PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

COMMUNE DE

LAUTERBOURG

Elaboration : 02/03/2020
Modification simplifiée n°1 : 14/12/2020
Modification simplifiée n°1 : 05/05/2025

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

MODIFICATION N°1
NOTIFICATION

atip

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE - DÉPARTEMENT DU BAS-RHIN

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LAUTERBOURG

5 - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

P R A G M A - S C

P.L.U. APPROUVÉ PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL LE 2 MARS 2020

LE MAIRE

Pour une bonne lecture, n'oubliez pas l'éco-impression en recto-verso

Sommaire

Rappel du Code de l'Urbanisme **4**

Préambule **5**

Le plan général de l'OAP des Sites d'extension urbaine **7**

1. Prévoir l'intégration urbaine et paysagère des sites d'extension urbaine 1AUh **8**

1.1 Desserte, vocation urbaine, espace public et stationnement 8

1.2 Aménagement paysager et intégration environnementale 14

1.3 Palette d'offre en habitat des sites 1AUh 20

1.4 Développement durable 25

1.5 Phasage et conditions d'ouverture à l'urbanisation 25

2. Assurer un aménagement éco-paysager ambitieux des projets touristiques du bassin de mouettes **26**

3. Assurer une intégration éco-paysagère de qualité pour le site d'activités économiques 1AUe . **27**

4. Compensation «zones humides» **28**

5. Promotion et développement de la mobilité douce **29**

Rappel du Code de l'Urbanisme

Article L151-1 et Article L151-2
Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L. 101-1 à L.101-3 du code de l'urbanisme. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des **orientations d'aménagement et de programmation**, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

Article L151-6

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.
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
Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

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.

Article L152-1

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.
L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

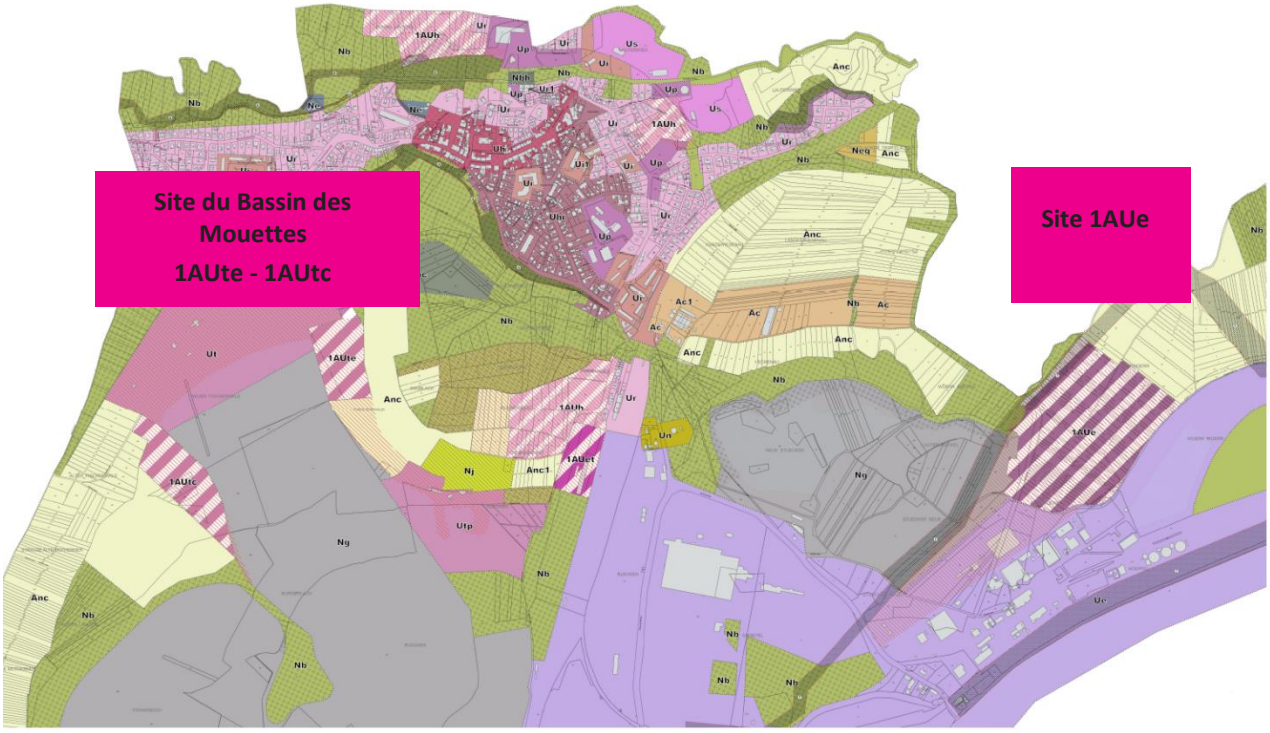
Préambule

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation font partie intégrante du Plan Local d'Urbanisme au même titre que le Règlement et le Plan de Zonage.

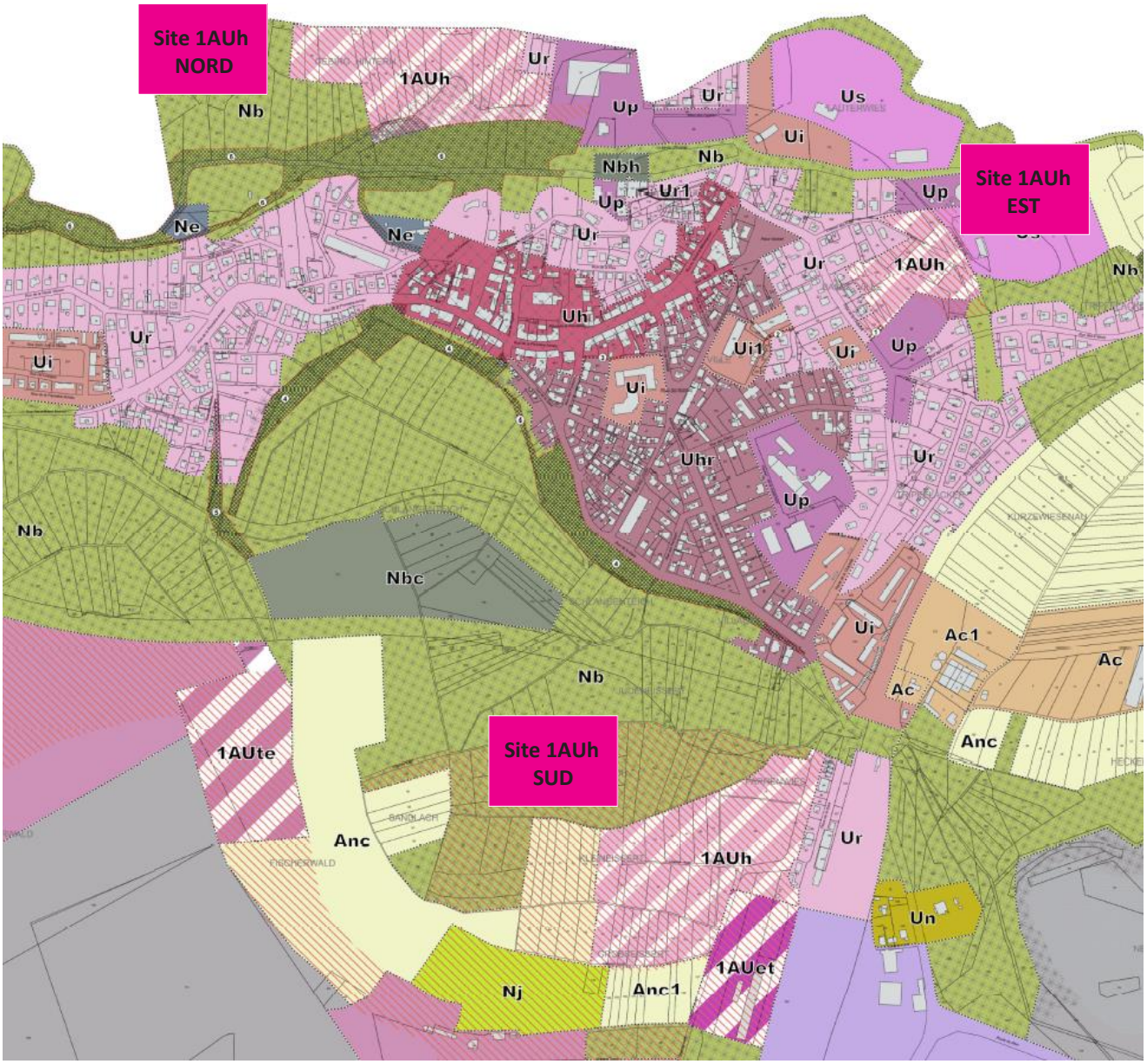
Conformément à l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme, toutes opérations d'aménagement et de construction doivent être compatibles avec les *Orientations d'Aménagement et de Programmation*.

Tout permis d'aménager ou permis de construire devra satisfaire aux objectifs définis par les *Orientations d'Aménagement et de Programmation* en proposant des modalités de concrétisation précises et respectueuses de l'esprit des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Ainsi, si les solutions de concrétisation des objectifs de l'OAP proposées par les permis d'aménager ou permis de construire peuvent quelque peu différer des schémas illustratifs du présent dossier, l'économie générale de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation est intangible.


Site du Bassin des Mouettes
1AUte - 1AUtc
Site 1AUe

Le plan général
de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
des sites d'extension urbaine



1. Prévoir l'intégration urbaine et paysagère des sites d'extension urbaine 1AUh

1.1 Desserte, vocation urbaine, espace public et stationnement

L'organisation viaire des sites est conçue pour assurer une desserte interne et un cadre de vie paisible et propice à la convivialité.

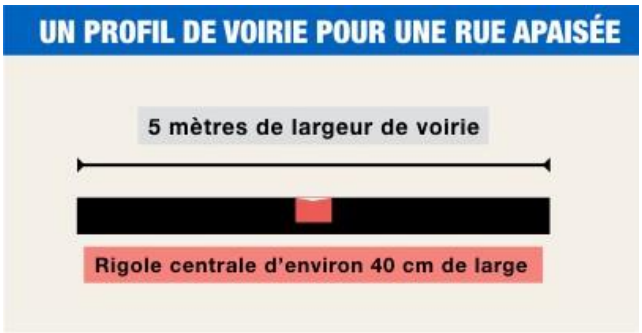
La qualité paysagère des espaces vise un objectif esthétique, mais aussi de bien-être. Elle doit favoriser un rapport positif au chez-soi que forment le quartier et la ville dans son ensemble.

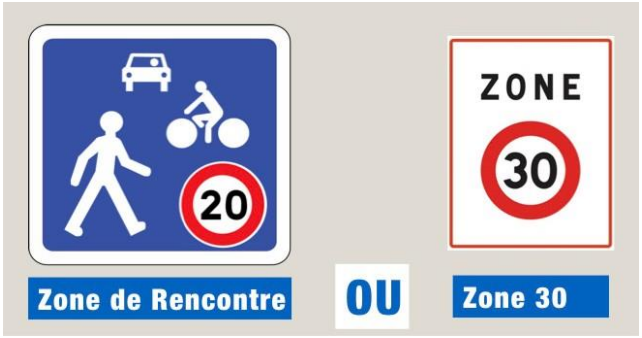
Pour atteindre ce but, il convient de faciliter une ambiance de l'espace public faite de sécurité, d'agrément et d'éléments facilitant le désir d'appropriation du lieu.

L'*Orientation d'Aménagement et de Programmation* fixe les objectifs suivants qui se doivent d'être concrétisés par les projets d'urbanisation des sites :

1. Desserte des extensions urbaines :
   - Excepté l'avenue du « Bassin des Mouettes » (Site Sud) qui dispose d'un profil de voirie spécifique, le profil de l'ensemble des voiries desservant les habitations des sites 1AUh doit être conçu dans une logique de « rue apaisée » de desserte interne sans trafic de transit.

     Ces rues seront d'une largeur d'environ 5 mètres et sans trottoirs comprenant idéalement une rigole centrale. Leur conception visera à atteindre une ambiance de « zone de rencontre » (Spielstrasse) à la vitesse limitée à 20 km / heure et mettant sur un même plan les automobiles, les piétons et cyclistes.
   - Les schémas ci-après fixent la structure du schéma de voirie à mettre en œuvre pour chaque site. Des solutions alternatives peuvent être proposées sous réserve qu'elles proposent des qualités fonctionnelles équivalentes.





2. Organisation du stationnement viaire des extensions urbaines pour éviter les conflits d'usage et l'omniprésence visuelle de l'automobile :

- Les rues ne permettront pas le stationnement linéaire. Elles comprendront des aires de stationnement en bataille ou en épi dans le cas de voirie à sens unique permettant le stationnement de 4 à 6 voitures pour chaque ensemble de 4 à 6 constructions.

  Ces niches seront dédiées au stationnement visiteurs ou à celui des riverains et elles seront complémentaires des capacités de stationnement privatives définies par le règlement.

  Ces niches de stationnement seront enserrées dans un ensemble arbustif champêtre rythmant le paysage des rues.

- Les schémas ci-après illustrent une solution de localisation des niches de stationnement. Des solutions alternatives peuvent être proposées sous réserve qu'elles proposent des qualités fonctionnelles équivalentes.

3. Organisation des cheminements et de la mobilité douce :

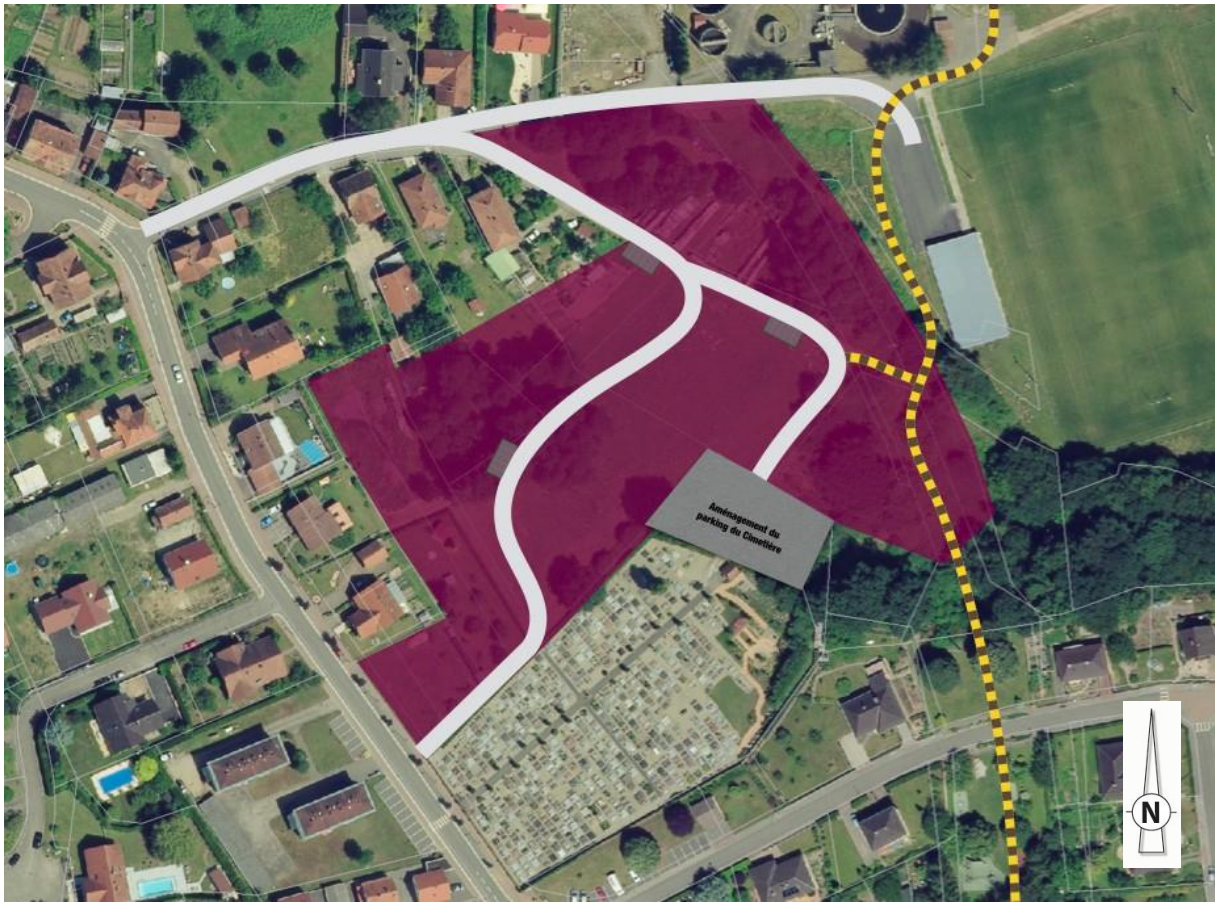
- L'urbanisation de chaque site 1AUh implique la réalisation de cheminements piétons - vélos ou de cheminements piétons assurant une insertion des sites dans la structure urbaine et paysagère générale de la commune. La réalisation de ces cheminements est essentielle pour favoriser de la meilleure manière la mobilité douce, que celle-ci soit d'usage fonctionnel ou récréatif.
- Les schémas ci-après illustrent une solution de localisation des niches de stationnement. Des solutions alternatives peuvent être proposées sous réserve qu'elles proposent des qualités fonctionnelles équivalentes.

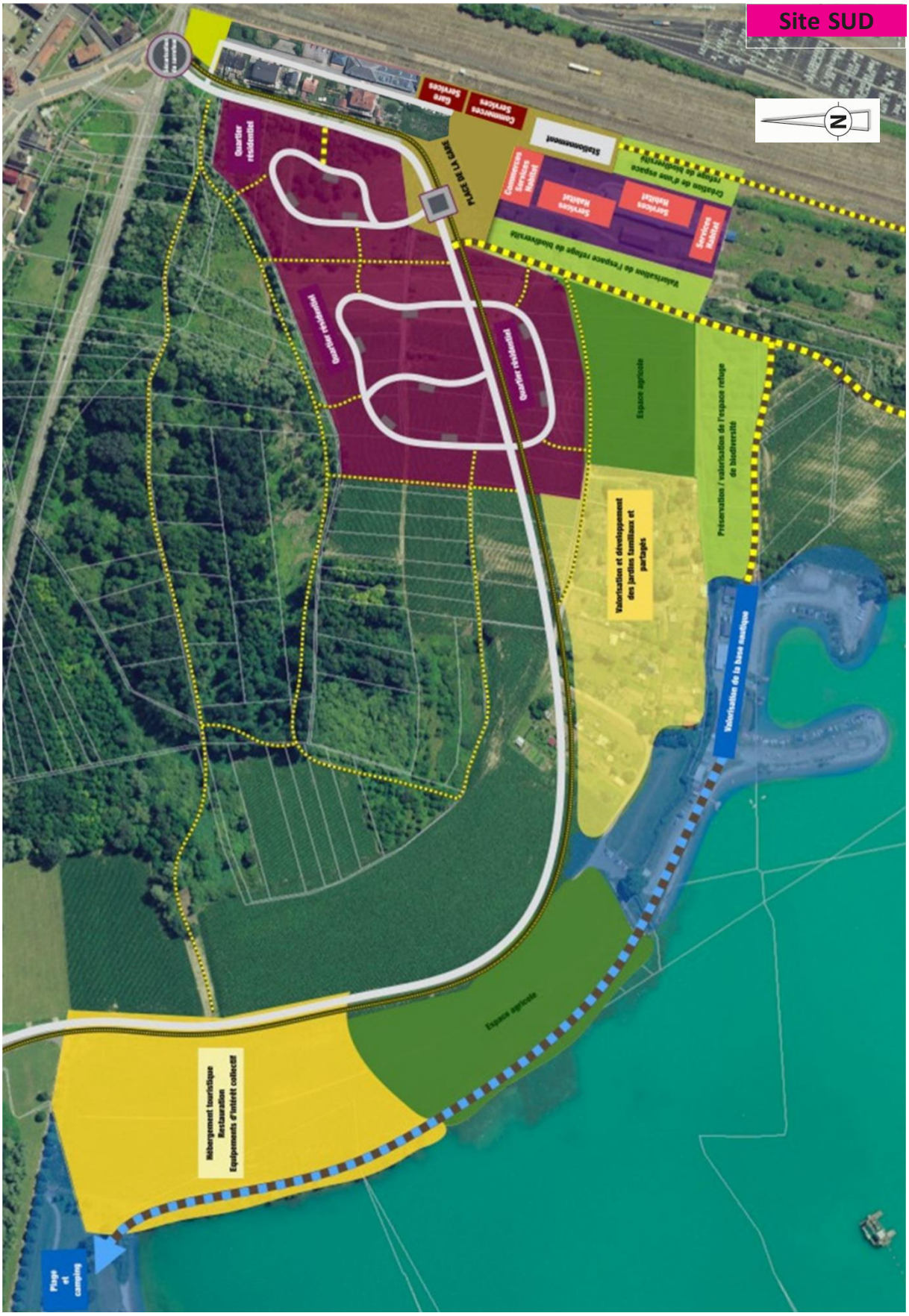
Site NORD

- Schéma des rues de desserte des extensions urbaines
- Niches de stationnement en bataille.
- Liaison piétons-vélos
- Sentier de promenade
- Liaison piétons-vélos

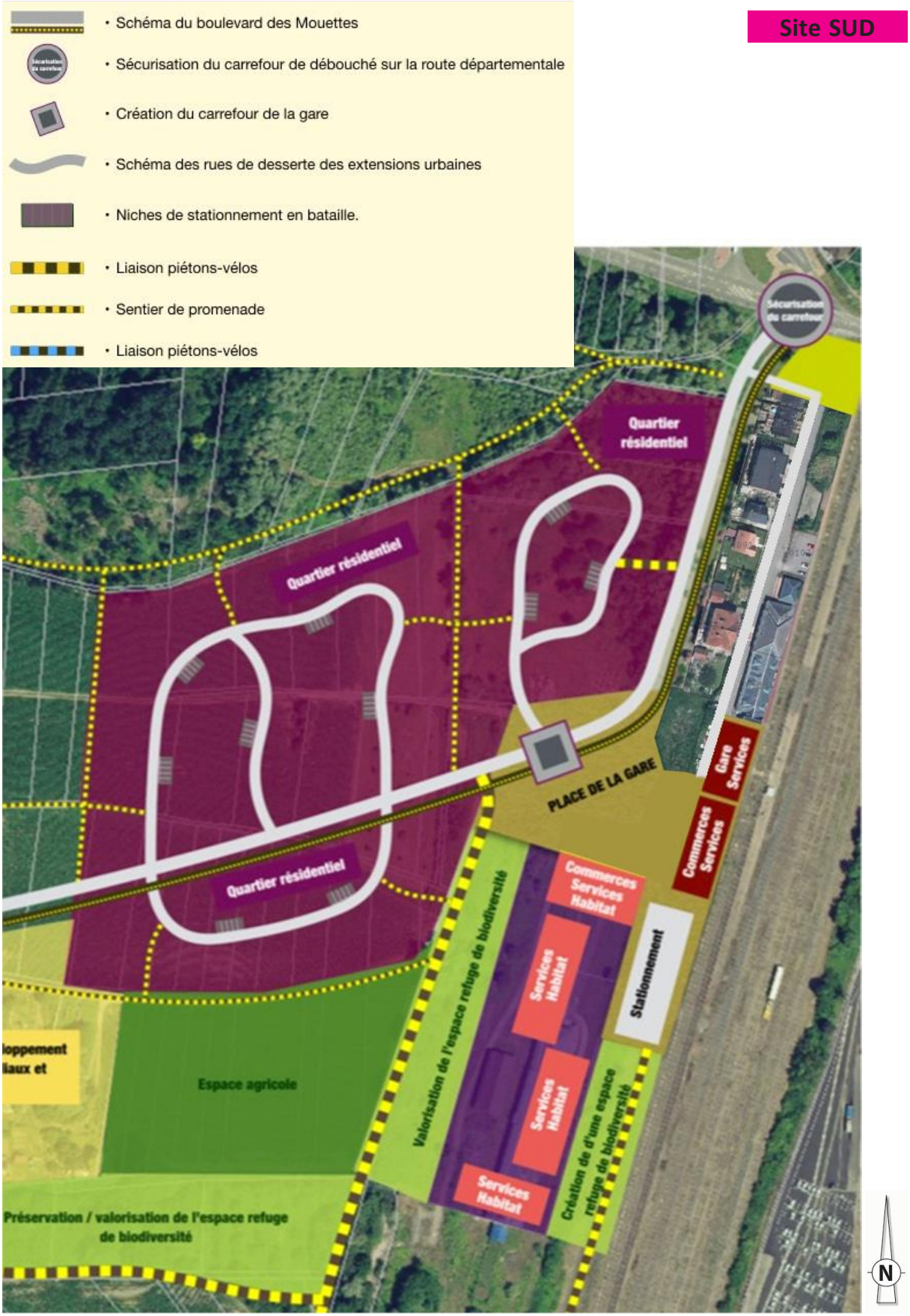
Site EST

- Schéma des rues de desserte des extensions urbaines
- Niches de stationnement en bataille.
- Liaison piétons-vélos
- Sentier de promenade
- Liaison piétons-vélos




Site SUD
N
Plage et camping
Hébergement touristique
Restauration
Equipements d'intérêt collectif
Espace agricole
Valorisation de la base nautique
Valorisation et développement des jardins familiaux et partagés
Préservation / valorisation de l'espace refuge de biodiversité
Espace agricole
Valorisation de l'espace refuge de biodiversité
Services Habitat
Services Habitat
Commerces Services Habitat
Stationnement
Commerces Services
Gare Services
PLACE DE LA GARE
Quartier résidentiel
Quartier résidentiel
Quartier résidentiel

Site SUD


• Schéma du boulevard des Mouettes
• Sécurisation du carrefour de débouché sur la route départementale
• Création du carrefour de la gare
• Schéma des rues de desserte des extensions urbaines
• Niches de stationnement en bataille.
• Liaison piétons-vélos
• Sentier de promenade
• Liaison piétons-vélos
Sécurisation du carrefour
Quartier résidentiel
Quartier résidentiel
Quartier résidentiel
PLACE DE LA GARE
Gare Services
Commerces Services
Commerces Services Habitat
Stationnement
Services Habitat
Services Habitat
Services Habitat
Valorisation de l'espace refuge de biodiversité
Création de d'une espace refuge de biodiversité
Espace agricole
Préservation / valorisation de l'espace refuge de biodiversité
N

1.2 Aménagement paysager et intégration environnementale

Le concept d'aménagement paysager vise à imprégner l'urbanisation des sites d'un fort caractère champêtre et nature en inspiration de l'identité paysagère pré-existante des lieux.

1. Des profils de voirie éco-paysagers pour l'ensemble des rues desservant les extensions urbaines :
   - Les rues de desserte devront proposer un profil de voirie offrant un vrai caractère de nature et d'unité à l'espace public.

     Pour ce faire, le profil de voirie proposera, tel qu'illustré ci-contre, une rue de desserte au caractère apaisé et bordée d'une espace de type prairie fleurie de largueur équivalente.

     Afin de conforter l'ambiance « rue » de l'espace public, des niches de stationnement en bataille seront localisées tous les 50 à 60 mètres du côté opposé à l'espace de prairie fleurie.

2. Un objectif d'avenue éco-paysager pour la desserte du Bassin des Mouettes :
   - L'extension urbaine du secteur gare - Bassin des Mouettes doit être desservie dans une perspective de long terme en portant une force urbaine qui en fait un véritable morceau de ville et non pas une simple extension urbaine.

     Pour ce faire, le profil de voirie proposera, tel qu'illustré ci-contre, une voie routière de desserte, un espace piétons - vélos, le tout englobé dans un triple alignement d'arbres de type tilleuls à caractère monumental.

3. L'aménagement d'espaces éco-paysagers récréatifs et la création de cheminements de promenades et de mobilité douce :
   - Les schémas ci-après définissent pour chaque site des objectifs de réalisation ou valorisation d'espaces éco-paysagers à vocation d'espace récréatif public ou, selon les cas, à vocation de fond de jardin privé.

     Ces schémas proposent également la plantation de système de haies ou d'ensembles arbustifs marquant :
     - soit une interface avec un espace bâti existant ;
     - soit une interface avec l'espace naturel

     Dans le premier cas le but est de conforter, par un aménagement nature support de biodiversité, l'intimité et le sentiment de chez-soi des habitants.

     Dans le second cas, le but est de créer une transition paysagère douce avec l'espace naturel.
   - Concernant les limites séparatives côté rue, elles seront faites d'une haie à feuillage caduc de type charmille sur l'ensemble des espaces ainsi identifiés sur les schémas ci-après.
   - Concernant les autres limites séparatives, elles devront être traitées de manière douce et discrète et être pleinement respectueuses du caractère champêtre ambitionné pour le lieu.

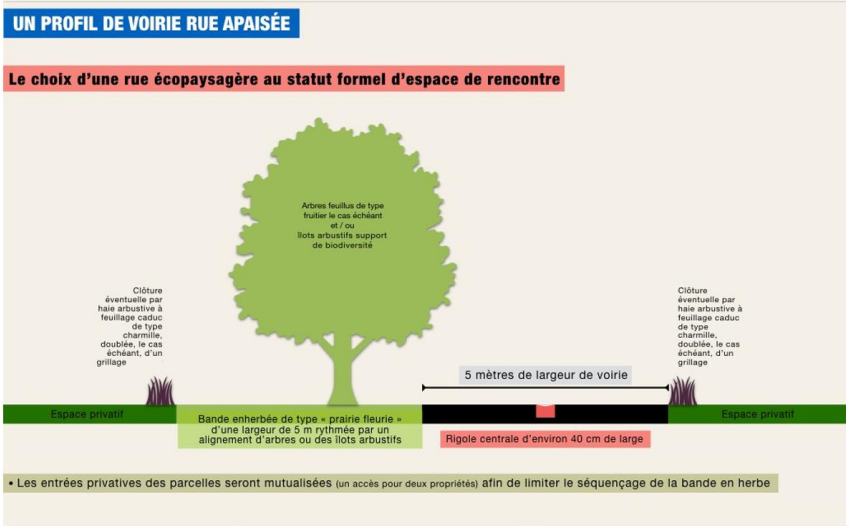
     Concernant les niches de stationnement, elles seront également bordées par une haie à feuillage caduc de type charmille.
   - Concernant l'architecture des constructions, elle peut être traditionnelle ou moderne, mais le jeu des tonalités et des matériaux doit respecter l'ambiance champêtre visée pour le lieu.

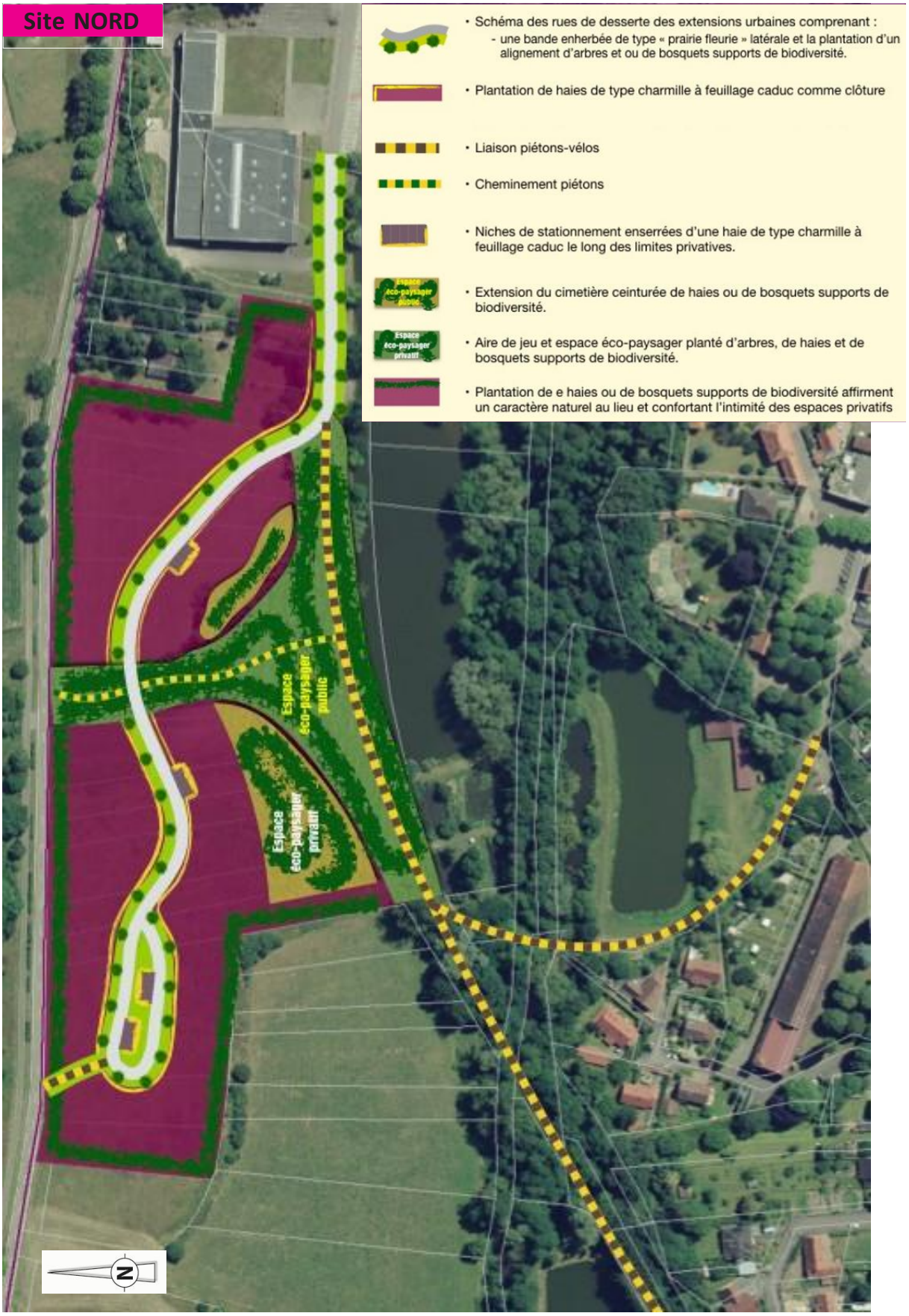
4. Le respect des objectifs et mise en œuvre :

- Les schémas ci-après définissent l'ensemble des objectifs à concrétiser et mettre en œuvre pour chaque site. Leur vocation est illustrative et des solutions alternatives peuvent être proposées sous réserve de présenter des qualités équivalentes.
- Dans tous les cas, afin d'éviter les pertes de cohérence d'aménagement, la concrétisation des objectifs éco-paysagers stratégiques, c'est-à-dire ceux mis en perspective sur les schémas, devra être réalisée concomitamment à la réalisation des voiries, y compris la plantation des haies ou bosquet de limites séparatives.

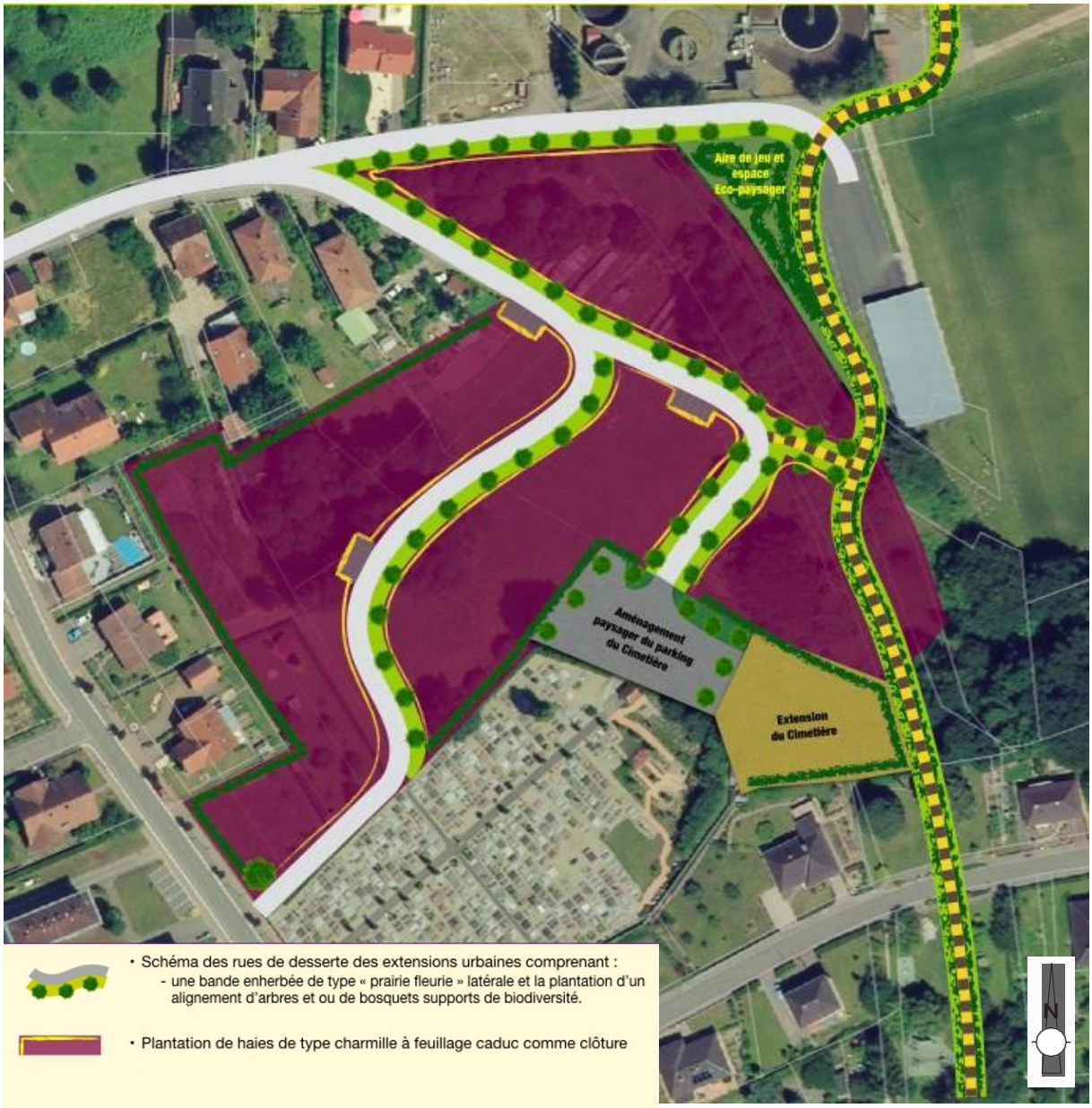
5. Eléments spécifiques :

- Les projets d'aménagement localisés en secteur 1AUet (site de la gare) prendront en compte l'identification du site dans l'inventaire BASIAS (études de sol avant tout aménagement, puis le cas échéant travaux de dépollution).
- Afin d'éviter les nuisances olfactives en son voisinage, la station d'épuration prendra systématiquement en compte cette dimension dans ses projets d'évolution.

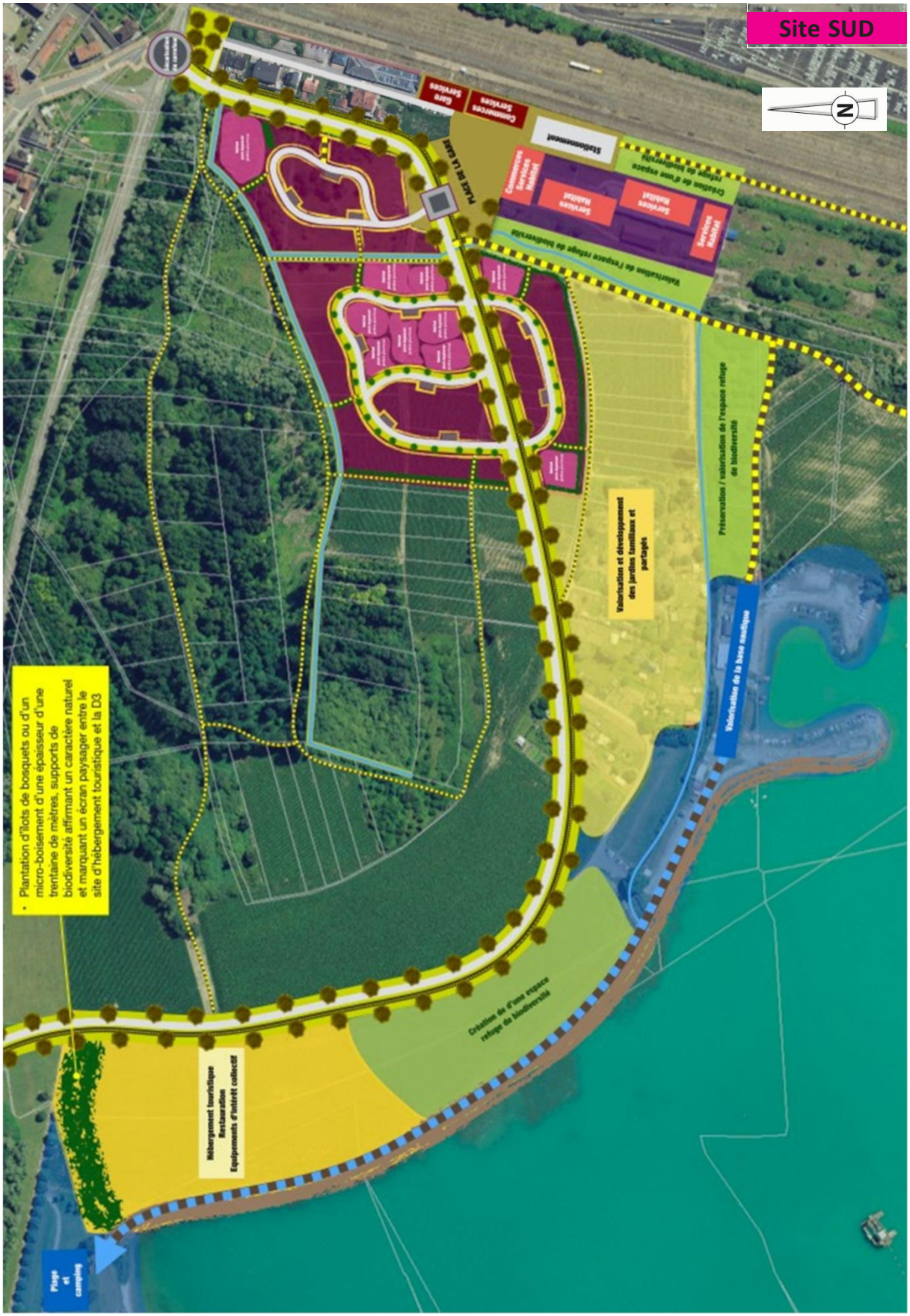



Site NORD
• Schéma des rues de desserte des extensions urbaines comprenant :
- une bande enherbée de type « prairie fleurie » latérale et la plantation d'un alignement d'arbres et ou de bosquets supports de biodiversité.
• Plantation de haies de type charmille à feuillage caduc comme clôture
• Liaison piétons-vélos
• Cheminement piétons
• Niches de stationnement enserrées d'une haie de type charmille à feuillage caduc le long des limites privatives.
Espace éco-paysager public
• Extension du cimetière ceinturée de haies ou de bosquets supports de biodiversité.
Espace éco-paysager privatif
• Aire de jeu et espace éco-paysager planté d'arbres, de haies et de bosquets supports de biodiversité.
• Plantation de e haies ou de bosquets supports de biodiversité affirment un caractère naturel au lieu et confortant l'intimité des espaces privatifs
Espace éco-paysager public
Espace éco-paysager privatif
N

Site EST



- Schéma des rues de desserte des extensions urbaines comprenant :
  - une bande enherbée de type « prairie fleurie » latérale et la plantation d'un alignement d'arbres et ou de bosquets supports de biodiversité.
- Plantation de haies de type charmille à feuillage caduc comme clôture
- Liaison piétons-vélos comprenant une bande d'herbe latérale et la plantation d'alignements d'arbres, de haies ou de bosquets supports de biodiversité.
- Niches de stationnement enserrées d'une haie de type charmille à feuillage caduc le long des limites privatives.
- Aménagement paysager du parking du Cimetière
- Extension du cimetière ceinturée de haies ou de bosquets supports de biodiversité.
- Aire de jeu et espace éco-paysager planté d'arbres, de haies et de bosquets supports de biodiversité.
- Plantation de haies ou de bosquets supports de biodiversité affirmant un caractère naturel au lieu et confortant l'intimité des espaces privatifs


Site SUD
N
Plantation d'îlots de bosquets ou d'un micro-boisement d'une épaisseur d'une trentaine de mètres, supports de biodiversité affirmant un caractère naturel et marquant un écran paysager entre le site d'hébergement touristique et la D3
Hébergement touristique
Restauration
Equipements d'intérêt collectif
Plage et camping
Création de d'une espace refuge de biodiversité
Valorisation de la base nautique
Valorisation et développement des jardins familiaux et partagés
Préservation / valorisation de l'espace refuge de biodiversité
Valorisation de l'espace refuge de biodiversité
Services Habitat
Services Habitat
Services Habitat
Commerces Services Habitat
Stationnement
Commerces Services
Gare Services
PLACE DE LA GARE

Site SUD

- Aménagement éco-paysager du boulevard des Mouettes comprenant :
  - trois bandes enherbées de type « prairie fleurie » et la plantation d'un triple alignement d'arbres à vocation monumentale de type tilleuls
- Schéma des rues de desserte des extensions urbaines comprenant :
  - une bande enherbée de type « prairie fleurie » latérale et la plantation d'un alignement d'arbres et ou de bosquets supports de biodiversité
- Niches de stationnement enserrées d'une haie de type charmille à feuillage caduc le long des limites privatives
- Plantation de haies de type charmille à feuillage caduc comme clôture
- Plantation de haies ou de bosquets supports de biodiversité affirmant un caractère naturel au lieu et confortant l'intimité des espaces privatifs
- Plantation d'îlots de bosquets supports de biodiversité affirmant un caractère naturel
- Valorisation éco-paysagère des berges par la valorisation / création de bosquets supports de biodiversité
- Valorisation éco-paysagère des fossés

1.3 Palette d'offre en habitat des sites 1AUh

En matière d'habitat, l'*Orientation d'Aménagement et de Programmation* fixe les objectifs suivants qui se doivent d'être concrétisés par les projets d'urbanisation du site :

1. Une production minimale de logements à l'hectare :
   - L'ambition d'une gestion parcimonieuse de l'espace et l'objectif de préserver un urbanisme de ville attractif dans un contexte d'offre concurrentiel d'un habitat de village impliquent une production équilibrée de quelque 25 logements à l'hectare.
   - Excepté pour le site Nord, qui dispose de spécifications particulières présentées ci- contre, chaque opération (permis d'aménager) devra garantir le respect d'une production de quelque 25 logements à l'hectare.

     Les schémas et tableaux présentés ci-après fixent le cadre d'objectif de la palette d'offre à atteindre.

     Pour le site Nord, la production de logements collectifs est concentrée sur la tranche n°1 - partie Est et la production de maisons individuelles est concentrée sur la tranche n°2 - partie Ouest.

2. Une typologie de logements équilibrée et particulièrement attractive pour les jeunes ménages et facile à vivre pour les personnes âgées :
   - Chaque opération prendra en compte les enjeux socio-démographiques du territoire et proposera une palette d'offre en habitat particulièrement attractive pour les jeunes ménages et facile à vivre pour les personnes âgées. Pour ce faire, la palette d'offre en habitat visera, pour chaque opération, à intégrer la production de 10 à 20% de logements aidés dans les opérations.

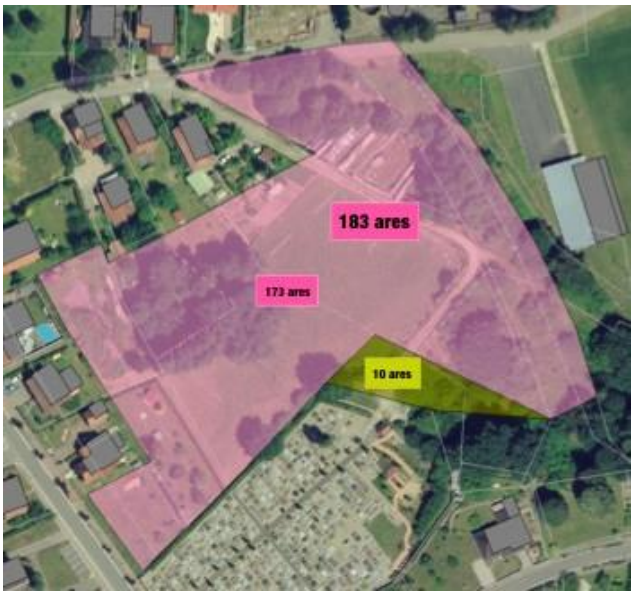
3. Une conception judicieuse de l'implantation du bâti et des ouvertures pour assurer la qualité du chez-soi et des relations de voisinage
   - L'implantation des constructions et des ouvertures fera l'objet d'une réflexion approfondie pour optimiser le respect de l'intimité des habitants. Les schémas présentés ci-après illustrent la recherche d'une telle solution.
   - La localisation des « maisons pluri-logements » ou de l'habitat individuel dense visera à la fois à privilégier la perception d'un espace aéré et ouvert et à limiter le sentiment de promiscuité pour conforter le bien-être chez soi de tous.

4. Une conception des immeubles ou « maisons pluri-logements » adaptée à l'idée de vivre en village et de pouvoir vivre et manger dehors :
   - Les maisons pluri-logements comprendront de 4 à 8 logements. Les tableaux présentés ci-après illustrent une solution de répartition entre production de maisons individuelles et production de maisons pluri-logements.
   - Chaque maison pluri-logements offrira un jardinet d'une taille minimale proche d'un are à quelque 50 % des logements.
   - Les logements dépourvus de jardinet disposeront d'une terrasse dimensionnée (véritable pièce d'extérieur) pour pouvoir manger dehors de manière confortable, soit environ 9m2.
   - Les maisons pluri-logements disposeront d'espaces de rangement fonctionnels et d'accès de plain-pied (cellier, garage à vélo...).
   - Les maisons pluri-logements seront au nombre de 2 à 3 par hectare construit.
   - Le cas échéant, la tranche d'urbanisation n°1 du bassin des Mouettes pourra substituer la réalisation des maisons pluri-logements par la construction d'un immeuble de 12 logements comprenant une surface globale d'au moins 1,5 are par logements afin de pouvoir créer un espace récréatif de qualité.
   - Dans tous les cas, pour chaque opération, les maisons pluri-logements doivent représenter quelque 60% des logements produits.

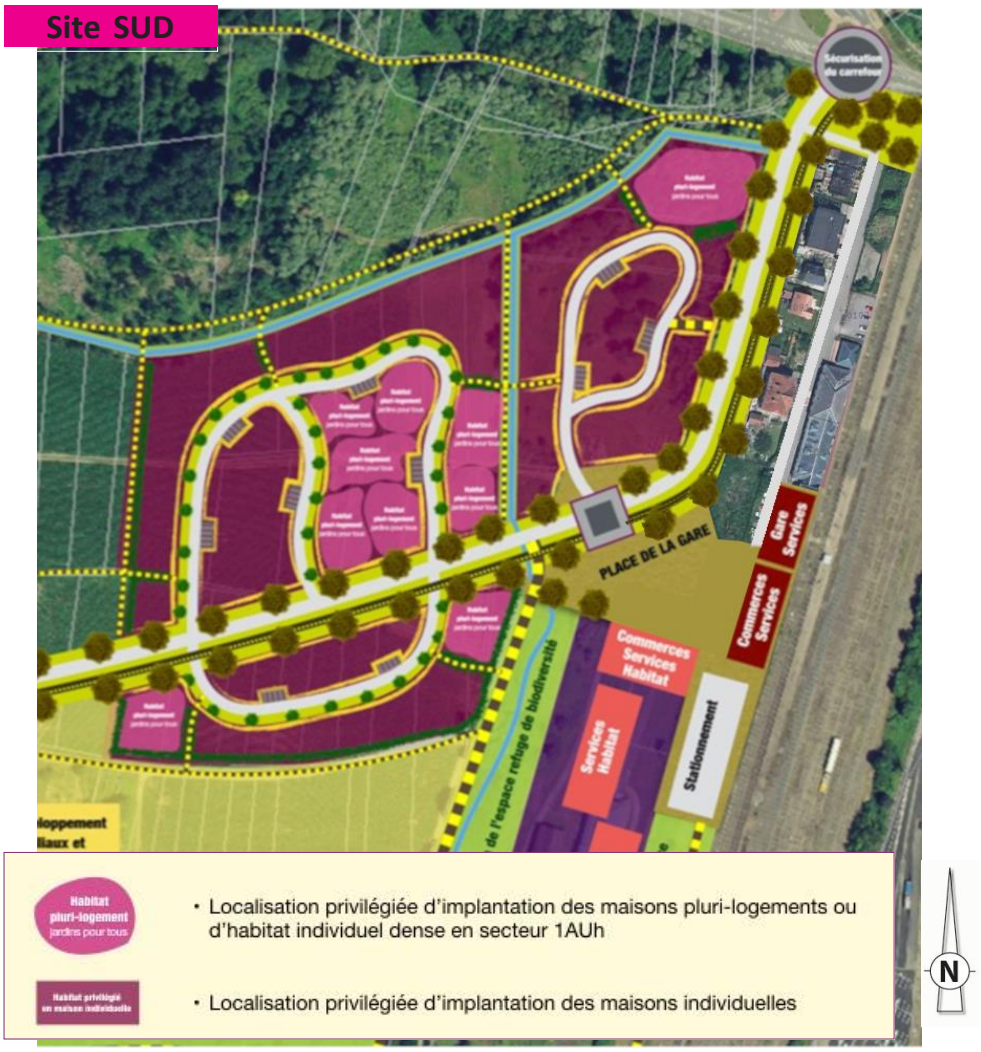
Site NORD

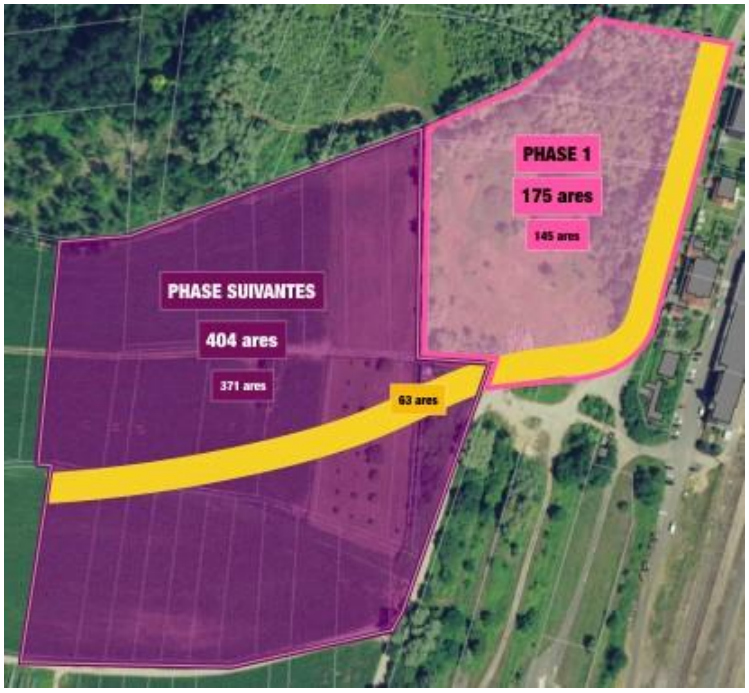
Ensemble du site 1AUh NORD Visualisation schématique de l'objectif de palette d'offre en habitat			Site 1AUh NORD - Tranche 2 (Partie Ouest)		Site 1AUh NORD - Tranche 1 (Partie Est)	
Surface totale du site en ares	451		228		223	
Surface totale de la partie urbanisable en ares	291		163		128	
Surface totale cessible constructible en ares	233		130		102	
Nombre de logements à produire	72		18		54	
	Nombre de constructions	Nombre de logements	Nombre de constructions	Nombre de logements	Nombre de constructions	Nombre de logements
Maisons individuelles	18	18	18	18	0	0
Pluri-logements de 4 à 8 logements impliquant une surface de 12 à 14 ares par projet	9	54	0	0	9	54
Total	27	72	18	18	9	54

Site 1AUh Est Visualisation schématique de l'objectif de palette d'offre en habitat		
Surface totale du site en ares	183	
Surface totale de la partie urbanisable en ares	173	
Surface totale cessible constructible en ares	138	
Nombre de logements à produire	43	
	Nombre de constructions	Nombre de logements
Maisons individuelles	15	15
Pluri-logements de 6 à 8 logements impliquant une surface de 12 à 14 ares par projet	4	28
Total	19	43



Site SUD


Sécurisation du carrefour
PLACE DE LA GARE
Gare Services
Commerces Services
Commerces Services Habitat
Services Habitat
Stationnement
de l'espace refuge de biodiversité
Habitat pluri-logement jardins pour tous
Habitat privilégié en maison individuelle
• Localisation privilégiée d'implantation des maisons pluri-logements ou d'habitat individuel dense en secteur 1AUh
• Localisation privilégiée d'implantation des maisons individuelles
N


PHASE 1
175 ares
145 ares
PHASE SUIVANTES
404 ares
371 ares
63 ares

Site 1AUh Sud - Phase 1 hypothèse 1		
Surface totale du site en ares	164	
Surface totale de la partie urbanisable en ares	145	
Surface totale cessible constructible en ares	116	
Nombre de logements à produire	36	
	Nombre de constructions	Nombre de logements
Maisons individuelles	24	24
1 immeuble de 12 logements impliquant une surface de 18 ares	1	12
Pluri-logements de 6 à 8 logements impliquant une surface de 12 à 14 ares par projet	0	0
Total	25	36

Site 1AUh Sud - Phase 1 hypothèse 2		
Surface totale du site en ares	164	
Surface totale de la partie urbanisable en ares	145	
Surface totale cessible constructible en ares	116	
Nombre de logements à produire	36	
	Nombre de constructions	Nombre de logements
Maisons individuelles	18	18
1 immeuble de 12 logements impliquant une surface de 18 ares	0	0
Pluri-logements de 6 à 8 logements impliquant une surface de 12 à 14 ares par projet	3	18
Total	21	36

Site 1AUh Sud - Phase suivant hypothèse 1		
Surface totale du site en ares	404	
Surface totale de la partie urbanisable en ares	371	
Surface totale cessible constructible en ares	297	
Nombre de logements à produire	93	
	Nombre de constructions	Nombre de logements
Maisons individuelles	45	45
1 immeuble de 12 logements impliquant une surface de 18 ares	2	24
Pluri-logements de 6 à 8 logements impliquant une surface de 12 à 14 ares par projet	4	24
Total	51	93

Site 1AUh Sud - Phase suivante hypothèse 2		
Surface totale du site en ares	404	
Surface totale de la partie urbanisable en ares	371	
Surface totale cessible constructible en ares	297	
Nombre de logements à produire	93	
	Nombre de constructions	Nombre de logements
Maisons individuelles	45	45
1 immeuble de 12 logements impliquant une surface de 18 ares	0	0
Pluri-logements de 6 à 8 logements impliquant une surface de 12 à 14 ares par projet	8	48
Total	53	93

1.4 Développement durable

Le nouvel urbanisme doit viser à une gestion parcimonieuse et qualitative des espaces, une valorisation de la biodiversité, mais plus globalement, il doit permettre un écobilan favorable tant en matière de construction (choix des matériaux, isolation, énergie renouvelable...) que de gestion des eaux de pluie.

Les choix en matière d'habitat, d'aménagement urbain et paysager vont solidement dans cette voie, les éléments ci-dessous complètent le dispositif.

L'*Orientation d'Aménagement et de Programmation* fixe les objectifs suivants qui se doivent d'être concrétisés par les projets d'urbanisation du site :

1. La mise en œuvre des solutions d'écoconstruction :
   - Les constructions valoriseront les solutions favorables aux économies d'énergie. Leur orientation et conception devra tirer parti de la bonne exposition au sud du site.
   - La mobilisation des dispositifs d'énergies renouvelables est encouragée et leur mise en œuvre devra marquer une compatibilité avec la qualité paysagère visée du site.
2. Le traitement des eaux de pluie et de ruissellement :
   - La récupération et la valorisation des eaux de pluie sont encouragées et les constructions devront proposer des dispositifs d'écrêtage adaptés.

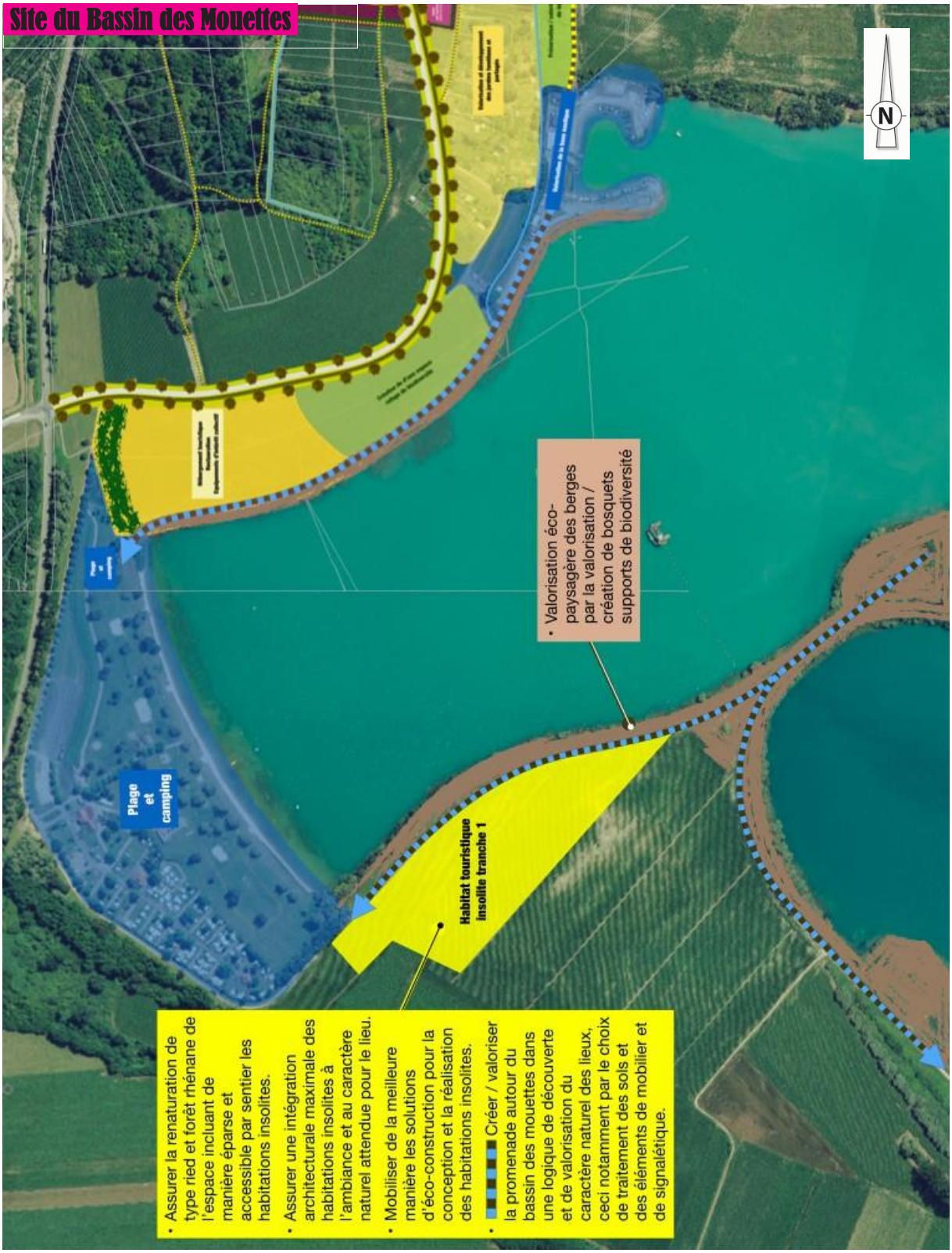
     La valorisation des bandes en herbe et des trames arbustives sera mobilisée pour assurer une fonction de drainage et d'infiltration des eaux de pluie.
   - Les aires de stationnement proposeront des solutions d'infiltration des eaux de ruissellement filtrantes et végétalisées (ex. : dalles alvéolées, graviers…).
   - L'éclairage visera des solutions écologiquement optimales tant en termes de consommation énergétique que de pollution lumineuse nocturne nuisible aux écosystèmes.
3. Le tri sélectif des déchets :
   - Notamment pour les constructions pluri-logements, les espaces de stockage des déchets seront conçus pour faciliter la mise en œuvre du tri sélectif.
4. Mémoire de décharges :
   - Le site 1AUet comprend des espaces identifiés à l'inventaire BASIAS d'anciens sites industriels susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement (base de données du Bureau de Recherches Géologiques et Minières). En l'occurrence, les projets d'aménagement du site 1AUet devront se prévaloir d'une prise en compte de cette éventuelle problématique.

1.5 Phasage et conditions d'ouverture à l'urbanisation

1. L'urbanisation des sites 1AUh et 1AUe doit se faire par tranche d'une taille minimale de 1 hectare.

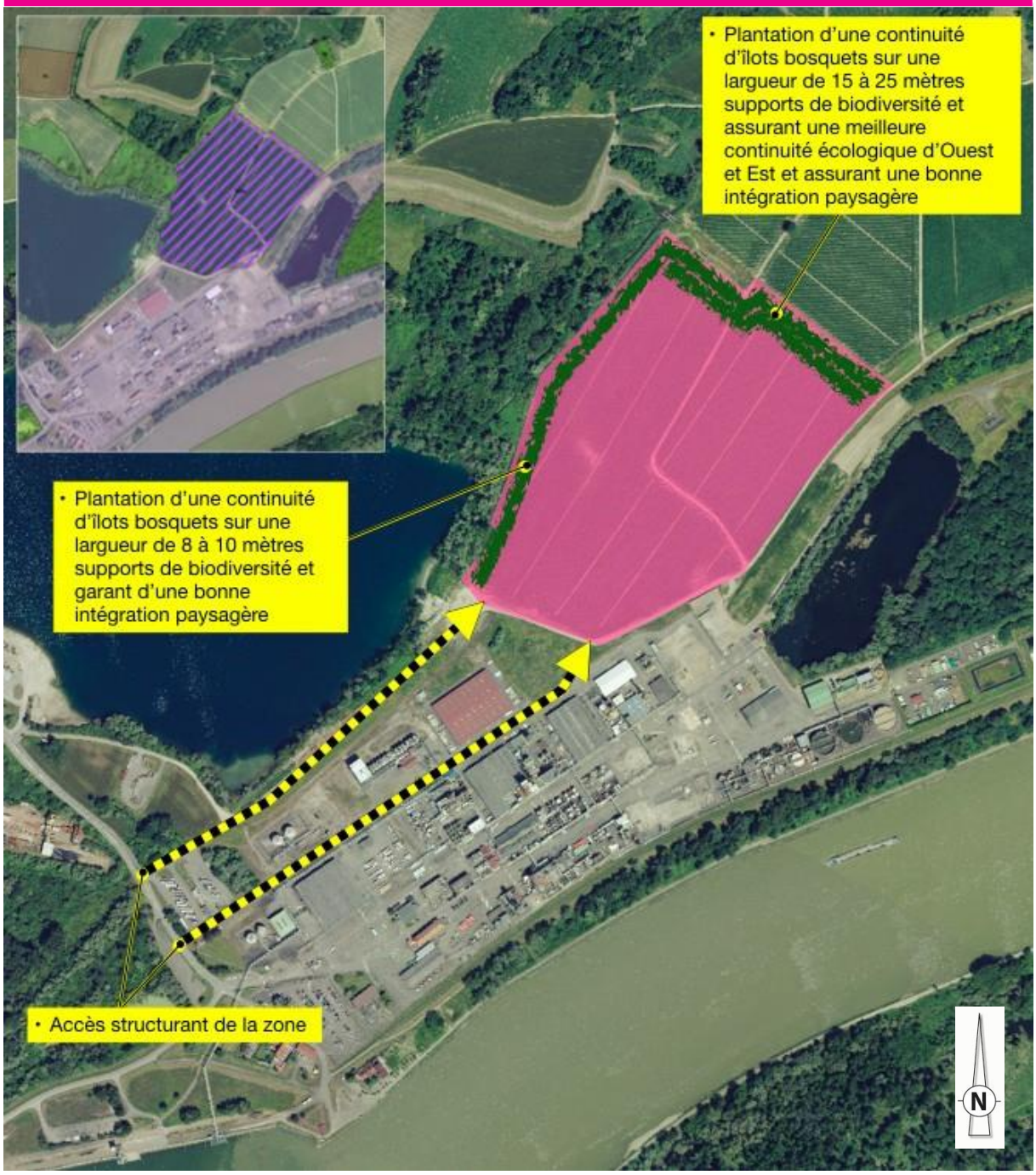
   Chaque tranche devra être conçue dans le respect de l'ensemble des prescriptions de l'OAP et anticiper de ce fait les bonnes conditions d'intégration des tranches suivantes.
2. Ces tailles minimales ne s'appliquent pas aux éventuels reliquats en phase finale d'aménagement du site.

2. Assurer un aménagement éco-paysager ambitieux des projets touristiques du bassin de Mouettes



3. Assurer une intégration éco-paysagère de qualité pour le site d'activités économiques 1AUe

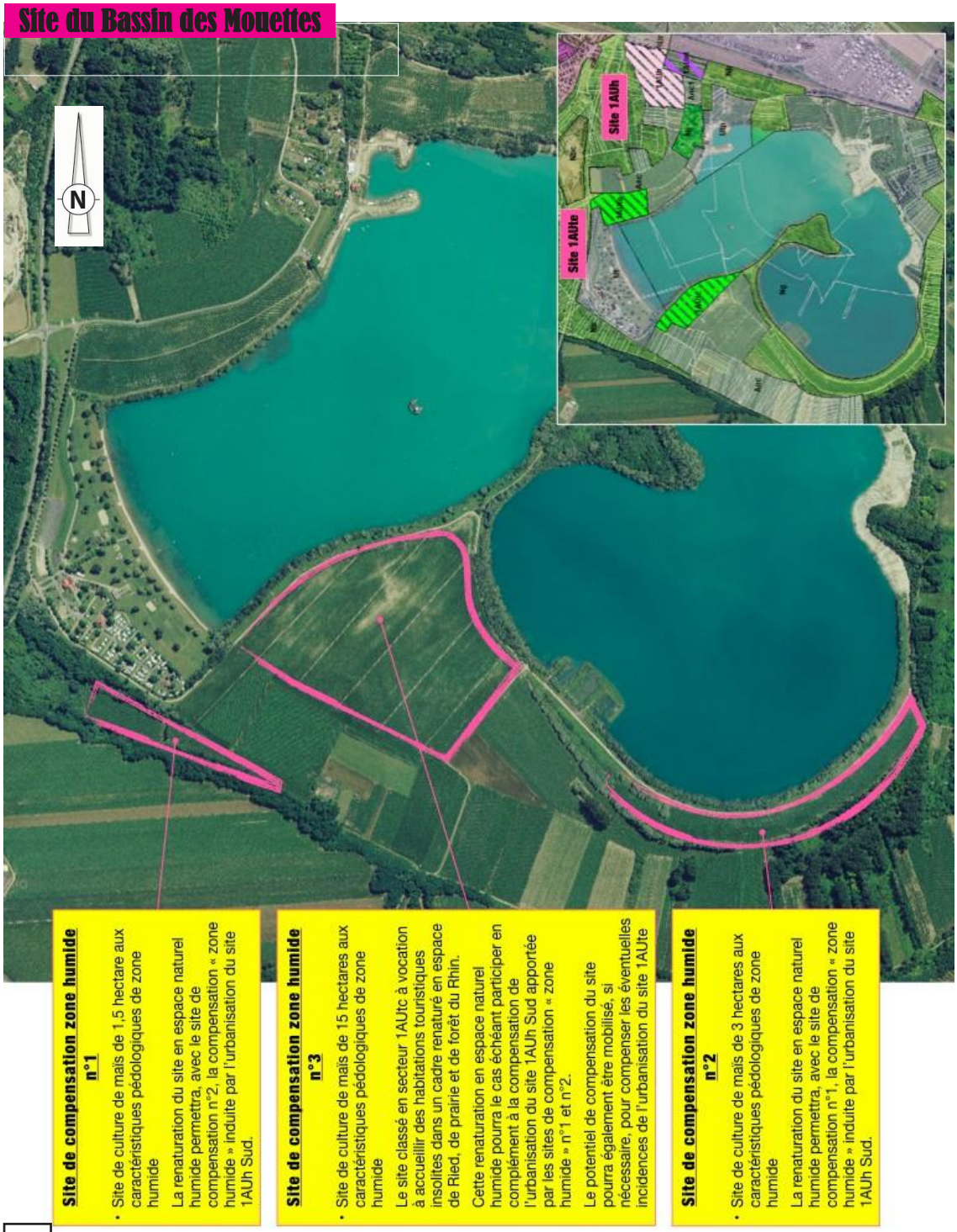
Site 1AUe d'activité économiques



4. Compensation «zone humide»

Les sites 1AUh sud et 1AUte étant potentiellement caractéristique de zone humide, la concrétisation des projets pourra impliquer des solutions de compensation. Afin d'inscrire ces dernières dans une vision cohérente d'ensemble, ces compensations devront se faire selon le schéma ci-contre. C'est-à-dire via les sites de compensation n°1 et n°2 en priorité, puis, si nécessaire via le site n°3.

De par ces solutions c'est l'enrichissement de la richesse écologique du bassin des Mouettes qui se trouve confortée.



5. Promotion et développement de la mobilité douce

La promotion de la mobilité douce répond à la fois à un enjeu environnemental, de cadre de vie et de santé. Elle doit concerner aussi bien les déplacements de la vie quotidienne que les promenades et balades de loisirs.

L'OAP définit un cadre d'objectif «mobilité douce» à concrétiser au gré des projets et des opportunités.

Valoriser les vélos-routes du Rhin et vers Wissembourg
Vélos-routes en itinéraires propres
Liaison sur voie routière

PRAGMA-SCF
38 rue de la Chambre ▪ 67360 GOERSDORF
tel : 03 69 81 26 49 ▪ info@pragma-scf.com ▪ www.pragma-scf.com