



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE ZILLISHEIM

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PLU APPROUVE

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire  
en date du 02/03/2020

M. Fabian JORDAN, le Président



**OTE** INGÉNIERIE  
des compétences au service de vos projets

[www.ote.fr](http://www.ote.fr)



# 1. Rue de Hochstatt

## 1.1. LOCALISATION



## 1.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

### 1.2.1. En termes d'aménagement

- Assurer la mixité des typologies de logements (logement collectif, intermédiaire, individuel).
- Créer des logements adaptés aux personnes âgées et à mobilité réduite.
- Créer un espace public structurant à l'intérieur du secteur. Son identité et sa lisibilité seront définies par un front bâti affirmé entourant l'espace public (composé par exemple de petits immeubles collectifs).
- Se connecter, en termes de voiries et de réseaux, à ceux existants et à renforcer rue de Hochstatt.

### **1.2.2. En termes d'habitat**

- Une densité minimale de 20 logements par hectare sera recherchée et devra passer par une diversité de tailles des parcelles, l'implantation de logements intermédiaires, ... ;

### **1.2.3. En termes de transport et de déplacement**

- Créer un seul accès à partir de la rue de Hochstatt et réaliser un élargissement de cette voie ainsi que des ouvrages permettant de sécuriser le « tourne à gauche »
- Créer une voirie interne de type "banalisée", qui devra pouvoir partager les usages (piétons, cyclable, automobile) ;
- Créer un maillage de cheminement doux, traversant le quartier à partir de la rue Sainte Catherine en direction de la piste cyclable en bordure du canal.

### **1.2.4. En termes de qualité architecturale, urbaine et paysagère**

- Création d'une façade paysagère (vergers/arbustes) en limite nord et ouest du site, destinée à former un espace « tampon » avec les secteurs périphériques ;
- Préservation de 2 arbres au centre du site, ou leur remplacement par des espèces de port similaire ;
- Implanter les volumes bâtis les plus importants au sud du site, au contact des constructions existantes.

### **1.2.5. En termes de qualité environnementale**

- Intégrer un emplacement centralisé destiné à la collecte sélective des déchets ménagers afin d'éviter la circulation interne des véhicules de ramassage des ordures ménagères ;
- Concevoir l'orientation des façades des constructions pour favoriser les gains solaires passifs ;
- Limiter les surfaces imperméabilisées ;
- Employer des moyens diversifiés de stockage des eaux de pluies et utiliser l'eau de pluie pour assurer les besoins d'arrosage ;
- Installer des cuves de rétention des eaux pluviales sur les parcelles privatives
- Valoriser les structures de ruissellements naturels existantes.

### 1.3. SCHEMA DE PRINCIPE



## 2. Faubourg de Mulhouse

### 2.1. LOCALISATION



### 2.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

#### 2.2.1. En termes d'aménagement

- Préservation de la barrière paysagère (vergers/arbustes) en limite nord de la voie ferrée
- Densifier (surface de plancher et volumes des constructions) le bâti dans la partie sud-ouest du site et en périphérie de la rue du Séminaire au nord-est.
- Créer un espace public structurant au centre du quartier en contact de la coulée verte centrale.
- Prévoir une zone « tampon » traitée sous forme de « jardins » entre la façade sud du site et les habitations existant en bord du Faubourg de Mulhouse.

### 2.2.2. En termes d'habitat

- Une densité minimale de 25 logements par hectare sera recherchée et devra passer par une diversité de tailles des parcelles, l'implantation de logements intermédiaires, ... ;
- Assurer la mixité des typologies de logements (logement collectif, intermédiaire, individuel) ;
- Créer des logements adaptés aux personnes âgées et à mobilité réduite.

### 2.2.3. En termes de transport et de déplacement

- Relier la voirie interne, à l'ouest et à l'est, au faubourg de Mulhouse. L'essentiel des flux véhiculaires se rabattra sur le carrefour à aménager sur le Faubourg de Mulhouse ;
- Créer une voirie interne de type "banalisée", qui devra pouvoir partager les usages (piétons, cyclable, automobile) ;
- Créer un maillage de cheminements doux, reliés aux chemins existants (ou à réaliser) à l'ouest, au centre et à l'est du site, vers le Faubourg de Mulhouse.

### 2.2.4. En termes de qualité architecturale, urbaine et paysagère

- Densifier (surface de plancher et volumes des constructions) le bâti dans la partie sud-ouest du site.

### 2.2.5. En termes de qualité environnementale

- Préserver des corridors écologiques par l'emploi d'essences locales pour les aménagements paysagers,
- Intégrer des haies d'arbres en accompagnement des espaces publics,
- Concevoir l'orientation des façades des constructions pour favoriser les gains solaires passifs,
- Limiter les surfaces imperméabilisées,
- Employer des moyens diversifiés de stockage des eaux de pluies et utiliser l'eau de pluie pour assurer les besoins d'arrosage,
- Installer des cuves de rétention des eaux pluviales sur les parcelles privées
- Valoriser les structures de ruissellements naturels existantes.

## 2.3. PROGRAMMATION

- L'urbanisation peut être réalisée par phases étalées dans le temps.

## 2.4. SCHEMA DE PRINCIPE

