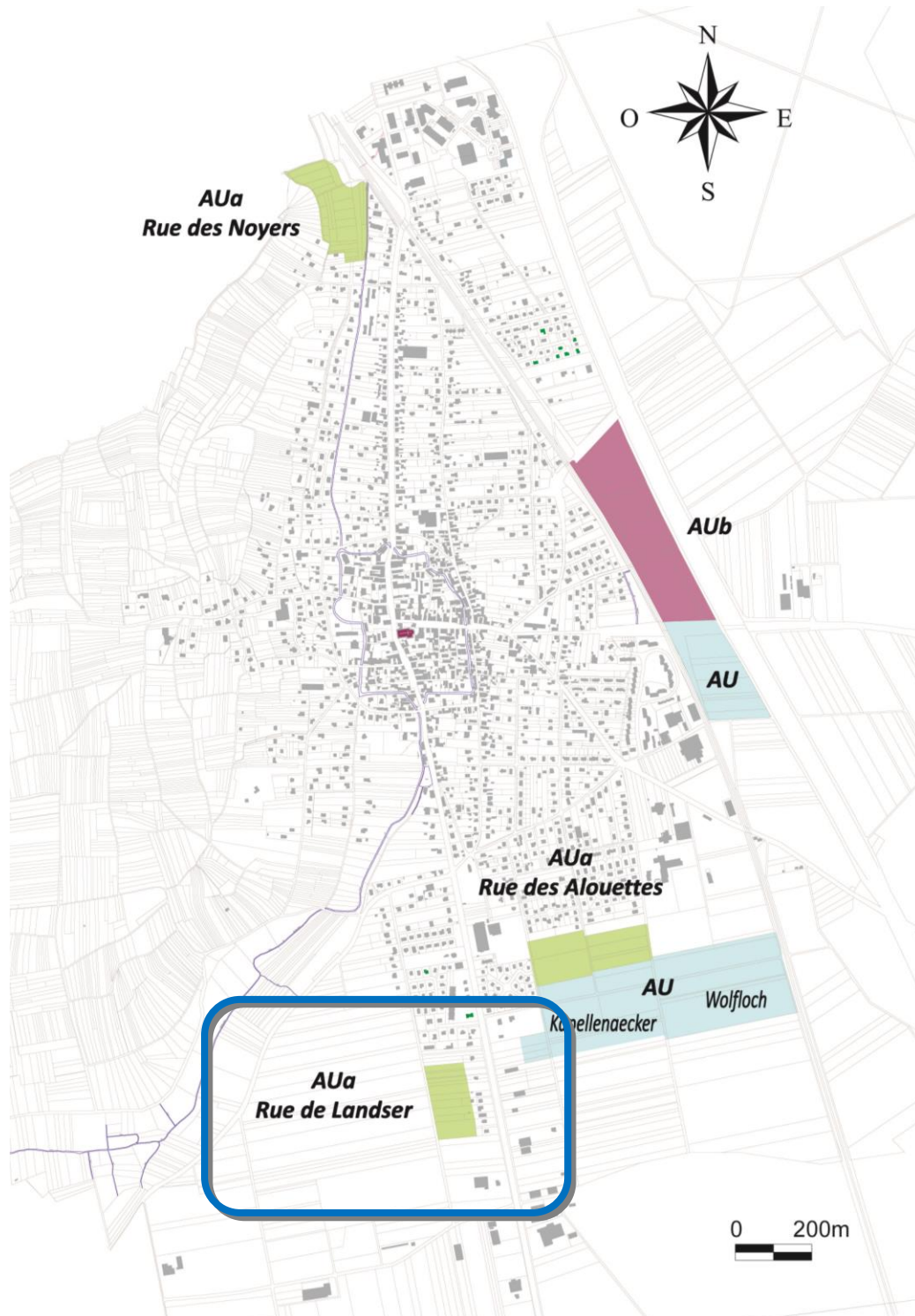
L'urbanisation de ce secteur peut être réalisée de manière progressive.

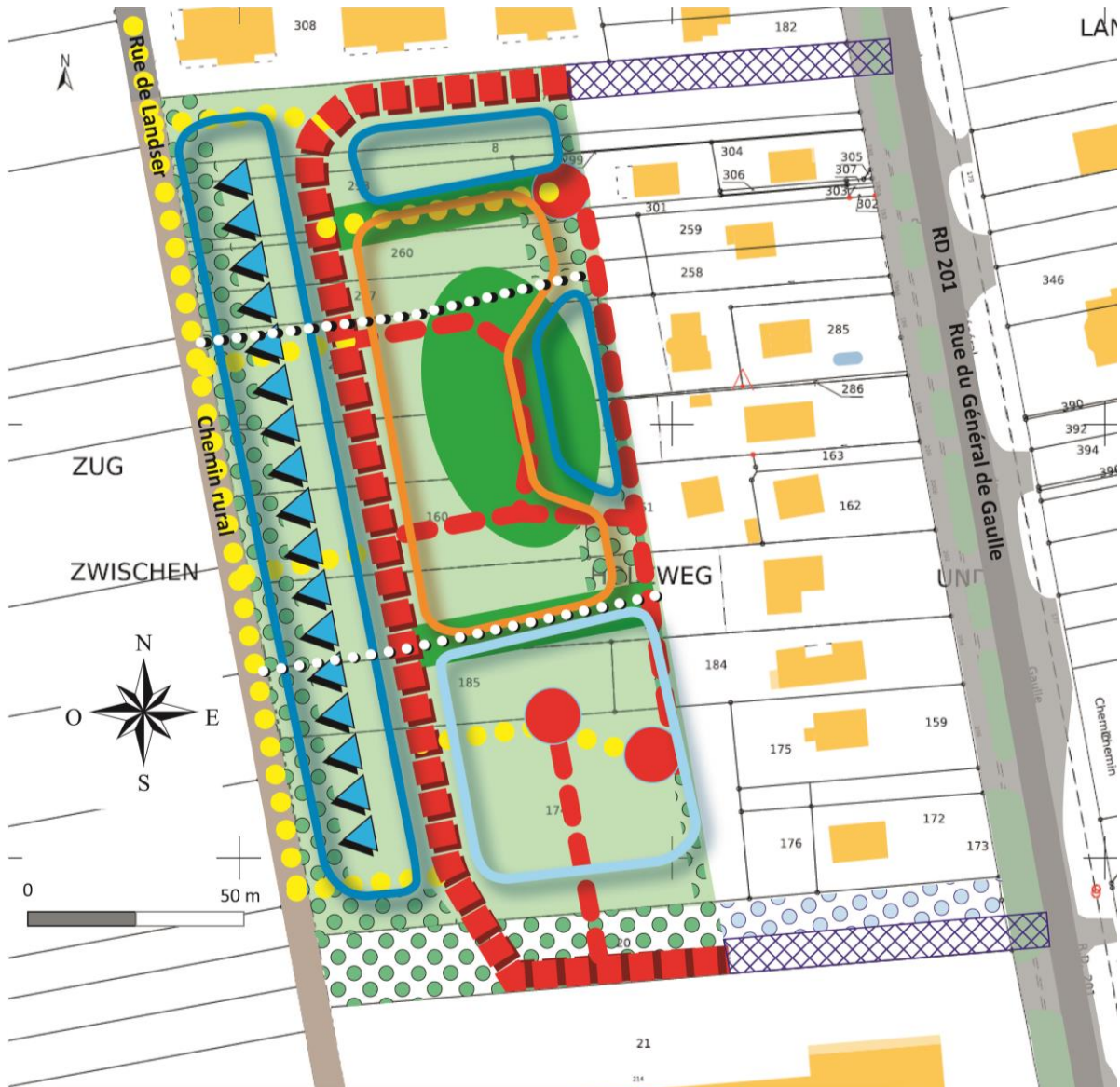
Les limites des tranches opérationnelles figurant sur le schéma ci-contre sont indicatives.

	<b>CONDITION</b>	<b>Détail</b>
<b>1</b>	<b>Assurer la desserte de l'ensemble du secteur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Aménager une voie structurante à partir de l'emplacement réservé n° 11 jusqu'à la voie sur berge Sud de la dérivation du Muhlbach. Le tracé de la voie ne doit pas être rectiligne. Cette voie doit être ouverte à tous les modes de déplacements y compris les modes doux. Des plantations d'alignement peuvent être réalisées.</li> <li>❖ Aménager des voies de desserte.</li> <li>❖ En limite Est du secteur, après concertation et si accord des riverains propriétaires des constructions en zone UC, réalisation d'une voie de desserte</li> <li>❖ Réaliser des connexions piétonnières et modes doux en site propre</li> <li>❖ Aménager des aires de retournement</li> </ul>
<b>2</b>	<b>Traitement des interfaces</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Privilégier les espaces verts privatifs en limite de secteur</li> <li>❖ Implanter les constructions de faible gabarit à proximité des limites du secteur</li> </ul>
<b>3</b>	<b>Densité urbaine et mixité sociale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Réaliser au moins 34 logements</li> <li>❖ Réserver au moins 10 logements au logement locatif social</li> </ul>
<b>4</b>	<b>Répartition habitat collectif / habitat individuel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Selon les indications du schéma ci-contre</li> </ul>
<b>5</b>	<b>Mixité fonctionnelle</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Permettre l'implantation de services</li> </ul>
<b>6</b>	<b>Qualité du bâti</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Toutes les constructions doivent être BBC, la mise en œuvre de constructions à énergie positive est souhaitable</li> <li>❖ Tendre vers la certification Haute Qualité Environnementale</li> <li>❖ Conception bioclimatique des constructions</li> <li>❖ Traitement du front urbain Ouest : homogénéité des implantations (par exemple faitages principaux parallèles à la limite du secteur)</li> </ul>
<b>7</b>	<b>Plantations, espaces verts</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Réaliser des plantations en limite du secteur</li> <li>❖ Le long de la rue de Landser réalisation d'un merlon planté.</li> <li>❖ Aménager des espaces verts non privatifs.</li> </ul>

## III.b Le secteur AUa rue de Landser











VERSION SANS DEVIATION DU MUHLBACH





**SECTEUR AUa RUE DE LANDSER** Version dérivation du Muhlbach abandonnée

**LEGENDE**

	Secteur AUa : 1,7 ha		Habitat collectif
	Emplacement réservé (amorce de voie)		Habitat intermédiaire ou individuel
	Voie structurante (tracé indicatif)		Habitat individuel
	Voie de desserte (tracé indicatif)		
	Aire de retournement		
	Sentier piétonnier et modes doux		
	Traitement du front urbain		
	Espace vert		
	Plantations à réaliser		
	Limite de tranche opérationnelle (tracé indicatif)		

20 SEPTEMBRE 2012

## Les conditions d'aménagement

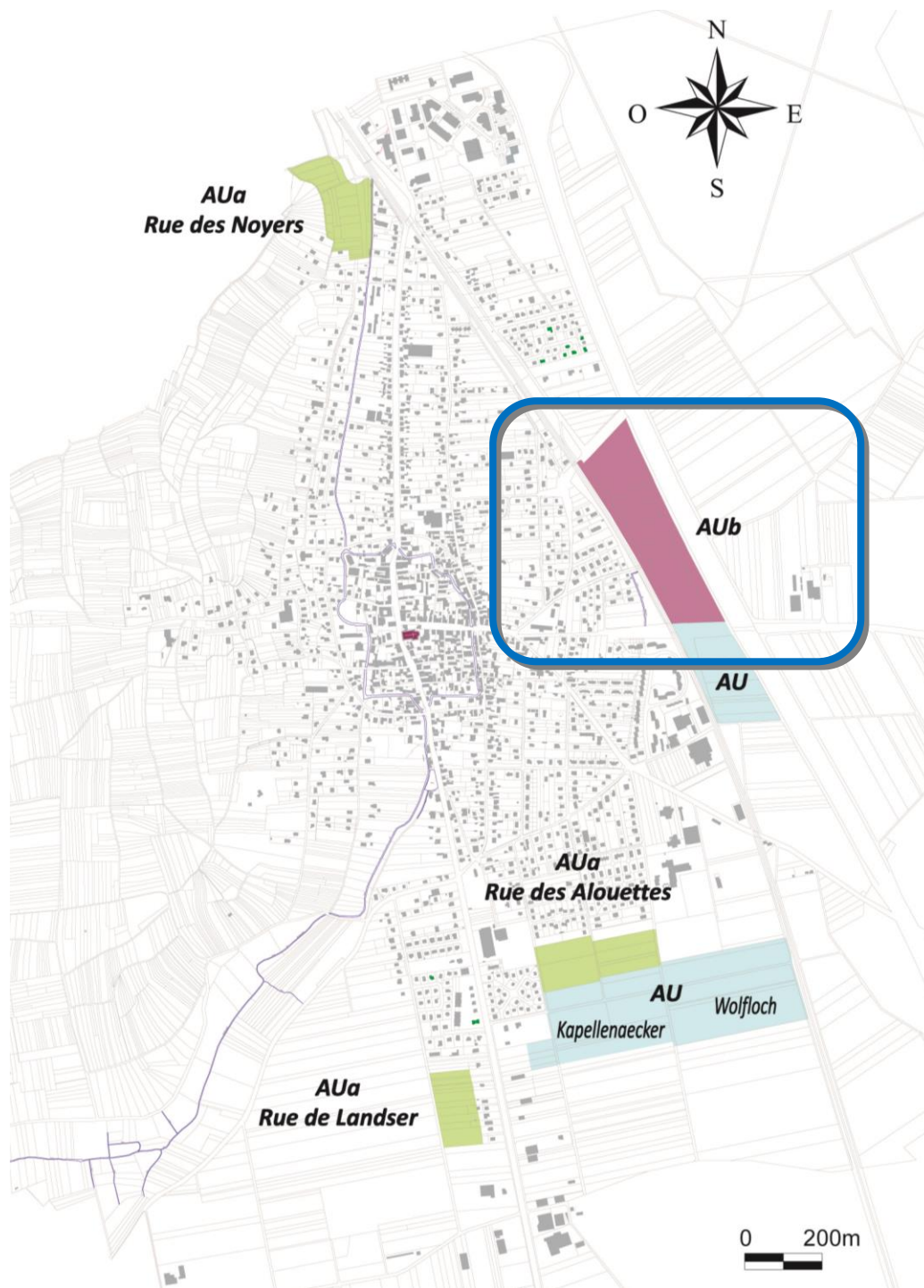
L'urbanisation de ce secteur peut être réalisée de manière progressive.

Les limites des tranches opérationnelles figurant sur le schéma ci-contre sont indicatives.

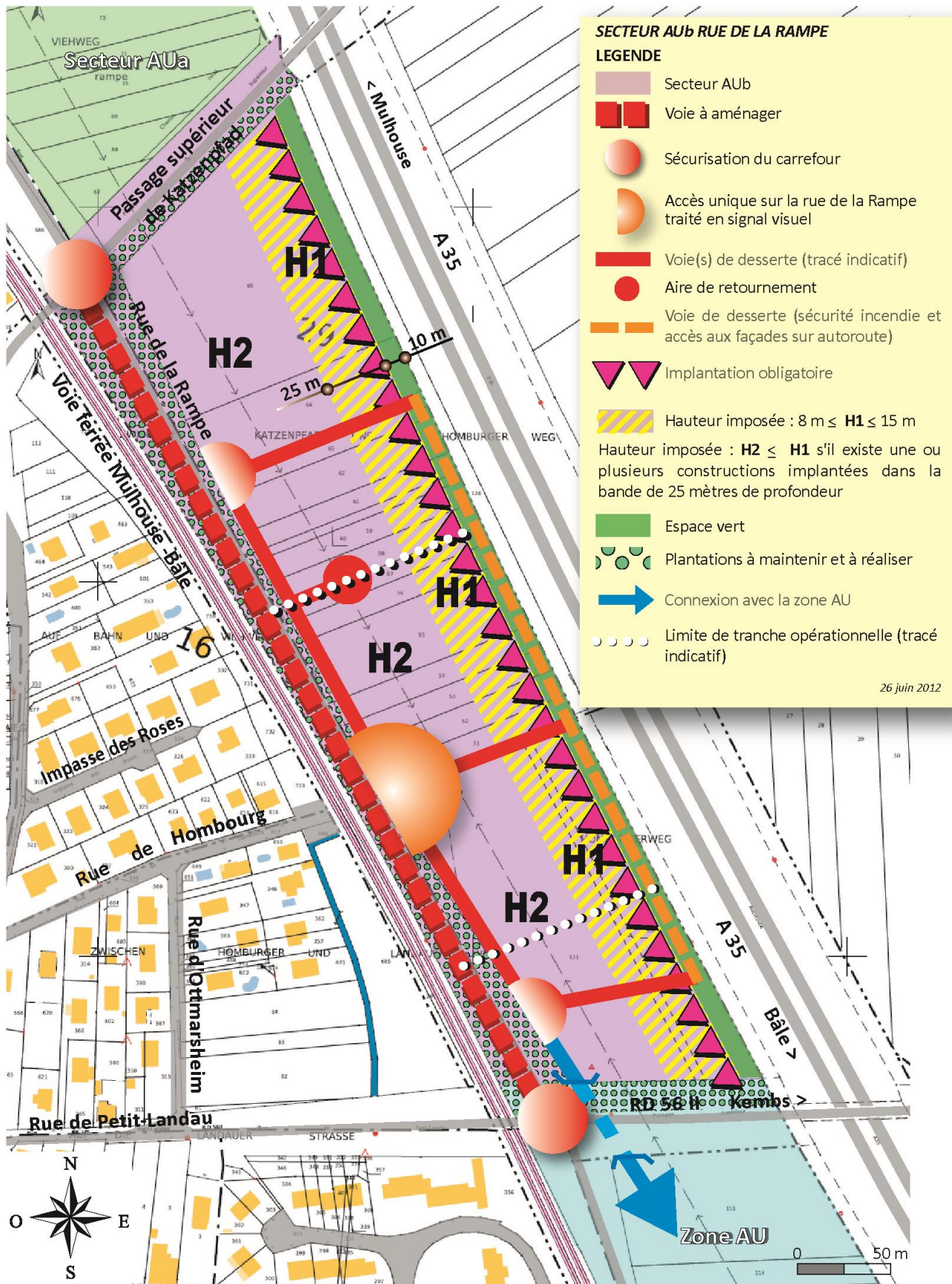
	<b>CONDITION</b>	<b>Détail</b>
<b>1</b>	<b>Assurer la desserte de l'ensemble du secteur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Aménager une voie structurante à partir de l'emplacement réservé n° 11 jusqu'à la voie sur berge Sud de la dérivation du Muhlbach. Le tracé de la voie ne doit pas être rectiligne. Cette voie doit être ouverte à tous les modes de déplacements y compris les modes doux. Des plantations d'alignement peuvent être réalisées.</li> <li>❖ Aménager des voies de desserte.</li> <li>❖ En limite Est du secteur, après concertation et si accord des riverains propriétaires des constructions en zone UC, réalisation d'une voie de desserte</li> <li>❖ Réaliser des connexions piétonnières et modes doux en site propre</li> <li>❖ Aménager des aires de retournement</li> </ul>
<b>2</b>	<b>Traitement des interfaces</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Privilégier les espaces verts privatifs en limite de secteur</li> <li>❖ Implanter les constructions de faible gabarit à proximité des limites du secteur</li> </ul>
<b>3</b>	<b>Densité urbaine et mixité sociale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Réaliser au moins 34 logements</li> <li>❖ Réserver au moins 10 logements au logement locatif social</li> </ul>
<b>4</b>	<b>Répartition habitat collectif / habitat individuel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Selon les indications du schéma ci-contre</li> </ul>
<b>5</b>	<b>Mixité fonctionnelle</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Permettre l'implantation de services</li> </ul>
<b>6</b>	<b>Qualité du bâti</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Toutes les constructions doivent être BBC, la mise en œuvre de constructions à énergie positive est souhaitable</li> <li>❖ Tendre vers la certification Haute Qualité Environnementale</li> <li>❖ Conception bioclimatique des constructions</li> <li>❖ Traitement du front urbain Ouest : homogénéité des implantations (par exemple faitages principaux parallèles à la limite du secteur)</li> </ul>
<b>7</b>	<b>Plantations, espaces verts</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Réaliser des plantations en limite du secteur</li> <li>❖ Le long de la rue de Landser réalisation d'un merlon planté.</li> <li>❖ Aménager des espaces verts non privatifs.</li> </ul>



# IV Le secteur AUb rue de la Rampe



Les orientations d'aménagement de ce secteur sont issues d'une étude réalisée par le CAUE du Haut-Rhin dans le cadre de l'application des dispositions de l'article L.111-1-4 relatif à l'urbanisation des entrées de ville ainsi qu'aux abords de certaines voies. Cette étude ayant été validée lors de la dernière révision du P.O.S. les orientations sont reconduites telles qu'elles figurent dans le P.O.S. S'y ajoute la connexion avec la zone AU.



## Les conditions d'aménagement

L'urbanisation de ce secteur peut être réalisée de manière progressive.

Les limites des tranches opérationnelles figurant sur le schéma ci-contre sont indicatives.

	<b>CONDITION</b>	<b>Détail</b>
<b>1</b>	<b>Assurer la desserte de l'ensemble du secteur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Aménager la rue de la Rampe. La voie doit être ouverte à tous les modes de déplacements y compris les modes doux. Des plantations d'alignement doivent être réalisées. Les carrefours doivent être sécurisés</li> <li>❖ Aménager une voie de défrètement à partir d'un accès unique.</li> <li>❖ Réaliser des voies de desserte</li> <li>❖ Réaliser une desserte en limite Est le long de l'autoroute pour la sécurité incendie et l'entretien des façades</li> <li>❖ Aménager des aires de retournement</li> <li>❖ Prévoir une connexion avec la zone AU à niveau sous le passage supérieur de la RD 56 II</li> </ul>
<b>2</b>	<b>Densité urbaine</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Résulte des hauteurs et des règles d'implantation imposées</li> </ul>
<b>3</b>	<b>Mixité fonctionnelle</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Permettre l'implantation de services en plus des activités économiques à caractère non industriel</li> </ul>
<b>4</b>	<b>Qualité du bâti</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Toutes les constructions doivent être BBC, la mise en œuvre de constructions à énergie positive est souhaitable</li> <li>❖ Tendre vers la certification Haute Qualité Environnementale</li> <li>❖ Traitement du front urbain Est : implantation obligatoire à 10 mètres de l'alignement de l'autoroute</li> <li>❖ Hauteur du front urbain supérieure ou égale à celle des constructions implantées à l'arrière du front.</li> </ul>
<b>5</b>	<b>Plantations, espaces verts</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Réaliser des plantations de part et d'autre de la rue de la Rampe</li> <li>❖ Arborer les aires de stationnement des véhicules légers.</li> </ul>

*P.L.U. Approuvé*

*P.L.U. Approuvé*

