

R É P U B L I Q U E
F R A N Ç A I S E

Plan Local d'Urbanisme de



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

Maîtrise d'Ouvrage de



PLU approuvé

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil
d'Agglomération en date du
14 | 10 | 2024



Le Vice-Président
Rémy NEUMANN

Maîtrise d'Ouvrage et Assistance à la Maîtrise d'Ouvrage :



Maîtrise d'œuvre :



Table des matières

1. 1	Préambule	7
1. 2	Rappel des principaux textes réglementaires	9
I	L'entrée Nord d'Illzach	13
I. 1	SECTEUR n°1 : le site " <i>Château d'Eau Ouest</i> "	17
I.1 - 1	Orientation d'aménagement	17
I.1 - 2	Programmation	19
I. 2	SECTEUR n°2 : le site " <i>Château d'Eau Est</i> "	21
I.2 - 1	Orientation d'aménagement	21
I.2 - 2	Programmation	23
I. 3	SECTEUR n°3 : le site " <i>Macorest</i> "	25
I.3 - 1	Orientation d'aménagement	25
I.3 - 2	Programmation	27
I. 4	SECTEUR n°4 : le site " <i>BBS</i> "	29
I.4 - 1	Orientation d'aménagement	29
I.4 - 2	Programmation	31

II	Illzach Centre	33
II. 1	SECTEUR n°5 : le site " <i>Coeur de ville</i> "	35
II.1 - 1	Orientation d'aménagement	35
II.1 - 2	Programmation	37
II. 2	SECTEUR n°6 : le site " <i>Carrières-Kielmann</i> "	39
II.2 - 1	Orientation d'aménagement	39
II.2 - 2	Programmation	41
III	Autour du Mühlenfeld...	43
III. 1	SECTEUR n°7 : le site " <i>Victor Hugo</i> "	45
III.1 - 1	Orientation d'aménagement	45
III.1 - 2	Programmation	47
III.1 - 3	Échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone	48
III. 2	SECTEUR n°8 : le site " <i>ENEDIS-ENGIE</i> "	49
III.2 - 1	Orientation d'aménagement	49
III.2 - 2	Programmation	51

IV	Illzach "Quatre Saisons / Vauban"	53
IV. 1	SECTEUR n°9 : le site " <i>Schindler</i> "	55
IV.1 - 1	Orientation d'aménagement	55
IV.1 - 2	Programmation	57
IV. 2	SECTEUR n°10 : le site " <i>VAUBAN</i> "	59
IV.2 - 1	Orientation d'aménagement	59
IV.2 - 2	Programmation	61
V	Île Napoléon	63
V. 1	SECTEUR n°11 : le site " <i>SARIA</i> "	65
V.1 - 1	Orientation d'aménagement	65
V.1 - 2	Programmation	67
VI	Annexe	69

1. 1 Préambule

Le présent dossier regroupe les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) portant sur des secteurs spécifiques identifiés au règlement graphique du PLU de la Ville d'Illzach.

Le document présente l'ensemble des sites ou secteurs où des OAP sont réalisées sur le ban de la ville. De cette manière, il permet d'offrir un aperçu exact de l'ensemble des prescriptions applicables sur le territoire d'Illzach.

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

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

1. 2 Rappel des principaux textes réglementaires

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

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

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 comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-6."

... et...

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

I.- Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1. Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification 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. (Abrogé) ;*
- 4. Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, 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 ;*
- 7. Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ;*
- 8. Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, identifier les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du code de l'énergie.*

II.- En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

III.- Dans les zones exposées au recul du trait de côte, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et les opérations, ainsi que leur échéancier prévisionnel, nécessaires pour réorganiser le territoire au regard de la disparition progressive des aménagements, des équipements, des constructions et des installations.

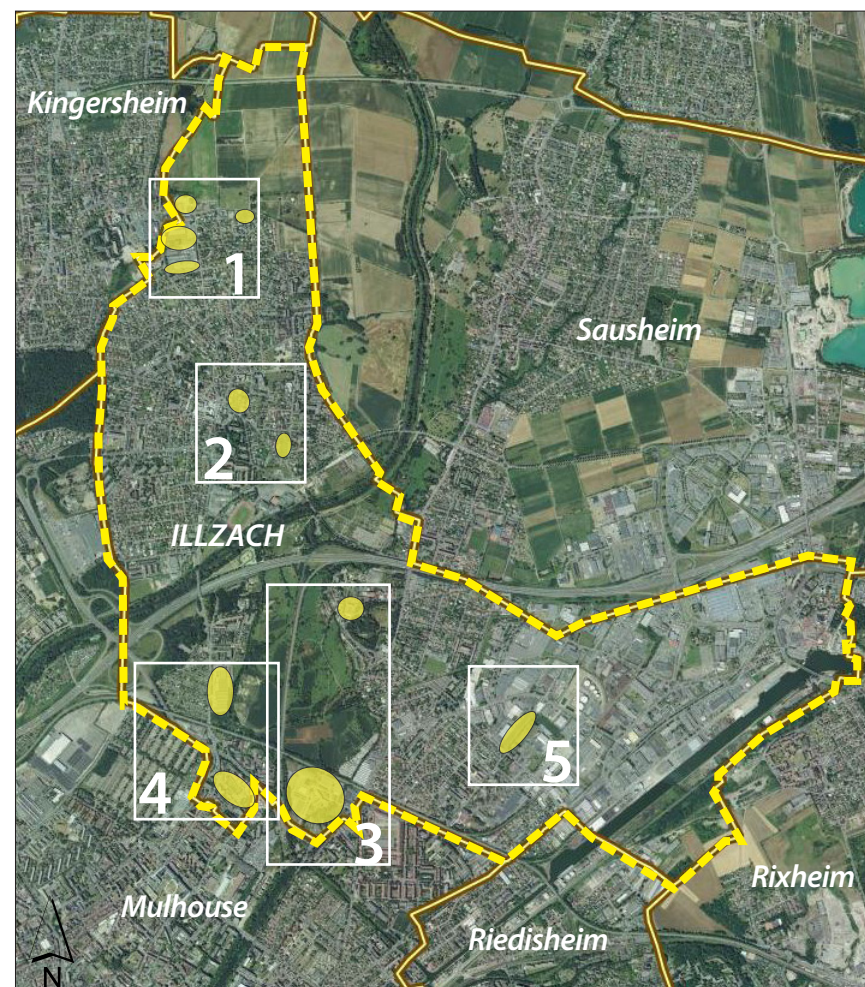
La ville d'Illzach se fixe comme objectif de retrouver, à minima, sa population des années 1990, soit environ 15.500 habitants d'ici 2035.

En tant que ville de première couronne, la commune doit porter sa part du développement démographique du territoire de l'agglomération mulhousienne. Ainsi Illzach doit jouer un rôle moteur dans le développement du territoire : elle occupe une place de "ville noyau" dans le SCoT, et à ce titre, la ville peut organiser le développement de l'habitat avec plus "d'ambition" dans son PLU.

Accueillir ces nouveaux habitants nécessiterait la réalisation de près de 950 logements supplémentaires (hors écoquartier), dont l'intégralité est réalisable en intramuros. Illzach dispose d'une surface de près de **19 hectares urbanisables**, à court, moyen et long termes, localisés dans le tissu urbain de la ville. On peut ainsi compter :

- environ 4,5 ha de "dents creuses" exploitables, c'est à dire de terrains libres, non aménagés et urbanisables à court terme ;
- environ 5 ha de sites urbains en friches, qui regroupent généralement d'anciens sites industriels dont l'activité a cessé, laissant des bâtiments et sites à l'abandon. A noter que ces sites sont potentiellement pollués et nécessiteront des mesures de dépollutions, ou, à minima, de vérification sur l'état des sols ;
- environ 9 ha de sites en activité, mais dont la mutation est envisagée durant ces 10 à 15 prochaines années (sites dits "ENEDIS", "BBS", etc.).

Afin de se mettre en condition d'atteindre son objectif démographique, la ville d'Illzach souhaite poursuivre la diversification de son offre en logements avec une densité moyenne supérieure à celle fixée par le SCoT, mais en tenant compte de la situation spécifique de chaque secteur et de son contexte urbain.





I L'entrée Nord d'Illzach



Le réaménagement des anciens sites industriels au Nord d'Illzach doit être l'occasion de mener une réflexion d'ensemble sur les mutations urbaines en cours, leur place dans l'amélioration de la trame verte communale et l'image d'une entrée de ville majeure de l'agglomération.



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

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

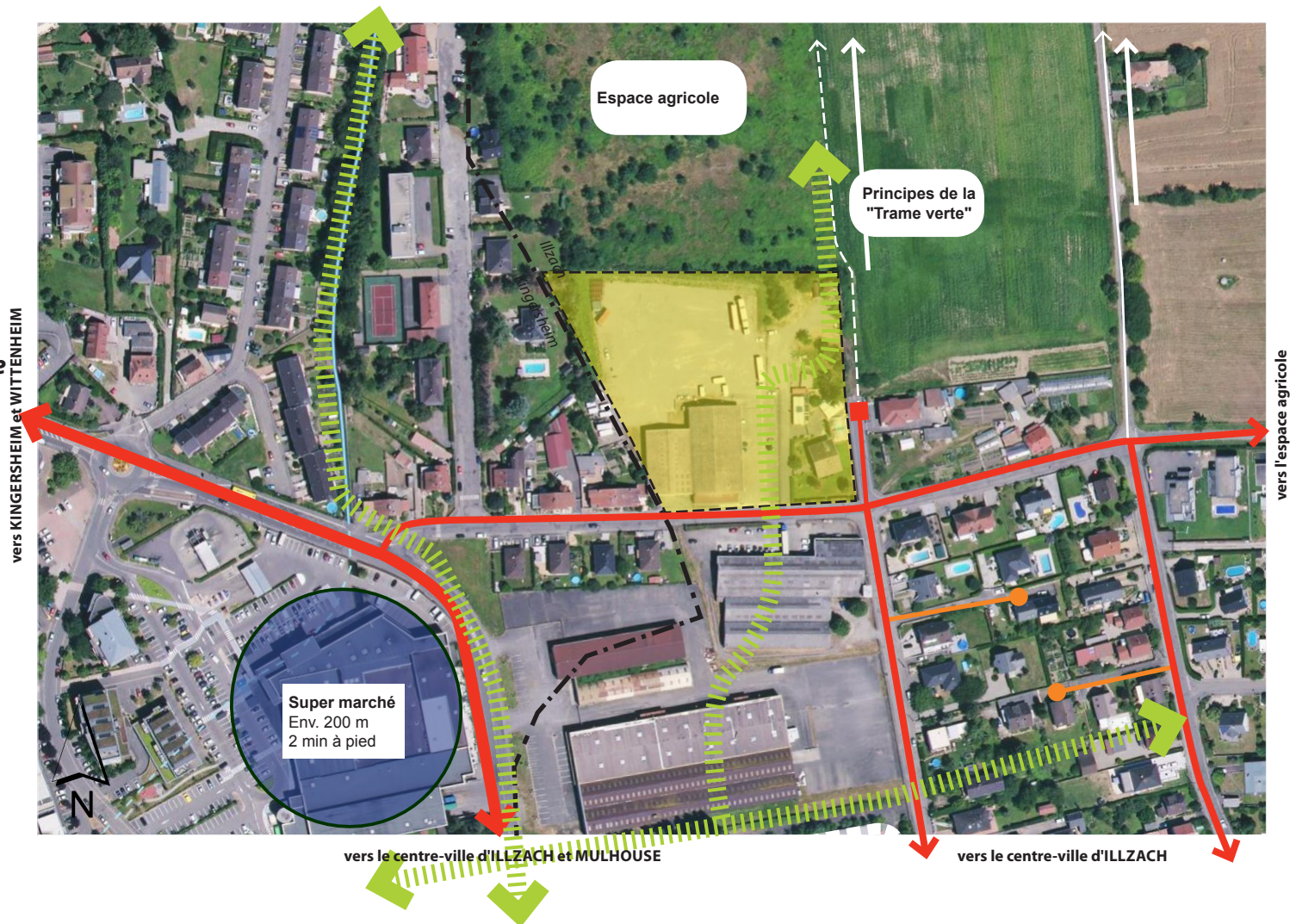
I. 1 SECTEUR n°1 : le site "*Château d'Eau Ouest*"

I.1 - 1 Orientation d'aménagement

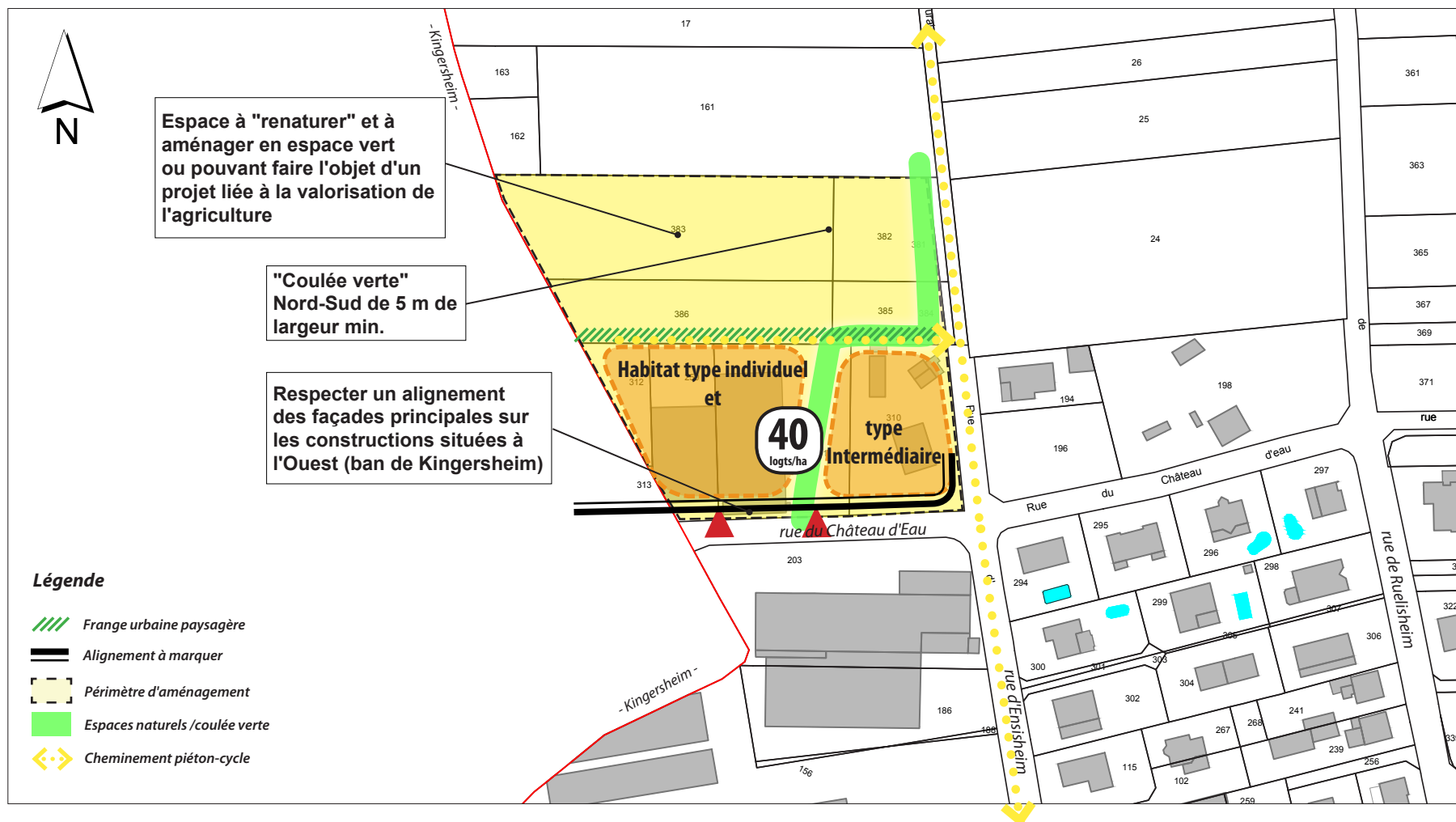
**Un site permettant
d'améliorer l'interface
entre l'espace urbanisé
et l'espace agricole.**

Secteur : env. 1,2 ha.

Maîtrise foncière : privée



Principes d'aménagement



I.1 - 2 Programmation

L'aménagement du site devra répondre aux critères suivants :

Organisation de la zone et principes de liaison

- **Un maximum de 2 accès est possible sur la rue du Château d'Eau** au Sud du site.
- **Aucun accès privatif individuel n'est autorisé** sur la rue du Château d'Eau.
- L'alignement des façades sur les constructions existantes à l'Ouest, sur le ban de la ville de Kingersheim est à prévoir le long de la rue du Château d'Eau.

Organisation du bâti

- Les constructions de type "individuelles" ou "intermédiaire" sont à privilégier.
- **Les constructions présentant les gabarits les moins importants seront localisées "en second rang" par rapport à la rue du Château d'Eau et à l'Ouest du site à l'angle des rues.**
- Les équipements d'intérêt collectifs sont autorisés et peuvent faire l'objet d'un projet d'ensemble sur le site (type "ferme urbaine").
- Privilégier des formes urbaines plus denses, moins consommatrices d'espace en **ciblant une densité minimale de 40 logements par hectare¹.**

¹ Les densités sont considérées comme étant des densités "nettes", soit la densité résidentielle de construction obtenue en rapportant le nombre de logements construits sur l'emprise foncière d'assise des constructions. Sont exclues du calcul les éventuelles surfaces des constructions dédiées à des activités économiques. Sont également exclues du calcul les éventuelles surfaces dédiées à la voirie interne et aux espaces/équipements publics ou collectifs.

Espaces verts

- **Intégrer des éléments paysagers dans l'aménagement** et plus particulièrement au niveau des **franges Nord**, entre l'opération nouvelle et l'espace Agricole. Cet espace devra être planté d'une végétation dense permettant la constitution d'une véritable trame verte Est-Ouest.
- De plus, une trame, Nord-Sud devra compléter le maillage écologique afin de relier l'espace agricole Nord avec le site. Ainsi :
 - une bande plantée de **3 à 5 mètres** d'emprise (cheminement doux compris) sera réalisée **à l'arrière de l'espace bâti actuel**,
 - une bande plantée de **5 mètres** de large minimum (cheminement doux compris) sera mise en place suivant un **axe Nord-Sud**.
- **Prévoir une transition paysagère entre les constructions situés le long de la rue du Château d'Eau et les logements situés en second rang, à l'arrière.**
- L'espace situé en zone agricole du PLU, au Nord, devra faire l'objet d'une renaturation et d'un traitement en espace vert. Cet espace pourra toutefois faire l'objet d'une exploitation agricole du sol.

POINT DE VIGILANCE :

Au regard de sa localisation, le site doit faire l'objet d'une expertise préalable relative au risque inondation.

Le cas échéant, toutes les mesures nécessaires devront être prises conformément aux réglementations en vigueur, afin de réduire les risques pour les personnes et les biens.

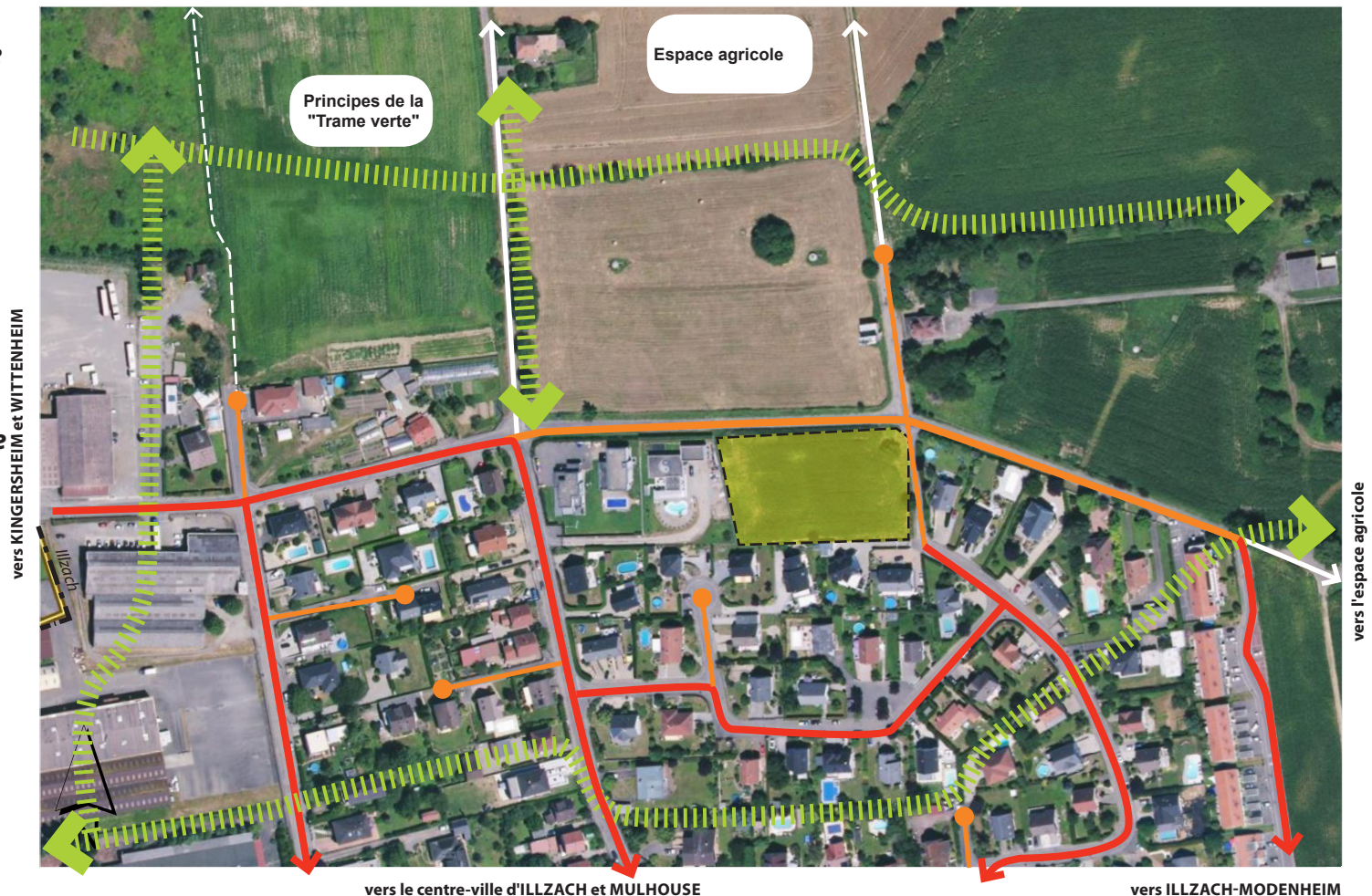
I. 2 SECTEUR n°2 : le site "Château d'Eau Est"

I.2 - 1 Orientation d'aménagement

Un site permettant de combler une dent creuse en frange urbaine et d'améliorer l'interface entre l'espace urbanisé et l'espace agricole.

Secteur : env. 0,4 ha.

Maîtrise foncière : privée



I.2 - 2 Programmation

L'aménagement du site devra répondre aux critères suivants :

Organisation de la zone et principes de liaison

- Respecter les retraits des constructions, par rapport aux constructions voisines à l'Ouest.
- Aucun accès privatif automobile direct ne pourra se faire sur la rue du Château d'Eau.
- Les accès automobiles se feront exclusivement depuis la rue d'Eguisheim, à l'Est.
- Des accès privatif piétons sur la rue du Château d'Eau sont possibles.

Organisation du bâti

- La hauteur maximal des construction ne pourra dépasser 2 niveaux habitable (R+1).
- Le site contiendra un minimum de 2 lots et un maximum de 4 lots à bâtir.
- On privilégiera des formes urbaines moins denses, plus en accord avec les constructions environnantes, en ciblant une densité maximale de 20 logements par hectare¹.

¹ Les densités sont considérées comme étant des densités "nettes", soit la densité résidentielle de construction obtenue en rapportant le nombre de logements construits sur l'emprise foncière d'assise des constructions. Sont exclues du calcul les éventuelles surfaces des constructions dédiées à des activités économiques. Sont également exclues du calcul les éventuelles surfaces dédiées à la voirie interne et aux espaces/équipements publics ou collectifs.

Espaces verts

- La part d'espace vert en pleine terre, doit représenter au moins 25% de chaque lot.
- Un espace vert paysager d'au moins 3 mètre d'emprise doit être réalisé le long de la rue du Château d'Eau.
- Chaque lot à bâtir devrait compter un minimum de 2 arbres hautes tiges à choisir parmi la liste d'espèces figurant en annexe du présent dossier.

Stationnement

- Prévoir un nombre suffisant de places de stationnement sur les espaces communs (voirie, placettes...) pour éviter tout débordement du stationnement dans les rues et particulièrement en-dehors de l'opération, le long de la rue d'Eguisheim.
- Pour des raisons de sécurité, il n'est pas souhaitable de prévoir du stationnement le long de la rue du Château d'Eau.

I. 3 SECTEUR n°3 : le site "Macorest"

I.3 - 1 Orientation d'aménagement

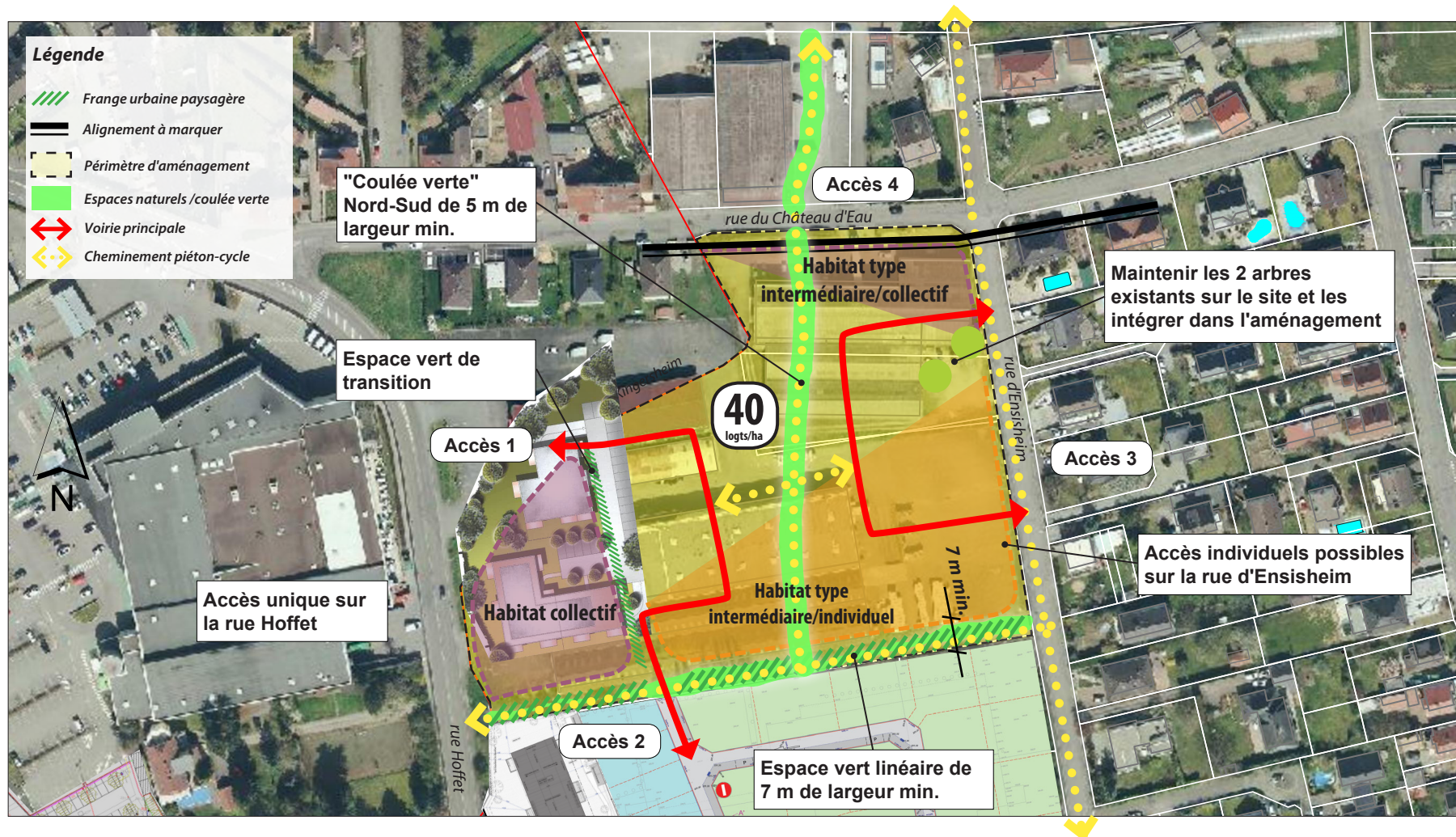
Un site permettant d'améliorer l'entrée de ville Nord, au contact avec la commune de Kingersheim, d'améliorer le maillage routier et de renforcer la trame verte urbaine de la commune.

Secteur : env. 1,9 ha.

Maîtrise foncière : privée



Principes d'aménagement



I.3 - 2 Programmation

L'aménagement du site devra répondre aux critères suivants :

Organisation de la zone et principes de liaison

- Aucune liaison routière, entre la rue Hoffet et la rue d'Ensisheim n'est autorisée. Des dispositifs sont à prévoir afin de réduire la vitesse sur les voies internes. Un bouclage de voirie "douce", entre la rue Hoffet et la rue d'Ensisheim, reste possible (accès 1 et 3).
- **Privilégier l'utilisation de l'accès unique existant vers la rue Hoffet à l'Ouest (accès 1).**
- **Un maximum de 2 accès sur la rue d'Ensisheim à l'Est du site est à privilégier...**
- ... toutefois, des accès privatifs individuels sont autorisés sur la rue d'Ensisheim, à l'image du reste de la rue.
- Le raccordement de voirie, sur la voie existante en limite Sud est obligatoire (accès 2).
- **Les constructions présentant des gabarits plus importants seront localisées dans la partie Nord et Ouest de l'opération.** En frange Est, le long de la rue d'Ensisheim, on privilégiera l'implantation d'habitations de type individuel et/ou "intermédiaire".
- La préservation des alignements de façades est à prévoir le long de la rue du Château d'Eau.
- A l'exception des bâtiments en contact avec la rue Hoffet à l'Ouest, seule l'implantation d'habitations de type individuel et/ou "intermédiaire" est à envisager en limite Sud.
- Un axe Est-Ouest, destiné aux liaisons douces, doit être réalisé sur l'opération.

Organisation du bâti

- **Privilégier l'implantation de commerces, bureaux et services en façade Ouest de la zone**, le long de la rue Hoffet et de la rue du Château d'Eau, les commerces s'implantant au rez-de-chaussée des immeubles.
- Afin de répondre, notamment à la problématique d'accessibilité des logements aux personnes âgées, **des logements accessibles de plain-pied sont à prévoir**, tant en pavillonnaire qu'en collectif.
- Prévoir des espaces verts au contact avec les secteurs d'habitat collectif et d'habitat individuel.
- **Une part minimale de 25 % de logements intermédiaires** est à respecter à l'échelle de l'ensemble du site.
- Privilégier des formes urbaines plus denses, moins consommatrices d'espace en **ciblant une densité minimale de 40 logements par hectare**¹.

Voirie

- **Un aménagement de la voie principale en impasse est à éviter.**
- Les voiries seront aménagées sur le principe de "voies partagées" afin de favoriser les mobilités douces, piétons et cycles et de réduire la vitesse de circulation automobile.

¹ Les densités sont considérées comme étant des densités "nettes", soit la densité résidentielle de construction obtenue en rapportant le nombre de logements construits sur l'emprise foncière d'assise des constructions. Sont exclues du calcul les éventuelles surfaces des constructions dédiées à des activités économiques. Sont également exclues du calcul les éventuelles surfaces dédiées à la voirie interne et aux espaces/équipements publics ou collectifs.

Espaces verts

- **Intégrer des éléments paysagers dans l'aménagement** et plus particulièrement au niveau des **franges urbaines Sud**, entre l'opération nouvelle et le lotissement "Terres de Coton". Cet espace devra être planté d'une végétation dense permettant la constitution d'une véritable trame verte Est-Ouest, entre la rue Hoffet et la rue d'Ensisheim. De plus, une trame secondaire, Nord-Sud devra compléter le maillage écologique afin de relier l'espace agricole Nord avec le site. Ainsi :
 - une bande plantée d'un minimum de **7 mètres** d'emprise (cheminement doux compris) sera réalisée **le long de la limite Sud**,
 - une bande plantée de **5 mètres** de large minimum (cheminement doux compris) sera mise en place suivant un **axe Nord-Sud**.
- **Prévoir une transition paysagère entre les collectifs situés le long de la rue Hoffet et les logements situés en second rang, à l'arrière.**
- **Si possible, maintenir une partie de la végétation existante** sur le site, en l'intégrant dans la trame verte de l'aménagement. Préserver en particulier les 2 arbres hautes tiges présents sur le site "Elis" identifiés au règlement graphique.

Stationnement

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

POINTS DE VIGILANCE :

Au regard de l'occupation du sol actuelle, la présence potentielle de pollution sur ce site doit nécessairement faire l'objet d'une expertise préalable à tout aménagement du site.

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

De plus, au regard de sa localisation, le site doit faire l'objet d'une expertise préalable relative au risque inondation.

Le cas échéant, toutes les mesures nécessaires devront être prises conformément aux réglementations en vigueur, afin de réduire les risques pour les personnes et les biens.

I. 4 SECTEUR n°4 : le site "BBS"

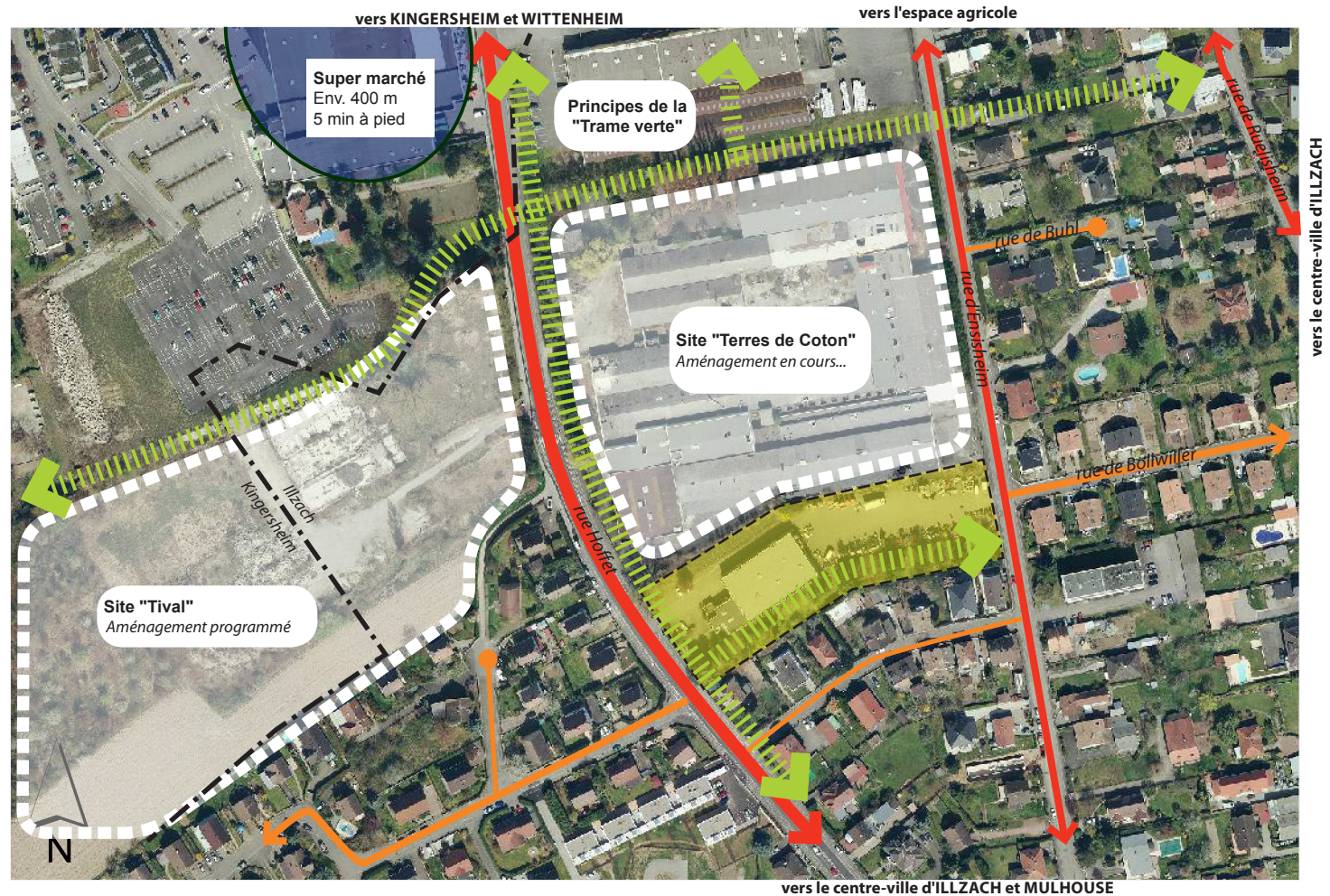
I.4 - 1 Orientation d'aménagement

Un site permettant de créer une interface entre un quartier pavillonnaire existant et un nouveau quartier dense, en renouvellement urbain.

Secteur : env. 0,6 ha.

Maîtrise foncière :

- **privée**
- **et communale**



I.4 - 2 Programmation

L'aménagement du site devra répondre aux critères suivants :

Organisation de la zone et principes de liaison

- Aucune liaison routière, entre la rue Hoffet et la rue d'Ensisheim n'est autorisée.
- Seule une liaison destinée aux modes de déplacements doux est à prévoir afin de relier la rue Hoffet et la rue d'Ensisheim (accès 1 et 2).
- **L'accès existant à l'Ouest du site (accès 1) est à maintenir sur la rue Hoffet.** Aucun nouvel accès n'est souhaité.
- **Un accès unique est possible sur la rue d'Ensisheim à l'Est du site (accès 2).**
- Des accès privatifs individuels sont autorisés sur la rue d'Ensisheim.
- Le raccordement de voirie, sur la voie nouvellement créée en limite Nord est nécessaire (accès 3).
- **Les constructions présentant des gabarits plus importants seront localisées le long de la rue Hoffet, dans la partie Ouest de l'opération.**
- Un axe Est-Ouest, destiné aux liaisons douces, doit être réalisé sur l'opération.

Organisation du bâti

- **Privilégier l'implantation de commerces, bureaux et services en façade Ouest de la zone, le long de la rue Hoffet.**
- Afin de répondre, notamment à la problématique d'accessibilité des logements aux personnes âgées, **des logements accessibles de plain-pied sont à prévoir**, tant en pavillonnaire qu'en collectif.

- **Éviter de proposer de l'habitat de type maisons individuelle sur le site.**
- Privilégier des formes urbaines plus denses, moins consommatrices d'espace en **ciblant une densité minimale de 50 logements par hectare¹.**

Voirie

- **Un aménagement de la voie principale en impasse est à éviter depuis la rue Hoffet (accès 1).**
- **Seul un aménagement en impasse de l'accès secondaire, depuis la rue d'Ensisheim (accès 2) est à privilégier.** Cette impasse devra comporter une aire de retournement à son extrémité.
- Un cheminement doux, réservé aux piétons et cycles est à prévoir entre les voies Est et Ouest, afin d'assurer une liaisons douce entre la rue Hoffet et la rue d'Ensisheim.
- Les voiries seront aménagées sur le principe de "voies partagées" afin de favoriser les mobilités douces, piétons et cycles et de réduire la vitesse de circulation automobile.

Espaces verts

¹ Les densités sont considérées comme étant des densités "nettes", soit la densité résidentielle de construction obtenue en rapportant le nombre de logements construits sur l'emprise foncière d'assise des constructions. Sont exclues du calcul les éventuelles surfaces des constructions dédiées à des activités économiques. Sont également exclues du calcul les éventuelles surfaces dédiées à la voirie interne et aux espaces/équipements publics ou collectifs.

-
- **Intégrer les éléments paysagers présents en limite Sud du site dans l'aménagement.** Cet espace devra être planté d'une végétation dense permettant la constitution d'une véritable trame verte Est-Ouest, entre la rue Hoffet et la rue d'Ensisheim. A cet effet, une bande plantée de **5 à 8 mètres** d'emprise (cheminement doux éventuel compris) sera réalisée **le long de la limite Sud**,
 - **Prévoir la plantation d'arbres d'alignement le long de la rue Hoffet, à l'Ouest.**

Stationnement

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

II Illzach Centre

II. 1 SECTEUR n°5 : le site "*Coeur de ville*"

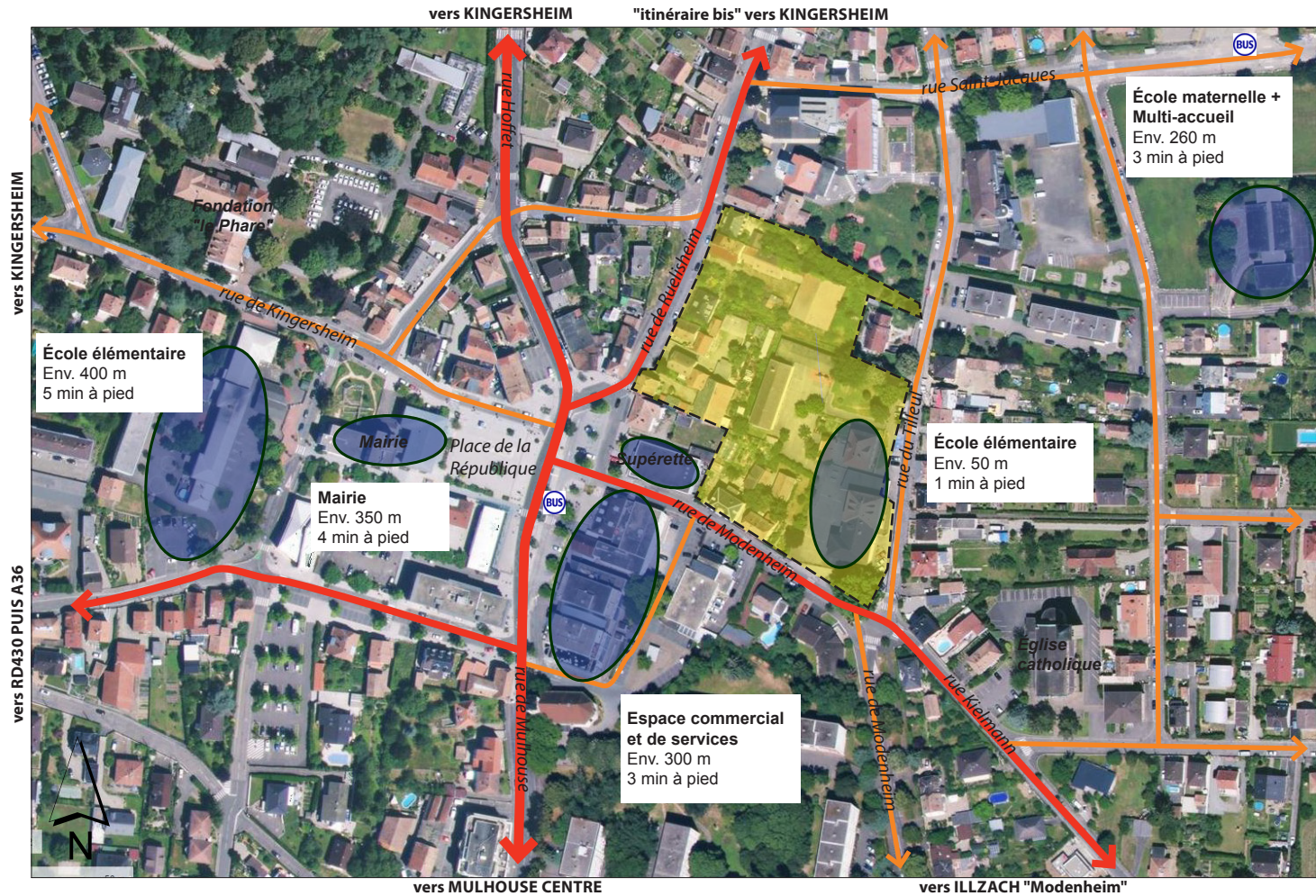
II.1 - 1 Orientation d'aménagement

Un site au coeur de la ville, permettant d'améliorer les liaisons douces et de renforcer la trame verte au coeur d'Illzach.

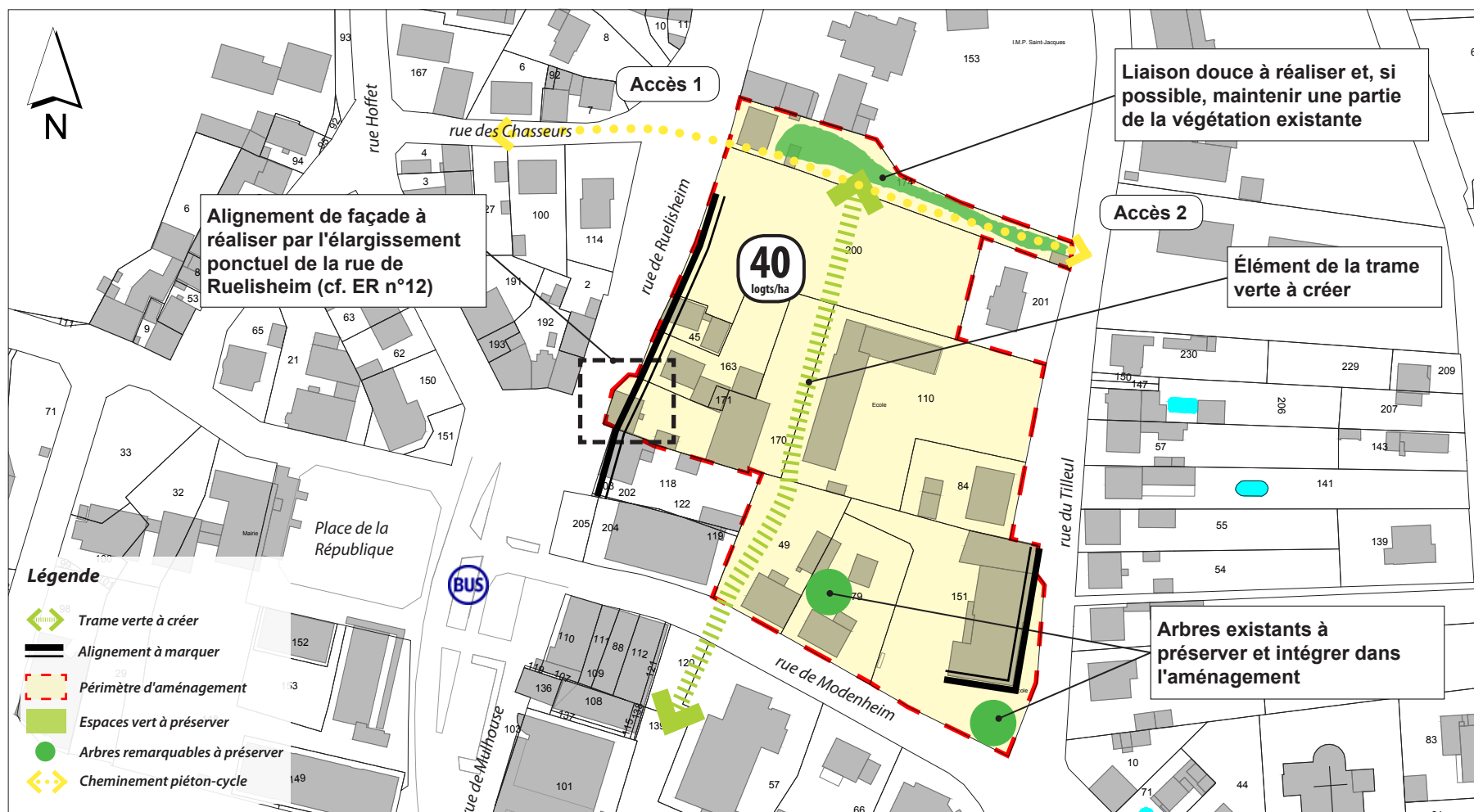
Site : env. 1,3 ha.

Maîtrise foncière :

- **publique**
- **privée**



Principes d'aménagement



II.1 - 2 Programmation

L'aménagement du site devra répondre aux critères suivants :

Organisation de la zone et principes de liaison

- Une liaison dédiée au mode de circulation doux est à prévoir, au Nord du site, afin de relier la rue de Ruelisheim à l'Ouest à la rue du Tilleul à l'Est. Dans la mesure du possible cette liaison doit se faire dans le prolongement de la rue des Chasseurs (accès 1 et 2).
- Le long de la rue de Ruelisheim, le respect d'un alignement des façades sur rue des constructions est à prévoir, ainsi que l'élargissement ponctuel de la rue au niveau du n°2. En cas de démolition le retrait de la construction nouvelle et son alignement sur les constructions voisines est obligatoire (cf. ER n°12).
- A l'angle des rues de Modenheim et du Tilleul, en cas de démolition du bâtiment existant, il est nécessaire de préserver une façade urbaine de qualité à même de marquer cet angle de rues.

Organisation du bâti

- Afin de répondre, notamment à la problématique d'accessibilité des logements aux personnes âgées, des **logements accessibles de plain-pied sont à prévoir**, tant en pavillonnaire qu'en collectif.
- Au regard du contexte urbain densément bâti, privilégier des formes urbaines plus denses, moins consommatrices d'espace en **ciblant une densité minimale de 40 logements par hectare¹**.

¹ Les densités sont considérées comme étant des densités "nettes", soit la densité résidentielle de construction obtenue en rapportant le nombre de logements construits sur l'emprise foncière d'assise des constructions. Sont exclues du calcul les éventuelles surfaces des constructions dédiées à des activités économiques. Sont également exclues du calcul les éventuelles surfaces dédiées à la voirie interne et aux espaces/équipements publics ou collectifs.

Espaces verts

- **Intégrer des éléments paysagers existants dans l'aménagement** et plus particulièrement au niveau de la **frange Nord du site**, qui comporte de nombreuses essences végétales de bonne dimension qu'il conviendra de préserver. Cet espace, planté d'une végétation dense permet la constitution d'une véritable trame verte Est-Ouest, entre la rue de Ruelisheim et la rue du Tilleul. De plus, une trame secondaire, Nord-Sud devra compléter le maillage écologique afin de relier la liaison douce Est-Ouest à la rue de Modenheim.
- Dans la mesure du possible, la préservation de l'espace de verger/potager existant à l'arrière des habitations de la rue de Modenheim est à prévoir.
- **L'arbre remarquable identifié au schéma de principe devra faire l'objet d'une préservation dans le cadre de tout réaménagement du site.**
- **Si possible, maintenir un coeur d'îlot végétalisé afin de renforcer la biodiversité en agglomération.**

Stationnement

- Prévoir un nombre suffisant de places de stationnement sur les espaces communs (voirie, placettes...) pour éviter tout débordement du stationnement, notamment le long des rues de Modenheim, de Ruelisheim et du Tilleul.

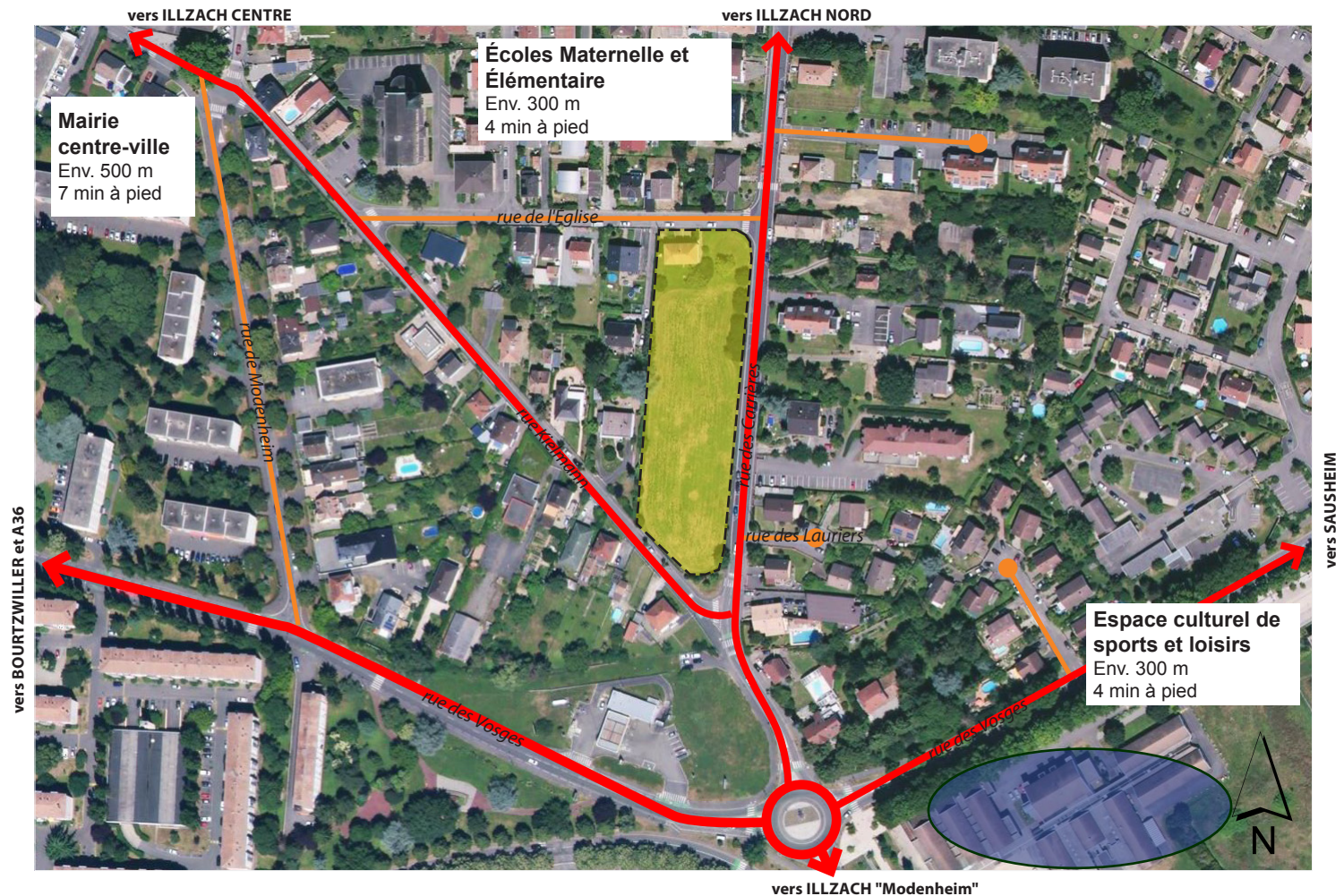
II. 2 SECTEUR n°6 : le site "Carrières-Kielmann"

II.2 - 1 Orientation d'aménagement

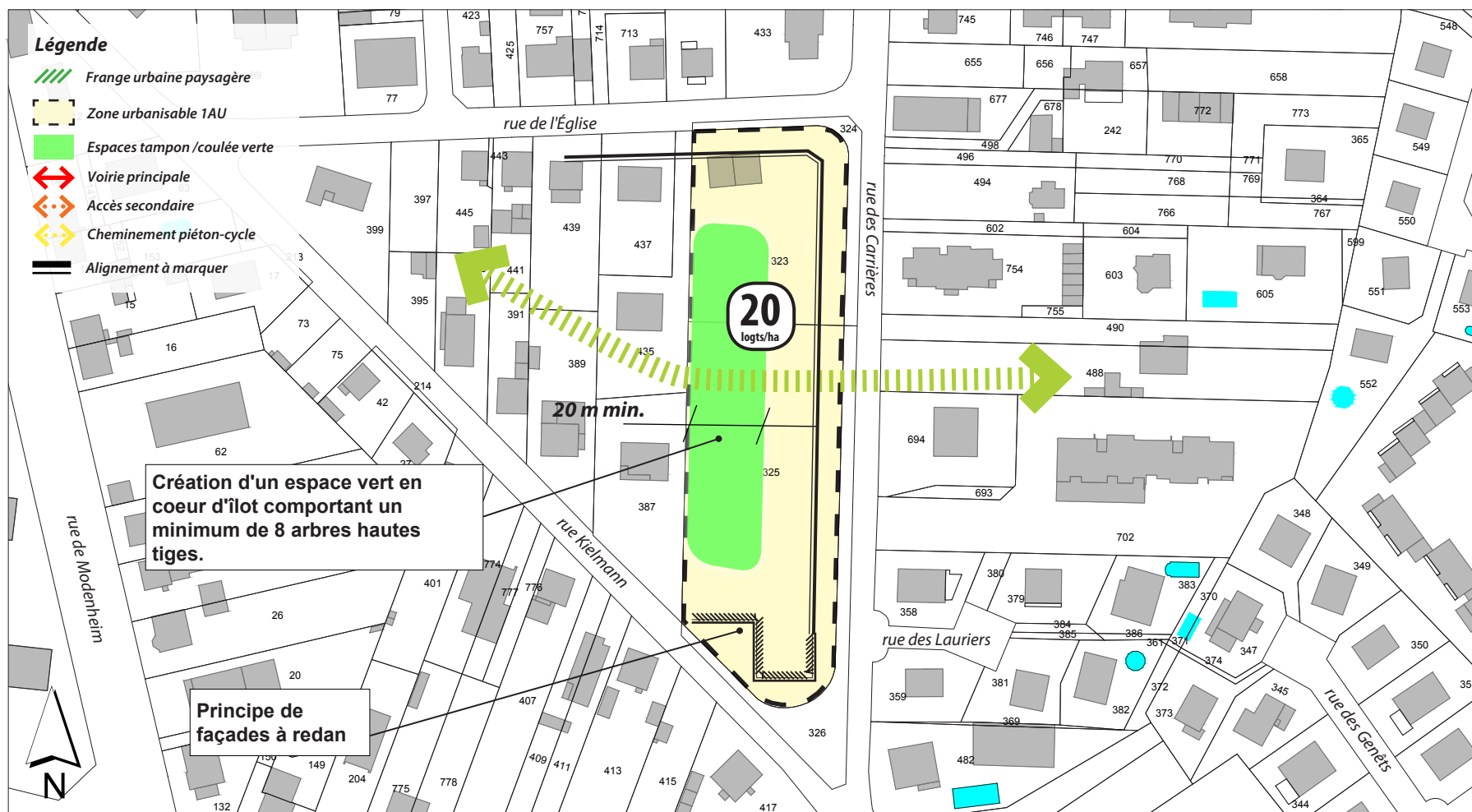
Un site qui doit permettre l'urbanisation d'une dent creuse, dans le respect du tissu urbain environnant

Site : env. 0,6 ha.

Maîtrise foncière : privée



Principes d'aménagement



II.2 - 2 Programmation

L'aménagement du site devra répondre aux critères suivants :

Organisation de la zone et principes de liaison

- Respecter les retraits des constructions, par rapport aux constructions voisines dans les rues de l'Église et Carrières.
- Le long de la rue Kielmann, reprendre le principe d'organisation des façades présent en partie Nord de la rue.

Organisation du bâti

- La hauteur maximal des constructions ne pourra dépasser 2 niveaux habitables (R+1).
- On privilégiera des formes urbaines moins denses, plus en accord avec les constructions environnantes, en ciblant **une densité d'environ 20 logements par hectare**¹.

Espaces verts

- Un **espace vert** en "cœur d'îlot" est à prévoir. Privilégier la pleine terre pour cet espace, ainsi que la **plantation d'au moins 8 arbres hautes tiges et représentera environ 30% de la surface totale** de l'ensemble du périmètre d'aménagement (0,6 ha).

Stationnement

- Prévoir un nombre suffisant de places de stationnement sur les espaces communs (voirie, placettes...) pour **éviter tout débordement du stationnement dans les rues et** particulièrement en-dehors de l'opération, le long de la rue de l'Église, la Rue des Carrières et la rue Kielmann.

¹ Les densités sont considérées comme étant des densités "nettes", soit la densité résidentielle de construction obtenue en rapportant le nombre de logements construits sur l'emprise foncière d'assise des constructions. Sont exclues du calcul les éventuelles surfaces des constructions dédiées à des activités économiques. Sont également exclues du calcul les éventuelles surfaces dédiées à la voirie interne et aux espaces/équipements publics ou collectifs.

III Autour du Mühlenfeld...

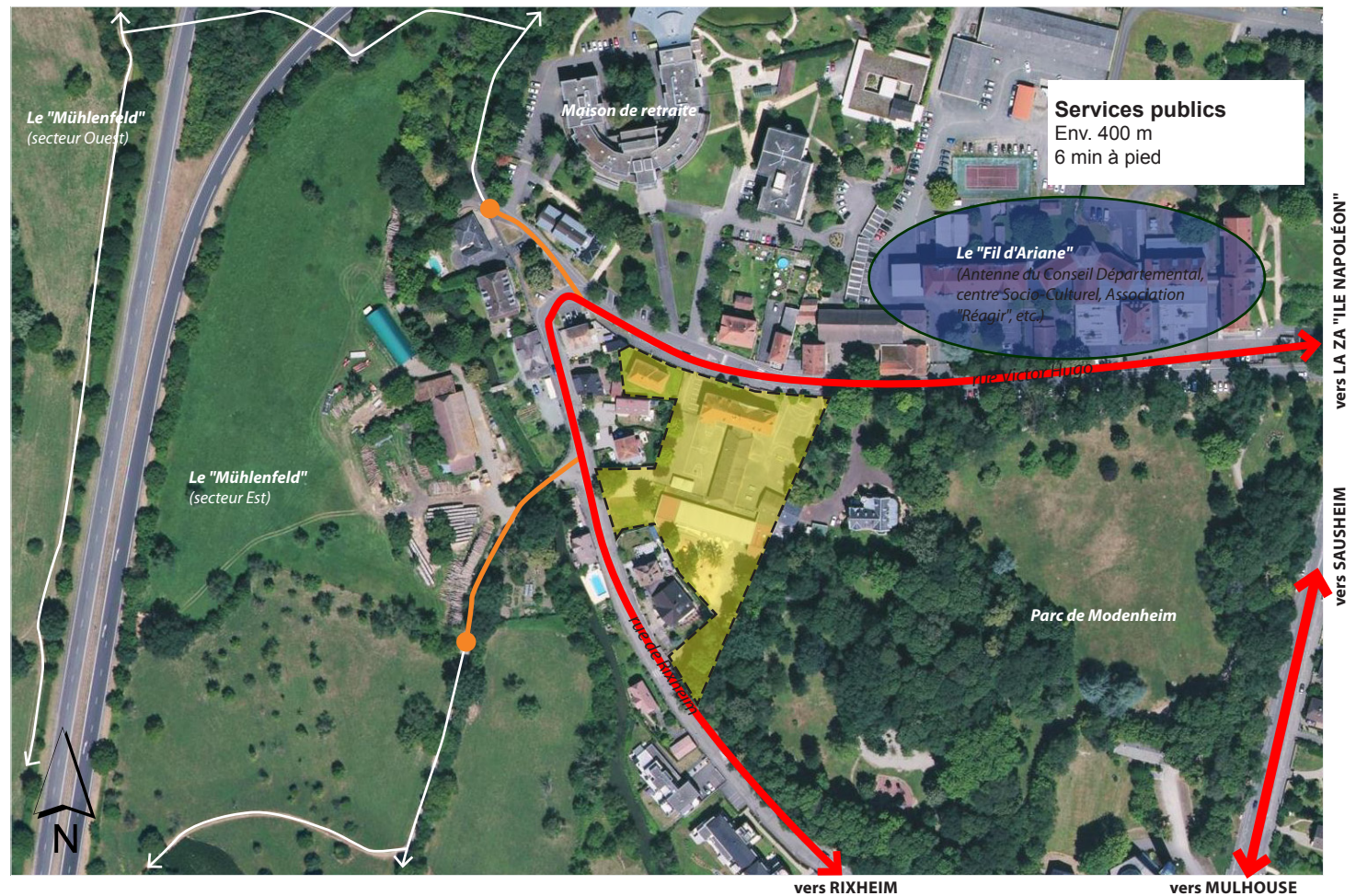
III. 1 SECTEUR n°7 : le site "Victor Hugo"

III.1 - 1 Orientation d'aménagement

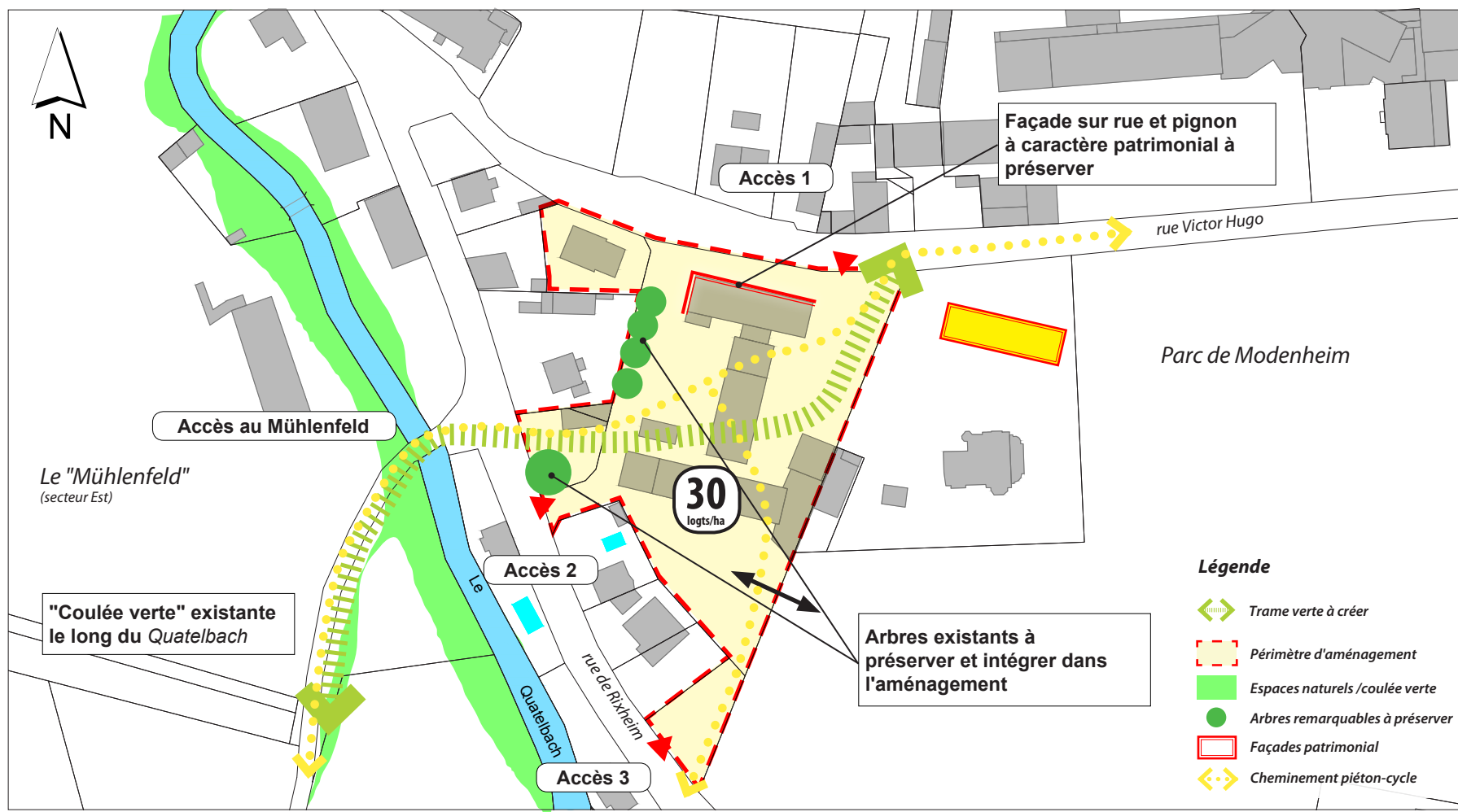
**Un site permettant,
d'envisager la
reconversion du groupe
scolaire Victor Hugo.**

Site : env. 0,7 ha.

**Maîtrise foncière :
publique**



Principes d'aménagement



III.1 - 2 Programmation

L'aménagement du site devra répondre aux critères suivants :

Organisation et principe de voirie

- Un cheminement doux, dégagé de tout obstacle, d'une largeur minimale d'environ 2,50 mètres sera à réaliser entre la rue de Rixheim, au niveau de l'accès au Mühlenfed, et la rue Victor Hugo.

Organisation du bâti

- Afin de répondre, notamment à la problématique d'accessibilité des logements aux personnes âgées, des **logements accessibles de plain-pied sont à prévoir**, tant en pavillonnaire qu'en collectif.
- En cas de travaux sur la construction à caractère patrimonial identifiée au schéma d'aménagement, les façades sur rue (Nord) et le mur pignon Ouest devront faire l'objet d'un traitement soigné à même de préserver les caractéristiques de ces façades.
- On privilégiera des formes urbaines moins denses, plus en accord avec les constructions environnantes, en ciblant **une densité d'environ 30 logements par hectare**¹.

Accès :

- **Un minimum de trois accès est à prévoir** : 1 sur la rue Victor Hugo (accès 1) et 2 sur la rue de Rixheim (accès 2 et 3).

¹ Les densités sont considérées comme étant des densités "nettes", soit la densité résidentielle de construction obtenue en rapportant le nombre de logements construits sur l'emprise foncière d'assise des constructions. Sont exclues du calcul les éventuelles surfaces des constructions dédiées à des activités économiques. Sont également exclues du calcul les éventuelles surfaces dédiées à la voirie interne et aux espaces/équipements publics ou collectifs.

- De plus, afin de conserver son caractère "poreux" il conviendra que ces **accès soient reliés et accessibles aux modes de circulation doux**.
- Réaliser au moins **1 accès direct entre le site et le Parc de Modenheim** à l'Est.

Espaces verts

- Intégrer **des espaces verts paysagers** dans l'aménagement permettant de relier la rue Victor Hugo à l'entrée du Mühlenfeld afin de renforcer la trame verte locale
- **Les arbres remarquables identifiés devront faire l'objet d'une préservation dans le cadre de tout réaménagement du site.**

Stationnement :

- Prévoir un nombre suffisant de places de stationnement sur les espaces communs (voirie, placettes...) pour **éviter tout débordement du stationnement dans les rues** et particulièrement en-dehors de l'opération, le long de la rue de Rixheim et de la rue Victor Hugo.

POINT DE VIGILANCE :

Au regard de la localisation du site, la prise en compte du risque "remontée de nappe" est à prendre en considération (cf. document en annexe du PLU).

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

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

- **aucune urbanisation** ne pourra pas être envisagée **avant l'année 2033¹**.

¹ Date de démarrage des travaux de viabilisation du site.

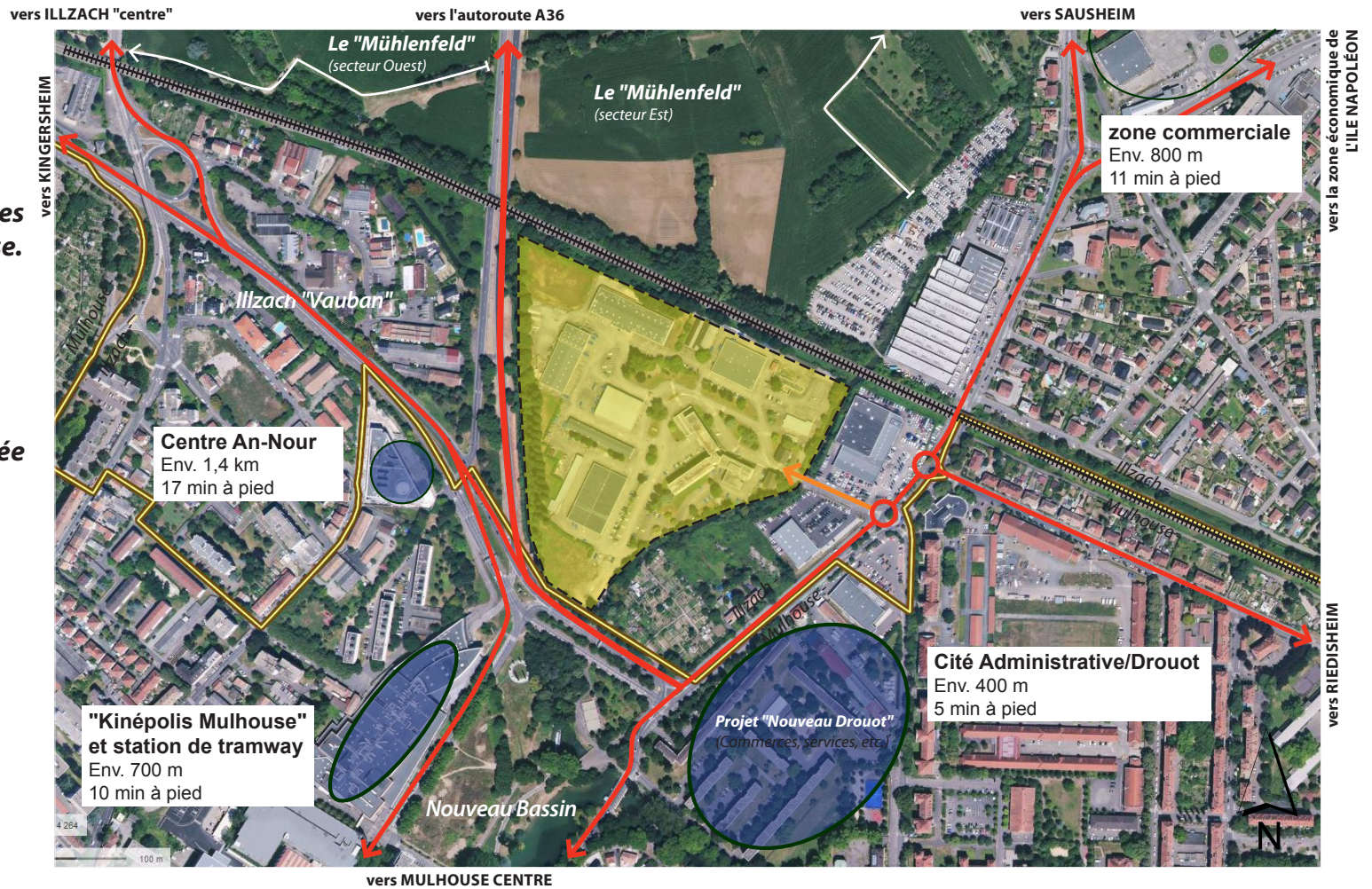
III. 2 SECTEUR n°8 : le site "ENEDIS-ENGIE"

III.2 - 1 Orientation d'aménagement

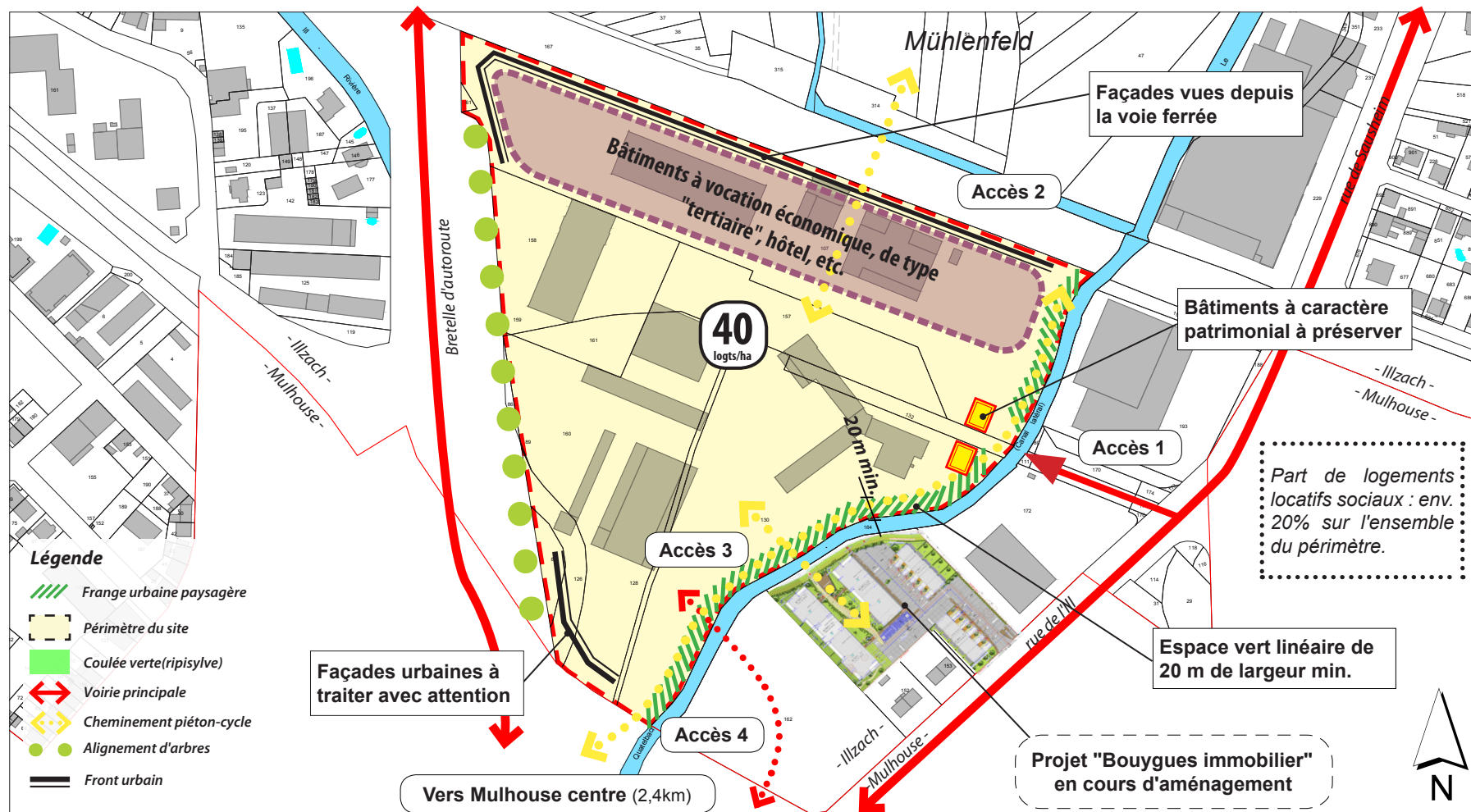
Un site isolé, à l'écart du tumulte de la ville, permettant le réaménagement du site "ENEDIS/ENGIE" à l'interface entre les villes d'Illzach et de Mulhouse.

Site : env 7,4 ha.

Maîtrise foncière : privée



Principes d'aménagement



III.2 - 2 Programmation

L'aménagement du site devra répondre aux critères suivants :

Organisation de la zone et principes de liaison

- Le site étant enclavé entre, la voie ferrée au Nord, le cours d'eau de l'III à l'Ouest et celui du *Quatelbach* à l'Est, **un accès unique** (accès 1) est possible depuis le giratoire de la rue de l'III. Il est toutefois nécessaire de **prévoir la possibilité d'un nouvel accès**, vers Mulhouse centre et le secteur "Nouveau Bassin", au Sud-Ouest du site (accès 4).
- La possibilité de réaliser à terme **des accès réservés aux liaisons douces est à prévoir** : vers le "*Mühlenfeld*" au Nord (accès 2), vers le nouveau quartier de ville prévu à l'Est du *Quatelbach* (accès 3) et vers le secteur culturel et commercial du "Kinépolis" de Mulhouse (accès 4).
- **Éviter les constructions à vocation principale d'habitat au contact de la voie ferrée**. Il conviendra de privilégier des bâtiments à vocation d'activité tertiaire, d'hôtellerie ou autre...
- Les volumes et **façades en brique rouge des 2 bâtiments situés en entrée du site**, au niveau de la rue de l'III, **sont à préserver** au regard du caractère patrimonial de ces constructions.

Organisation du bâti

- **Privilégier l'implantation de commerces, bureaux et services en frange Nord de la zone**, le long de la voie ferrée.
- Afin de répondre, notamment à la problématique d'accessibilité des logements aux personnes âgées, **des logements accessibles de plain-pied sont à prévoir**, tant en pavillonnaire qu'en collectif.

- La **part de logements locatifs sociaux**, à viser sur la totalité du site, doit se situer **autour de 20%** de l'ensemble des logements produits.
- Au regard de la forte sensibilité visuelle du site le long de la voie ferrée au Nord et face au "Kinépolis" de Mulhouse au Sud-Ouest, un soin particulier sera donné au front urbain généré par l'urbanisation du site.
- Au regard du caractère enclavé du site et du contexte urbain, il convient de privilégier des formes urbaines plus denses, moins consommatrices d'espace en **ciblant une densité de 40 logements par hectare**¹.

Voirie

- L'aménagement viaire du site devra **prévoir la possibilité de réaliser un éventuel accès vers le centre de Mulhouse** (accès 4).
- Les voiries seront aménagées sur le principe de "voies partagées" afin de favoriser les mobilités douces, piétons et cycles et de réduire la vitesse de circulation automobile.

¹ Les densités sont considérées comme étant des densités "nettes", soit la densité résidentielle de construction obtenue en rapportant le nombre de logements construits sur l'emprise foncière d'assise des constructions. Sont exclues du calcul les éventuelles surfaces des constructions dédiées à des activités économiques. Sont également exclues du calcul les éventuelles surfaces dédiées à la voirie interne et aux espaces/équipements publics ou collectifs.

Espaces verts

- **Intégrer des éléments paysagers dans l'aménagement** et plus particulièrement au niveau des **franges urbaines Est**, le long du cours d'eau. Les berges du *Quatelbach* feront l'objet d'un aménagement de type "parc linéaire", ouvert au public afin de proposer à tous les habitants de l'agglomération de profiter de ce cours d'eau. A cet effet, un espace vert de **20 mètres** d'emprise minimum (cheminement doux éventuel compris) sera réalisée **le long de la limite Est**.
- De plus, il convient d'assurer la possibilité de relier les cheminements doux internes du site avec l'opération en cours d'aménagement sur la rive droite du *Quatelbach* (opération Bouygues Immobilier).
- En limite Ouest, le maintien d'un important espace boisé est nécessaire entre le site et la bretelle d'autoroute. Dans la mesure du possible, les arbres d'alignements existants en bordure Ouest sont à maintenir. A défaut, un nouvel alignement d'arbres devra être prévu.
- **Si possible, maintenir une partie de la végétation existante** sur le site, en l'intégrant dans la trame verte de l'aménagement. Préserver en particulier les arbres hautes tiges présents sur le site "ENEDIS".

Assainissement

- Le raccordement des eaux usées se fera obligatoirement par pompage vers le collecteur public de la rue de l'III à Mulhouse.

Stationnement

- Prévoir un nombre suffisant de places de stationnement sur les espaces communs (voirie, placettes...) pour éviter tout débordement du stationnement, notamment le long de la rue de l'III.

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

Aménagement du secteur

- L'aménagement du secteur devra porter sur **la totalité du site**.
- L'aménagement du secteur devra se faire en **3 tranches minimum**.
- **Aucune tranche d'urbanisation ne pourra excéder 2,5 hectares**.
- **Un minimum de 3 années est exigé entre chaque tranche d'aménagement** (à compter de la date à laquelle la viabilisation de l'espace public sera achevée).

POINTS DE VIGILANCE :

Au regard de l'occupation du sol actuelle, la présence potentielle de pollution sur ce site doit nécessairement faire l'objet d'une expertise préalable à tout aménagement du site.

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

De plus, au regard de sa localisation, il conviendra de vérifier la possibilité d'un risque "remontée de nappe" (cf. document en annexe du PLU).

IV Illzach "Quatre Saisons / Vauban"

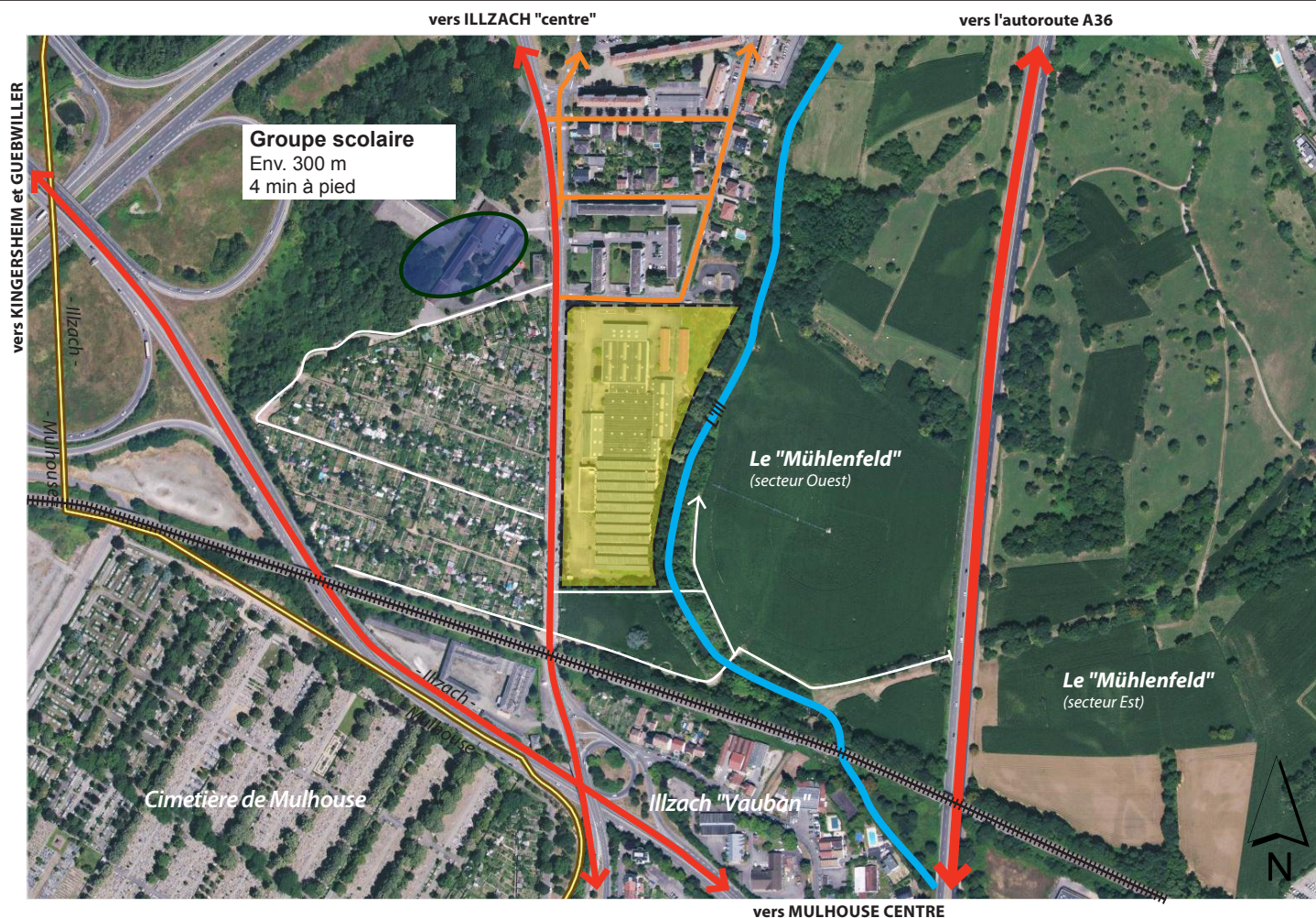
IV. 1 SECTEUR n°9 : le site "Schindler"

IV.1 - 1 Orientation d'aménagement

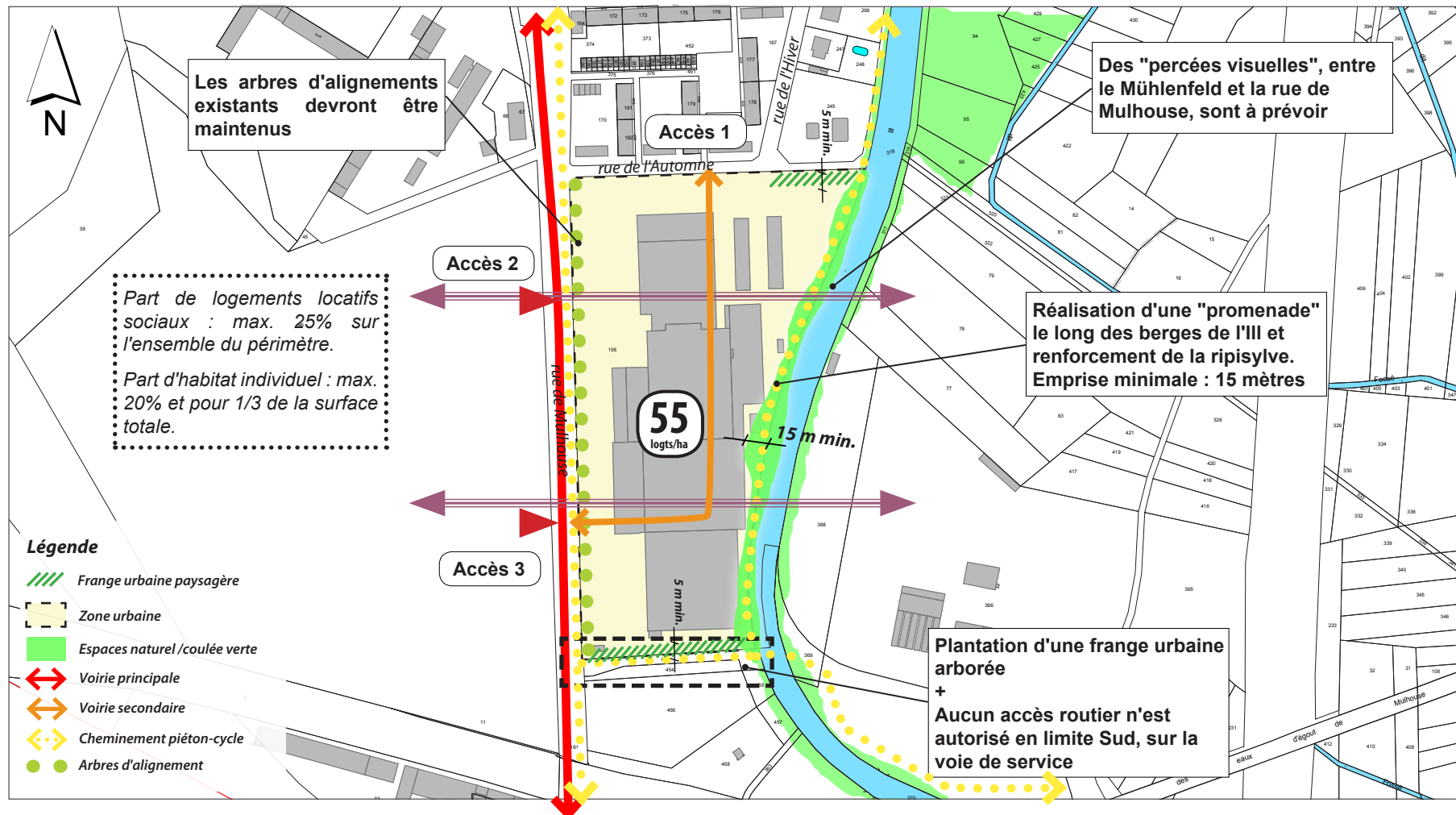
Reconversion d'un site industriel en cessation d'activité, idéalement positionné entre un espace naturel de qualité et un quartier résidentiel et à l'interface entre les villes d'Illzach et Mulhouse.

Site : env. 3,1 ha.

Maîtrise foncière : privée



Principes d'aménagement



IV.1 - 2 Programmation

L'aménagement du site devra répondre aux critères suivants :

Organisation de la zone et principes de liaison

- Le site est contenu entre la rue de Mulhouse à l'Ouest et le cours d'eau de l'III à l'Est.
- **Un accès auto maximum** est autorisé au Nord, **sur la rue de l'Automne** (accès 1).
- **Un maximum de 2 accès** (accès 2 et 3) est autorisé sur la rue de Mulhouse.
- **Éviter tout accès privatif direct** le long de la rue de Mulhouse.
- Un minimum de 2 "**percées visuelles**" est à prévoir, entre la rue de Mulhouse et l'espace naturel du Mühlenfeld à l'Est.
- **Aucun accès routier aux véhicules n'est autorisé sur la voie existante au Sud.** Toutefois, il est nécessaire de prévoir un accès destiné aux modes de circulations douces.

Organisation du bâti

- **Privilégier une implantation "bioclimatique" des constructions sur le site** (orientation Est-Ouest des constructions et, si possible, des appartements traversant orientés Nord-Sud).
- La **part des habitations de type maisons individuelles** ne devrait **pas dépasser 20%** du nombre de logements total sur le site **et ne pas représenter plus de 1/3 du foncier** à destination d'habitat.
- La **part de logements locatifs sociaux**, à viser sur la totalité du site, doit se situer **entre 20 et 25%** de l'ensemble des logements produits.

- De plus, au regard de la forte sensibilité visuelle du site dans sa partie Sud qui constitue une porte d'entrée de la ville depuis Mulhouse, un soin particulier sera donné à cette façade urbaine lors de l'urbanisation du site.
- Au regard du caractère isolé du site et du contexte urbain du quartier des "Quatre saisons", il convient de privilégier des formes urbaines plus denses, moins consommatrices d'espace en **ciblant une densité minimale de 55 logements par hectare**¹.

Voirie

- **Privilégier un aménagement de la voie principale qui permette un bouclage entre la rue de l'Automne et la rue de Mulhouse.**
- Des voies secondaires en impasses, de type "cour urbaine" sont recommandées.
- Les voiries seront aménagées sur le principe de "voies partagées" afin de favoriser les mobilités douces, piétons et cycles et de réduire la vitesse de circulation automobile.

Espaces verts

- **Intégrer des éléments paysagers dans l'aménagement** et plus particulièrement au niveau des **franges Est**, le long du cours d'eau de l'III. La réalisation d'un cheminement doux le long des berges doit être intégré au renforcement de la ripisylve.

¹ Les densités sont considérées comme étant des densités "nettes", soit la densité résidentielle de construction obtenue en rapportant le nombre de logements construits sur l'emprise foncière d'assise des constructions. Sont exclues du calcul les éventuelles surfaces des constructions dédiées à des activités économiques. Sont également exclues du calcul les éventuelles surfaces dédiées à la voirie interne et aux espaces/équipements publics ou collectifs.

- Les berges de l'III feront l'objet d'un aménagement de type "parc linéaire", ouvert au public afin de proposer à tous les habitants de l'agglomération de profiter de ce cours d'eau remarquable. A cet effet, un espace vert de **15 mètres** d'emprise minimum, compté depuis la limite parcellaire (cheminement doux éventuel compris) sera réalisé **le long de la limite Est**.
- De plus, il convient d'assurer la possibilité de relier les cheminements doux existants, notamment la piste cyclable le long de la rue de Mulhouse et les chemins agricoles existants dans le Mühlenfeld, accessibles via la voie en limite Sud du site.
- La présence de la station de pompage des eaux usées, **au Nord-Est du site**, nécessite la plantation d'une frange urbaine arborée d'au moins **5 mètres** d'emprise. **Le même dispositif devra être mis en place en limite Sud**, vis à vis de la nouvelle station de pompage existante au Sud.
- En limite Ouest, le long de la rue de Mulhouse, le maintien des arbres d'alignement existants est obligatoire.

Assainissement

- La présence de stations de pompage des eaux usées, au Nord-Est et au Sud du site, nécessite la prise en compte des nuisances afin de limiter les désagréments visuels, sonores et olfactifs de ces stations. De plus il est recommandé un retrait des immeubles d'habitations d'au moins 20 mètres par rapport à la station de pompage de la rue de l'Automne.

Stationnement

- Prévoir un nombre suffisant de places de stationnement sur les espaces communs (voirie, placettes...) pour éviter tout débordement du stationnement, notamment le long de la rue de Mulhouse à l'Ouest et de la rue de l'Automne au Nord.
- Aucun stationnement ne doit être favorisé le long de la voie de service existante au Sud.
- Les stationnements seront, en règle générale, aménagés :
 - sur parcelle privée, pour répondre aux besoins résidentiels ;
 - en "poches" de stationnement public, ou le long des voies ouvertes à la circulation automobile, en quantité suffisante pour prendre en compte le stationnement non résidentiel.

POINTS DE VIGILANCE :

Au regard de l'occupation du sol actuelle, la présence potentielle de pollution sur ce site doit nécessairement faire l'objet d'une expertise préalable à tout aménagement du site.

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

De plus, au regard de sa localisation, il conviendra de prendre en compte le risque "remontée de nappe" (cf. document en annexe du PLU).

IV. 2 SECTEUR n°10 : le site "VAUBAN"

IV.2 - 1 Orientation d'aménagement

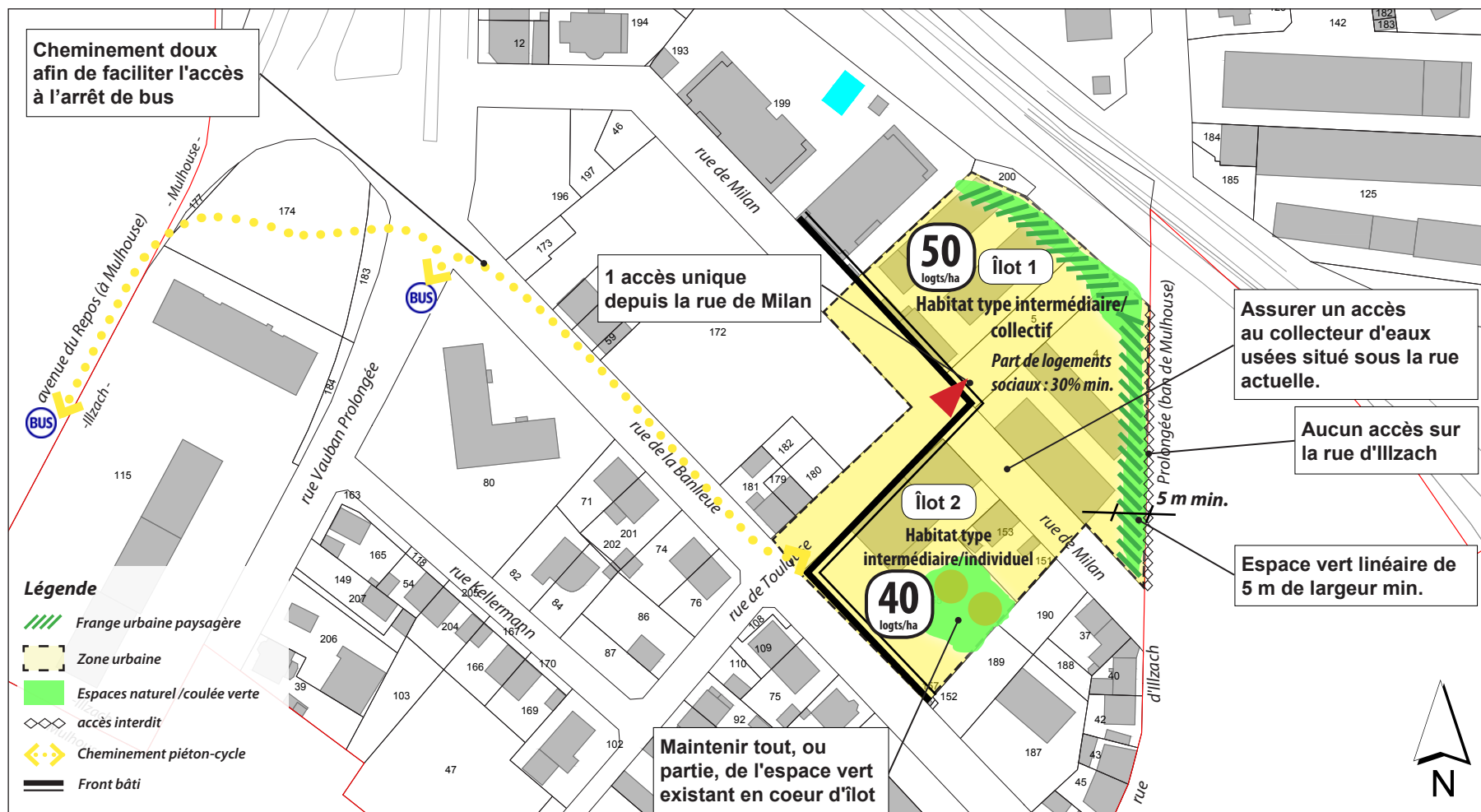
Un site permettant de poursuivre la mutation urbaine en cours et de redynamiser le secteur situé en limite de Mulhouse.

Secteur : env. 0,8 ha.

Maîtrise foncière : privée



Principes d'aménagement



IV.2 - 2 Programmation

L'aménagement du site devra répondre aux critères suivants :

Organisation de la zone et principes de liaison

- 1 accès voitures unique est autorisé à l'îlot 1, depuis la rue de Milan.
- Éviter tout accès privatif direct à l'îlot 1 aux véhicules motorisés depuis la rue de Milan.
- Privilégier les accès voitures à l'îlot 2 par la rue de Toulouse et rue de la Banlieue et éviter les accès automobiles depuis la rue de Milan.
- Des cheminements doux (piéton et cyclable) sont à prévoir, afin de faciliter l'accès à l'arrêt de bus situé rue Vauban Prolongée à l'Ouest du site.
- Aucun accès, d'aucune sorte, ne sera permis sur la rue d'Illzach prolongée à l'Est (îlot 1).

Organisation du bâti

- Afin de répondre, notamment à la problématique d'accessibilité des logements aux personnes âgées, des **logements accessibles de plain-pied** sont à prévoir en rez-de-chaussée.
- Privilégier des formes urbaines plus denses, moins consommatrices d'espace en **ciblant une densité minimale de :**
 - **50 logements par hectare¹** sur l'îlot 1,

¹ Les densités sont considérées comme étant des densités "nettes", soit la densité résidentielle de construction obtenue en rapportant le nombre de logements construits sur l'emprise foncière d'assise des constructions. Sont exclues du calcul les éventuelles surfaces des constructions dédiées à des activités économiques. Sont également exclues du calcul les éventuelles surfaces dédiées à la voirie interne et aux espaces/équipements publics ou collectifs.

- **40 logements par hectare²** sur l'îlot 2.

Voirie

- Un aménagement de la voie principale en impasse à éviter.
- Les voiries seront aménagées sur le principe de "voies partagées" afin de favoriser les mobilités douces, piétons et cycles et de réduire la vitesse de circulation automobile.

Espaces verts

- Intégrer des éléments paysagers existants dans l'aménagement et plus particulièrement au niveau du cœur d'îlot 2 ou une partie de la végétation actuelle devra être maintenue.
- Prévoir une transition paysagère au Nord et à l'Est du site (îlot 2), entre la voie ferrée et la ville de Mulhouse afin de renforcer la trame verte le long de la rue d'Illzach Prolongée.

Assainissement

- En cas de privatisation de la portion de la rue de Milan, situé entre l'îlot 1 et 2, il conviendra d'**assurer un accès au collecteur d'eaux usées** afin que le gestionnaire puisse assurer toutes interventions nécessaires (contrôle, curage, réparation, etc.). Les aménagements futurs devront tenir compte de sa position exacte afin de garantir l'accès au droit de l'ouvrage et le bon fonctionnement du réseau.

² idem

Stationnement

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

POINTS DE VIGILANCE :

Au regard de l'occupation du sol actuelle, la présence potentielle de pollution sur ce site doit nécessairement faire l'objet d'une expertise préalable à tout aménagement du site.

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

De plus, au regard de sa localisation, il conviendra de vérifier la possibilité d'un risque "remontée de nappe" (cf. document en annexe du PLU).

V Île Napoléon

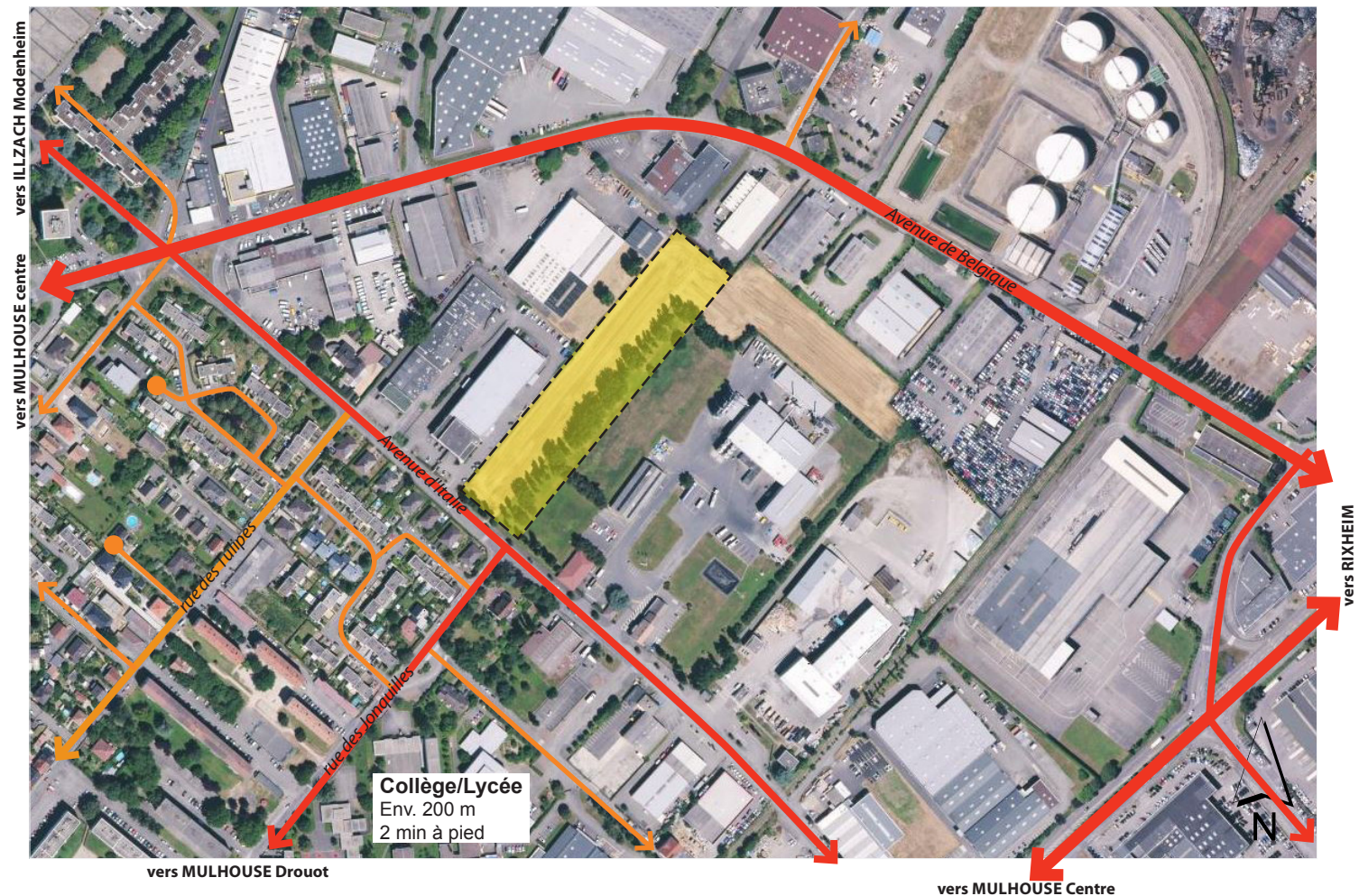
V. 1 SECTEUR n°11 : le site "SARIA"

V.1 - 1 Orientation d'aménagement

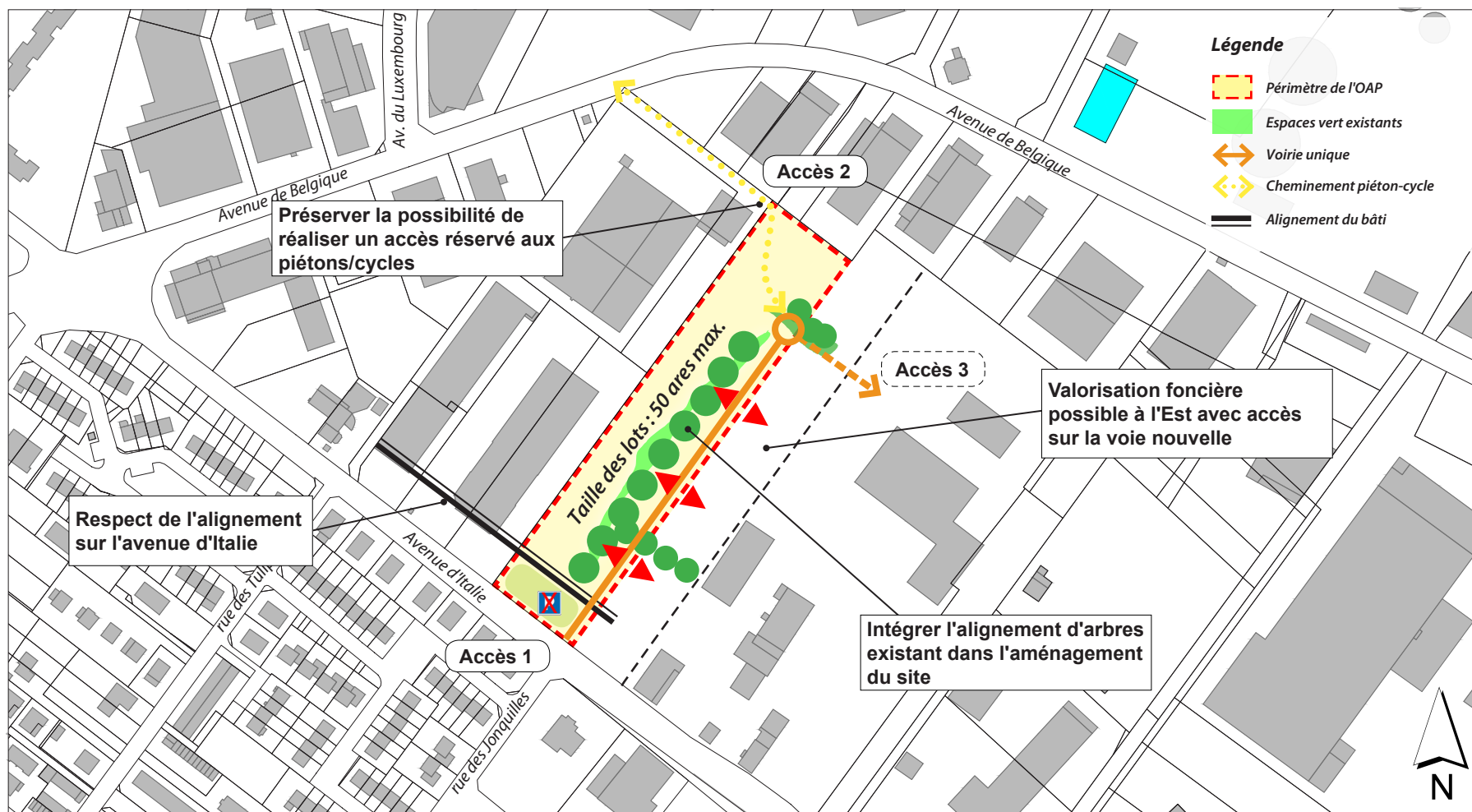
Un site permettant de valoriser du foncier disponible pour l'accueil d'entreprises dans le pôle économique de l'île Napoléon.

Site : env. 1,4 ha.

Maîtrise foncière : privée



Principes d'aménagement



V.1 - 2 Programmation

L'aménagement du site devra répondre aux critères suivants :

Organisation du site et principes de liaison

- L'opération sera raccordée au réseau de voiries communales en créant un **accès unique sur l'avenue d'Italie, face à la rue des Jonquilles.**
- **Les lots** destinés à accueillir de nouvelles entreprises **devront avoir une superficie maximale de 50 ares.**
- **La valorisation foncière du terrain situé à l'Est du périmètre d'aménagement est possible.** A moins d'être rattachés à l'entreprise existante, coté Est, les lots devront également être limités à 50 ares maximum.

Accès

- **Un accès unique est possible depuis l'avenue d'Italie** (accès 1).
- Pour des raisons de sécurité, éviter de prévoir des accès privatifs automobiles directs sur l'avenue d'Italie.
- Il est nécessaire de maintenir la possibilité de réaliser un accès destiné aux piétons et cycles au Nord-Ouest du site, afin de pouvoir rejoindre l'avenue de Belgique (accès 2).
- Le cas échéant, un accès vers le site d'activité Est est possible (accès 3).

Espaces verts

- **La façade Sud, le long de l'avenue d'Italie devra faire l'objet d'un aménagement paysager qualitatif et maintenu en pleine terre. La réalisation d'aires de stationnement n'y est pas autorisée.**
- **Intégrer tout ou partie des éléments paysagers existants (alignement d'arbres) dans l'aménagement.** Idéalement, ces arbres, pourront être intégrés en façade de chaque lot et compter dans la part d'espace vert à réaliser.

POINT DE VIGILANCE :

Au regard de sa localisation, le site est partiellement impacté par un risque technologique lié à des installations voisines.

Une étude préalable est à prévoir afin de s'assurer que toutes les mesures nécessaires soient prises conformément aux réglementations en vigueur.

VI Annexe

Traitement de la végétation : choix des essences végétales

Plantations d'arbres de haute tige :

	<u>NOM VERNACULAIRE</u>	<u>NOM LATIN</u>			
☐	Érable plane	<i>(Acer platanoides)</i>	☐	Cerisier à grappes	<i>(Prunus padus)</i>
☐	Érable sycomore	<i>(Acer pseudoplatanaus)</i>	☐	Poirier sauvage	<i>(Pyrus pyraster)</i>
☐	Bouleau verruqueux	<i>(Betula pendula)</i>	☐	Chêne sessile	<i>(Quercus petraea)</i>
☐	Charme	<i>(Carpinus betulus)</i>	☐	Chêne pédonculé	<i>(Quercus robur)</i>
☐	Noyer commun	<i>(Juglans regia)</i>	☐	Alisier blanc	<i>(Sorbus aria)</i>
☐	Pommier	<i>(Malus domestica)</i>	☐	Tilleul à petites feuilles	<i>(Tilia cordata)</i>
☐	Pin sylvestre	<i>(Pinus sylvestris)</i>	☐	Tilleul à grandes feuilles	<i>(Tilia platyphyllos)</i>
☐	Merisier	<i>(Prunus avium)</i>	☐	Orme glabre	<i>(Ulmus glabra)</i>
☐	Cerisier	<i>(Prunus cerasus)</i>	☐	Orme lisse	<i>(Ulmus laevis)</i>
☐	Prunier (Quetsche)	<i>Prunus domestica 'Quetsche Alsace'</i>			
☐	Mirabellier	<i>(Prunus domestica syriaca)</i>			
	... et autres fruitiers locaux				



Plantations de haies et d'arbustes

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

