



Colmar

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE DE COLMAR

Etabli sur la base de la partie réglementaire
du code de l'urbanisme en vigueur avant le 31/12/2015

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PLU ARRETE

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal
en date du 27/06/2016

A Colmar, le 27 juin 2016
Pour le Maire, le 1er Adjoint

Yves Hemedinger



OTE INGÉNIERIE
des compétences au service de vos projets

www.ote.fr

Siège social
 1 rue de la Lisière - BP 40110
 67403 ILLKIRCH Cedex - FRANCE
 Tél : 03 88 67 55 55



OTE INGÉNIERIE
 des compétences au service de vos projets

www.ote.fr

Agence de Colmar
 52 rue du Prunier
 68000 COLMAR - FRANCE
 Tél : 03 89 41 23 74

Jur l'arrêt du PLU

doc

	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION		APPROBATION		N° AFFAIRE : 12330	Page : 2/39
0	08/06/2016	PLU arrêté	OTE - Fabienne OBERLE	F.O.	L.D.		URB1	
LD								

Sommaire

Les secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation	4
1. Le secteur « Rue du Logelbach »	6
2. Le secteur « Rue du Tiefenbach »	9
3. Le secteur « Rue des Aunes »	11
4. Le secteur « Route de Rouffach »	14
5. Le secteur « Biberacker Weg »	19
6. Le secteur « Rue Michelet »	22
7. Le secteur « Nicklausbrunn Weg »	25
8. Le secteur « Silberrunz »	28
9. Le secteur « Semm Nord »	31
10. Le secteur « Rue Ampère »	34
11. Le secteur « Sud Biopôle »	37
Articulation des Orientations d'Aménagement et de de Programmation des différents secteurs Sud et Est	39

Les secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation

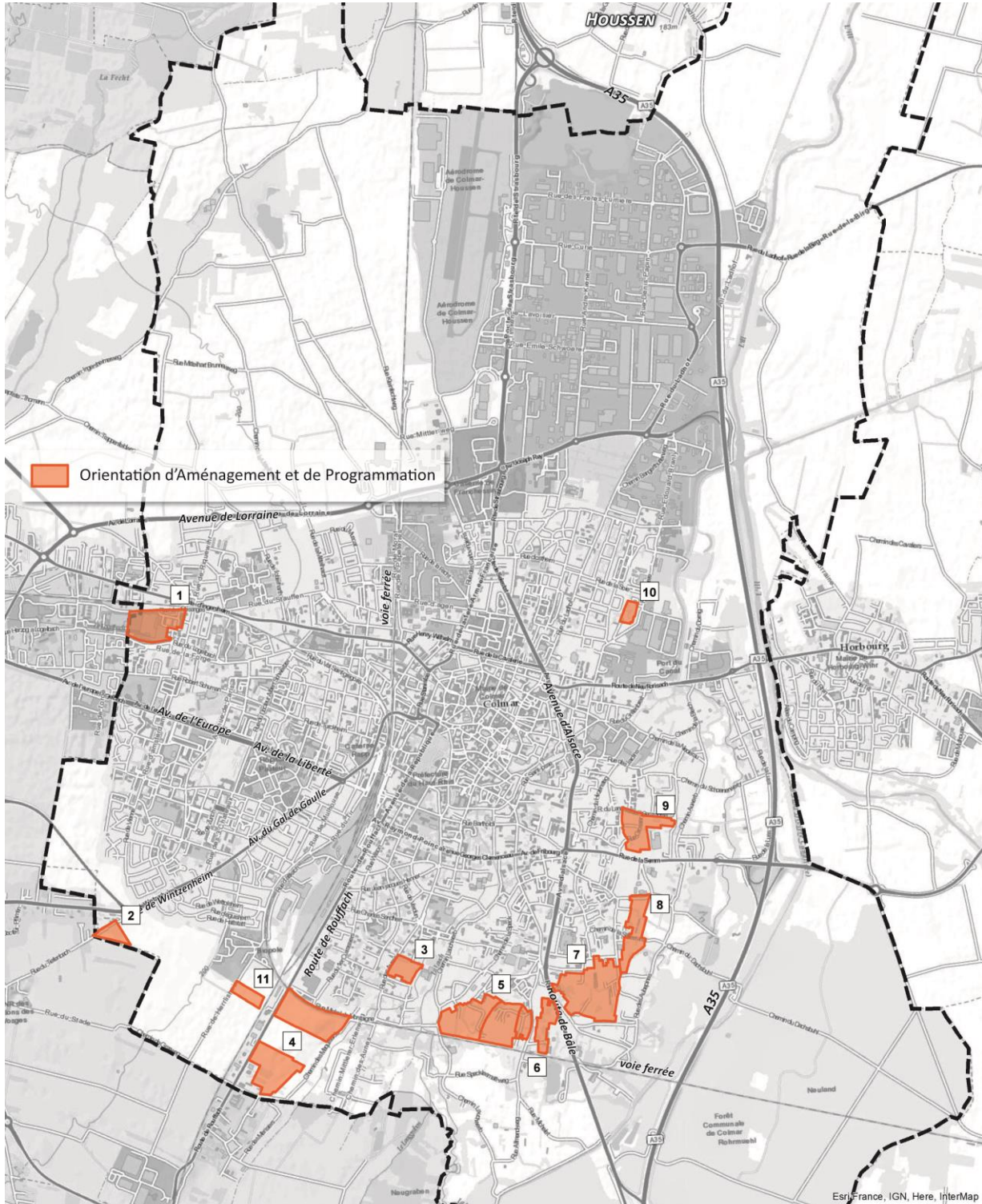
Sur l'ensemble du territoire communal, xxx secteurs sont concernés par des Orientations d'Aménagement et de Phasage.

Repérés sur la carte page suivante, il s'agit des secteurs :

1. Rue du Logelbach
2. Rue du Tiefenbach
3. Rue des Aunes
4. Route de Rouffach
5. Biberacker Weg
6. Rue Michelet
7. Nicklausbrunn Weg
8. Silberrunz
9. Semm Nord
10. Rue Ampère
11. Sud Biopôle

document pour l'arrêt du PLU

LES SECTEURS CONCERNÉS PAR DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



mai 2016
source : topomap, IGN.



LE SECTEUR « RUE DU LOGELBACH »

1. Le secteur « Rue du Logelbach »



- voie principale
- voie de desserte interne
- liaison douce
- espace vert
- aménagement des fossés et des abords
- périmètre de l'OAP
- élément de centralité du quartier
- ouvrage hydro-électrique à préserver

mai 2016
source : CADASTRE, IGN.



1) LES PRINCIPES GENERAUX D'AMENAGEMENT

Le site est localisé à l'ouest de la Ville, en limite avec la commune de Wintzenheim.

Etant intégré dans une zone de mixité des fonctions (résidentielle, activités économiques, services), son urbanisation s'inscrira dans cette même logique.

Cette mixité s'articulera de la façon suivante :

- Activités tertiaires, de commerces et de services ;
- Logements, de typologies mixtes (habitat intermédiaire, individuel, petit collectif) en lien avec les typologies des zones d'habitat proches.

2) LES ELEMENTS DE PHASAGE

Sans objet

3) DENSITE URBAINE RECHERCHEE

La densité optimale visée est de 50 à 60 logements par hectare¹.

4) L'ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES ACCES

L'organisation de la desserte est figurée au schéma de principe ci-avant, en prévoyant de :

- de prolonger le chemin des Confins à partir de la Rue du Logelbach jusqu'à la Rue des Mésanges. Cet axe constituera l'une des voies principales de la zone ;
- de créer une voie principale ouest-est entre le développement urbain de Wintzenheim vers la rue de la Poudrière, via la rue des Pétunias, dans le prolongement du réseau viaire créé à Wintzenheim ;
- d'organiser un bouclage des circulations de desserte interne, comportant au moins deux jonctions nord-sud depuis la voie principale vers la rue des Mésanges ;
- d'articuler le cheminement doux à réaliser en bordure du Logelbach avec les voies de desserte interne grâce à des jonctions de cheminements doux depuis le sud du site vers la Rue des Mésanges.

¹ La densité s'entend par hectare urbanisé (viabilités comprises).

5) L'INSERTION PAYSAGERE

L'ouvrage hydro-électrique situé au sud du site, en bordure du Logelbach, devra être préservé et valorisé.

Des transitions paysagères plantées et arborées sont à prévoir en façade nord du site, en bordure de la Rue des Mésanges.

Des aménagements paysagers (espaces plantés, arbustifs et/ou arborés) organiseront des liens paysagers entre la Rue des Mésanges et les abords du Logelbach.

Les abords du Logelbach, au sud du site, feront l'objet d'aménagements confortant et renforçant la végétalisation des berges du Logelbach.

6) LES EFFORTS ENVIRONNEMENTAUX

Energies renouvelables

Les modes d'implantation des constructions devront favoriser les façades bénéficiant d'un ensoleillement optimal (gains solaires).

Eaux pluviales

Les ouvrages d'infiltration des eaux de ruissellement devront être répartis sur le site (sous forme de noues, de bassins de rétention).

Les eaux pluviales pourront faire l'objet d'une réutilisation ou d'un stockage permettant sa réutilisation, en respect des normes en vigueur.

Perméabilité des sols

La limitation de l'imperméabilisation du sol devra être recherchée.

2. Le secteur « Rue du Tiefenbach »



1) LES PRINCIPES GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT

Ce secteur, situé en limite ouest du territoire communal, contigu à Wintzenheim, s'inscrit dans le prolongement du quartier existant au nord de la Rue du Tiefenbach.

L'urbanisation s'articulera autour d'une offre de logements variés (habitat intermédiaire, individuel, petit collectif) en lien avec la zone d'habitat proche.

2) LES ÉLÉMENTS DE PHASAGE

L'urbanisation de ce secteur se fera d'un seul tenant.

3) DENSITE URBAINE RECHERCHEE

L'optimum visé en termes de densité à l'échelle de l'ensemble du secteur est de 35-40 logements/ha².

4) L'ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES ACCES

L'organisation de la desserte est figurée au schéma de principe ci-avant, en prévoyant une voirie principale reliant la Rue du Tiefenbach à la zone d'urbanisation située à l'est du site.

La voirie à créer devra anticiper son raccordement ultérieur à cette zone (amorce de voirie à prévoir).

5) L'INSERTION PAYSAGERE

Une transition paysagère (arborée et plantée) devra être organisée en façade sud du site, le long du chemin existant.

6) LES EFFORTS ENVIRONNEMENTAUX

↳ Energies renouvelables

Les modes d'implantation des constructions devront favoriser les façades bénéficiant d'un ensoleillement optimal (gains solaires).

↳ Eaux pluviales

Les ouvrages d'infiltration des eaux de ruissellement devront être répartis sur le site (sous forme de noues, de bassins de rétention).

Les eaux pluviales pourront faire l'objet d'une réutilisation ou d'un stockage permettant sa réutilisation, en respect des normes en vigueur.

↳ Perméabilité des sols

La limitation de l'imperméabilisation des sols devra être recherchée.

² La densité s'entend par hectare urbanisé (viabilités comprises).

3. Le secteur « Rue des Aunes »



1) LES PRINCIPES GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT

Le site est localisé à l'est de la Route de Rouffach, entre la Rue des Aunes et la Lauch.

Il s'agit d'une urbanisation principalement basée sur l'habitat de typologie variée (petits collectifs, logements intermédiaires, maisons individuelles).

2) LES ELEMENTS DE PHASAGE

L'urbanisation se fera prioritairement à partir de la Rue des Aunes, par phases réalisées sans impasses et organisant un bouclage des voies de desserte interne.

3) LA COMPOSITION URBAINE

Des voies de dessertes, intégrant des aménagements paysagers (intégration du ruissellement des eaux pluviales, d'espaces verts), permettront la desserte interne du site et son articulation avec la rue des Aunes.

4) DENSITE URBAINE RECHERCHEE

L'optimum visé en termes de densité à l'échelle de l'ensemble du secteur est de 45 logements/ha³.

5) L'ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES ACCES

L'organisation de la desserte est figurée au schéma de principe ci-avant, en prévoyant :

- l'accès principal du site à partir de la Rue des Aunes ;
- un bouclage interne des voies de desserte avec une liaison à l'Insel Weg et à la rue des Iris.
- un bouclage à partir de la Rue des Iris, comportant le cas échéant une voirie en attente et la création des amorces de voiries nécessaires aux phases ultérieures.

6) L'INSERTION PAYSAGERE

L'aménagement en façade est du site devra permettre l'intégration paysagère entre l'espace bâti et l'espace agricole (par exemple : plantations d'arbres, hauteur des bâtiments plus faibles, ...).

Les aménagements devront prévoir une structuration des espaces publics selon un axe est-ouest.

³ La densité s'entend par hectare urbanisé (viabilités comprises).

7) LES EFFORTS ENVIRONNEMENTAUX

↳ Plantations – Aménagements paysagers

Les espaces paysagers à préserver en façade est du site devront être aménagés en pente douce à partir du point haut vers le ruisseau. Des plantations d'arbres et d'arbustes hygrophiles (notamment de saules) sur l'ensemble de ce secteur permettront la filtration des eaux de ruissellement.

↳ Energies renouvelables

Les modes d'implantation des constructions devront favoriser les façades bénéficiant d'un ensoleillement optimal (gains solaires).

↳ Eaux pluviales

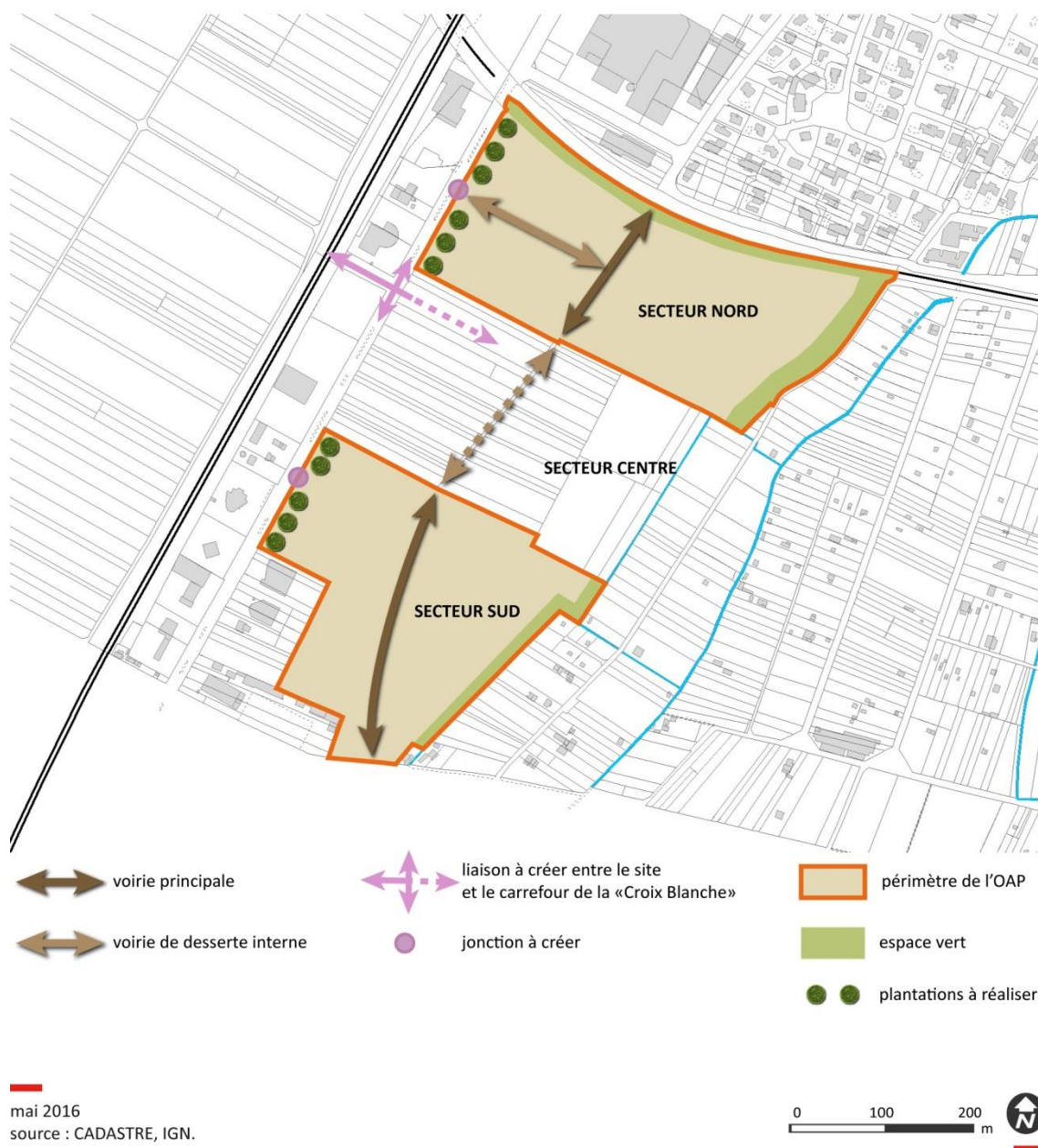
Le ruissellement des eaux pluviales dans les espaces publics devra être dirigé vers le fossé à l'est. Les ouvrages d'infiltration des eaux de ruissellement devront être répartis sur le site (sous forme de noues, de bassins de rétention).

Les eaux pluviales pourront faire l'objet d'une réutilisation ou d'un stockage permettant sa réutilisation, en respect des normes en vigueur.

↳ Perméabilité des sols

La limitation de l'imperméabilisation du sol devra être recherchée.

4. Le secteur « Route de Rouffach »



1) LES PRINCIPES GENERAUX D'AMENAGEMENT

Le secteur d'urbanisation est situé au sud de la Ville, à l'Est de la Route de Rouffach.

L'articulation du secteur en trois sites

Le secteur « Route de Rouffach » se décompose en trois sites distincts :

- le secteur « nord », en contact direct avec la voie ferrée bordant la Rue Michel de Montaigne,
- le secteur « sud », en limite communale avec Wettolsheim,
- Le secteur « centre », qui assurera, à terme, l'articulation avec les deux sites précédents.

Secteur Nord

Ce secteur constituera un nouveau « quartier » de Colmar. A ce titre, il sera organisé autour d'une pluralité de fonctions : résidentielle, mais comprenant également des équipements et activités économiques adaptés à la vie d'un quartier.

Des activités commerciales pourront être prévues en façade ouest du site, en bordure de la Route de Rouffach. Les activités tertiaires et de services seront privilégiées à l'est des activités commerciales.

Secteur Sud

Il s'agit d'une urbanisation principalement basée sur l'habitat de typologie variée (petits collectifs, logements intermédiaires, maisons individuelles) et du commerce.

Traitement d'entrée de ville, pour les deux secteurs

Des aménagements paysagers (plantations d'arbres notamment) devront être prévus au contact de la Route de Rouffach.

Les aménagements d'aires de stationnement seront obligatoirement accompagnés de traitements paysagers (arborés et plantés) destinés à réduire au minimum leur impact visuel. Ils devront également rester perméables aux eaux de ruissellement.

2) LES ELEMENTS DE PHASAGE

Secteur Nord

L'urbanisation se fera prioritairement en partie nord du site, pour se raccorder aux réseaux et viabilité existantes Rue Michel de Montaigne.

Secteur Sud

L'urbanisation se fera de façon à pouvoir se raccorder aux réseaux et viabilité existantes Rue du Grasweg, en limite communale avec Wettolsheim.

Secteur Centre

Ce secteur est destiné à une urbanisation à plus long terme, lorsque les sites « nord » et « sud » seront urbanisés.

3) LA COMPOSITION URBAINE

Secteur Nord

L'urbanisation devra être structurée autour d'un axe principal orienté nord-sud séparant les activités commerciales et tertiaires des secteurs de logements.

L'aménagement de percées visuelles et écologiques (trames végétales, plantées et/ou arborées) transversales d'est en ouest du site devra être prévu.

Les constructions les plus élevées seront privilégiées au nord du site en appui visuel contre la voie ferrée. Puis, vers l'est, la densité bâtie et la hauteur des constructions seront progressivement réduites vers le Chemin des Maquisards.

Des voies de dessertes, intégrant des aménagements paysagers (intégration du ruissellement des eaux pluviales, d'espaces verts), permettront la desserte interne du site et son articulation avec la voie structurante.

Secteur Sud

L'urbanisation devra être structurée autour d'un axe principal orienté nord-sud, relié à la Rue du Grasweg.

Des voies de desserte seront articulées avec la voie structurante.

4) DENSITE URBAINE RECHERCHEE

La densité sera progressive : plus importante en façades nord et ouest du site, et plus faibles en façade est de l'urbanisation.

L'optimum visé en termes de densité à l'échelle de l'ensemble du secteur est de 60 logements/ha⁴.

⁴ La densité s'entend par hectare urbanisé (viabilités comprises)

5) L'ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES ACCES

L'organisation de la desserte est figurée au schéma de principe ci-avant, en prévoyant :

Secteur Nord

- une voie principale orientée nord-sud, franchissant la voie de chemin de fer au nord et reliant le site à la Rue du 1er Cuirassier. Cet axe devra, au sud, permettre la liaison ultérieure vers le secteur « centre »,
- une seule jonction sera possible sur la Route de Rouffach, qui devra faire l'objet d'un aménagement tenant compte de la nature du trafic et de sa localisation en entrée de ville,
- des voies de desserte interne, intégrant des aménagements paysagers (intégration des eaux pluviales et espaces de biodiversité), qui pourront faire l'objet de circulations apaisées (« zone 30 » par exemple),
- des cheminements doux prolongeront ces voies dessertes vers l'est du site et le Chemin des Maquisards.

Secteur Sud

- un seul accès à aménager sera possible sur la Rue du Grasweg,
- une voie principale devra être aménagée reliant le sud du site vers le nord, de façon à préserver des possibilités de liaisonnement à long terme vers le secteur « centre »,
- une seule jonction sera possible sur la Route de Rouffach, qui devra faire l'objet d'un aménagement tenant compte de la nature du trafic et de sa localisation proche de l'entrée de Wettolsheim,
- des voies de desserte interne seront bouclées et structurées à partir de la voirie principale.

Par ailleurs, l'aménagement global des voies et des dessertes devra anticiper :

- une mise en service potentielle de la voie ferrée au nord,
- une articulation majeure de l'ensemble du site avec les secteurs d'extension à vocation économique situés à l'ouest de la voie ferrée Strasbourg Bâle ;

6) L'INSERTION PAYSAGERE

Secteur Nord

Les boisements bordant la voie ferrée au nord du site seront conservés et confortés.

Des aménagements paysagers supports des eaux de ruissellement, d'espaces de biodiversité et de cheminements doux traverseront le site d'est en ouest. Ils devront également permettre des lignes de vues ouvertes traversantes.

Un couloir paysager orienté nord-sud devra également être prévu pour assurer l'interface entre les activités à l'ouest et les secteurs à dominante d'habitat à l'est. Des espaces paysagers seront à préserver en façade est du site. Ils devront être aménagés paysagèrement sous forme de « zone humide ».

Les aménagements devront prévoir une structuration des espaces publics selon un axe est-ouest.

Les opérations devront s'inscrire dans un gabarit dont la partie la plus haute sera localisée à l'ouest du site (en bordure de la Route de Rouffach), et les constructions les plus basses à l'est du site (vers le Chemin des Maquisards).

Secteur Sud

Des transitions paysagères plantées et arborées sont à prévoir en façades nord et est du site.

L'aménagement de la Rue du Grasweg sera accompagné de plantations d'arbres.

7) LES EFFORTS ENVIRONNEMENTAUX

↳ Energies renouvelables

Les modes d'implantation des constructions devront favoriser les façades bénéficiant d'un ensoleillement optimal (gains solaires).

↳ Eaux pluviales

Un stockage des eaux de ruissellement devra être prévu en bordure du ruisseau pour renforcer la qualité de zone humide. Des plantations d'arbres et d'arbustes hygrophiles (notamment de saules) permettront la filtration des eaux de ruissellement.

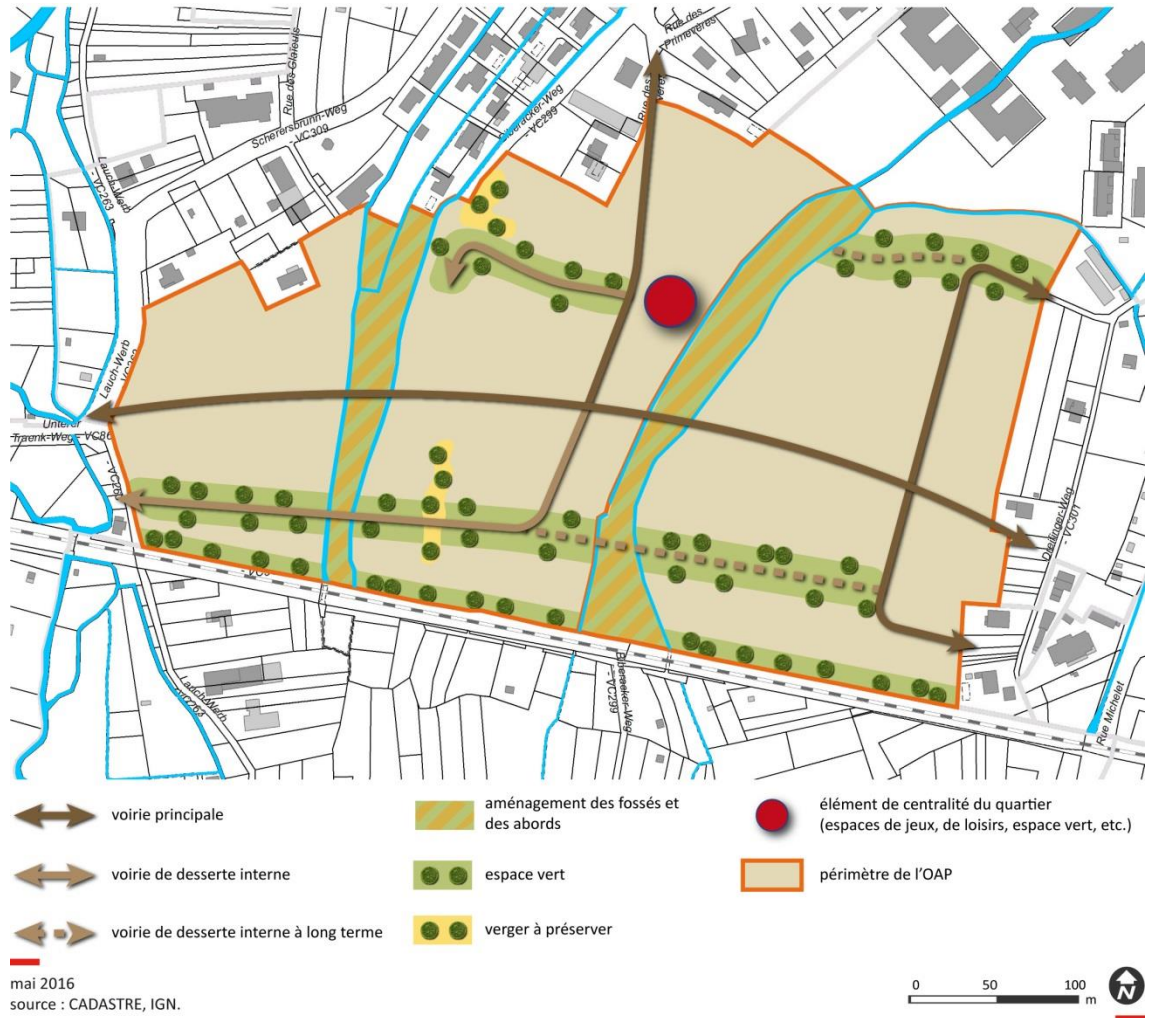
Le ruissellement des eaux pluviales dans les espaces publics devront être dirigés en direction de la « zone humide » à créer à l'est du site.

Les eaux pluviales pourront faire l'objet d'une réutilisation ou d'un stockage permettant sa réutilisation, en respect des normes en vigueur.

↳ Perméabilité des sols

La limitation de l'imperméabilisation des sols devra être recherchée.

5. Le secteur « Biberacker Weg »



1) LES PRINCIPES GENERAUX D'AMENAGEMENT

Ce secteur, localisé en bordure de la voie ferrée (au sud de la Ville) est circonscrit par des chemins à l'est (Unterdreifinger weg) et à l'ouest (Lauchwerb).

Il s'agit d'une urbanisation principalement basée sur l'habitat de typologie variée (petits collectifs, logements intermédiaires, maisons individuelles).

Des équipements de quartier (placettes, aires de jeux) devront également être prévus, qui pourront s'appuyer sur leur proximité avec des aménagements paysagers à créer.

Des activités de maraichage ou jardins partagés trouveront leur place dans les secteurs de valorisation des fossés et de leurs abords.

2) LES ELEMENTS DE PHASAGE

L'urbanisation se fera en priorité dans les zones contiguës à l'urbanisation actuelle, par phases réalisées sans impasses et organisant un bouclage des voies de desserte interne.

3) LA COMPOSITION URBAINE

L'urbanisation devra être structurée autour des deux axes principaux nord-sud et est-ouest.

Des voies de dessertes, intégrant des aménagements paysagers (intégration du ruissellement des eaux pluviales, d'espaces verts), permettront la desserte interne du site et son articulation avec la voie structurante.

La localisation des petits équipements de quartier (placettes, aires de jeux, en association avec les espaces de valorisation des fossés) sera centrale.

4) DENSITE URBAINE RECHERCHEE

La densité sera plus importante de part et d'autre des espaces verts centraux traversant le site du nord au sud.

L'optimum visé en termes de densité à l'échelle de l'ensemble du secteur est de 50 logements/ha⁵.

⁵ La densité s'entend par hectare urbanisé (viabilités comprises).

5) L'ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES ACCES

L'organisation de la desserte est figurée au schéma de principe ci-avant, en prévoyant deux voies principales, l'une orientée est/ouest reliant la voie communale Lauch Werb (à l'ouest) à la voie communale Dreifinger Weg.

La seconde voie principale, orientée nord-sud, relie la Rue des Primevères (au nord) à l'axe est/ouest visé ci-dessus.

Des voies de desserte interne, prévoyant des aménagements paysagers (intégrant les eaux de ruissellement, des espaces de biodiversité) sont orientées est/ouest.

Des cheminements doux seront à créer en direction du Biberacker Weg et le sud du site, ainsi que vers les sentiers bordant la Lauch.

L'organisation viaire comportera, le cas échéant, une voirie en attente et la création des amorces de voiries nécessaires aux phases ultérieures.

6) L'INSERTION PAYSAGERE

Les boisements bordant la voie ferrée au sud du site seront conservés et confortés pour créer un véritable couloir écologique.

Des aménagements paysagers, d'espaces de biodiversité et de cheminements doux traverseront le site d'est en ouest. Ils pourront être aménagés en vergers et recueillir les eaux de ruissellement.

7) LES EFFORTS ENVIRONNEMENTAUX

↳ Plantations – Aménagements paysagers

Les vergers à forte valeur écologique devront être préservés.

Les abords des fossés feront l'objet d'aménagements garantissant le fonctionnement hydraulique des fossés. Ils pourront également être le support de cheminements doux et d'espaces récréatifs.

↳ Energies renouvelables

Les modes d'implantation des constructions devront favoriser les façades bénéficiant d'un ensoleillement optimal (gains solaires).

↳ Eaux pluviales

Les ouvrages d'infiltration des eaux de ruissellement devront être répartis sur le site (sous forme de noues, de bassins de rétention).

Les eaux pluviales pourront faire l'objet d'une réutilisation ou d'un stockage permettant sa réutilisation, en respect des normes en vigueur.

↳ Perméabilité des sols

La limitation de l'imperméabilisation du sol devra être recherchée.

6. Le secteur « Rue Michelet »



↔ voirie principale

aménagement des fossés et des abords

○ périmètre de l'OAP

↔ voirie de desserte interne

mai 2016
source : CADASTRE, IGN.



1) LES PRINCIPES GENERAUX D'AMENAGEMENT

Ce secteur, localisé au sud de la Ville, est au contact de la Route de Bâle.
Il s'agit d'une urbanisation principalement basée sur l'habitat de typologie variée (petits collectifs, logements intermédiaires, maisons individuelles).

2) LES ELEMENTS DE PHASAGE

L'urbanisation en partie nord-est attenant à la Route de Bâle ne pourra être réalisée qu'après ou concomitamment à la réalisation d'un carrefour sécurisé sur la Route de Bâle.

3) LA COMPOSITION URBAINE

L'urbanisation devra être structurée autour des voies principales figurées au schéma ci-dessus.

Une voie de desserte interne est à prévoir en façade ouest du site, reliant la voie principale est-ouest à la voie communale Dreifinger Weg

Des implantations tertiaires, de commerces et de services, ainsi que d'habitat sous forme de collectifs sont à privilégier en façade de la Route de Bâle.

4) DENSITE URBAINE RECHERCHEE

La densité sera progressive : elle sera plus importante en façade est le long de la Route de Bâle.

L'optimum visé en termes de densité à l'échelle de l'ensemble du secteur est de 45 logements/ha⁶.

⁶ La densité d=s'entend par hectare urbanisé (viabilités comprises)

5) L'ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES ACCES

L'organisation de la desserte est figurée au schéma de principe ci-avant, en prévoyant deux voies principales.

La première, orientée est/ouest, assurera la liaison transversale depuis le secteur « Biberacker Weg » vers la Rue Michelet.

La seconde, orientée nord/sud, reliera la liaison transversale à la Route de Bâle.

L'accès sur la Route de Bâle devra faire l'objet d'un aménagement de sécurisation et d'un traitement paysager (entrée de ville).

Des voies de desserte interne compléteront l'articulation viaire du secteur, en s'appuyant sur la voie principale est/ouest.

Des cheminements doux seront à créer

- pour relier la Rue Michelet à la Route de Bâle
- pour relier la voie principale est/ouest au sud du site.

6) L'INSERTION PAYSAGERE

Les abords de la Route de Bâle devront faire l'objet d'un traitement paysager prévoyant notamment des arbres de moyenne et haute tige.

Le front bâti donnant sur la Route de Bâle devra participer à sa structuration et son animation.

7) LES EFFORTS ENVIRONNEMENTAUX

↳ Energies renouvelables

Les modes d'implantation des constructions devront favoriser les façades bénéficiant d'un ensoleillement optimal (gains solaires).

↳ Eaux pluviales

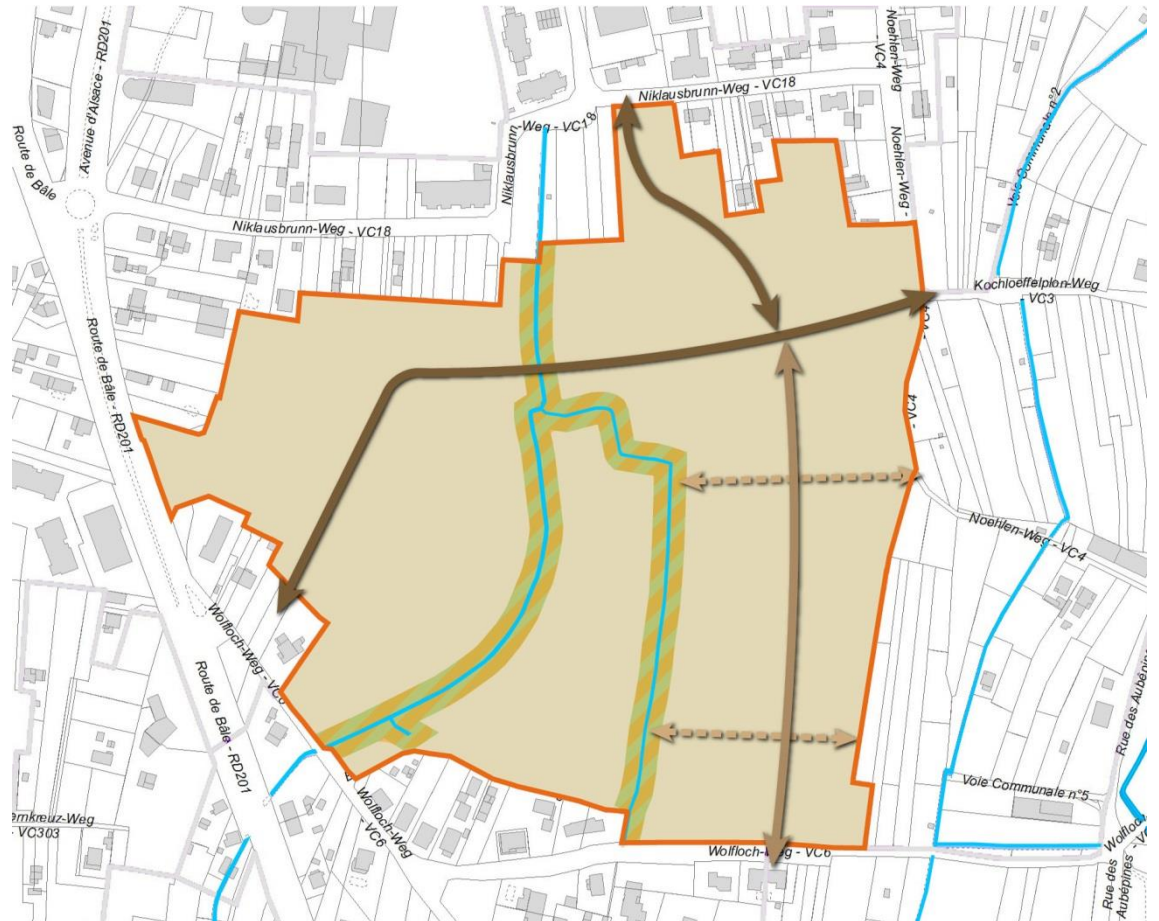
Les ouvrages d'infiltration des eaux de ruissellement devront être répartis sur le site (sous forme de noues, de bassins de rétention).

Les eaux pluviales pourront faire l'objet d'une réutilisation ou d'un stockage permettant sa réutilisation, en respect des normes en vigueur.

↳ Perméabilité des sols

La limitation de l'imperméabilisation des sols devra être recherchée.

7. Le secteur « Nicklausbrunn Weg »



- voirie principale
- espace vert
- périmètre de l'OAP
- aménagement des fossés et des abords
- voirie de desserte interne
- liaison douce

mai 2016
source : CADASTRE, IGN.



1) LES PRINCIPES GENERAUX D'AMENAGEMENT

Ce secteur, localisé au sud-est de la Ville, est situé à l'est de la Route de Bâle. Il s'agit d'une urbanisation principalement basée sur l'habitat de typologie variée (petits collectifs, logements intermédiaires, maisons individuelles).

2) LES ELEMENTS DE PHASAGE

L'urbanisation se fera en priorité au nord du secteur, à partir du Nicklausbrunn Weg.

3) LA COMPOSITION URBAINE

L'urbanisation devra être structurée autour des deux axes principaux nord-sud et est-ouest.

Des opérations d'habitat intermédiaire et de petits collectifs sont à privilégier en périphéries nord et ouest du secteur

Les équipements de centralité seront situés à proximité du Nicklausbrunn Weg, à la jonction avec la voie structurante.

L'aménagement du site devra intégrer des activités de maraichage ou jardins partagés à l'est du site.

4) DENSITE URBAINE RECHERCHEE

La densité sera progressive : plus importante en façade est et plus faible vers le sud.

L'optimum visé en termes de densité à l'échelle de l'ensemble du secteur est de 50 à 60 logements/ha⁷.

⁷ La densité s'entend par hectare urbanisé (viabilités comprises).

5) L'ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES ACCES

L'organisation de la desserte est figurée au schéma de principe ci-avant, en prévoyant un axe structurant reliant la Route de Bâle/Wolfloch Weg au chemin Kochloeffelplon Weg.

Un deuxième axe structurant est à réaliser entre l'axe précédent et la voie communale Nicklausbrunn Weg.

Des voies de desserte interne compléteront l'articulation viaire du secteur, en s'appuyant sur l'axe structurant est/ouest pour rejoindre le Nicklausbrunn Weg (au nord) et le Wolfloch Weg (au sud).

Des cheminements doux seront à créer

- vers l'est et les chemins existants,
- vers la forêt du Neuland.

6) L'INSERTION PAYSAGERE

Les abords de la Route de Bâle devront faire l'objet d'un traitement paysager prévoyant notamment des arbres de moyenne et haute tige.

7) LES EFFORTS ENVIRONNEMENTAUX

↳ Energies renouvelables

Les modes d'implantation des constructions devront favoriser les façades bénéficiant d'un ensoleillement optimal (gains solaires).

↳ Eaux pluviales

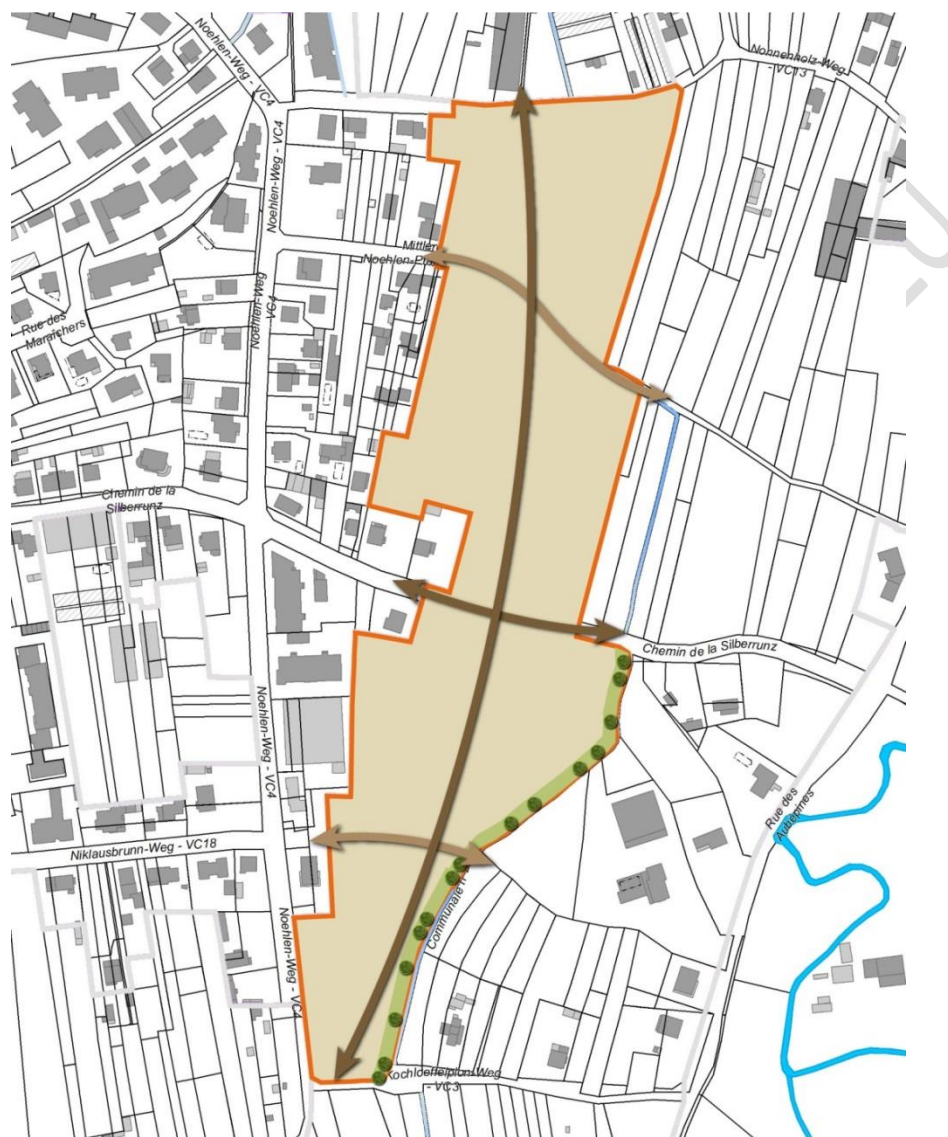
Les ouvrages d'infiltration des eaux de ruissellement devront être répartis sur le site (sous forme de noues, de bassins de rétention).

Les eaux pluviales pourront faire l'objet d'une réutilisation ou d'un stockage permettant sa réutilisation, en respect des normes en vigueur.

↳ Perméabilité des sols

La limitation de l'imperméabilisation des sols devra être recherchée.

8. Le secteur « Silberrunz »



voirie principale

espace vert

périmètre de l'OAP

voirie de desserte interne

mai 2016
source : CADASTRE, IGN.



1) LES PRINCIPES GENERAUX D'AMENAGEMENT

Ce secteur, localisé au sud-est de la Ville, est situé à l'est de la Route de Bâle. Il s'agit d'une urbanisation principalement basée sur l'habitat de typologie variée (petits collectifs, logements intermédiaires, maisons individuelles).

2) LES ELEMENTS DE PHASAGE

Sans objet

3) LA COMPOSITION URBAINE

L'urbanisation devra être structurée autour d'un axe principal nord-sud qui relie la voie communale 12 à la voie communale Kochloeffelplon Weg.

4) DENSITE URBAINE RECHERCHEE

L'optimum visé en termes de densité à l'échelle de l'ensemble du secteur est de 45 logements/ha⁸.

5) L'ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES ACCES

L'organisation de la desserte est figurée au schéma de principe ci-avant, en prévoyant un axe principal reliant la voie communale 12 à la voie communale Kochloeffelplon Weg.

Des voies de desserte interne, organisées en aménagements paysagers (intégrant les eaux de ruissellement, des espaces de biodiversité) sont orientées est/ouest. Elles se raccorderont à l'ouest aux voies communales existantes (Mittlerer NoehlenWeg, Chemin de la Silberruntz, Nicklausbrunn Weg).

Des cheminements doux seront à créer :

- vers l'est et les chemins existants,
- vers la forêt du Neuland.

⁸ La densité s'entend par hectare urbanisé (viabilités comprises).

6) L'INSERTION PAYSAGERE

Une transition végétale est à créer en limite est de l'urbanisation le long du fossé.

7) LES EFFORTS ENVIRONNEMENTAUX

↳ Energies renouvelables

Les modes d'implantation des constructions devront favoriser les façades bénéficiant d'un ensoleillement optimal (gains solaires).

↳ Eaux pluviales

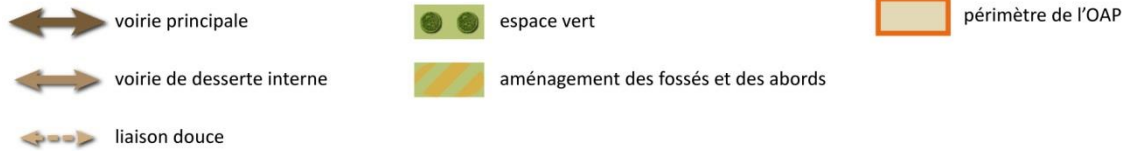
Les ouvrages d'infiltration des eaux de ruissellement devront être répartis sur le site (sous forme de noues, de bassins de rétention).

Les eaux pluviales pourront faire l'objet d'une réutilisation ou d'un stockage permettant sa réutilisation, en respect des normes en vigueur.

↳ Perméabilité des sols

La limitation de l'imperméabilisation des sols devra être recherchée.

9. Le secteur « Semm Nord »



mai 2016
source : CADASTRE, IGN.



1) LES PRINCIPES GENERAUX D'AMENAGEMENT

Ce secteur est localisé à l'est de la Ville, entre la Rue de la Semm (au sud), la Rue du Landwasser et le Grossersempfad (au nord).

Il s'agit d'une urbanisation principalement basée sur l'habitat de typologie variée (petits collectifs, logements intermédiaires, maisons individuelles).

2) LES ELEMENTS DE PHASAGE

L'urbanisation se fera en priorité au nord du secteur.

3) LA COMPOSITION URBAINE

Les opérations d'habitat privilégieront le logement intermédiaire et le logement collectif en partie nord du secteur à proximité des lignes de transport en commun de la rue du Landwasser.

Les petits équipements de quartier (placettes, aires de jeux) seront localisées à proximité des voies de dessertes internes.

4) DENSITE URBAINE RECHERCHEE

La densité sera progressive : plus importante en façade nord et plus faible vers le sud.

L'optimum visé en termes de densité à l'échelle de l'ensemble du secteur est de 60 logements/ha⁹.

⁹ La densité s'entend par hectare urbanisé (viabilités comprises).

5) L'ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES ACCES

L'organisation de la desserte est figurée au schéma de principe ci-avant, en prévoyant :

- une voirie principale traversant le site d'est en ouest pour relier la voie communale « Mittlerer Semm Weg » et la voie communale « Krebs Weg ». Cette voie fera l'objet d'un aménagement paysager (intégration des eaux de ruissellement et d'espaces de biodiversité),
- une voie principale orientée nord/sud, reliant la voie principale est/ouest à la Rue du Landwasser, au niveau du Sentier de la Niederau,
- un maillage des voies de desserte interne à partir du « Grosser Semm Pfad » et du « Mittlerer Semm Weg ». Les voies orientées est/ouest feront l'objet d'un traitement paysager (intégration des eaux de ruissellement et d'espaces de biodiversité),
- un principe de traitement de la voirie interne en « zone 30 »,
- des cheminements doux seront à créer vers le sud (Rue de la Semm).

6) L'INSERTION PAYSAGERE

Le fossé existant en partie ouest du secteur sera préservé et fera l'objet d'un traitement paysager.

Des trames paysagères homogènes et structurées dans le sens est-ouest, relieront les espaces verts privatifs à la « zone humide » en bordure du fossé.

Un traitement paysager (planté et arboré) devra être prévu en façade est du site, entre la zone agricole et l'espace bâti.

7) LES EFFORTS ENVIRONNEMENTAUX

↳ Energies renouvelables

Les modes d'implantation des constructions devront favoriser les façades bénéficiant d'un ensoleillement optimal (gains solaires).

↳ Eaux pluviales

Les ouvrages d'infiltration des eaux de ruissellement devront être répartis sur le site (sous forme de noues, de bassins de rétention).

Les eaux pluviales pourront faire l'objet d'une réutilisation ou d'un stockage permettant sa réutilisation, en respect des normes en vigueur.

↳ Perméabilité des sols

La limitation de l'imperméabilisation des sols devra être recherchée.

10. Le secteur « Rue Ampère »



voirie de desserte interne



espace vert



périmètre de l'OAP

mai 2016
source : CADASTRE, IGN.



1) LES PRINCIPES GENERAUX D'AMENAGEMENT

L'urbanisation de ce secteur constituera une transition entre les implantations économiques (à l'est) et des zones d'habitat (à l'ouest).

Celle-ci proposera des logements, de typologies mixtes (habitat intermédiaire, individuel, petit collectif) à l'ouest, en lien avec les zones d'habitat proches, tout en prévoyant également l'accueil de petites unités tertiaires.

2) LES ELEMENTS DE PHASAGE

L'urbanisation de ce secteur se fera d'un seul tenant.

3) DENSITE URBAINE RECHERCHEE

Pour la partie à dominante d'habitat, localisée en partie ouest du site, la densité de logement devra être plus faible à l'ouest qu'à l'est du site.

L'optimum visé en termes de densité à l'échelle de l'ensemble du secteur est de 50 à 60 logements/ha¹⁰.

4) L'ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES ACCES

L'organisation de la desserte est figurée au schéma de principe ci-avant, en prévoyant des voiries de desserte interne qui assureront la jonction avec :

- la rue Ampère (au nord-est et au sud-est du site),
- le sentier des Bonnes Gens au sud-ouest.

5) L'INSERTION PAYSAGERE

Une transition paysagère (arborée et plantée) devra être organisée en façade ouest du site. Elle pourra s'appuyer sur les arbres existants (qui pourront être conservés ou remplacés).

Les espaces verts centraux seront préservés ou recréés.

¹⁰ La densité s'entend par hectare urbanisé (viabilités comprises).

6) LES EFFORTS ENVIRONNEMENTAUX

↳ Energies renouvelables

Les modes d'implantation des constructions devront favoriser les façades bénéficiant d'un ensoleillement optimal (gains solaires).

↳ Eaux pluviales

Les ouvrages d'infiltration des eaux de ruissellement devront être répartis sur le site (sous forme de noues, de bassins de rétention).

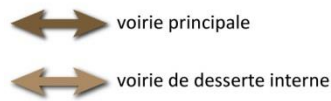
Les eaux pluviales pourront faire l'objet d'une réutilisation ou d'un stockage permettant sa réutilisation, en respect des normes en vigueur.

↳ Perméabilité des sols

La limitation de l'imperméabilisation des sols devra être recherchée.

document pour l'arrêt du PLU

11. Le secteur « Sud Biopôle »



mai 2016
source : CADASTRE, IGN.



1) LES PRINCIPES GENERAUX D'AMENAGEMENT

Ce secteur prolonge la zone du Biopôle, dans le cadre d'une urbanisation à dominante économique.

2) LES ELEMENTS DE PHASAGE

L'urbanisation de ce secteur se fera d'un seul tenant.

3) L'ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES ACCES

Le secteur sera desservi à partir d'une voie principale qui prolonge la Rue de Herrlisheim jusqu'à la limite sud du site.

Celle-ci permettra à terme la jonction avec la voie de liaison entre la Route de Wintzenheim (carrefour de la « Croix-Blanche ») et la Route de Rouffach.

Une voie de desserte interne s'appuyant sur la voie principale desservira les différentes unités économiques.

4) L'INSERTION PAYSAGERE

Une transition paysagère (arborée et plantée) devra être organisée en façade est du site, le long du chemin existant.

5) LES EFFORTS ENVIRONNEMENTAUX

↳ Energies renouvelables

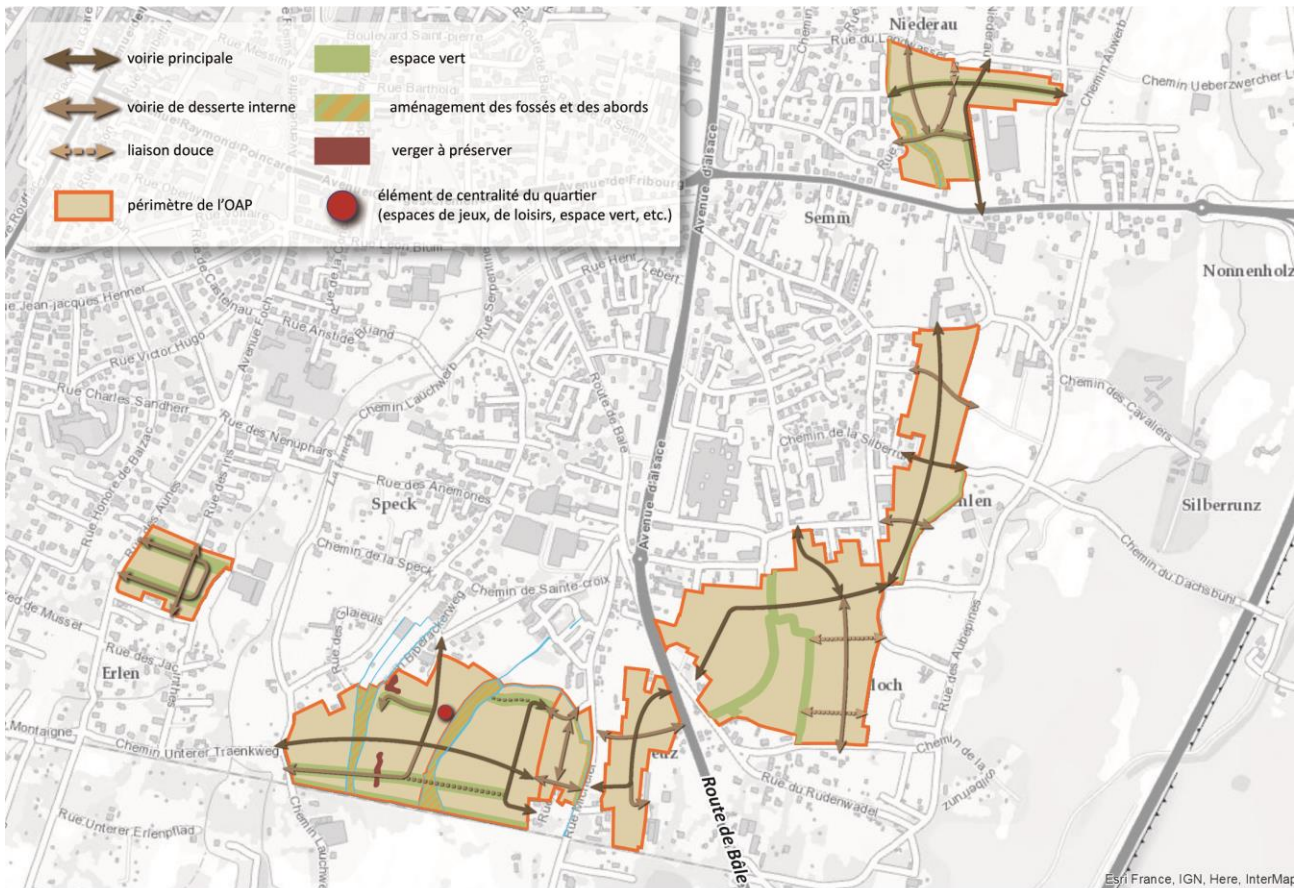
Les modes d'implantation des constructions devront favoriser, lorsque cela est compatible avec les impératifs techniques, les façades bénéficiant d'un ensoleillement optimal (gains solaires).

↳ Eaux pluviales

Les ouvrages d'infiltration des eaux de ruissellement devront être répartis sur le site (sous forme de noues, de bassins de rétention).

Les eaux pluviales pourront faire l'objet d'une réutilisation ou d'un stockage permettant sa réutilisation, en respect des normes en vigueur.

Articulation des Orientations d'Aménagement et de de Programmation des différents secteurs Sud et Est



mai 2016
source : topomap, IGN.

