Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Communaute de Communes de la Vallee de Kaysersberg

COMMUNAUTE DE COMMUNES
Vallée de Kaysersberg

Orientation d'Aménagement et de programmation

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil de la Communauté de Commune de la Vallée de Kaysersberg

APPROUVÉ LE

PIÈCE DU PLUI

4

PROCÉDURES ANTÉRIEURES	APPROUVÉE LE
Modification Simplifiée	-
Elaboration du PLUi	28 Février 2024

SOMMAIRE

PARTIE 1. PREAMBULE.....P4

1 Le contexte législatif et réglementaire des OAP.....5
2 Une élaboration conjointe entre les acteurs du territoire.....6
3 Présentation générale des familles d'OAP.....7
4 Contenu et lecture du dossier.....8
4 Calendrier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation.....12

PARTIE 2. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT PAR TYPOLOGIES D'OAP SECTORIELLE.....P15

OAP A VOCATION D'HABITAT

1. Nouveaux quartiers.....16
2. Quartiers greffés.....18
3. «Couture».....20
4. Polarité secondaire.....22

PARTIE 3. ORIENTATION D 'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION HABITAT..P25

1 AMMERSCHWIHR 26
2 FRELAND 40
3 KATZENTHAL 50
4 KAYSERSBERG VIGNOBLE 62
5 LABAROCHE 90
6 LAPOUTROIE 100
6 LE BONHOMME 108
7 ORBEY 118

PARTIE 4. LES OAP A VOCATION SPECIFIQUE.....P109

PARTIE 5. LES OAP CONCERNANT LES UNITES TOURISTIQUES NOUVELLES..P133

PARTIE 6. LES OAP THEMATIQUES.....P148

1 Bâtiments isolés repéré présentant un intéret patrimonial 149
2 Intégration des projets au sein du tissu urbain existant.....154

PARTIE 1.
PREAMBULE

1.1 LE CONTEXTE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Qu'est-ce qu'une OAP ?

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont un outil d'urbanisme du PLUi qui permet de décliner plus précisément les objectifs du PADD sur des secteurs stratégiques du territoire. Elles permettent en particulier d'encadrer les futurs projets en définissant les grandes composantes des aménagements et les éléments à préserver ou à mettre en valeur à travers le projet.

Le contenu des OAP est principalement défini par l'article L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme.

L'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme prévoit notamment que : «*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.»*

L'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme précise que : « *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.

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.

1.2 UNE ÉLABORATION CONJOINTE ENTRE LES ACTEURS DU TERRITOIRE

Des OAP élaborées progressivement et en association avec les élus et acteurs locaux

Afin de construire un projet partagé avec les acteurs du territoire et d'affiner à la parcelle la phase de «construction», des secteurs d'OAP ont pu faire l'objet de plusieurs temps d'échanges et de travail.

La première phase a permis une approche globale des «possibles». L'ensemble des secteurs de projet imaginés par les communes ont fait l'objet d'un premier recensement et d'une première étape de priorisation de ses secteurs de projet au regard de critères urbains, environnementaux, de capacité, paysagers... La seconde étape a quant à elle permis sur site de considérer la compatibilité entre le périmètre du site et ses réalités avec le projet initialement imaginé par les élus. C'est donc lors de la troisième étape et par la mise en place de deux ateliers de travail par commune que l'organisation et les intangibles de projet ont été affinés.

Parallèlement, plusieurs phases d'échanges ont eu lieu à travers les documents.

Une phase de concertation spécifique avec les élèves de l'intercommunalité a été mise en place sur deux sites de projet (un côté montagne, et un côté vignoble). Plusieurs ateliers de travail ont été mis en place avec visite de site et construction du projet.

- Projet pédagogique -

- Visite des sites de projet -

1.3 PRÉSENTATION GÉNÉRALE DES TYPES D'OAP

Le cadre général des Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUi a été déterminé et défini lors des différents échanges et sessions de travail.

4 grands types d'OAP ont pu voir le jour :

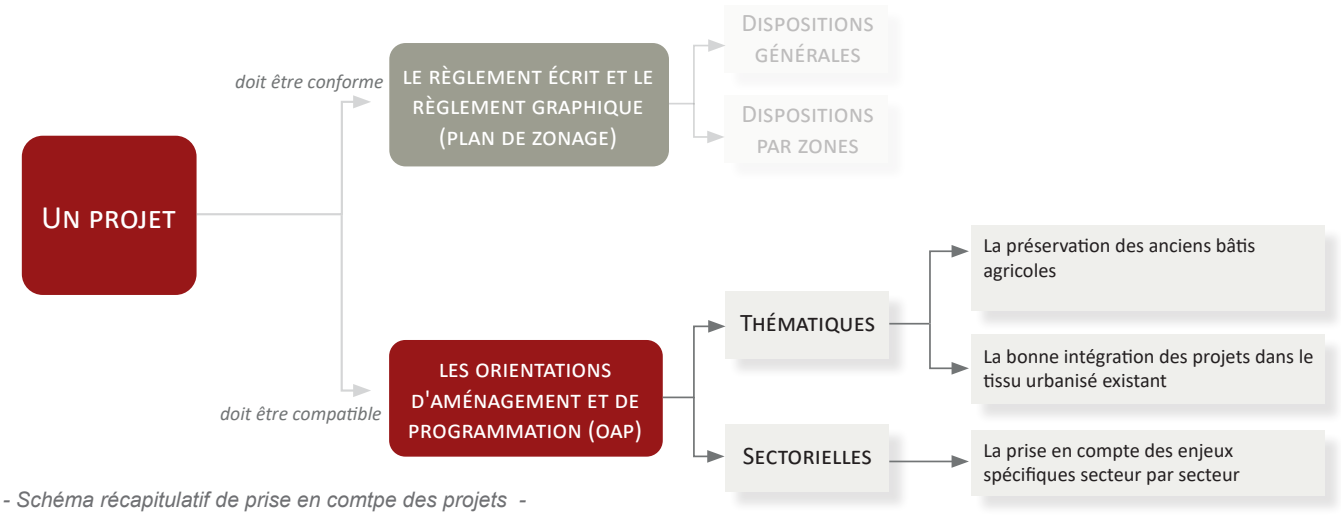
- *les OAP thématiques concernant la forme urbaine et le bâti agricole patrimonial*
- *les OAP secteurs à vocation d'habitat ;*
- *les OAP secteurs à vocation spécifique ;*
- *les OAP concernant les Unités Touristiques Nouvelles*

Les OAP dite «thématiques» concernent des principes d'aménagement. Elles concernent :

» *les bâtiments repérés au réglement graphique comme pouvant changer de destination,*

» *tout nouveau projet d'aménagement (espace public) ou de construction au sein d'un espace urbain.*

Les OAP secteurs s'attachent à un périmètre bien défini et le projet répond en tous points aux enjeux de la zone.



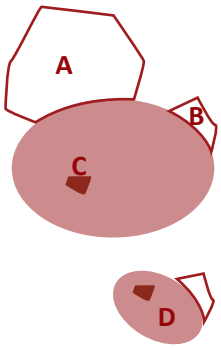
- Schéma récapitulatif de prise en comtpe des projets -

Ainsi, quatre catégories d'OAP sectorielles ont été définies et chacune de ce ces catégories correspond à un type de projet et des enjeux d'aménagements spécifiques. Ces derniers sont décrits en introduction de chaque typologie.

OAP SECTEUR :

A - OAP Nouveaux Quartiers :

» Elle concerne les secteurs de projet conséquents au regard de la structure urbaine qui l'accueille, la plupart du temps en extension urbaine. La programmation ambitieuse va modifier structurellement le site existant.



- Typologie des OAP secteurs HABITAT -

B - OAP Quartiers greffés :

» Elle concerne les secteurs de projet situés dans le prolongement immédiat de l'existant ou au sein du tissu existant et qui viennent compléter une offre en logements ou services présents. Elle utilise la capacité d'accueil existante et ne modifie pas structurellement le quartier qui accueille le projet.

C - OAP « Couture »

» Elle concerne les secteurs de projet situés au sein du tissu existant sous la forme de densification. La programmation peut être de l'ordre de quelques logements mais l'OAP veille à préserver le tissu existant par une densification organisée et une bonne cohabitation de l'opération avec le voisinage (elle peut concerner une zone U comme une zone AU). L'enjeu est de répondre à une densification sereine et intégrée.

D - OAP Polarité secondaire

» Elle concerne les secteurs de projet qui s'implantent au-delà du chef-lieu et concernent les villages ou les hameaux de l'intercommunalité. L'OAP veille à respecter le caractère rural de l'opération notamment dans son insertion et sa qualité d'aménagement extérieur.

L'ensemble des secteurs de projet présente un ou plusieurs enjeux particuliers. Les orientations communes déclinées par typologie sont complétées par des schémas d'aménagement précisant par site les logiques d'organisation et les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Les secteurs de projet principalement dédiés aux activités économiques, aux équipements publics, ou à vocation mixte (habitat + activités ou habitat + équipement) font également l'objet d'une OAP secteur (E-OAP spécifiques).

LEGENDE COMMUNE AUX OAP SECTORIELLES

Afin de simplifier la lecture des secteurs de projet, une légende commune à tous les sites a été établie de la façon suivante :

① Orientation précisée dans le corps du texte de l'OAP secteur

Secteur soumis à OAP

Secteur soumis à aménagement d'ensemble

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

Espace destiné à la création de logements (individuel, mitoyen)

Espace destiné à la création de logements (intermédiaire ou collectif) majoritairement sous des formes denses

Espace naturel ou jardiné à préserver (jardins, espace vert, transition végétale, etc.)

Espace destiné à un usage public ou un équipement public

P Espace destiné à un usage public gérant les flux et les stationnements

Espace destiné à la création de bâtiments d'activités

Parcelles déjà construites

Terrains destinés à des activités particulières* Usage mixte *

**défini dans le corps de texte de l'OAP*

Zone d'implantation privilégiée des constructions

Orientation du faîtage à respecter

ORIENTATIONS LIEES A L'IMPLANTATION ET A LA FORME URBAINE

Assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines, en limitant les vis-à-vis et les ombres portées les plus génantes

Bâtiment destiné à être réhabilité, rénové ou détruit

Positionnement préférentiel pour un espace public ou collectif (placette, cour commune, etc.)

Positionnement préférentiel pour un espace public ou collectif à dominante jardiné (square, mail, etc.) autour duquel le bâti s'organise

x% Pente du terrain naturel (PM bien intégrer dans constructibilité et viabilisation si pente > 8% (condition-nant))

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

Maintenir les haies ou arbres remarquables

Assurer une transition arbustive multistrate (espèces à choisir dans la liste des essences figurant en annexe du règlement écrit)

Assurer une transition végétale entre l'espace urbanisé et les espaces agricoles et naturels

Créer un alignement d'arbres

Arborer l'espace

Positionnement indicatif pour un point de collecte des déchets

Cône de vue à préserver

Traitement qualitatif de la limite avec la rue

Jardins partagés

Zone humide à préserver

ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

Voie structurante à créer (position indicative)

Voie de desserte à créer (position indicative)

Possibilité de desserte complémentaire ou alternative (position indicative)

Veiller à sécuriser l'accès ou les abords au site de projet (traitement des abords, visibilité sécurité viaire...)

Réaliser une aire de retournement

Assurer la desserte agricole

Liaison douce à créer (position indicative)

Possibilité de liaison douce complémentaire (position indicative)

P Positionnement indicatif d'un espace de stationnement mutualisé

Accès aux constructions de préférence mutualisés ou individuels (position indicative)

Aucune création d'accès autorisé

Une légende dédiée au PROJET : Elle permet d'établir les intangibles du projet et ainsi de garantir les exigences demandées par la Collectivité lors de la réalisation du projet.

Cette légende ne concerne pas les Unités Touristiques Nouvelles qui possèdent leur propre légende.

La déclinaison de la typologie d'habitat fait référence à ces définitions :

Individuel

L'habitat individuel correspond à un logement dans un même bâtiment.

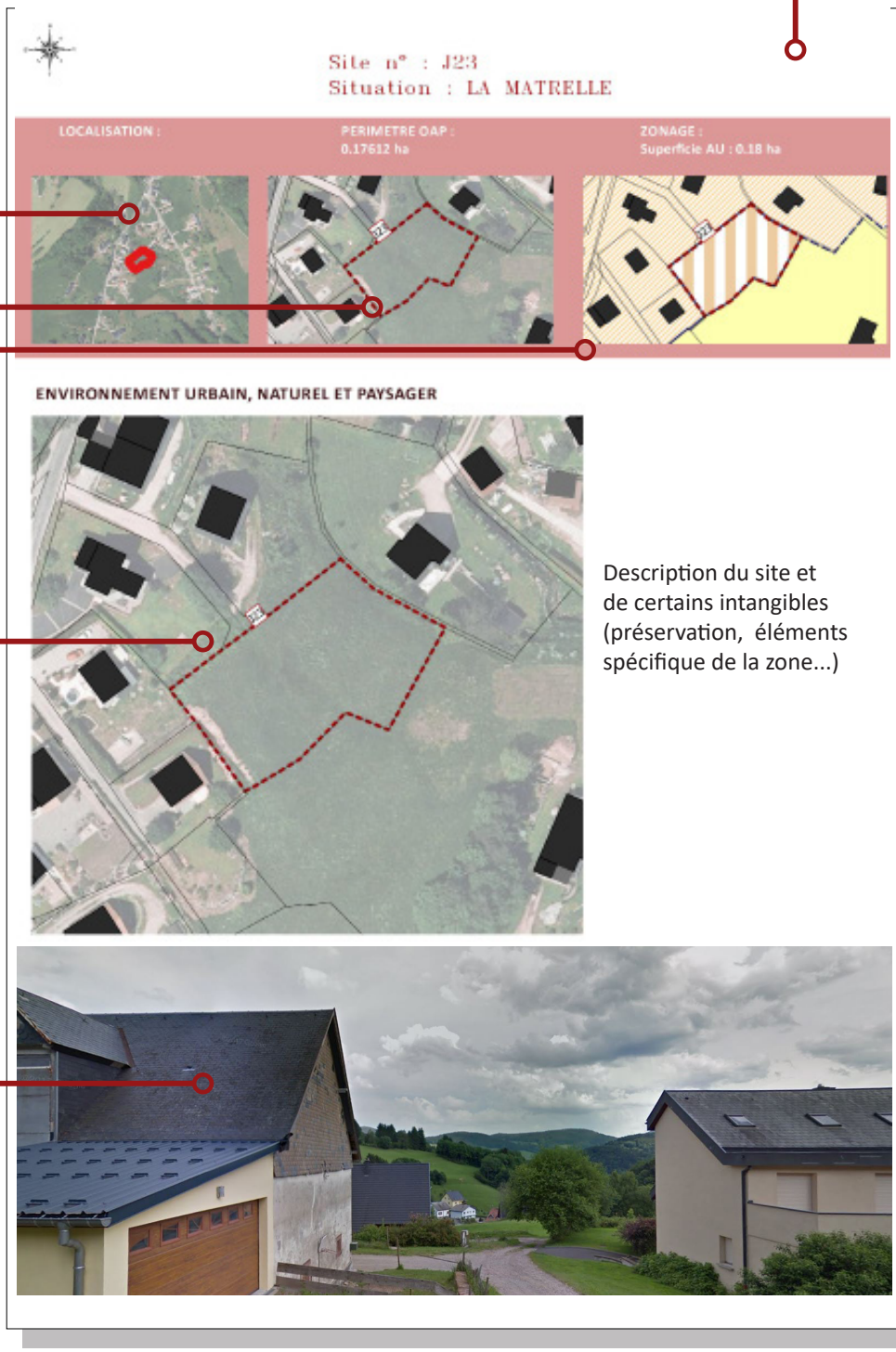
Mitoyen

L'habitat mitoyen : maisons ou immeubles accolés.

Intermédiaire et petit collectif

L'habitat intermédiaire et collectif est constitué de plusieurs logements au sein d'une même construction, partageant ou non certains espaces.

Lieu-dit de l'OAP
Numéro de l'OAP



Localisation dans la commune

Périmètre de l'OAP

Règlement graphique qui concerne le site et ses abords

Etat des lieux du site et de ses caractéristiques

Description du site et de certains intangibles (préservation, éléments spécifique de la zone...)

Photographie du site

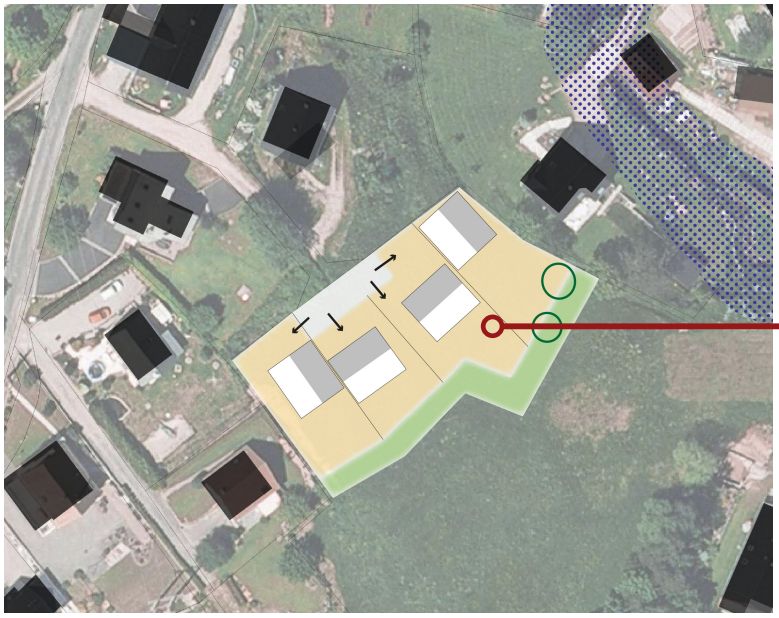
Typologie de l'habitat :
Nombre de logements attendu :
Densité minimale à respecter :

Données de programmation de l'OAP
La densité minimale est opposable

Règles complémentaires au document graphique :

1/ architecture et implantation
2/ paysage et environnement
3/ desserte et accès
4/ performance énergétique et développement durable

Exemple d'application des règles précédentes sous forme d'un projet d'ensemble de l'OAP



Orientations spatialisées (document réglementaire dans le cadre du PLUi)

Illustration graphique sans valeur d'opposabilité mais à titre indicatif pour l'aménageur ou le particulier.

1.5 CALENDRIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Afin de planifier le développement dans le temps et dans l'espace, un calendrier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation est intégré à l'échelle intercommunale.

N° OAP	Typologie	Lieu-dit	Surface (ha) De l'emprise concernée par une OAP	Reglement graphique	Découpage sectorielle (aménagement d'ensemble)	Soumis à aménagement d'ensemble
x	**de l'OAP**	de l'OAP	de l'OAP	*traduction réglementaire*	*nombre de secteur concerné par un aménagement d'ensemble ou périmètre d'application*	*OUI / NON*

PRIORITE 1 / COURT TERME

N° OAP	Typologie	Lieu-dit	Surface (ha) De l'emprise concernée par une OAP	Reglement graphique	Découpage sectorielle (aménagement d'ensemble)	Soumis à aménagement d'ensemble
A3a	**QUARTIER GREFFE**	BRENNHUETTE BADSTUB Est	1,05	*1AU*	*périmètre AU*	*OUI*
A3b	**COUTURE**	QUETSCHEN	0,63	*1AU*	*2*	*OUI*
A4	**NOUVEAU QUARTIER**	BIRGELE	3,37	*1AU*	*2*	*OUI*
B10	**COUTURE**	ANCIENNE MENUISERIE	0,16	*1AU*	*périmètre AU*	*OUI*
B4	**NOUVEAU QUARTIER**	BASSE GRANGE	0,81	*1AU*	*2*	*OUI*
C2	**COUTURE**	CENTRE VILLAGE	0,12	*1AU*	*périmètre OAP*	*OUI*
C3	**NOUVEAU QUARTIER**	HINTERDORFMATTEN	1,32	*1AU*	*périmètre OAP*	*OUI*
C5	**QUARTIER GREFFE**	SCHELMAECKER	0,20	*1AU*	*périmètre AU*	*OUI*
D3	**NOUVEAU QUARTIER**	FLIEH	3,46	*1AU*	*périmètre AU*	*OUI*
D7	**COUTURE**	LEITSCHWEG	0,48	*1AU*	*périmètre AU*	*OUI*
D14	**QUARTIER GREFFE**	WEINBAECHLE 1	0,74	*1AU*	*périmètre OAP*	*OUI*
D16	**NOUVEAU QUARTIER**	Sud CIMETIERE	0,97	*1AU*	*1*	*EN PARTIE*
D9	**QUARTIER GREFFE**	HIBUEHL	0,50	*1AU*	*périmètre AU*	*OUI*
G2	**QUARTIER GREFFE**	MECHATEAUX	0,85	*1AU*	*périmètre AU*	*OUI*
G3	**QUARTIER GREFFE**	TSCHEPITRE	0,59	*1AU*	*périmètre OAP*	*OUI*
G5	**QUARTIER GREFFE**	A LA GRANGE	0,54	*1AU*	*périmètre OAP*	*OUI*
G6	**COUTURE**	LES ROTS	1,52	*1AU*	*aucun*	*NON*
H2	**NOUVEAU QUARTIER**	CENTRE VILLAGE	2,13	*1AU*	*2*	*OUI*
H3	**COUTURE**	LE CHIBLIN	0,35	*1AU*	*périmètre OAP*	*OUI*
H8	**QUARTIER GREFFE**	HINTERGASS	0,86	*1AU*	*2*	*OUI*
J13	**QUARTIER GREFFE**	LES ERABLES	0,97	*1AU*	*périmètre AU*	*OUI*
J14	**QUARTIER GREFFE**	RAIN DE FAITE	0,69	*1AU*	*périmètre AU*	*OUI*
J22	**COUTURE**	RUE DE FOSSES LA VILLE	0,55	*1AU*	*périmètre OAP*	*OUI*
J23	**POLARITE SECONDAIRE**	LA MATRELLE	0,18	*1AU*	*périmètre AU*	*OUI*
J9	**COUTURE**	FAING	0,40	*1AU*	*aucun*	*NON*

PRIORITE 2 / LONG TERME

N° OAP	Typologie	Lieu-dit	Surface (ha) De l'emprise concernée par une OAP	REGLEMENT GRAPHIQUE	Découpage sectorielle (aménagement d'ensemble)	Soumis à aménagement d'ensemble
B5	**COUTURE**	BASSE COMBE	0,51	*2AU*	*périmètre AU*	*OUI*
E1	**QUARTIER GREFFE**	LE CRAS/HENZELLE	3,39	*2AU*	*2*	*OUI*
E3	**QUARTIER GREFFE**	LA CHAPELLE	0,35	*2AU*	*périmètre AU*	*OUI*
G8	**QUARTIER GREFFE**	CHARGOTELLE	0,71	*2AU*	*périmètre AU*	*OUI*

PARTIE 2.
Les principes d'amenagement par type d'OAP sectorielle

Nouveaux Quartiers

1 - PRÉSENTATION GÉNÉRALE DES SECTEURS DE PROJET

Il s'agit d'un ensemble de terrains enclavés ou en extension sans destination propre et non bâtis (ou bâtis mais destinés à faire l'objet d'une rénovation urbaine). Ils ont vocation à accueillir des opérations d'ensemble mixtes, associant un panel de logements diversifiés.

2 - COMPOSITION URBAINE PRÉFÉRENTIELLE

Ces secteurs de projet sont identifiés en tant que «nouveaux quartiers». Ils doivent comprendre une programmation diversifiée permettant l'accueil de population tout au long de leur parcours résidentiel, notamment (déclinés au sein des OAP) :

- Une offre de terrains à bâtir et de logements de tailles variées, permettant notamment l'accueil de familles, en respectant une superficie moyenne compatible avec les objectifs de modération de la consommation d'espace.
- Un espace ouvert public ou commun à l'opération,
- Un réseau viaire interne traversant et un réseau de cheminements doux (piétons, vélos, etc.) connectés aux quartiers environnants.

De part leur surface importante, les opérations de ce type ont vocation à faire l'objet d'un phasage à plusieurs échelles sous forme de règlement graphique ou en faisant l'objet d'un découpage en plusieurs secteurs soumis à aménagement d'ensemble.

3 - DENSITÉ MINIMALE DES CONSTRUCTIONS

En cohérence avec les orientations générales du PADD et les objectifs du SCoT, la densité minimale demandée par OAP doit être respectée. Cette dernière prend en compte la densité communale moyenne, ainsi que la densité minimale par opération fixée à 20 logements/hectare.

Dans le cas d'une opération comprenant une part importante d'espaces publics ou d'équipements destinés à un usage plus large que celui de l'opération, des compensations environnementales ou encore des contraintes d'aménagement conséquentes, des surfaces dédiées pourront être soustraites du total pour le calcul des objectifs réels de densité.

4 - PRINCIPES D'ORGANISATION, D'IMPLANTATION ET DE VOLUMÉTRIE

L'opération fait l'objet d'un ou plusieurs projet d'ensemble, respectant les principes compris dans l'OAP correspondante. Le projet définit notamment un réseau de desserte cohérent et hiérarchisé, en minimisant la surface dédiée au seul usage de la voirie. La recherche d'une implantation qualitative pour les futurs logements permettant de gérer des espaces d'intimité et une part réservée aux jardins et/ou espace verts doit être privilégiée, tant à l'échelle individuelle que partagée.

5 - PRINCIPES DE VOIRIE

La desserte interne automobile et piétonne, le découpage parcellaire et l'implantation des futures constructions doivent être envisagés de manière à prolonger les séquences existantes des rues de l'entité urbaine dans laquelle les opérations s'insèrent. Elles doivent également rechercher une constante connexion avec l'existant.

Les matériaux limitant l'imperméabilisation seront également recherchés et largement encouragés.

6 - PRINCIPES RELATIF A L'ESPACE PUBLIC

Les espaces publics et communs de l'opération chercheront à s'articuler de manière qualitative avec le tissu alentour et à contribuer à sa qualité, d'un point de vue fonctionnel, social et esthétique. Autant que possible, les espaces publics et les cheminements doivent être conçus pour créer de grandes continuités douces à l'échelle du quartier concerné par l'opération sans oublier la réflexion à l'échelle plus globale.

Les espaces à usage public (stationnement, voies, cheminements...) devront être mutualisés dès que possible et leur emprise limitée de manière à maximiser les surfaces dédiées aux espaces paysagers ou aux dynamiques naturelles du site (versants, milieux aquatiques, hydraulique...)

L'éclairage public veillera à être énergétiquement performant et à minimiser les impacts sur la faune, les activités astronomiques et le paysage nocturne. Il devra être orienté vers le sol et être adapté en puissance et en luminosité selon les secteurs et les activités ou occupations présentes.

7 - TRAITEMENT QUALITATIF DES LISIÈRES URBAINES

Lorsque le secteur de projet est en contact avec les espaces agricoles et naturels, une attention particulière doit être portée au traitement de la lisière entre ces espaces et le site nouvellement urbanisé. La réalisation d'une clôture sur de telle limite est autorisée à condition de maintenir les déplacements des insectes marcheurs, de la petite faune.

De même, lorsque la lisière entre espace urbanisé et agricole s'établit dans un cône de vue privilégié identifié, il s'agit de favoriser l'absence de clôture ou a minima d'autoriser une clôture végétalisée.

Les espèces végétales à privilégier sont celles figurant en annexe du règlement écrit.

8 - GESTION DE L'EAU

Le traitement du ruissellement à l'échelle de l'opération doit être pris en compte et démontré : sauf impossibilité technique avérée et justifiée (aptitude des sols défavorable) ou si cette solution apparaît inappropriée au regard des enjeux de préservation des risques, les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain par infiltration. Dans tous les cas, une attention particulière aux matériaux et palette végétale utilisés doit être portée, et permettre l'absorption sur la parcelles sur les 15 premiers mm.

L'aménagement devra rechercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales, par exemple à travers la limitation des surfaces imperméabilisées, le maintien ou la création de noues paysagères, la mise en place de dispositifs de stockage des eaux pluviales, etc. La gestion de l'eau peut être l'occasion de créer des parcours paysagers et des continuités de milieux jardinés ou naturels (trame verte urbaine) au sein de l'opération. Les cheminements et emplacements de parkings extérieurs devront être réalisés en matériaux perméables à l'eau. Hors agglomération, prévoir un système de récupération d'eau pluviale pour les constructions neuves.

9 - GESTION DES DÉCHETS

L'aménagement devra intégrer la question des déchets en favorisant une gestion à l'échelle de l'opération dès que possible (ordures ménagères résiduelles, tri sélectif, compostage individuel ou collectif...). Lorsque c'est mentionné dans l'OAP, certains sites ont vocation à accueillir des points de tri et de collecte, définis à titre indicatif pour leur localisation.

10 - OBJECTIFS ÉNERGÉTIQUES

Les aménagements devront respecter les exigences définies au sein des OAP.

Le raccordement à un réseau de chaleur existant à proximité, doit être a minima étudié lorsque celui-ci n'est pas imposé.

Lorsqu'un ou plusieurs des aspects ci-dessus paraissent en contradiction avec l'aménagement du secteur de projet, ou lorsque les éléments existants du contexte sont en contradiction avec les enjeux patrimoniaux et paysagers du tissu, des adaptations pourront être permises pour favoriser la cohérence du projet.

1 - PRÉSENTATION GÉNÉRALE DES SECTEURS DE PROJET

Il s'agit d'ensembles de terrains enclavés ou en extension sans destination propre et non bâtis (ou bâtis mais destinés à faire l'objet d'une rénovation urbaine). Ils ont vocation à accueillir des opérations d'ensemble, mais aussi des opérations de logements plus ponctuelles, empreints des caractéristiques architecturales, paysagères de l'environnement immédiat. Il s'agit de venir «achever, compléter» la forme urbaine sans mettre en péril les capacités structurelles de l'existant. La notion de greffe prend ici tout son sens.

2 - COMPOSITION URBAINE PRÉFÉRENTIELLE

Ces secteurs de projet identifiés comme «quartiers greffés» devront comprendre :

- Une offre de terrains à bâtir et de logements de tailles variées respectant la capacité d'accueil du site et se référer au tissu environnant en terme de gabarit et volumétrie,
- Un réseau viaire et doux, recherchant autant que possible à se connecter aux quartiers environnants.

Ces projets n'ont pas vocation à recevoir des équipements complémentaires sauf dans le cas de renouvellement urbain conséquent.

3 - DENSITÉ MINIMALE DES CONSTRUCTIONS

En cohérence avec les orientations générales du PADD et les objectifs du SCoT, la densité minimale demandée par OAP doit être respectée. Cette dernière prend en compte la densité communale moyenne, ainsi que la densité minimale par opération fixée à 20 logements/hectare.

Dans le cas d'une opération comprenant une part importante d'espaces publics ou d'équipements destinés à un usage plus large que celui de l'opération, des compensations environnementales ou encore des contraintes d'aménagement conséquentes, des surfaces dédiées pourront être soustraites du total pour le calcul des objectifs réels de densité.

4 - PRINCIPES D'ORGANISATION,D'IMPLANTATION ET DE VOLUMÉTRIE

Le projet définit notamment un réseau de desserte cohérent et hiérarchisé, en minimisant la surface dédiée à la voirie pour ce simple usage. Dans cette typologie d'OAP, il sera recherché une meilleure connexion du réseau viaire en termes de bouclage, ce dernier sera étudié sous toutes ses formes de façon prioritaire.

5 - PRINCIPES DE VOIRIE

La desserte interne automobile et piétonne, le découpage parcellaire et l'implantation des futures constructions doivent être envisagés de manière à prolonger les séquences existantes des rues de l'entité urbaine dans laquelle les opérations s'insèrent. Elles doivent également rechercher une constante connexion avec l'existant.

Les matériaux limitant l'imperméabilisation seront également recherchés et largement encouragés.

6 - PRINCIPES RELATIFS A L'ESPACE PUBLIC

Les espaces publics et communs de l'opération chercheront à s'articuler de manière qualitative avec le tissu alentour et à contribuer à sa qualité, d'un point de vue fonctionnel, social et esthétique. Autant que possible, les espaces publics et les cheminements doivent être conçus pour créer de grandes continuités douces à l'échelle du quartier concerné par l'opération sans oublier la réflexion à l'échelle plus globale.

Les espaces à usage public (stationnement, voies, cheminements...) devront être mutualisés dès que possible et leur emprise limitée de manière à maximiser les surfaces dédiées aux espaces paysagers ou aux dynamiques naturelles du site (versants, milieux aquatiques, hydraulique...)

L'éclairage public veillera à être énergétiquement performant et à minimiser les impacts sur la faune, les activités astronomiques et le paysage nocturne. Il devra être orienté vers le sol et être adapté en puissance et en luminosité selon les secteurs et les activités ou occupations présentes.

7 - TRAITEMENT QUALITATIF DES LISIÈRES URBAINES

Lorsque le secteur de projet est en contact avec les espaces agricoles et naturels, une attention particulière doit être portée au traitement de la lisière entre ces espaces et le site nouvellement urbanisé. La réalisation d'une clôture sur de telle limite est autorisée à condition de maintenir les déplacements des insectes marcheurs, de la petite faune.

De même, lorsque la lisière entre espace urbanisé et agricole s'établit dans un cône de vue privilégié identifié, il s'agit de favoriser l'absence de clôture ou a minima d'autoriser une clôture végétalisée.

Les espèces végétales à privilégier sont celles figurant en annexe du règlement écrit.

8 - GESTION DE L'EAU

Le traitement du ruissellement à l'échelle de l'opération doit être pris en compte et démontré : sauf impossibilité technique avérée et justifiée (aptitude des sols défavorable) ou si cette solution apparaît inappropriée au regard des enjeux de préservation des risques, les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain par infiltration. Dans tous les cas, une attention particulière aux matériaux et palette végétale utilisés doit être portée, et permettre l'absorption sur la parcelles sur les 15 premiers mm.

L'aménagement devra rechercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales, par exemple à travers la limitation des surfaces imperméabilisées, le maintien ou la création de noues paysagères, la mise en place de dispositifs de stockage des eaux pluviales, etc. La gestion de l'eau peut être l'occasion de créer des parcours paysagers et des continuités de milieux jardinés ou naturels (trame verte urbaine) au sein de l'opération. Les cheminements et emplacements de parkings extérieurs devront être réalisés en matériaux perméables à l'eau. Hors agglomération, prévoir un système de récupération d'eau pluviale pour les constructions neuves.

9 - GESTION DES DÉCHETS

L'aménagement devra intégrer la question des déchets en favorisant une gestion à l'échelle de l'opération dès que possible (ordures ménagères résiduelles, tri sélectif, compostage individuel ou collectif...). Lorsque c'est mentionné dans l'OAP, certains sites ont vocation à accueillir des points de tri et de collecte, définis à titre indicatif pour leur localisation.

10 - OBJECTIFS ÉNERGÉTIQUES

Les aménagements devront respecter les exigences définies au sein des OAP.

Le raccordement à un réseau de chaleur existant à proximité, doit être a minima étudié lorsque celui-ci n'est pas imposé.

1 - PRÉSENTATION GÉNÉRALE DES SECTEURS DE PROJET

Il s'agit d'ensembles de terrains enclavés pour des raisons de desserte ou de péri-urbanisation, au caractère parfois flou entre espace urbain et espace naturel ou agricole non bâtis (ou bâtis mais destinés à faire l'objet d'une rénovation urbaine). Il s'agit pour ces opérations de garantir une certaine qualité de vie et une diversité des typologies de logements empreinte des caractéristiques architecturales locales et/ou environnantes.

2 - COMPOSITION URBAINE PRÉFÉRENTIELLE

Ces secteurs de projet devront comprendre :

- un panel de terrains à bâtir et de logements, en respectant une superficie moyenne compatible avec les objectifs de modération de la consommation d'espace;
- Un réseau viaire interne traversant ou sous la forme d'espaces ponctuels mutualisés accueillant le stationnement et un réseau de cheminements doux (piétons, vélos, etc.) connectés aux quartiers environnants, dès lors qu'il existe à proximité.

Des éléments programmatiques autres (activités, équipements, etc.) n'ont pas vocation à définir cette typologie d'OAP.

3 - DENSITÉ MINIMALE DES CONSTRUCTIONS

En cohérence avec les orientations générales du PADD et les objectifs du SCoT, la densité minimale demandée par OAP doit être respectée. Cette dernière prend en compte la densité communale moyenne, ainsi que la densité minimale par opération fixée à 20 logements/hectare.

Dans le cas d'une opération comprenant une part importante d'espaces publics ou d'équipements destinés à un usage plus large que celui de l'opération, des compensations environnementales ou encore des contraintes d'aménagement conséquentes, des surfaces dédiées pourront être soustraites du total pour le calcul des objectifs réels de densité.

4 - PRINCIPES DE VOIRIE

La desserte interne automobile et piétonne, le découpage parcellaire et l'implantation des futures constructions seront envisagés de manière à prolonger les séquences existantes des rues du bourg et à marquer leur caractère bâti et aggloméré. Les matériaux limitant l'imperméabilisation seront également recherchés et largement encouragés.

5 - PRINCIPES RELATIFS A L'ESPACE PUBLIC

Les espaces publics et communs de l'opération chercheront à s'articuler de manière qualitative avec le tissu alentour et à contribuer à sa qualité, d'un point de vue fonctionnel, social et esthétique. Autant que possible, les espaces publics et les cheminements seront conçus pour créer des connexions à l'échelle du bourg. Pour autant, cette typologie d'OAP n'a pas vocation à développer des espaces publics communs.

6 - TRAITEMENT QUALITATIF DES LISIÈRES URBAINES

Les lisières du secteur de projet en contact avec les parcelles déjà bâties seront étudiées pour limiter l'impact du projet pour les riverains, par exemple en privilégiant de répondre au bâti mitoyen par du bâti, aux jardins par des jardins, aux dégagements visuels par des espaces non bâtis, etc.

7 - GESTION DE L'EAU

Le traitement du ruissellement à l'échelle de l'opération doit être pris en compte et démontré : sauf impossibilité technique avérée et justifiée (aptitude des sols défavorable) ou si cette solution apparaît inappropriée au regard des enjeux de préservation des risques, les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain par infiltration. Dans tous les cas, une attention particulière aux matériaux et palette végétale utilisés doit être portée, et permettre l'absorption sur la parcelles sur les 15 premiers mm.

L'aménagement devra rechercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales, par exemple à travers la limitation des surfaces imperméabilisées, le maintien ou la création de noues paysagères, la mise en place de dispositifs de stockage des eaux pluviales, etc. La gestion de l'eau peut être l'occasion de créer des parcours paysagers et des continuités de milieux jardinés ou naturels (trame verte urbaine) au sein de l'opération. Les cheminements et emplacements de parkings extérieurs devront être réalisés en matériaux perméables à l'eau. Hors agglomération, prévoir un système de récupération d'eau pluviale pour les constructions neuves.

8 - GESTION DES DÉCHETS

Cette typologie d'OAP ne vise pas la réalisation d'espace dédié.

9 - OBJECTIFS ÉNERGÉTIQUES

Les aménagements doivent respecter les exigences définies au sein des OAP et du règlement écrit de la zone. Dans le cas où l'objectif ne pourrait être atteint pour des raisons techniques avérées, toute forme de production d'énergie issue des ressources renouvelables est encouragée.

1 - PRÉSENTATION GÉNÉRALE DES SECTEURS DE PROJET

Il s'agit de l'ensemble des sites de projet au caractère naturel ou agricole prédominant et non bâtis se situant au sein des hameaux ou groupements bâtis secondaires en marge de l'entité principale. Le caractère rural y est souvent prédominant. L'enjeu principal étant de conserver cette identité au sein des projets et d'agir ponctuellement. Il s'agit pour ces opérations de garantir une certaine qualité de vie et une diversité des typologies de logements empreinte des caractéristiques architecturales locales et/ou traditionnelles.

2 - COMPOSITION URBAINE PRÉFÉRENTIELLE

Le secteur de projet devra comprendre :

- un panel de terrains à bâtir et de logements, en respectant une superficie moyenne compatible avec les objectifs de modération de la consommation d'espace;
- une recherche d'intégration paysagère permettant la préservation du caractère rural (végétation, architecture...)
- d'autres éléments programmatiques accompagnent ponctuellement ces sites et sont définis au cas par cas.

3 - DENSITÉ MINIMALE DES CONSTRUCTIONS

En cohérence avec les orientations générales du PADD et les objectifs du SCoT, la densité minimale demandée par OAP doit être respectée. Cette dernière prend en compte la densité communale moyenne, ainsi que la densité minimale par opération.

Pour chaque site de projet, la densité minimale de 20 logt/ha doit être respectée sauf pour des motifs techniques directement liés au site et que le diagnostic explicitera (topographie, protection...).

4 - PRINCIPES DE VOIRIE

La desserte interne automobile et piétonne, le découpage parcellaire et l'implantation des futures constructions seront envisagées de manière à prolonger les séquences existantes des rues. Les matériaux favorisant l'infiltration à la parcelle et au sein de l'espace public, à travers les voiries notamment seront également recherchés et largement encouragés.

5 - PRINCIPES RELATIF A L'ESPACE PUBLIC

Lorsqu'ils sont prévus au sein des OAP, les espaces publics et communs chercheront à s'articuler de manière qualitative avec le tissu alentour et à contribuer à sa qualité, d'un point de vue fonctionnel, social et esthétique. Autant que possible, les espaces publics et les cheminements seront conçus pour créer des connexions à l'échelle du bourg. Pour autant, cette typologie d'OAP n'a pas vocation à développer des espaces publics communs.

6 - TRAITEMENT QUALITATIF DES LISIÈRES URBAINES

Les limites du secteur de projet en contact avec les parcelles déjà bâties seront étudiées pour limiter l'impact du projet pour les riverains, par exemple en privilégiant de répondre au bâti mitoyen par du bâti, aux jardins par des jardins, aux dégagements visuels par des espaces non bâtis, etc.

Lorsque le secteur de projet est en contact avec les espaces agricoles et naturels, une attention particulière sera portée au traitement de la lisière entre ces espaces et le site nouvellement urbanisé.

7 - GESTION DE L'EAU

Le traitement du ruissellement à l'échelle de l'opération doit être pris en compte et démontré : sauf impossibilité technique avérée et justifiée (aptitude des sols défavorable) ou si cette solution apparaît inappropriée au regard des enjeux de préservation des risques, les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain par infiltration. Dans tous les cas, une attention particulière aux matériaux et palette végétale utilisés doit être portée, et permettre l'absorption sur la parcelles sur les 15 premiers mm.

L'aménagement devra rechercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales, par exemple à travers la limitation des surfaces imperméabilisées, le maintien ou la création de noues paysagères, la mise en place de dispositifs de stockage des eaux pluviales, etc. La gestion de l'eau peut être l'occasion de créer des parcours paysagers et des continuités de milieux jardinés ou naturels (trame verte urbaine) au sein de l'opération. Les cheminements et emplacements de parkings extérieurs devront être réalisés en matériaux perméables à l'eau. Hors agglomération, prévoir un système de récupération d'eau pluviale pour les constructions neuves.

8 - GESTION DES DÉCHETS

Cette typologie d'OAP ne vise pas la réalisation d'espace dédié.

9 - OBJECTIFS ÉNERGÉTIQUES

Les aménagements doivent respecter les exigences définies au sein des OAP et du règlement écrit de la zone. Dans le cas où l'objectif ne pourrait être atteint pour des raisons techniques avérées, toute forme de production d'énergie issue des ressources renouvelables est encouragée.

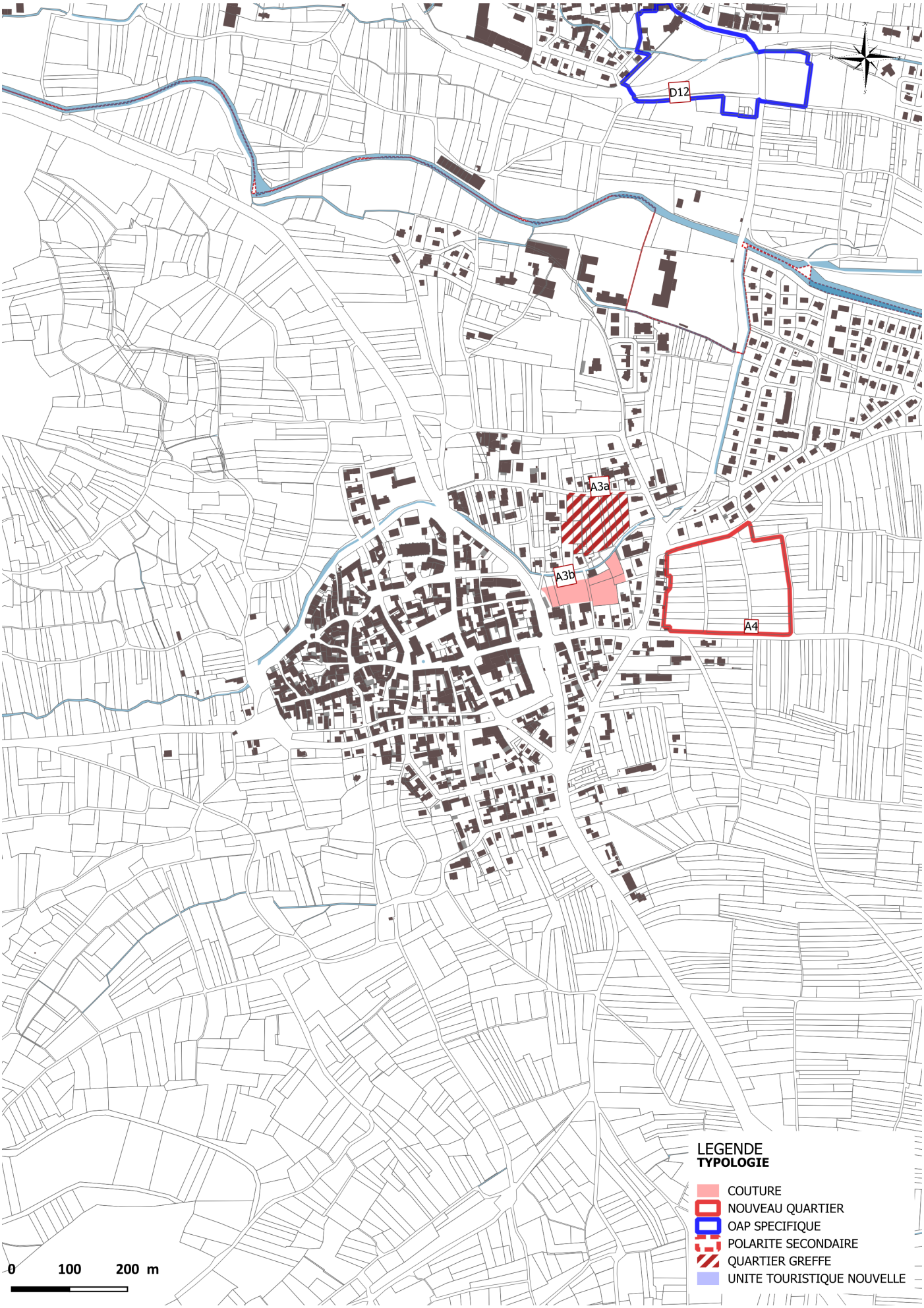
PARTIE 3.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE D'HABITAT

3.1 AMMERSCHWIHR

25 lgt/ha

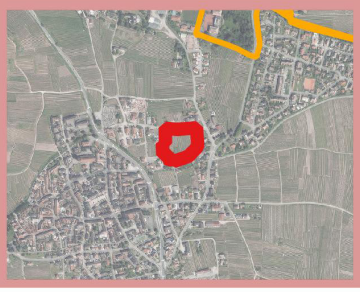
N° OAP	TYPOLOGIE	LIEU-DIT	SURFACE (HA) DE L'EMPRISE CONCERNÉE PAR UNE OAP	SURFACE (HA) DE L'EMPRISE CONCERNÉE PAR UNE ZONE AU OU CONSIDÉRÉ COMME DE LA CONSOMMATION (U)	NOMBRE DE LOGEMENTS ESTIMÉS	DENSITÉ GÉNÉRÉE	DENSITÉ GÉNÉRÉE PONDÉRÉE
A3a	QUARTIER GREFFE	BRENNHUETTE BADSTUB Est	1,04	0,71	*26*	*37*	
A3b	COUTURE	QUETSCHEN	0,63	0,51	*12*	*24*	
A4	NOUVEAU QUARTIER	BIRGELE	3,37	2,6	*66*	*25*	
TOTAL HABITAT			**5.04**	**3.82**	**104**	**(MOY) 29**	**27**


D12
A3a
A3b
A4
LEGENDE
TYPOLOGIE
COUTURE
NOUVEAU QUARTIER
OAP SPECIFIQUE
POLARITE SECONDAIRE
QUARTIER GREFFE
UNITE TOURISTIQUE NOUVELLE
0
100
200 m

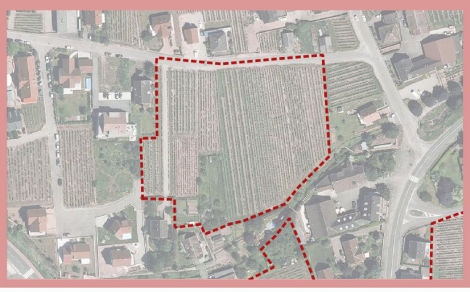
Ammerschwihr

Site n° : A3a
Situation : BRENNHUETTE_BADSTUB Est

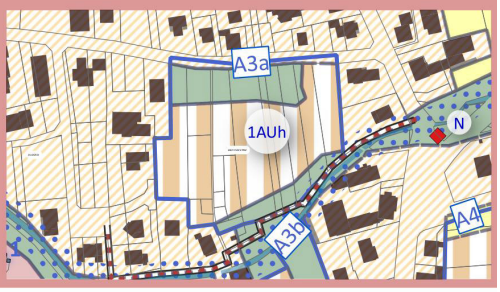
LOCALISATION :



PERIMETRE OAP :
1.03551 ha

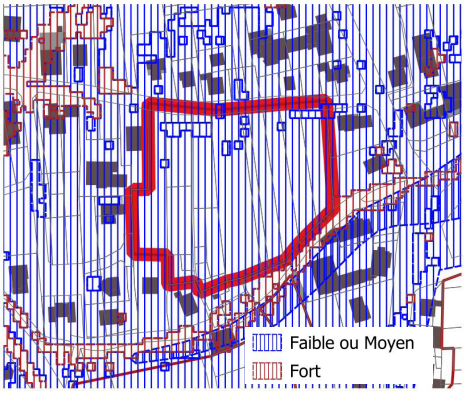


ZONAGE :
Superficie AU (ou artificialisée) :
0.71 ha



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Informations connues en termes patrimoniale et environnementale



Informations connues en termes de risques

Typologie de l'habitat : *habitat individuel / individuel mitoyen / collectif*
Nombre de logements attendu : *26*
Densité minimale : *36 log/ha*

Soumis à aménagement d'ensemble :
OUI

Principes d'occupation du sol / Armature urbaine et insertion architecturale

Réserver la partie Nord à l'implantation de collectifs sous forme variée, (individuel groupé, collectif, semi-collectif) et la partie Sud au logement individuel ou mitoyen
Les collectifs devront respecter une hauteur maximale de R+2+C et prendre en compte les habitations existantes dans l'implantation
Rechercher à rythmer la façade urbaine nouvellement créée par un travail fin d'épannelage des logements collectifs et en évitant tout linéaire continu trop important et massif.
Préserver la bonne intégration avec les habitations existantes en anticipant tout vis-à-vis
Interdiction de réaliser des sous-sols habitables (garage compris) et d'ouvertures en dessous de la cote indiquée au règlement

Principes d'accès, de desserte et aménagement des abords

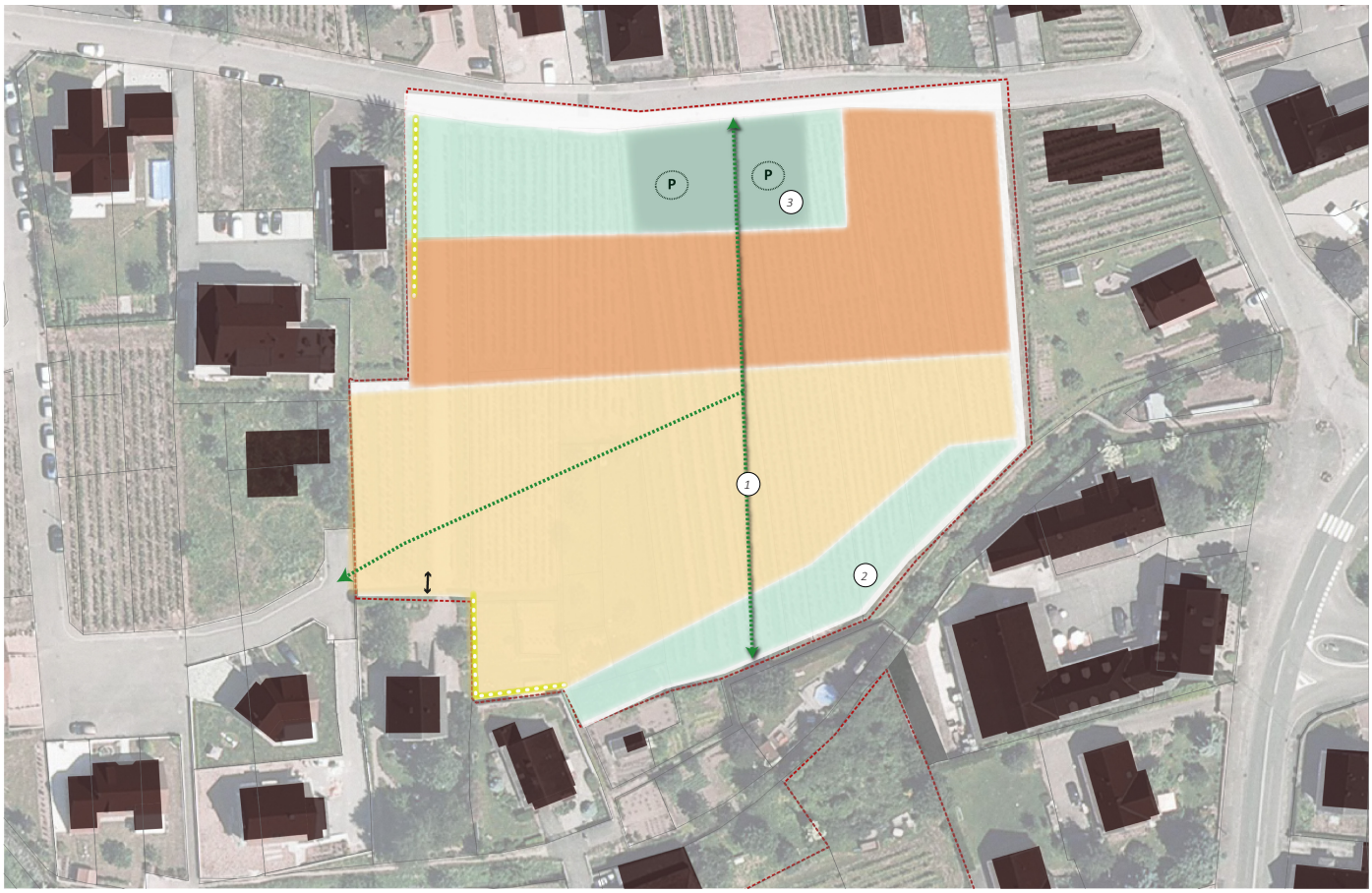
③ Réserver les espaces de stationnements mutualisés pour les espaces de collectifs en utilisant des matériaux favorisant l'infiltration de l'eau sur site
Réaliser une desserte viaire observant un bouclage sans création d'impasse au sein de la zone.
① Réaliser un cheminement piéton transversal Nord-Sud connecté au sentier existant au Sud et chercher la connexion à l'ouest.

Principes paysagers et environnementaux

② Rechercher à végétaliser l'opération par différents aménagements, en limite séparative, aux abords de voie, matériaux perméables au sol...
Réserver un espace non constructible le long du cours d'eau, sans aménagement susceptible d'entraver l'hydrographie du site, il sera préférentiellement dédié à des jardins

Qualités constructives et performances énergétiques

Rechercher une orientation favorisant l'implantation des jardins au Sud et limitant le morcellement des espaces privatifs
Une part de production d'énergie renouvelable à l'échelle de l'opération (individuelle ou collective) est attendue



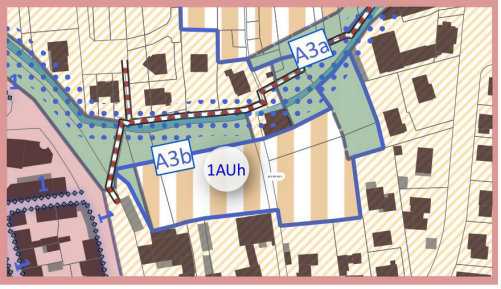
Ammerschwihr

Site n° : A3b
Situation : QUETSCHEN

LOCALISATION :

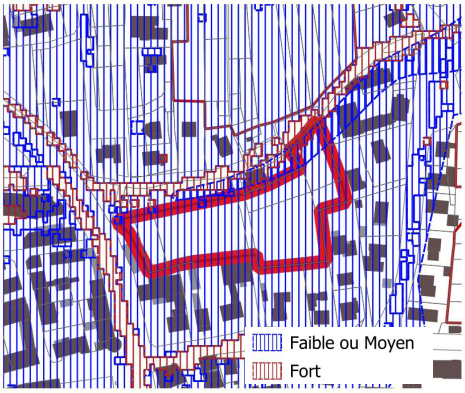
PERIMETRE OAP :
0.62871 ha

ZONAGE :
Superficie AU (ou artificialisée) :
0.51 ha



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Informations connues en termes patrimoniale et environnementale



Informations connues en termes de risques

Typologie de l'habitat : *habitat individuel / individuel mitoyen*
Nombre de logements attendu : *12*
Densité minimale : *24 log/ha*

Soumis à aménagement d'ensemble :
OUI
2 secteurs

Principes d'occupation du sol / Armature urbaine et insertion architecturale

Rechercher une qualité architecturale fine de l'opération et prendre en compte dans la conception du bâti comme dans leur implantation les covisibilités avec la Tour des Fripons
Interdiction de réaliser des sous-sols habitables (garage compris) et d'ouvertures en dessous de la cote indiquée au règlement.

Principes d'accès, de desserte et aménagement des abords

① Prévoir un accès unique à l'opération par la voie actuelle (impasse des Amandiers), avec une aire de retournement commune pour les parties Est et Ouest du site.
Préserver un accès éventuel à long terme à la partie Sud-Ouest du site (hors OAP) depuis la voie nouvellement créée. Ce bouclage n'est pas conditionnant à l'aménagement de la zone, pour autant l'implantation du bâti devra anticiper cette possibilité sur le très long terme.
Privilégier le stationnement mutualisé en entrée d'opération
Permettre un bouclage piéton vers le sentier existant

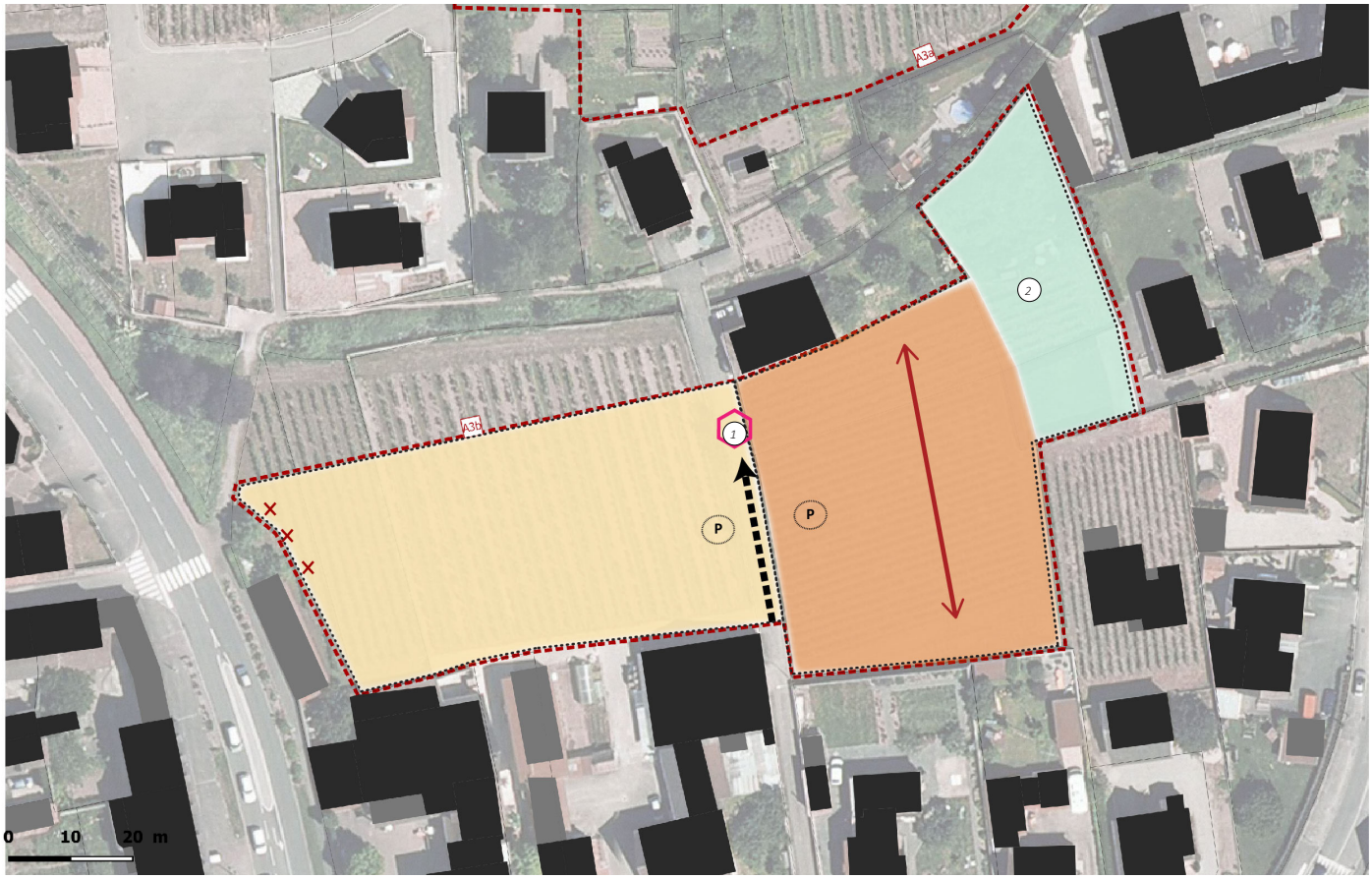
Principes paysagers et environnementaux

② Réserver des espaces jardinés sur la partie Nord-Est du site dédiés aux logements collectifs

Qualités constructives et performances énergétiques

La production d'énergie renouvelable est encouragée ainsi que tout principe permettant l'économie d'énergie à échelle individuelle.

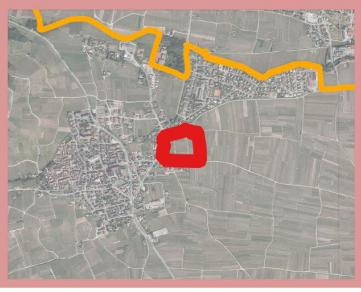
Références architecturales - Réflexions portées en atelier / Tadao Ando



Ammerschwihr

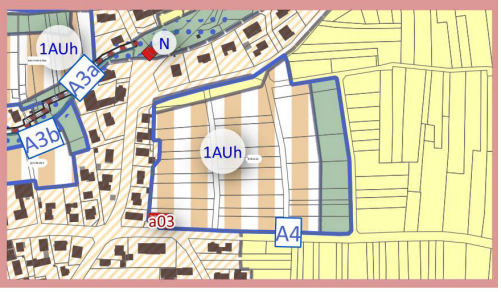
Site n° : A4
Situation : BIRGELE

LOCALISATION :



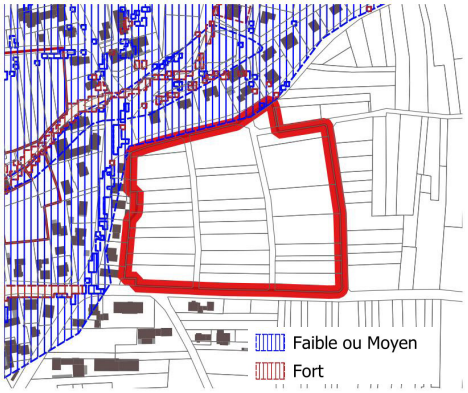
PERIMETRE OAP :
3.37322 ha

ZONAGE :
Superficie AU (ou artificialisée) :
2.6 ha



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Informations connues en termes patrimoniale et environnementale



Informations connues en termes de risques

Typologie de l'habitat : *habitat individuel / individuel mitoyen / collectif*
Nombre de logements attendu : *66*
Densité minimale : *25 log/ha*

Soumis à aménagement d'ensemble :
OUI
2 secteurs

Principes d'occupation du sol / Armature urbaine et insertion architecturale

Implanter la part de logements collectifs sur les abords de l'opération afin de constituer un front bâti rythmé
Une réflexion devra être portée quant à l'épannelage et aux variations architecturales (volumétrie) sur la partie Sud de l'opération
La forme architecturale des collectifs doit répondre à la Densité minimale demandée et peut être variée (entité de collectif, maison individuelle groupée...) La hauteur devra néanmoins être plus importante sur les abords Sud que sur le reste de l'opération, sans pouvoir dépasser R+2+C.
De manière générale, l'opération doit répondre à une diversité de logements. La répartition de la programmation doit répondre à un équilibre à l'échelle de la zone globale et du phasage prévu.
Observer un recul des implantations bâtie au Nord au regard de la Servitude d'Utilité Publique de transport de gaz.

Principes d'accès, de desserte et aménagement des abords

S'appuyer sur la trame de voiries existantes Nord Sud pour desservir le site
Réaliser deux dessertes viaires principales en double sens, les entités constituées doivent être desservies en sens unique et/ou avec une emprise viaire minimale.
Rechercher un maillage piéton important et constituant le «squelette» de l'opération (voir illustration)
Aménager et sécuriser le carrefour principal au Nord de l'opération

Principes paysagers et environnementaux

Observer un retrait des implantations au regard de la voie Sud afin de conserver une entrée de ville ouverte et préservant la vue sur la chapelle depuis l'Est
L'implantation de l'ensemble du bâti doit permettre de répondre à un enjeu paysager de grande échelle. La perception du site depuis l'Est doit constituer un front bâti constitué et non monotone ou séquencé
Réaliser un maillage végétalisé et arboré ancré sur les dessertes piétonnes
② Réaliser un espace de jardins partagés dédiés aux collectifs de l'opération sur la partie Nord du site.
Réaliser un espace végétalisé et planté d'arbres de haut jet, de préférence sous la forme d'une haie multistrate sur l'ensemble du périmètre au contact du vignoble sur une hauteur de 2m minimum.
③ Une haie de même nature devra être mise en place entre les deux phases de réalisation du projet
① Réaliser un ou plusieurs espace de tri des déchets à l'échelle des besoins de l'opération (position non définie)

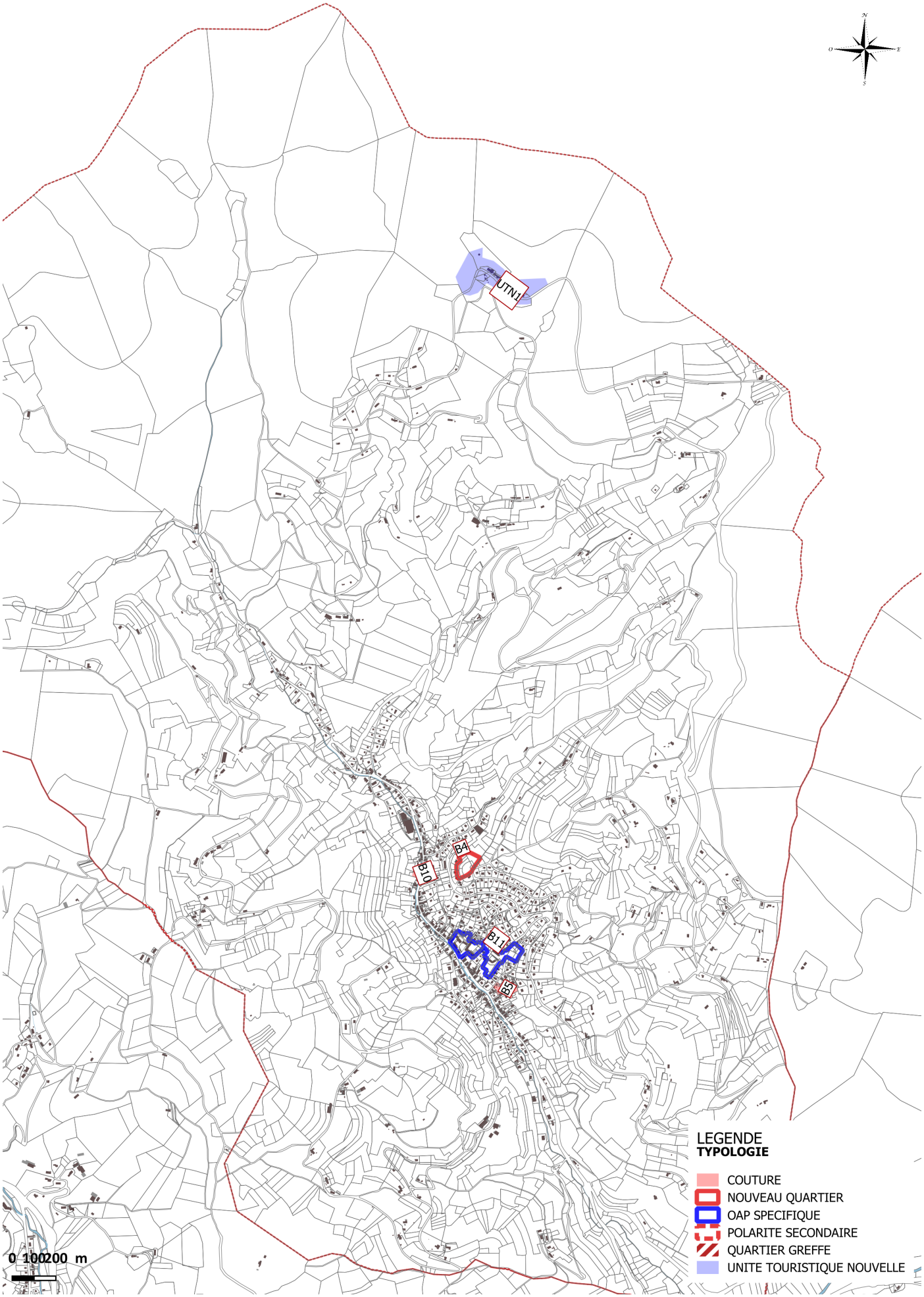
Qualités constructives et performances énergétiques

Rechercher une orientation comprise entre Sud-Ouest et Sud-Est
La part des énergies
Une part de production d'énergie renouvelable à l'échelle de l'opération (individuelle ou collective) est attendue.

3.2 FRELAND

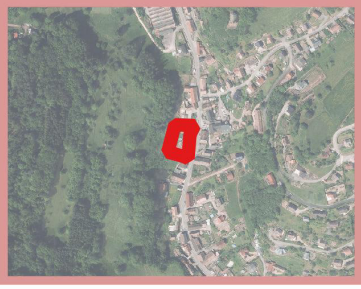
25 lgt/ha

N° OAP	Typologie	Lieu-dit	Surface (ha) De l'emprise concernée par une OAP	Surface (ha) De l'emprise concernée par une zone AU	Nombre de logements estimés	Densité générée	Densité générée pondérée
B10	COUTURE	ANCIENNE MENUISERIE	0,16	0,16	4	25	
B4	NOUVEAU QUARTIER	BASSE GRANGE	0,80	0,27	5	21	
B5	COUTURE	BASSE COMBE	0,51	0,5	15	30	
TOTAL HABITAT			1,47	1,27	31,00	(MOY) 25	25


UTN1
B4
B10
B11
B5
0 100200 m
LEGENDE
TYPOLOGIE
COUTURE
NOUVEAU QUARTIER
OAP SPECIFIQUE
POLARITE SECONDAIRE
QUARTIER GREFFE
UNITE TOURISTIQUE NOUVELLE

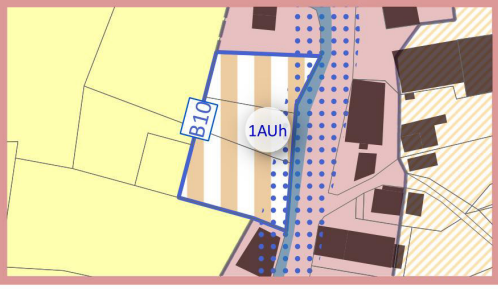
Site n° : B10
Situation : ANCIENNE MENUISERIE

LOCALISATION :



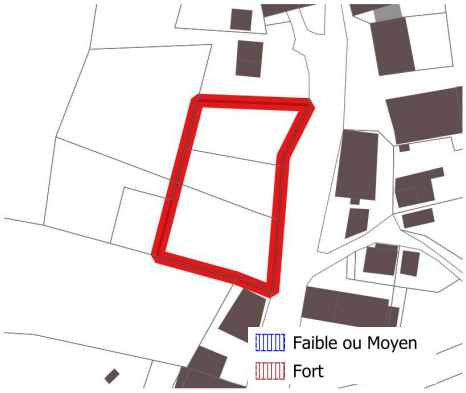
PERIMETRE OAP :
0.15854 ha

ZONAGE :
Superficie AU (ou artificialisée) :
0.16 ha



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Informations connues en termes patrimoniale et environnementale



Informations connues en termes de risques

Typologie de l'habitat : *habitat individuel / individuel mitoyen / collectif*
Nombre de logements attendu : *4 minimum*
Densité minimale : *25 log/ha*

Soumis à aménagement d'ensemble :
OUI

Principes d'occupation du sol / Armature urbaine et insertion architecturale

L'implantation du bâti sera préféré en point haut, en retrait de la rivière et de l'ancien canal d'irrigation, l'architecture devant s'implanter au mieux dans la pente naturelle du site et en limitant au maximum les déblais.
La hauteur du bâti ne pourra pas dépasser R+1+C.
La typologie bâtie (individuelle, mitoyenne, collective) est laissée libre sous réserve d'une production minimale de 4 logements et de s'insérer dans la volumétrie des bâtis existants.

Principes d'accès, de desserte et aménagement des abords

Réaliser un accès viaire unique au site depuis la RD avec un seul ouvrage de franchissement du cours d'eau
Permettre un accès alternatif par la partie Nord en mutualisant l'accès avec la propriété Nord. Privilégier cette option autant que de possible. Un seul accès à la zone devra être choisi.

Principes paysagers et environnementaux

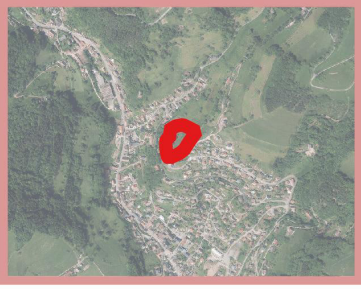
① Préserver la partie basse de l'opération non constructible et sans aménagement susceptible d'entraver l'hydrographie du site, il sera préférentiellement dédié aux espaces de jardins (mutualisés ou non).

Qualités constructives et performances énergétiques

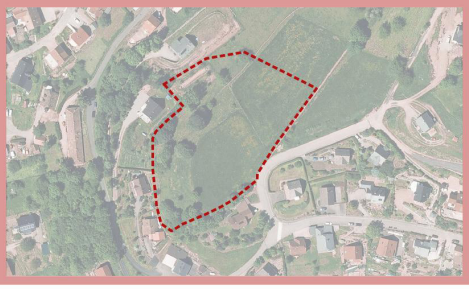
Végétaliser les toitures terrasses
Rechercher une simplicité des volumétries : éviter les angles saillants et privilégier la mitoyenneté et l'implantation dans la pente.

Site n° : B4
Situation : BASSE GRANGE

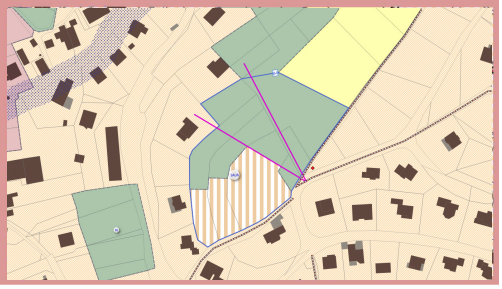
LOCALISATION :



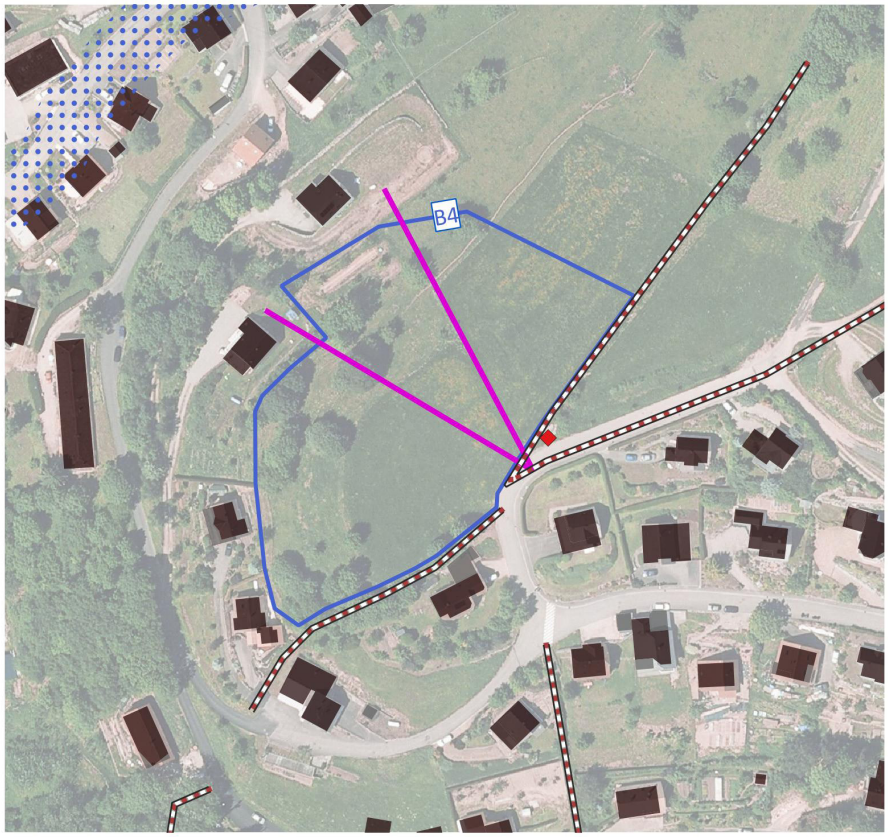
PERIMETRE OAP :
0.80726 ha



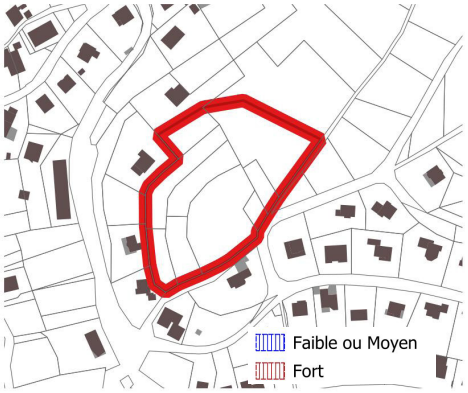
ZONAGE :
Superficie AU (ou artificialisée) :
0.62 ha



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Informations connues en termes patrimoniale et environnementale



Informations connues en termes de risques

Typologie de l'habitat : *habitat individuel / individuel mitoyen*
Nombre de logements attendu : *5*
Densité minimale : 21 *log/ha*

Soumis à aménagement d'ensemble :
OUI
2 secteurs

Principes d'occupation du sol / Armature urbaine et insertion architecturale

Implanter la part de logements collectifs sur la partie Sud de l'opération
Implanter le bâti de manière à générer des vues individuelles vers le Sud (quinconce, jeu de hauteur)
Inscrire l'architecture dans la pente et limiter les terrassements

Principes d'accès, de desserte et aménagement des abords

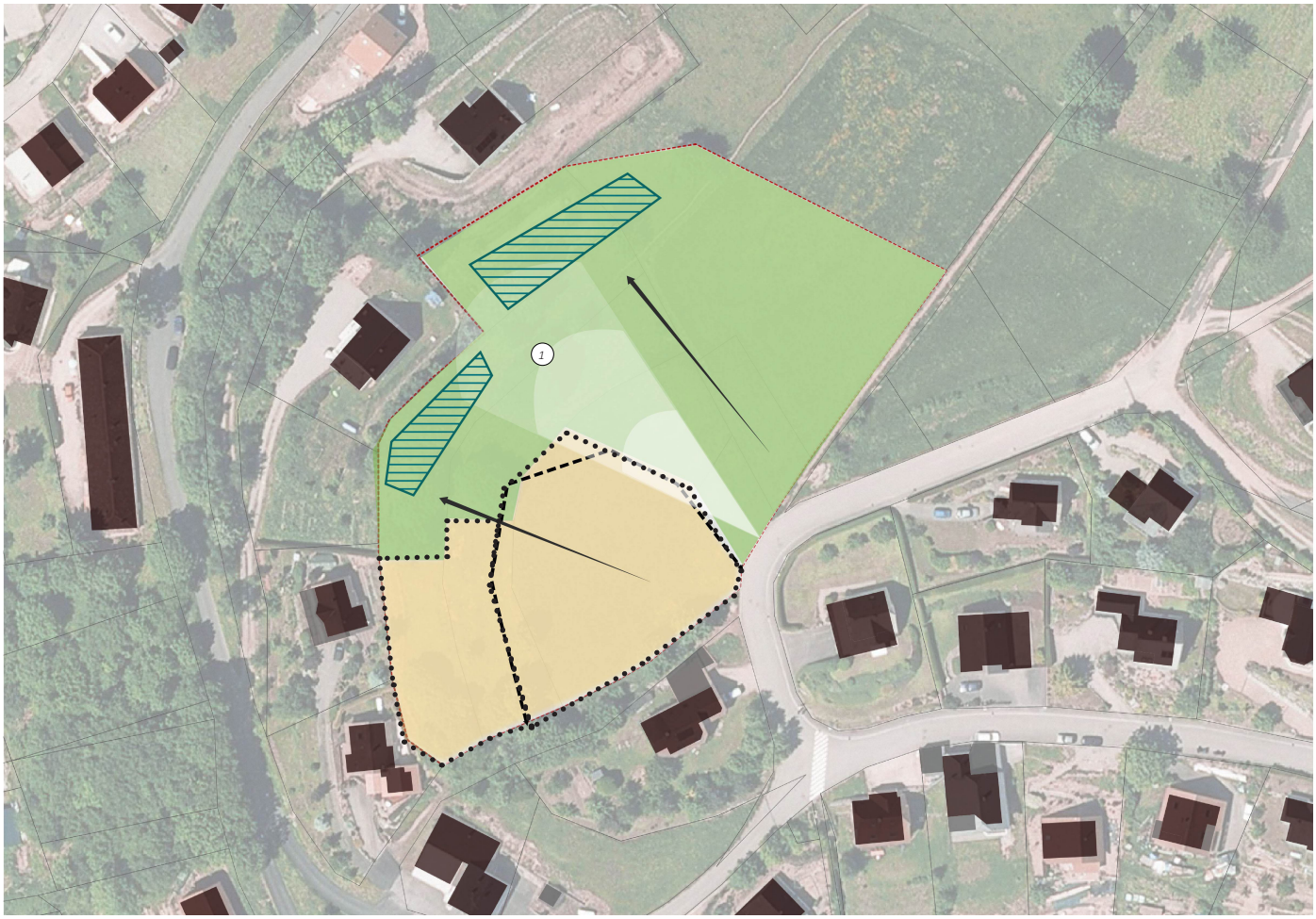
Réaliser un accès viaire unique sur l'opération à partir de la voie Sud bordant le site en hauteur
Aménager et sécuriser le site de sortie de la voie
Privilégier des accès mutualisés aux parcelles

Principes paysagers et environnementaux

Conserver un dégagement visuel vers la chapelle en point haut
① Réaliser un espace transversal végétalisé et planté à l'échelle de l'opération en point bas. Il doit contribuer à la gestion des eaux pluviales et à la qualité paysagère du lieu. Il doit être planté d'essences végétales favorables à la pie grièche tel que le sureau, rosier sauvage, houe, sorbier, aliser, groseiller à fleur, prunellier.
Limiter l'emprise des surfaces imperméabilisées par l'usage de matériaux perméables et maximiser la part de pleine terre des parcelles

Qualités constructives et performances énergétiques

Appliquer les principes de bioclimatismes maximisés intégrant le dénivelé naturel du site
La part des énergies renouvelables dans le bilan énergétique global par opération sera d'au moins 20%.

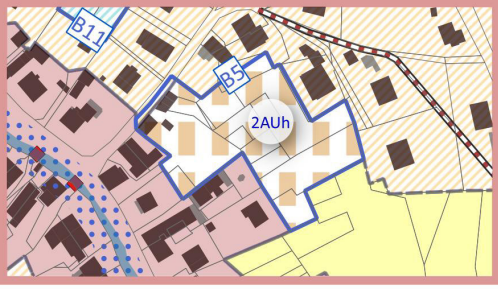


Site n° : B5
Situation : BASSE COMBE

LOCALISATION :

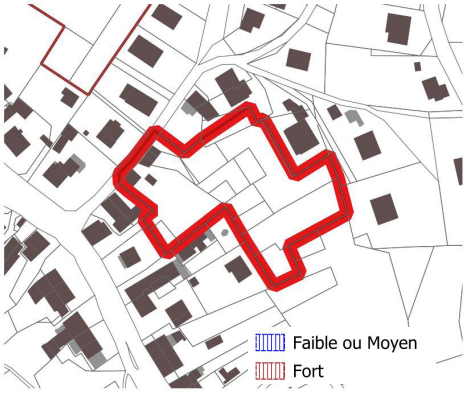
PERIMETRE OAP :
0.51036 ha

ZONAGE :
Superficie AU (ou artificialisée) :
0.5 ha



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Informations connues en termes patrimoniale et environnementale



Informations connues en termes de risques

Typologie de l'habitat : *habitat collectif / habitat intermédiaire*
Nombre de logements attendu : *15*
Densité minimale : *30 log/ha*

Soumis à aménagement d'ensemble :
OUI

Principes d'occupation du sol / Armature urbaine et insertion architecturale

Implanter le bâti de manière à générer des vues individuelles vers le Sud (jeu de hauteur)
Inscrire l'architecture dans la pente et limiter les terrassements
Limiter la hauteur du bâti à R+1+C maximum

Principes d'accès, de desserte et aménagement des abords

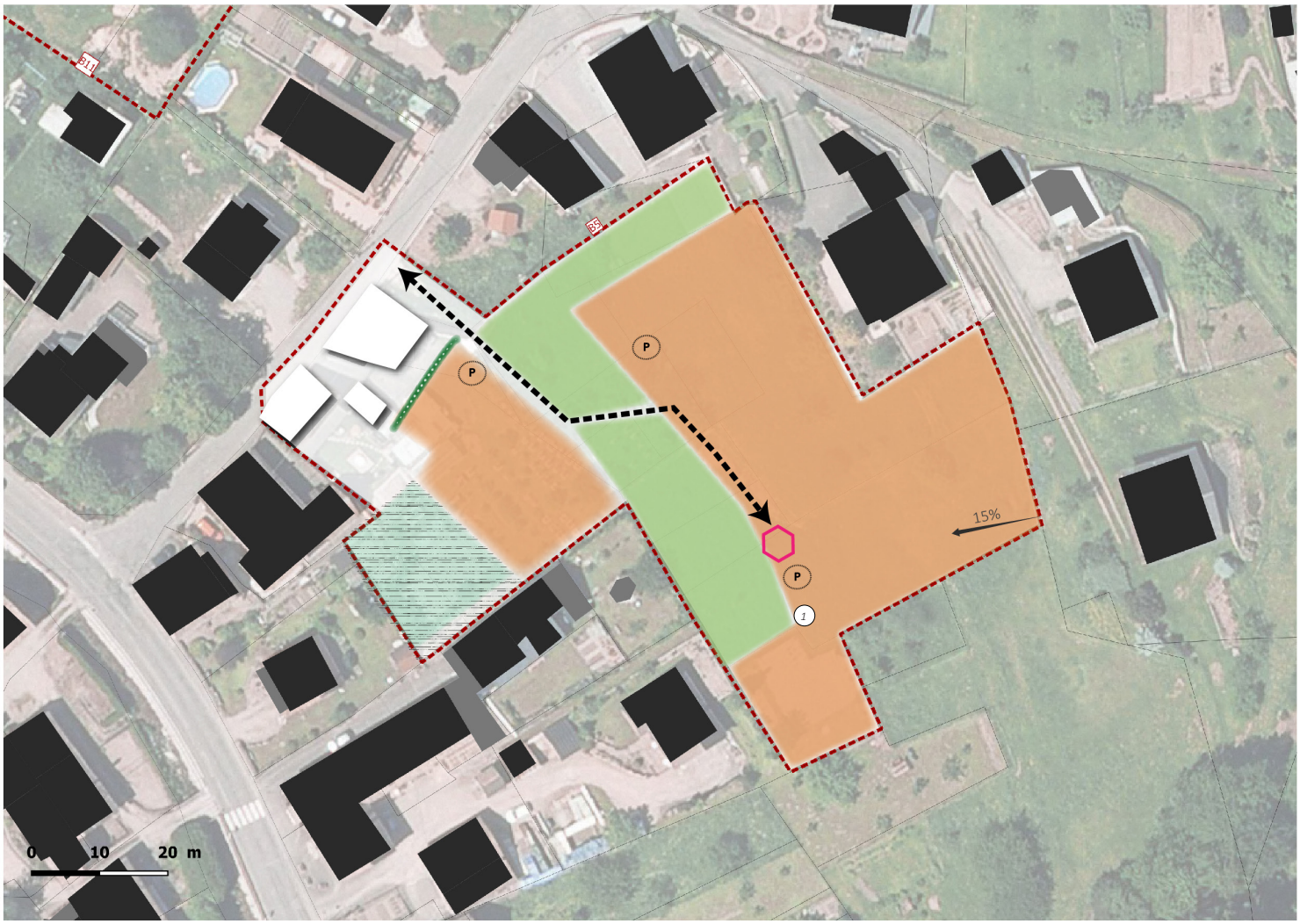
① Réaliser un accès viaire unique sur l'opération en double sens et prévoir une aire de retournement
Aménager et sécuriser le carrefour d'accès

Principes paysagers et environnementaux

Préserver des espaces non constructibles sur les parties les plus abruptes du site

Qualités constructives et performances énergétiques

Maximiser la part de pleine terre des parcelles
Appliquer les principes de bioclimatismes intégrant le dénivelé naturel du site
La part des énergies renouvelables dans le bilan énergétique global par opération sera d'au moins 20 %.



3.3 KATZENTHAL

25 lgt/ha

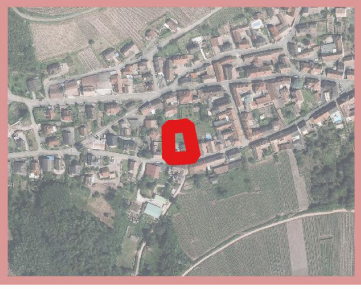
N° OAP	Typologie	Lieu-dit	Surface (ha) De l'emprise concernée par une OAP	Surface (ha) De l'emprise concernée par une zone AU	Nombre de logements estimés	Densité générée	Densité générée pondérée
C2	COUTURE	CENTRE VILLAGE	0,12	0,12	6	50	
C3	NOUVEAU QUARTIER	HINTERDORFMATTEN	1,32	1,32	30	23	
C5	QUARTIER GREFFE	SCHELMAECKER	0,20	0,2	6	30	
TOTAL HABITAT			**1,65**	**1,64**	**42**	**34**	**26**

C3
C2
C5
LEGENDE
TYPOLOGIE
COUTURE
NOUVEAU QUARTIER
OAP SPECIFIQUE
POLARITE SECONDAIRE
QUARTIER GREFFE
UNITE TOURISTIQUE NOUVELLE
0
100
200 m

Katzenthal

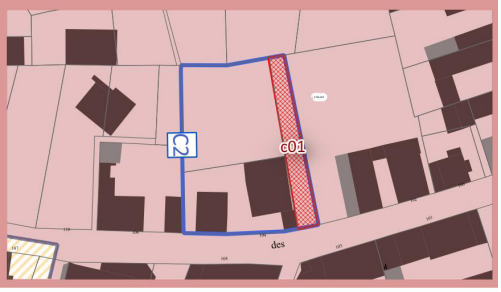
Site n° : C2
Situation : CENTRE VILLAGE

LOCALISATION :



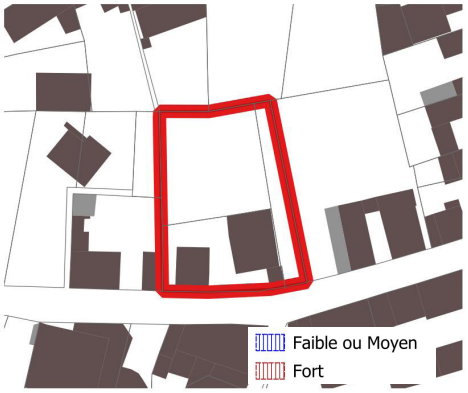
PERIMETRE OAP :
0.12173 ha

ZONAGE :
Superficie AU (ou artificialisée) :
0 ha



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Informations connues en termes patrimoniale et environnementale



Informations connues en termes de risques

Typologie de l'habitat : *habitat collectif*
Nombre de logements attendu : *6 minimum*
Densité minimale : *50 log/ha*

Soumis à aménagement d'ensemble :
OUI

Principes d'occupation du sol / Armature urbaine et insertion architecturale

Permettre le renouvellement urbain (démolition et/ou réhabilitation des bâtiments) et la densification en proposant du logement collectif, respectant les gabarits voisins
Permettre la démolition et/ou réhabilitation de l'un des bâtiments au Sud de l'OAP
Limiter la hauteur du bâti à la hauteur des bâtiments existants en périphérie immédiate (+/-1m)

Principes d'accès, de desserte et aménagement des abords

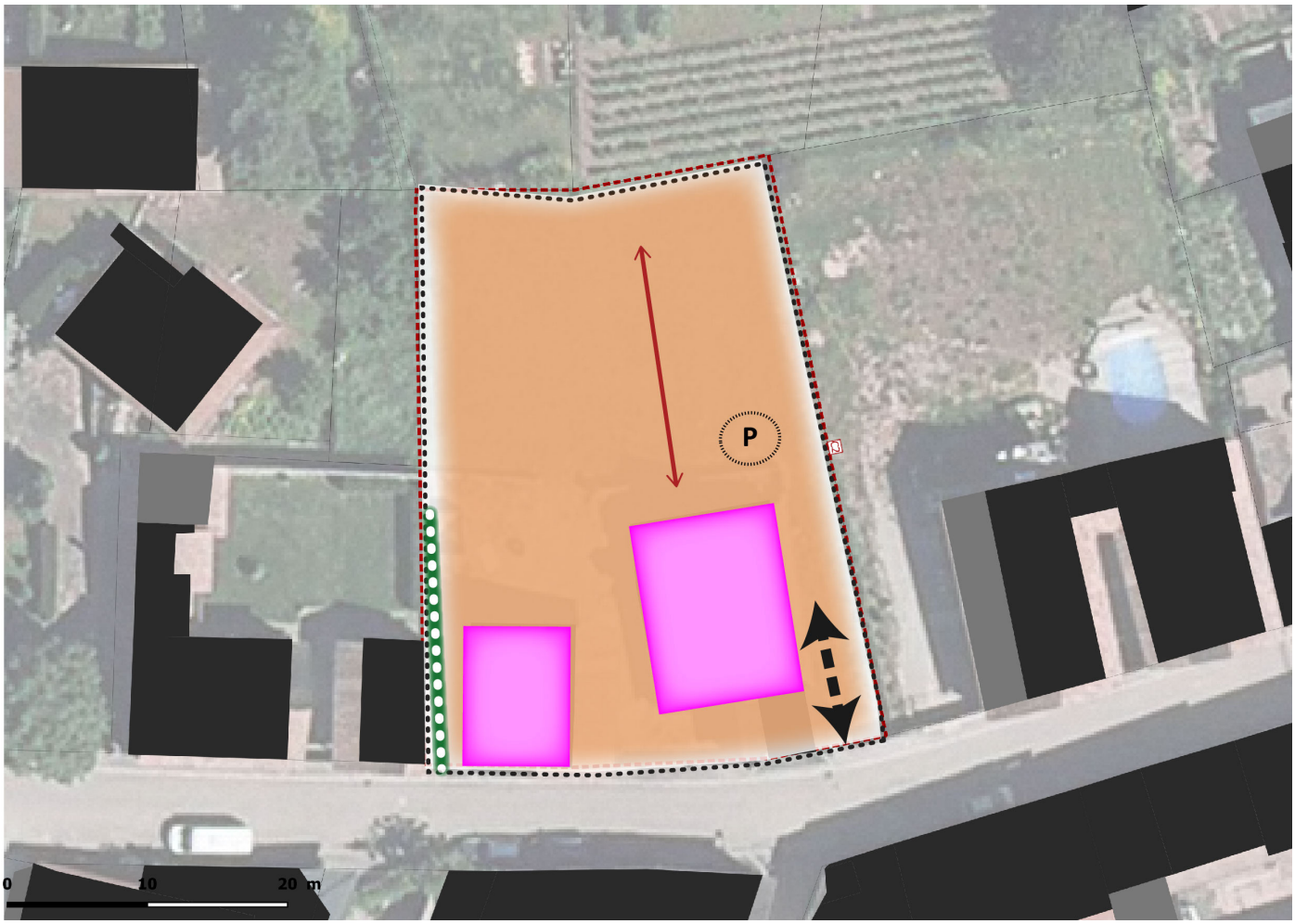
Réaliser un accès viaire unique sur site et limiter son emprise tout en gardant une amorce pour desservir le Nord du site à très long terme
Réaliser un espace de stationnement mutualisé à l'échelle de l'opération

Principes paysagers et environnementaux

Réserver un espace privatif végétalisé et planté

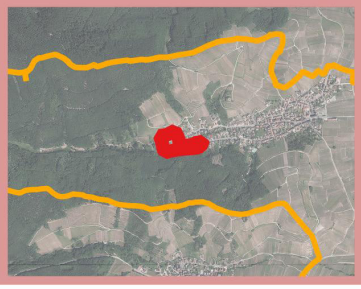
Qualités constructives et performances énergétiques

Rechercher une imbrication architecturale fine dans la volumétrie et dans le respect des gabarits à proximité immédiate et de l'enjeu patrimonial que représente le secteur.



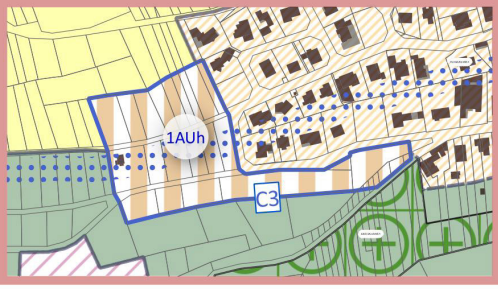
Site n° : C3
Situation : HINTERDORMATTEN

LOCALISATION :

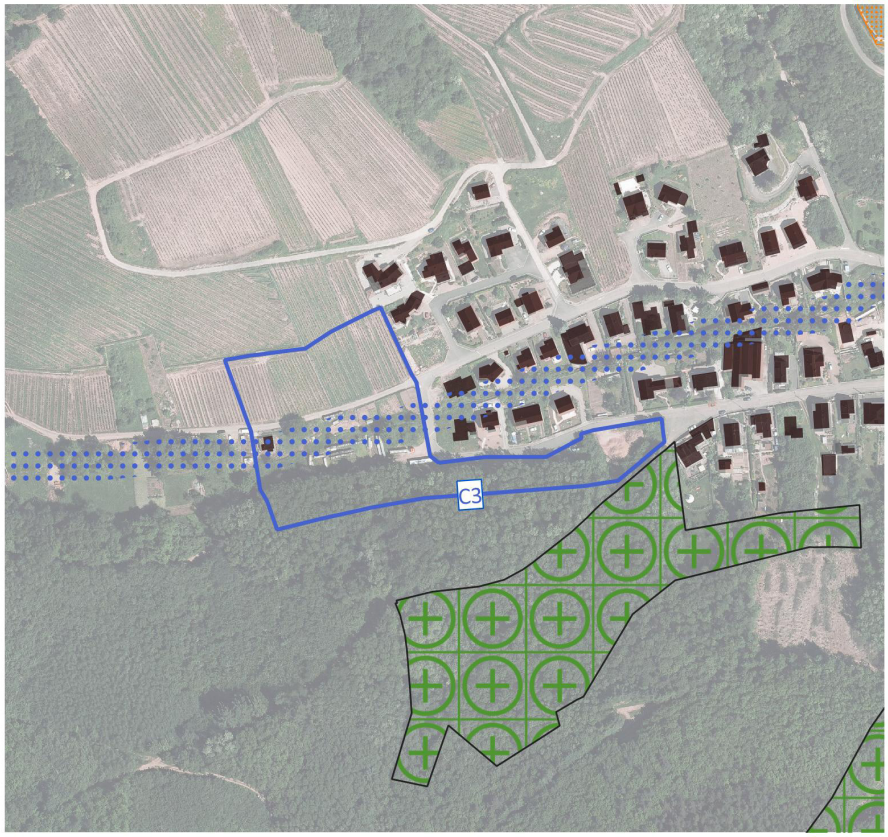


PERIMETRE OAP :
1.33397 ha

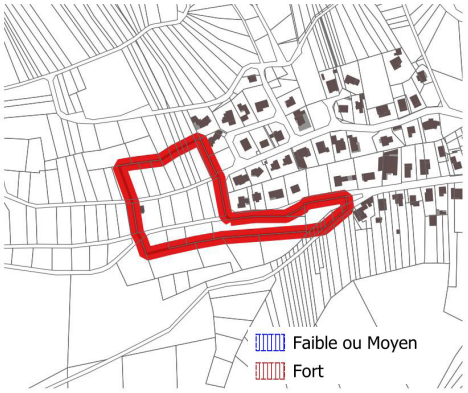
ZONAGE :
Superficie AU (ou artificialisée) :
1.32 ha



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Informations connues en termes patrimoniale et environnementale



Informations connues en termes de risques

Typologie de l'habitat : *habitat individuel mitoyen / intermédiaires*
Nombre de logements attendu : *30*
Densité minimale : *23 log/ha*

Soumis à aménagement d'ensemble :
OUI

Principes d'occupation du sol / Armature urbaine et insertion architecturale

Réaliser une opération sous une forme variée d'habitat. La forme proposée doit permettre d'atteindre la densité attendue. La répartition est laissée libre et peut être organisée sous forme d'îlots et pas nécessairement par zone.
Les collectifs devront respecter une hauteur maximale de R+1+C à R+2 (toit plat)
L'implantation bâtie doit rechercher à constituer un quartier innovant et respectant l'aspect boisé du site Sud ou de l'aspect ouvert au Nord. L'implantation doit toutefois optimisée l'intégration dans la pente, les covisibilités et un ensoleillement optimale pour les jardins.
① Limiter les terrassements et rechercher une intégration dans la pente de l'habitation

Principes d'accès, de desserte et aménagement des abords

② Réaliser une desserte de manière à utiliser au maximum le réseau viaire existant.
Pacifier le déplacement au sein de l'ensemble de l'opération.
Réaliser un ou plusieurs cheminements doux desservant l'ensemble du site de projet et connecter aux périphéries

Principes paysagers et environnementaux

Préserver la ripisylve en conservant les boisements existants le long du cours d'eau.
③ Réaliser un espace végétalisé et planté d'arbres de haut jet, de préférence sous la forme d'une haie multistrate sur l'ensemble du périmètre au contact du vignoble.

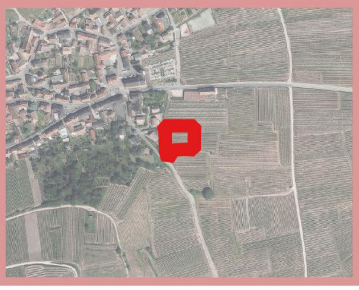
Qualités constructives et performances énergétiques

La végétalisation des toitures terrasses est obligatoire
④ La part des énergies renouvelables dans le bilan énergétique global par opération sera d'au moins 20 %.

Katzenthal

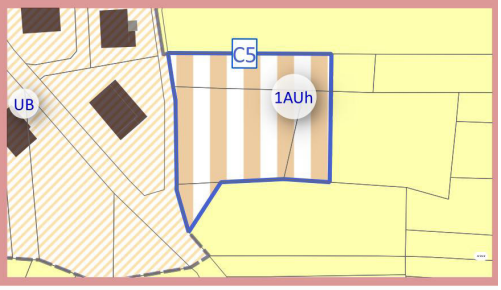
Site n° : C5
Situation : SCHELMAECKER

LOCALISATION :



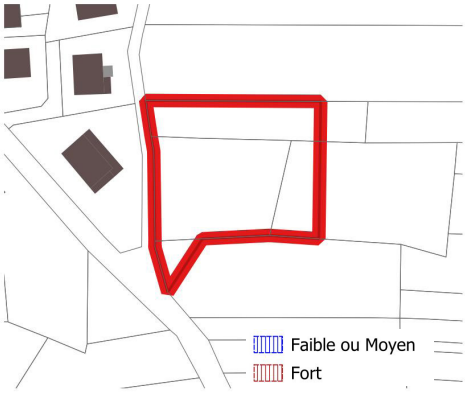
PERIMETRE OAP :
0.2037 ha

ZONAGE :
Superficie AU (ou artificialisée) :
0.2 ha



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Informations connues en termes patrimoniale et environnementale



Informations connues en termes de risques

Typologie de l'habitat : *habitat individuel / individuel mitoyen / collectif*
Nombre de logements attendu : *6*
Densité minimale : *30 log/ha*

Soumis à aménagement d'ensemble :
OUI

Principes d'occupation du sol / Armature urbaine et insertion architecturale

Le collectif devra respecter une hauteur de R+1+C à R+2
Travailler l'architecture du bâti de manière à générer des vues individuelles vers la plaine et une bonne insertion bâtie perçue comme continue depuis la plaine vers le bourg de Katzenthal.

Principes d'accès, de desserte et aménagement des abords

Réaliser une desserte viaire unique depuis la rue de Niedemorschwihr
① et prévoir une aire de retournement sur le site
Mutualiser l'accès individuel aux habitations
Réserver un espace de stationnements mutualisés dédiés au collectif

Principes paysagers et environnementaux

Intégrer des espaces végétalisés et arborés comme espace de transition entre l'espace de logement individuel et la plaine mais aussi sur les abords
Réaliser un espace végétalisé et planté d'arbres de haut jet,de préférence sous la forme d'une haie multistrate sur l'ensemble du périmètre au contact du vignoble.

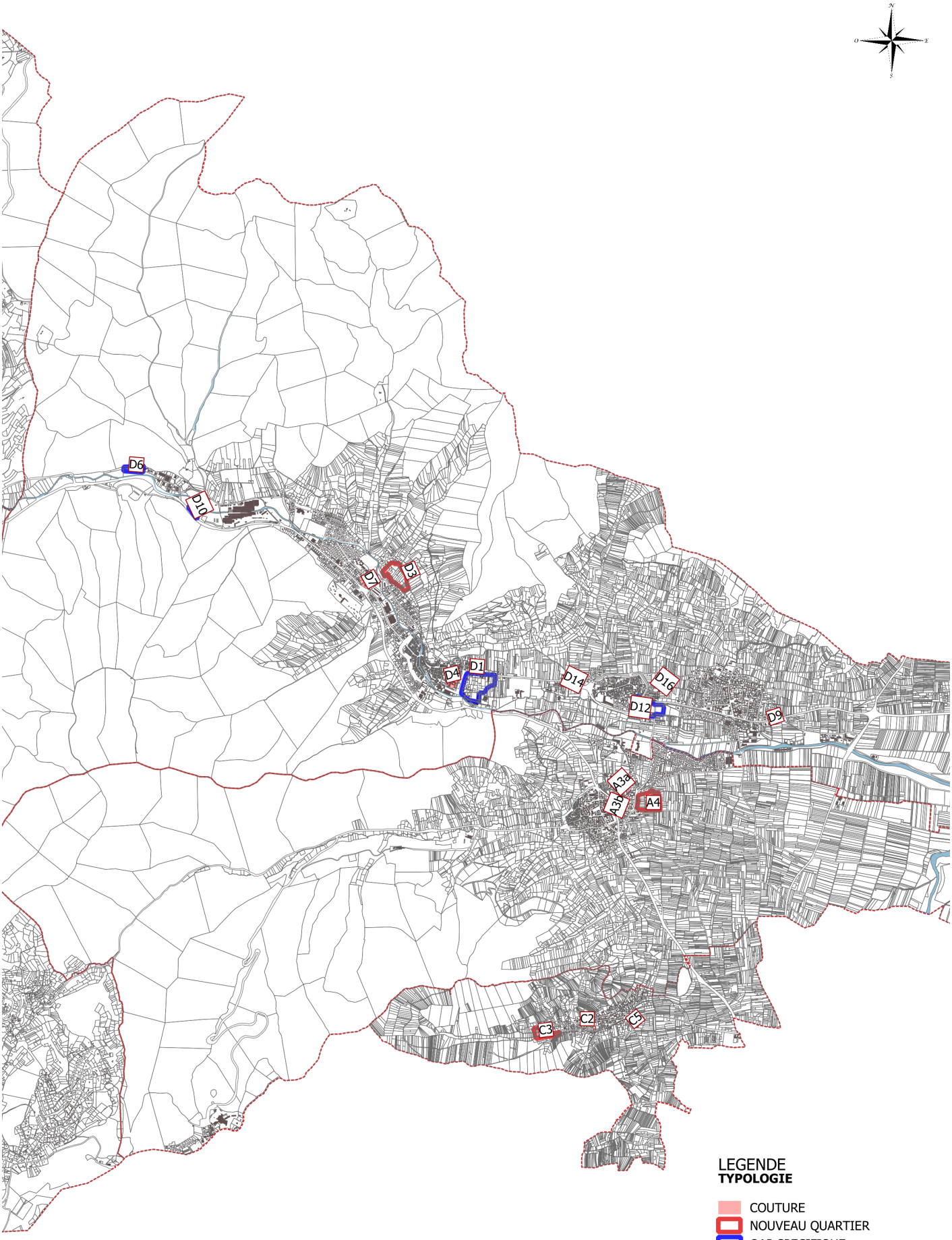
Qualités constructives et performances énergétiques

Végétaliser les toitures terrasses
Inscrire l'architecture dans la pente et limiter les terrassements.
La part des énergies renouvelables dans le bilan énergétique global par opération sera d'au moins 20 %.

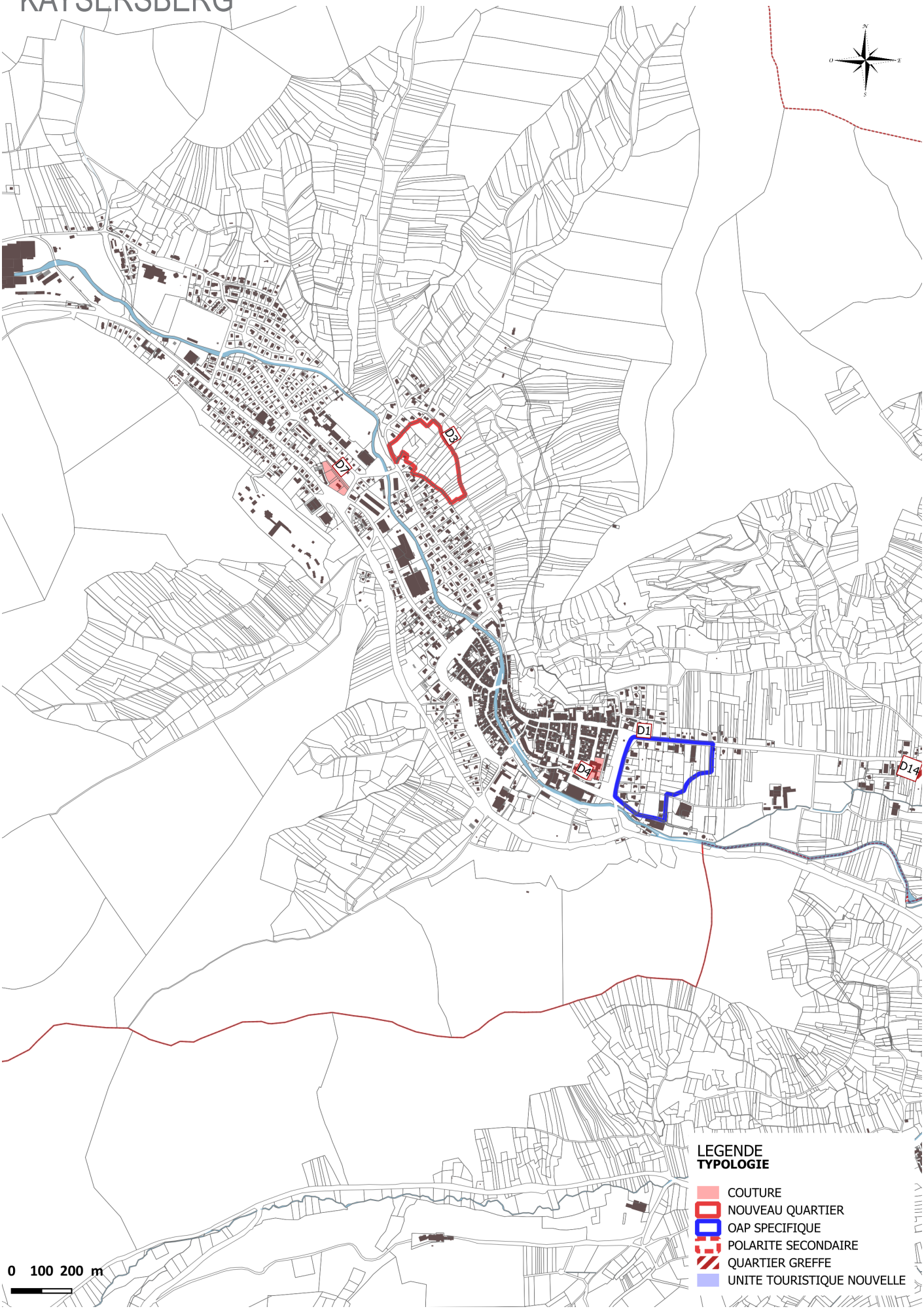
3.4 KAYSERSBERG VIGNOBLE

30 lgt/ha

N° OAP	Typologie	Lieu-dit	Surface (ha) De l'emprise concernée par une OAP	Surface (ha) De l'emprise concernée par une zone AU	Nombre de logements estimés	Densité générée	Densité générée pondérée
D3	NOUVEAU QUARTIER	FLIEH	3,46	3,02	66	22	
D4	COUTURE	COEUR DE VILLE	0,51	0,00	43	84	
D7	COUTURE	LEITSCHWEG	0,48	0,30	12	40	
SOUS-TOTAL HABITAT KAYSERSBERG			**4,45**	**3,32**	**121,00**	**49**	
D14	QUARTIER GREFFE	WEINBAECHLE 1	0,74	0,6	18	30	
D16	NOUVEAU QUARTIER	Sud CIMETIERE	0,93	0,9	27	30	
SOUS-TOTAL HABITAT KIENTZHEIM			**1,67**	**1,50**	**45,00**	**30**	
D9	QUARTIER GREFFE	HIBUEHL	0,50	0,5	15	30	
SOUS-TOTAL HABITAT SIGOLSHEIM			**0,50**	**0,50**	**15,00**	**30**	
TOTAL HABITAT KBV			**6,62**	**5,32**	**181,00**	**39**	**31**


D6
D10
D7
D3
D4
D1
D14
D16
D12
D9
A3a
A3b
A4
C3
C2
C5
0 1000 m
LEGENDE
TYPOLOGIE
COUTURE
NOUVEAU QUARTIER
OAP SPECIFIQUE
POLARITE SECONDAIRE
QUARTIER GREFFE
UNITE TOURISTIQUE NOUVELLE

KAYSERSBERG



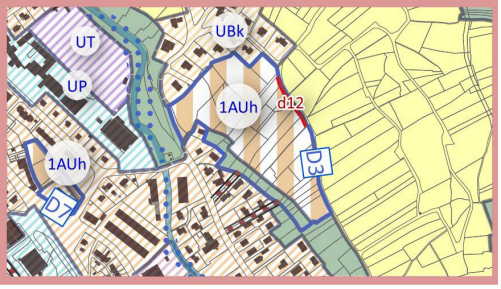
Kaysersberg Vignoble - Kaysersberg

Site n° : D3
Situation : FLIEH

LOCALISATION :

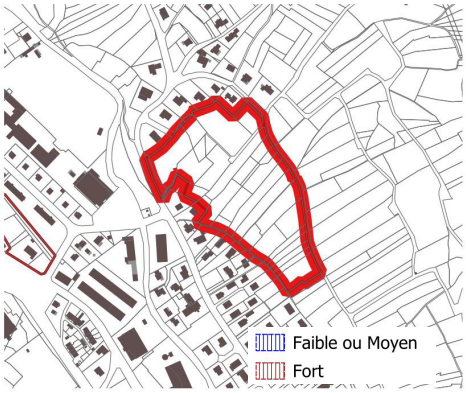
PERIMETRE OAP :
3.45595 ha

ZONAGE :
Superficie AU (ou artificialisée) :
3.02 ha



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Informations connues en termes patrimoniale et environnementale



Informations connues en termes de risques

Typologie de l'habitat : *habitat individuel / mitoyen / intermédiaire*
Nombre de logements attendu : *66*
Densité minimale : *22 log/ha minimum*

Soumis à aménagement d'ensemble :
OUI

Principes d'occupation du sol / Armature urbaine et insertion architecturale

Implanter le bâti de manière à générer des vues individuelles vers le Sud (quinconce, jeu de hauteur).
Organiser l'aménagement et les constructions de manière à orienter les ouvertures sur le grand paysage
Inscrire l'architecture dans la pente et limiter les terrassements

Principes d'accès, de desserte et aménagement des abords

Réaliser deux accès viaires principaux en double sens sur l'opération depuis l'Ouest et depuis le Nord de l'opération.
① Permettre la réalisation d'un bouclage viaire au niveau du chemin du Hohlenweg et un accès au Nord de l'opération
Développer une vraie trame piétonne transversale Est Ouest et Nord Sud bouclée aux chemins existants en périphérie

Principes paysagers et environnementaux

Réaliser des coupures vertes au sein de l'opération et les intégrer à l'aménagement public
Réaliser au moins une coulée verte à l'échelle de l'opération. Les aménagements doivent contribuer à une gestion alternative des eaux pluviales autant que possible
② Conserver le secteur désigné en espace naturel ou jardiné (jardin, espace vert, transition végétale...)
③ Réaliser un espace végétalisé, de préférence sous la forme d'une haie multistrate sur la partie Sud-est au contact du vignoble sur une largeur de 3m minimum.
Préserver le muret en pierre existant.

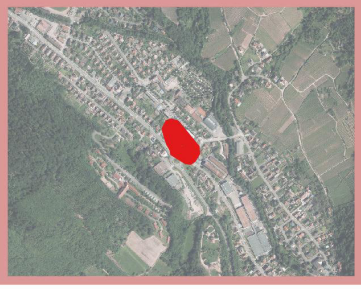
Qualités constructives et performances énergétiques

Appliquer les principes de bioclimatisme maximisés intégrant le dénivelé naturel du site
Une part de production d'énergie renouvelable à l'échelle de l'opération (individuelle ou collective) est attendue
Obligation de végétaliser les toitures terrasses non accessibles.

Kaysersberg Vignoble - Kaysersberg

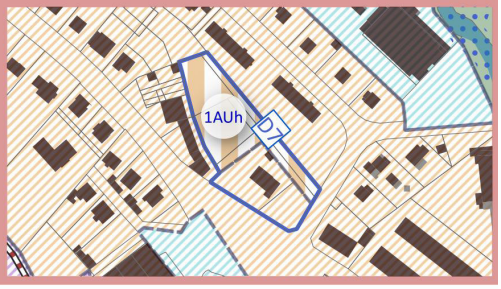
Site n° : D7
Situation : LEITSCHWEG

LOCALISATION :



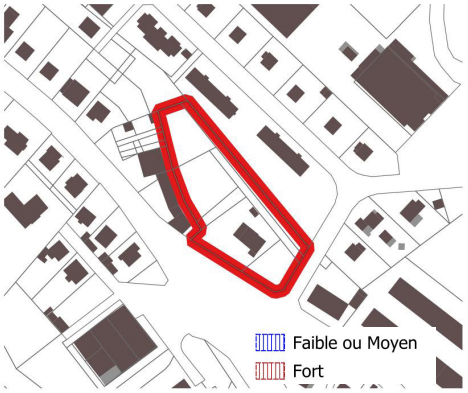
PERIMETRE OAP :
0.47529 ha

ZONAGE :
Superficie AU (ou artificialisée) :
0.3 ha



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Informations connues en termes patrimoniale et environnementale



Informations connues en termes de risques

Typologie de l'habitat : *habitat collectif*
Nombre de logements attendu : *12*
Densité minimale : *40 log/ha*

Soumis à aménagement d'ensemble :
OUI
1 secteur

Principes d'occupation du sol / Armature urbaine et insertion architecturale

Rechercher la création d'un front bâti rythmé
Les collectifs devront respecter une hauteur de R+2+C ou R+3 et veiller à s'insérer dans les gabarits de la trame urbaine voisine

Principes d'accès, de desserte et aménagement des abords

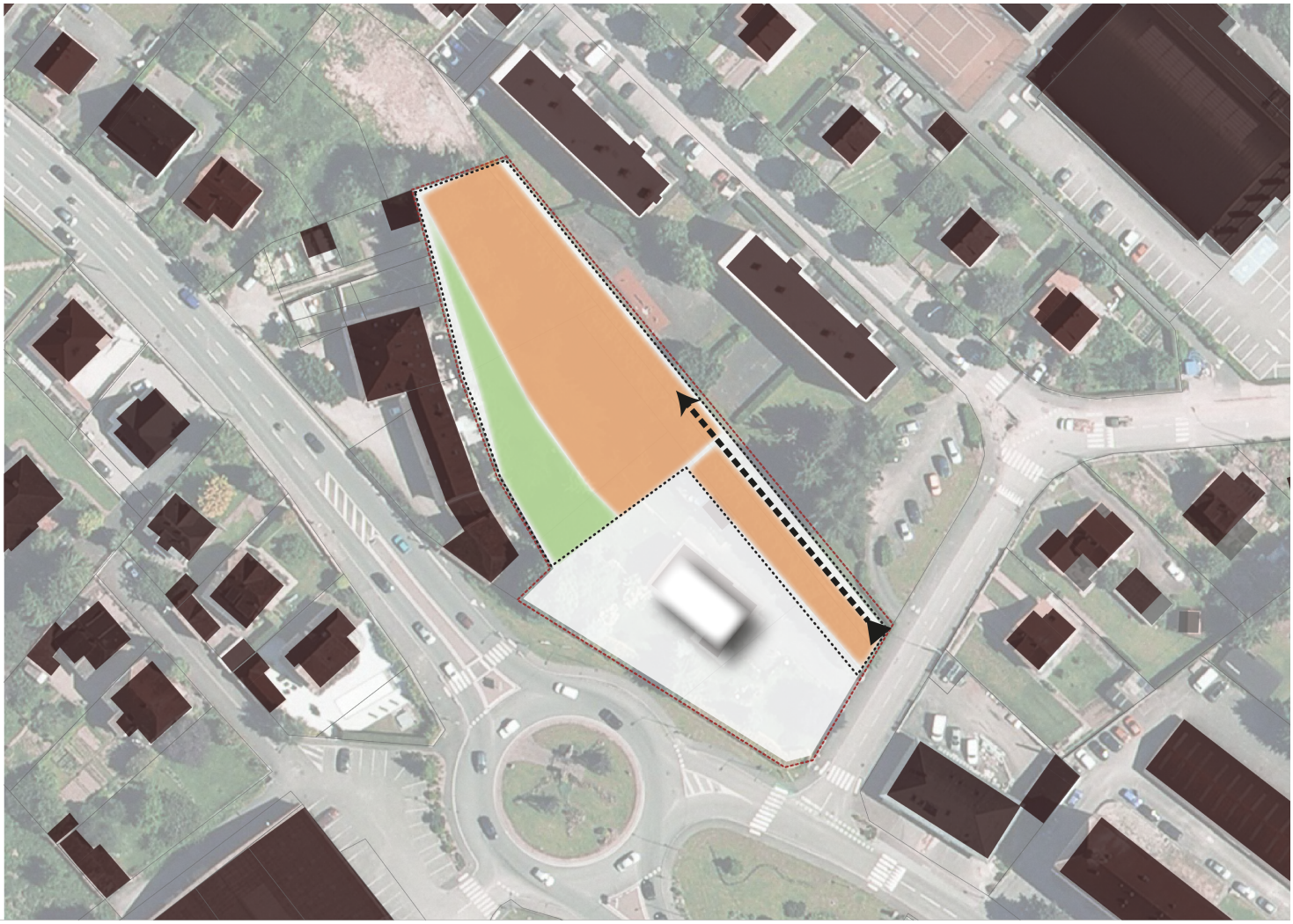
Réaliser une desserte intégrant des stationnements sur les abords et permettant de desservir la zone
Réserver des espaces de stationnements mutualisés à l'échelle de l'opération d'ensemble

Principes paysagers et environnementaux

Préserver les espaces Sud et Sud Ouest à des espaces verts ou jardinés dédiés à l'opération autant que de possible.

Qualités constructives et performances énergétiques

Végétaliser les toitures terrasses non accessibles
Une part de production d'énergie renouvelable à l'échelle de l'opération est attendue.
Les nouvelles constructions et l'ensemble des bâtiments existants situés dans le périmètre de projet doivent se raccorder au réseau de chaleur classé, dans les cas et selon les modalités prévues par les délibérations de classements des réseaux de chaleur.



Kaysersberg Vignoble - Kaysersberg

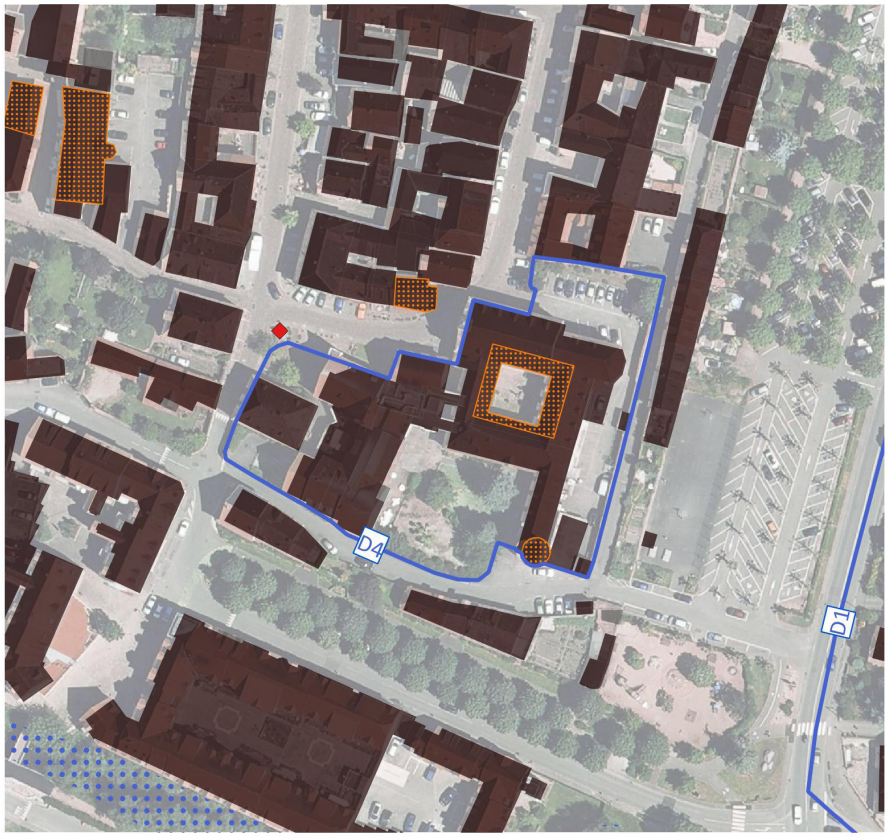
Site n° : D4
Situation : COEUR DE VILLE

LOCALISATION :

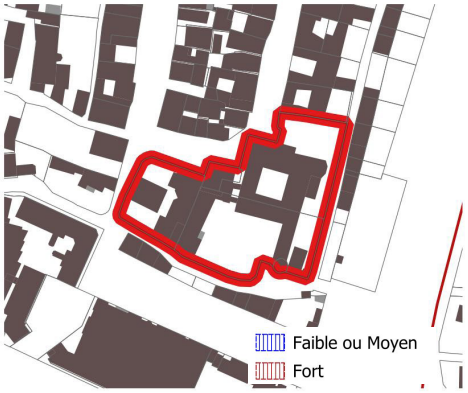
PERIMETRE OAP :
0.51076 ha

ZONAGE :
Superficie AU (ou artificialisée) :
0 ha

ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Informations connues en termes patrimoniale et environnementale



Informations connues en termes de risques

OBJECTIFS :
- Mettre en œuvre un programme d'habitat afin de requalifier ce site en une nouvelle zone d'habitat mixte ;
- Préserver et valoriser le patrimoine architectural historique ;
- Recomposer la trame urbaine et redonner à ce secteur l'identité urbaine propre aux quartiers anciens en réaffirmant la configuration en îlot ;
- Contribuer à l'amélioration du cadre de vie.

Typologie de l'habitat : *habitat collectif*
Nombre de logements attendu : *43 minimum*
Densité minimale : *60 log/ha*

Soumis à aménagement d'ensemble :
OUI

Requalifier le site en une nouvelle zone d'habitat mixte

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale. Le projet permettra d'accueillir de nouveaux habitants dans des logements diversifiés à proximité du centre urbain. Cet îlot sera à dominante de logements.
Encourager une grande typologie de logements. Prévoir l'offre en habitat adapté et intergénérationnel. Une résidence à destination des séniors est à programmer. Une partie des logement devront également être accessible aux PMR.
Proposer des commerces et activités compatibles avec l'habitat
Proscrire l'hébergement hôtelier ou de vacances. Permettre les logements emplois saisonniers. Permettre à la fois le locatif privé, le locatif aidé et l'accession.

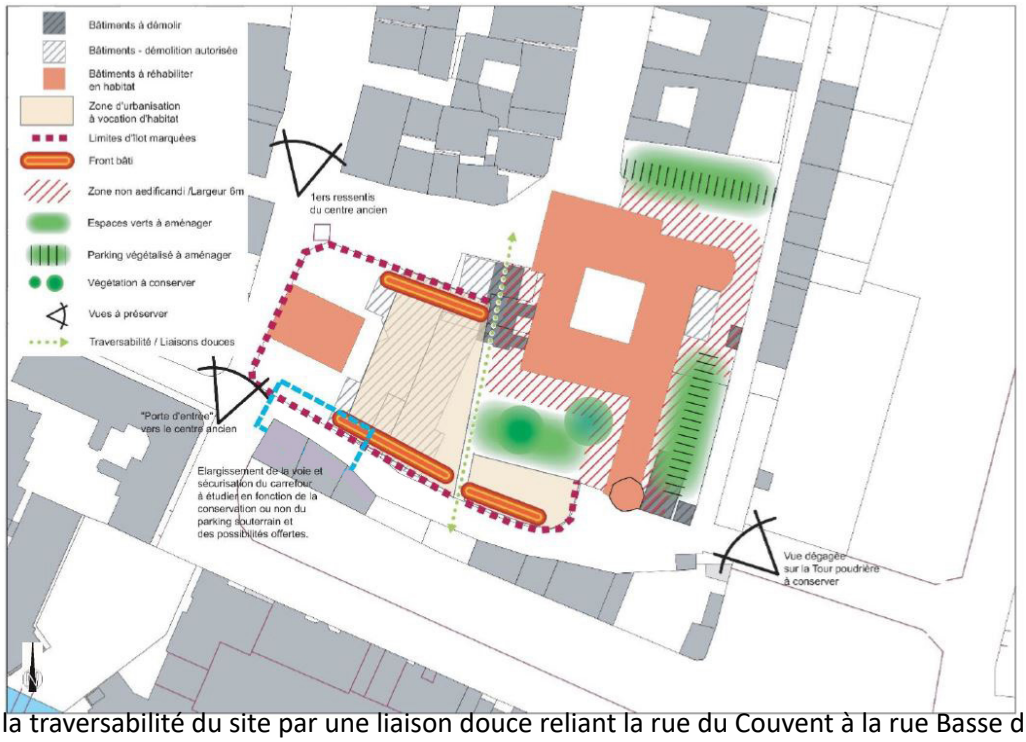
Préserver et valoriser le patrimoine architectural historique en réhabilitant l'ancien couvent des Franciscains

Mettre en valeur le couvent des Franciscains en créant une zone non aedificandi de 6m de large tout autour du bâtiment ; cette zone sera non constructible mais aménageable.
Autoriser la démolition des petits bâtiments annexes à proximité de la tour poudrière pour offrir une meilleure visibilité sur celle-ci (accord préalable ABF).
Autoriser la démolition des bâtiments « modernes » de l'EHPAD pour une mise en valeur et une meilleure lecture du couvent.

Recomposer la trame urbaine et redonner une identité urbaine propre aux quartiers anciens

Garantir la qualité urbaine et paysagère
Favoriser la création d'une nouvelle configuration urbaine en autorisant la démolition totale ou partielle des bâtiments « modernes » de l'EHPAD.
Rechercher une intégration adaptée au site en privilégiant la création de logements au sein de plusieurs bâtiments afin d'éviter tout effet de « barre ». Dans tous les cas, une intégration harmonieuse sera recherchée. Recréer des fronts bâtis à l'alignement pour réaffirmer la configuration en îlot centripète.
Autoriser une densité spécifique, avec des gabarits. Les possibilités de stationnements ne seront pas réglementés à l'intérieur de l'îlot : pour toute création ou réaménagement de zone de stationnement, celui-ci devra s'intégrer à son environnement.

Source ADAUHR



Organiser la traversabilité du site par une liaison douce reliant la rue du Couvent à la rue Basse des remparts sur une trajectoire Nord-Sud ;
Aménager un « poumon vert » au cœur de ce secteur. Privilégier des arbres à feuilles caduques, avec un feuillage dense, afin de bloquer la lumière du soleil en été mais en la laissant pénétrer les bâtiments en hiver pour emmagasiner de la chaleur.
Prévoir des espaces extérieurs pour chaque résident.

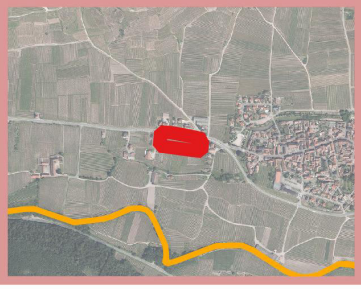
KIENTZHEIM

D14
D16
D12
A3a
A3b
A4
0
100
200 m
LEGENDE
TYPOLOGIE
COUTURE
NOUVEAU QUARTIER
OAP SPECIFIQUE
POLARITE SECONDAIRE
QUARTIER GREFFE
UNITE TOURISTIQUE NOUVELLE

Kaysersberg Vignoble - Kientzheim

Site n° : D14
Situation : WEINBAECHLE 1

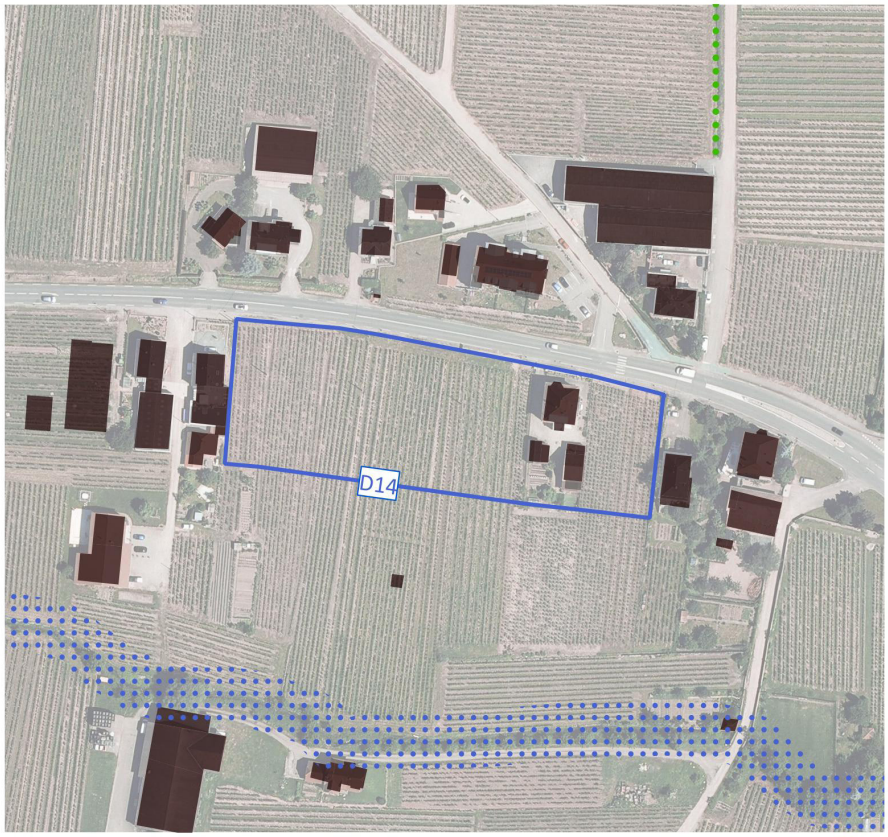
LOCALISATION :



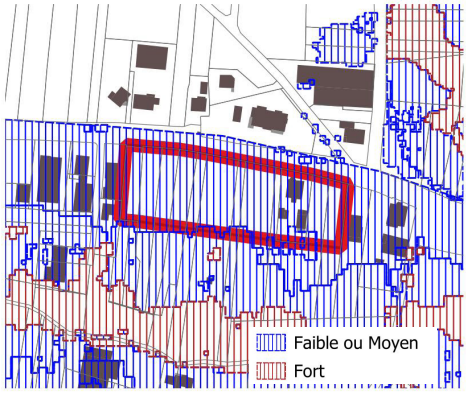
PERIMETRE OAP :
0.7443 ha

ZONAGE :
Superficie UBk(ou artificialisée) :
0.6 ha

ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Informations connues en termes patrimoniale et environnementale



Informations connues en termes de risques

Typologie de l'habitat : *habitat individuel mitoyen / collectif*
Nombre de logements attendu : *18*
Densité minimale : *30 log/ha*

Soumis à aménagement d'ensemble :
OUI
1 secteur

Principes d'occupation du sol / Armature urbaine et insertion architecturale

Réserver la partie Sud à l'implantation de collectifs
Les collectifs devront respecter une hauteur de R+1+C à R+2 en respectant les gabarits dans le périmètre immédiat
Rechercher à rythmer l'implantation du bâti individuel le long de la voie tout en imposant l'alignement entre les constructions
Respecter le retrait au regard de la départementale non bâtie

Principes d'accès, de desserte et aménagement des abords

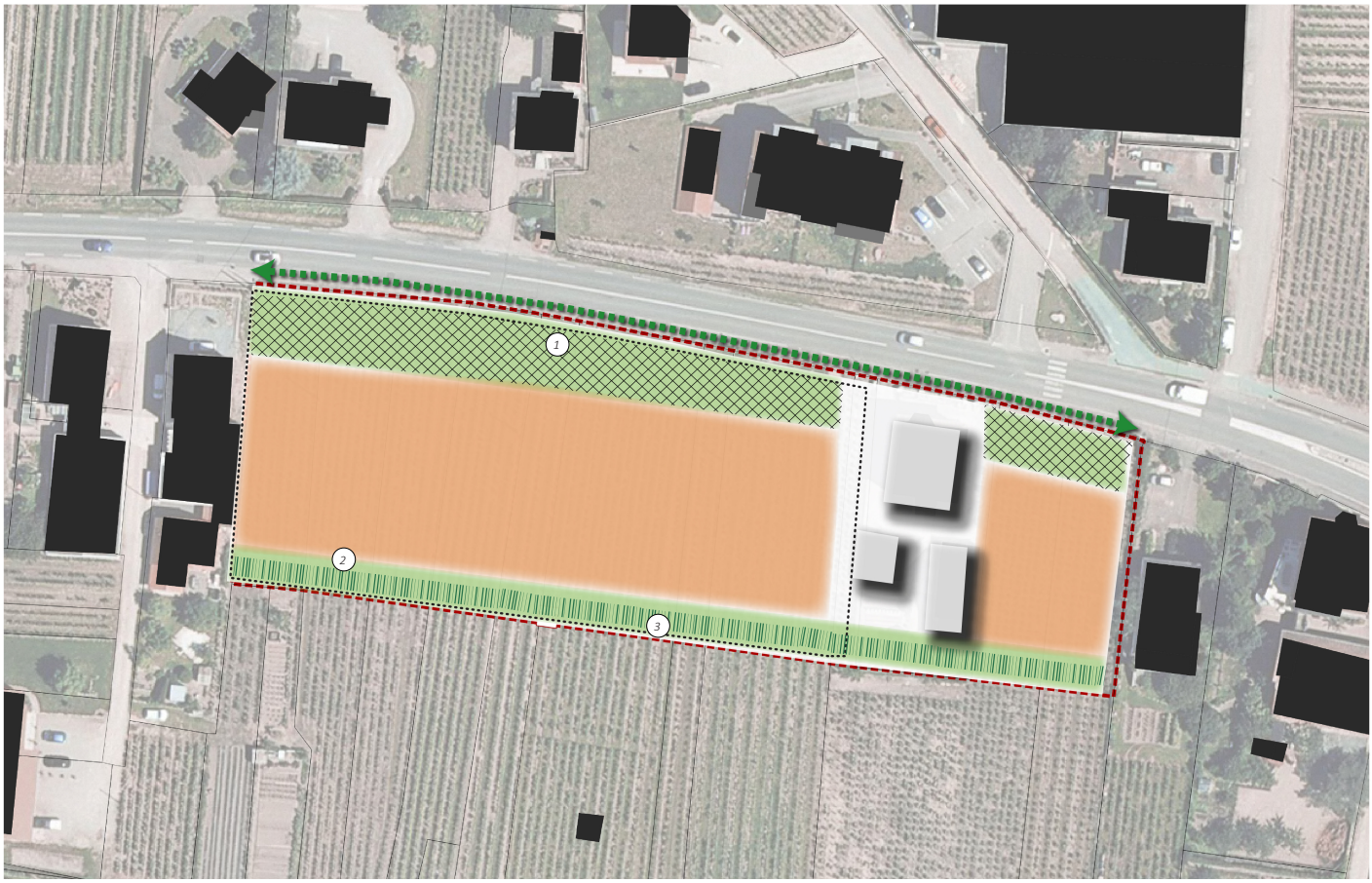
Réserver les espaces de stationnements mutualisés le long des espaces de collectifs
Limiter à deux les accès depuis la RD (un pour chaque partie de l'opération : U et AU). Eloigner le plsu possible les accès du virage côté Est de la RD280
① Prévoir une desserte observant un bouclage sur la partie Ouest (AU) si possible
Mutualiser les stationnements sur la partie Ouest et viser l'utilisation de matériaux perméables permettant l'infiltration à la parcelle
Un accès aux parcelles viticoles doit être assuré

Principes paysagers et environnementaux

② Réaliser un retrait non constructible des implantations bâties au regard du périmètre Sud du site au contact du vignoble
③ Réaliser un espace végétalisé et planté d'arbres de haut jet de préférence sous la forme d'une haie multistrate de 2m minimum sur l'ensemble du périmètre au contact du vignoble

Qualités constructives et performances énergétiques

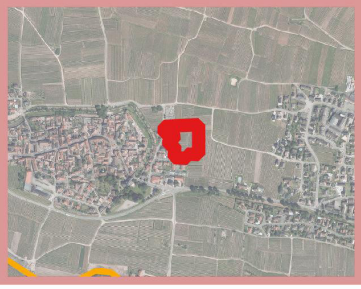
Végétaliser les toitures terrasses non accessibles
Une part de production d'énergie renouvelable à l'échelle de l'opération (individuelle ou collective) est attendue



Kaysersberg Vignoble - Kientzheim

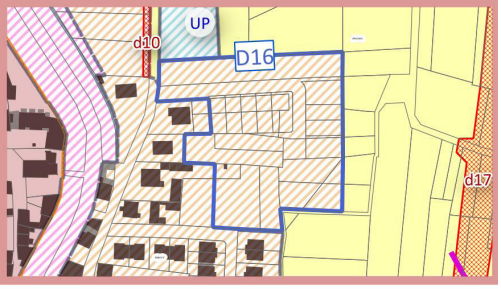
Site n° : D16
Situation : SUD CIMETIERE

LOCALISATION :



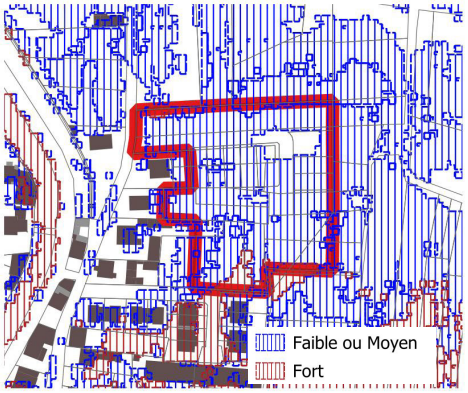
PERIMETRE OAP :
0.93108 ha

ZONAGE :
Superficie AU (ou artificialisée) :
0.9 ha



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Informations connues en termes patrimoniale et environnementale



Informations connues en termes de risques

Typologie de l'habitat : *habitat individuel / individuel mitoyen*
Nombre de logements attendu : *27*
Densité minimale : *30 log/ha*

Soumis à aménagement d'ensemble :
OUI
1 secteur (Sud)

Principes d'occupation du sol / Armature urbaine et insertion architecturale

Les constructions devront respecter une hauteur maximale de R+1+C tout en respectant les gabarits dans le périmètre immédiat
Le sens de faîtage devra être instauré Nord Sud en limite Est agricole
① Préserver le maintien sur site (à proximité) de l'exploitation agricole
Interdiction des sous-sols habitables (garage compris) et d'ouvertures en dessous de la cote indiquée au règlement

Principes d'accès, de desserte et aménagement des abords

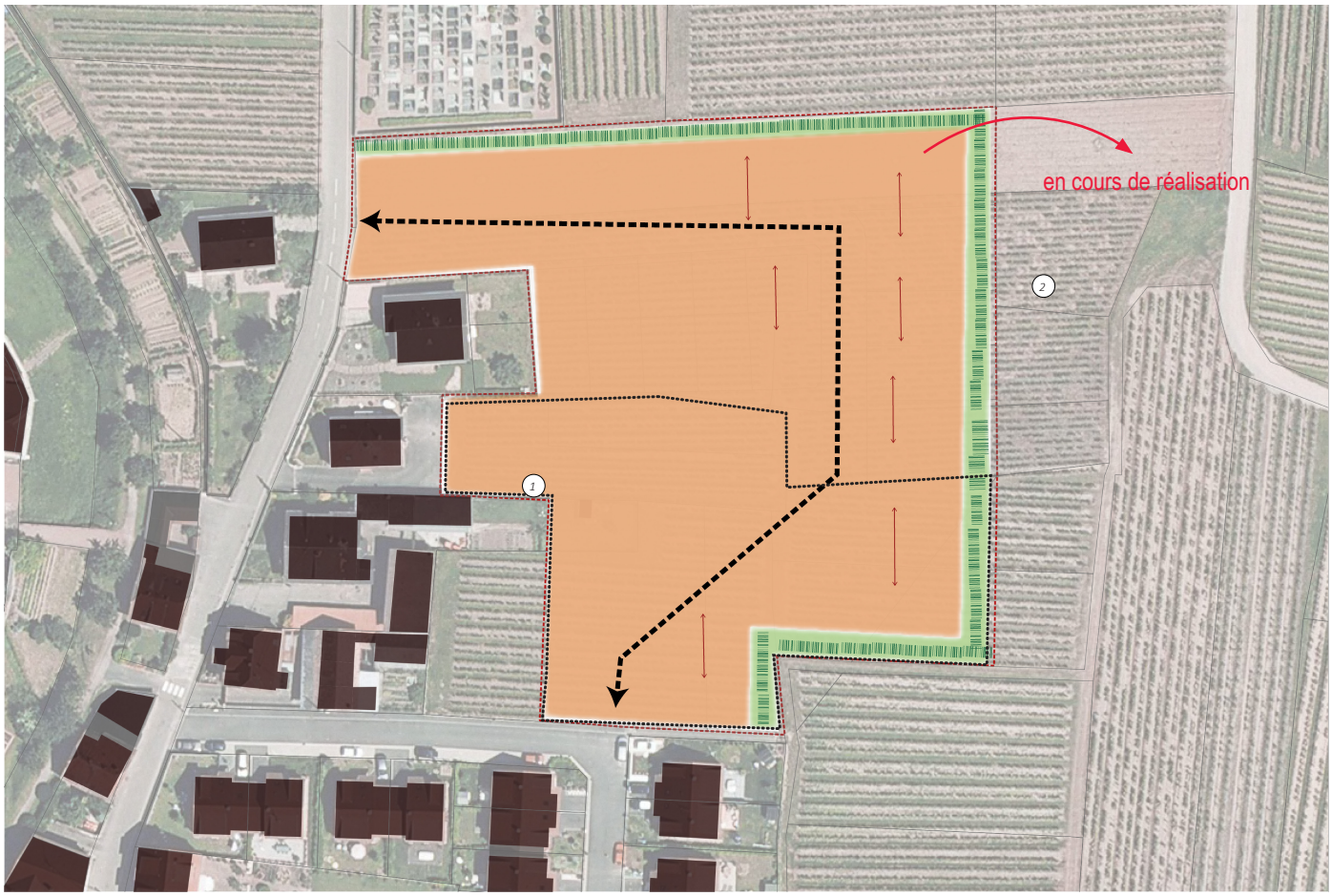
Réaliser un bouclage avec le réseau viaire existant depuis l'Ouest de la zone jusqu'au Sud
Un déplacement doux transversal doit être envisagé

Principes paysagers et environnementaux

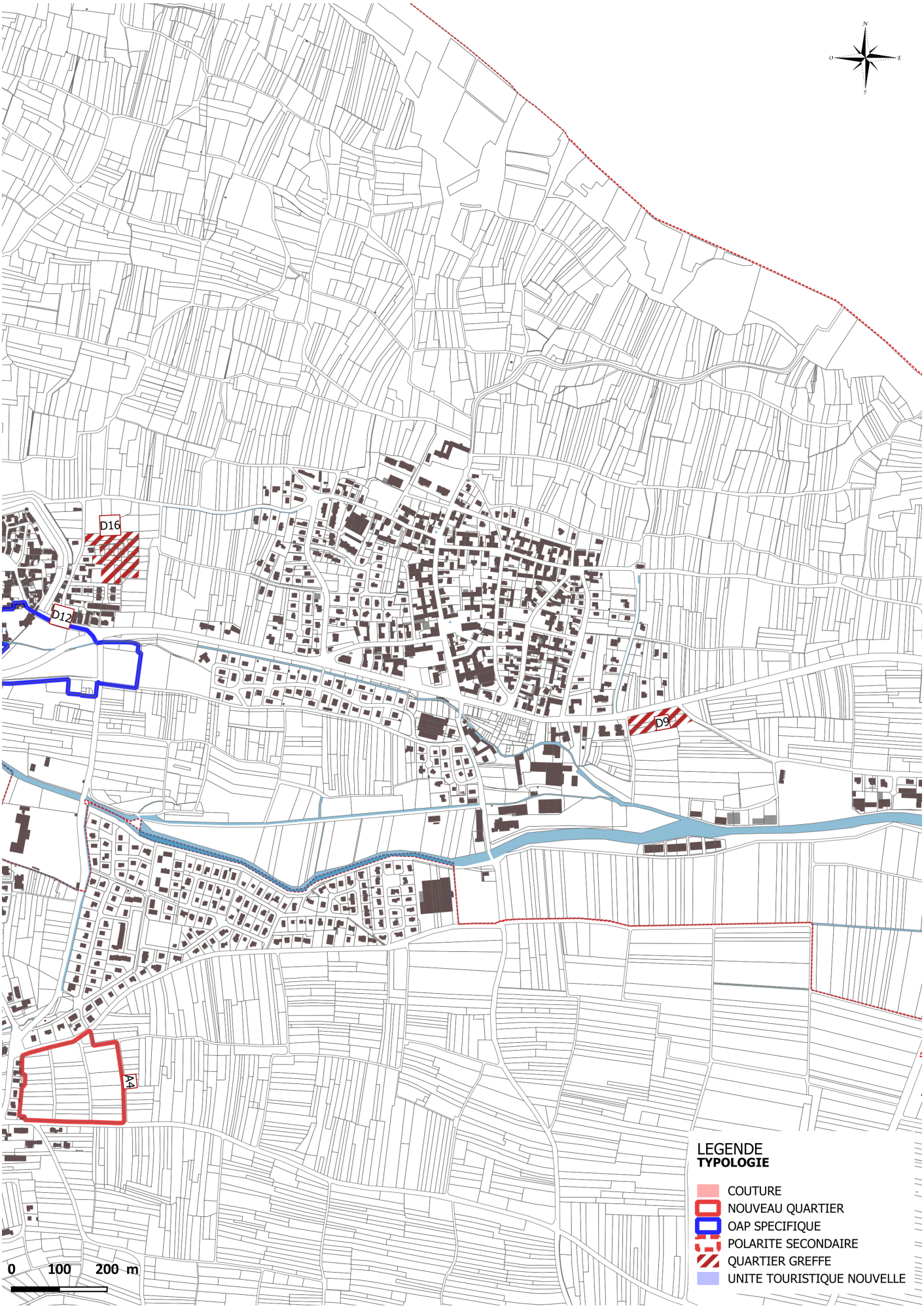
Insérer des espaces verts ou jardinés au sein de la trame bâtie
② Réaliser un espace végétalisé et planté d'arbres de haut jet,de préférence sous la forme d'une haie multistrate de 2 m minimum sur l'ensemble du périmètre au contact du vignoble

Qualités constructives et performances énergétiques

Rechercher une orientation favorisant l'implantation des jardins au Sud et limitant le morcellement des espaces privatifs
Végétaliser les toitures terrasses non accessibles
Une part d'énergie renouvelable produite est encouragée que ce soit à l'échelle de l'opération ou à l'échelle individuelle



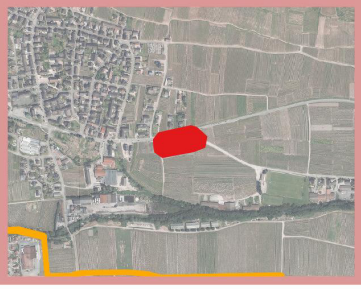
SIGOLSHEIM


D16
D12
D9
A1
0
100
200 m
LEGENDE
TYPOLOGIE
COUTURE
NOUVEAU QUARTIER
OAP SPECIFIQUE
POLARITE SECONDAIRE
QUARTIER GREFFE
UNITE TOURISTIQUE NOUVELLE

Kaysersberg Vignoble - Sigolsheim

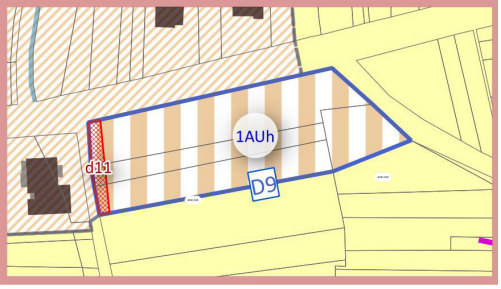
Site n° : D9
Situation : HIBUEHL

LOCALISATION :



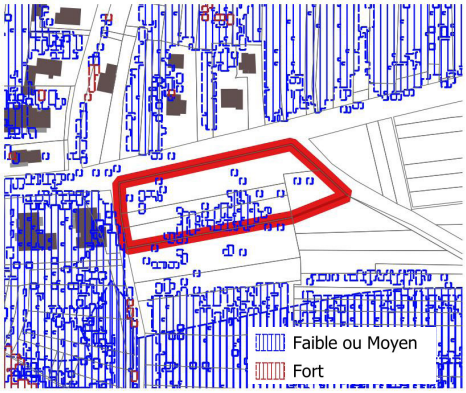
PERIMETRE OAP :
0.49949 ha

ZONAGE :
Superficie AU (ou artificialisée) :
0.5 ha



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Informations connues en termes patrimoniale et environnementale



Informations connues en termes de risques

Typologie de l'habitat : *habitat individuel mitoyen / intermédiaire*
Nombre de logements attendu : *15*
Densité minimale : 30 *log/ha*

Soumis à aménagement d'ensemble :
OUI

Principes d'occupation du sol / Armature urbaine et insertion architecturale

L'implantation et la volumétrie des collectifs doit répondre à la création d'un front bâti à la fois rythmé et annonçant le caractère d'entrée de ville par un travail d'épannelage fin et progressif et une implantation non rectiligne et continue
Les toitures terrasses ne sont pas autorisées
Anticiper et intégrer la présence du risque faible au sud du site dans la répartition du bâti et de l'aménagement

Principes d'accès, de desserte et aménagement des abords

① Réaliser un accès viaire depuis l'Ouest en sécurisant le carrefour et en permettant l'élargissement de la voie d'accès existante (ER).
Accompagner la desserte viaire par un cheminement doux et une végétalisation
Aucune sortie sur la départementale n'est autorisée
Permettre des stationnements mutualisés au sein de l'opération

Principes paysagers et environnementaux

Prendre en considération en amont du projet la présence du risque ruissellement (faible) sur le Sud du site et développer un projet en considération
Tout aménagement devra participer à l'infiltration à la parcelle
② Réaliser un espace végétalisé sous la forme d'une haie multistrate sur l'ensemble du périmètre au contact du vignoble
Réaliser un alignement planté accompagnant l'intégration paysagère de l'entrée de ville et le rythme de la façade nouvellement bâtie. Rechercher sa continuité le long de la voie et en dehors du périmètre de projet

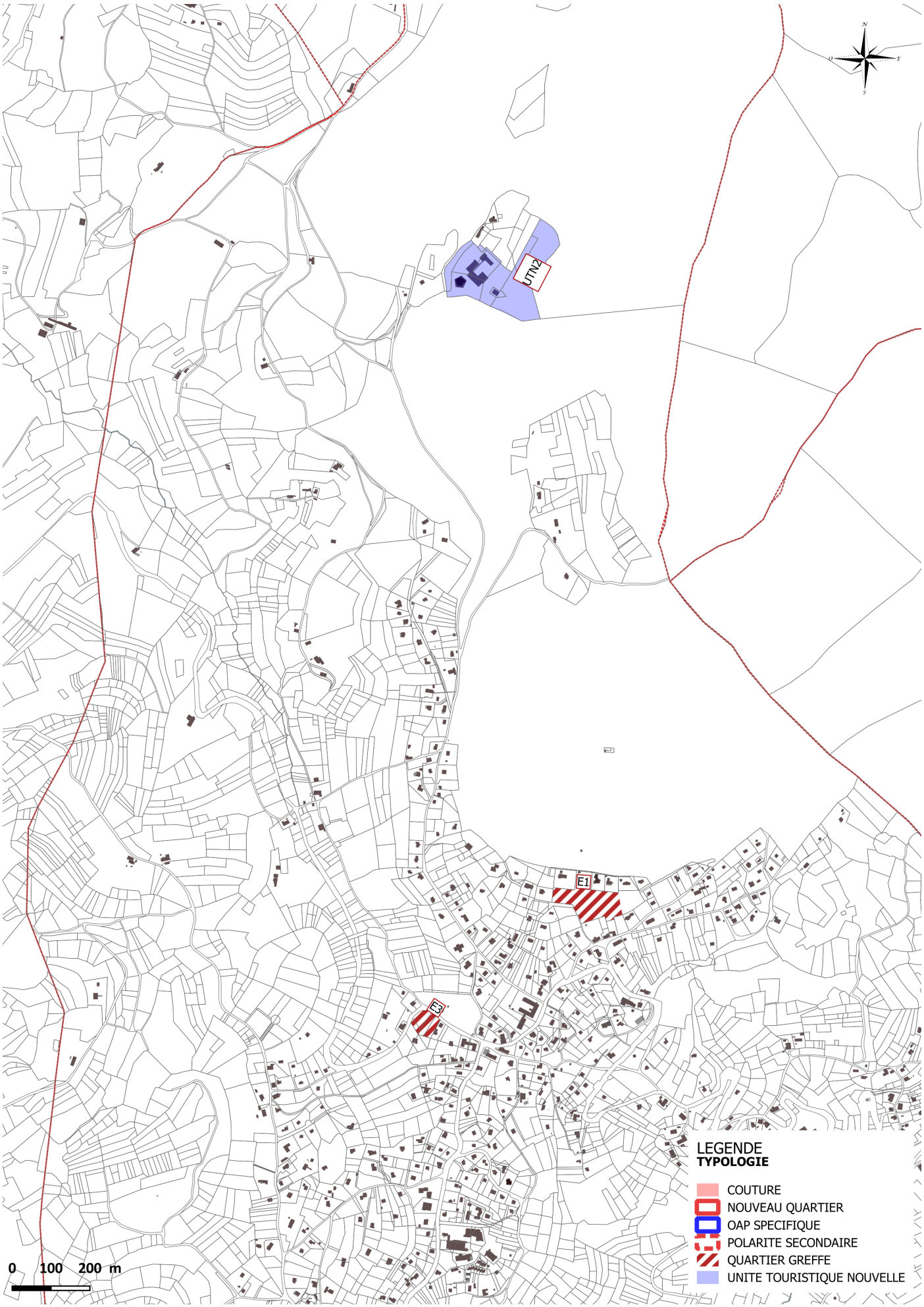
Qualités constructives et performances énergétiques

Une part d'énergie renouvelable produite est encouragée que ce soit à l'échelle de l'opération ou à l'échelle individuelle

3.5 LABAROCHE

20 lgt/ha

N° OAP	TYPOLOGIE	LIEU-DIT	SURFACE (HA) DE L'EMPRISE CONCERNÉE PAR UNE OAP	SURFACE (HA) DE L'EMPRISE CONCERNÉE PAR UNE ZONE AU	NOMBRE DE LOGEMENTS ESTIMÉS	DENSITÉ GÉNÉRÉE	DENSITÉ GÉNÉRÉE PONDÉRÉE
E1	QUARTIER GREFFE	LE CRAS/HENZELLE	1,08	1,08	20	19	
E3	QUARTIER GREFFE	LA CHAPELLE	0,35	0,35	7	20	
TOTAL HABITAT			1,43	1,43	27	20	19

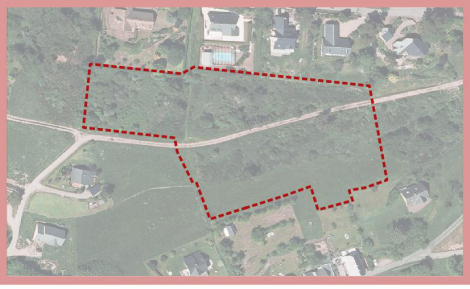

UTN2
E1
E3
LEGENDE
TYPOLOGIE
COUTURE
NOUVEAU QUARTIER
OAP SPECIFIQUE
POLARITE SECONDAIRE
QUARTIER GREFFE
UNITE TOURISTIQUE NOUVELLE
0 100 200 m

Labaroche

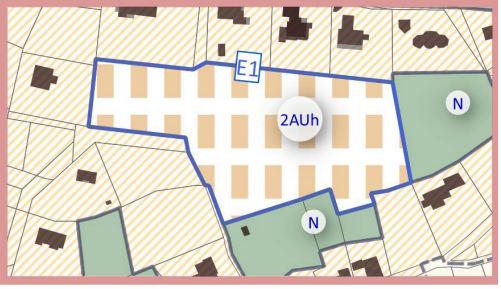
Site n° : E1
Situation : LE CRAS_HENZELLE

LOCALISATION :

PERIMETRE OAP :
1.08389 ha

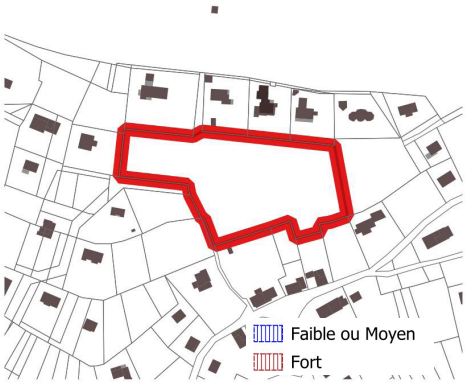


ZONAGE :
Superficie AU (ou artificialisée) :
1.08 ha



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Informations connues en termes patrimoniale et environnementale



Informations connues en termes de risques

Typologie de l'habitat : *habitat individuel / individuel mitoyen / collectif*
Nombre de logements attendu : *20*
Densité minimale : *19 log/ha*

Soumis à aménagement d'ensemble :
OUI

Principes d'occupation du sol / Armature urbaine et insertion architecturale

Le projet doit proposer une bonne intégration architecturale dans la pente des bâtiments et de la voie de desserte. Une vue individuelle vers le Sud sera recherchée, par l'épannelage, l'architecture et/ou l'implantation des constructions.

Principes d'accès, de desserte et aménagement des abords

Réserver un espace de stationnement mutualisé par opération de collectifs
Rechercher la réalisation de voie d'accès mutualisée aux logements collectifs.

Principes paysagers et environnementaux

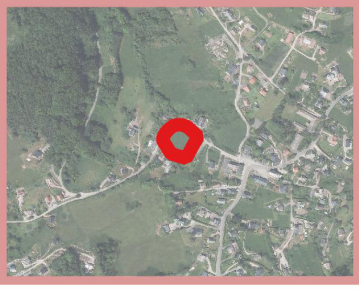
Favoriser l'insertion paysagère par la plantation de haies

Qualités constructives et performances énergétiques

Rechercher une orientation des habitations comprise entre Sud-Ouest et Sud-Est
Rechercher une simplicité de volumétrie des habitations, en évitant les angles saillants.

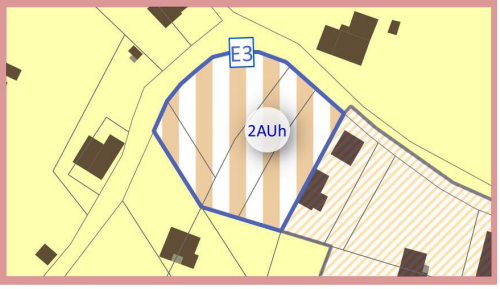
Site n° : E3
Situation : LA CHAPELLE

LOCALISATION :



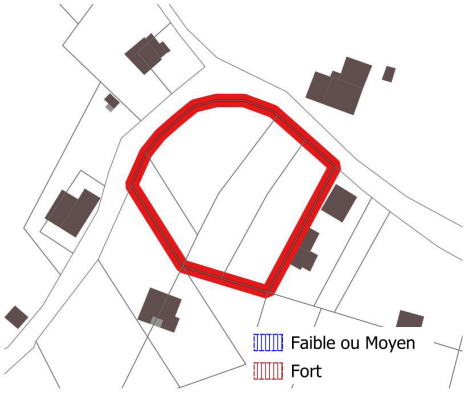
PERIMETRE OAP :
0.35432 ha

ZONAGE :
Superficie AU (ou artificialisée) :
0.35 ha



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Informations connues en termes patrimoniale et environnementale



Informations connues en termes de risques

Typologie de l'habitat : *habitat individuel / individuel mitoyen*
Nombre de logements attendu : *7*
Densité minimale : *20 log/ha*

Soumis à aménagement d'ensemble :
OUI

Principes d'occupation du sol / Armature urbaine et insertion architecturale

La recherche de mitoyenneté afin d'optimiser l'espace libre individuel est encouragée
Une vue individuelle sera recherchée, par l'épannelage, l'architecture et/ou l'implantation des constructions en quinconce

Principes d'accès, de desserte et aménagement des abords

Réaliser une desserte en sens unique idéalement et en double sens sur le site en veillant à se connecter avec le réseau d'accès existant.
Rechercher une mutualisation des accès pour permettre une plus grande part de terrain libre individuelle

Principes paysagers et environnementaux

Développer une haie multistrates et ou un alignement planté le long de la voie.
Recherché une continuité arboré avec les haies au sud.

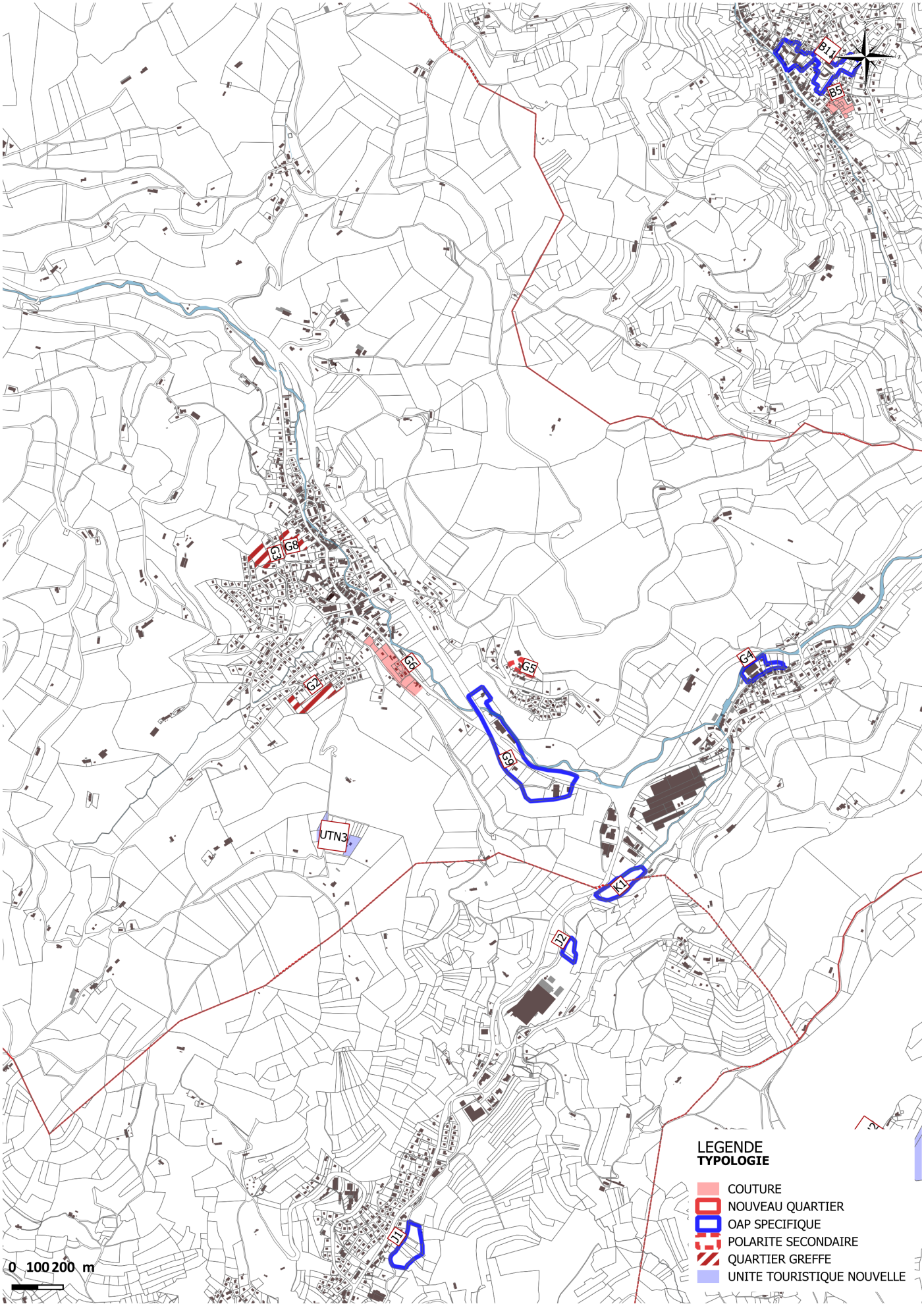
Qualités constructives et performances énergétiques

Rechercher une orientation des habitations comprise entre Sud-Ouest et Sud-Est
Rechercher une simplicité de volumétrie des habitations, en évitant les angles saillants.

3.6 LAPOUTROIE

25 lgt/ha

N° OAP	Typologie	Lieu-dit	Surface (ha) De l'emprise concernée par une OAP	Surface (ha) De l'emprise concernée par une zone AU	Nombre de logements estimés	Densité générée	Densité générée pondérée
G2	QUARTIER GREFFE	MECHATEAUX	1,31	0,7	20	25	
G3	QUARTIER GREFFE	TSCHEPITRE	0,59	0,25	6	24	
G5	QUARTIER GREFFE	A LA GRANGE	0,35	0,35	5	17	
G6	COUTURE	LES ROTS	1,52	0,6	10	17	
G8	QUARTIER GREFFE	CHARGOTELLE	0,67	0,65	18	28	
TOTAL HABITAT			4,12	2,70	59	(MOY) 22	23


B11
B5
G3
G8
G2
G6
G5
G4
G9
UTN3
K1
J2
J1
0 100 200 m
LEGENDE
TYPOLOGIE
COUTURE
NOUVEAU QUARTIER
OAP SPECIFIQUE
POLARITE SECONDAIRE
QUARTIER GREFFE
UNITE TOURISTIQUE NOUVELLE

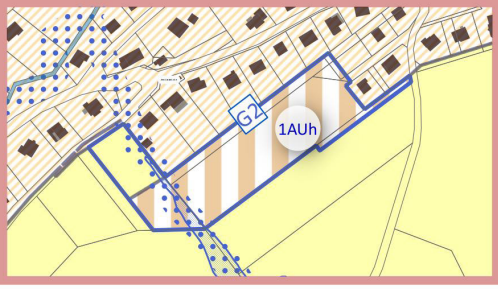
Lapoutroie

Site n° : G2
Situation : MECHATEAUX

LOCALISATION :

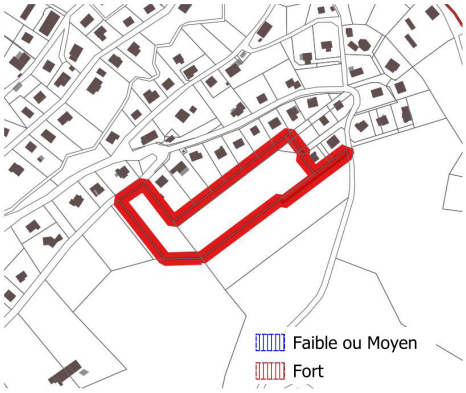
PERIMETRE OAP :
0.99763 ha

ZONAGE :
Superficie AU (ou artificialisée) :
0.85 ha



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Informations connues en termes patrimoniale et environnementale



Informations connues en termes de risques

Typologie de l'habitat : *habitat intermédiaire*
Nombre de logements attendu : *20*
Densité minimale : *24 log/ha*

Soumis à aménagement d'ensemble :
OUI

Principes d'occupation du sol / Armature urbaine et insertion architecturale

Permettre une implantation du bâti intégré dans la pente et de manière à générer des vues individuelles vers le vallon
Une homogénéité des formes architecturales est recherchée en particulier des toitures à l'échelle de l'opération. Les formes massives et continues sont néanmoins à éviter, un travail de rythme est demandé.
Implanter les constructions de manière à dégager une surface habitable optimale et maximale.

Principes d'accès, de desserte et aménagement des abords

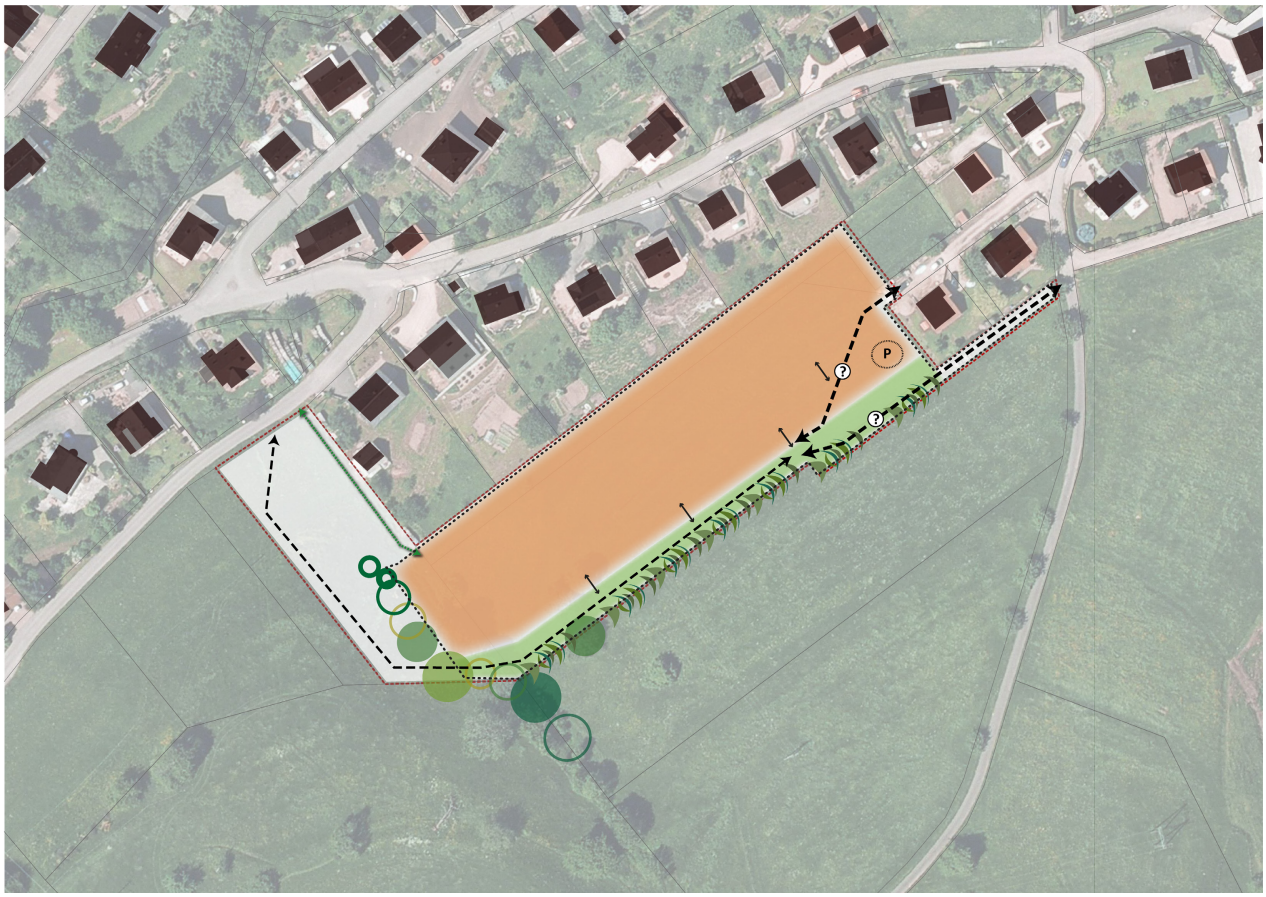
Réaliser un seul accès, les deux options étant formalisées sur le schéma. Une seule d'entre elle doit être retenue. La sortie au nord du site et la voirie en tant que telle est positionnée à titre indicative. Elle devra être réalisée de manière à être le moins impactant possible et avec le linéaire minimal
Un accès mutualisé des logements doit être réalisé
Un stationnement mutualisé en entrée d'opération ou en point haut linéaire doit être proposé
Un accès piéton à l'Ouest de l'opération est vivement encouragé

Principes paysagers et environnementaux

Accompagner la desserte et les stationnements par des matériaux perméables et arborés.
Préserver les arbres et haies présents au sein de la zone et sur le pourtour.
Réaliser un traitement paysager de la limite Sud en favorisant une certaine transparence par un travail fin des points de vue à préserver.

Qualités constructives et performances énergétiques

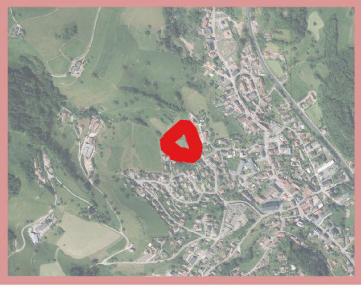
Végétaliser les toitures terrasses.
Les modes de production individuelles d'énergie renouvelable sont encouragées. La part des énergies renouvelables dans le bilan énergétique global de l'opération sera d'au moins 50 %. Tout aménagement favorisant l'infiltration à la parcelle ou les économies d'eau sont permis.
Rechercher une simplicité de volumétrie des logements.



Lapoutroie

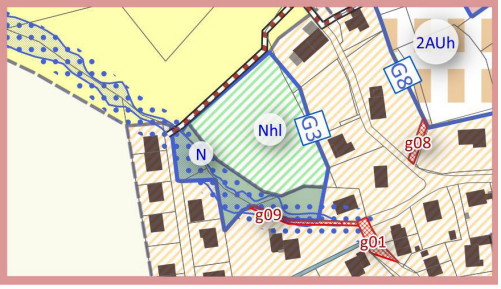
Site n° : G3
Situation : TSCHEPITRE

LOCALISATION :



PERIMETRE OAP :
0.5916 ha

ZONAGE :
Superficie AU (ou artificialisée) :
0.25 ha



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Informations connues en termes patrimoniale et environnementale

Informations connues en termes de risques

Typologie de l'habitat : *habitat léger / démontable / réversible*
Nombre de logements attendu : *6 unités maximum*
Densité minimale : *24 log/ha*

Soumis à aménagement d'ensemble :
OUI

Principes d'occupation du sol / Armature urbaine et insertion architecturale

Le site doit permettre l'accueil des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs sans fondation.
La répartition est laissée libre au regard de l'impact minimal de l'habitat sur son environnement
L'aspect réversible de l'habitat doit être démontré et doit pouvoir être autonomes vis à vis des réseaux publics (hors eau potable).
De la même manière leurs équipements extérieurs doivent être à tout moment facilement et rapidement démontables

Principes d'accès, de desserte et aménagement des abords

Aucun accès viaire n'est autorisé
Créer un réseau de chemins perméables pour faciliter les déplacements piétons au sein du site
① Un stationnement mutualisé en entrée d'opération sera réalisé (localisation schéma)
Seul un accès piéton depuis le stationnement est autorisé et doit être réalisé sous la forme d'un franchissement doux concernant le fossé sans usage béton ni ciment (type pieux battus / classe 4 minimum)
Des connexions optionnelles peuvent être envisagée afin de connecter l'opération par un bouclage (option).

Principes paysagers et environnementaux

L'aménagement de la poche de stationnements Ouest doit être réalisé par des matériaux perméables
L'ensemble des arbres présents au sein de la zone et sur le pourtour doivent être maintenus, l'implantation des habitats sera réalisé au regard de leur présence sans entraîner d'impact (système racinaire compris)
Les surfaces imperméabilisées du site ne peuvent dépasser 30% du site.
Aucun mouvement de terrain n'est autorisé, et tout aménagement doit contribuer à l'infiltration au sol des eaux pluviales et empêcher tout impact au milieu humide présent en contrebas du site.

Qualités constructives et performances énergétiques

Végétaliser les toitures terrasses.
Les modes de production individuelles d'énergie renouvelable sont encouragées. Tout aménagement favorisant l'infiltration sur site ou les économies d'eau sont permis.
Les modes constructifs et les aménagements doivent avoir un impact limité voir nul sur l'environnement

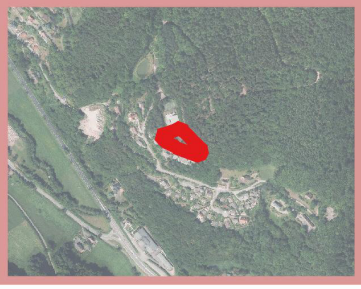
Lapoutroie

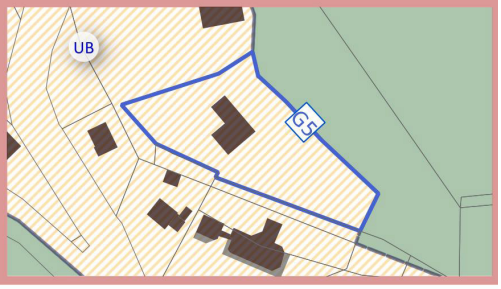
Site n° : G5
Situation : A LA GRANGE

LOCALISATION :

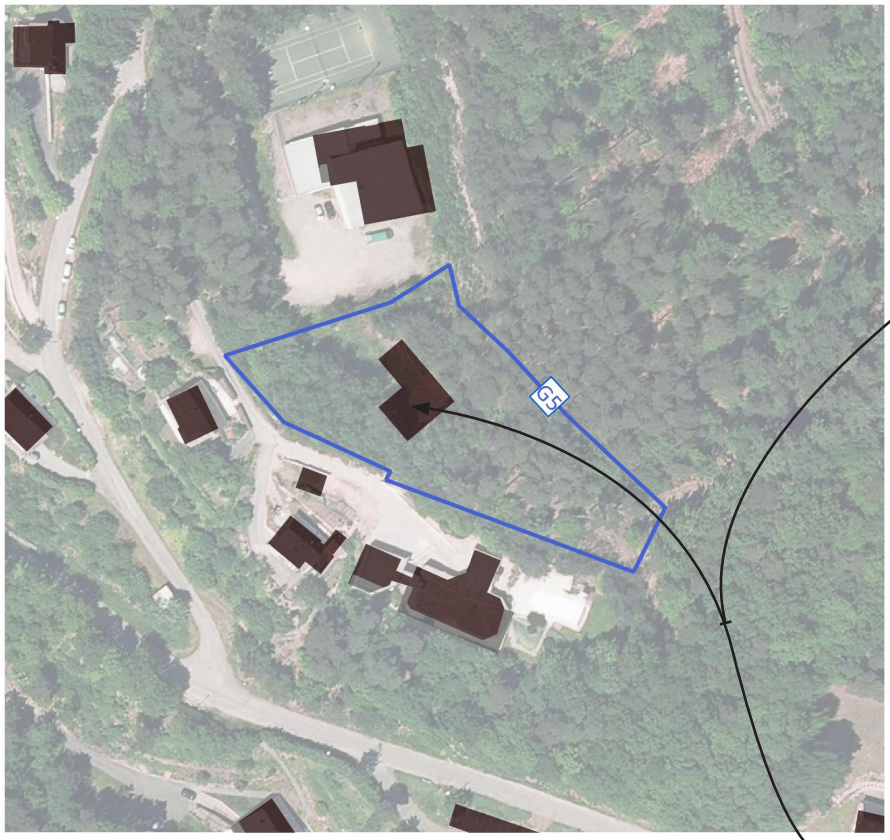
PERIMETRE OAP :
0.30526 ha

ZONAGE :
Superficie AU (ou artificialisée) :
0.4 ha

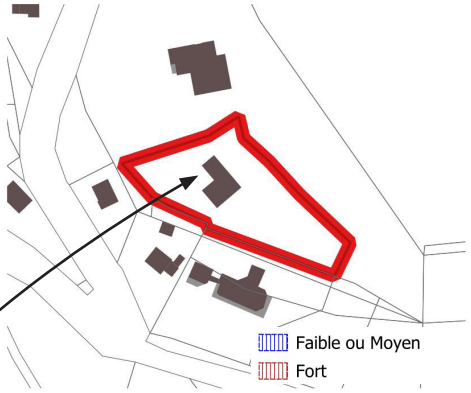




ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Informations connues en termes patrimoniale et environnementale



Informations connues en termes de risques

Le bâtiment est aujourd'hui détruit (Dojo).

Typologie de l'habitat : *habitat léger / démontable / réversible*
Nombre de logements attendu : 6 *unités maximum*
Densité minimale *: 24 log/ha*

Soumis à aménagement d'ensemble :
OUI

Principes d'occupation du sol / Armature urbaine et insertion architecturale

Le site doit permettre l'accueil des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs sans fondation.
La répartition est laissée libre au regard de l'impact minimal de l'habitat sur son environnement
L'aspect réversible de l'habitat doit être démontré et doit pouvoir être autonomes vis à vis des réseaux publics (hors eau potable).
De la même manière leurs équipements extérieurs doivent être à tout moment facilement et rapidement démontables

Principes d'accès, de desserte et aménagement des abords

Aucun accès viaire n'est autorisé
Créer un réseau de chemins perméables pour faciliter les déplacements piétons au sein du site
Un stationnement mutualisé en entrée d'opération sera réalisé (localisation schéma)
① Un bouclage Ouest et en lien avec l'équipement est recommandé.

Principes paysagers et environnementaux

L'aménagement de la poche de stationnements Ouest doit être réalisé par des matériaux perméables
L'ensemble des arbres présents au sein de la zone et sur le pourtour doivent être maintenus, l'implantation des habitats sera réalisé au regard de leur présence sans entraîner d'impact (système racinaire compris)
Les surfaces imperméabilisées du site ne peuvent dépasser 25% du site.
Aucun mouvement de terrain n'est autorisé, et tout aménagement doit contribuer à l'infiltration au sol des eaux pluviales et empêcher tout impact au milieu humide présent en contrebas du site.

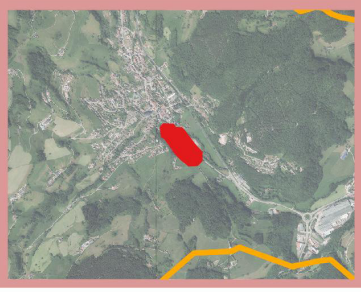
Qualités constructives et performances énergétiques

Végétaliser les toitures terrasses.
Les modes de production individuelles d'énergie renouvelable sont encouragées. Tout aménagement favorisant l'infiltration sur site ou les économies d'eau sont permis.
Les modes constructifs et les aménagements doivent avoir un impact limité voir nul sur l'environnement

Lapoutroie

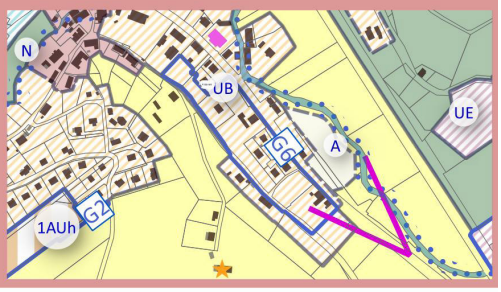
Site n° : G6
Situation : LES ROTS

LOCALISATION :



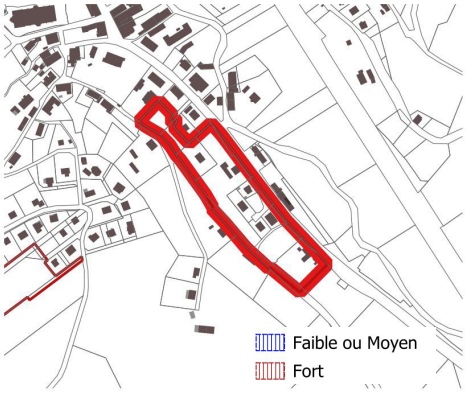
PERIMETRE OAP :
1.52358 ha

ZONAGE :
Superficie AU (ou artificialisée) :
0 ha



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Informations connues en termes patrimoniale et environnementale



Informations connues en termes de risques

Typologie de l'habitat : *habitat individuel / individuel mitoyen*
Nombre de logements attendu : *10*
Densité minimale : *17 log/ha sur les parcelles libres*

Soumis à aménagement d'ensemble :
NON

Principes d'occupation du sol / Armature urbaine et insertion architecturale

Préserver les habitations présentes par une implantation anticipant les covisibilités et les volumétries existantes

Principes d'accès, de desserte et aménagement des abords

Trois accès ou réaménagements des accès existants sont autorisés, la mutualisation avec les accès existants étant obligatoire
Un accès depuis la voie communale chemin du BAA ou l'élargissementt du chemin d'accès depuis la RD et la réalisation d'un accès cafrrefour sécurisé peut également être envisagé.

Principes paysagers et environnementaux

Gérer les eaux pluviales à la parcelle
Lorsqu'elle est présente, veiller à préserver la végétation existante en limite de périmètre d'OAP

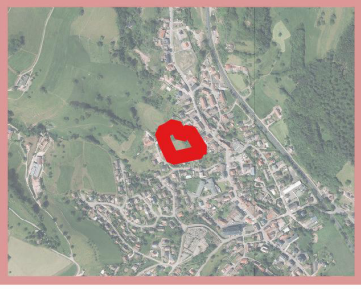
Qualités constructives et performances énergétiques

Maximiser la part de la parcelle en pleine terre en inscrivant l'architecture dans la pente et limitant les terrassements
Rechercher une orientation comprise entre Sud-Ouest et Sud-Est
Optimiser l'implantation bâtie de manière à conserver un espace privatif au Sud
Limiter le morcellement des espaces par la recherche d'accès mutualisé en anticipant les implantations bâties

Lapoutroie

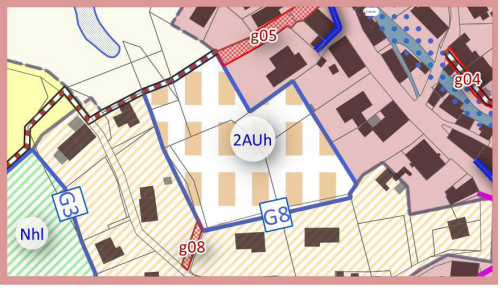
Site n° : G8
Situation : CHARGOTELLE

LOCALISATION :



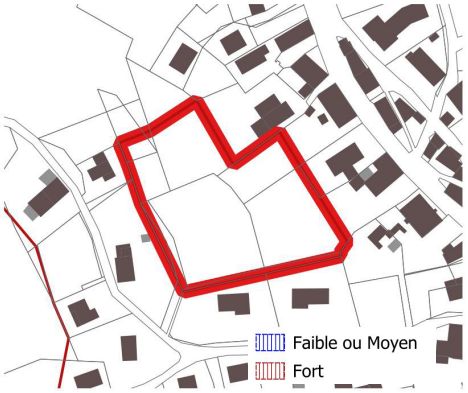
PERIMETRE OAP :
0.66916 ha

ZONAGE :
Superficie AU (ou artificialisée) :
0.65 ha



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Informations connues en termes patrimoniale et environnementale



Informations connues en termes de risques

Typologie de l'habitat : *habitat individuel / individuel mitoyen / collectif*
Nombre de logements attendu : *18*
Densité : *26 log/ha*

Soumis à aménagement d'ensemble :
OUI

Principes d'occupation du sol / Armature urbaine et insertion architecturale

Préserver les habitations présentes par une implantation anticipant les covisibilités en reprenant les volumétries existantes.
Implanter le bâti de manière à générer des vues individuelles vers le Sud et étager les collectifs par une intégration forte dans la pente et un travail fin sur l'épannelage de l'Ouest vers l'est.

Principes d'accès, de desserte et aménagement des abords

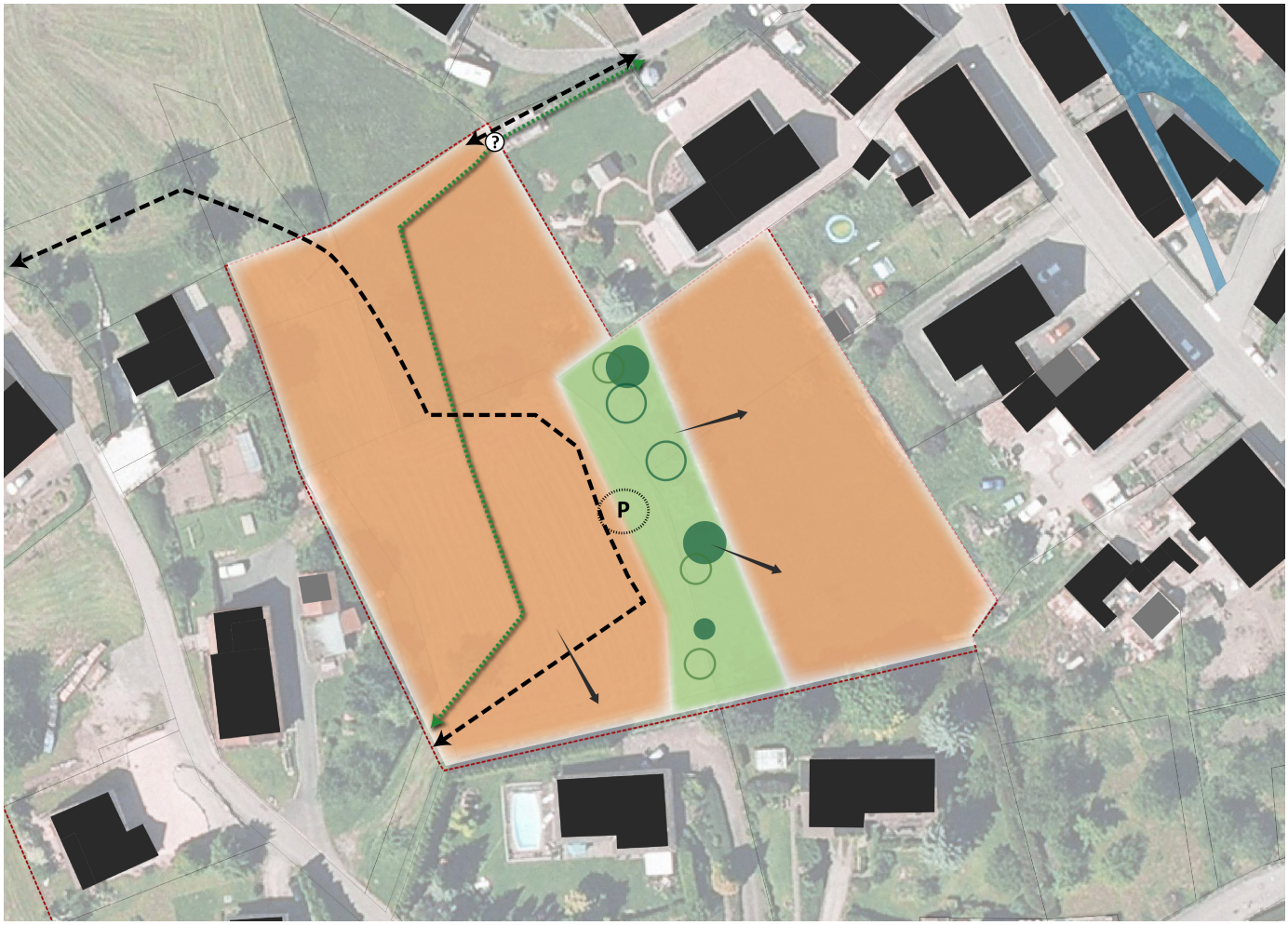
Réaliser deux accès en recherchant un bouclage par le Nord.
Un accès piéton au Nord de l'opération peut être envisagé, et/ou un accès viaire (non conditionnant à l'aménagement de la zone).
Un parking mutualisé et optimisant le dénivelé est encouragé
Les accès aux logements seront mutualisés

Principes paysagers et environnementaux

Accompagner la desserte et les stationnements par des espaces végétalisés et arborés.
Préserver les arbres et reliquats de haies présents au sein de la zone.
Un talus végétalisé et travaillé de manière à faciliter l'infiltration à la parcelle et limitant le ruissellement est préconisé
L'aménagement ne doit pas remettre en cause le bon fonctionnement des zones humides à proximité.

Qualités constructives et performances énergétiques

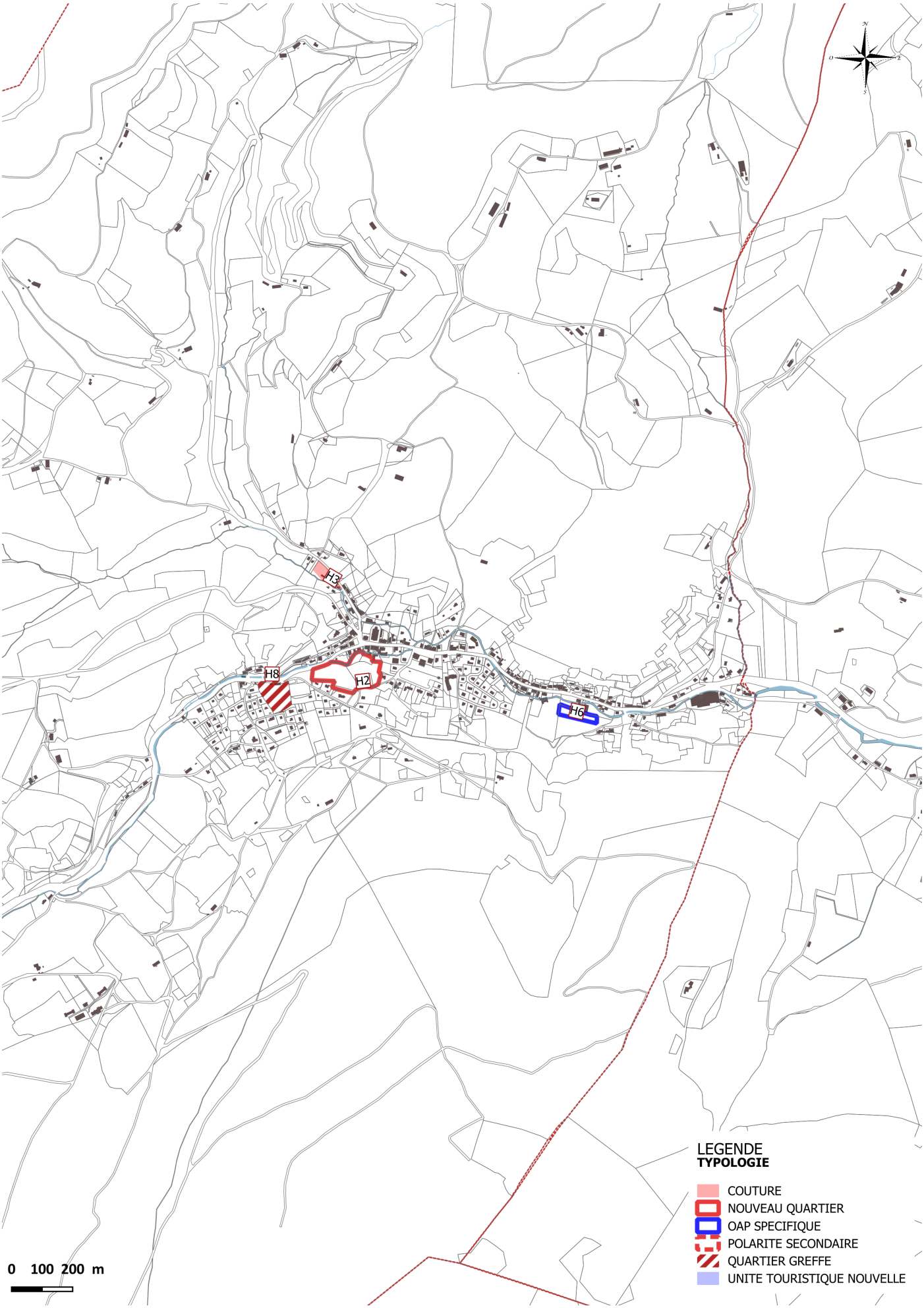
Végétaliser les toitures terrasses.
La part des énergies renouvelables dans le bilan énergétique global de l'opération sera d'au moins 20 %.
Rechercher une simplicité de volumétrie des logements.



3.7 LE BONHOMME

25 lgt/ha

N° OAP	TYPOLOGIE	LIEU-DIT	SURFACE (HA) DE L'EMPRISE CONCERNÉE PAR UNE OAP	SURFACE (HA) DE L'EMPRISE CONCERNÉE PAR UNE ZONE AU	NOMBRE DE LOGEMENTS ESTIMÉS	DENSITÉ GÉNÉRÉE	DENSITÉ GÉNÉRÉE PONDÉRÉE
H2	NOUVEAU QUARTIER	CENTRE VILLAGE	1,82	1,03	26	25	
H3	COUTURE	LE CHIBLIN	0,35	0,35	3	9	
H8	QUARTIER GREFFE	HINTERGASS	0,86	0,86	20	23	
TOTAL HABITAT			3,03	2,24	49	(MOY) 19	22

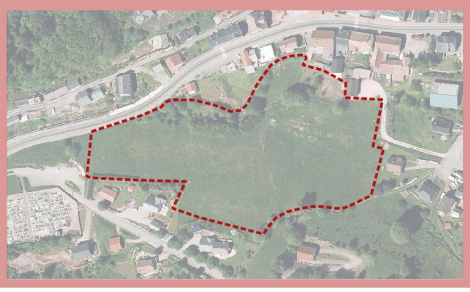

H3
H8
H2
H6
LEGENDE
TYPOLOGIE
COUTURE
NOUVEAU QUARTIER
OAP SPECIFIQUE
POLARITE SECONDAIRE
QUARTIER GREFFE
UNITE TOURISTIQUE NOUVELLE
0 100 200 m

Le Bonhomme

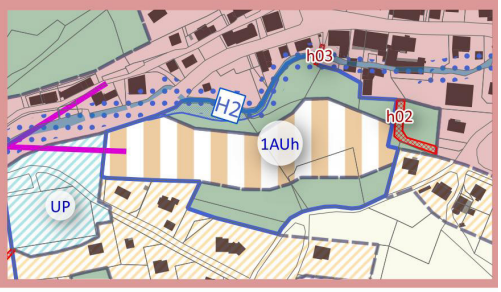
Site n° : H2
Situation : CENTRE VILLAGE

LOCALISATION :

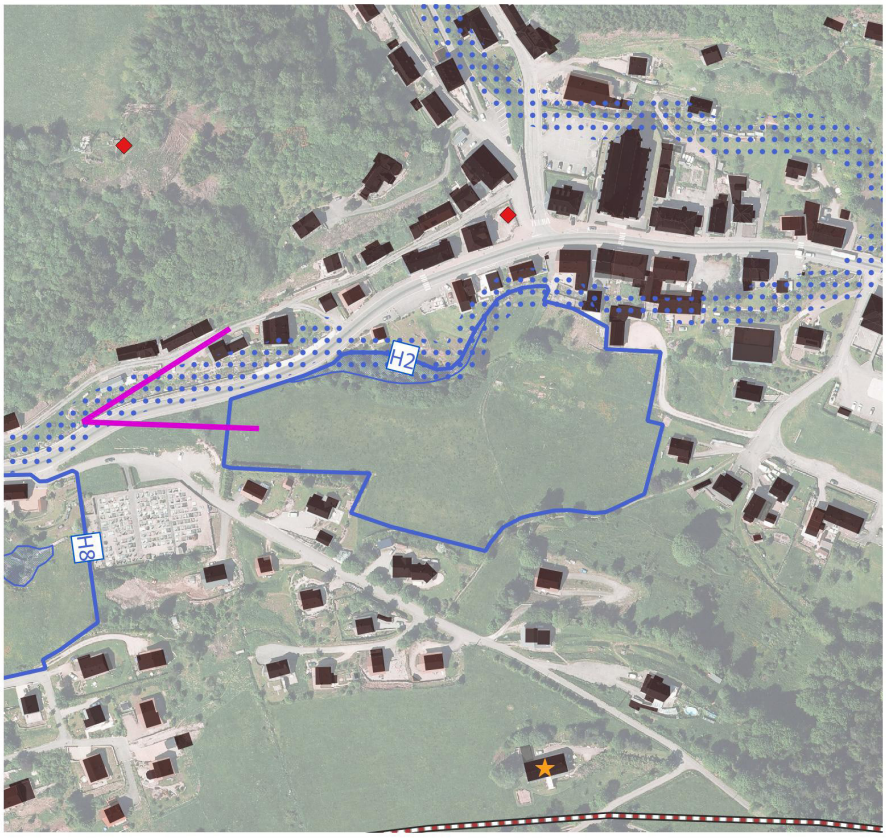
PERIMETRE OAP :
1.82244 ha



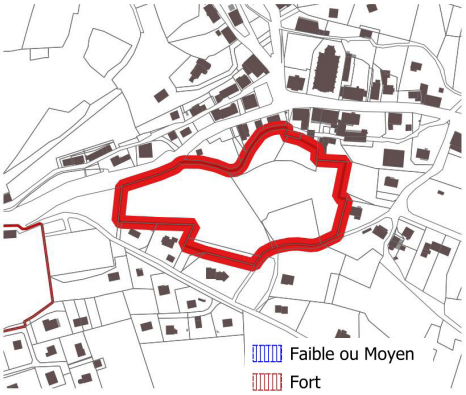
ZONAGE :
Superficie AU (ou artificialisée) :
1.03 ha



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Informations connues en termes patrimoniale et environnementale



Informations connues en termes de risques

Typologie de l'habitat : *habitat individuel / individuel mitoyen / collectif*
Nombre de logements attendu : *26*
Densité minimale : *25 log/ha*

Soumis à aménagement d'ensemble :
OUI
2 secteurs

Principes d'occupation du sol / Armature urbaine et insertion architecturale

① Réserver un secteur dédié à l'implantation de bâti individuel en point haut (au centre du site)
Implanter le bâti de manière à générer des vues individuelles vers le Nord (quinconce, jeu de hauteur)
Prévoir un espace public central qualitatif et diversifié
Privilégier l'implantation du bâti le long de l'axe principal et organisé dans la pente

Principes d'accès, de desserte et aménagement des abords

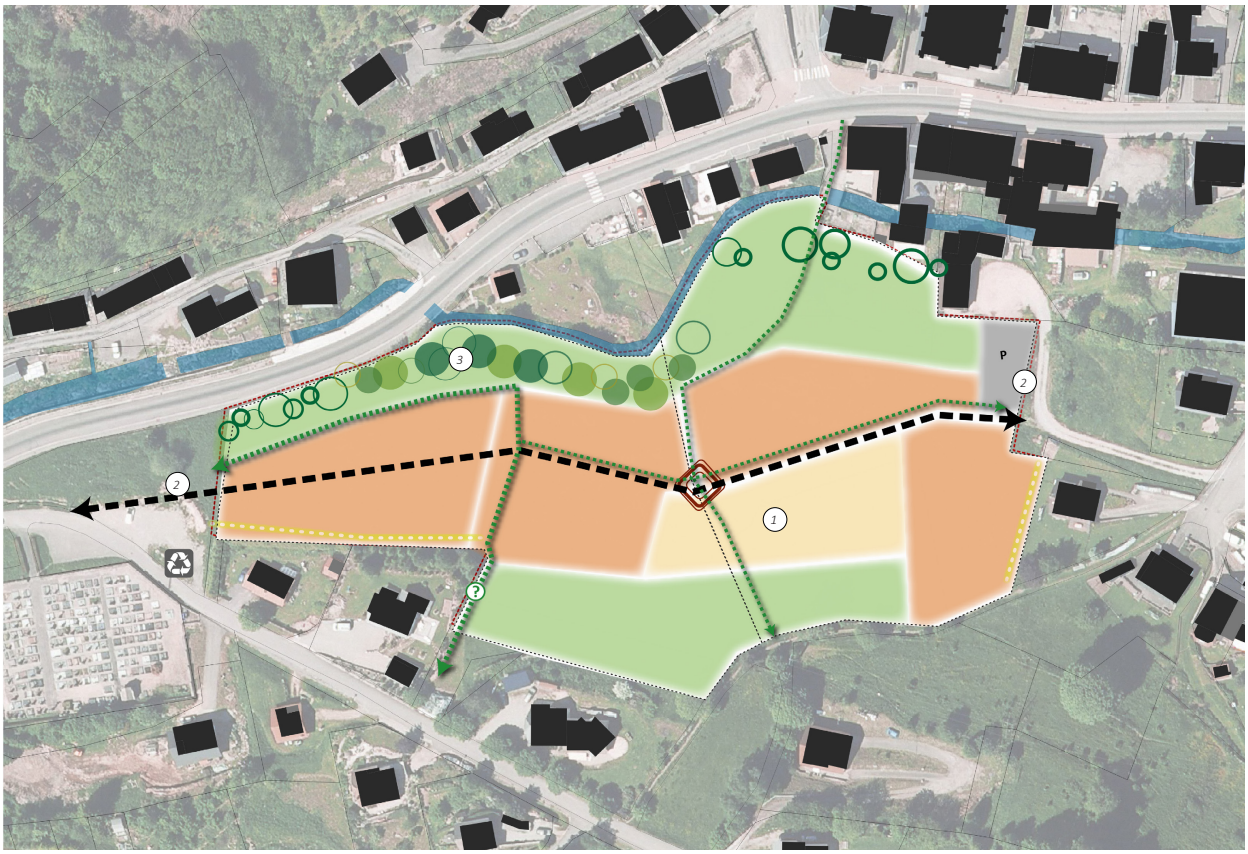
Réaliser un accès avec un bouclage est-Ouest.
② Aménager deux espaces de stationnements en entrée du site de l'opération (Est/Ouest) et privilégier les déplacements piétonniers et cyclables au sein du site.
Constituer un axe de déplacement doux transversal d'Est en Ouest et réaliser des bouclages Nord Sud
Réserver les espaces de tri et de collecte des déchets, en amont et en aval de l'axe de déplacement, infrastructures qui devront inclure des exigences d'intégration paysagères (matériaux, formes, placements)

Principes paysagers et environnementaux

Conserver non constructible la partie Sud et Nord du site en recul du cours d'eau et préserver la zone humide
③ Préserver la ripisylve au Sud du site et privilégier sa continuité pour constituer une limite arborée instaurant un retrait de la voie mais aussi une continuité boisée le long de la rivière.

Qualités constructives et performances énergétiques

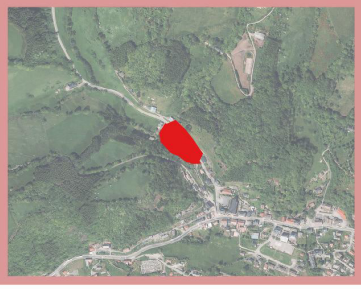
Inscrire l'architecture dans la pente et limiter les terrassements. Des architectures contemporaines innovantes peuvent être envisagées.
La part des énergies renouvelables dans le bilan énergétique global de l'opération sera d'au moins 30 %.
Rechercher une orientation comprise entre Sud-Ouest et Sud-Est et végétaliser les toitures terrasses
Le recours à un réseau de chaleur est à privilégier.
Tout aménagement favorisant l'infiltration à la parcelle ou les économies d'eau est permis.



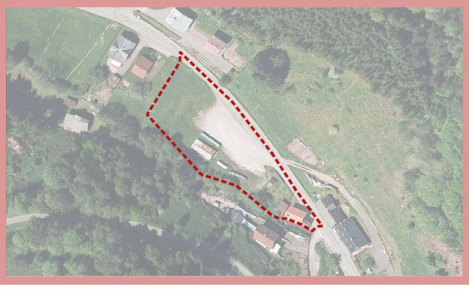
Le Bonhomme

Site n° : H3
Situation : LE CHIBLIN

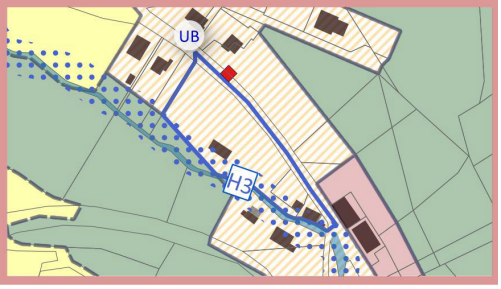
LOCALISATION :



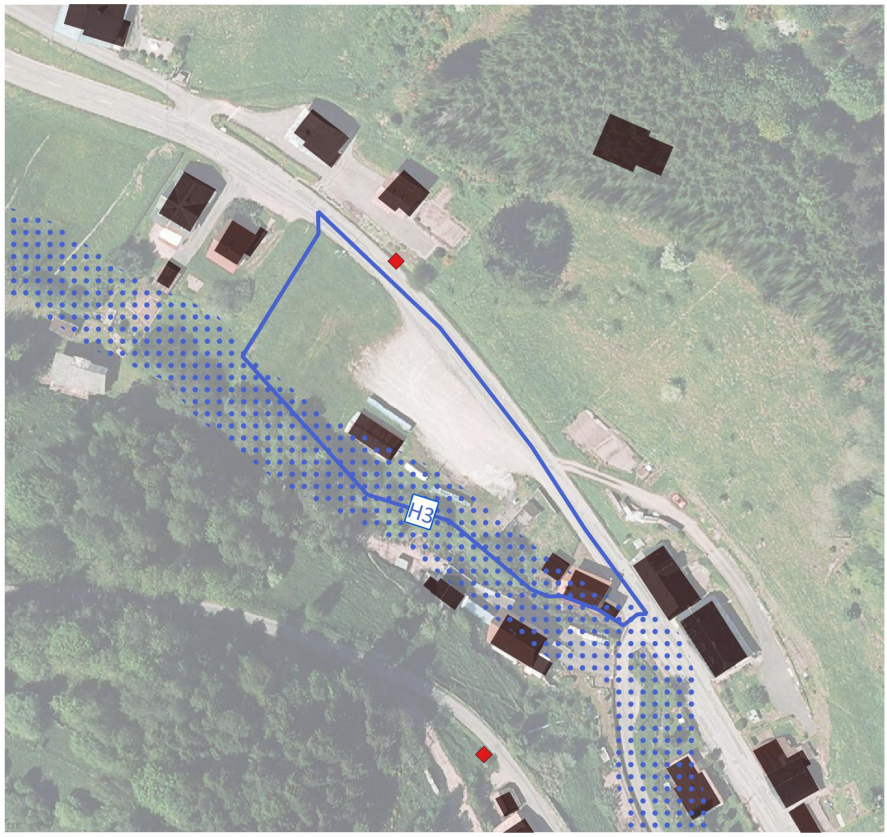
PERIMETRE OAP :
0.34613 ha



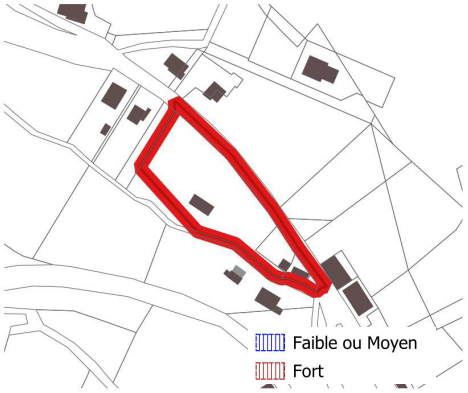
ZONAGE :
Superficie AU (ou artificialisée) :
0 ha



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Informations connues en termes patrimoniale et environnementale



Informations connues en termes de risques

Typologie de l'habitat : *habitat individuel / individuel mitoyen*
Nombre de logements attendu : *3*
Densité minimale : *9 log/ha*

Soumis à aménagement d'ensemble :
OUI

Principes d'occupation du sol / Armature urbaine et insertion architecturale

Intégrer le bâti finement par une architecture limitant les déblais et remblais et par une implantation limitant la longueur des accès.

Principes d'accès, de desserte et aménagement des abords

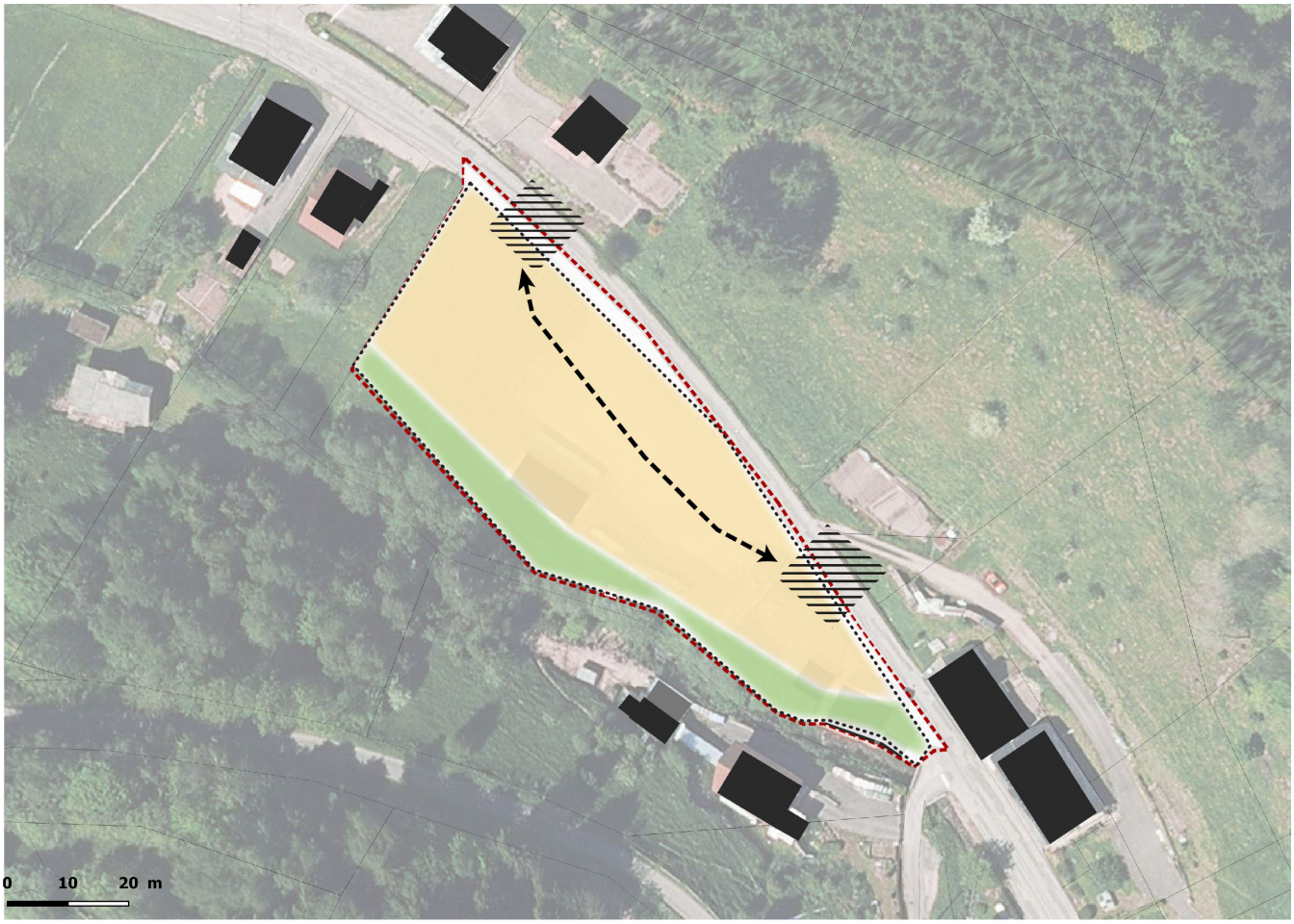
Réaliser une voie de desserte par site, les accès aux habitations seront mutualisées au maximum
Sécuriser les carrefours d'accès au site
Sécuriser et mutualiser les accès

Principes paysagers et environnementaux

Préserver la végétation existante en limite de périmètre d'OAP Sud
Veiller à observer un recul des implantation au regard de la rivière des Bagenelles

Qualités constructives et performances énergétiques

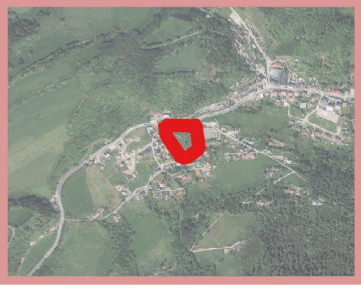
Maximiser la part de la parcelle en pleine terre
Rechercher une orientation comprise entre Sud-Ouest et Sud-Est
Optimiser l'implantation bâtie de manière à conserver un espace privatif ensoleillé



Le Bonhomme

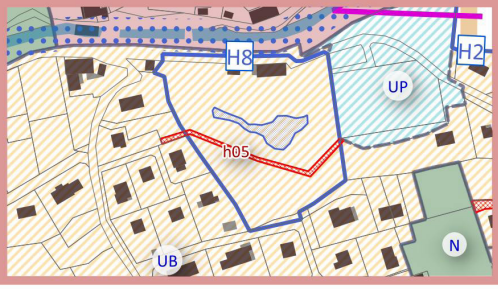
Site n° : H8
Situation : HINTERGASS

LOCALISATION :

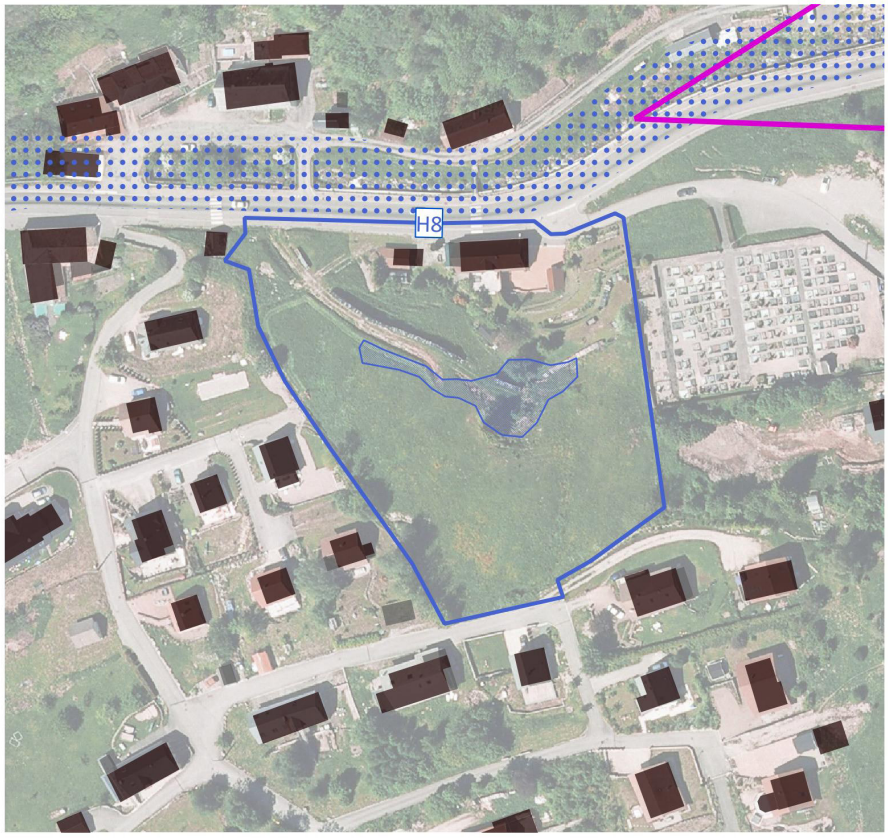


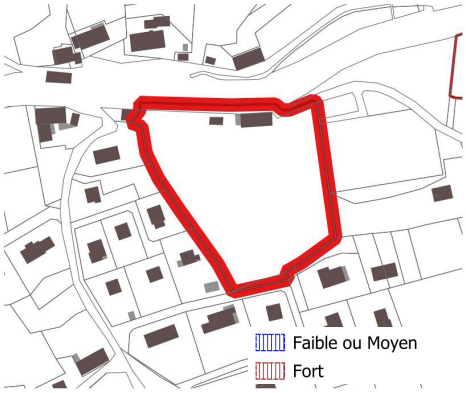
PERIMETRE OAP :
0.86461 ha

ZONAGE :
Superficie AU (ou artificialisée) :
0.86 ha



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER





Informations connues en termes de risques

Inf

Typologie de l'habitat : *habitat individuel / individuel mitoyen / collectif*
Nombre de logements attendu : *20*
Densité minimale : *23 log/ha*

Soumis à aménagement d'ensemble :
OUI
2 secteurs

Principes d'occupation du sol / Armature urbaine et insertion architecturale

Privilégier la partie dense de l'opération au Nord du site
Implanter le bâti de manière à générer des vues individuelles vers le Nord (quinconce, jeu de hauteur) sur la partie Nord du site

Principes d'accès, de desserte et aménagement des abords

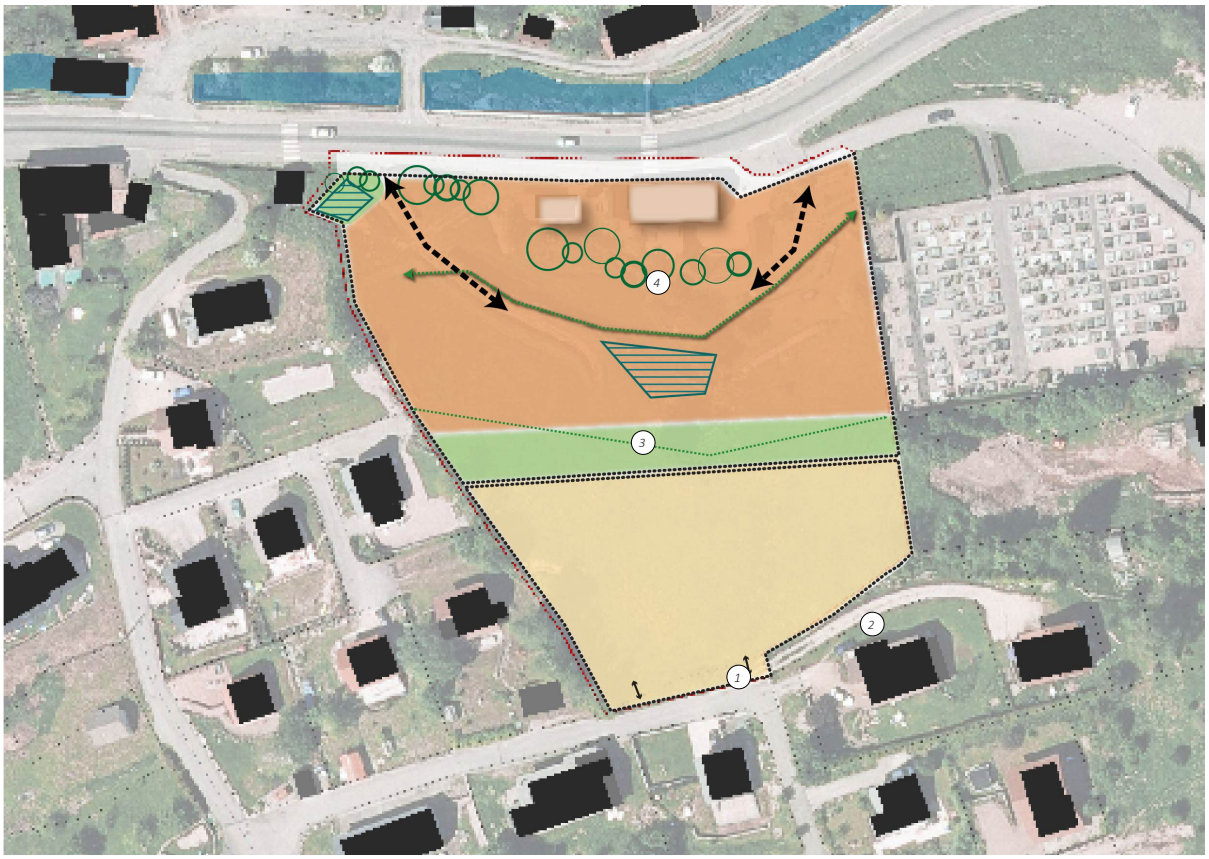
Utiliser l'accès depuis la RD415 existant pour les collectifs au nord-ouest en priorité et un second accès si possible (nord-est) en exploitant l'existant.
Aménager deux espaces de stationnement mutualisés en entrée du site de l'opération (Est/Ouest)
Constituer un axe de déplacement doux transversale d'Est en Ouest
① Permettre des accès individuels et mutualisés par le Sud du site aux logements individuels
② Préserver l'accès aux parcelles Sud-est
Aucun nouvel accès direct sur la RD415 ne sera autorisé.

Principes paysagers et environnementaux

③ Préserver des espaces verts ou jardinés faisant la transition avec l'espace d'habitat individuel en s'appuyant sur la zone humide existante sur le site de projet.
Prendre en compte dans l'aménagement la source situés en point bas nord-ouest et le ruisseau qui l'alimente en veillant à les préserver lors des travaux et lors de la vie du projet.
④ Arborer les espaces de transition avec la partie bâtie existante

Qualités constructives et performances énergétiques

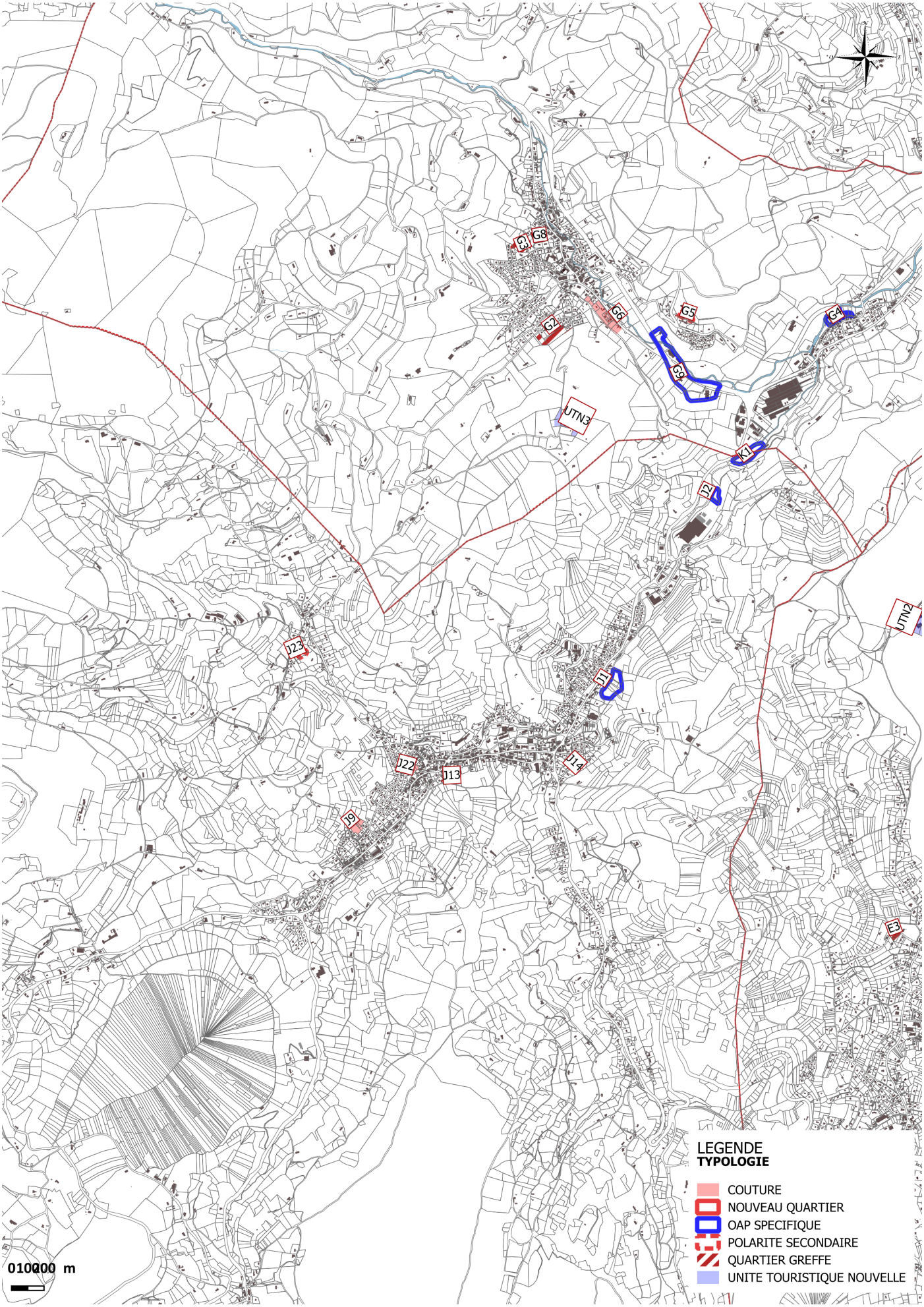
Inscrire l'architecture dans la pente et limiter les terrassements
Les modes de production d'énergie renouvelables à l'échelle individuelle comme à l'échelle du site sont encouragés
Rechercher une orientation comprise entre Sud-Ouest et Sud-Est



3.8 ORBEY

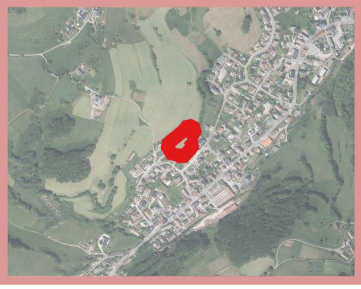
30 lgt/ha

N° OAP	Typologie	Lieu-dit	Surface (ha) De l'emprise concernée par une OAP	Surface (ha) De l'emprise concernée par une zone AU	Nombre de logements estimés	Densité générée	Densité générée pondérée
J9	COUTURE	FAING	0,40	0,4	10	25	
J13	QUARTIER GREFFE	LES ERABLES	0,97	0,88	27	31	
J14	QUARTIER GREFFE	RAIN DE FAITE	0,69	0,4	16	40	
J22	COUTURE	RUE DE FOSSES LA VILLE	0,50	0,5	17	34	
J23	POLARITE SECONDAIRE	LA MATRELLE	0,18	0,18	3	17	
TOTAL HABITAT			**2.73**	**2.36**	**73**	**(MOY) 29**	**33**


G8
G3
G2
G6
G5
G4
G9
UTN3
K1
J2
UTN2
J23
J11
J22
J13
J14
J9
E3
0 100 200 m
LEGENDE
TYPOLOGIE
COUTURE
NOUVEAU QUARTIER
OAP SPECIFIQUE
POLARITE SECONDAIRE
QUARTIER GREFFE
UNITE TOURISTIQUE NOUVELLE

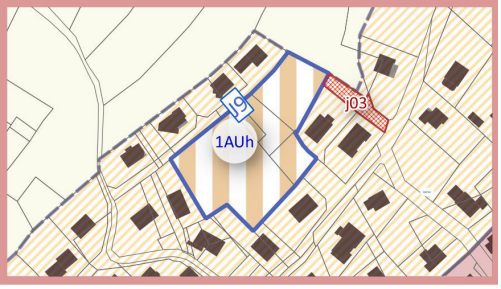
Site n° : J9
Situation : FAING

LOCALISATION :



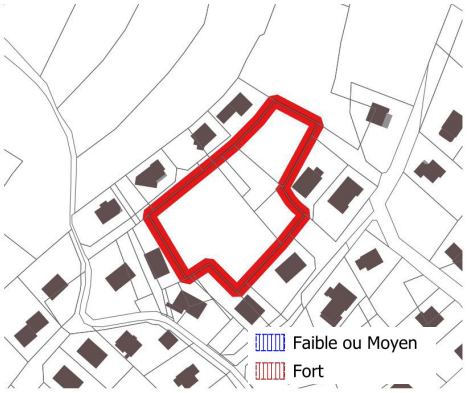
PERIMETRE OAP :
0.39625 ha

ZONAGE :
Superficie AU (ou artificialisée) :
0.4 ha



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Informations connues en termes patrimoniale et environnementale



Informations connues en termes de risques

Typologie de l'habitat : *habitat individuel mitoyen / collectif*
Nombre de logements attendu : *10*
Densité minimale : *25 log/ha*

Soumis à aménagement d'ensemble :
OUI

Principes d'occupation du sol / Armature urbaine et insertion architecturale

Implanter le bâti de manière à générer des vues individuelles vers le Sud (quinconce, jeu de hauteur)
Préserver la vue des constructions alentours

Principes d'accès, de desserte et aménagement des abords

Réaliser une desserte unique depuis le Nord est du site
① Permettre des accès indicidualisés au Nord de la zone , leur mutualisation doit être recherché

Principes paysagers et environnementaux

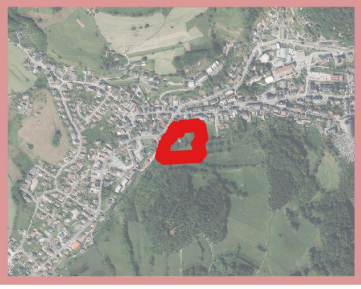
② Préserver les arbres à proximité immédiate du site par une implantation en retrait des sujets

Qualités constructives et performances énergétiques

Maximiser la part de la parcelle en pleine terre en inscrivant l'architecture dans la pente et limitant les terrassements
Rechercher une orientation comprise entre Sud-Ouest et Sud-Est

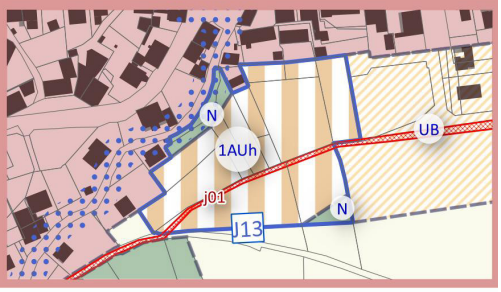
Site n° : J13
Situation : LES ERABLES

LOCALISATION :

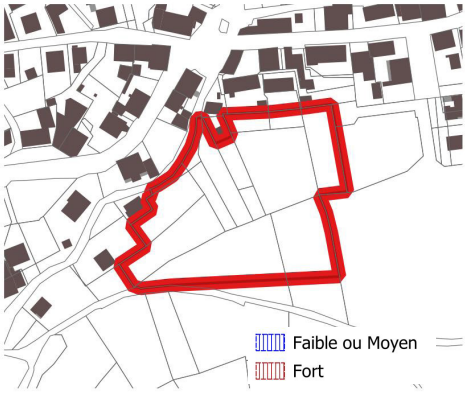


PERIMETRE OAP :
0.96568 ha

ZONAGE :
Superficie AU (ou artificialisée) :
0.88 ha



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Informations connues en termes de risques

Informations connues en termes patrimoniale et environnementale

Typologie de l'habitat : *habitat individuel / individuel mitoyen / collectifs*
Nombre de logements attendu : *27*
Densité minimale : *31 log/ha*

Soumis à aménagement d'ensemble :
OUI

Principes d'occupation du sol / Armature urbaine et insertion architecturale

Réserver la partie Ouest à l'implantation d'habitat individuel / individuel mitoyen
Les collectifs devront respecter une hauteur de R+2+C en respectant le gabarit des logements Sud
Le projet doit proposer une bonne intégration dans la pente des bâtiments et de la voie de desserte

Principes d'accès, de desserte et aménagement des abords

Réaliser une desserte en double sens sur le site et rechercher la connexion avec la récente opération à l'Est
Réserver un espace de stationnement mutualisé aux collectifs à l'est
① Permettre une desserte en impasse sur la partie Ouest et Nord, en réalisant des accès aux habitations
② mutualisés
③ Créer un cheminement doux transversal Est-Ouest
Réserver des accès individuels tels qu'existants aux habitations au Nord du site de projet.

Principes paysagers et environnementaux

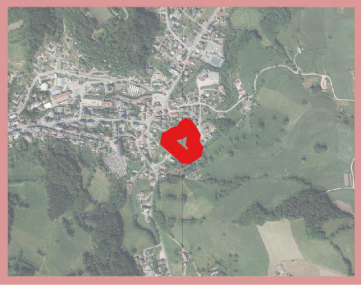
Préserver autant que possible la haie présente au sein de la zone et rechercher sa continuité au sein de l'aménagement par une plantation perpendiculaire
Observer un retrait des implantations bâties au regard des arbres existants

Qualités constructives et performances énergétiques

Rechercher une orientation comprise entre Sud-Ouest et Sud-Est
Encourager la végétalisation des toitures terrasses

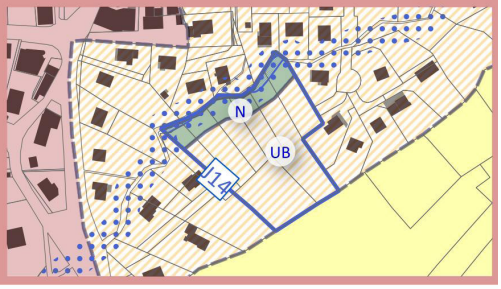
Site n° : J14
Situation : RAIN DE FAITE

LOCALISATION :



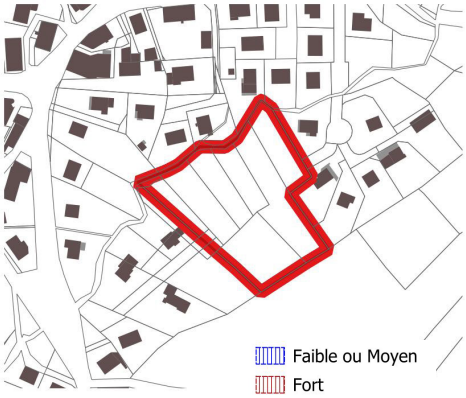
PERIMETRE OAP :
0.68874 ha

ZONAGE :
Superficie AU (ou artificialisée) :
0 ha



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Informations connues en termes patrimoniale et environnementale



Informations connues en termes de risques

Typologie de l'habitat : *habitat individuel / individuel mitoyen*
Nombre de logements attendu : *16*
Densité minimale : *40 log/ha*

Soumis à aménagement d'ensemble :
OUI

Principes d'occupation du sol / Armature urbaine et insertion architecturale

① Préférer une implantation en bas de coteau pour une meilleure orientation (option)
Limiter les terrassements et mouvements de terre sur le site par une implantation bâtie recherchant l'implantation dans la pente

Principes d'accès, de desserte et aménagement des abords

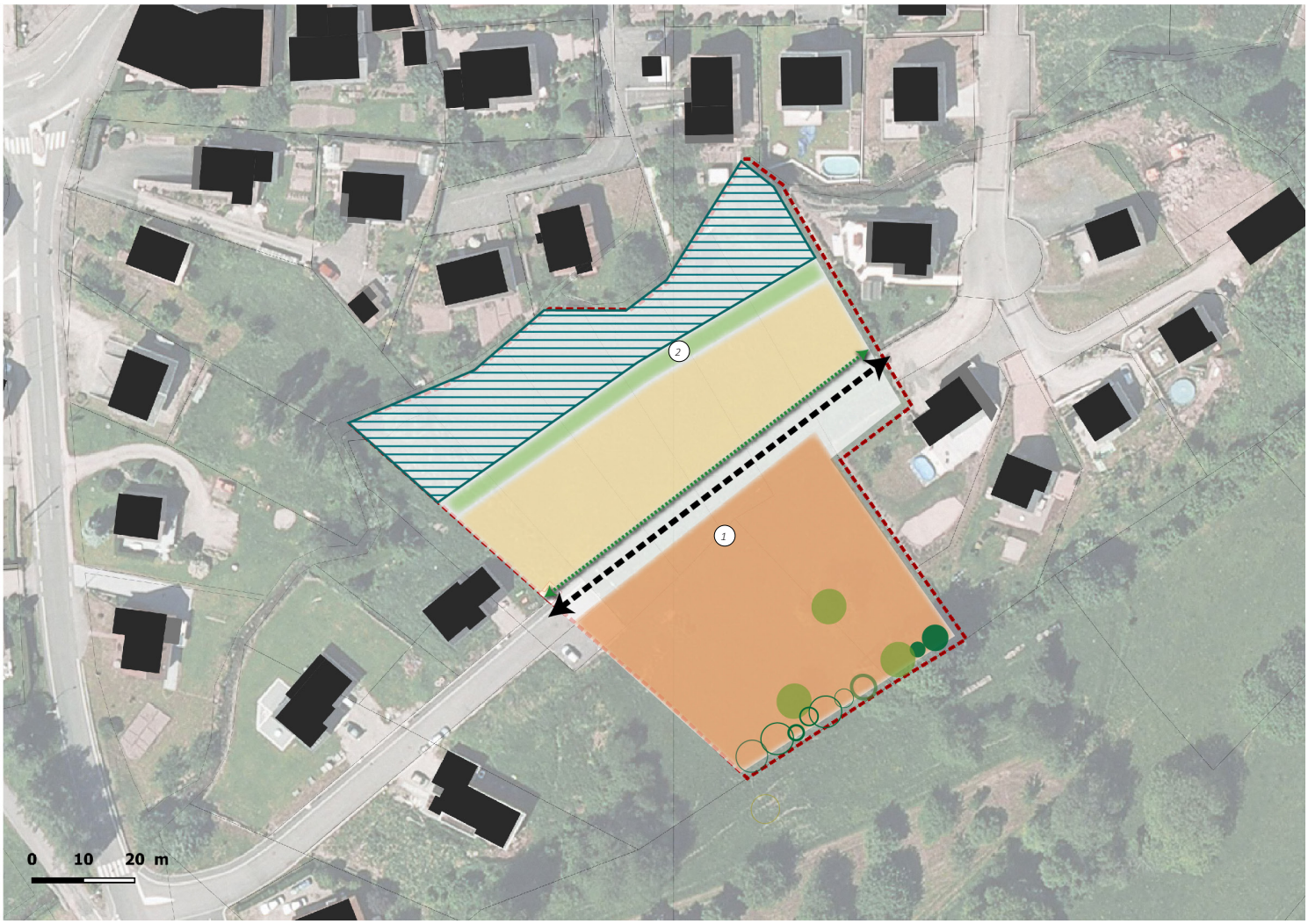
Réaliser une desserte Est Ouest se connectant au réseau viaire existant
Réserver un espace de stationnement mutualisé en pied de collectifs
Créer un cheminement doux transversal Est-Ouest

Principes paysagers et environnementaux

Préserver les arbres existants au sein du site et réaliser une continuité végétalisée au Sud par une plantation sous forme de haie dans la continuité des arbres existants
Observer un retrait (non constructible) des implantations bâties au regard des arbres et de la zone humides existants
② Préserver la zone humide Nord par la mise en place d'une zone tampon paysagère

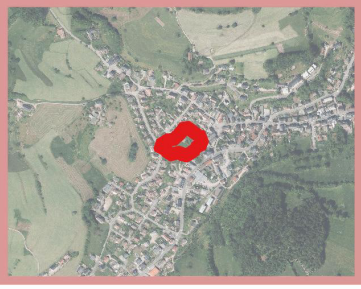
Qualités constructives et performances énergétiques

Rechercher une orientation comprise entre Sud-Ouest et Sud-Est
Encourager la végétalisation des toitures terrasses



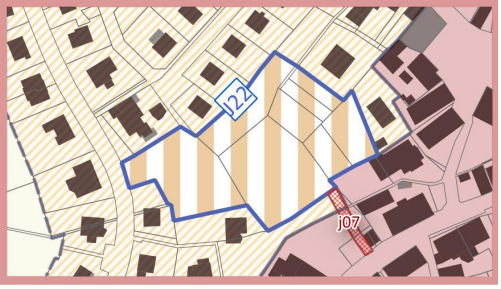
Site n° : J22
Situation : RUE DE FOSSES LA VILLE

LOCALISATION :

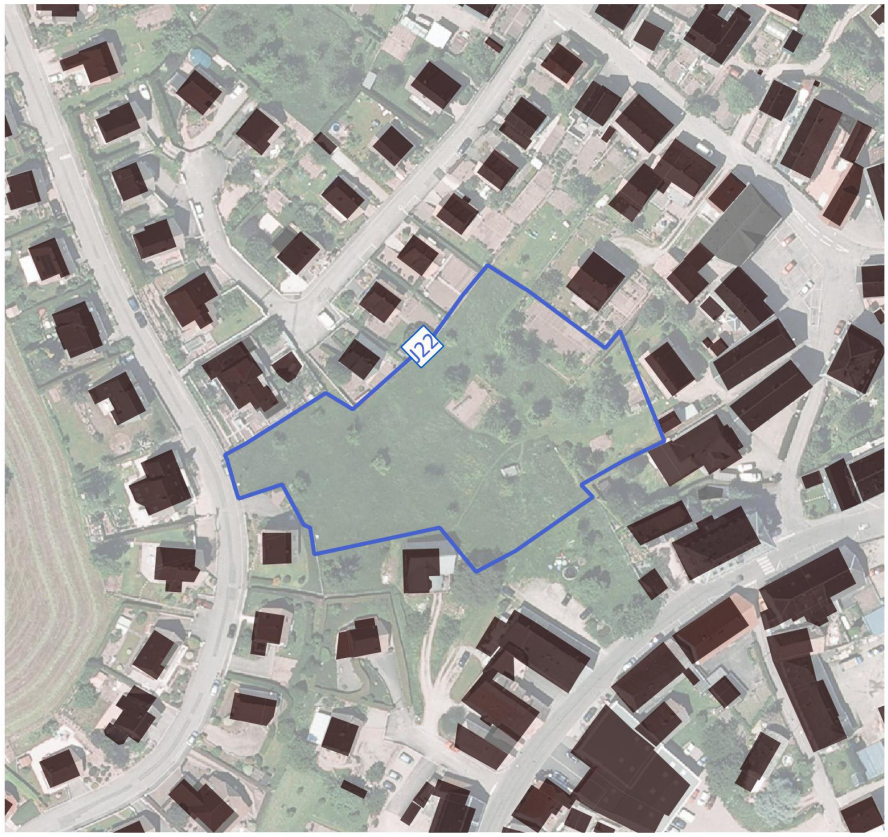


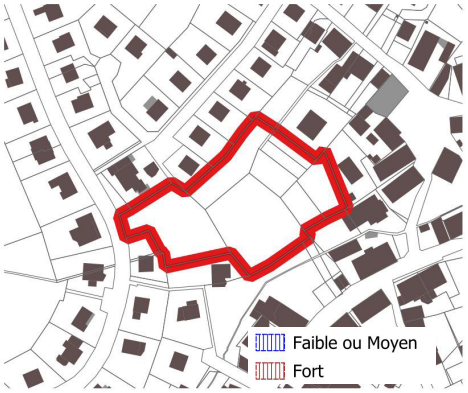
PERIMETRE OAP :
0.52 ha

ZONAGE :
Superficie AU (ou artificialisée) :
0.52 ha



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER





Informations connues en termes de risques

Informations connues en termes patrimoniale et environnementale

Typologie de l'habitat : *habitat individuel / individuel mitoyen / collectid*
Nombre de logements attendu : *17*
Densité minimale : 34 *log/ha*

Soumis à aménagement d'ensemble :
OUI

Principes d'occupation du sol / Armature urbaine et insertion architecturale

Limiter les terrassements et mouvements de terre sur le site par une implantation bâtie recherchant l'implantation dans la pente
Veiller à préserver l'intimité des habitations périphériques au périmètre de projet
Privilégier l'implantation des logements collectifs sur la partie sud et est du projet.

Principes d'accès, de desserte et aménagement des abords

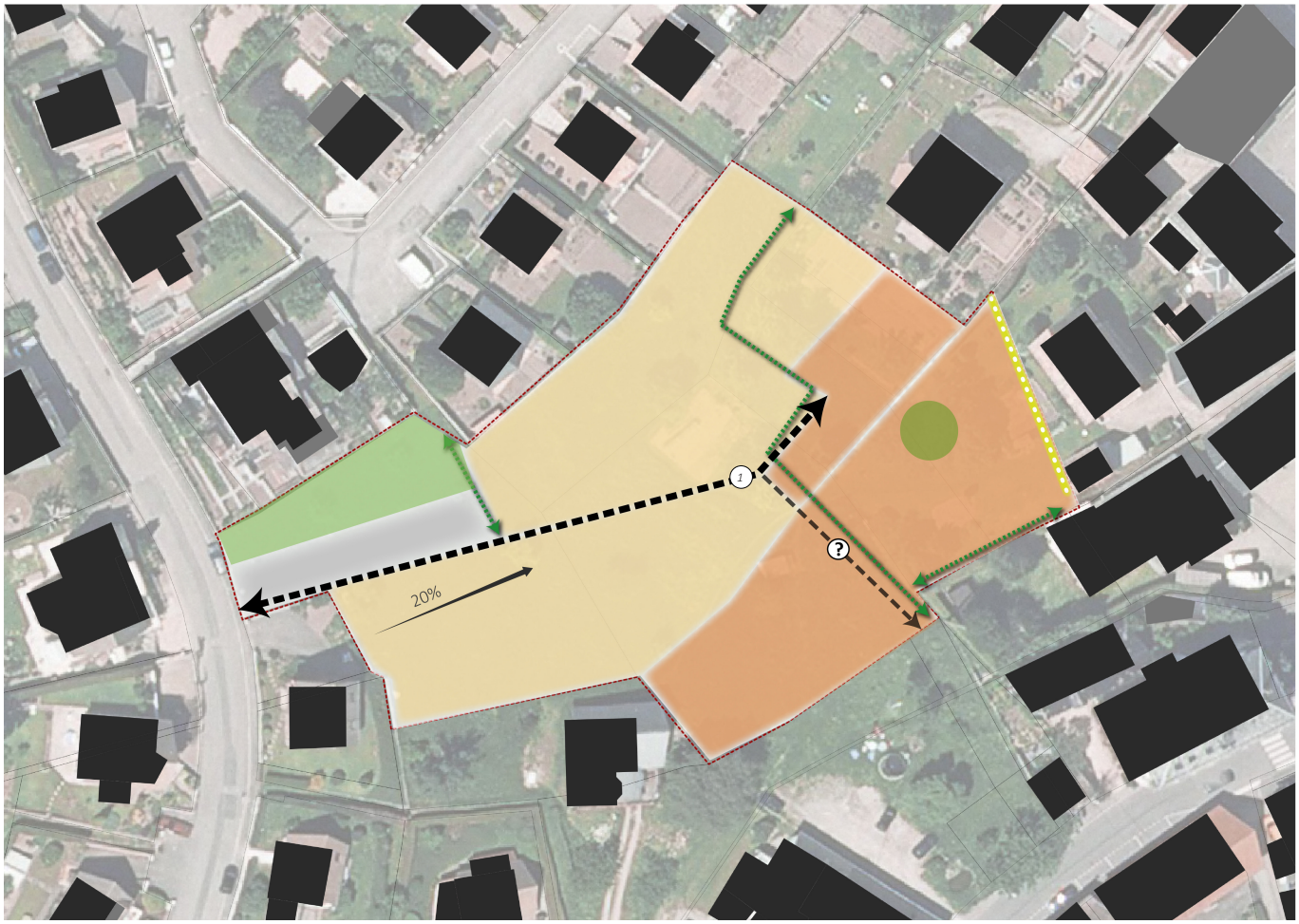
① Réaliser une desserte viaire principale par un accès Ouest, rechercher un bouclage par un accès Sud, cette orientation ne conditionne pas l'aménagement de la zone
Créer un bouclage du cheminement doux Nord-Sud et rechercher la connexion douce au Nord Ouest et à l'est.

Principes paysagers et environnementaux

Préserver l'arbre de haut jet existants au sein du site
Veiller à réaliser les cheminements doux en matériaux perméables

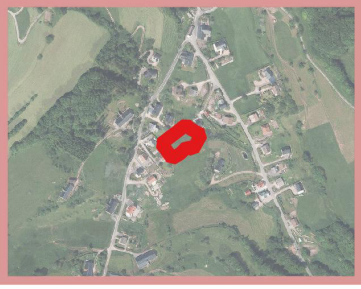
Qualités constructives et performances énergétiques

Rechercher une orientation comprise entre Sud-Ouest et Sud-Est
Encourager la végétalisation des toitures terrasses



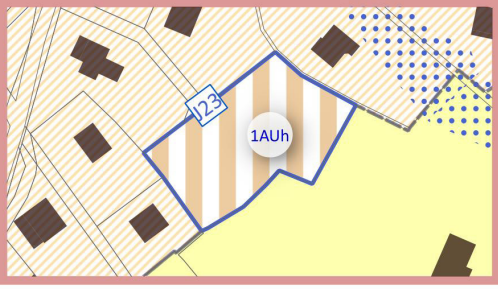
Site n° : J23
Situation : LA MATRELLE

LOCALISATION :

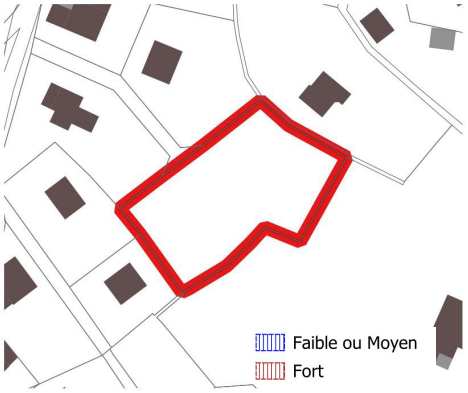


PERIMETRE OAP :
0.17628 ha

ZONAGE :
Superficie AU (ou artificialisée) :
0.18 ha



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Informations connues en termes de risques

Informations connues en termes patrimoniale et environnementale

Typologie de l'habitat : *habitat individuel / individuel mitoyen*
Nombre de logements attendu : 3
Densité minimale *: 17 log/ha*

Soumis à aménagement d'ensemble :
NON

Principes d'occupation du sol / Armature urbaine et insertion architecturale

Limiter les terrassements et mouvements de terre sur le site par une implantation bâtie recherchant l'implantation dans la pente
Veiller à préserver l'intimité des habitations périphériques au périmètre de projet
① Privilégier une implantation réservant l'espace privatif libre au Sud

Principes d'accès, de desserte et aménagement des abords

Réaliser un accès mutualisé aux habitations individuelles
Garantir l'accès aux parcelles agricoles par un accès dédié au sein de l'opération ou à proximité immédiate.

Principes paysagers et environnementaux

② Préserver un espace non constructible en limite parcellaire Sud
Ne pas clôturer de façon perméable (laisser le passage pour la petite faune et insectes marcheurs) les parcelles sur les limites au contact de l'espace agricole voisin

Qualités constructives et performances énergétiques

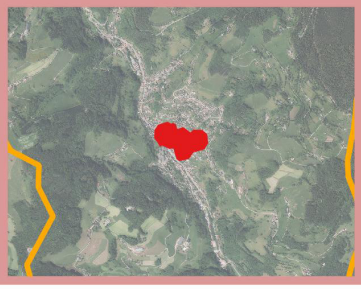
Rechercher une orientation comprise entre Sud-Ouest et Sud-Est
Encourager la végétalisation des toitures terrasses

PARTIE 4.
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION A VOCATION SPECIFIQUE

N° OAP	COMMUNE	LIEU-DIT	SURFACE (HA) DE L'EMPRISE CONCERNÉE PAR UNE OAP	SURFACE (HA) DE L'EMPRISE CONCERNÉE PAR UNE ZONE AU	NOMBRE DE LOGEMENTS
B11	FRELAND	CENTRE-VILLAGE	2,39	0	
D1	KAYSERSBERG VIGNOBLE	WOLFREBEN	5,85	3	30
D10	KAYSERSBERG VIGNOBLE	HINTERALSPACH Est	0,67	0,67	
D6	KAYSERSBERG VIGNOBLE	HINTERALSPACH Ouest	3,70	1,72	
D12	KAYSERSBERG VIGNOBLE	SPIEGEL	0,88	0,88	
G4	LAPOUTROIE	HACHIMETTE	0,75	0	
G9	LAPOUTROIE	LA GAYIRE	5,03	0	
H6	LE BONHOMME	CENTRE-VILLAGE 2	0,34	0,34	
J1	ORBEY	DERRIERE LE MOULIN / BAS DE BUSSET	1,28	1,27	
J2	ORBEY	GRAND PRES	0,33	0,33	
K1	LAPOUTROIE-ORBEY	LA BASSE	1,00	0,77	
TOTAL			**22,21**	**8.98**	**30**

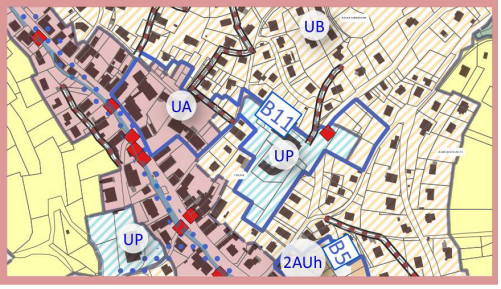
Site n° : B11
Situation : CENTRE VILLAGE

LOCALISATION :



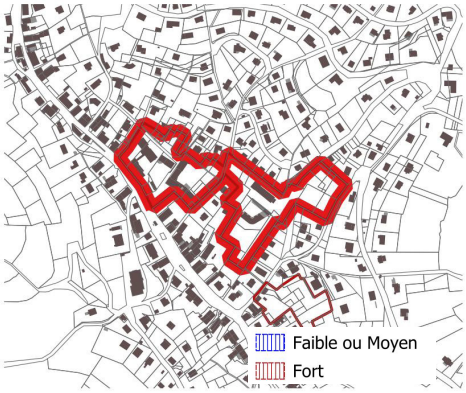
PERIMETRE OAP :
2.39464 ha

ZONAGE :
Superficie AU (ou artificialisée) :
0 ha



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Informations connues en termes patrimoniale et environnementale



Informations connues en termes de risques

Programmation : *équipements publics + logements + mixité des fonctions (commerce, tertiaire...)*
Typologie de l'habitat : *habitat individuel / individuel mitoyen / collectif*
Nombre de logements attendu : *5 créations + renouvellement*
Densité minimale : *25 log/ha (sur les sites concernés par de l'habitat)*

Soumis à aménagement d'ensemble :
NON

Principes d'occupation du sol / Armature urbaine et insertion architecturale

1. Permettre une mixité d'usages en autorisant, du logements et/ou de l'hébergement, du commerce, des activités de bureaux et de services
2. Permettre l'extension des équipements publics présents et les aménagements nécessaires à leur usage (parkings, espaces verts...)

Principes d'accès, de desserte et aménagement des abords

3. Réaliser un accès viaire unique commun à la zone d'habitat et tel que schématisé
4. Réaliser des accès par la voie existante

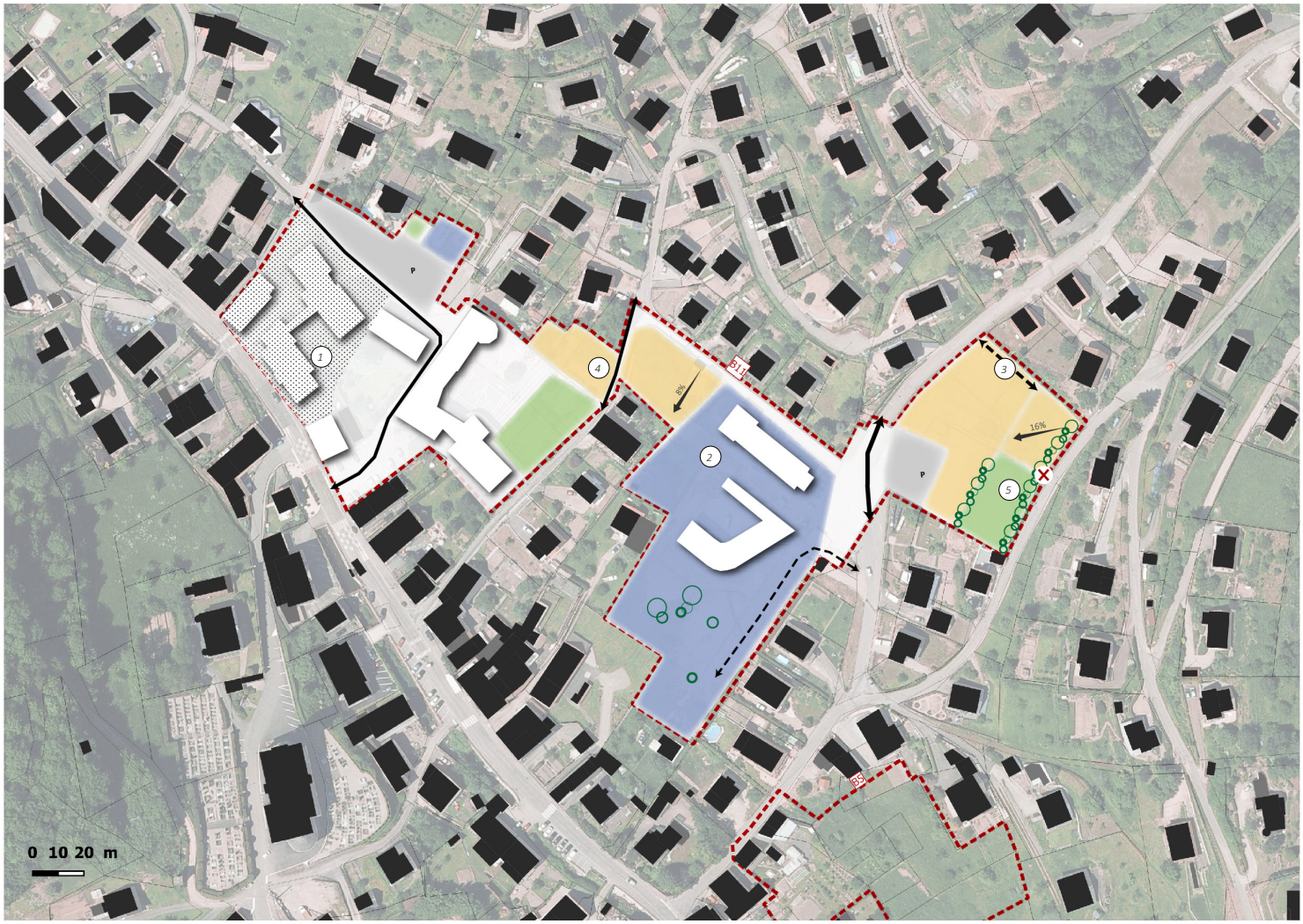
Réaliser et/ou préserver les cheminements doux sur l'ensemble du site d'OAP

Principes paysagers et environnementaux

Préserver les arbres et haies présentes au sein de la zone
Conserver et améliorer l'espace public dédiés aux jeux pour enfants
5. Préserver la source captée existante en excluant tout travaux ou implantation

Qualités constructives et performances énergétiques

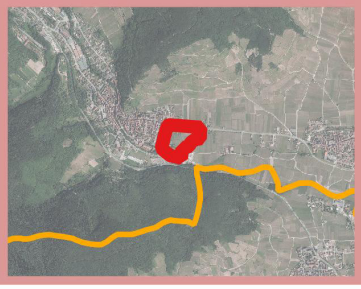
Rechercher une orientation des habitations permettant l'exposition des espaces privatifs au Sud



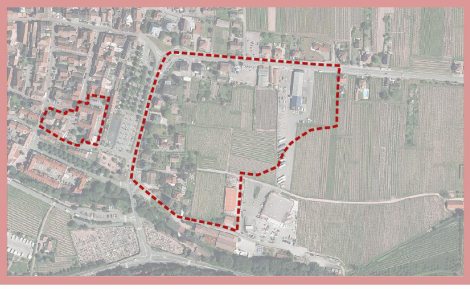
Kaysersberg Vignoble - Kientzheim

Site n° : D1
Situation : WOLFREBEN

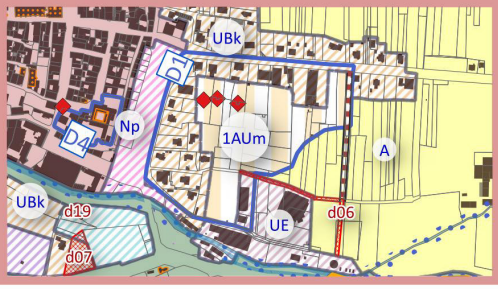
LOCALISATION :



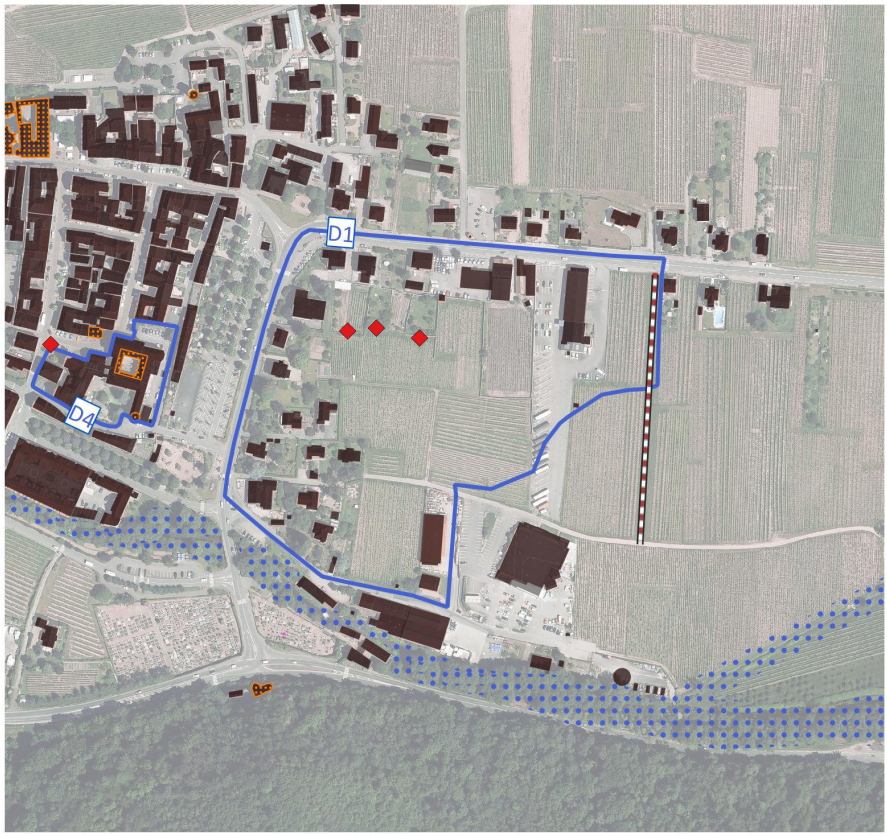
PERIMETRE OAP :
5.8563 ha

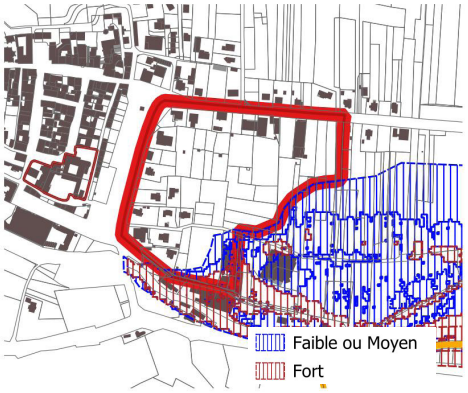


ZONAGE :
Superficie AU (ou artificialisée) :
3.02 ha



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER





Informations connues en termes de risques

Programmation : *Activités économiques, équipement public / habitat*
Typologie de l'habitat : *habitat individuel / individuel mitoyen / collectif*
Nombre de logements attendu : *30*
Densité minimale : *30 log/ha*

Soumis à aménagement d'ensemble :
OUI

Principes d'occupation du sol / Armature urbaine et insertion architecturale

Rechercher une transition architecturale douce avec le tissu résidentiel existant.
③ Préserver les loges de vignes existantes comme identifiées au réglement graphique
L'espace dédié à l'habitat doit s'inscrire en continuité de l'existant, à l'Ouest du périmètre de projet.
Consacrer la zone Est à l'économie

Principes d'accès, de desserte et aménagement des abords

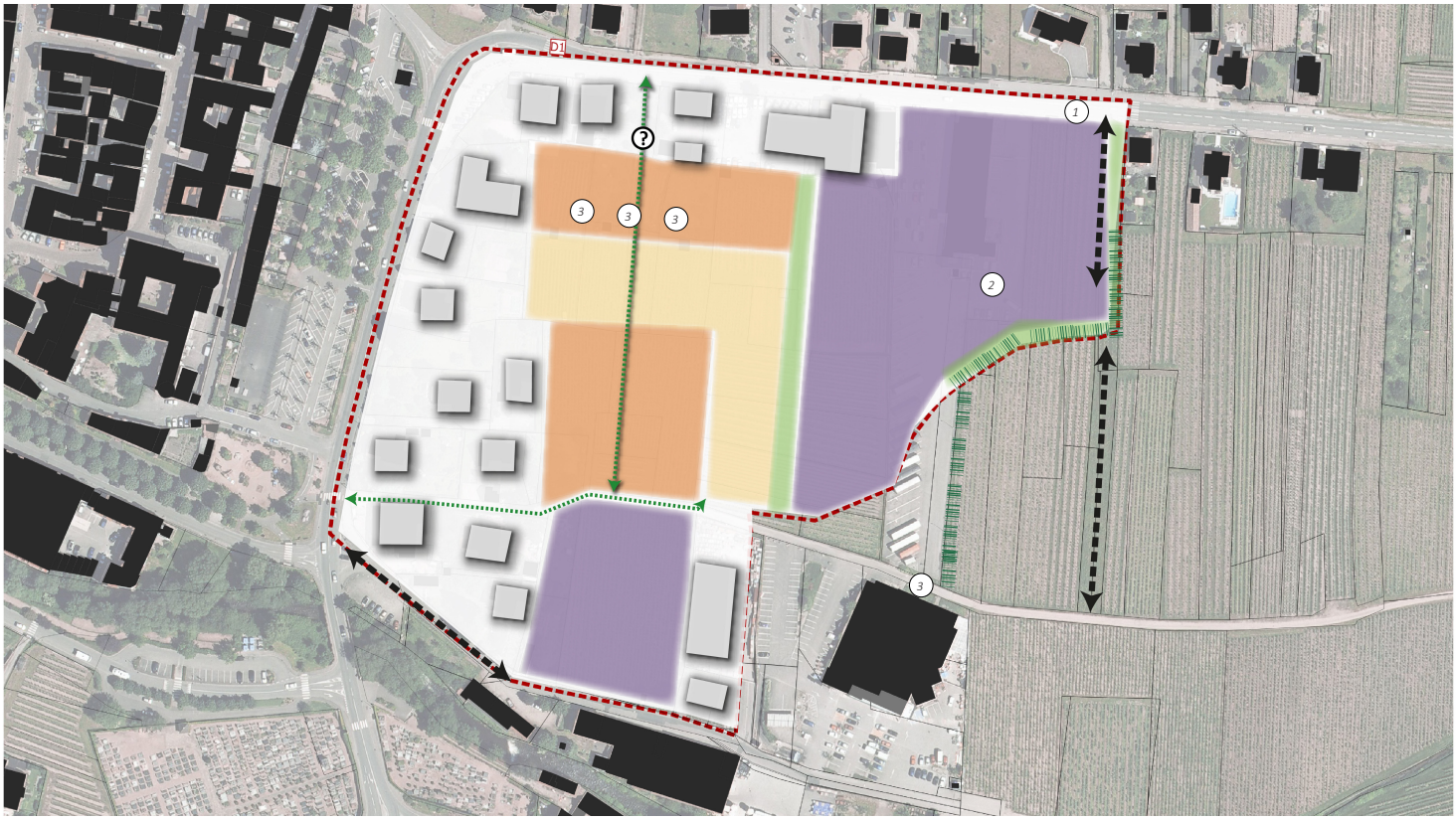
① Réaliser un réseau viaire connecté à l'existant. L'aménagement devra crée une voirie principale permettant de relier la route du vin et la rue de la Weiss. Sécuriser et aménager l'accès Nord.
② Permettre une desserte propre dédiée à la zone d'habitat et l'une à l'économie, développer le bouclage en conséquence. Les réseaux piétons devront irriguer de part en part l'opération.
Développer un réseau de sentes imbriqué à la trame d'habitat et connecté aux sentes existantes en périphérie
④ Liaison à créer indépendamment de l'opération d'aménagement

Principes paysagers et environnementaux

Insérer des espaces verts au sein de la trame bâtie afin de réaliser des «rideaux arborés» a minima entre les différentes destination de la zone (économique, résidentiel, équipement...)
Réaliser un espace végétalisé et planté d'arbres de haut jet,de préférence sous la forme d'une haie multistrate de 2m minimum sur l'ensemble du périmètre au contact du vignoble, et la mutualiser avec la réalisation d'un déplacement doux si possible.
Les stationnements doivent être réalisés en matériau perméable et être végétalisé.
Interdiction des sous-sols habitables (garage compris) et d'ouvertures en dessous de la cote indiquée au réglement.
Développer une zone de transition entre la partie économie et habitat avec un espace végétalisé

Qualités constructives et performances énergétiques

Une part de production d'énergie renouvelable à l'échelle de l'opération (individuelle ou collective) est attendue.



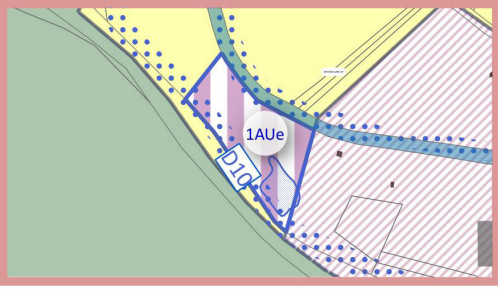
Kaysersberg Vignoble - Kaysersberg

Site n° : D10
Situation : HINTERALSPACH Est

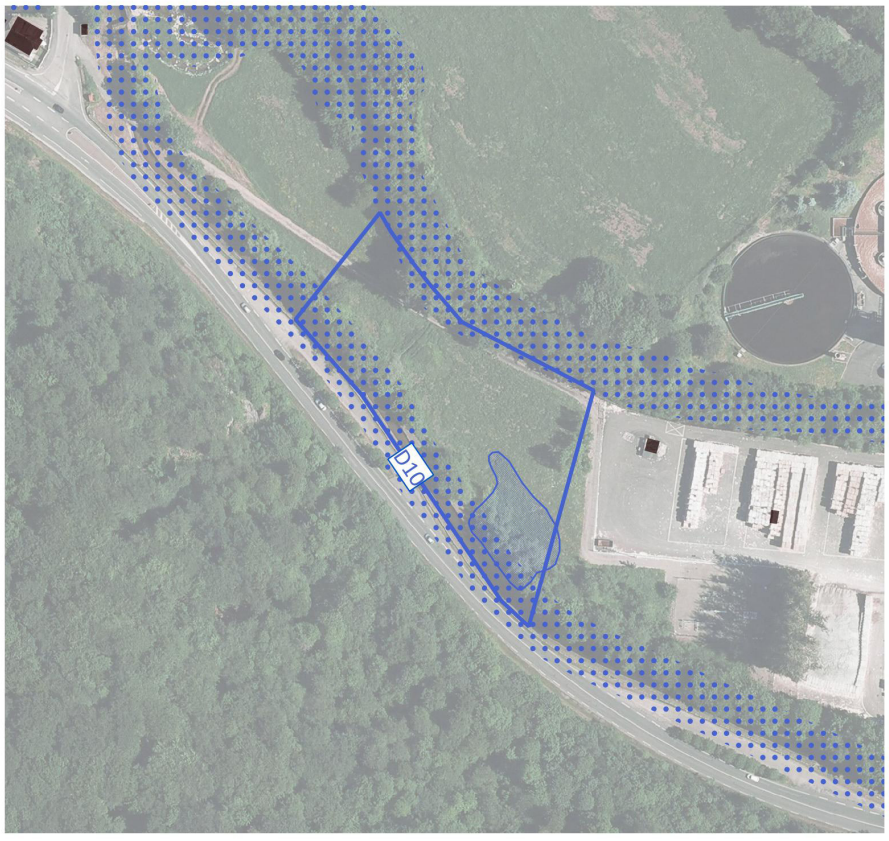
LOCALISATION :

PERIMETRE OAP :
0.6724 ha

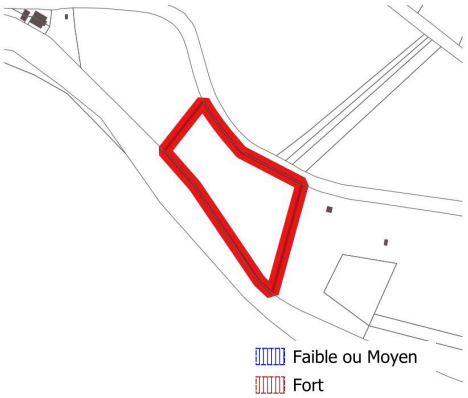
ZONAGE :
Superficie AU (ou artificialisée) :
0.67 ha



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Informations connues en termes patrimoniale et environnementale



Informations connues en termes de risques

Programmation : *Activités économiques*
Nombre de logements attendu : *-*
Densité minimale : *-*

Soumis à aménagement d'ensemble :
OUI

Principes d'occupation du sol / Armature urbaine et insertion architecturale

Permettre la construction des bâtis industriels ou artisanaux

Principes d'accès, de desserte et aménagement des abords

L'accès sera réalisé via la voie existante qui pourra si nécessaire être renforcée. La desserte interne devra être optimisée et limitée aux besoins des activités. Une recherche de mutualisation des accès et des différentes dessertes sera recherchée.

① Une option de connexion avec l'activité Est peut être envisagée, dans l'optique de mutualisation et de limitation d'artificialisation

Principes paysagers et environnementaux

② Préserver un espace le long de la Weiss et préserver la ripisylve ou les arbres présents.
Lors de la mise en œuvre des aménagements leur présence devra être anticipée pour en éviter tout impact direct ou indirect (système racinaire compris)

Qualités constructives et performances énergétiques

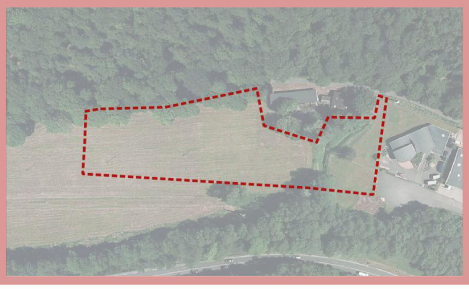
Encourager la végétalisation des toitures terrasses et la mise en œuvre d'énergies renouvelables via les bâtiments ou les espaces libres.
Encourager la végétalisation des pieds de façade et tout système d'infiltration à la parcelle en veillant à ne pas polluer les milieux voisins par ruissellement ou tout autre forme.

Kaysersberg Vignoble - Kaysersberg

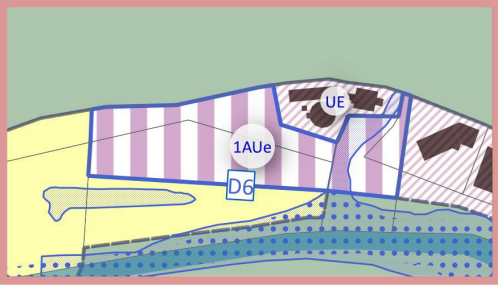
Site n° : D6
Situation : HINTERALSPACH Ouest

LOCALISATION :

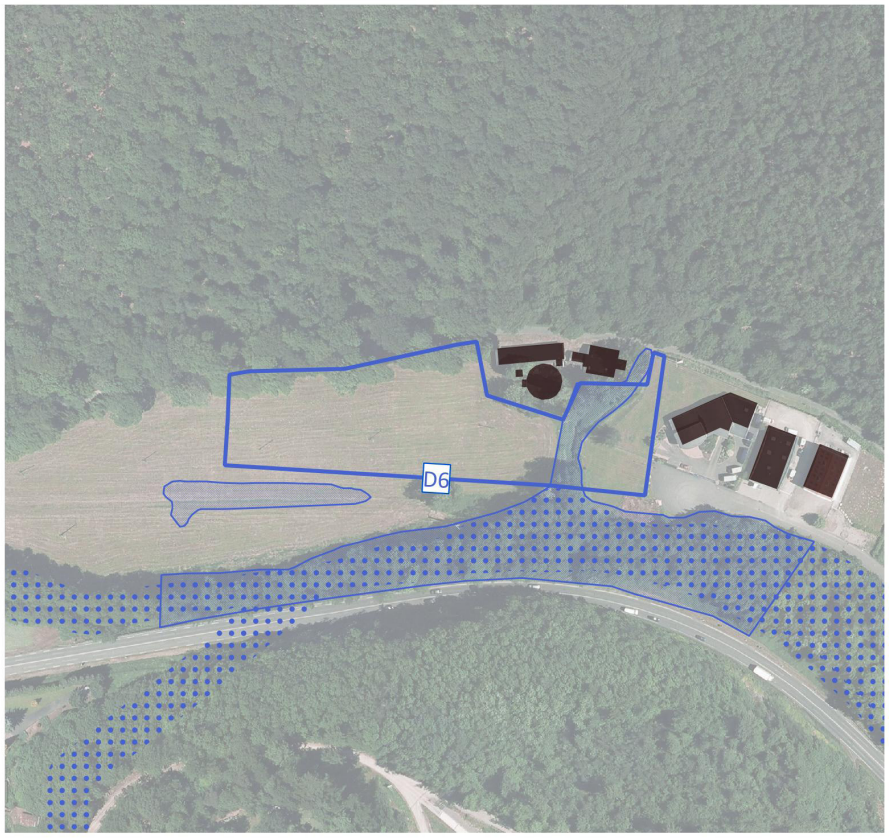
PERIMETRE OAP :
0.88 ha



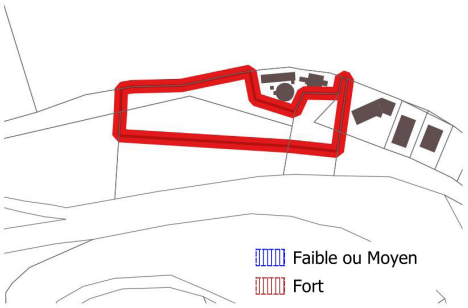
ZONAGE :
Superficie AU (ou artificialisée) :
0.88 ha



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Informations connues en termes patrimoniale et environnementale



Informations connues en termes de risques

Programmation : *Activités économiques*
Nombre de logements attendu : -
Densité minimale : -

Soumis à aménagement d'ensemble :
OUI

Principes d'occupation du sol / Armature urbaine et insertion architecturale

Permettre la construction des bâtis industriels ou artisanaux et le stockage de matériaux associé

Principes d'accès, de desserte et aménagement des abords

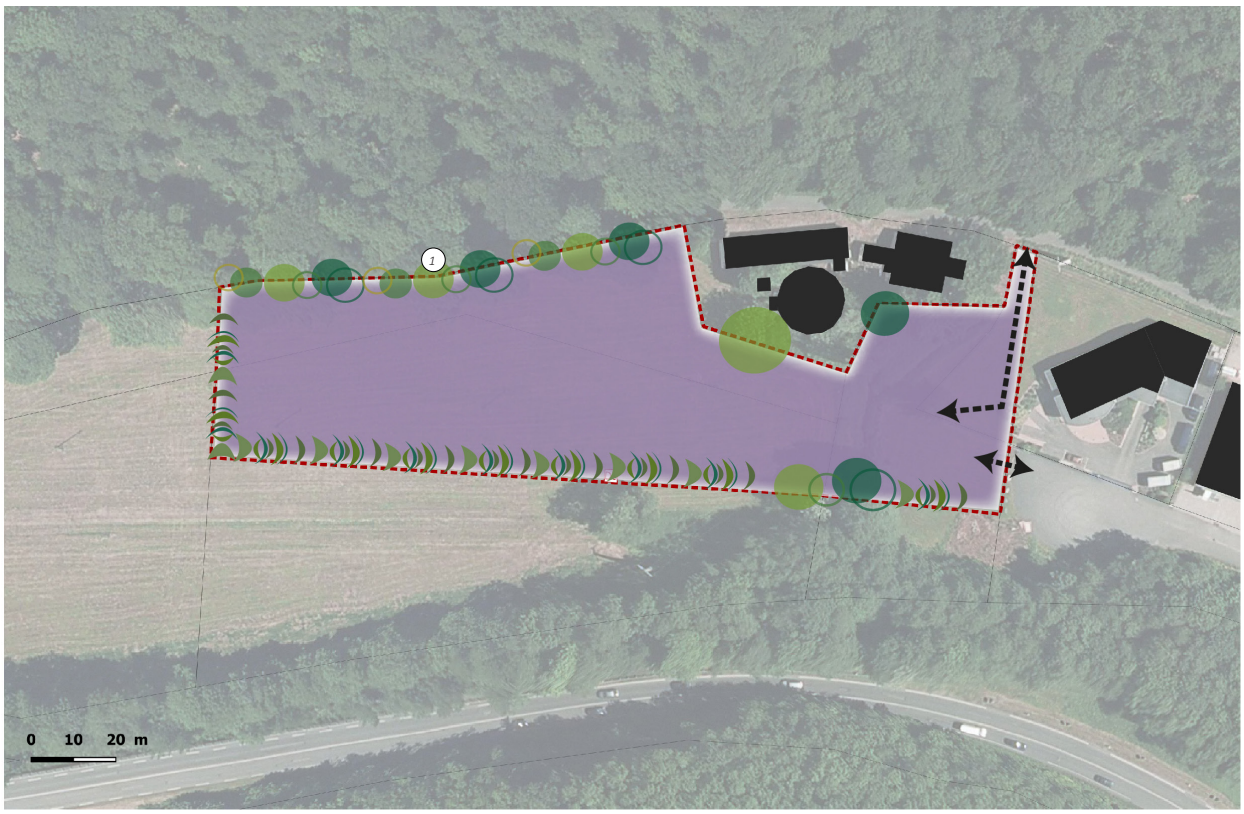
Une connexion viaire sera réalisée à partir du réseau viaire existant de la zone d'activité et desservant la station et ses abords. La desserte interne devra être optimisée et limitée aux besoins des activités. Une recherche de mutualisation des accès et des différentes dessertes sera recherchée.

Principes paysagers et environnementaux

① Préserver les arbres présents, notamment en limite parcellaire.
Arboré l'espace de transition avec l'espace agricole au moyen d'une haie multi-strate et de haut jet avec les essences recommandées en annexe du règlement
Lors de la mise en œuvre des aménagements leur présence devra être anticipée pour en éviter tout impact direct ou indirect (système racinaire compris)

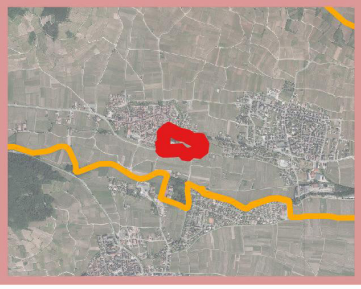
Qualités constructives et performances énergétiques

Encourager la végétalisation des toitures terrasses et la mise en œuvre d'énergies renouvelables via les bâtiments ou les espaces libres.
Encourager la végétalisation des pieds de façade et tout système d'infiltration à la parcelle en veillant à ne pas polluer les milieux voisins par ruissellement ou tout autre forme.



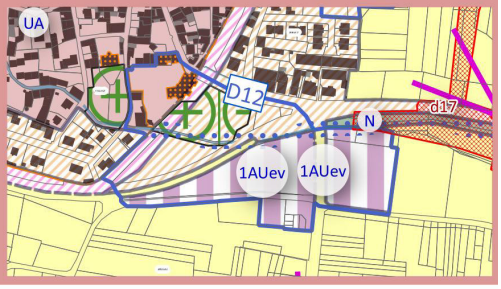
Site n° : D12
Situation : SPIEGEL

LOCALISATION :

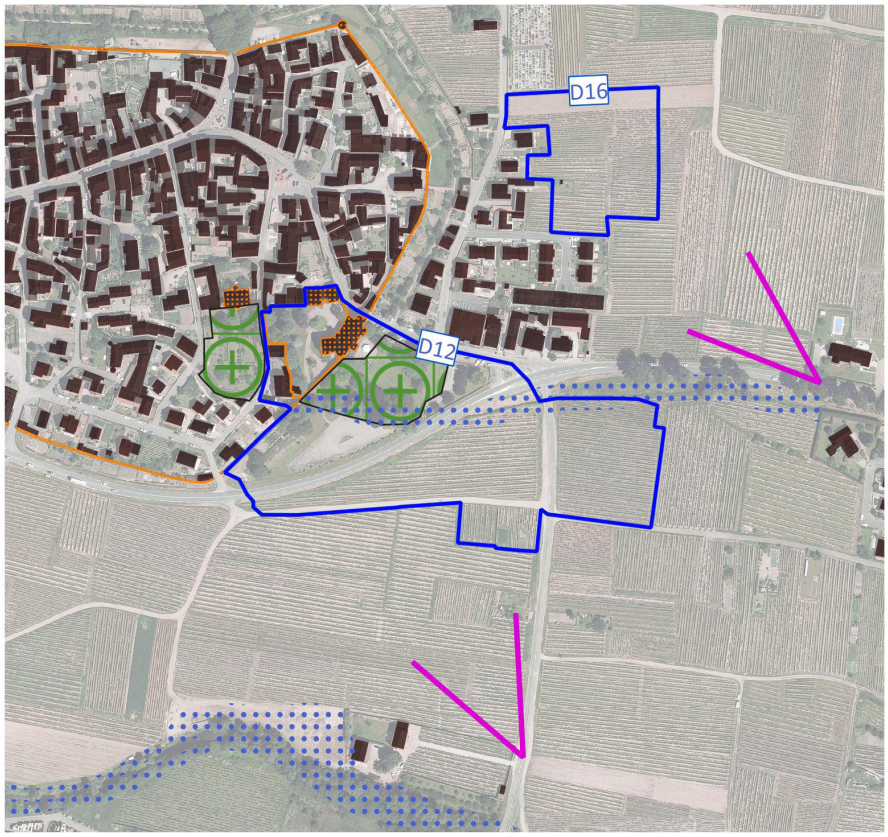


PERIMETRE OAP :
3.73143 ha

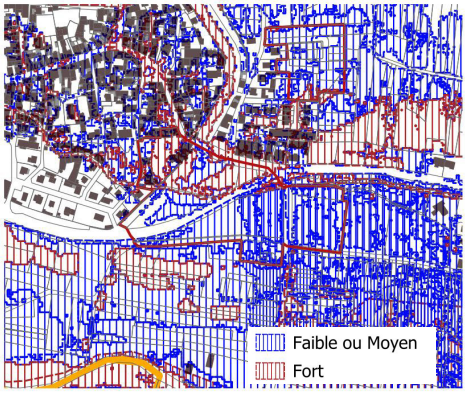
ZONAGE :
Superficie AU (ou artificialisée) :
1.72 ha



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Informations connues en termes patrimoniale et environnementale



Informations connues en termes de risques

Programmation : *Activités économique et culturelles en lien direct avec la mise en valeur et promotion du vignoble alsacien*
Nombre de logements attendu : -
Densité minimale : -

Soumis à aménagement d'ensemble :
OUI

Principes d'occupation du sol / Armature urbaine et insertion architecturale

Rechercher une transition architecturale douce avec l'espace agricole environnant
Rechercher le geste architectural du bâtiment visant la mise en avant du vignoble alsacien
La mise en valeur du château de la confrérie est un impondérable du projet global. Elle devra être démontrée et constitue la condition de réalisation de l'aménagement.

Principes d'accès, de desserte et aménagement des abords

Une connexion viaire sera réalisée à partir de la voie existante et sur les pistes vignobles existantes ou selon le schema préconisé en option desservant le site. La desserte interne devra être optimisée et limitée aux besoins des piétons et des cycles.
Une connexion piétonne entre le site de projet et la confrérie est permise et devra être mise en scène dans l'aménagement d'ensemble.
La traversée piétonne devra être aménagée de manière à être totalement sécurisée avec la possibilité d'être couverte

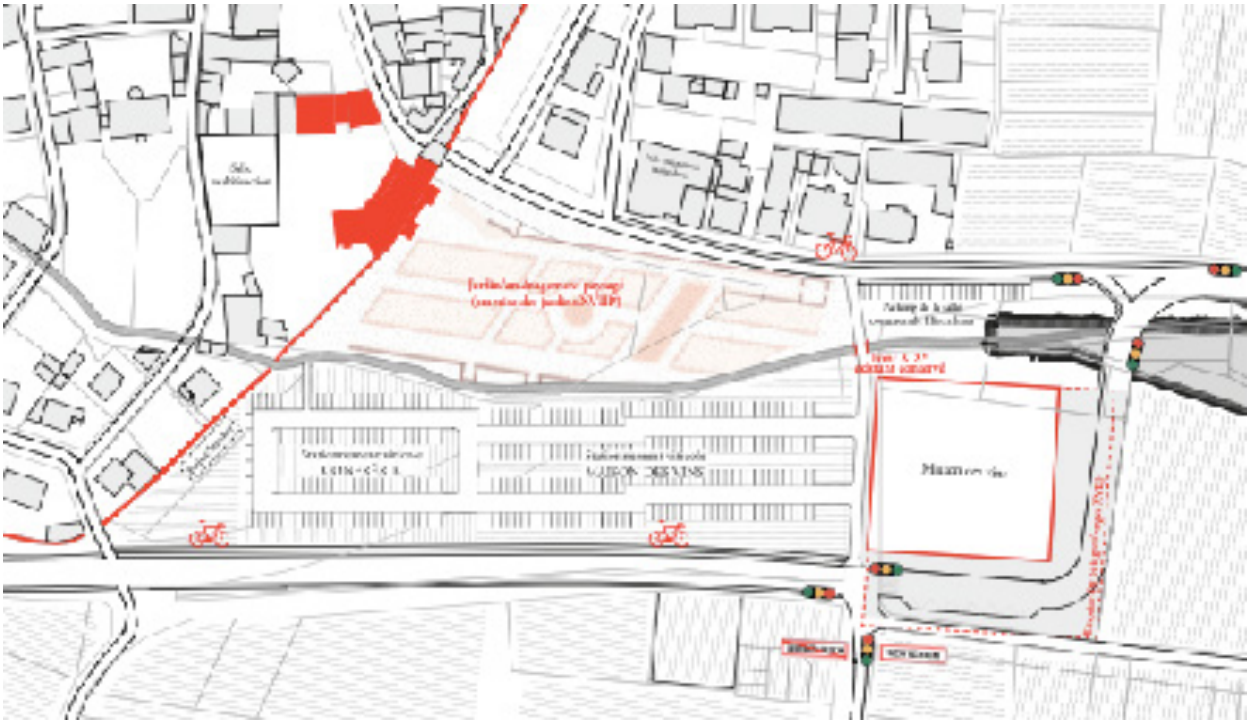
Principes paysagers et environnementaux

Toute intervention d'aménagement doit converger vers la mise en valeur du château de la confrérie, tout en restant vigilant sur les covisibilités engendrées. Elles doivent conserver la mise en valeur du château de la confrérie.
Préserver les arbres présents, et permettre de nouvelles plantations
Planter l'espace de transition avec l'espace agricole au moyen d'une haie multi-strate et de haut jet avec les essences recommandées en annexe du règlement écrit
L'ensemble des espaces de stationnements et espaces libres devra être en matériaux perméables voir végétalisés
L'intégration paysagère de l'ensemble du site devra être particulièrement poussée

Qualités constructives et performances énergétiques

Toute forme de production d'énergie renouvelable et d'économie d'énergie est vivement recherchée.
Permettre la récupération des eaux pluviales

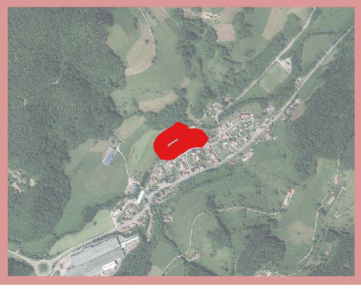
Le projet est accompagné par les services de l'UDAP.



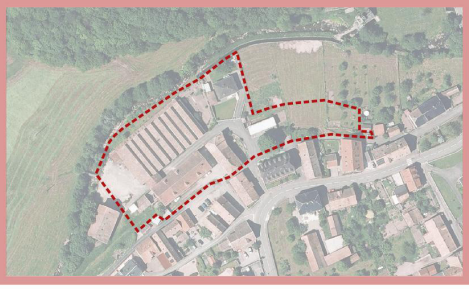
Lapoutroie

Site n° : G4
Situation : HACHIMETTE

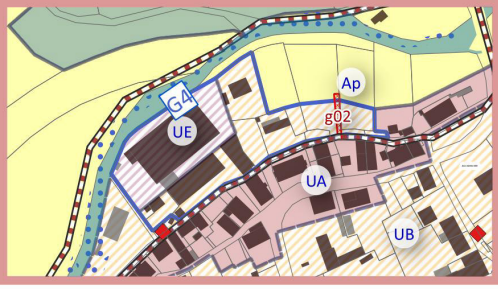
LOCALISATION :



PERIMETRE OAP :
0.75994 ha

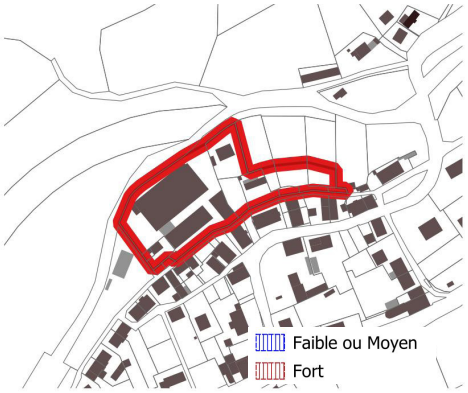


ZONAGE :
Superficie AU (ou artificialisée) :
0 ha



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Informations connues en termes patrimoniale et environnementale



Informations connues en termes de risques

Programmation : *Artisanat, habitat*
Typologie de l'habitat : *habitat individuel mitoyen / intermédiaire*
Densité minimale *: 25 log/ha + réhabilitation*

Soumis à aménagement d'ensemble :
NON

Principes d'occupation du sol / Armature urbaine et insertion architecturale

① Préserver les habitations présentes avec un travail fin des transitions entre secteur de projet et existant
Permettre la réhabilitation ou la démolition de l'ancienne usine en autorisant l'implantation d'activités artisanales au Nord et de logements collectifs au Sud.
Permettre la densification naturel par de l'habitat individuel

Principes d'accès, de desserte et aménagement des abords

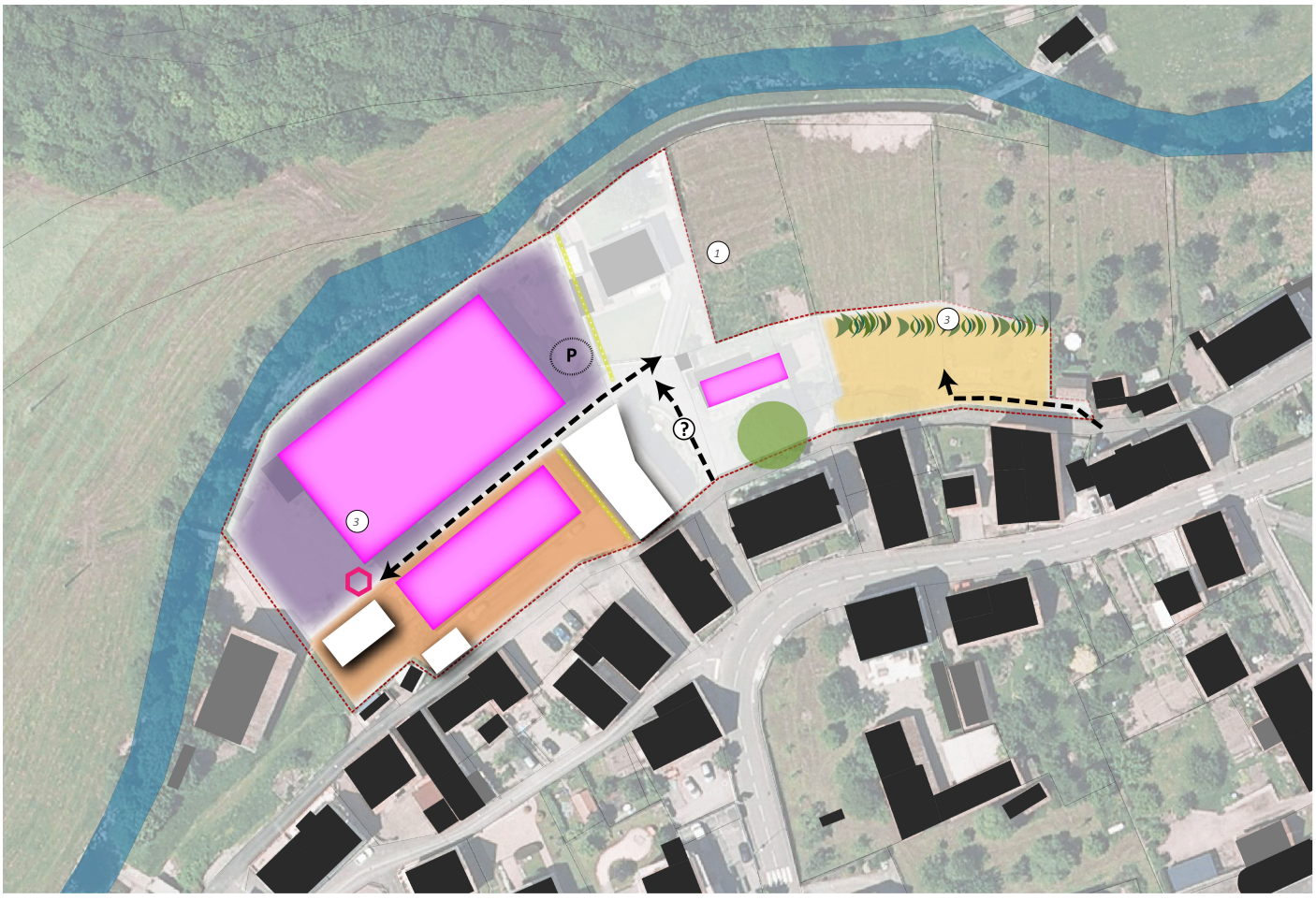
② Les accès existants doivent être stabilisés en capacité et desserte par une mise à niveau au regard de la réalisation future des projets
Permettre un espace de retournement à l'Ouest
Garantir l'accès aux fonds de parcelles à caractère agricole en vue de conserver une facilité d'exploitation
Sécuriser l'accès

Principes paysagers et environnementaux

③ Réaliser des transitions végétalisées
Préserver le tilleul en veillant à une implantation bâtie et tout aménagement écarté du sujet

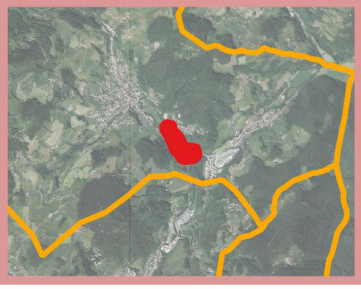
Qualités constructives et performances énergétiques

Rechercher un accès mutualisé entre les deux habitations individuelles potentielles
Rechercher une orientation comprise entre Sud-Ouest et Sud-Est
La part des énergies renouvelables dans le bilan énergétique global par opération sera d'au moins 20 %.

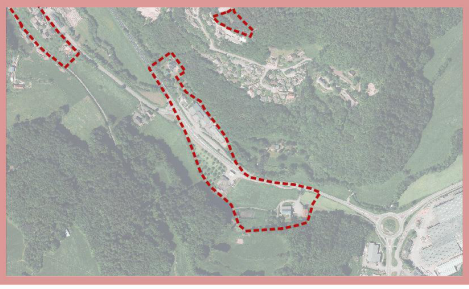


Site n° : G9
Situation : LA GAYIRE

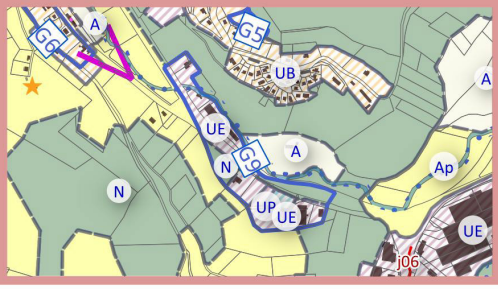
LOCALISATION :



PERIMETRE OAP :
5.03179 ha

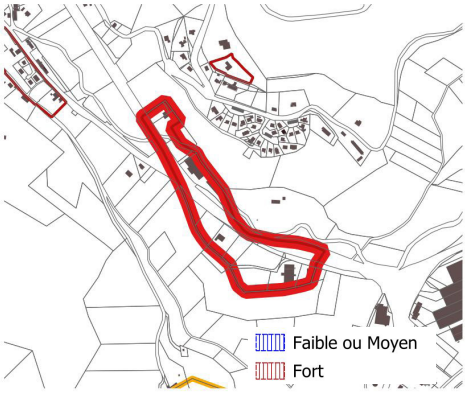


ZONAGE :
Superficie AU (ou artificialisée) :
0 ha



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Informations connues en termes patrimoniale et environnementale



Informations connues en termes de risques

Programmation : *équipement public / artisanat / activités de services*
Nombre de logements attendu : 0
Densité minimale : 0

Soumis à aménagement d'ensemble :
NON

Principes d'occupation du sol / Armature urbaine et insertion architecturale

③ Permettre la densification du site de projet vers des destinations d'industrie,
et d'équipement public (type gendarmerie) intégrant l'hébergement lié à l'équipement public.
Encourager toute mutualisation des espaces dédiés au stationnement ou au stockage.

Principes d'accès, de desserte et aménagement des abords

① Les accès à la zone ne pourront se faire qu'à partir des accès déjà existants, en recherchant un bouclage si possible (non conditionnant). Aucun nouvel accès depuis la RD415 ne sera autorisé. La desserte interne devra être adaptée aux besoins du site.
Préserver le cheminement doux

Principes paysagers et environnementaux

② Préserver le verger existant.
Observer un retrait non bâti au regard de la départementale.
Favoriser la végétalisation en pied de construction ou la réalisation d'espace perméable.

Qualités constructives et performances énergétiques

Encourager la végétalisation des toitures terrasses

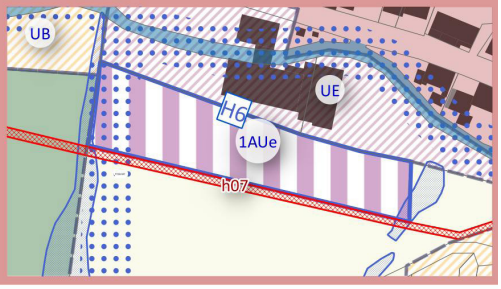
Le Bonhomme

Site n° : H6
Situation : CENTRE VILLAGE 2

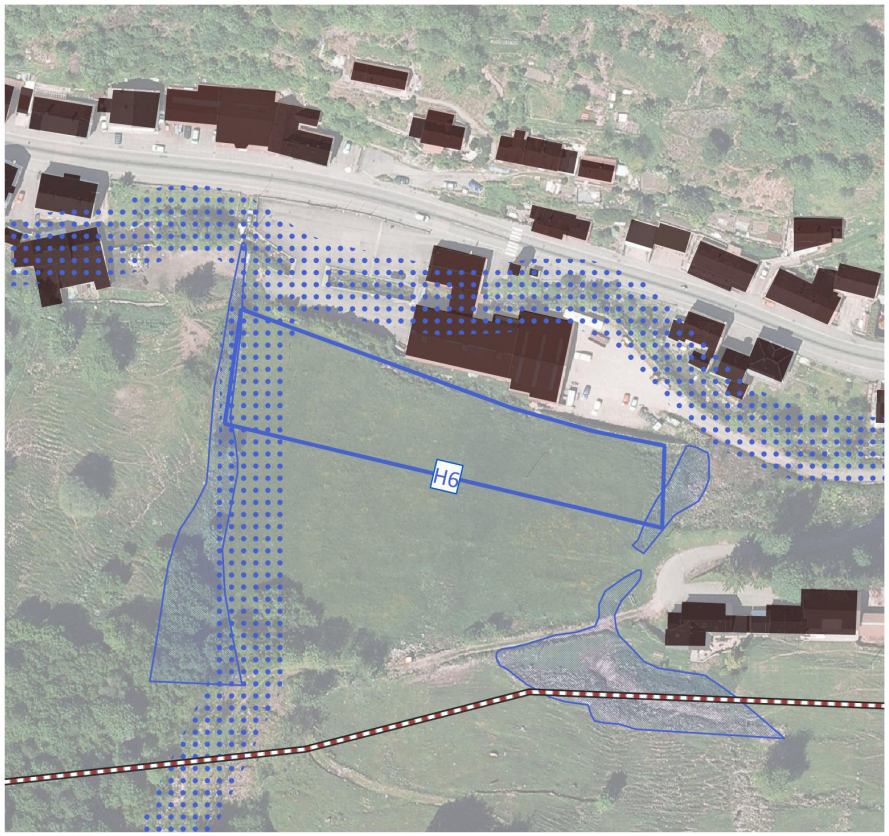
LOCALISATION :

PERIMETRE OAP :
0.33699 ha

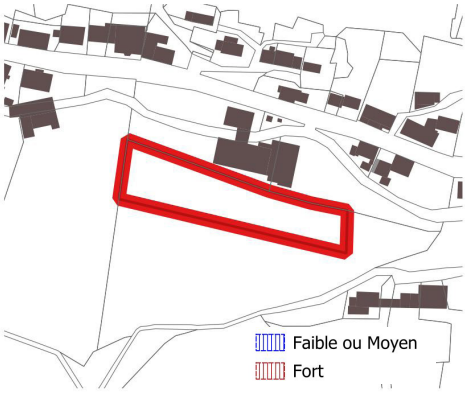
ZONAGE :
Superficie AU (ou artificialisée) :
0.34 ha



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Informations connues en termes patrimoniale et environnementale



Informations connues en termes de risques

Programmation : *Activités économiques*
Nombre de logements attendu : -
Densité minimale : -

Soumis à aménagement d'ensemble :
OUI

Principes d'occupation du sol / Armature urbaine et insertion architecturale

Permettre la construction des bâtis industriels ou artisanaux et le stockage de matériaux associé

Principes d'accès, de desserte et aménagement des abords

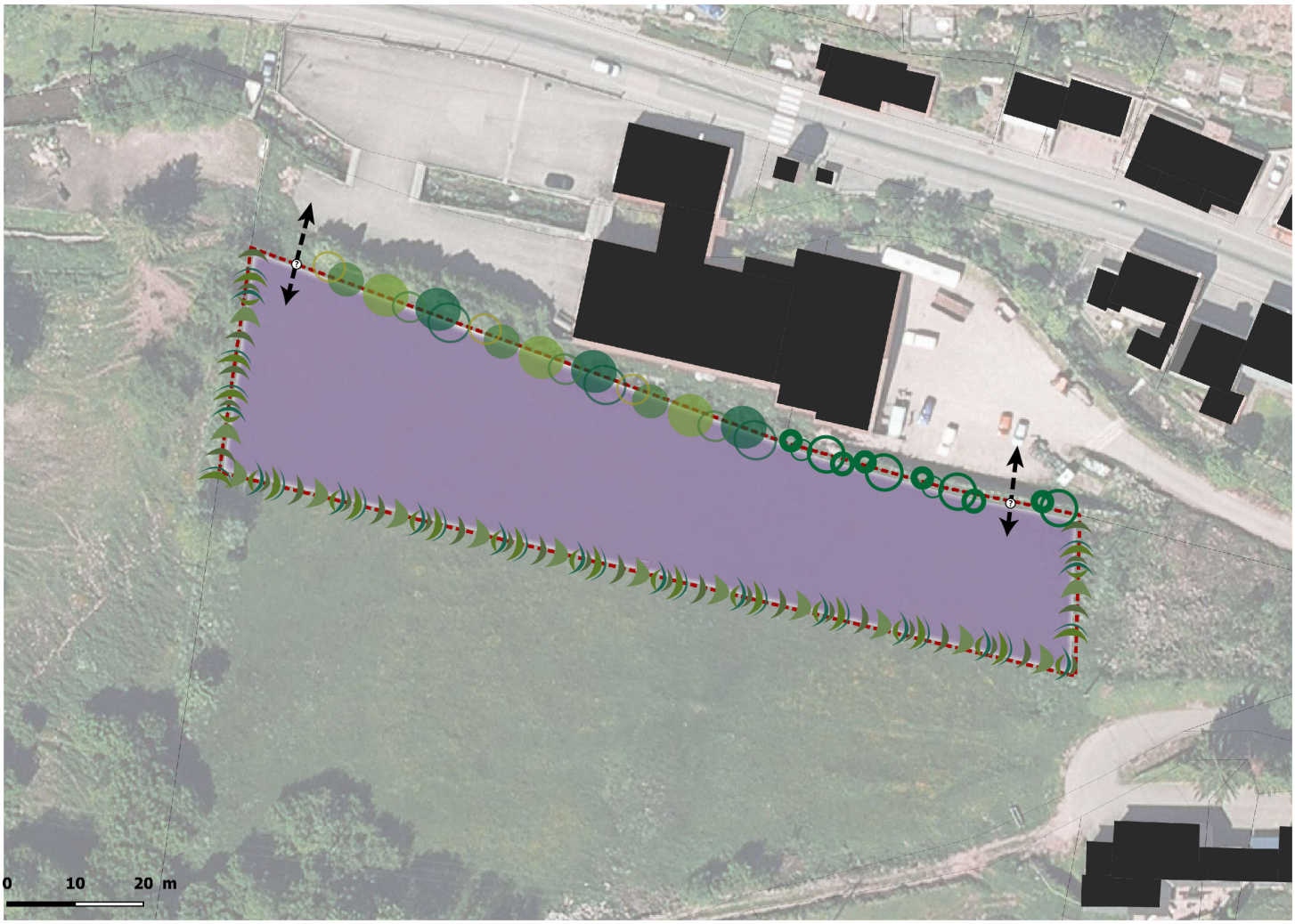
Une connexion viaire sera réalisée à partir des accès Nord possibles. Deux options sont proposées, aucune nouvelle voie par le Sud ne sera autorisée.
La desserte interne devra être optimisée et limitée aux besoins des activités. Une recherche de mutualisation des accès et des différentes dessertes sera recherchée.

Principes paysagers et environnementaux

Préserver les arbres présents, notamment en limite parcellaire.
Arborer l'espace de transition avec l'espace agricole au moyen avec les essences recommandées en annexe du règlement
Lors de la mise en œuvre des aménagements leur présence devra être anticipée pour en éviter tout impact direct ou indirect (système racinaire compris)

Qualités constructives et performances énergétiques

Encourager la végétalisation des toitures terrasses et la mise en œuvre d'énergies renouvelables via les bâtiments ou les espaces libres.
Encourager la végétalisation des pieds de façade et tout système d'infiltration à la parcelle en veillant à ne pas polluer les milieux voisins par ruissellement ou tout autre forme.

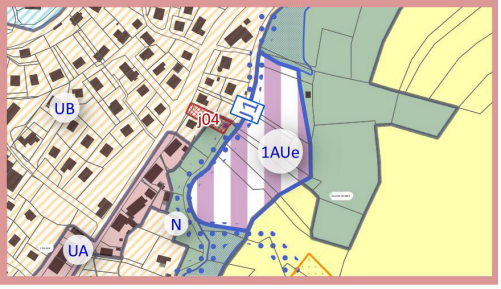


Site n° : J1
Situation : DERRIERE LE MOULIN_ USSET

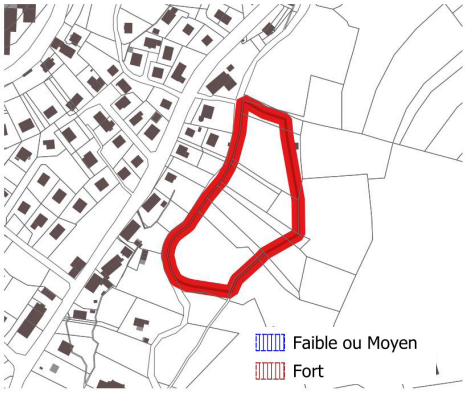
LOCALISATION :

PERIMETRE OAP :
1.27855 ha

ZONAGE :
Superficie AU (ou artificialisée) :
1.27 ha



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Informations connues en termes de risques

Informations connues en termes patrimoniale et environnementale

Typologie de l'opération : *industrie / artisanat*
Nombre de logements attendu : -
Densité minimale : -

Soumis à aménagement d'ensemble :
OUI

Principes d'occupation du sol / Armature urbaine et insertion architecturale

Permettre la construction des bâtis industriels ou artisanaux
Rechercher l'intégration dans la pente des nouvelles implantations

Principes d'accès, de desserte et aménagement des abords

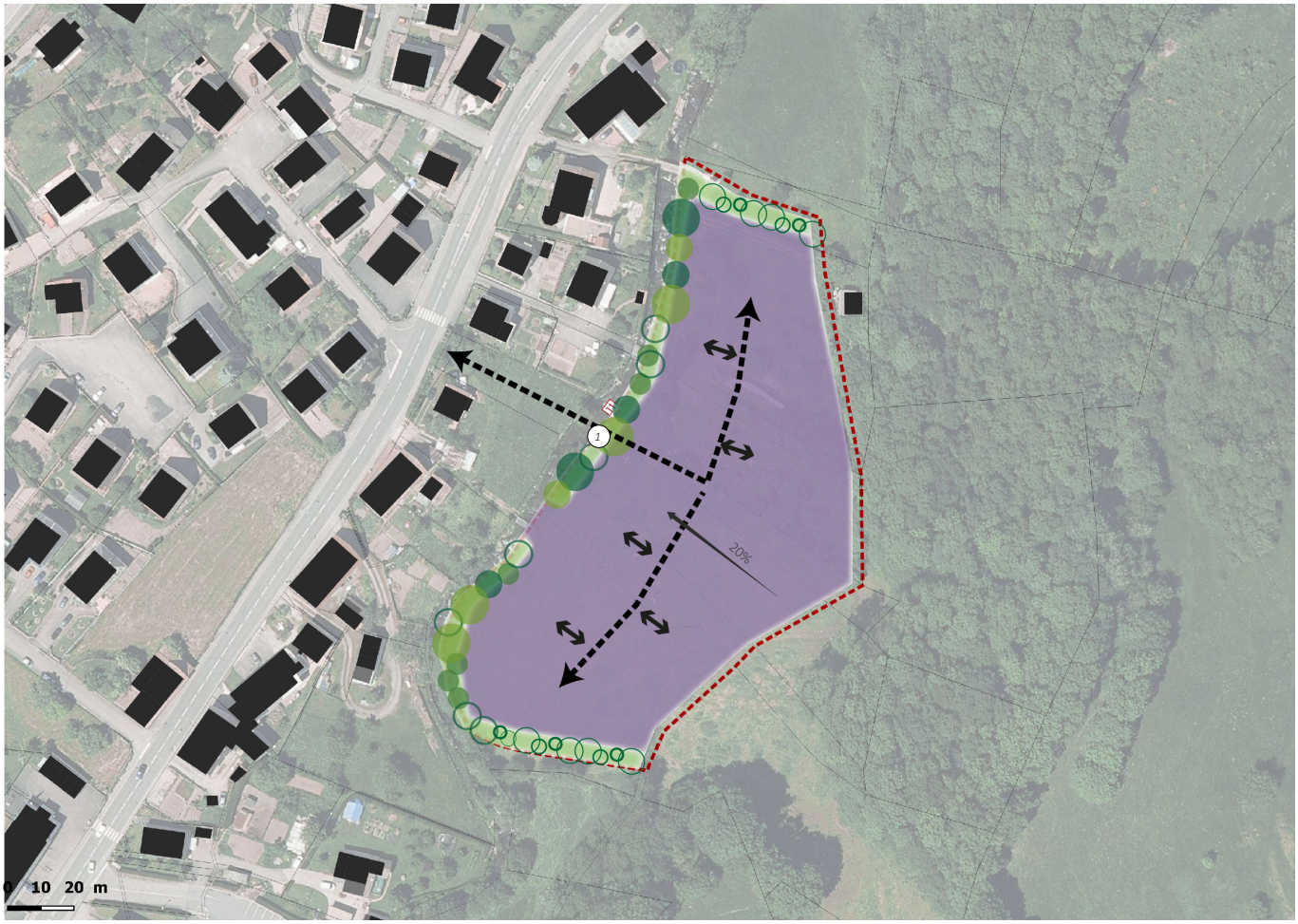
① Un seul accès et sortie à la zone est autorisé par la traversée du cours d'eau (ER).
Chaque lot peut être desservi par un réseau viaire unique, la mutualisation des accès sera recherchée.

Principes paysagers et environnementaux

Préserver la ripisylve.
Favoriser la végétalisation en pied de construction ou la réalisation d'espace perméable.
Un retrait du bâti doit être opéré au regard de la zone humide présente.
Le projet, tant dans les implantations, que dans les matériaux utilisés, ne doit pas impacter la dynamique hydraulique de la Weiss ni l'espace de bon fonctionnement des zones humides.
La végétation utilisée au sein de l'espace de projet (clôture notamment) doit respecter la liste annexée au règlement écrit).

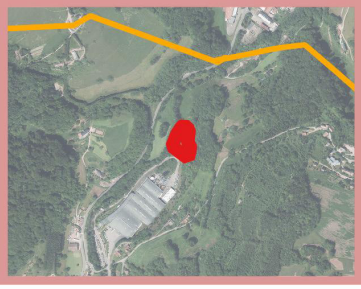
Qualités constructives et performances énergétiques

Encourager la végétalisation des toitures terrasses



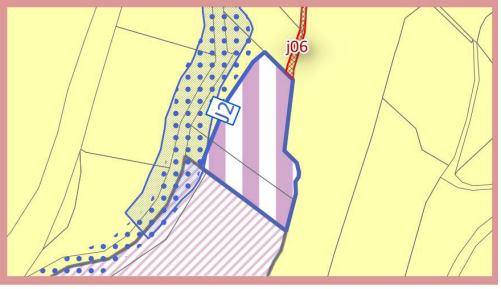
Site n° : J2
Situation : GRAND PRES

LOCALISATION :



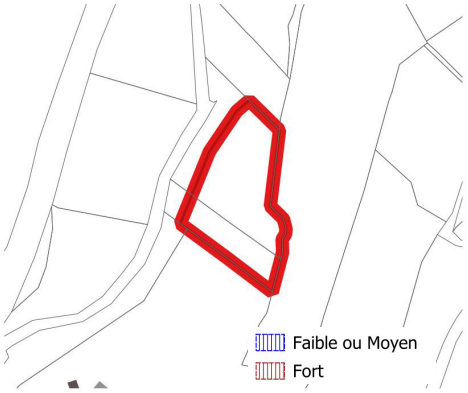
PERIMETRE OAP :
0.33114 ha

ZONAGE :
Superficie AU (ou artificialisée) :
0.33 ha



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Informations connues en termes patrimoniale et environnementale



Informations connues en termes de risques

Programmation : *Activités économiques*
Nombre de logements attendu : -
Densité minimale : -

Soumis à aménagement d'ensemble :
OUI

Principes d'occupation du sol / Armature urbaine et insertion architecturale

① Permettre la construction des bâtis industriels ou artisanaux et le stockage de matériaux associé
Observer un recul d'implantation au reagrd de la limite Ouest ainsi qu'un recul dans le cas de stockage de matériaux afin de préserver le milieu récepteur.

Principes d'accès, de desserte et aménagement des abords

Une connexion viaire sera réalisée à partir de la voie existante Sud. La desserte interne devra être optimisée et limitée aux besoins des activités. Une recherche de mutualisation des accès et des différentes dessertes sera recherchée.
Garantir l'accès aux parcelles agricoles en garantissant une voirie partagée et accessibles aux véhicules agricoles.

Principes paysagers et environnementaux

① Préserver les arbres présents en limite parcellaire. La coupe au sein du site de projet devra permettre une revalorisation du bois coupé issé de l'aménagement (sur site ou alocalement)
Arboré l'espace de transition avec l'espace agricole au moyen d'une haie multi strate et de haut jet avec les essences recommandées en annèxe du réglement lorsque les arbres ne sont pas déjà présents

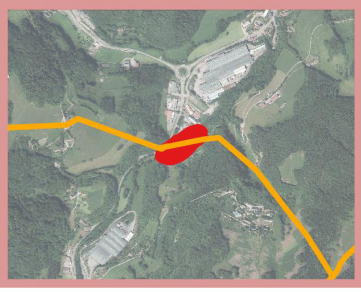
Qualités constructives et performances énergétiques

Encourager la végétalisation des toitures terrasses et la mise en oeuvre d'énergies renouvelables via les bâtiments ou les espaces libres.
Encourager la végétalisation des pieds de façade et tout système d'infiltration à la parcelle en veillant à ne pas polluer les milieux voisins par ruissellement ou tout autre forme.

Orbey / Lapoutroie

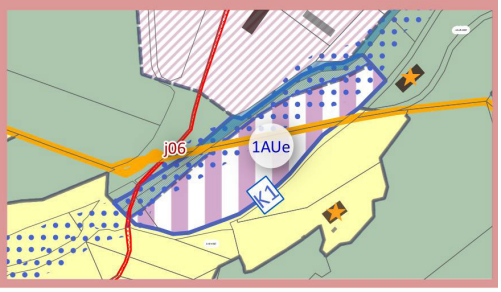
Site n° : K1
Situation : LA BASSE

LOCALISATION :

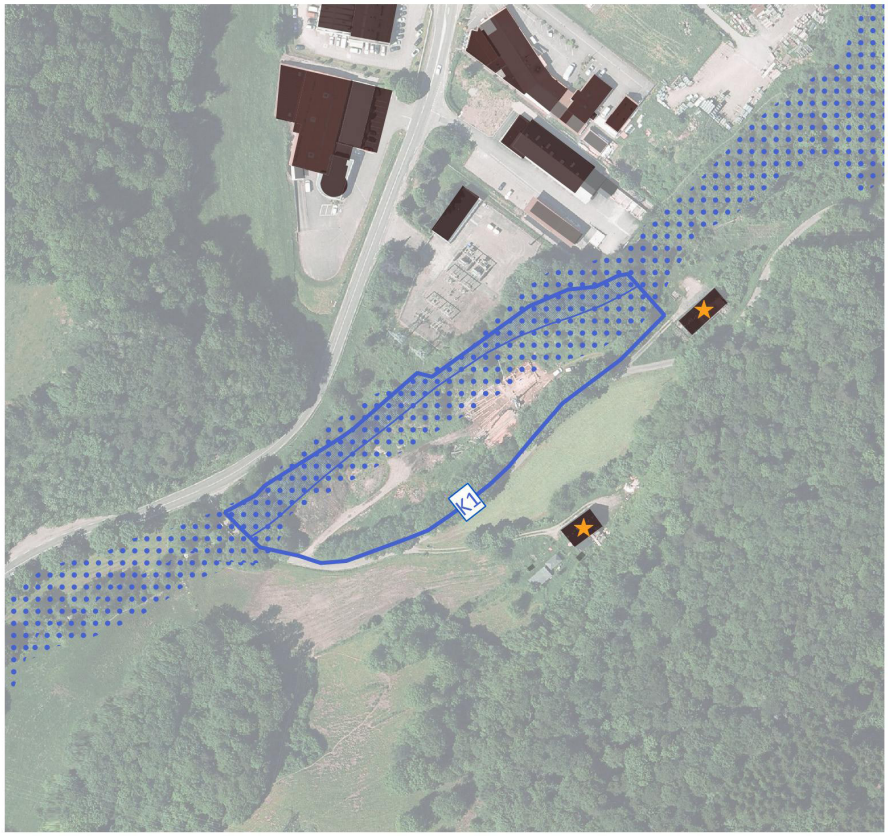


PERIMETRE OAP :
0.99598 ha

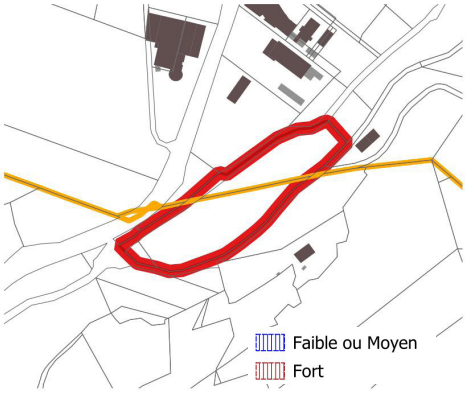
ZONAGE :
Superficie AU (ou artificialisée) :
0.77 ha



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Informations connues en termes patrimoniale et environnementale



Informations connues en termes de risques

Typologie de l'opération : *industrie / artisanat*
Nombre de logements attendu : *-*
Densité minimale : *-*

Soumis à aménagement d'ensemble :
OUI

Principes d'occupation du sol / Armature urbaine et insertion architecturale

Veiller à préserver l'intimité des habitations périphériques au périmètre de projet.

Principes d'accès, de desserte et aménagement des abords

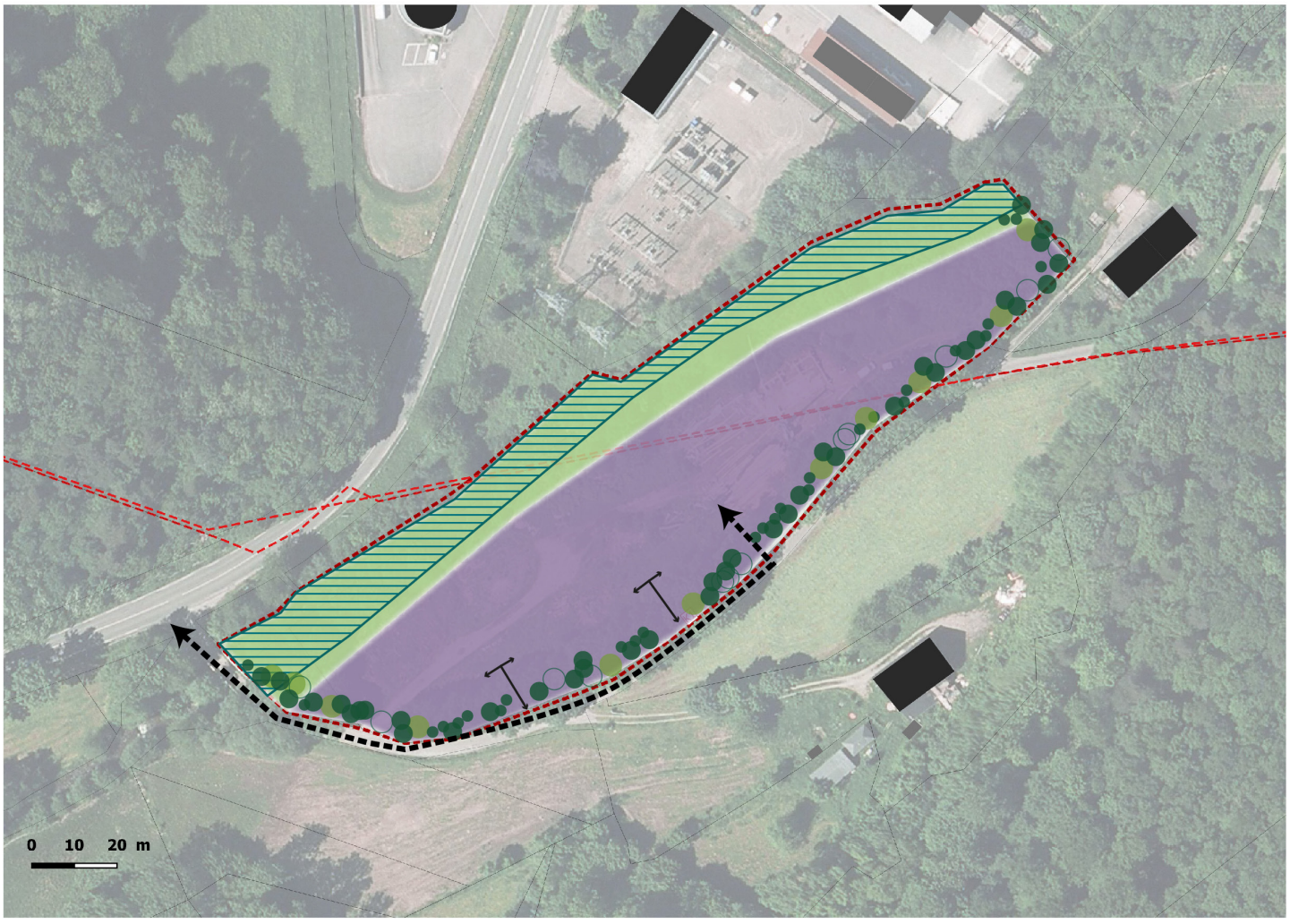
L'accès sera réalisé par le biais de l'ouvrage et de la voie existants qui pourront si nécessaire être renforcés.
La desserte interne devra être déterminée en fonction du découpage en lots.

Principes paysagers et environnementaux

② Préserver un espace le long de la Weiss et préserver la ripisylve.

Qualités constructives et performances énergétiques

Rechercher une orientation comprise entre Sud-Ouest et Sud-Est.
Encourager la végétalisation des toitures terrasses.



PARTIE 5.

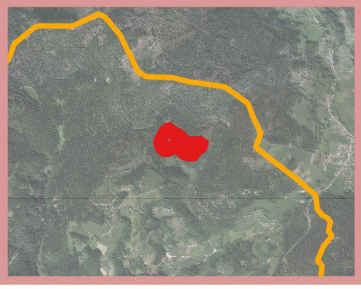
LES OAP CONCERNANT LES UNITES TOURISTIQUES NOUVELLES

N° OAP	COMMUNE	NOM DU SITE	SURFACE (HA) DE L'EMPRISE CONCERNÉE PAR UNE OAP	LOGEMENTS CRÉÉS
UTN1	FRELAND	SALEM	5,02	17
UTN2	LABAROCHE	LES CIGOGNEAUX	3.83	5
UTN3	LAPOUTROIE	LES ALISIERS	1,13	
UTN4	ORBEY	MAISONS ROUGES	0,76	
UTN5	ORBEY_LE BONHOMME	LAC BLANC	15.40	
TOTAL			**26.1**	**22**

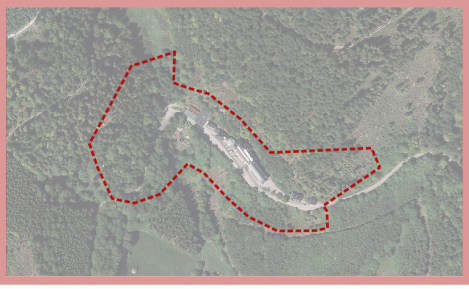
Fréland

Site n° : UTN1
Situation : SALEM

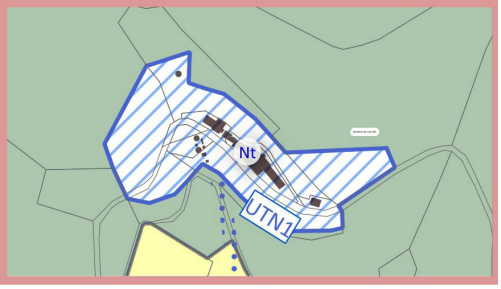
LOCALISATION :



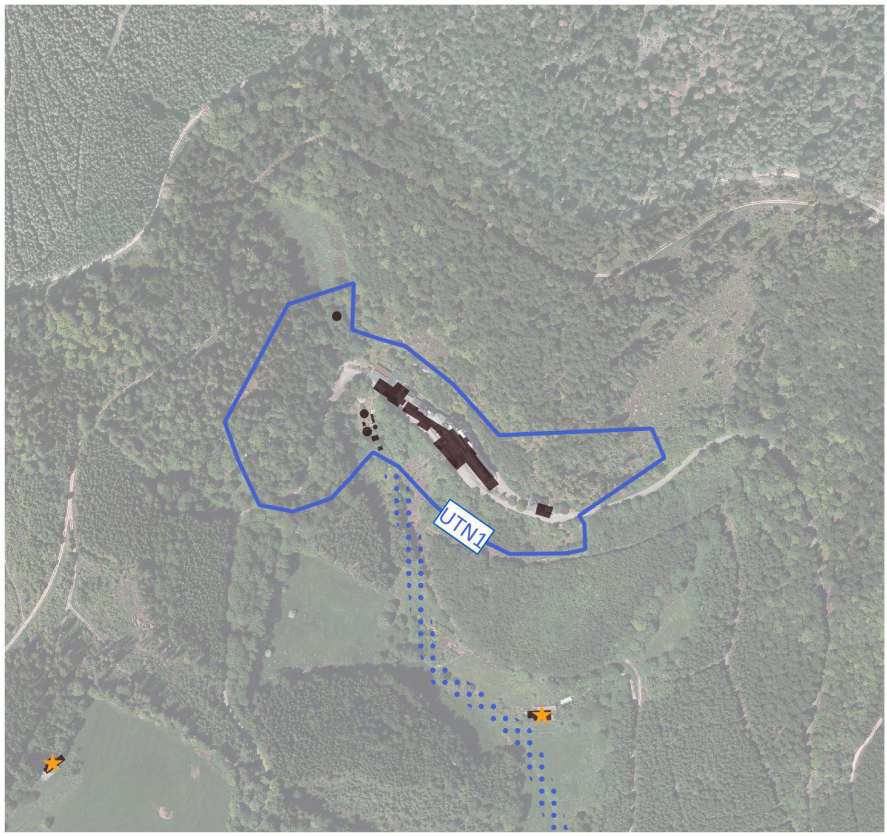
PERIMETRE OAP :
5.02068 ha



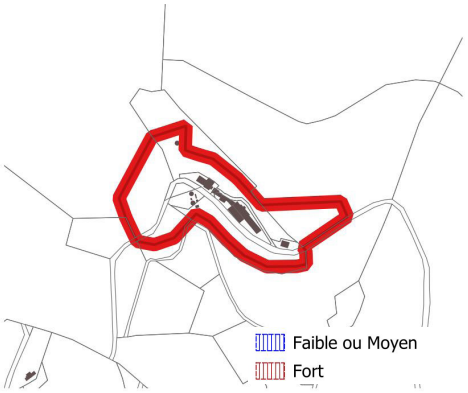
ZONAGE :
Superficie AU (ou artificialisée) :
5.02 ha



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Informations connues en termes patrimoniale et environnementale



Informations connues en termes de risques

Légende

implantation préférentielle pour les nouvelles constructions

Typologie de l'opération : *Réhabilitation d'un ensemble de bâtiments de l'ancien centre médical avec changement de destination pour la réalisation d'un établissement touristique*

Surface de plancher nouvelle autorisée à compter de l'approbation du PLUi : *1 800m²*

Programme attendu

Au sein des bâtiments principaux de l'ancien centre médical par réhabilitation ou reconstruction à l'identique et changement de destination de l'existant et par extension :
- Un hébergement hôtelier
- Deux salles de restaurants
- L'artisanat et le commerce de détail
- Un espace bien-être (spa, piscine)
- Création d'un pôle technique (station d'épuration, local électrique, chaufferie...)

L'extension du bâtiment ne devra pas amener à la création de plus de 30 % de surface plancher supplémentaire par rapport au bâtiment historique dans une limite de 500m². Les extensions éventuelles devront se faire en harmonie avec le bâtiment existant sans pouvoir dépasser en hauteur et largeur le bâtiment historique.

Par reconstruction du bâti sinistré (destiné historiquement aux logements de fonction) :
- Création de 17 logements.

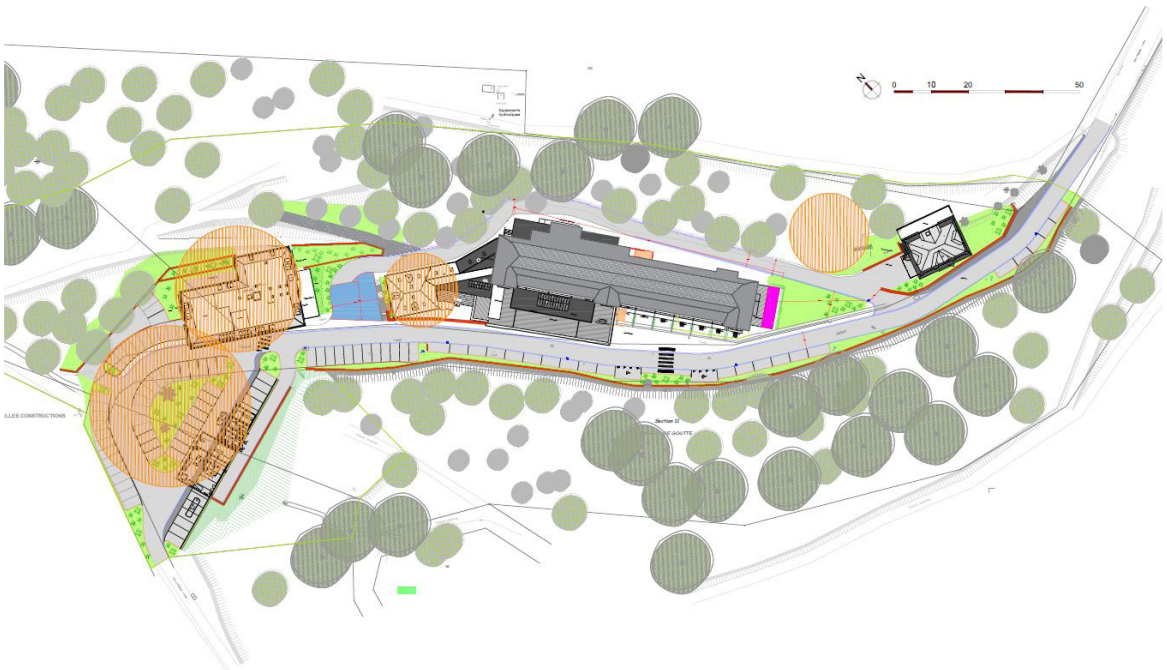
La création des ces nouveaux logements ne devra pas amener à la création de plus de 30 % de surface plancher supplémentaire par rapport au bâtiment historique dans une limite de 300m².
La hauteur du bâti pourra atteindre 15 mètres au faîtage sans les dépasser.
La nouvelle construction devra respecter l'alignement d'origine par rapport à la voie publique.

Par construction de nouveaux bâtiments à destination de logements :
Deux nouveaux bâtiments pourront être créés sur le site, sans pouvoir dépasser une emprise au sol de 300m². Le premier bâtiment pourra se positionner en lieu et place du parking existant au sud du site et le second en arrière du bâtiment principal. La hauteur du bâti pourra atteindre 15 mètres au faîtage sans les dépasser. Ces bâtiments devront proposer une architecture et une implantation en cohérence et harmonie avec l'existant. Les surfaces plancher créées seront à déduire des possibilités d'extension des bâtiments existants. Dans tous les cas ils ne devront pas s'éloigner de plus de 40m de la construction principale pour éviter le mitage du site.

Pour la fonctionnalité du site :
- Création de stationnement et voirie
- Equipement sportif

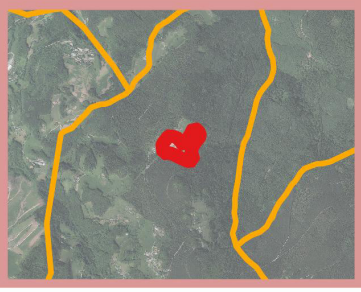
Sous-destinations autorisées

Logement
Hébergement hôtelier
Artisanat et commerce de détail
Restauration
Équipements sportif

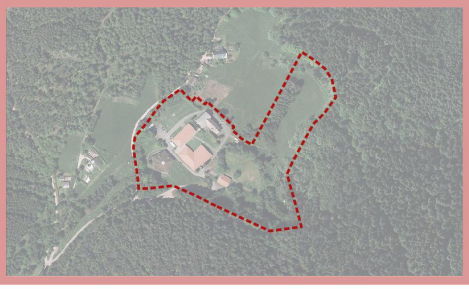


Site n° : UTN2
Situation : LES CIGOGNEAUX

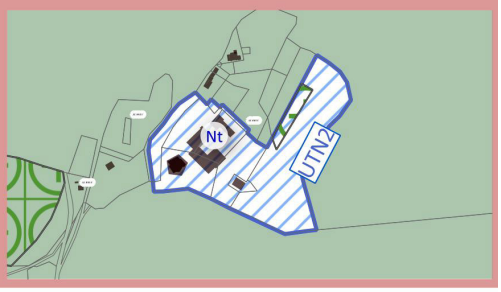
LOCALISATION :



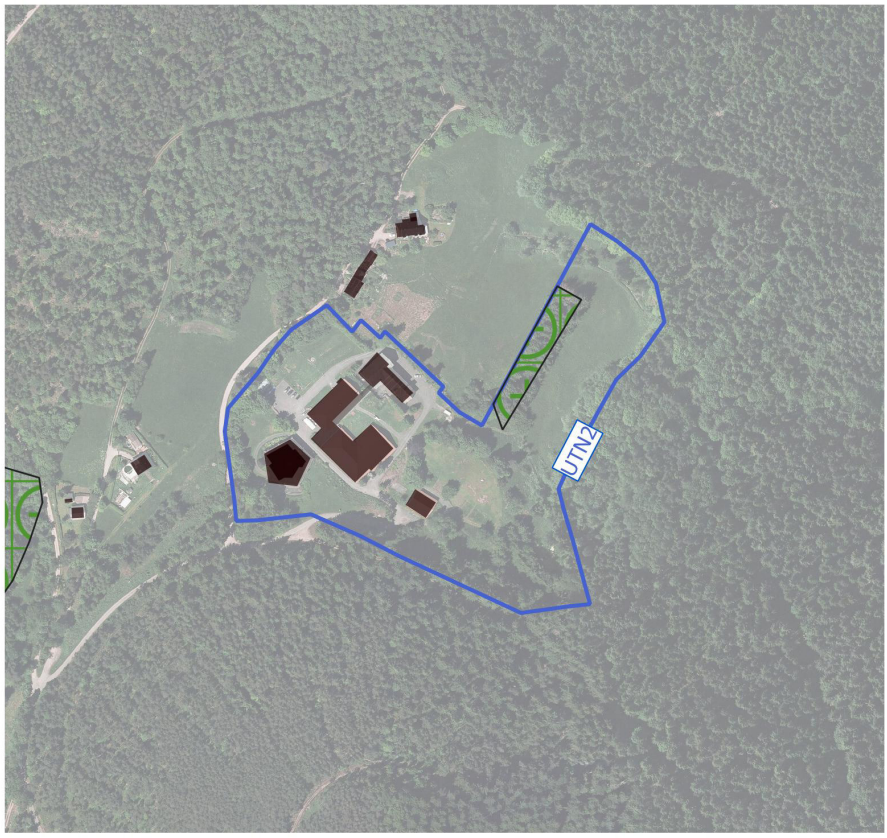
PERIMETRE OAP :
3.83013 ha



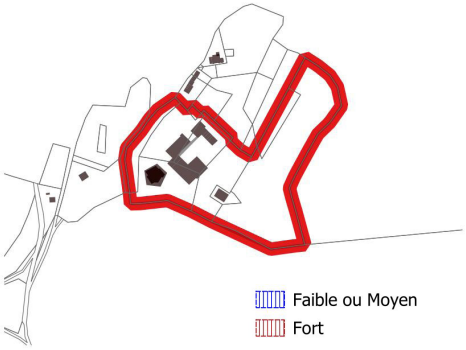
ZONAGE :
Superficie AU (ou artificialisée) :
3.8 ha



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Informations connues en termes patrimoniale et environnementale



Informations connues en termes de risques

Typologie de l'opération : *Réhabilitation de l'ancien centre de vacance en un établissement touristique*
Surface de plancher nouvelle autorisée à compter de l'approbation du PLUi : *800m²*

Programme attendu

Une résidence de tourisme, avec restauration, piscine
La création de HLL : 5 entités d'environ 60 m² maximum
La création d'un espace de loisirs (aire de jeux, mur d'escalade...)
La création d'un logement de gardiennage
L'extension du bâtiment d'élevage

Sous-destinations autorisées

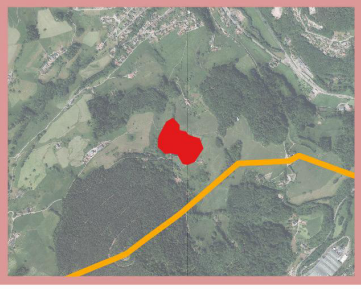
Hébergement hôtelier
Restauration
Logements

Orientations d'aménagements

Lapoutroie

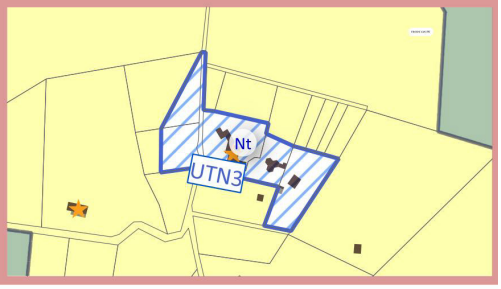
Site n° : UTN3
Situation : LES ALISIERS

LOCALISATION :

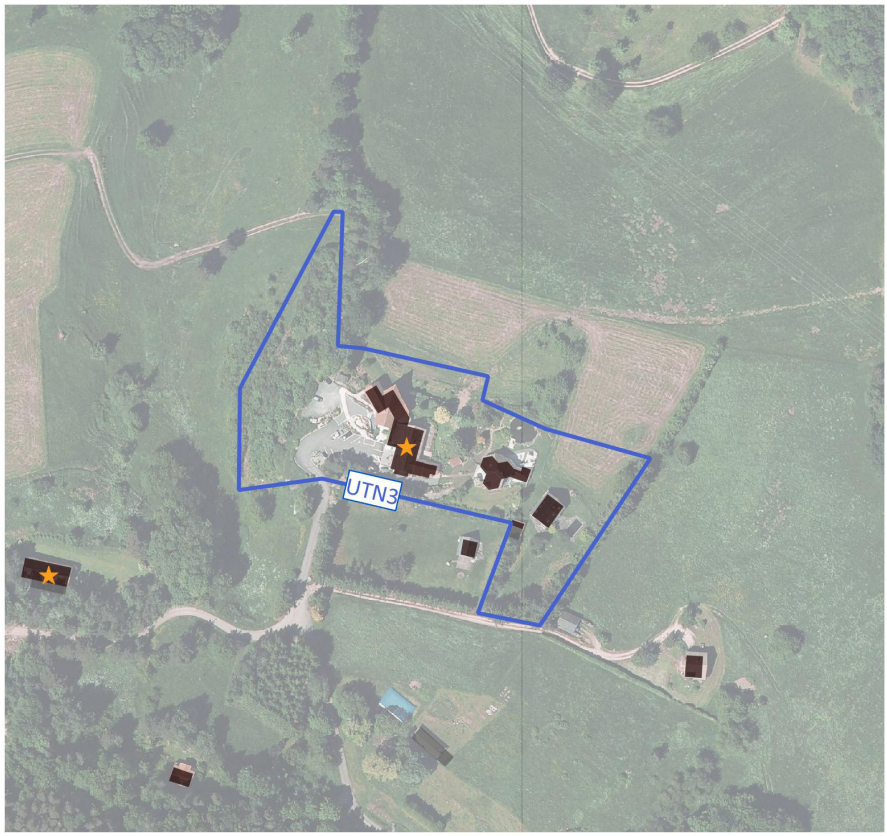


PERIMETRE OAP :
1.12705 ha

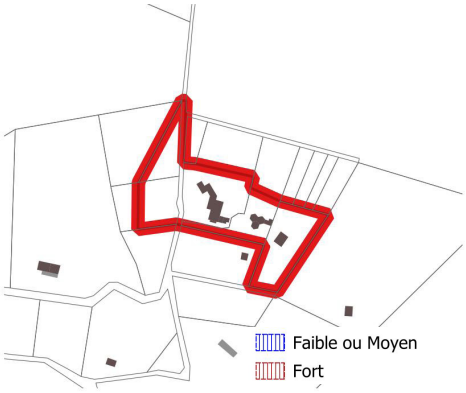
ZONAGE :
Superficie AU (ou artificialisée) :
1.12 ha



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Informations connues en termes patrimoniale et environnementale



Informations connues en termes de risques

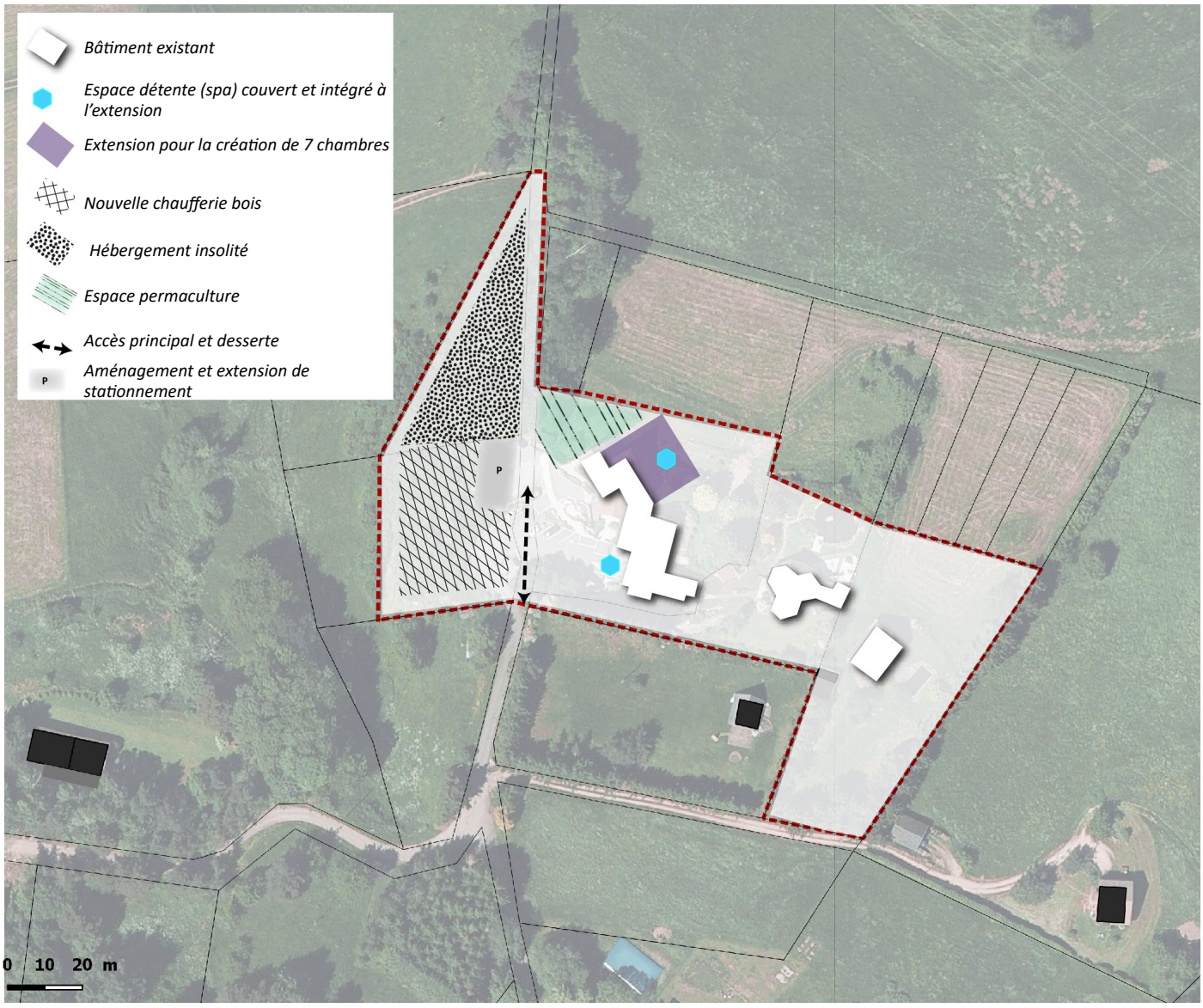
Typologie de l'opération : *Développement et extension de l'hôtel-restaurant*
Surface de plancher nouvelle autorisée à compter de l'approbation du PLUi : *1200m²*

Programme attendu

Création d'une nouvelle chaufferie bois (environ 40m²)
Création de chambres et suites supplémentaires
Création d'un espace bien-être
Aménagement accès, parkings, terrasse, mise en accessibilité
Extension locaux techniques
Création d'un jardin maraîcher productif avec espace sous serre pour potager en permaculture

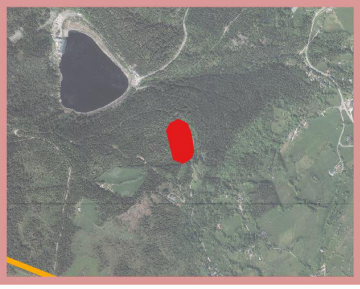
Sous-destinations autorisées

Hébergement hôtelier
Hébergement insolite type cabane en bois (30 à 40 m² par entité)
Restauration
Logements



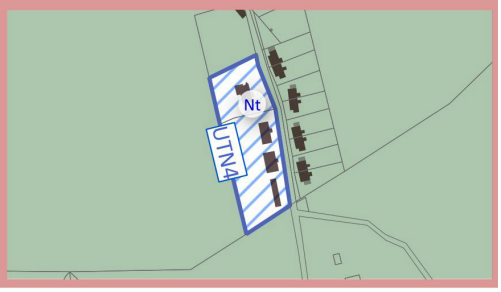
Site n° : UTN4
Situation : MAISONS ROUGES

LOCALISATION :



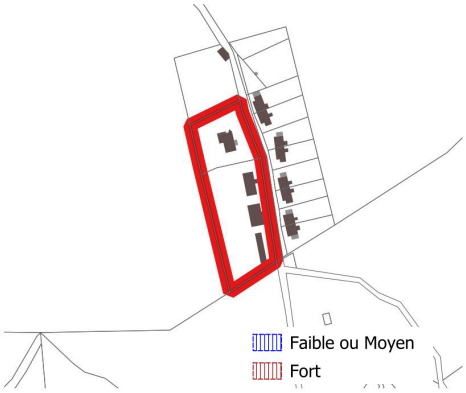
PERIMETRE OAP :
0.75937 ha

ZONAGE :
Superficie AU (ou artificialisée) :
0.75 ha



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER

Informations connues en termes patrimoniale et environnementale



Informations connues en termes de risques

Typologie de l'opération : *Changement de destination des bâtiments d'habitation en hébergement hôtelier et extension du refuge de montagne*
Surface de plancher nouvelle autorisée à compter de l'approbation du PLUi : *100m²*

Programme attendu

Création de chambres
Création d'un espace bien-être (piscine, spa...)
Salle de séminaire et de réception
Restauration
Locaux techniques, parkings...

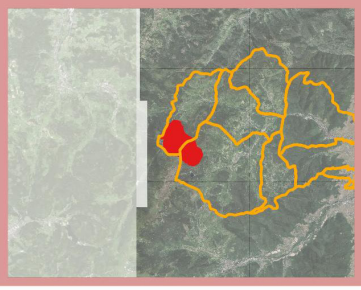
Sous-destinations autorisées

Hébergement hôtelier
Restauration

Orbey / Le Bonhomme

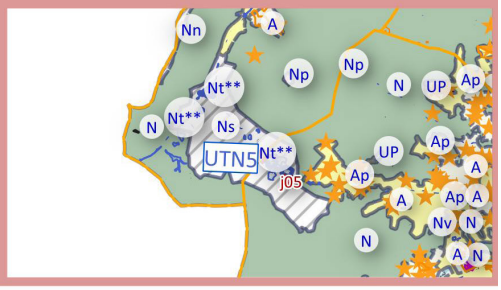
Site n° : UTN5
Situation : LAC BLANC

LOCALISATION :

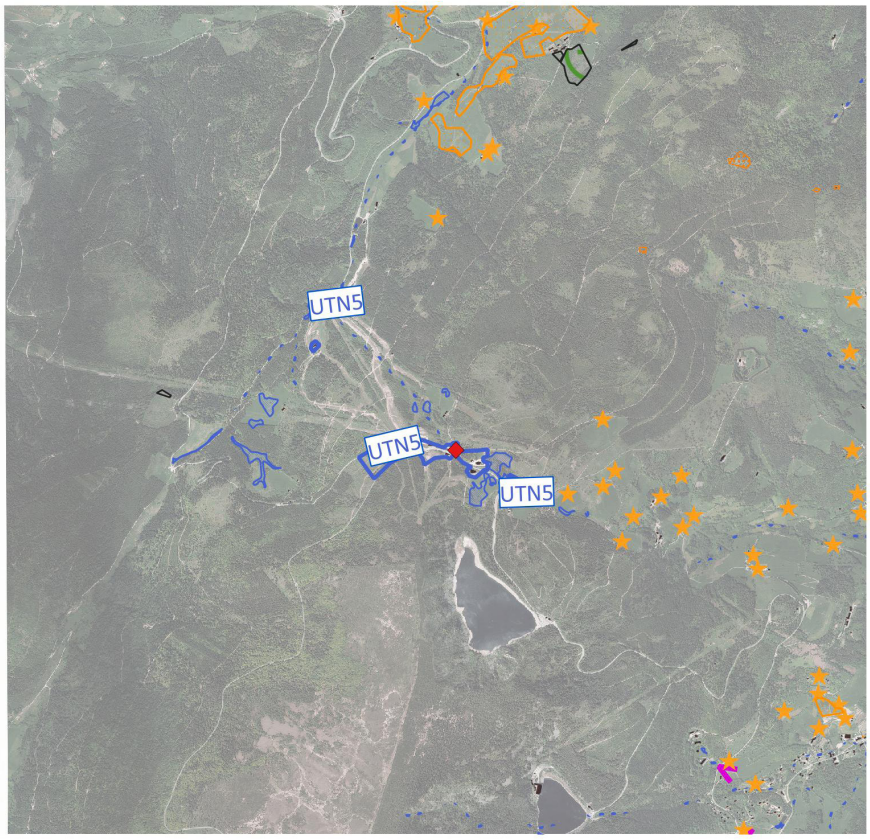


Périmètre élargi intégrant les secteurs UTN concernés par l'OAP

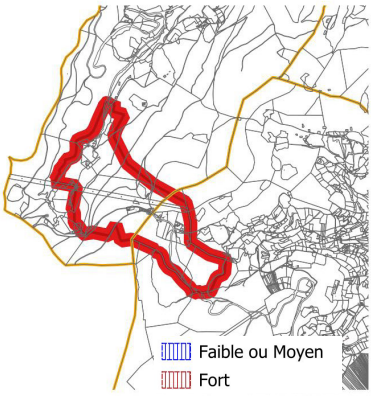
ZONAGE :
Superficie AU (ou artificialisée) : 15.4 ha



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Informations connues en termes patrimoniale et environnementale



Informations connues en termes de risques

Périmètre élargi intégrant les secteurs UTN

Typologie de l'opération : *Aménagement de la station touristique du Lac Blanc*
Surface de plancher nouvelle autorisée à compter de l'approbation du PLUi : 3000 m²
L'ensemble de la surface de plancher (nouvellement créée et existante) au sein de l'OAP ne peut dépasser 12 000m²

Principes d'occupation du sol / Armature urbaine et insertion architecturale

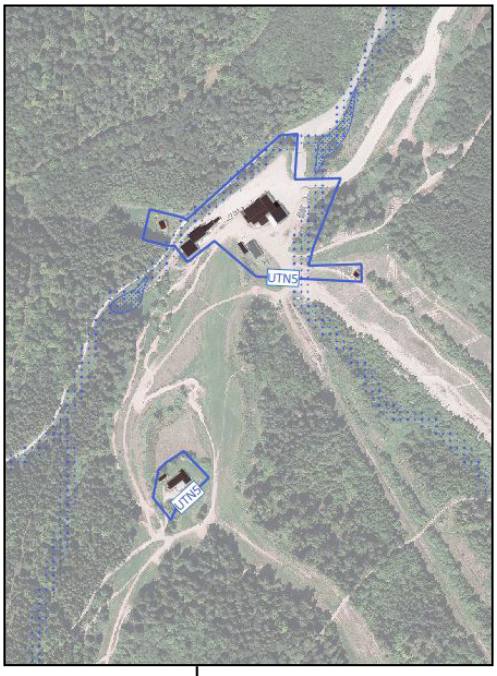
Le projet de Lac Blanc 1200 prévoit un accès à la nature par **un accueil 4 saisons** par le développement de 3 nouvelles activités a minima. Il prévoit des activités toutes saisons (biathlon, découverte des milieux, jeux enfants, trappeurs, marché Nordique, orientation, traîneaux à chien, hébergement (location)) et des activités en périmètre neige (ski de fond, raquette, ski, moon bike...) et hors neige (VTT, trottinette AE, randonnée, ski roue...)
Le projet de Lac Blanc doit pouvoir développer en parallèle les services permettant un accueil de qualité tant au regard de la capacité d'accueil du site que de la préservation du site. Il doit pouvoir mettre à niveau ou développer : le stationnement, la location, les toilettes, la restauration, l'entretien / réparation : garage dameuse, les douches, vestiaire...
Pour la plupart des sites, une mise à niveau reste suffisante sans de nouvelles créations.
Seul le site ski-roue biathlon est une nouvelle entité en extension immédiate de l'existant et constitue la réalisation d'un bâtiment technique

Principe d'accès, de desserte et aménagement des abords

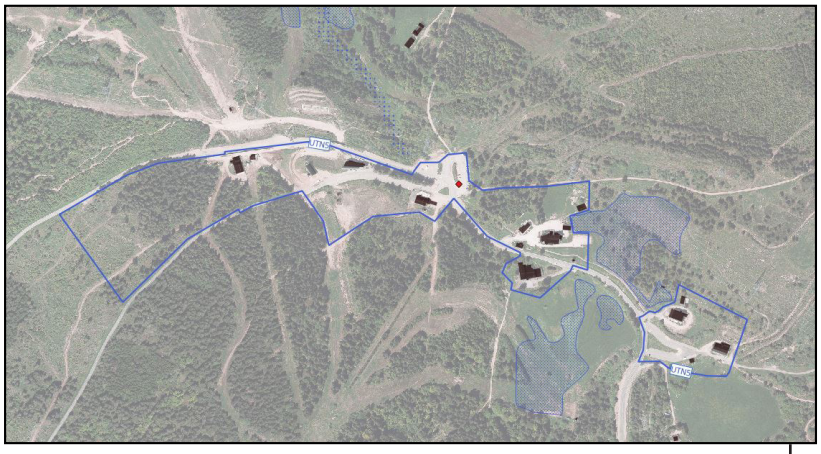
Le développement d'un site de 100 places est attendu (5000m²), il doit constitué une extension et réorganisation de l'existant au niveau du parking du vallon au niveau du ski roue biathlon (5000m²)
La création d'un nouveau site de stationnement mutualisé pourra être réalisé
Permettre le réaménagement de la voie dédié au restaurant existant.

Principe paysagers et environnementaux

L'usage de matériaux perméable pour toute nouvelle création de stationnement sera la référence.



Périmètres de l'OAP UTN5



Périmètres de l'OAP UTN5

Réaménagement de voie

Stationnement création Ski roue Biathlon

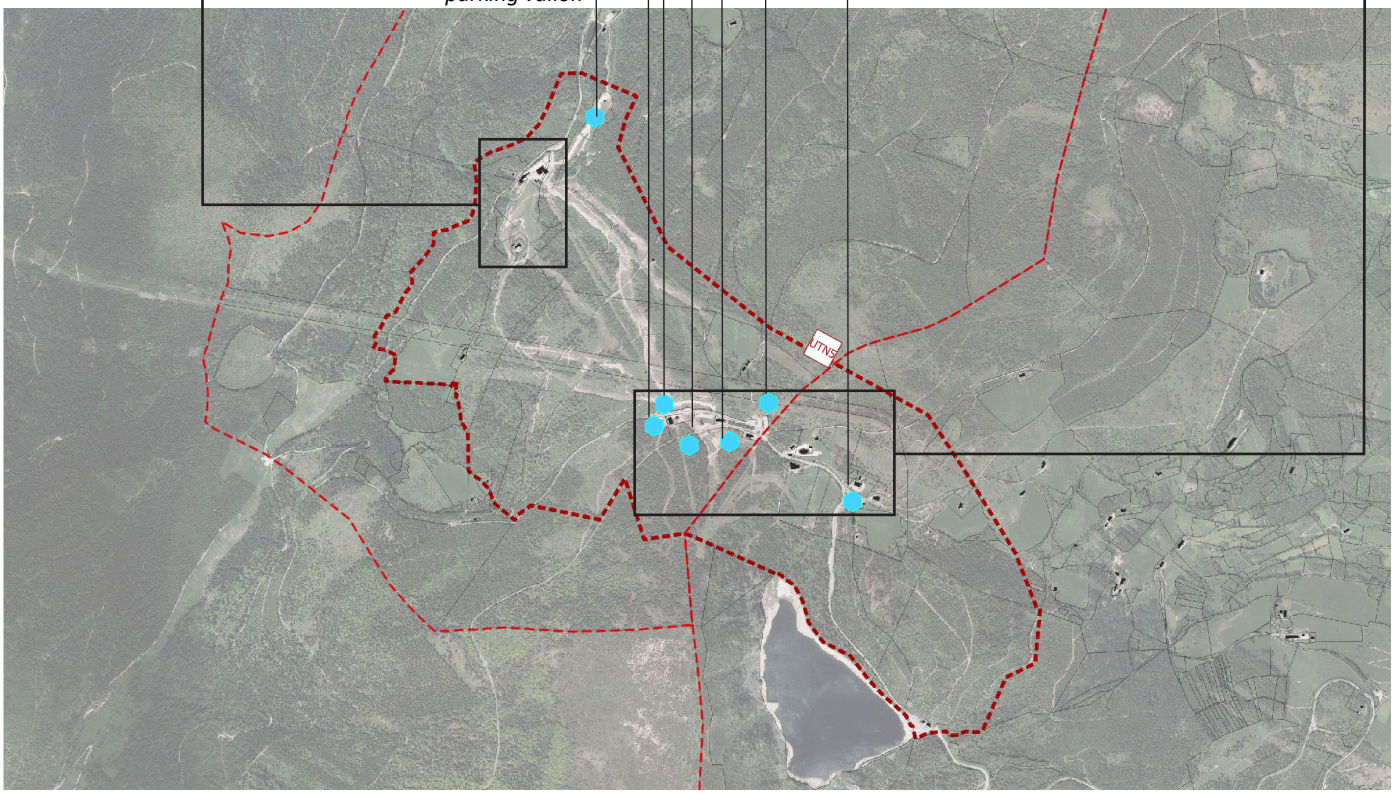
Espace ludique pas de construction

Espace multi activités

Ski roue Biathlon pas de tir trace

Local Nordique, sanitaire et vestiaire création

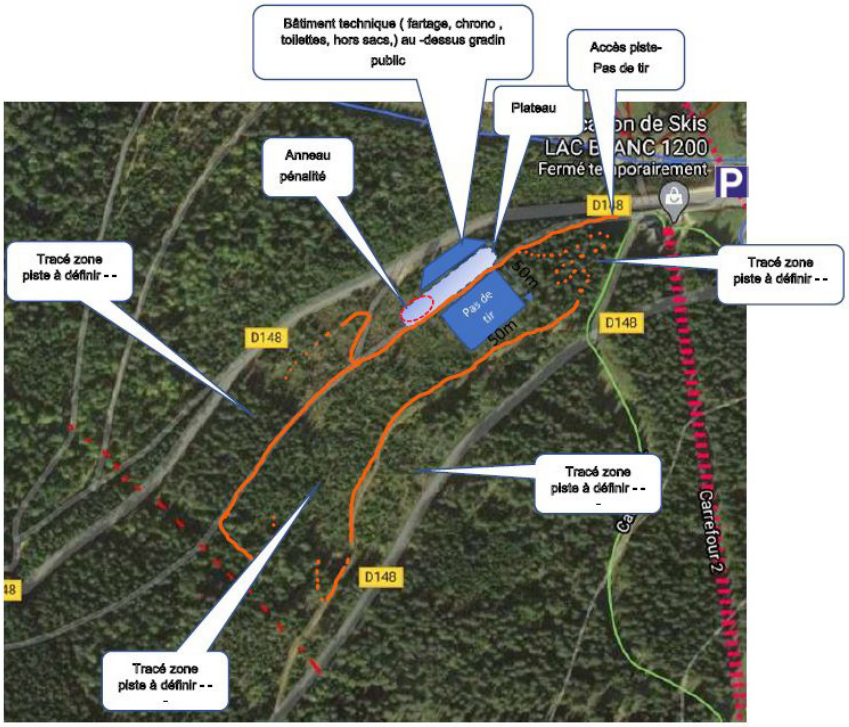
Aménagement parking 100 places / parking vallon



Localisation et détail programmatique

Echéancier du projet

A court terme, la création de pistes Bike Park
A moyen terme (seconde phase), la modernisation de la zone de pompage, l'espace ludique, l'espace débutant ski alpin, la piste de ski roue + biathlon, locaux Nordique, amélioration du stationnement, tyrolienne, espace multi-activités.



Pas de tir profondeur tir 50m , largeur 50 m env (de min 15 cibles à 30 cibles max, 3,5m entre chaque cible).

Tracé orange continu = chemin existant.

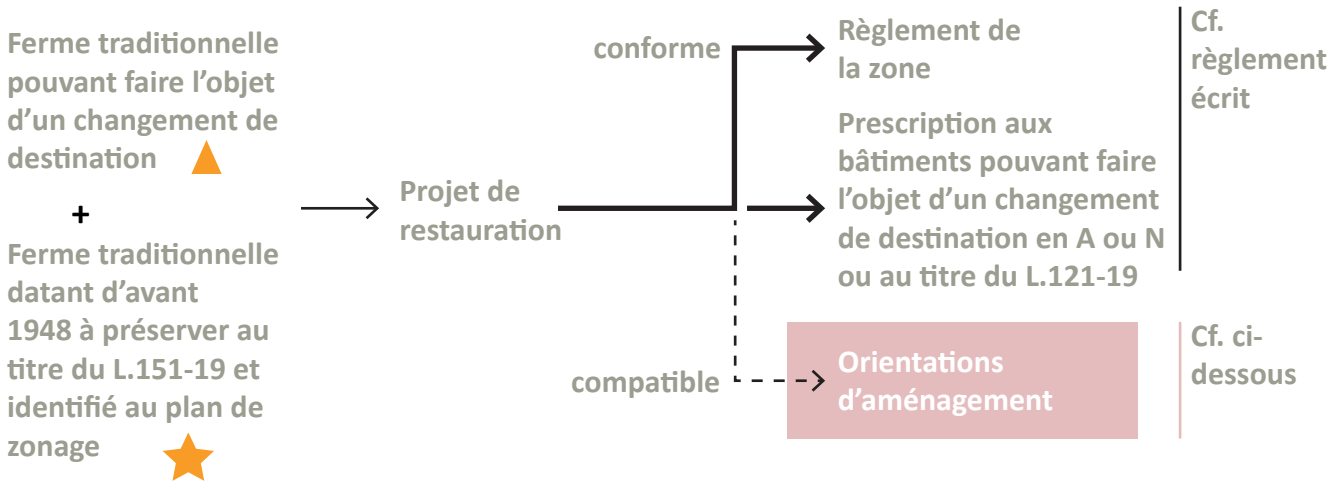
Détail de projet attendu pour le ski-roue et le biathlon

PARTIE 6.
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUE

6.1 ORIENTATIONS PORTANT SUR LES BÂTIMENTS ISOLES, REPÉRÉS COMME APTES AU CHANGEMENT DE DESTINATION OU PRÉSENTANT UN INTÉRÊT PATRIMONIAL

Préambule

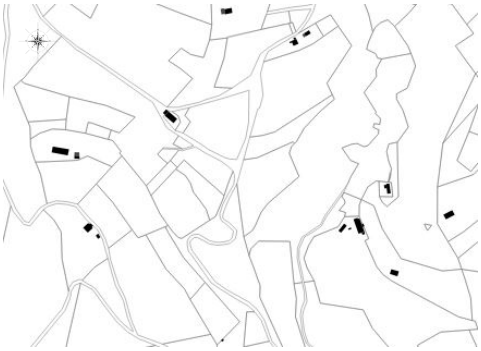
Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal comprend plusieurs outils de réglementation du patrimoine : les dispositions du règlement écrit, les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Parmi celles-ci figure la présente orientation thématique, relative à la préservation du patrimoine bâti rural isolé. Les travaux devant être compatibles vis-à-vis de cette orientation portent sur des constructions existantes dans le cas où elles sont repérées sur le règlement graphique comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone A ou N et/ou datant d'avant 1948 et identifié au plan de zonage comme bâti à préserver. Les orientations ne s'appliquent qu'aux constructions présentant les caractéristiques (décrites dans la partie «Caractéristiques typologiques» qui suit) du bâti rural isolé, représentatives du patrimoine rural local de la Haute Vallée de la Weiss et doivent se situer en zone A et N au plan de zonage et/ou dater d'avant 1948. Les déclarations de travaux et les demandes de permis doivent respecter l'esprit des orientations qui suivent.



Contexte et caractéristiques typologiques du bâti rural

Caractéristique paysagère de la Haute Vallée de la Weiss concernée par l'OAP thématique

Identifiable au premier coup d'œil, le paysage de la Haute Vallée de la Weiss se caractérise par des ponctuations bâties imposantes au sein d'un espace agricole ouvert sur les coteaux et modelé par un relief aux arrêtes douces et souligné par les boisements ou les routes de desserte.
Le rôle du bâti rural traditionnel joue un rôle considérable dans les caractéristiques de ce paysage.
Leur évolution, leur répartition et leur lisibilité au sein de la Haute Vallée de la Weiss constituent un enjeu de taille sur l'aspect patrimonial tant bâti que paysager (d'ensemble) au sein de l'espace de montagne de la Communauté de Communes de la Vallée de Kaysersberg.



- Implantation des fermes sur les coteaux Chamont - FRELAND

Les éléments de composition en proximité immédiate des fermes jouent un rôle indéniable dans le rendu paysager à une échelle plus large. Leur prise en compte fait donc partie intégrante des orientations d'aménagement.
En effet, le jardin ouvert, la création et implantation d'une annexe ou encore d'une haie ou clôture peut venir impacter le paysage de la Haute Vallée de la Weiss de manière non négligeable et non réversible.

Caractéristique d'implantation du bâti rural isolé

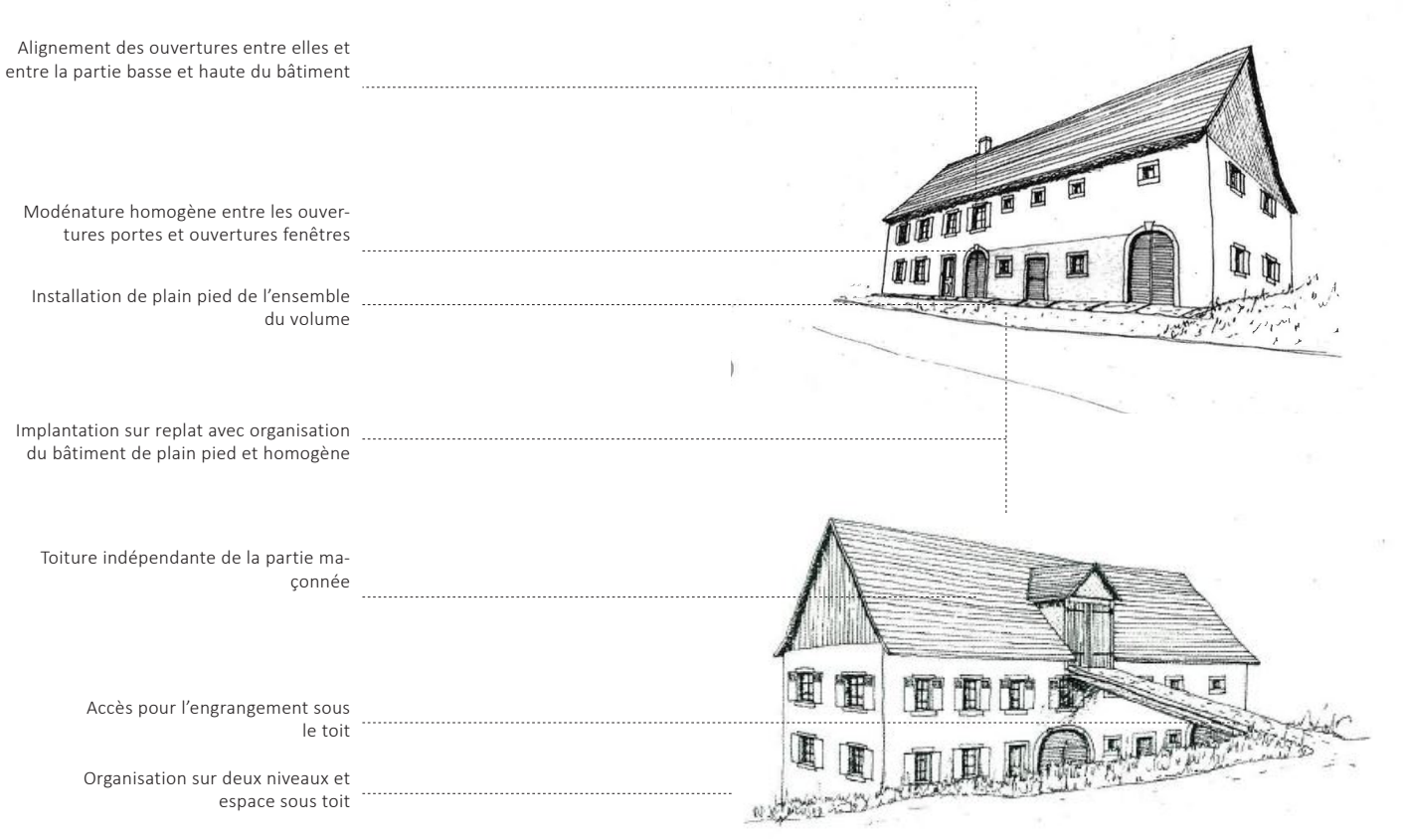
L'implantation sur les replats et à flanc de coteaux du bâti isolé sont caractéristiques des fermes du secteur. L'architecture est venue d'ailleurs déployée des particularités locales pour répondre à cette «contrainte» (cf particularité architecturale ci-après).
L'OAP thématique suivante ne concerne «que» les bâtis repérés au plan de zonage et permettant un changement de destination. Pour autant, les principes déployés ici peuvent alimenter le projet des particuliers concernés par une évolution de ce bâti isolé dont la destination d'habitat est déjà opérationnelle.

Caractéristique architecturale du bâti isolé concerné par l'OAP thématique

- Une ferme implantée sur un replat à La Grenelle ORBEY -

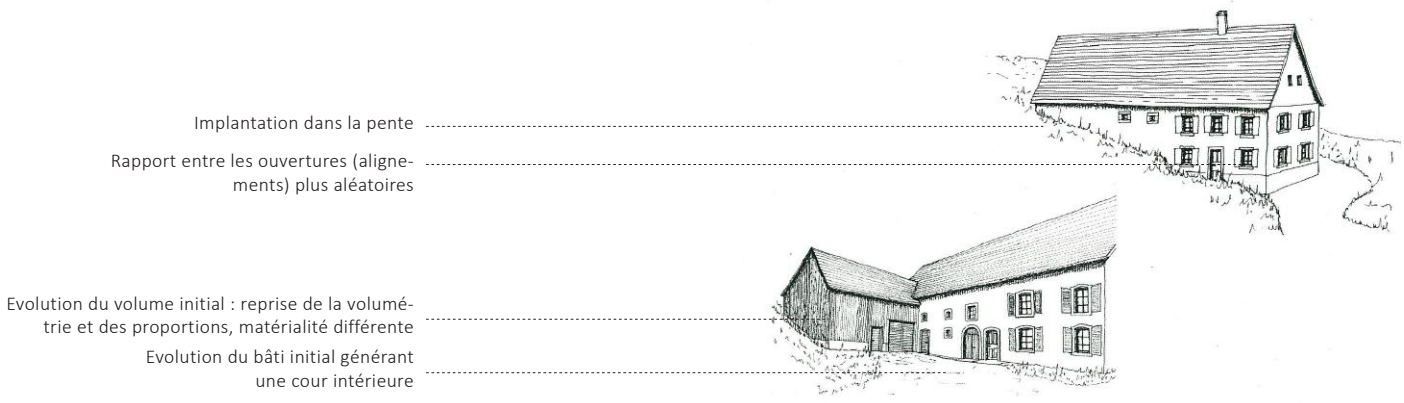
- Une ferme implantée dans la pente à La Grande Vallée ORBEY -

Contrairement à d'autres secteurs agricoles, la ferme isolée de la Haute Vallée de la Weiss se caractérise par un ensemble architectural homogène, d'un seul tenant (pour la plupart) et dont les ouvertures sont travaillées d'une manière géométriques et suivant une suite logique d'alignement entre elles.
Les usages des différentes parties du bâtiments sont lisibles depuis l'extérieur.
Des variations architecturales selon les fermes sont présentes et correspondent surtout aux modalités d'implantations dans la pente et sur le site. L'architecture quant à elle reste relativement homogène quelle que soit les implantations.



- Typologie des fermes traditionnelles des Hautes Vosges -

Source : PnR Ballons des Vosges, dessins Frederic Myotte



- Typologie des fermes traditionnelles des Hautes Vosges -

Source : PnR Ballons des Vosges, dessins Frederic Myotte

Orientations d'aménagement et de programmation

LECTURE D'ENSEMBLE ET CARACTÈRE ÉVOLUTIF

Restaurer ce qui peut l'être

Si la première envie est de restaurer la ferme «dans l'état dans lequel elle était», il s'avère que l'héritage architectural rural est issu de plusieurs évolutions et d'un patchwork d'époques différentes. Il est donc conseillé de manière générale de ne pas revenir de manière importante sur le bâti pour permettre de perpétuer cet héritage tel que parvenu aujourd'hui.

L'orientation vise à intervenir le moins possible sur : la structure globale, la volumétrie, la composition de la façade lorsqu'elle est géométrique et «ordonnée», la composition de la toiture.

Conserver la cohérence d'ensemble

Cette partie vise à donner les orientations permettant de conserver la cohérence d'intégration du bâtiment à une échelle paysagère élargie.

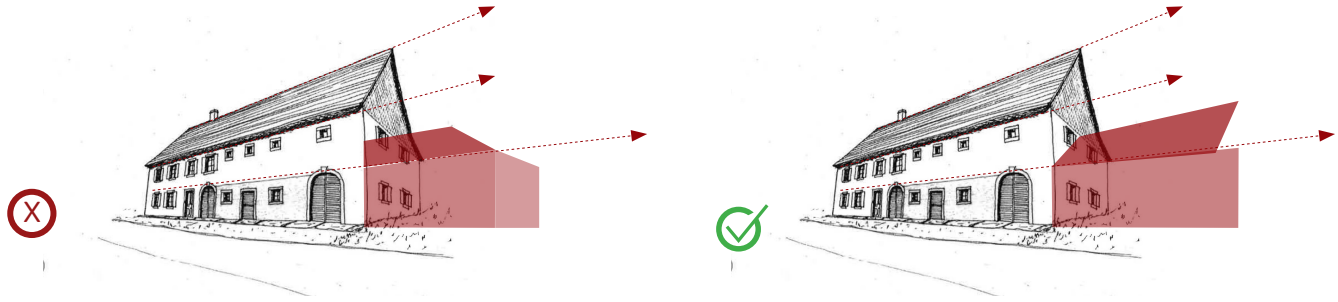
Il est conseillé d'utiliser des matériaux en cohérence avec les lieux afin de préserver l'identité agricole des lieux et éviter tout travaux supplémentaires liés à l'évacuation des eaux de pluie en utilisant des matériaux au sol perméables.

Dans le cas où plusieurs propriétaires se partagent l'espace extérieur, il s'agit d'éviter de marquer les divisions par des traitements au sol différents et hors sol par la création de clôture ou de plantations. Dans le cas où le bâtiment possède un pont de grenier, alors ce dernier doit être conservé.

Transformation progressive

Dans le cas où le bâti était amené à évoluer, la préservation des proportions initiales du bâtiments et la recherche d'une continuité des lignes fortes du bâtiment sont à privilégier en premier lieu.

L'isolation thermique de la construction doit être pensée en cohérence et dans la volumétrie finale du bâtiment . La composition d'ensemble doit être réfléchie en amont du projet.



Composition

Les changements de destination ont un impact sur l'aspect extérieur du ou des bâtiments, en premier lieu sur la façade. L'un des enjeux principal de cette OAP concerne donc la réduction de l'impact de la composition de façade et la création de nouvelles ouvertures. La façade «principale» ou celle revêtant le plus d'enjeux à une échelle élargie est le plus souvent tournée vers le point bas de la vallée. Même si dans le cas de la Haute Vallée de Weiss, les bâtiments sont souvent homogènes et d'un seul tenant, dans le cas où l'ensemble de la ferme est composée de plusieurs bâtiments (donc façades), il s'agit de respecter la hiérarchisation des façades et d'en maintenir la pluralité.

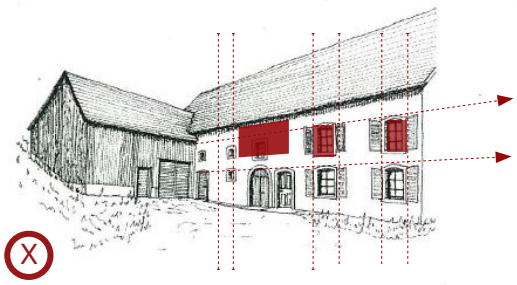
Ouverture de façade

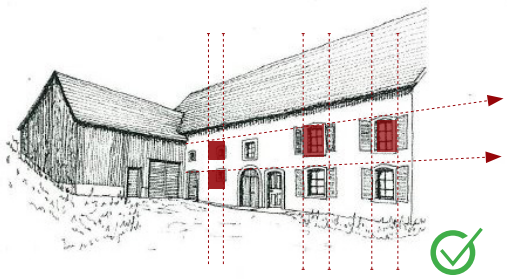
La stricte régularité des ouvertures est la plupart du temps observée dans la Haute Vallée de la Weiss mais ne reste pas un intangible. Ainsi de manière générale, il s'agit de respecter les alignements et le rythme entre les ouvertures. Pour autant, dans le cas d'irrégularités dans la composition de la façade, il s'agit de respecter les rapports entre les pleins et les vides (notamment l'ordonnancement des baies). Les menuiseries en PVC et/ou de couleur blanche sont à éviter.
Les encadrements des ouvertures doivent être préservés et conservés.

Les volets roulants avec coffret extérieur dans l'encadrure de fenêtre sont à éviter afin de ne pas casser les proportions des ouvertures et détériorer les modénatures. Les grandes ouvertures (vitrée de préférence) sont admises sur les pignons, tant que la cohérence d'ensemble est préservée et préférentiellement uniquement dans la partie haute : la ramée.

Sobriété

Les éléments de modénatures sont souvent concentrés sur le bâtiment principal (celui comprenant le logis) et sont à préserver. De manière générale, il s'agira de respecter la sobriété des interventions sur la façade. La création de balcons qui ne respectent pas la cohérence de façade et la cohérence d'ensemble est proscrite.
L'adjonction d'un enduit trop épais cachant la modénature est à proscrire.
L'ajout d'ornementation impropres à la nature agricole du bâti sera également à éviter.
Avant toute transformation, il s'agira d'envisager les possibilités présentes qu'offrent les «baies» existantes.
Les portes charretières peuvent être vitrées et permettre des apports non négligeables de lumière.
Les menuiseries en bois seront toujours à privilégier et le PVC est déconseillé.
Le redimensionnement des ouvertures est à réaliser qu'en ultime recours.





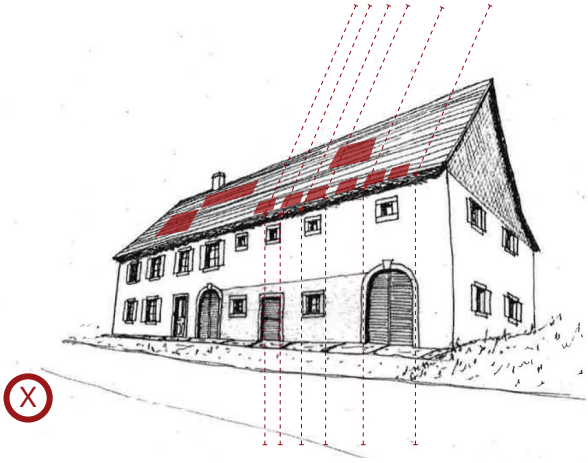
LA TOITURE

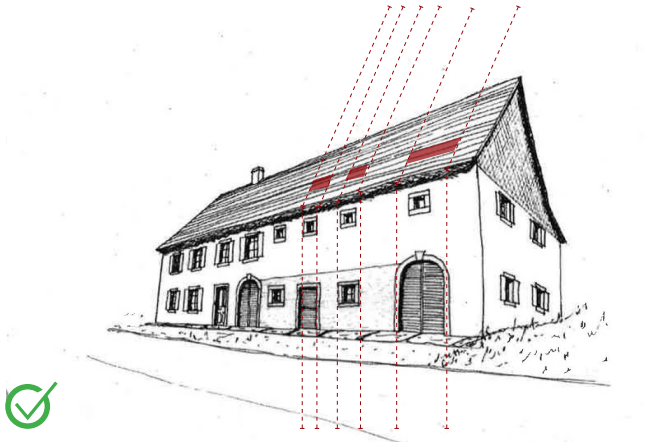
Composition

La toiture constitue le premier élément visible avec la façade à grande échelle, notamment dans le cas de la Haute Vallée de la Weiss, aussi cette «cinquième» façade doit faire l'objet d'une attention tant dans sa composition que dans son évolution en cas de création d'ouverture.
Il s'agit de conserver le toit à deux pans et que la pente d'origine soit conservée en cas de restauration ou de reprise (45° le plus souvent).
Dans le cas où la ferme est composée de plusieurs bâtiments, il s'agit de veiller à ne pas homogénéiser les toitures tant dans le rendu que dans les différences de niveaux. A contrario, il s'agit de ne pas complexifier les toitures par la création de débords ou de changements de niveau (quand il ne sont pas déjà existants) .
L'usage des matériaux traditionnels est vivement encouragé, ainsi que les tons foncés. Inversement la tôle ondulée, la bac acier et les plaques de fibrociment sont interdites sauf en cas de réparation ou rénovation ponctuelles. Les couleurs vives ne sont pas adaptées.
Il s'agit de maintenir la symétrie entre les pans de toiture et la planéité des versants.

Les ouvertures

La toiture constitue le premier élément visible avec la façade à grande échelle, notamment dans le cas de la Haute Vallée de la Weiss, aussi cette «cinquième» façade doit faire l'objet d'une attention tant dans sa composition que dans son évolution en cas de création d'ouverture.
Limiter les ouvertures en toitures et privilégier les ouvertures d'engrangement existantes. Respecter les rythmes et alignements hérités.
Respecter des rapports entre pleins et vides très fortement favorables aux pleins.
Les menuiseries en PVC et/ou de couleur blanche sont à éviter.
Les terrasses de toits, ou dites tropéziennes sont à proscrire. De la même manière, les volumes générés au-delà du volume existants doivent se faire dans leur prolongement en évitant toute rupture comme pré-citées, exception faite de la réalisation de nouveaux schoflis.
Les balcons en retrait (sous toiture) sont autorisés.





LA BIODIVERSITÉ (CETTE ORIENTATION PEUT CONCERNER L'ENSEMBLE DU BÂTI DE LA CCVK)

Rôle

Les grandes fermes revêtent un rôle de refuge pour la faune et la flore. De nombreuses espèces, souvent protégées (chauve souris par exemple) recherchent dans ces constructions les caractéristiques de leurs milieux. Nos modes constructifs contemporains ont tendance à exclure cette biodiversité de notre environnement. Ainsi, il s'agit ici de préserver ce rôle de relais que constituent les vieilles fermes sans que leurs évolutions tendent à faire disparaitre leur part dans la biodiversité locale.
Pour rappel la CCVK est concerné par un site Natura 2000 visant la préservation de la chauve souris dont l'un des enjeux est la conservation des sites de mise bas, d'hibernation et de transit des chauve-souris et d'améliorer la qualité d'accueil des gîtes à chauve-souris.

Charpentes et combles

Préférer l'aménagement de fente dans un volet de lucarne ou sur toiture permettant l'accès au grenier à une colonie de chauve souris ou de préserver ces éléments s'ils sont déjà existants. Il s'agit de chiroptères et peuvent se retrouver au niveau des portes, des lucarnes ou des toitures.

Murs et façades

Conserver au maximum les vieux murets.
Conserver les amas de pierre ou tas de pierre disposés au pied des murs.
Conserver des cavités et des aspérités (hors fissures structurelles) sur les façades et murets (surtout en partie basse)
Maintenir les végétaux et plantes grimpantes qui peuvent stabiliser les murs et jouer un rôle de régulation de l'humidité
Eviter de lisser les façades et de faire disparaitre tous les espaces interstitiels.

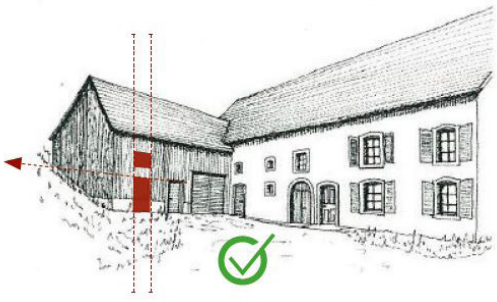
Le +

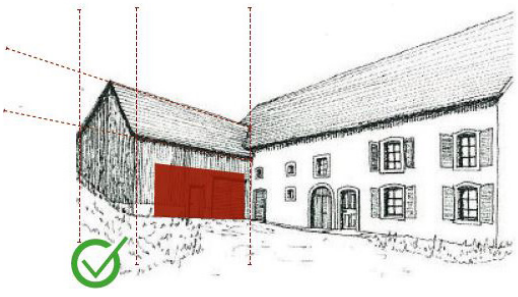
De manière générale, évitons les travaux en période de nidification, notamment pour les hirondelles, une fois perturbées, vous risquez de ne plus les apercevoir (intervenir entre octobre et mars !).

LA GRANGE / L'ANNEXE ET LE LECHOUAILLE DO BETCH

Distinguer la partie habitation des autres composantes bâties

La grange, les annexes à l'habitation (Lechouaille do betch par exemple) seront préférentiellement préservées en parement bois ou bardage. La composition et la volumétrie historique doit être respectée ou s'insérer dans le prolongement de la volumétrie principale (proportion, continuité ou rapport d'échelle)
La conservation de «l'esprit» du bâtiment sera recherchée.





Lechouaille do betch

6.2 ORIENTATIONS PORTANT SUR L'INTÉGRATION DES PROJETS AU SEIN DU TISSU EXISTANT

Préambule

Forme urbaine

La notion de forme urbaine est un concept fréquemment utilisé en urbanisme sans que la définition ne soit reconnue. Il est intéressant de garder à l'esprit que la «forme urbaine» véhicule de nombreuses significations, incluant les caractéristiques géométriques d'un groupe de constructions (compacité, mitoyenneté, etc.) ainsi que le rapport de l'habitant à son cadre de vie. L'adjectif «urbain» ne renvoie donc pas tant à la ville mais à un espace habité.

« Donner forme à la ville, c'est lui imprimer une certaine composition, un jeu des vides et des pleins dans l'espace construit, c'est aussi créer des représentations qui en rendent compte ou qui idéalisent la forme. »

Denise Pumain, Dictionnaire de la ville et de l'urbain

Respect des orientations

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal a pour objectifs le renouvellement et la diversification des formes urbaines, à concilier avec un objectif de densification de la production de logements, de meilleure prise en compte environnementale et de respect des constructions et paysages existants.

Les travaux devant être compatibles vis-à-vis de ces orientations répondent aux critères suivants :

- ils participent à la construction de nouveaux logements (depuis l'équipement des parcelles jusqu'à la finition)
- ils sont réalisés au sein d'un secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles, repérés au règlement graphique (et doivent également respecter les orientations spécifiques au secteur)
- ils sont soumis par les orientations sectorielles à la réalisation d'une opération d'ensemble ou par tranches opérationnelles.

Ces orientations sont complémentaires des orientations d'aménagement et de programmation spécifiques au secteur en question et au règlement écrit.

Chaque orientation peut référer à plusieurs enjeux :

LA DENSITÉ	L'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE	LE RAPPORT AU VIVANT	LE RAPPORT À L'EXISTANT	LES AMBIANCES DU LIEU
Typologie	Consommation	Frugalité	Transition	Végétal
Privé/Public	Production	Matérialité	Inscription	Paysage

Typologie de logement

Chaque orientation s'adresse à une ou plusieurs typologie de logements :

Individuel

- Les formes urbaines d'habitat individuel isolé, caractérisé par une dominante de logements individuels non mitoyens.

Mitoyen

- Les formes urbaines d'habitat mitoyen, caractérisé par une dominante de logements groupés partageant un mur.

Intermédiaire et petit collectif

- Une typologie intermédiaire, assemblage vertical de logements partageant un plancher/plafond.
- L'habitat collectif, logements partageant une desserte verticale interne.

orientation n°1 : Concevoir les circulations de manière à permettre un accès au soleil optimisé des constructions.

ENJEUX

L'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE

PRODUCTION D'ÉNERGIE POTENTIELLE

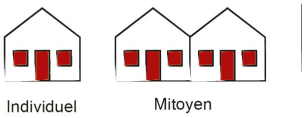
ISOLÉ
Bâti discontinu

MITOYEN
Mur partagé

INTERMÉDIAIRE
Superposition

COLLECTIF
Accès intérieur

TYPOLOGIES CONCERNÉES

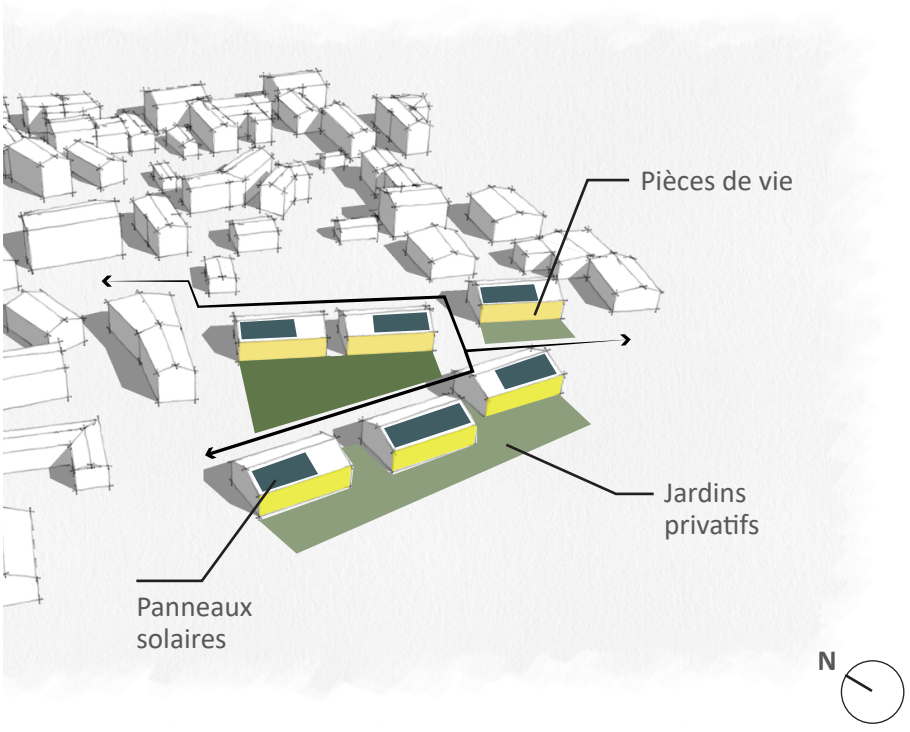


L'accès au soleil est plus ou moins délicat selon les formes urbaines impliquées. L'habitat individuel, de par sa dispersion horizontale, doit concilier vis-à-vis proches et gestion des ombres portées. La surface des toitures confère néanmoins à ces typologies un potentiel de production d'énergie (solaire) supérieur.

Les projets devront donc **adapter la trame viaire** à l'orientation des bâtiments et non déduire l'inverse.

Cette orientation doit permettre de valoriser l'accès au soleil des **pièces de vie** comme des **jardins privatifs**. En cas de pose de **panneaux solaires** en toiture, l'orientation permet également d'améliorer le rendement de ceux-ci.

Mise en situation
Trame viaire desservant des garages façade Nord et orientation des façades principales au Sud.



orientation n°2 : Adapter les formes urbaines afin de limiter la consommation d'énergie des logements.

ENJEUX

L'ÉCONOMIE
D'ÉNERGIE

ECONOMIES D'ÉNERGIE POSSIBLES

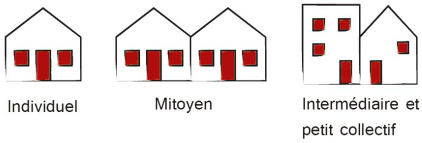
ISOLÉ
Bâti discontinu

MITOYEN
Mur partagé

INTERMÉDIAIRE
Superposition

COLLECTIF
Accès intérieur

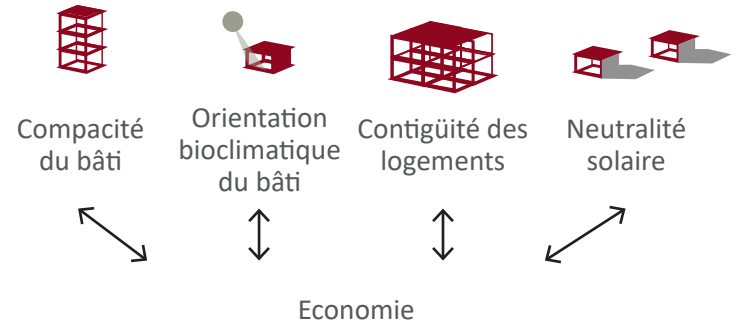
TYPOLOGIES CONCERNÉES

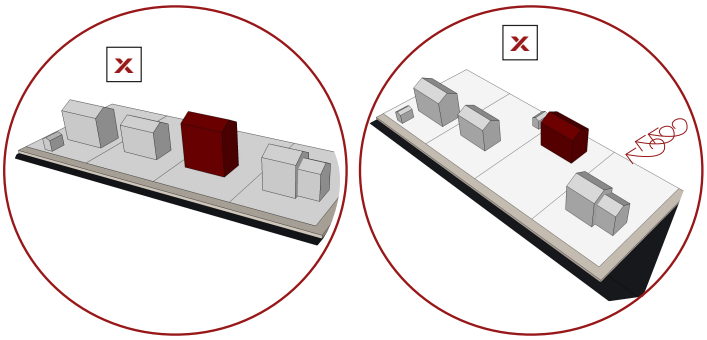


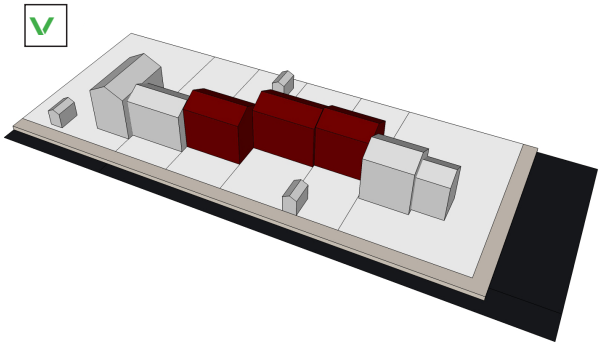
Le choix d'une forme urbaine engendre des besoins énergétiques plus ou moins importants. Pour un même nombre de logements, le modèle dit "isolé" engendre plus de surfaces déperditives tout comme il limite les possibilités de partage des moyens de chauffage.

Les projets devront proposer des principes de composition prenant en compte la **compacité** du bâti, son **orientation**, la **contiguïté** des logements, la maîtrise des **ombres projetées**, en cohérence avec la typologie du projet.

Paramètres affectant l'économie d'énergie







orientation n°3 : Mutualiser les espaces de stationnement, la voirie et les accès à la voirie.

ENJEUX

LA DENSITÉ

LES AMBIANCES DU LIEU

LE RAPPORT AU VIVANT

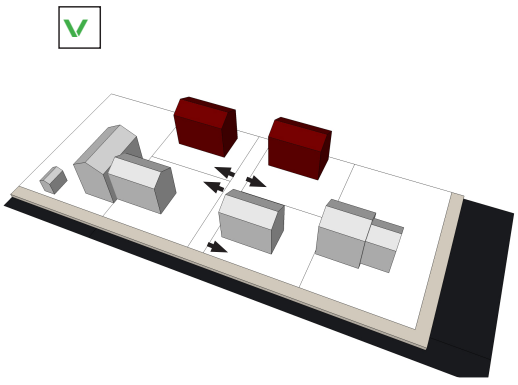
TYPOLOGIES CONCERNÉES

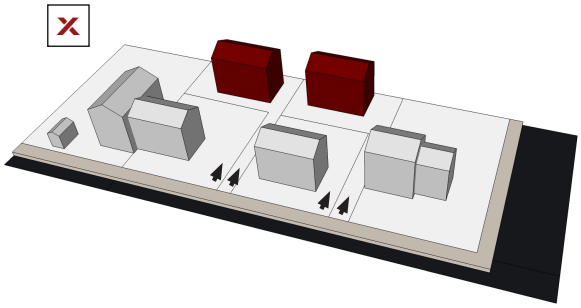
Les besoins en matière de stationnement sont gérées sur le terrain d'assiette du projet. Quand les projets de logements sont individuels, ils nécessitent donc de justifier d'un certain nombre de places de stationnement sur la parcelle, en accord avec le règlement écrit. Toutefois, pour une opération d'ensemble, la gestion du parc peut faire l'objet de justification diverses, permettant de poser la question de la place de la voiture au cours des dix prochaines années.

On cherchera ainsi à prendre en compte les possibilités de mutualisation des places de stationnement extérieures entre les **différentes activités** attendues sur site et leur complémentarité avec les activités voisines (activités diurnes et stationnement nocturne).

Dans le cas de projets individuels, une vigilance doit être porté quant aux possibles mutualisation d'accès à la voirie. Les objectifs sont une économie à toutes les échelles mais aussi un impact réduit de modulations de trottoirs pour faciliter les déplacements piétons et PMR.

Les matériaux utilisés dans la mise en oeuvre des accès mutualisés (ou non) doivent favoriser une part de l'esapce dédié à l'accès sous forme de matérialité perméable et a minima de matériaux non synthétique.





orientation n°4 : S'inspirer des logiques d'implantation anciennes et dégager des vues sur le paysage alentours.

ENJEUX

DENSITÉ

AMBIANCES DU LIEU

RAPPORT À L'EXISTANT

TYPOLOGIES CONCERNÉES

Individuel

Mitoyen

Intermédiaire et petit collectif

Labaroche

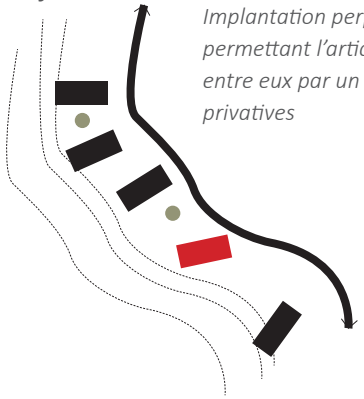
Orbey

Les secteurs d'aménagement à proximité de constructions anciennes devront s'inspirer des **logiques d'implantation** de celles-ci. En particulier, le choix d'implantation devra être justifiée dans des situations de forte covisibilité.

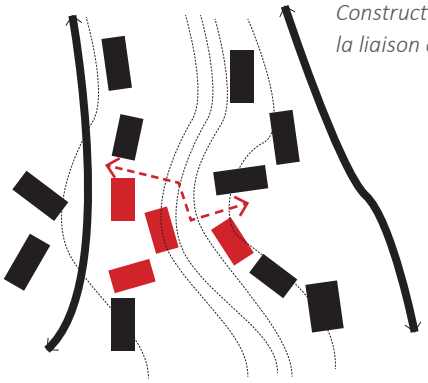
Une transition devra être instaurée vis-à-vis des constructions anciennes voisines, en plan comme en façade, afin d'assurer la cohérence de l'espace public.

L'implantation des constructions doit permettre de **dégager des vues** sur le grand paysage, par des jeux de décalage de volume, par l'orientation des constructions.

Exemples de stratégie d'implantation justifiées vis-à-vis de l'existant



Implantation perpendiculaire à la voirie permettant l'articulation des bâtiments entre eux par un ensemble de cours semi-privatives



Constructions étagées organisant la liaison entre deux axes.

orientation n°5 : Les aménagements de l'espace public limitent l'imperméabilisation du sol.

ENJEUX

ECONOMIE D'ENERGIE | AMBIANCES DU LIEU | LE RAPPORT AU VIVANT

TYPOLOGIES CONCERNÉES

COÛT ENVIRONNEMENTAL

Enduit mono/multicouches

Sables et stabilisés
Sable résine polymérisé

Enrobé
Enrobé avec liant végétal

Béton

Platelage bois

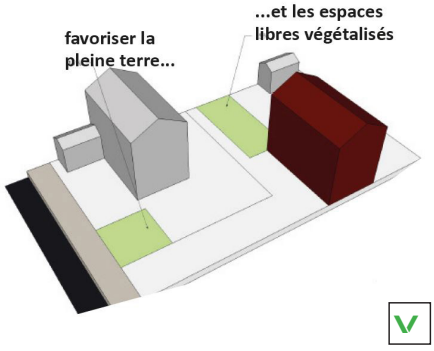
Terre locale / pierre

Au-delà de l'emprise au sol des constructions, l'imperméabilisation est souvent liée au traitement du sol de l'espace public. Elle engendre la fragmentation des espaces de déplacement des différentes espèces. A l'inverse, un traitement du sol "perméable" participe à la **continuité écologique**, à la **gestion des eaux pluviales** ainsi qu'à la **qualité du cadre de vie**.

La visibilité de l'écoulement des eaux au sein de l'espace public est encouragé (de manière minéral comme végétal). La mise sous terre du réseau d'eau pluvial doit rester l'exception.

Les traitements "perméables" (espaces de **pleine terre**, plantés ou non, **toitures**, **façades** et **pieds de murs végétalisés**) seront recherchés.

En particulier, le traitement du sol en pied des façades principales devra permettre la végétalisation du pied de mur. Les espaces plantés publics pourront être employés par les riverains de manière collective (permis de végétaliser, plantation libre).



Favoriser l'infiltration à la parcelle dans l'espace privé :

- Toute installation visant la récupération de l'eau de pluie est vivement encouragée, tout en veillant à sa bonne intégration paysagère et architecturale.

- Limiter les ruissellements issus de l'imperméabilisation

- Prioriser l'infiltration en déconnectant les gouttières pour ralentir et infiltrer à la parcelle

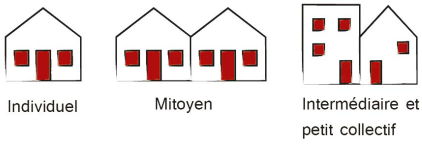
- En préservant ou en créant des réservoirs paysagers (mares, noues, fossés paysagers) pour infiltrer, stocker et limiter le ruissellement

orientation n°6 : Soigner l'aspect des façades et toitures perceptibles de loin, à l'aplomb comme en surplomb.

ENJEUX

LES AMBIANCES
DU LIEU

TYPOLOGIES CONCERNÉES



Fréland

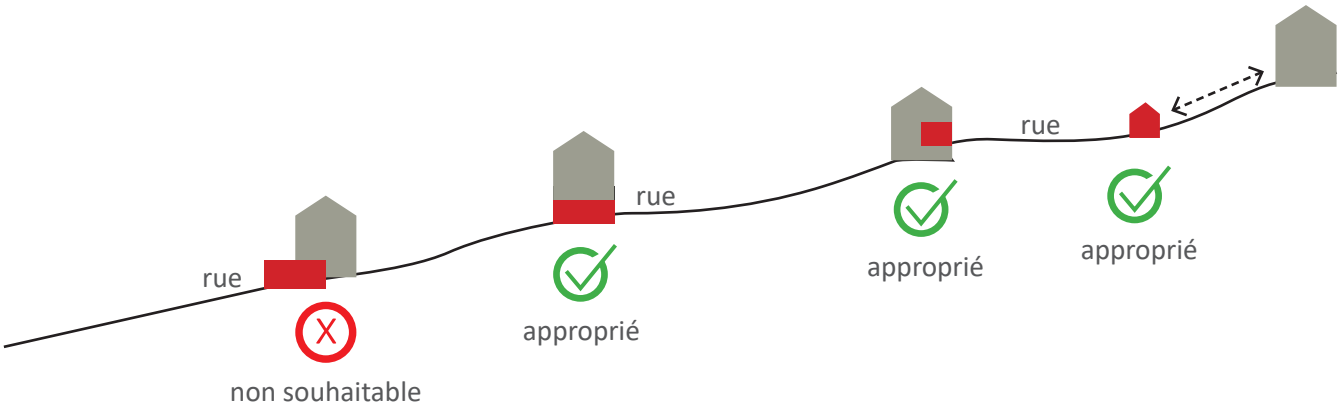
La conception doit faire l'objet de justifications spécifiques quant au traitement des **façades** et des **toitures** et ce, dès lors que le site se situe en **entrée de ville** ou sur un **coteau exposé**.

Le traitement des **stationnements couverts** sera réalisé en limitant les effets d'escalier d'une même construction, sauf si la toiture du stationnement permet un usage complémentaire (terrasse accessible depuis le logement, espace public).

Dans les secteurs en forte pente où la construction principale est en retrait de la voirie, on privilégiera un garage déporté sur rue, à l'aspect soigné.

La toiture devra être pensée comme une cinquième façade dans les secteurs visibles depuis les coteaux en surplomb. La toiture sera conçue en cohérence avec celle des **constructions voisines** partageant la même destination, en termes de pentes et de matérialité. La réalisation d'une toiture terrasse est soumise aux contraintes énoncées dans le règlement écrit.

Exemple d'intégration du stationnement couvert
en montagne ou zone de pente marquée



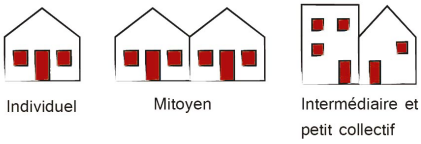
orientation n°7 : Augmenter la capacité d'accueil de la biodiversité en milieu urbain

ENJEUX

AMBIANCES DU LIEU

LE RAPPORT AU VIVANT

TYPOLOGIES CONCERNÉES



Sigolsheim - Kaysersberg Vignoble

Préserver et développer l'armature verte et bleue en milieu urbain :

- en permettant de moduler la programmation urbaine prévue au regard de milieux sensibles à protéger ou mettre en valeur, ou encore pour une meilleure compensation sur site des potentiels impacts de l'opération.
- par un traitement au sol de pleine terre et par l'utilisation de matière perméable dès que possible
- par une gestion différenciée des espaces «verts», des espaces publics et des espaces mutualisés
- par l'installation de zones refuge pour la petite faune
- par la mise en place de structures pour limiter les espèces nuisibles
- par la préservation de la végétation existante
- en permettant et encourageant la végétalisation au sein de chaque jardin.
- Les essences utilisées au sein des secteurs de projet peuvent se référer aux annexes du règlement écrit afin d'intégrer des espèces les moins allergisantes possibles, dans le respect des essences locales préconisées et en interdisant toute introduction d'espèces invasives .

Intégrer la protection de la trame noire au sein des secteurs de projet :

Est encouragée la mise en place de dispositifs permettant d'ajuster la temporalité d'allumage et d'extinction d'éclairage. Un éclairage ciblé, orienté au sol est vivement conseillé et dans la limite du nécessaire. Toute mesure visant la limitation de la pollution lumineuse est préférée. Toute nouvelle implantation de luminaire à moins de 50 m des zones A et N devra utiliser des lampes de températures de couleur inférieure à 2400K afin de limiter l'impact sur la biodiversité. Réserver des espaces sans lumière artificielle quand cela est possible.

orientation n°8 : Lorsque des liaisons douces bordent le secteur, le projet cherche à s'y greffer.

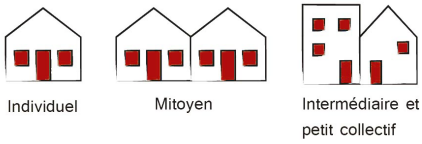
ENJEUX

AMBIANCES DU LIEU

RAPPORT À L'EXISTANT

LE RAPPORT AU VIVANT

TYPOLOGIES CONCERNÉES



Katzenthal

La greffe de l'opération sera notamment réussie si elle permet d'assurer la continuité des circulations existantes.

En particulier, les liaisons douces ayant plusieurs vocations (trajets quotidiens, circuits touristiques ou de loisirs), il conviendra d'adapter le traitement de sol à leurs spécificités et respecter une perméabilité minimale tout en évitant les matériaux synthétiques.

orientation n°9 : Rechercher des alignements et reprises de hauteur vis-à-vis de constructions voisines

ENJEUX

AMBIANCES DU LIEU

RAPPORT À L'EXISTANT

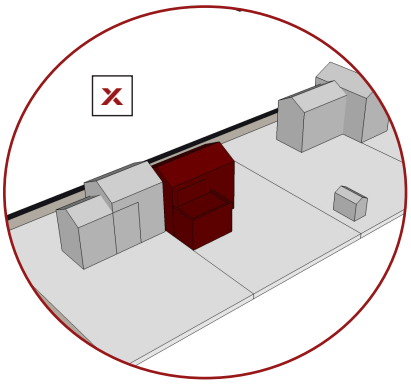
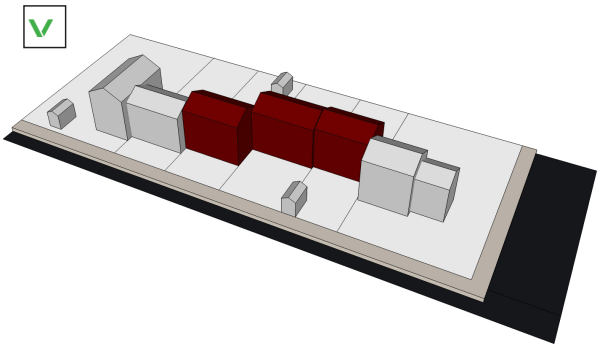
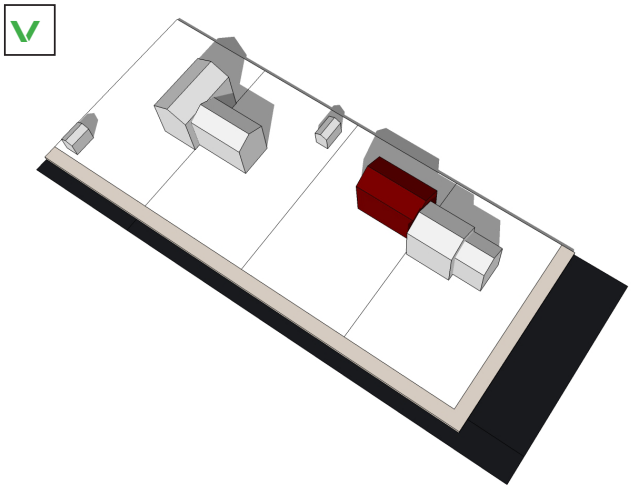
TYPOLOGIES CONCERNÉES

Individuel

Mitoyen

Intermédiaire et petit collectif

Kaysersberg

L'urbanisation opère par à-coups, à l'échelle d'une construction ou d'une opération. Afin de limiter de forts contrastes en termes de gabarit selon l'évolution du bourg, il s'agit de concevoir les nouvelles opérations dans le prolongement des constructions existantes, ou tout du moins, d'assurer une transition vis-à-vis de celles-ci. Il s'agit ainsi de gérer ombres portées et vis-à-vis.

Lorsqu'une construction projetée avoisine un bâtiment existant de même nature, elle cherchera à assurer de par son gabarit sa bonne inscription.