

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Modification n°4



4. Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

4.a.2. OAP sectorielles - Dispositions particulières Cahier particulier n°10 - FESSENHEIM

DOCUMENT DE TRAVAIL



Jean-Roch Klethi - Urbaniste
Jean-Roch Klethi - Urbaniste



Mars 2025

Sommaire

1.	LOCALISATION DES SECTEURS COUVERTS PAR LES OAP	5
2.	ORIENTATIONS DES SECTEURS A VOCATION PRINCIPALE D’HABITAT	5
2.1.	OAP RUE DE HARTHEIM	5
2.2.	OAP DU CHATEAU D’EAU.....	10
3.	ORIENTATIONS DES SECTEURS A VOCATION D’ACTIVITES ECONOMIQUES	13
3.1.	OAP ZA ROMAINS 2	13

1. Localisation des secteurs couverts par les OAP



2. Orientations des secteurs à vocation principale d'habitat

2.1. OAP rue de Hartheim

2.1.1 Orientations écrites

1° Caractéristiques générales de l'aménagement du secteur d'OAP

Le périmètre d'OAP coïncide avec les limites de deux zones du PLUi classées 1AUa1 et 1AUa2. Le site est localisé à la périphérie est de l'agglomération. L'environnement bâti de la zone est composé d'un tissu résidentiel de maisons individuelles.

L'objectif de l'aménagement vise à prolonger le maillage urbain et le tissu bâti existant jusqu'à la limite marquée par la rue du Bourg, tout en apportant une part de diversité parmi les types d'habitat en présence dans ce quartier résidentiel.

2° Accès et principe de desserte

Prescriptions

La viabilisation du site prendra la forme d'une voie nord-sud assurant la desserte principale de la zone d'aménagement. Cet axe sera relié au réseau de voirie existant :

- à la rue de Hartheim à l'ouest
- à la rue du Moulin au sud
- à la rue du Bourg à l'est, par deux points de connexion afin de permettre une boucle de desserte.

La desserte des propriétés privées par la rue du Bourg n'est pas autorisée.

Le site sera également équipé en liaisons douces :

- un parcours piéton et cyclable sera aménagé en bordure est du site ;
- des liaisons piétonnes et cyclables permettront de joindre, du nord au sud :
 - la rue du Rhin avec le réseau viaire de la zone d'aménagement ;
 - la rue de Hartheim avec le parcours aménagé en bordure est du site ;
 - la rue de Feldkirch avec le réseau viaire de la zone d'aménagement.

3° Insertion au sein du paysage et du tissu existant

Prescriptions

En bordure est de la zone, un aménagement paysager constitué par une ligne de plantations de moyenne et haute tiges sera réalisé, avec pour objectif d'assurer l'intégration paysagère du site, de marquer la limite entre l'enveloppe urbaine et le domaine agricole, et d'accompagner le parcours cyclable et piéton aménagé en bordure de la zone. L'emprise de cet aménagement sera de cinq mètres de large environ (parcours piéton et cyclable compris), à adapter ponctuellement aux possibilités du terrain et aux spécificités du site et du projet d'aménagement.

Afin d'organiser le tissu bâti de la zone, les programmes d'habitations les plus denses (maisons individuelles groupées, habitat intermédiaire ou petits collectifs) seront de préférence localisés du côté ouest de la zone. La bordure est sera de préférence occupée par des maisons individuelles.

Les hauteurs maximales des constructions sont données dans le règlement écrit du PLUi.

4° Programmation

Les secteurs 1AUa1 et 1AUa2 se situent en partie dans la zone de 2 km du CNPE de Fessenheim. Il sont par conséquent concernés par le « Porter à connaissance relatif à la maîtrise de l'urbanisation autour du CNPE de Fessenheim », qui porte les recommandations suivantes :

Extrait du Porter à connaissance relatif à la maîtrise de l'urbanisation autour du CNPE de Fessenheim

Zones UC et NAa (zones vert clair sur la carte)

Objectif : dans ces zones déjà urbanisées à dominante d'habitat, il convient de permettre l'évolution du bâti existant et la poursuite de l'urbanisation engagée mais en fixant une densité limitée et avec des aménagements et des formes urbaines permettant une évacuation optimale des populations.

Recommandations:

Autoriser seulement :

- les constructions à usage d'habitation limitées en hauteur avec une emprise au sol et un COS adaptés pour arriver à une densité sensiblement du même ordre que celle observée actuellement dans les zones UC et NAa
- les constructions de bâtiments annexes aux bâtiments existants
- les travaux sur l'existant (extension mesurée, aménagement de combles etc) y compris sur ERP de 5ème catégorie dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation de la capacité d'accueil
- les changements de destination suivants :
 - la transformation d'un bâtiment existant en logement dans la limite du volume existant
- les constructions, installations et équipements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et services concessionnaires de réseaux qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux

Dans ces zones, l'achèvement de l'urbanisation est conditionnée au respect de conditions de desserte permettant une évacuation optimale des habitants (largeurs des voies, bouclages etc).

Ainsi, la présente OAP prévoit des prescriptions différentes :

- **Scénario 1** : prescriptions à suivre en cas d'une opération déposée avant la fin du risque nucléaire ;
- **Scénario 2** : prescriptions à suivre en cas d'une opération déposée avant la fin du risque nucléaire.

Scénario 1 – Prescriptions – avant la fin du risque nucléaire

La hauteur maximale des constructions principales à usage d'habitations est fixée à 12 mètres au faîtage et 7 mètres à l'acrotère. Les annexes à l'habitat sont limitées à 5 mètres au faîtage et 3 mètres à l'acrotère.

L'emprise au sol maximale est fixée à 30% de la surface du terrain.

La densité résidentielle nette maximale de la zone d'aménagement est de 20 logements/ha.

Scénario 2 – Prescriptions – après la fin du risque nucléaire

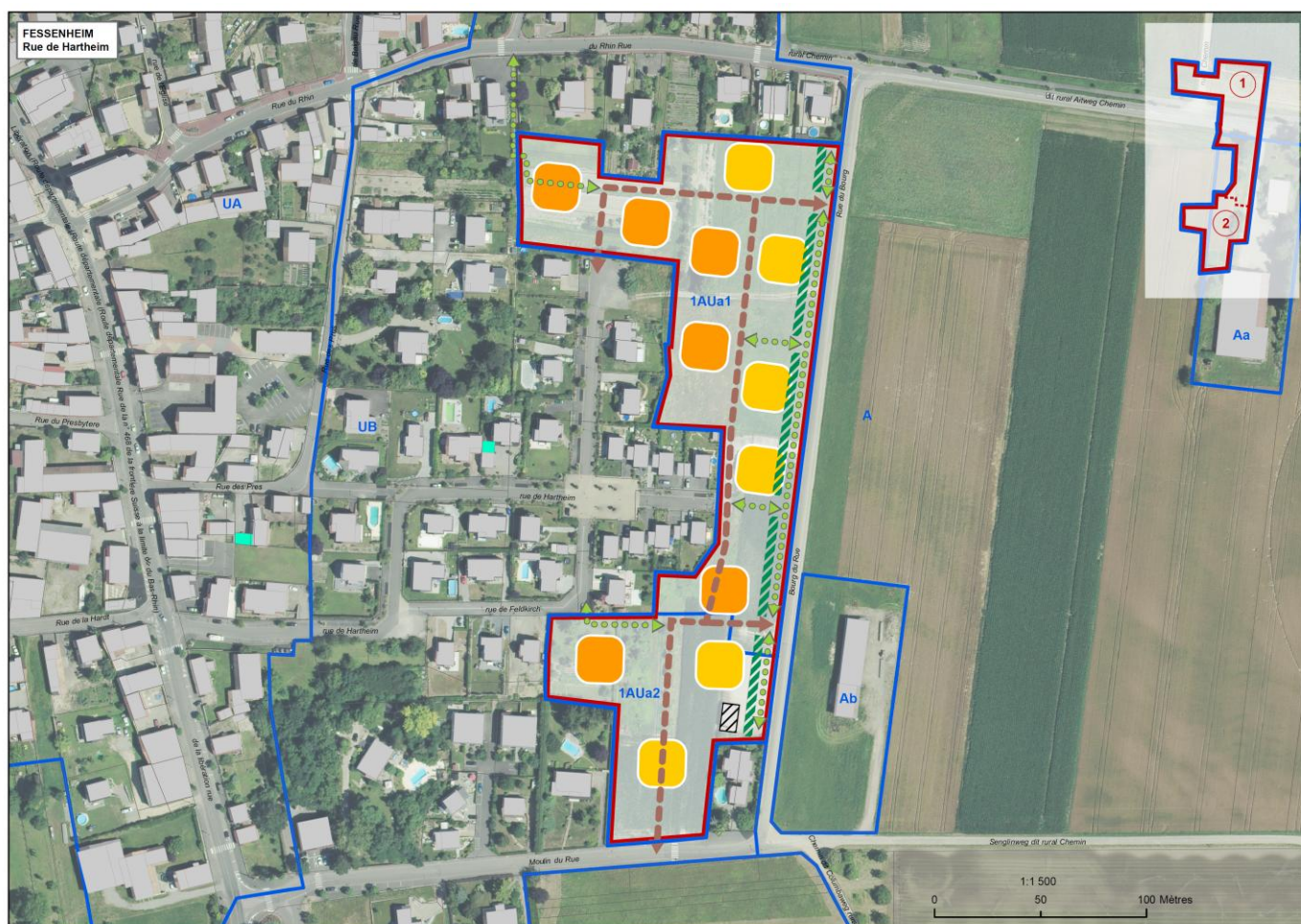
La densité résidentielle nette minimale de la zone d'aménagement est de 30 logements/ha.

Afin de permettre une diversification de l'offre et des formes d'habitat, le programme d'aménagement comprendra :

- 20 % au moins de logements en maisons individuelles groupées ou autres formes d'habitat intermédiaire
- 20% au moins en petits collectifs

Ce programme sera réalisé en deux phases successives. L'anticipation des phases par les travaux d'aménagement est néanmoins autorisée.

2.1.2 Orientations graphiques



Typologie préférentielle d'habitat

- maisons individuelles et jumelées
- logements intermédiaires et petits collectifs

Tracés indicatifs

- voie de desserte principale à créer
- liaison douce (piétons et cycles) à créer
- écran végétal à créer
- construction à démolir
- 1 ordre indicatif de phasage
- découpage de principe des phases

constructions autorisées au 01/01/2018

périmètre d'OAP

limite de zone du PLUi

UA

classement de zone

2.2. OAP du Château d'Eau

2.2.1 Orientations écrites

1° Caractéristiques générales de l'aménagement du secteur d'OAP

Le périmètre d'OAP coïncide avec les limites d'une zone du PLUi classée 1AUa1. Le site est localisé à la périphérie nord de l'enveloppe urbaine de la ville. L'environnement de la zone est composé d'un tissu résidentiel de maisons individuelles en cours de développement, d'un château d'eau et de l'aménagement paysager qui l'accompagne.

L'objectif de l'aménagement vise à compléter en le densifiant le tissu résidentiel en cours de constitution dans ce quartier de la ville, et d'apporter une part de diversité dans la typologie des formes d'habitat qui le caractérise.

Le site jouxtant une zone UB riveraine en cours d'aménagement, il y a lieu d'exploiter les possibilités de maillage du réseau de desserte avec cet espace en cours d'urbanisation.

2° Accès et principe de desserte

Prescriptions

La viabilisation du site prendra la forme d'une voie traversante est-ouest assurant la desserte principale de la zone d'aménagement. Cet axe sera relié au réseau de voirie existant ou en cours d'aménagement :

- à la rue du Château d'Eau à l'ouest
- à la rue de la Libération à l'est
- au réseau de desserte de l'opération d'aménagement voisine, à l'aide d'un ou de deux points de connexion.

Préconisations

L'aménagement d'un passage piétons-vélos permettant de relier la zone d'aménagement avec la zone naturelle classée N au PLUi apporterait un attrait supplémentaire à l'aménagement de la zone.

3° Insertion au sein du paysage et du tissu existant

Prescriptions

Afin d'organiser le tissu bâti de la zone, les programmes d'habitations les plus denses (maisons individuelles groupées, habitat intermédiaire ou petits collectifs) seront de préférence localisés dans la partie centrale de la zone. Les espaces localisés en limite de zone seront de préférence réservés à l'accueil de maisons individuelles et de maisons individuelles jumelées.

Les hauteurs maximales des constructions sont données dans le règlement écrit du PLUi.

Préconisations

La zone d'aménagement est située en limite d'un espace paysager classé N dans le PLU, situé au nord de la zone. Afin de valoriser la vocation naturelle de cet espace, l'arrière des parcelles privées pourra être laissé libre d'implantation en limite de parcelle, afin de permettre la mise en place d'une ligne de plantations, composée de feuillus d'essence locale ou fruitière.

4° Espaces publics

Préconisations

Pour renforcer l'attractivité de la zone et la qualité du cadre de vie, la zone d'aménagement pourra comprendre une part d'espaces publics, de préférence localisés à proximité des programmes d'habitations les plus denses. Ces espaces publics seront végétalisés et plantés, et offriront au quartier ou bien une fonction récréative pour les enfants, ou bien d'infiltration naturelle des eaux de pluie, ou encore d'agrément pour les habitants. La part réservée à ces espaces pourrait être de l'ordre de 5% de la surface totale de la zone environ.

5° Programmation

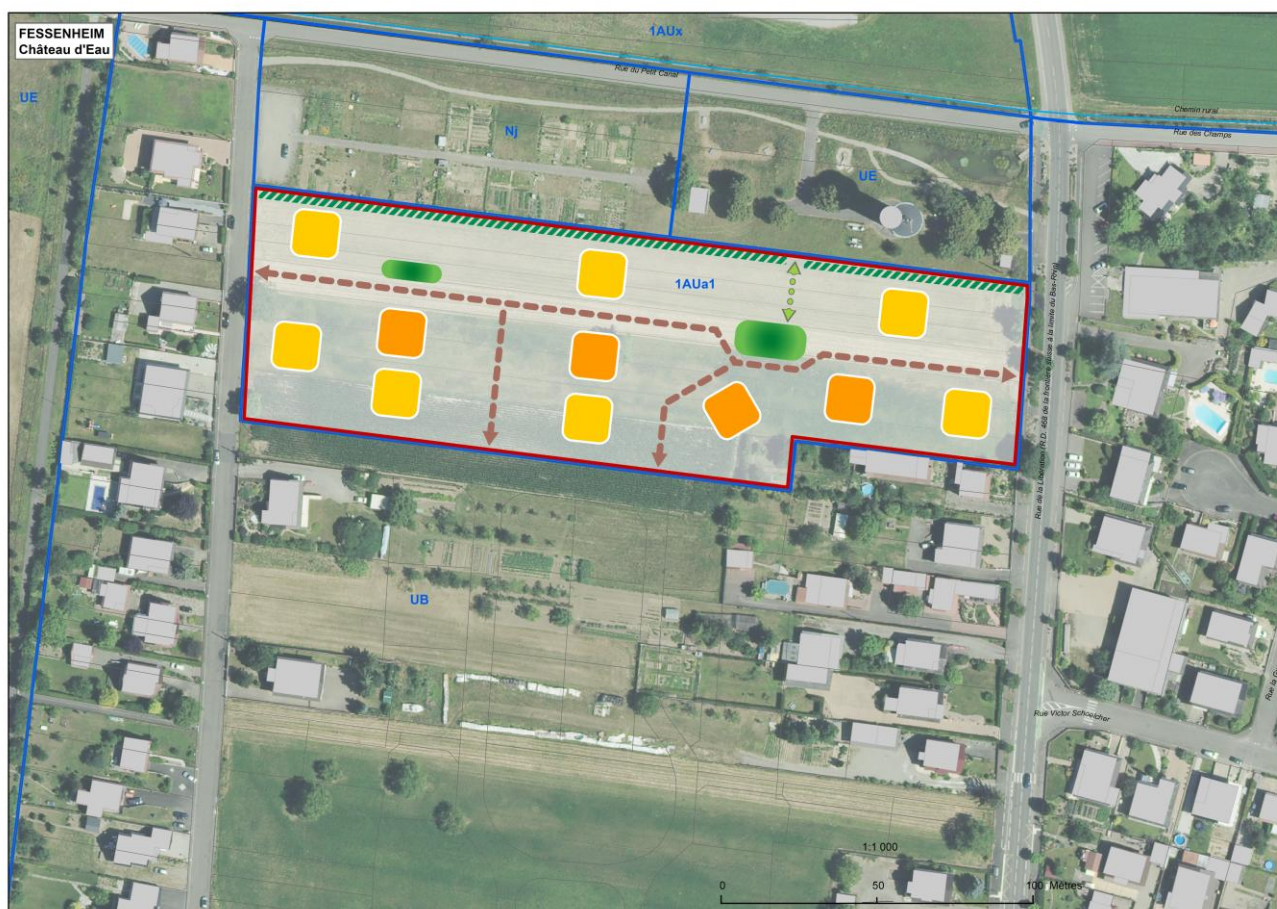
Prescriptions

La densité résidentielle nette minimale de la zone d'aménagement est de 30 logements/ha.

Afin de permettre une diversification de l'offre et des formes d'habitat, le programme d'aménagement comprendra :

- 20 % au moins de logements en maisons individuelles groupées ou autres formes d'habitat intermédiaire
- 20% au moins en petits collectifs

2.2.2. Orientations graphiques



Typologie préférentielle d'habitat

- maisons individuelles et jumelées
- logements intermédiaires et petits collectifs

Tracés indicatifs

- voie de desserte principale à créer
- liaison douce (piétons et cycles) à créer
- espace public planté ou végétalisé et/ou aire de stationnement à créer
- écran végétal à créer

	constructions autorisées au 01/01/2018
	périmètre d'OAP
	limite de zone du PLUi
UA	classement de zone



3. Orientations des secteurs à vocation d'activités économiques

3.1. OAP ZA Romains 2

3.1.1 Orientations écrites

1° Caractéristiques générales de l'aménagement du secteur d'OAP

L'OAP porte sur une zone classée 1AUxg dans le PLUi. Le site est localisé à l'entrée ouest de la ville, le long de la route départementale n°3 bis. Son environnement bâti est composé à l'est par un tissu résidentiel de maisons individuelles et au nord par une zone de commerces et d'équipements publics comprenant le supermarché et le collège de la ville.

L'objectif d'aménagement du site vise à étendre les possibilités d'accueil d'activités économiques à l'échelle communautaire, et plus particulièrement en direction des commerces, des services tertiaires et des entreprises artisanales, de manière à étoffer le pôle d'activités économiques déjà existant dans cette partie de la commune.

2° Étude préalable

Prescriptions

L'aménagement de la zone 1AUxg est conditionné à la réalisation préalable d'une étude environnementale qui s'attachera à définir les sensibilités du site, notamment au regard de la zone Natura 2000, ainsi que les mesures à prendre pour adapter le projet à ces sensibilités.

3° Accès et principe de desserte

Prescriptions

~~La viabilisation du site prendra la forme de deux voies se croisant dans la partie centrale de la zone, orientées l'une est-ouest et l'autre nord-sud. La voie nord-sud se connectera à la Route Départementale n°3 bis en ajoutant une branche supplémentaire au rond-point déjà existant à l'entrée de la ville. En limite est de la zone, la voie est-ouest se connectera à la rue déjà existante des Massifs Vosgiens. Ce passage n'étant pas destiné aux poids-lourds, son aménagement devra être dissuasif à leur égard.~~

~~La voie est-ouest sera réalisée sous la forme d'une double allée avec un terre-plein central végétalisé.~~

La zone d'activité s'organise autour :

- D'une voie structurante nord-est, reliant le giratoire de la RD3B à la rue des Massifs Vosgiens, traitée en zone 30 à double sens ;
- D'une boucle interne secondaire, prévue pour desservir les lots d'activités, traitée en sens unique et en zone 30.

Les voies internes permettent de desservir l'ensemble des lots d'activité, hormis pour le lot 6 qui sera desservi par la rue des Massifs Vosgiens ou/et par les ateliers municipaux existants dans le cadre de leur extension.

Une voie verte est prévue le long de la voie structurante. Elle permettra de desservir la zone d'activités et de relier le tissu résidentiel à la zone d'activités et au collège existants.

Aucune desserte directe des parcelles privées n'est autorisée à partir de la route départementale n°3 bis.

4° Insertion au sein du paysage et du tissu existant

Prescriptions

Les parcelles riveraines du tissu résidentiel existant en limite est de la zone sont exclusivement destinées à l'accueil d'activités compatibles avec un environnement résidentiel, notamment pour ce qui concerne les risques de nuisances sonores.

Les constructions principales des activités implantées le long de la route départementale n°3 bis orienteront leur façade principale vers cette voie. Les fonctions généralement situées à l'arrière des bâtiments d'activités, tel que quais de chargement ou espaces de stockage seront tournées vers l'intérieur de la zone.

La limite est des parcelles de la zone sera marquée par une ligne de plantations de moyenne et haute tiges destinée à composer un écran végétal séparant visuellement le tissu d'activités du tissu résidentiel limitrophe existant.

Une ligne de plantations sera également réalisée en limite ouest de la zone, sur les parcelles riveraines de la limite marquant la séparation entre le tissu urbain et l'espace agricole, de manière à articuler l'espace bâti à l'espace agricole et à intégrer les nouvelles constructions dans le paysage d'entrée de ville.

Dans les deux cas, les plantations consisteront en arbres feuillus d'essences locales ou fruitières à moyenne et haute tige.

Préconisations

L'aménagement de la zone est destiné en priorité à l'accueil d'activités de commerce, de services aux entreprises et aux particuliers, ou d'artisanat. Les parcelles riveraines de la route départementale n°3 bis seront de préférence destinées à l'accueil de commerces ou encore d'activités comprenant une part significative d'accueil de public.

Les activités de production industrielle, de stockage ou de logistique pourront également être autorisées, sous condition qu'elles ne soient implantées ni en limite avec le tissu résidentiel existant, ni en limite avec la route départementale.

5° Espaces publics

Préconisations

Afin de qualifier la zone d'aménagement, ses espaces publics pourront comprendre une part d'espaces végétalisés ou plantés. Ces espaces apporteront une fonction d'infiltration naturelle des eaux de pluie et d'agrément pour les usagers. Ils pourront en partie être affectés à du stationnement public, sous condition que l'aménagement des aires de stationnement n'ait pas pour effet l'imperméabilisation des sols, mais favorise au contraire l'infiltration des eaux de pluie. La part réservée à ces espaces pourrait être de l'ordre de 5% de la surface totale de la zone environ, incluant le terre-plein central végétalisé accompagnant l'une des voies de desserte du site.

Les espaces de stationnement devront comporter un arbre à haute tige par tranche de 6 places de stationnement.

3.1.2 Orientations graphiques



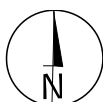
Localisation indicative des types d'activités

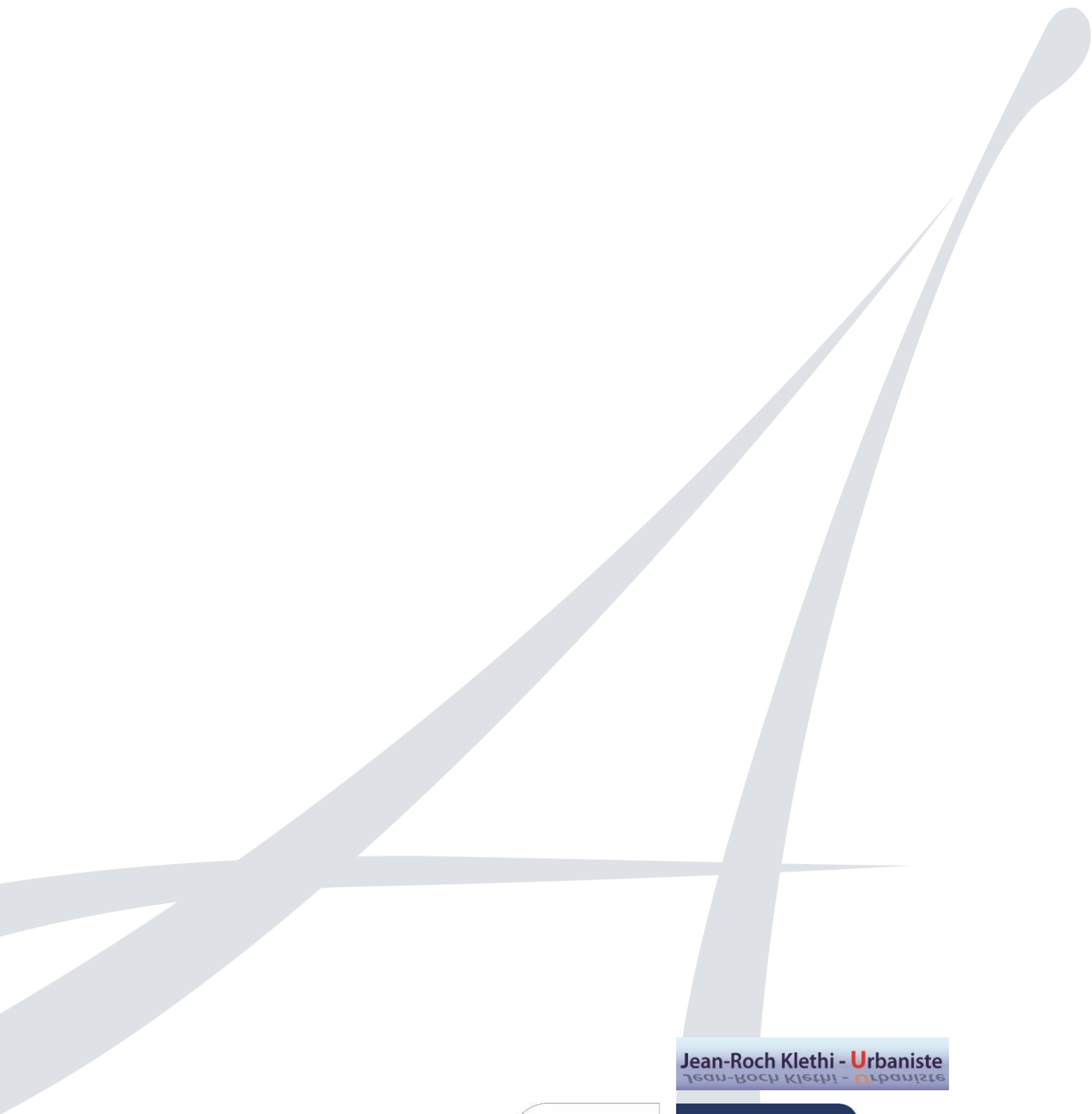
-  activités économiques
-  ~~commerces et activités recevant du public~~
-  ~~activités compatibles avec un voisinage résidentiel~~
-  autres activités

Tracés indicatifs

-  voie de desserte créer
-  carrefour existant à adapter et carrefour à créer
-  terre-plein central végétalisé ou planté
-  écran végétal à planter

	constructions autorisées au 01/01/2018
	périmètre d'OAP
	limite de zone du PLUi
UA	classement de zone





Jean-Roch Klethi - **Urbaniste**
Jean-Roch Klethi - **Urbaniste**

