



**PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL**

# **ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**



**Version du :  
14 août 2025**



<b>I.</b>	<b>OAP THÉMATIQUES .....</b>	<b>5</b>
A.	OAP HABITAT .....	5
B.	<b>OAP ECHEANCIER PREVISIONNEL ET SEUIL D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES « IAU » A DOMINANTE D'HABITAT</b>	<b>8</b>
<b>II.</b>	<b>OAP COMMUNAUTAIRES .....</b>	<b>11</b>
A.	OAP ROUTE DES VINS .....	11
B.	OAP ROUTE ROMAINE .....	17
C.	OAP GARES .....	23
D.	OAP VALLÉE VOSGES - PLAINE .....	27
<b>III.</b>	<b>OAP COMMUNALES .....</b>	<b>28</b>
A.	LES SECTEURS A VOCATION MIXTE .....	28
1.	ANDLAU - Secteur « Weihergarten » .....	28
2.	ANDLAU - Secteur « Pflaenzer » .....	32
3.	ANDLAU - Secteur IAU « Saint-André » .....	36
4.	BARR - Secteur « Zimmerberg » .....	39
5.	BARR - Secteur du « Hinterer Freiberg » .....	41
6.	BARR - Secteur du « Vorderer Freiberg » .....	44
7.	BARR - Secteur « Torenborg » .....	46
8.	<b>BARR - Secteur « Bodenreben 2 » .....</b>	<b>49</b>
9.	BARR - Secteur « Jean Herrmann / chemin de Zellwiller » .....	54
10.	BERNARDVILLÉ - Secteur « Rue Principale » .....	57
11.	BLIENSCHWILLER - Secteur « Route d'Epfig » .....	59
12.	BOURGHEIM - Secteur « Heywang » .....	61
13.	DAMBACH-LA-VILLE - Secteur « Moenchhof » .....	64
14.	DAMBACH-LA-VILLE - Secteur « rue de la Gare » .....	66
15.	DAMBACH-LA-VILLE - Secteur « rue du Bernstein » .....	68
16.	DAMBACH-LA-VILLE - Secteur « rue du Falkenstein » .....	70
17.	EICHHOFFEN - Secteur « rue des Industries » .....	73
18.	EPFIG - Secteur « rue des Champs » .....	79
19.	GERTWILLER - Secteur « Herrenhausen » (IIAU) .....	82
20.	GERTWILLER - Secteur « Heiligenbronnreben » .....	84
21.	GERTWILLER - Secteur « Gutbrod » .....	86
22.	GERTWILLER - Secteur « Im Alten Runtz » (IIAU) .....	88
23.	GOXWILLER - Secteur « rues des Bergers et des Champs » .....	91
24.	GOXWILLER - Secteur « rues Kilstrott et Montagne » .....	94
25.	HEILIGENSTEIN – « Secteur à l'Ouest » .....	97
26.	HEILIGENSTEIN – « Secteur au Sud » .....	99
27.	ITERSWILLER - Secteur « rue du Viehweg » .....	101
28.	ITERSWILLER - Secteur de la « route d'Epfig » .....	104
29.	LE HOHWALD - Secteur « Herrenhaus-Louisenthal » .....	107
30.	LE HOHWALD - Secteur « rue du Wittertalhof » .....	110
31.	LE HOHWALD - Secteur « rue du Hoft » .....	112
32.	MITTELBERGHEIM - Secteur « rue du Holzweg » .....	114
33.	MITTELBERGHEIM - Secteur « rue de la Montagne » .....	116
34.	NOTHALTEN - Secteur « Kraeftzenmatt » .....	119
35.	REICHSFELD - Secteur « rue Gruckert » .....	121
36.	REICHSFELD - Secteur « chemin du Berg » .....	123

37.	STOTZHEIM - Secteur « Route romaine / RD5 » .....	125
38.	VALFF - Secteur « Sainte-Odile » .....	127
39.	ZELLWILLER - Secteur « rue du château d'eau ».....	130
40.	ZELLWILLER - Secteur du « domaine du Heckengarten » .....	132
B.	LES SECTEURS A VOCATION ÉCONOMIQUE.....	134
1.	DAMBACH-LA-VILLE - Secteur IAUXc « Extension de la zone d'activité » .....	134
2.	DAMBACH-LA-VILLE - « Plateforme départementale Extension du Parc d'Activités d'Alsace Centrale » 136	
3.	GERTWILLER - Secteur « Extension de la zone commerciale » .....	143
4.	NOTHALTEN - Secteur « IAUX » .....	146
5.	STOTZHEIM - Secteur « IAUX » .....	148
6.	VALFF - Secteur « rue Basse ».....	150
7.	ZELLWILLER - Secteur IAUX « domaine du Heckengarten » .....	152
C.	LES SECTEURS A VOCATION D'ÉQUIPEMENTS.....	154
1.	ANDLAU - Secteur IAUT « Saint-André » .....	154
2.	BARR - Secteurs « Entrée Est de part et d'autre de la RD5 » .....	156
3.	BOURGHEIM - Secteur « IAUE » .....	158
4.	PFIG - Secteur IAUE « rue du Stade » .....	160
5.	GOXWILLER - Secteur « rue du Vignoble » .....	162
6.	HEILIGENSTEIN - Secteur IAUE « rue Principale / RD 35 » .....	164
7.	HEILIGENSTEIN - Secteur IAUE « Rue du Thorenberg » .....	165
8.	LE HOHWALD - Secteur « rue de la Mairie » .....	167
9.	MITTELBERGHEIM - Secteur IAUE « Ancien terrain de foot ».....	169
10.	ZELLWILLER - Secteur IAUE « Rue des Vergers » .....	171



**Récapitulatif des procédures d'évolution du Plan Local d'Urbanisme de la Communauté de  
Communes du Pays de Barr**

<b>Procédure</b>	<b>Date d'approbation</b>
PLUi approuvé	17 décembre 2019
Modification simplifiée n°1	29 mars 2022
Modification n°1	07 janvier 2025
<b>Modification n°2</b>	

# I. OAP THÉMATIQUES

## A. OAP HABITAT

---

L'ensemble des communes du territoire de la Communauté de Communes du Pays de Barr est amené à accueillir de nouveaux habitants conformément aux orientations du SCoT du Piémont des Vosges.

Cet apport de population se fera :

- d'une part, à l'intérieur des espaces urbanisés par renouvellement urbain et densification du tissu urbain en tendant vers la diversité urbaine,
- et d'autre part, sous forme de zones d'extension urbaine localisées en dehors des espaces préservés de toute urbanisation et en continuité de l'enveloppe urbaine existante.

La répartition de la population nouvelle et la production de logements qu'elle génère se fera en fonction de la position / hiérarchie de chaque commune dans l'armature urbaine du territoire de la Communauté de Communes du Pays de Barr.

Celle-ci s'organise en trois niveaux, conformément aux orientations du SCoT du Piémont des Vosges, de la manière suivante :

- le **pôle urbain de Barr et le bi-pôle de Dambach-la-Ville / Epsig** seront appelés à connaître une croissance démographique plus importante et accueilleront des équipements rayonnant à l'échelle la communauté de communes du Pays de Barr,
- le **bourg intermédiaire d'Andlau**,
- les **autres communes** du territoire du Pays de Barr (*Bernardvillé, Bourgheim, Eichhoffen, Epsig, Gertwiller, Goxwiller, Heiligenstein, Itterswiller, Le Hohwald, Mittelbergheim, Nothalten, Reichsfeld, Saint-Pierre, Stotzheim, Valff, Zellwiller*).

### Principes d'aménagement et conditions d'urbanisation

## 1. REPARTITION DES NOUVEAUX LOGEMENTS A PRODUIRE

---

- **À l'intérieur de l'enveloppe urbaine, dans les secteurs déjà urbanisés** (secteurs de renouvellement urbain et de densification des espaces urbanisés) :
  - o Environ **40 %** des nouveaux logements devront être réalisés pour le pôle de **Barr** et pour le bi-pôle de **Dambach-la-Ville et Epsig**,
  - o Environ **30 %** des nouveaux logements devront être réalisés pour les **autres communes**.

Toutefois pour celles disposant de nombreuses possibilités d'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine, la part des logements réalisés en secteurs déjà urbanisés pourra être plus importante.

- **En dehors de l'enveloppe urbaine**, le reste des logements à produire se fera dans les zones d'extension de l'habitat (zones IAU et IIAU).

## 2. DENSITE DE LOGEMENTS A PRODUIRE

---

Chaque secteur de projet **urbain** à dominante d'habitat (zone à urbanisation future **IAU** ou secteur de renouvellement urbain) devra tendre vers une densité **moyenne minimale globale**, hors équipements (**densité nette**), de l'ordre de :

- 30 logements à l'hectare dans le pôle de Barr,
- 25 logements à l'hectare dans le bi-pôle Dambach-la-Ville / Efig,
- 23 logements à l'hectare dans les communes de plus de 1 000 habitants (Andlau, Valff, ...),
- 17 à 20 logements à l'hectare dans les autres communes de moins de 1 000 habitants (au R.G.P.1999),
- 13 logements à l'hectare dans la commune de montagne (Le Hohwald).

Les densités ci-dessus s'évaluent à l'échelle de l'ensemble de chaque zone IAU. Lorsque l'aménagement d'une telle zone est réalisé en plusieurs phases ou tranches successives, la densité cible pourra être ventilée sur l'ensemble des opérations (par exemple : une phase d'une densité inférieure à la densité ciblée et une phase d'une densité supérieure à celle-ci, permettant d'atteindre la densité ciblée à l'échelle de la zone).

## 3. DIVERSITE DU TYPE DE LOGEMENTS ET MIXITE SOCIALE

---

La programmation urbaine doit comprendre des formes urbaines diversifiées dédiées à l'habitat et notamment ~~la réalisation~~ **une part** de logements **à réaliser** sous la forme d'habitat groupé.

**Sont considérés comme habitat groupé** : maisons accolées, maisons bi-famille, ~~petits logements~~ **intermédiaires** ou collectifs, ....

Toute opération d'habitat groupé au sens de la présente OAP devra prendre en compte le contexte urbain environnant afin de favoriser la forme d'habitat groupé s'intégrant au mieux au tissu existant dans le respect du cadre de vie.

### Habitat groupé :

- **Dans les secteurs déjà urbanisés** (secteurs de renouvellement urbain et de densification des espaces urbanisés) : 60 % environ des nouveaux logements doivent être réalisés sous forme d'habitat groupé,

- **Dans les zones d'extension** : 40 % des nouveaux logements **minimum** doivent être réalisés sous forme d'habitat groupé.

**Logements aidés :**

Les opérations d'aménagement mentionnées à l'article ~~R.122-5~~ **L123-1-5-II-4°** du Code de l'Urbanisme

- Environ ¼ de logements aidés doit être réalisé dans toute opération de plus de 5 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- ~~— Cette règle ne s'applique pas aux opérations d'aménagement intégrées dans un quartier où cette proportion est déjà atteinte.~~

## **B. OAP ECHEANCIER PREVISIONNEL ET SEUIL D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES « IAU » A DOMINANTE D'HABITAT**

Depuis l'entrée en vigueur de la loi Climat et Résilience (22 août 2012), le code de l'urbanisme (article L 151-6-1) prévoit la mise en place d'un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

La présente OAP vise à définir et organiser les échéances d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser à vocation d'habitat (zones IAU) inscrites dans le PLUi, dans l'objectif de :

- assurer l'accueil équilibré et progressif de population par une production de logements encadrée et étalée dans le temps, à l'échelle de chaque commune et à l'échelle du territoire intercommunal, dans le respect de l'armature urbaine et des enjeux locaux, en cohérence avec la capacité des équipements publics à répondre à l'augmentation de population,
- mettre en œuvre un projet de développement du territoire concerté à l'échelle des 20 communes en cohérence avec les enjeux d'optimisation et de réduction de la consommation foncière.

L'OAP définit également le seuil d'ouverture à l'urbanisation minimal à respecter pour pouvoir urbaniser les zones ou s'il y a lieu, le phasage, en complément de l'OAP sectorielle concernée.

**Trois périodes sont ainsi définies, en complément des dispositions définies aux OAP sectorielles des zones :**

- Zones IAU réalisées,
- Zones IAU (ou phases de zones IAU) urbanisables immédiatement,
- Zones IAU (ou phases de zones IAU) urbanisables à partir de 2032.

Pour chaque zone et en complément de l'échancier, un phasage ou un seuil d'ouverture à l'urbanisation minimal est indiqué et doit être respecté par tout projet d'aménagement.

### **Zones IAU réalisées (2020/2025) :**

<b>Commune</b>	<b>Nom de la zone IAU</b>	<b>Surface de la zone IAU (ha)</b>
BARR	Secteur IAU Torenberg	1,56
BERNARDVILLE	Secteur IAU Ouest de la rue Principale	0,39
BOURGHEIM	Secteur IAU Heywang	2,87
EPFIG	Secteur IAU rue des champs	2,4
GOXWILLER	Secteur IAU rue des Bergers et des Champs	1,33
ZELLWILLER	Secteur IAU rue du Heckengarten	0,9
	<b>TOTAL SURFACE (ha)</b>	<b>7,05</b>

**Zones IAU urbanisables immédiatement :**

Commune	Nom de la zone IAU	Surface totale de la zone IAU (ha)	Surface urbanisable immédiatement (ha)	Seuil d'ouverture à l'urbanisation minimal
ANDLAU	Secteur IAU St-André	1,02	1,02	Totalité de la zone IAU
BARR	Secteur IAU Hinterer Freiberg (phase 1*)	0,4	0,2	Totalité de la phase 1 (Ouest) *
BARR	Secteur IAU Jean Herrmann (phase 1*)	3,6	1,8	Totalité de la phase 1 (Est)*
BARR	Secteur IAU Bodenreben 2	6,7	6,7	Totalité de chaque phase inscrite à l'OAP*
DAMBACH-LA-VILLE	Secteur IAU rue du Falkenstein	2,91	2,91	0,5 ha minimum
EICHHOFFEN	Secteur IAU rue des Industries	4,47	4,47	Selon phasage défini à l'OAP*
GERTWILLER	Secteur IAU Gutbrod	0,95	0,95	0,5 ha minimum
GOXWILLER	Secteur IAU rues Kilstrott et Montagne (phase 1*)	3	1	Totalité de la phase 1 (Sud)*
HEILIGENSTEIN	Secteur IAU au Sud	0,87	0,87	0,5 ha minimum
ITTERSWILLER	Secteur IAU rue du Viehweg	0,31	0,31	Totalité de la zone IAU
ITTERSWILLER	Secteur IAU route d'Epfig	0,2	0,2	Totalité de la zone IAU
LE HOHWALD	Secteur IAU rue du Hoft	0,4	0,4	Totalité de la zone IAU
MITTELBERGHEIM	Secteur IAU rue du Holtzweg	0,25	0,25	Totalité de la zone IAU
MITTELBERGHEIM	Secteur IAU rue de la Montagne (phase 1*)	0,51	0,13	Totalité de la phase 1 (Est de la rue de la Montagne)*
REICHSFELD	Secteur IAU rue Gruckert	0,22	0,22	Totalité de la zone IAU
REICHSFELD	Secteur IAU chemin du Berg	0,18	0,18	Totalité de la zone IAU
STOTZHEIM	Secteur IAU route Romaine / RD5	1,15	1,15	Totalité de la zone IAU
VALFF	Secteur IAU Ste-Odile (phase 1*)	3,3	1	Totalité de la phase 1 (Est)*
<b>TOTAL SURFACE (ha)</b>			<b>23,76</b>	

\* : se référer à l'OAP sectorielle de la zone

**Zones IAU urbanisables à partir de 2032 :**

Commune	Nom de la zone IAU	Surface totale de la zone IAU (ha)	Surface urbanisable à partir de 2032	Seuil d'ouverture à l'urbanisation minimal
ANDLAU	Secteur IAU Weihergarten	0,84	0,84	Totalité de la zone IAU
ANDLAU	Secteur IAU Pflaenzer	4,94	4,94	Totalité de la zone IAU
BARR	Secteur IAU Zimmerberg	0,78	0,78	Totalité de la zone IAU
BARR	Secteur IAU Hinterer Freiberg (phase 2*)	0,4	0,2	Totalité de la phase 2 (Est)*

BARR	Secteur IAU Vorderer Freiberg	0,72	0,72	Totalité de la zone IAU
BARR	Secteur IAU Jean Herrmann (phase 2*)	3,6	1,8	Totalité de la phase 2 (Ouest)*
BLIENSCHWILLER	Secteur IAU route d'Epfig	0,72	0,72	Totalité de la zone IAU
DAMBACH-LA-VILLE	Secteur IAU Moenchhof	0,6	0,6	Totalité de la zone IAU
DAMBACH-LA-VILLE	Secteur IAU rue de la Gare	2,19	2,19	Totalité de la zone IAU
DAMBACH-LA-VILLE	Secteur IAU rue du Bernstein	0,79	0,79	Totalité de la zone IAU
GERTWILLER	Secteur IAU Heiligenbronnreben	0,88	0,88	Totalité de la zone IAU
GOXWILLER	Secteur IAU rues Kilstrott et Montagne (phase 2*)	3	2	Totalité de la phase 2 (Nord)*
HEILIGENSTEIN	Secteur IAU à l'Ouest	0,89	0,89	Totalité de la zone IAU
LE HOHWALD	Secteur IAU Herrenhaus - Louisenthal	2,1	2,1	Totalité de la zone IAU
LE HOHWALD	Secteur IAU Wittertalhof	0,44	0,44	Totalité de la zone IAU
MITTELBERGHEIM	Secteur IAU rue de la Montagne (phase 2*)	0,51	0,37	Totalité de la phase 2 (Ouest de la rue)*
NOTHALTEN	Secteur IAU Kraefenmatt	0,9	0,9	Totalité de la zone IAU
VALFF	Secteur IAU Ste-Odile (phases 2 et 3*)	3,3	2,3	Totalité de chaque phase 2 (Ouest) et 3 (Nord)*
ZELLWILLER	Secteur IAU rue du château d'eau	1,42	1,42	Totalité de la zone IAU
<b>TOTAL SURFACE (ha)</b>			<b>24,88</b>	

\* : se référer à l'OAP sectorielle de la zone

## II. OAP COMMUNAUTAIRES

### A. OAP ROUTE DES VINS

---

#### Principes d'aménagement et conditions d'urbanisation

##### *Insertion paysagère et architecturale :*

- Maintenir les vues vers le coteau viticole (limitation hauteur du bâti, adaptation des volumes au contexte local),
- Maintenir le parcellaire en lanière,
- Préserver le petit patrimoine,
- Inscrire le bâti dans la pente,
- Maintenir et développer les toits traditionnels à deux pans.

##### *Desserte et organisation viaire :*

- Maintenir les chemins vers le coteau viticole.

##### *Mesures d'intégration environnementale :*

- Conserver les arbres fruitiers le plus possible,
- Maintenir les haies et bosquets existants lorsque cela est possible,
- Proposer des essences végétales locales et favorables à la biodiversité,
- Maintenir et développer des fossés de récolte des pluies et des plantations d'arbres,
- Maintenir et aménager des clôtures perméables (végétalisées) à la petite faune.

**Schéma de principes d'aménagement** : la route des Vins a été découpée en 9 séquences sur le territoire du Pays de Barr.

## 1. Vers Heiligenstein par le nord



### Fond de plan

- Périmètre de l'OAP
- Route des vins
- Zone d'urbanisation future
- Eglise, chapelle

### Principes d'aménagement

- Cône de vue/point de vue à préserver
- Façade urbaine à gérer
- Espace public à préserver/aménager
- Amorce sentier viticole à préserver
- Muret en pierre à préserver
- Végétal à préserver
- Petit patrimoine à préserver

## Heiligenstein / Barr



### Fond de plan

- Périmètre de l'OAP
- Route des vins
- Zone d'urbanisation future
- Eglise, chapelle

### Principes d'aménagement

- Cône de vue/point de vue à préserver
- Façade urbaine à gérer
- Espace public à préserver/aménager
- Amorce sentier viticole à préserver
- Muret en pierre à préserver
- Végétal à préserver
- Petit patrimoine à préserver

## 1. Barr / Mittelbergheim



Fond de plan

- Périmètre de l'OAP
- Route des vins
- Zone d'urbanisation future
- Eglise, chapelle

Principes d'aménagement

- Cône de vue/point de vue à préserver
- Façade urbaine à gérer
- Espace public à préserver/aménager
- Amorce sentier viticole à préserver

- Muret en pierre à préserver
- Végétal à préserver
- Petit patrimoine à préserver

## 2. Mittelbergheim / Andlau



Fond de plan

- Périmètre de l'OAP
- Route des vins
- Zone d'urbanisation future
- Eglise, chapelle

Principes d'aménagement

- Cône de vue/point de vue à préserver
- Façade urbaine à gérer
- Espace public à préserver/aménager
- Amorce sentier viticole à préserver

- Muret en pierre à préserver
- Végétal à préserver
- Petit patrimoine à préserver

### 3. Andlau / Itterswiller



#### Fond de plan

- Périmètre de l'OAP
- Route des vins
- Zone d'urbanisation future
- Eglise, chapelle

#### Principes d'aménagement

- > Cône de vue/point de vue à préserver
- Façade urbaine à gérer
- Espace public à préserver/aménager
- Amorce sentier viticole à préserver
- Muret en pierre à préserver
- Végétal à préserver
- ★ Petit patrimoine à préserver

### 4. Itterswiller / Nothalten



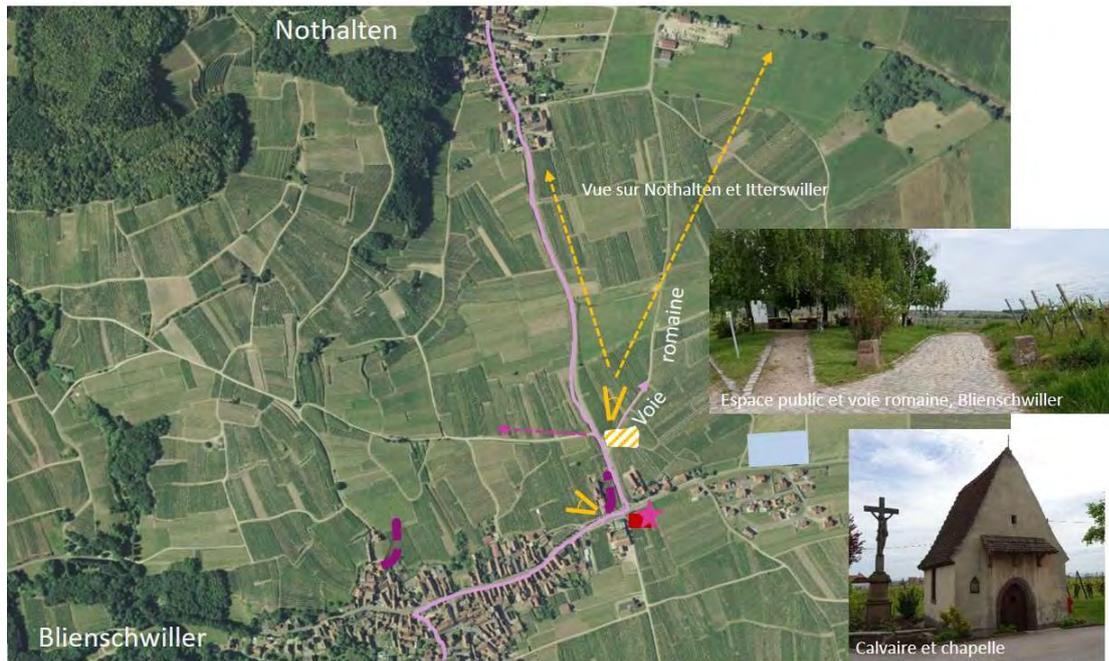
#### Fond de plan

- Périmètre de l'OAP
- Route des vins
- Zone d'urbanisation future
- Eglise, chapelle

#### Principes d'aménagement

- > Cône de vue/point de vue à préserver
- Façade urbaine à gérer
- Espace public à préserver/aménager
- Amorce sentier viticole à préserver
- Muret en pierre à préserver
- Végétal à préserver
- ★ Petit patrimoine à préserver

## 5. Nothalten / Blienschwiller



### Fond de plan

- Périmètre de l'OAP
- Route des vins
- Zone d'urbanisation future
- Eglise, chapelle

### Principes d'aménagement

- Cône de vue/point de vue à préserver
- Façade urbaine à gérer
- Espace public à préserver/aménager
- Amorce sentier viticole à préserver
- Muret en pierre à préserver
- Végétal à préserver
- Petit patrimoine à préserver

## 6. Dambach-la-Ville vers le sud



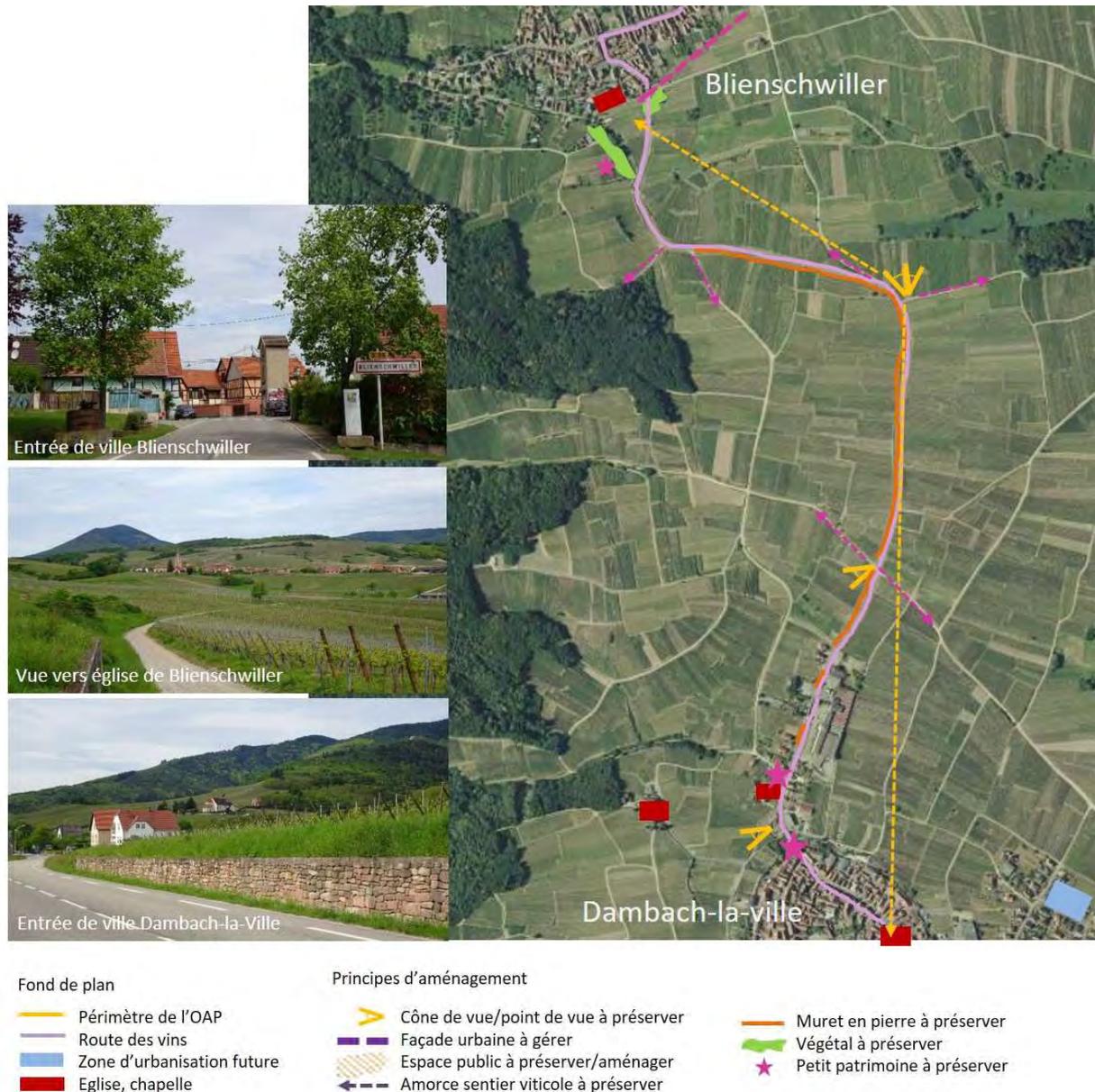
### Fond de plan

- Périmètre de l'OAP
- Route des vins
- Zone d'urbanisation future
- Eglise, chapelle

### Principes d'aménagement

- Cône de vue/point de vue à préserver
- Façade urbaine à gérer
- Espace public à préserver/aménager
- Amorce sentier viticole à préserver
- Muret en pierre à préserver
- Végétal à préserver
- Petit patrimoine à préserver

## 7. Blienschwiller / Dambach-la-Ville



## B. OAP ROUTE ROMAINE

### Principes d'aménagement et conditions d'urbanisation

#### *Insertion paysagère et architecturale :*

- Maintenir les vues vers le coteau viticole (limitation hauteur du bâti, adaptation des volumes au contexte local),
- Planter les arrières de bâtiments, les façades aveugles,
- Constituer des limites de qualité à l'image du pays de Barr,
- Aménager des espaces pour les modes actifs aux lieux adaptés.

#### *Mesures d'intégration environnementale :*

- Conserver les arbres fruitiers le plus possible,
- Proposer des essences végétales locales et favorables à la biodiversité,
- Maintenir et aménager clôtures perméables (végétalisées) à la petite faune.

**Schéma de principes d'aménagement** : la route Romaine a été découpée en 7 séquences sur le territoire du Pays de Barr.

### 1. Goxwiller



## 2. Gertwiller



-  Préserver les vues lointaines
-  Constituer une lisière végétale
-  Préserver les boisements
-  Traiter les mobilités douces



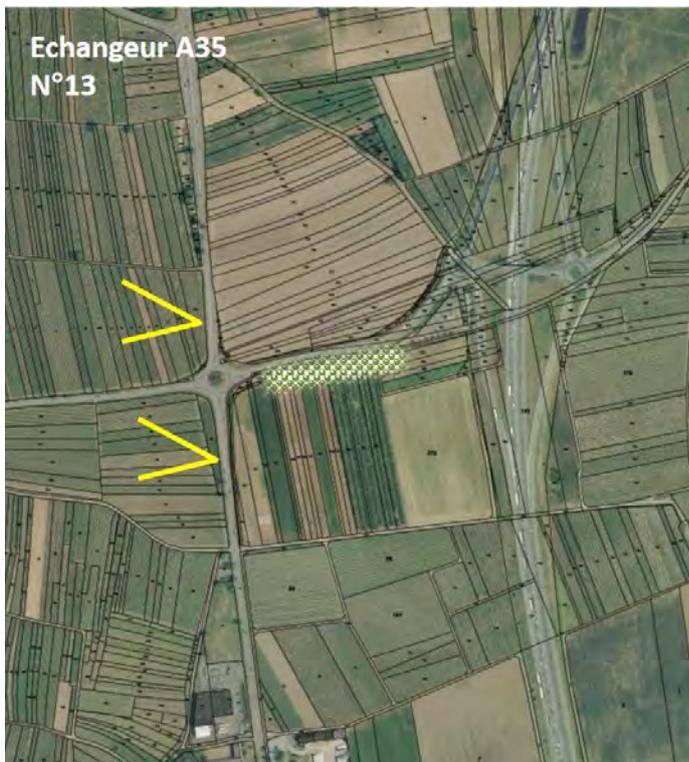
-  Préserver les vues lointaines
-  Constituer une lisière végétale
-  Préserver les boisements
-  Traiter les mobilités douces
-  Préserver les murets

### 3. Barr



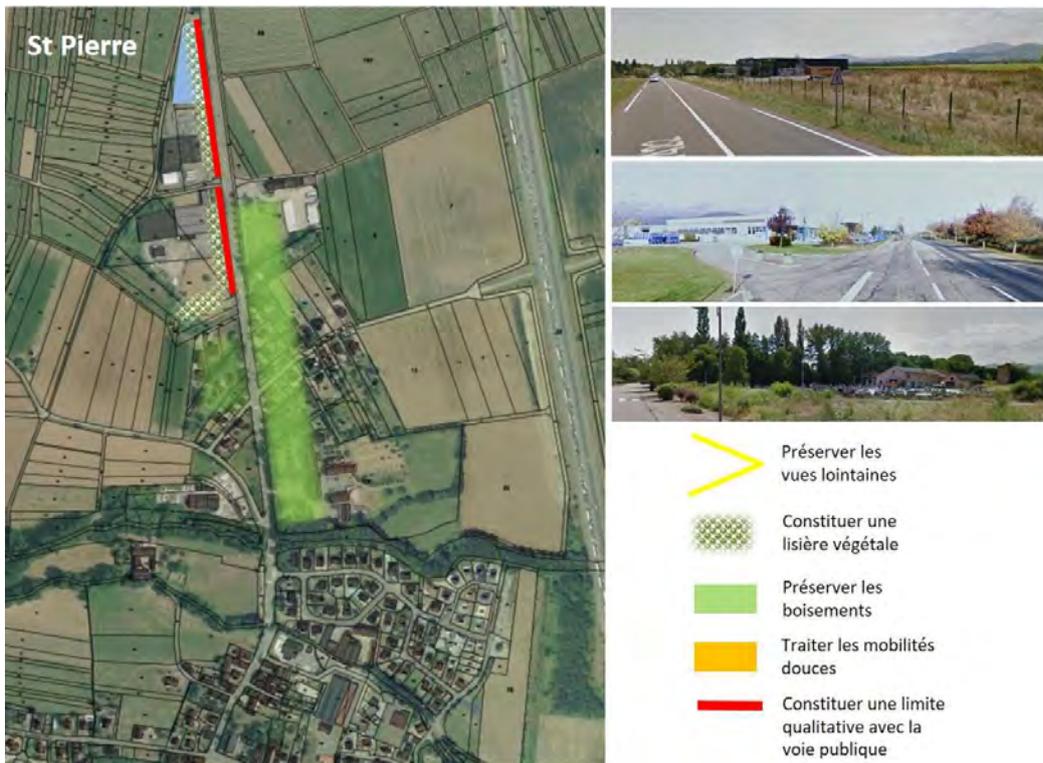
-  Constituer une lisière végétale
-  Préserver les boisements

### 4. Échangeur A35 / N13

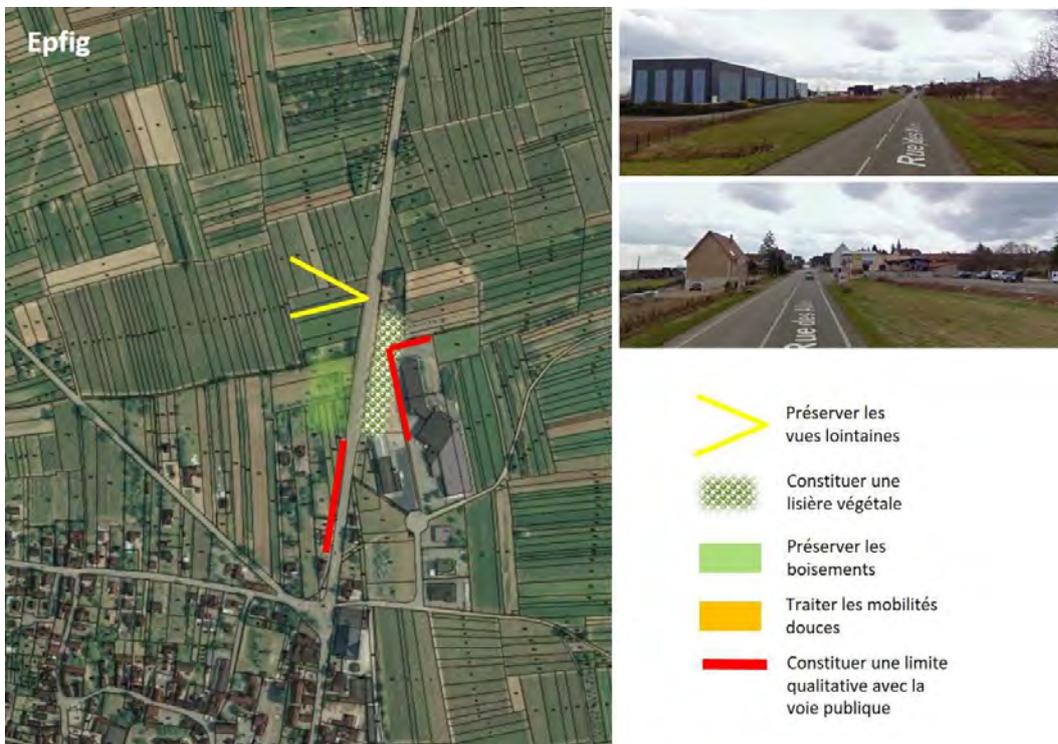


-  Préserver les vues lointaines
-  Constituer une lisière végétale
-  Préserver les boisements
-  Traiter les mobilités douces

## 5. Saint-Pierre



## 6. Epfig





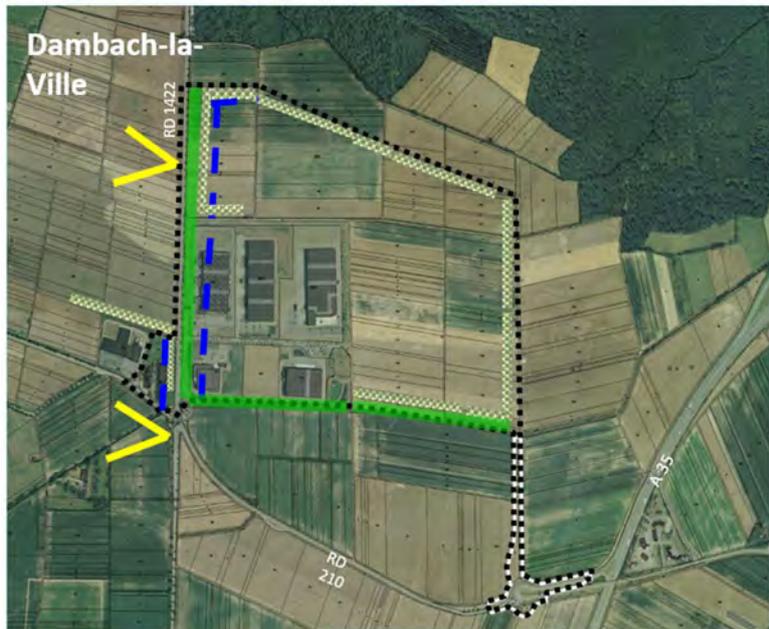
-  Préserver les vues lointaines
-  Constituer une lisière végétale
-  Préserver les boisements
-  Traiter les mobilités douces
-  Constituer une limite qualitative avec la voie publique

## 7. Dambach-la-Ville



-  Préserver les vues lointaines
-  Constituer une lisière végétale
-  Préserver les boisements
-  Constituer une façade qualitative

## MODIFICATION PROPOSEE



- |   |                               |   |   |
|---|-------------------------------|---|---|
|    | Périmètre de la ZAC           |    | Constituer une lisière végétale         |
|   | Périmètre de l'OAP            |   | Préserver les boisements et alignements |
|  | Préserver les vues lointaines |  | Constituer une façade qualitative       |

## C. OAP GARES

---

### **Principes d'aménagement et conditions d'urbanisation**

#### ***Insertion paysagère et architecturale :***

- Préserver les bâtiments des gares de Barr, d'Eichhoffen, d'Epfig et de Dambach-la-Ville qui participent à l'identité du territoire de Barr,
- Requalifier les espaces publics attenants aux gares / haltes ferroviaires afin de favoriser l'intermodalité, l'usage des transports collectifs et des modes actifs (espaces de convivialité, mobilier urbain, signalétique, points d'information...),
- Mettre en place dans les gares / haltes ferroviaires une signalétique et des services à destination des touristes et des usagers (balisage des centralités, points d'intérêts, borne interactive, location vélos...).

#### ***Vocations :***

- Organiser les gares en centralités en diversifiant les fonctions (commerces, services, équipements...) et en requalifiant les espaces publics.

#### ***Desserte et organisation viaire :***

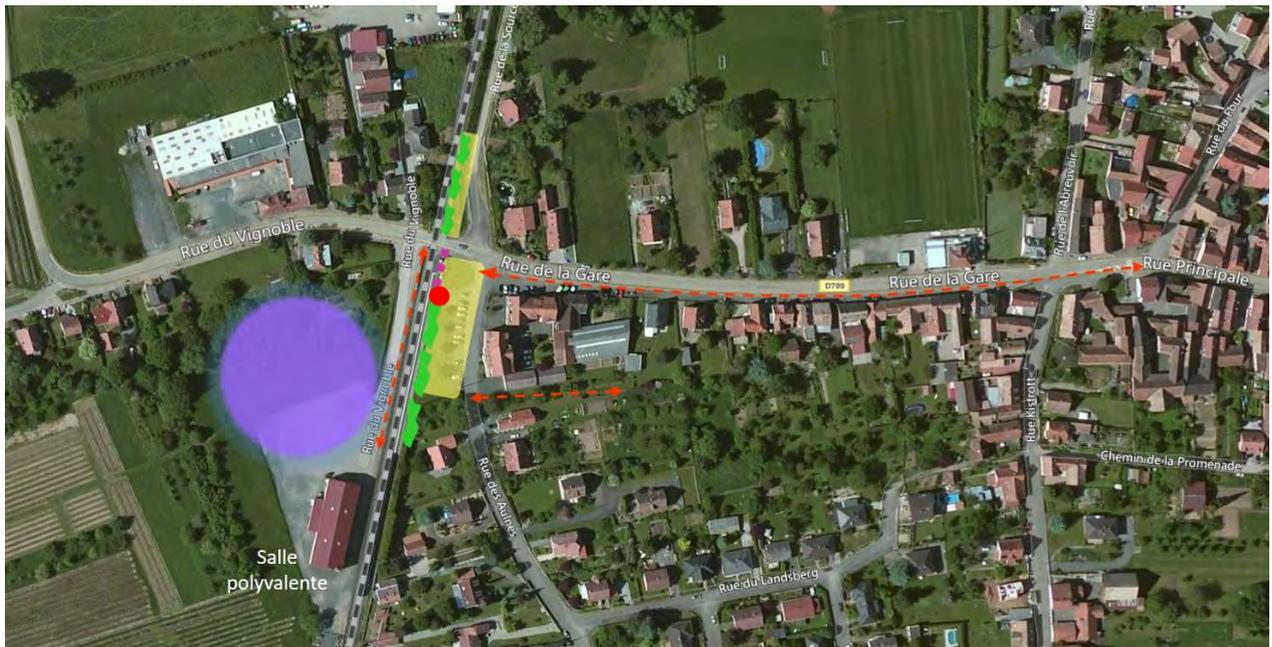
- Aménager des cheminements piétons / cycles pour relier les gares / haltes ferroviaires aux centres-villes ou villages et aux points d'intérêts,
- Mutualiser le stationnement voitures entre les commerces et services et les usagers de la gare.

#### ***Mesures d'intégration environnementale :***

- Conserver les éléments végétaux existants le plus possible,
- Végétaliser les espaces publics attenants aux gares / haltes ferroviaires,
- Proposer des essences végétales locales et favorables à la biodiversité.

**Schéma de principes d'aménagement** : 3 gares (Barr, Dambach-la-Ville et Epfig) et 3 haltes ferroviaires (Eichhoffen, Gertwiller et Goxwiller) sont présentes sur le territoire du Pays de Barr.

## 1. Halte ferroviaire de Goxwiller



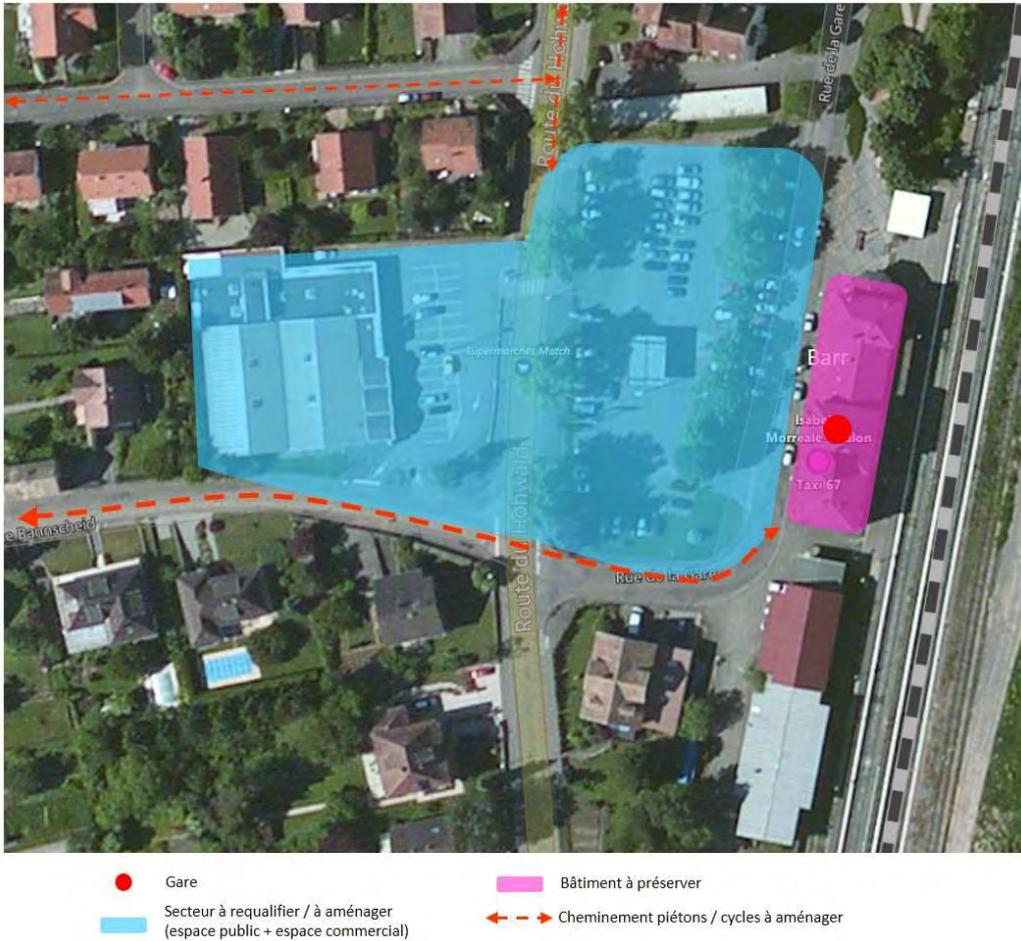
- Halte ferroviaire
- Espace public à préserver / aménager
- Zone d'urbanisation future (équipements)
- ~ Végétal à préserver / à aménager
- - - Cheminement piétons / cycles à aménager
- ■ ■ Insertion paysagère des éléments techniques

## 2. Halte ferroviaire de Gertwiller

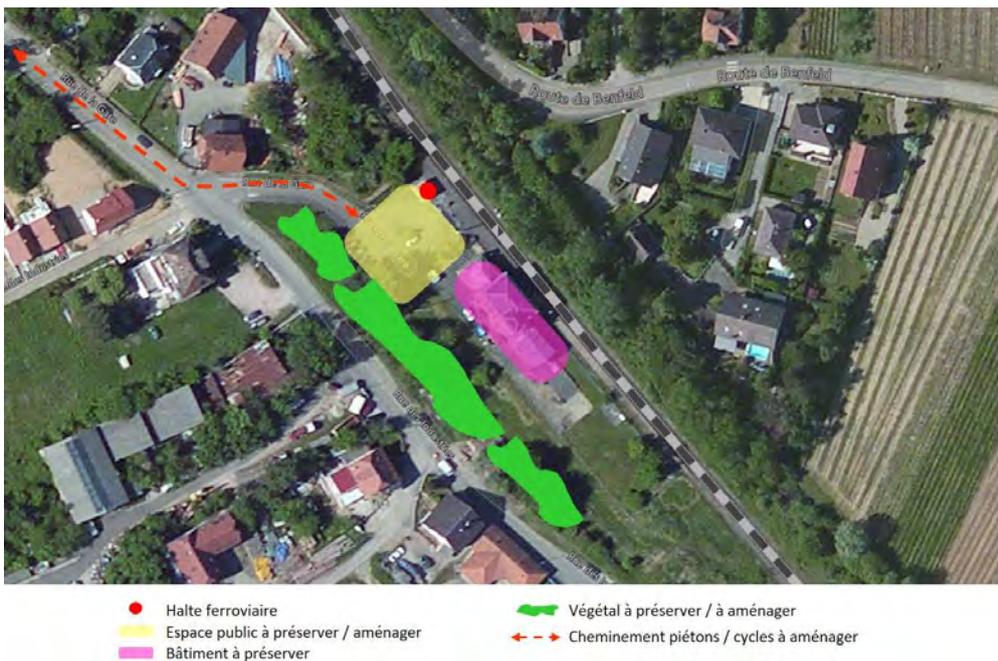


- Halte ferroviaire
- Arrêt de bus à valoriser
- Espace public à préserver / aménager
- ● ● Alignement d'arbres à préserver
- ~ Végétal à préserver / à aménager
- - - Cheminement piétons / cycles à aménager
- - - Amorce à maintenir
- ■ ■ Insertion paysagère des éléments techniques

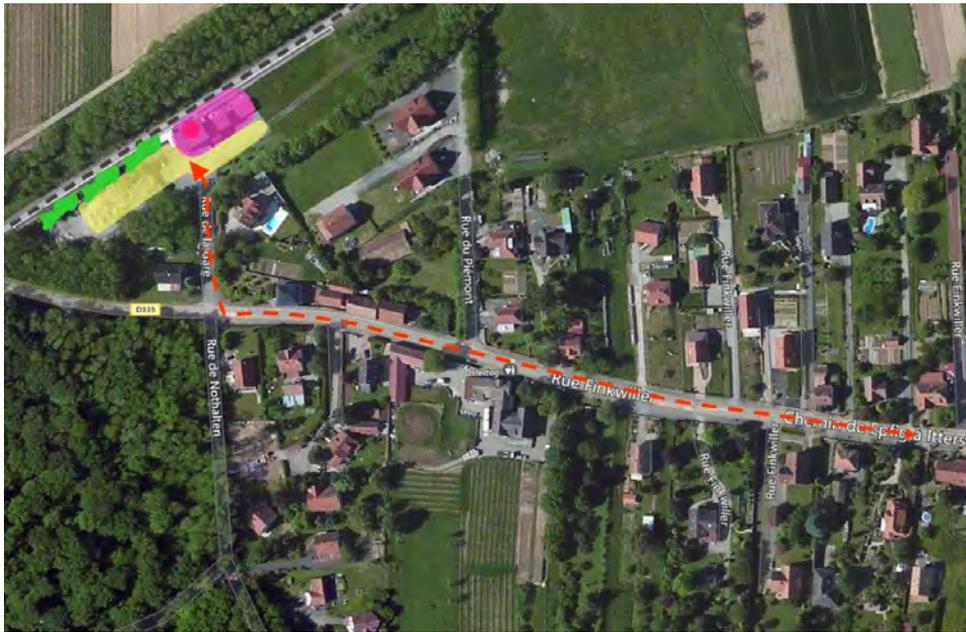
### 3. Gare de Barr



### 4. Halte ferroviaire d'Eichhoffen

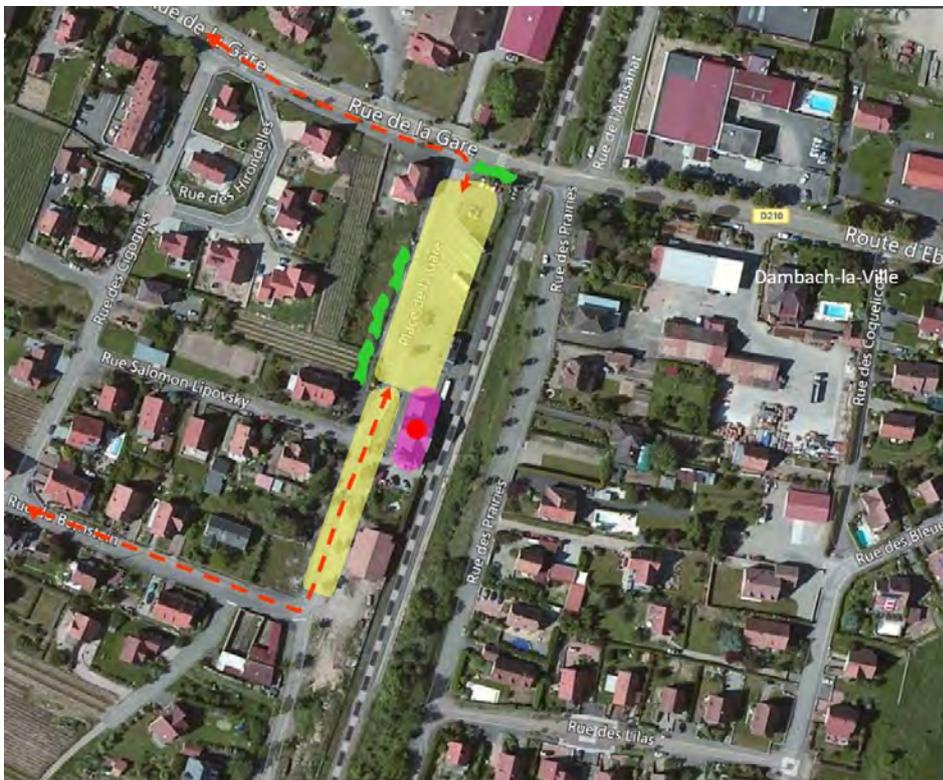


## 5. Gare d'Epfig



- Halte ferroviaire
  - Espace public à préserver / aménager
  - Bâtiment à préserver
- Végétal à préserver / à aménager
  - - - Cheminement piétons / cycles à aménager

## 6. Gare de Dambach-la-Ville



- Halte ferroviaire
  - Espace public à préserver / aménager
  - Bâtiment à préserver
- Végétal à préserver / à aménager
  - - - Cheminement piétons / cycles à aménager

## D. OAP VALLÉE VOSGES - PLAINE

---

Trois cours d'eau cheminent sur le territoire du Pays de Barr ; l'Andlau, la Kirneck et la Schernetz.

### **Principes d'aménagement et conditions d'urbanisation**

#### ***Insertion paysagère et architecturale :***

- Préserver le patrimoine lié à l'eau (muret, quai, lavoir, puit, pont en pierre, moulin, ...),
- Créer et valoriser des espaces publics au contact de l'eau (libération du stationnement pour développer promenade, aménagement d'espaces de repos, ...),
- Valoriser les vues sur l'eau,
- Soigner les façades au contact du cours d'eau.

#### ***Desserte et organisation viaire :***

- Développer des circulations douces s'appuyant sur les cours d'eau pour relier communes entre elles, équipements publics et lieux de vie,
- Préserver les chemins ruraux au contact de l'eau propices au développement de circulations douces,
- Résorber les ruptures physiques (A 35, voie ferrée) pour les circulations douces.

#### ***Mesures d'intégration environnementale :***

- Conserver la ripisylve et les prairies accompagnant les cours d'eau,
- Maintenir les haies et bosquets existants,
- Maintenir et développer les essences végétales locales et favorables à la biodiversité,
- Maintenir et développer des fossés de récolte des pluies et des plantations d'arbres,
- Maintenir et aménager des clôtures perméables (végétalisées) à la petite faune.

## III. OAP COMMUNALES

### A. LES SECTEURS A VOCATION MIXTE

---

*Rappel : les secteurs à vocation mixte ci-après sont soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation énoncées en partie A. du présent document.*

*Les graphismes des schémas d'aménagement symbolisent des principes de localisation et non de dimensions ni de géométries.*

#### 1. ANDLAU - SECTEUR « WEIHERGARTEN »

---

##### 1. Situation du secteur de projet

Le secteur « Weihergarten », d'une superficie de 0,84 hectares, est localisé au Nord-Ouest du ban communal, entre la rue des Moulins et la rue Gruckert. Il est marqué par la présence d'un rocher créant une rupture entre deux sous-secteurs.

##### 2. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir un quartier mixte, à dominante d'habitat et d'équipement.

##### 3. Echéancier et seuil d'ouverture à l'urbanisation

*L'ensemble de la zone IAU est urbanisable à partir de 2032 (se référer à l'OAP thématique « Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser » en début de document).*

L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui doit couvrir la totalité de la zone. Elle ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles.

##### 4. Intégration environnementale et paysagère

###### Mesures d'insertion environnementale

- *Prise en compte du risque inondation*

Le site est concerné par un aléa inondation par submersion de l'Andlau en limite Nord de la zone.

Le projet d'aménagement intégrera le caractère inondable de la partie Nord de la zone dès sa conception, de manière à assurer la sécurité des biens et des personnes. Il veillera à ne pas aggraver le risque d'inondation en aval ou en amont.

Cette partie de la zone sera maintenue en espace naturel inconstructible.

Dans le reste de la zone, les remblais ne devront pas dépasser 1 mètre par rapport au terrain naturel.

- *Corridor écologique de l'Andlau en limite Nord de la zone*

La zone se situe au contact de l'Andlau, qui constitue un corridor aquatique reliant le massif des Vosges et le Bruch de l'Andlau. Il est identifié au Schéma Régional de Cohérence Ecologique comme un corridor « à remettre en bon état ». A ce titre, une bande de minimum 20 mètres devra être préservée et valorisée en espace naturel à compter des berges de l'Andlau en frange Nord de la zone. Cet espace devra rester public et ne pourra être intégré au sein des fonds de jardins privés.

- *Trames vertes et bleues au cœur de la zone*

La ripisylve existante présente autour de l'Andlau devra être préservée et/ou restaurée. Un recul de 10 mètres de part et d'autre des berges devra être respecté.

Dans la partie au Sud du secteur inondable inconstructible, la préservation des boisements et bosquets existants devra être privilégiée. Dans le cas où leur maintien n'est pas possible, ils devront faire l'objet de replantation avec 1 arbre fruitier d'essence locale par parcelle minimum.

Les espaces libres et les plantations devront être composés d'essences végétales locales et favorables à la biodiversité (notamment arbres fruitiers ou feuillus).

- *Gestion des eaux pluviales*

Le fossé qui sépare le secteur inondable inconstructible du reste de la zone est une continuité écologique à préserver et à valoriser. Il permet de récupérer les eaux pluviales et participe au fonctionnement hydraulique.

- *Autres*

La végétation de type ripisylve le long du fossé devra être préservée et/ou restaurée. Un recul de 6 mètres de part et d'autre du fossé devra être respecté.

Les clôtures doivent être perméables à la petite faune.

### **Mesures d'insertion paysagère**

- *Insertion architecturale*

Les constructions devront s'intégrer au tissu urbain avoisinant. Elles devront donc comporter des toitures à pentes. Leur gabarit et leur hauteur seront adaptés de façon à s'inscrire dans le site avec au maximum un rez-de-chaussée, un étage et un comble (R+1+C).

- *Insertion paysagère*

La rupture physique entre les parties Est et Ouest de la zone et le rocher sont à préserver.

En lisière Sud de la zone, une frange végétalisée multi-strates (arborée, arbustive, herbacée) de 5 mètres de profondeur minimum et constituée d'essences locales, devra être aménagée en guise d'écran paysager entre l'espace bâti et l'espace agricole et/ou naturel. Cette bande paysagère sera rétrocédée dans le domaine public afin que son entretien soit assuré par la collectivité.

La façade Nord des constructions, implantées dans la partie Est de la zone, au contact de la rue des Moulins, devra être traitée qualitativement, sans couleur saturée ou trop vive.

La voirie et les cheminements piétons-cycles seront végétalisés. Ils pourront comporter plusieurs strates végétales (alignements d'arbres de haute tige, haies vives, plantations herbacées, ...) constituées d'essences locales.

## 5. Desserte et organisation viaire

### **Accès et voies de desserte**

L'accès à la zone devra se faire en se connectant aux voiries existantes en périphérie de la zone, tel que cela figure au schéma d'aménagement de la zone. Ces accès doivent être reliés par des voies de desserte interne à la zone.

L'accès au sous-secteur Ouest se fera à partir de la rue des Moulins et devra prévoir le renforcement du busage actuel. À l'Est, il se fera via le sentier débouchant de la rue Clémenceau. L'accès via la rue Gruckert est interdit.

### **Liaisons douces**

Le chemin existant en bordure Sud de la zone devra être conservé.

Des cheminements piétons-cycles devront être aménagés pour irriguer le futur quartier et le connecter au reste de la ville. Ils assureront la liaison Est-Ouest ainsi que Nord-Sud, notamment pour rejoindre l'espace de loisirs. Un aménagement de type pont en bois devra être réalisé afin de permettre la traversée du cours d'eau de l'Andlau.

## 6. Programmation et formes urbaines

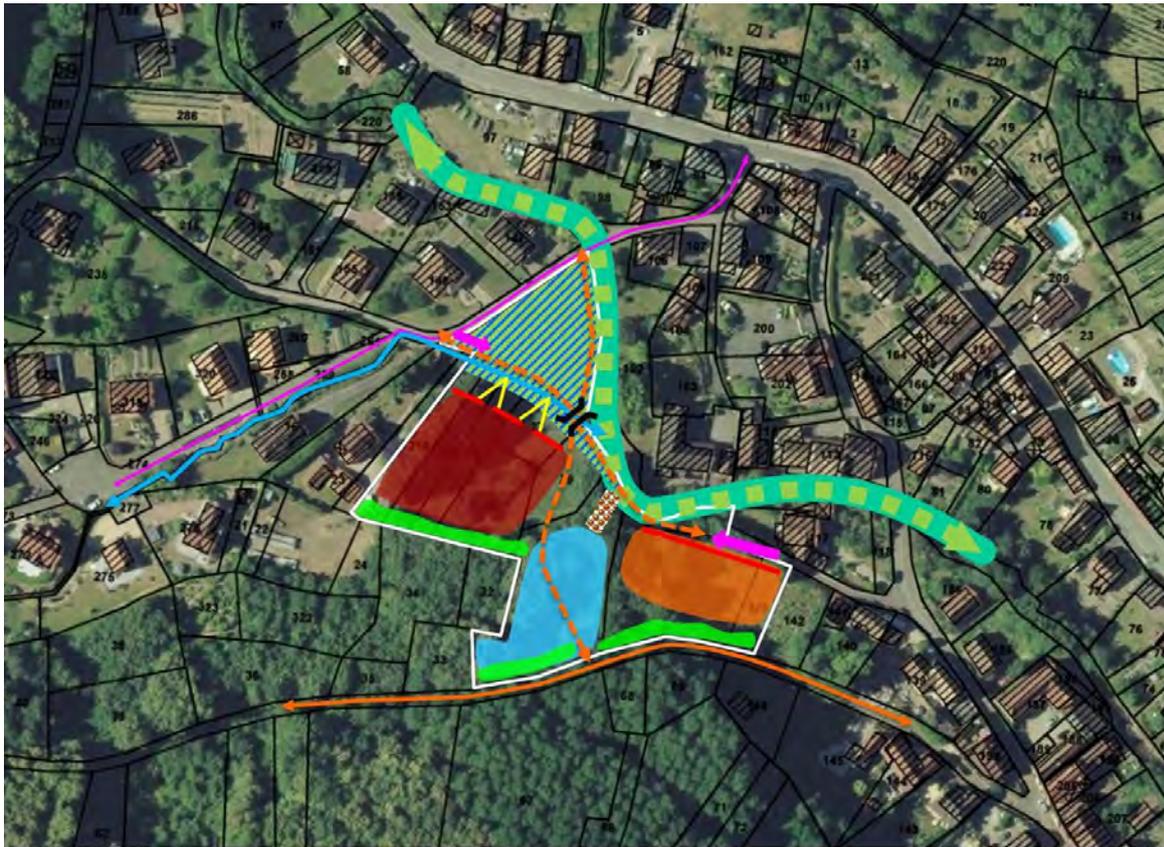
La programmation urbaine comportera principalement de l'habitat ainsi qu'un espace dédié aux loisirs.

Les formes urbaines dédiées à l'habitat devront être variées et se composeront :

- d'habitat individuel à l'Ouest,
- d'habitat individuel ou accolé (de type maison en bande ou jumelée) à l'Est.

En cohérence avec les orientations du SCoT du Piémont des Vosges, les principes de densité et de diversité de l'habitat à prendre en compte sont énoncés dans l'orientation d'aménagement et de programmation « Habitat » à laquelle il faut se référer.

## Schéma de principes d'aménagement



- |   |   |
|---|---|
|  Périmètre de l'OAP                              |  Fossé à préserver / à valoriser   |
|  Accès sécurisé à la zone à prévoir              |  Secteur inondable inconstructible |
|  Voie existante                                  |  Habitat intermédiaire             |
|  Cheminement doux à aménager                     |  Habitat individuel ou accolé      |
|  Chemin existant                                 |  Espace de loisirs à créer         |
|  Continuité écologique à préserver / à valoriser |  Rocher à préserver                |
|  Lisière à conserver / à créer / à valoriser     |  Franchissement à créer            |
|  Ripisylve à préserver / à restaurer             |  Façade à traiter qualitativement  |
|  Ouverture paysagère à préserver / à valoriser   |   |

## 2. ANDLAU - SECTEUR « PFLAENZER »

---

### 1. Situation du secteur de projet

Le secteur « Pflaenzer », d'une superficie de 4,94 hectares, se situe en entrée Nord de la commune, à proximité de la RD 62 et au Sud de la rue du Général Koenig.

### 2. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir un quartier mixte, à dominante d'habitat.

### 3. Echéancier et seuil d'ouverture à l'urbanisation

L'ensemble de la zone IAU est urbanisable à partir de 2032 (se référer à l'OAP thématique « *Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser* » en début de document).

L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ~~ou de plusieurs opérations portant sur une superficie minimale de 1,5 ha par opération (voiries et espaces publics compris)~~ qui doit couvrir la totalité de la zone.

Elle ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles. ~~Lorsqu'un reliquat d'une telle zone est inférieur à la surface minimale précédemment exigée, celui-ci peut néanmoins être urbanisé à condition de couvrir l'intégralité des terrains restants.~~

### 4. Intégration environnementale et paysagère

#### Mesures d'insertion environnementale

- *Prise en compte de l'aléa coulée de boues*

Cette zone est concernée par des risques de coulées de boues. Le projet d'urbanisation intégrera cette contrainte lors de l'aménagement de la voie Nord du secteur, par l'intégration d'aménagements / de dispositifs destinés à lutter contre les coulées de boues.

- *Trames vertes et bleues au cœur de la zone*

La préservation des boisements et bosquets existants devra être privilégiée. Dans le cas où leur maintien n'est pas possible, ils devront faire l'objet de replantation avec 1 arbre fruitier d'essence locale par parcelle minimum.

Les espaces libres et les plantations devront être composés d'essences végétales locales et favorables à la biodiversité (notamment arbres fruitiers).

- *Gestion des eaux pluviales*

Des dispositifs de gestion des eaux pluviales doivent être prévus en matière de rétention des eaux pluviales.

- *Autres*

Les clôtures doivent être perméables à la petite faune.

Les remblais ne devront pas dépasser 1 mètre par rapport au terrain naturel.

### **Mesures d'insertion paysagère**

- *Insertion architecturale*

L'aspect et l'insertion des constructions devront être soignés et s'inscrire harmonieusement dans son environnement en termes de volume et de hauteur. La hauteur des constructions sera modulée d'Est en Ouest et adaptée de façon à intégrer le mieux possible au tissu urbain avoisinant.

- Les hauteurs les plus importantes se concentreront dans la partie Ouest et centrale de la zone (maximum R+2+comble),
- Les hauteurs plus modérées (hauteurs limitées) seront requises pour les constructions situées sur le front Nord, jouxtant la rue du Général Koenig, et pour celles en bordure Est de la zone (maximum R+1+comble).

D'autre part, les constructions devront comporter des toitures à pentes.

- *Insertion paysagère*

En lisière Nord de la zone, une frange végétalisée multi-strates (arborée, arbustive, herbacée) de 5 mètres de profondeur minimum et constituée d'essences locales, devra être aménagée en guise d'écran paysager entre l'espace bâti et l'espace agricole (vignoble). Cette bande paysagère sera rétrocédée dans le domaine public afin que son entretien soit assuré par la collectivité.

Au Sud, les fonds de parcelles devront être végétalisés afin d'assurer une transition paysagère entre les nouvelles constructions et les bâtiments existants.

La voirie et les cheminements piétons-cycles seront végétalisés. Ils pourront comporter plusieurs strates végétales (alignements d'arbres de haute tige, haies vives, plantations herbacées, ...) constituées d'essences locales.

Les vergers présents au Sud-Est de la zone devront être préservés.

## **5. Desserte et organisation viaire**

### **Entrée d'agglomération**

Un aménagement d'entrée d'agglomération sur la RD 62 au Nord-Ouest de la zone devra être réalisé sous forme de carrefour sécurisé. Il devra permettre de connecter la voie principale de desserte de la zone à l'Est de la RD 425.

Il permettra de connecter de manière sécurisée la rue du Général Koenig à la RD 62 et donc d'assurer une desserte sécurisée de la zone à partir de cet axe.

### **Accès et voies de desserte**

La rue du Général Koenig en bordure Nord de la zone devra être aménagée en un axe structurant principal (pouvant intégrer les modes doux).

Les accès à la zone devront se faire en se connectant aux voiries existantes en périphérie de la zone, tel que cela figure au schéma d'aménagement de la zone. Ces accès doivent être reliés par des voies de desserte interne à la zone suivant un principe de bouclage.

Plusieurs accès à la zone seront prévus pour permettre le fonctionnement cohérent du secteur :

- à l'Ouest, à partir de la rue du Général Koenig,
- au Sud, à partir de la rue de la Marne, près du pont sur l'Andlau,
- au Sud-Est, à partir de la rue de la Commanderie.

### **Liaisons douces**

Des cheminements piétons-cycles devront être aménagés pour irriguer le futur quartier et le connecter au reste de la ville. Ils assureront la liaison Est-Ouest ainsi que la liaison Nord-Sud.

Les déplacements piétons-cycles devront être sécurisés :

- Soit par l'aménagement d'espaces de circulation propre,
- Soit par la réalisation d'espaces partagés et d'aménagement qui permettront une circulation automobile apaisée.

## **6. Programmation et formes urbaines**

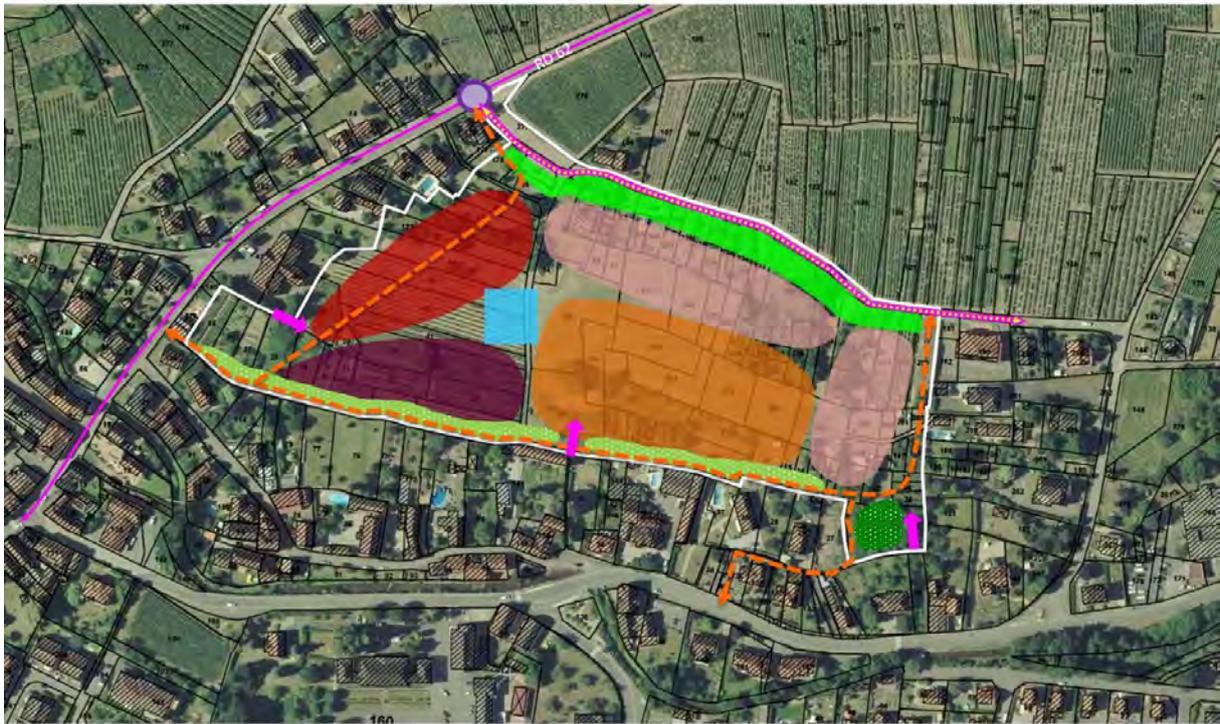
La programmation urbaine comportera principalement de l'habitat ainsi qu'un espace central comprendra un parking collectif.

Les formes urbaines dédiées à l'habitat devront être variées et se composeront :

- d'habitat individuel en franges Nord et Est,
- d'habitat intermédiaire à hauteur limitée (individuel dense, de type maison en bande ou jumelée),
- d'habitat intermédiaire et/ou collectif,
- d'habitat collectif (volumes similaires à l'hôtel à proximité).

En cohérence avec les orientations du SCoT du Piémont des Vosges, les principes de densité et de diversité de l'habitat à prendre en compte sont énoncés dans l'orientation d'aménagement et de programmation « Habitat » à laquelle il faut se référer.

## 7. Schéma de principes d'aménagement



- |   |  |
|---|--|
| Périmètre de l'OAP                          | Vergers à préserver                                  |
| Accès sécurisé à la zone à prévoir          | Habitat collectif                                    |
| Voie existante                              | Habitat intermédiaire et/ou collectif                |
| Cheminement doux à aménager                 | Habitat intermédiaire à hauteur limitée              |
| Chemin existant                             | Habitat individuel à hauteur limitée                 |
| Lisière à conserver / à créer / à valoriser | Espace de centralité à créer                         |
| Fonds de parcelles à végétaliser            | Entrée de zone - carrefour à aménager et à sécuriser |
|   | Aménagement contre les coulées de boues à prévoir    |

### 3. ANDLAU - SECTEUR IAU « SAINT-ANDRE »

---

#### 1. Situation du secteur de projet

Le secteur « Saint-André », d'une superficie de 1,02 hectares, est localisé au Sud-Est de la commune, à proximité de la chapelle Saint-André.

#### 2. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir un quartier mixte, à dominante d'habitat.

#### 3. Echéancier et seuil d'ouverture à l'urbanisation

*L'ensemble de la zone IAU est urbanisable immédiatement (se référer à l'OAP thématique « Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser » en début de document).*

L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui doit couvrir la totalité de la zone. Elle ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles.

#### 4. Intégration environnementale et paysagère

##### **Mesures d'insertion environnementale**

La préservation des boisements et bosquets existants devra être privilégiée. Dans le cas où leur maintien n'est pas possible, ils devront faire l'objet de replantation avec 1 arbre fruitier d'essence locale par parcelle minimum.

Les espaces libres et les plantations devront être composés d'essences végétales locales et favorables à la biodiversité (notamment arbres fruitiers ou feuillus).

Des dispositifs de gestion des eaux pluviales doivent être prévus en matière de rétention des eaux pluviales.

Les clôtures doivent être perméables à la petite faune.

Les remblais ne devront pas dépasser 1 mètre par rapport au terrain naturel.

##### **Mesures d'insertion paysagère**

- *Insertion architecturale*

Les constructions devront s'intégrer au tissu urbain avoisinant. Elles devront donc comporter des toitures à pentes.

Les constructions implantées au Sud devront avoir une hauteur et un gabarit limité. Leur façade Sud donnant sur l'espace agricole devra être soignée. Les constructions devront respecter un axe de construction Est-Ouest.

- *Insertion paysagère*

En lisière Sud et Ouest de la zone, une frange végétalisée multi-strates (arborée, arbustive, herbacée) de 5 mètres de profondeur minimum et constituée d'essences locales, devra être aménagée en guise d'écran paysager entre l'espace bâti et l'espace agricole ouvert.

## 5. Desserte et organisation viaire

### **Accès et voies de desserte**

L'accès principal à la zone se fera depuis la rue des Cerisiers, tel que cela figure au schéma d'aménagement.

La voirie interne devra faciliter dans la mesure du possible une organisation pouvant également déboucher sur la rue des Cerisiers.

### **Liaisons douces**

Un maillage de cheminements doux devra être aménagé à l'intérieur de la zone pour irriguer le futur quartier et le connecter au reste de la ville :

- Une connexion douce, permettant de traverser le site depuis la rue des Cerisiers jusqu'au chemin viticole, situé à l'extérieur Sud du secteur,
- Desserte par le réseau de cheminements doux du coin pique-nique et du chemin Saint-André existant au Nord du périmètre.

## 6. Programmation et formes urbaines

La programmation urbaine comportera principalement de l'habitat.

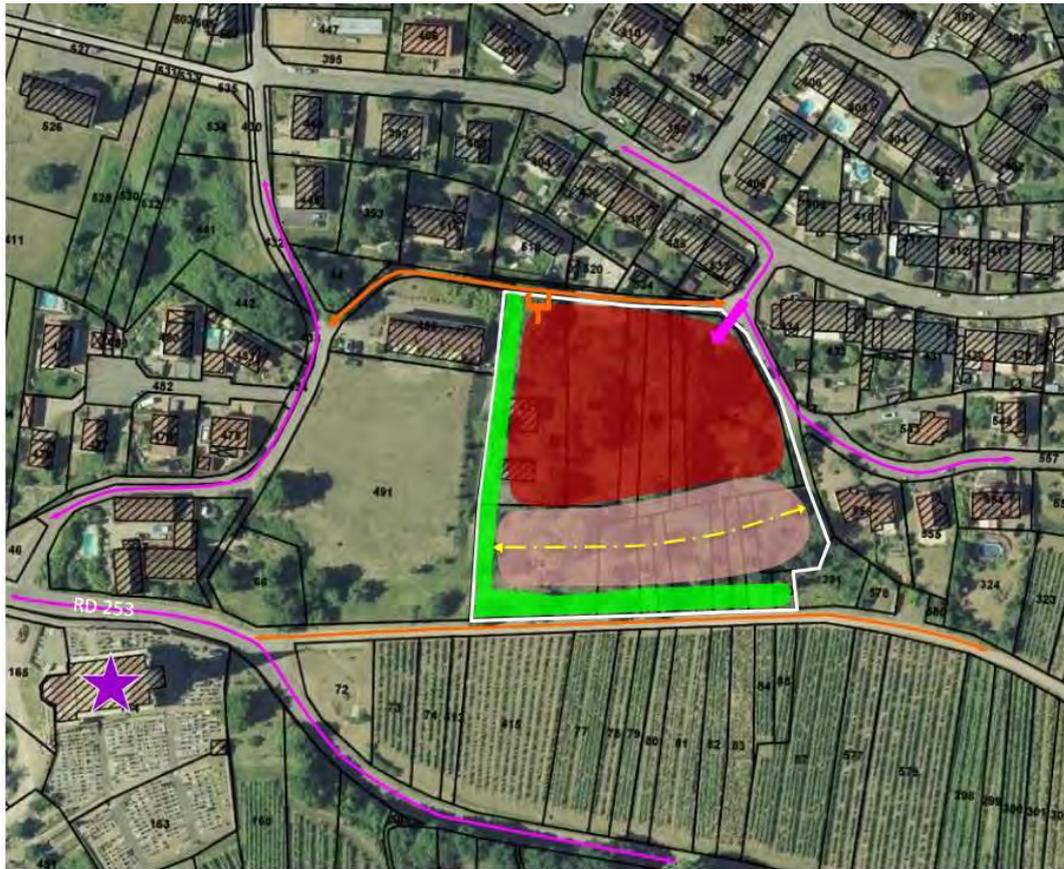
Les formes urbaines dédiées à l'habitat devront être variées. Elles comporteront :

- des logements collectifs et de l'habitat intermédiaire en partie Nord du secteur,
- de l'habitat individuel et individuel dense, de type maison en bande ou jumelée en partie Sud du secteur.

La hauteur des constructions sera modulée et adaptée de façon à créer une transition douce entre l'espace agricole et le tissu pavillonnaire.

En cohérence avec les orientations du SCoT du Piémont des Vosges, les principes de densité et de diversité de l'habitat à prendre en compte sont énoncés dans l'orientation d'aménagement et de programmation « Habitat » à laquelle il faut se référer.

## 7. Schéma de principes d'aménagement



- |                                    |  |
|------------------------------------|--|
| Périmètre de l'OAP                 | Habitat intermédiaire et/ou collectif            |
| Accès sécurisé à la zone à prévoir | Habitat individuel                               |
| Voie existante                     | Lisière à conserver / à créer / à valoriser      |
| Chemin existant                    | Ligne d'orientation du faitage des constructions |
| Amorce de cheminement doux         | Patrimoine à préserver                           |

## 4. BARR - SECTEUR « ZIMMERBERG »

---

### 1. Situation du secteur

Le secteur « Zimmerberg », d'une superficie de 0,78 hectares, est situé à l'Ouest de Barr. La partie Nord est en pente et son urbanisation va compléter le premier rang de constructions qui se sont implantées au Nord de la zone.

### 2. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir un quartier à dominante d'habitat.

### 3. Echéancier et seuil d'ouverture à l'urbanisation

L'ensemble de la zone IAU est urbanisable à partir de 2032 (se référer à l'OAP thématique « *Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser* » en début de document).

L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui doit couvrir la totalité de la zone. Elle ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles.

### 4. Intégration environnementale et paysagère

#### Mesures d'insertion environnementale

Le boisement en frange Est de la zone devra être préservé.

Les espaces libres et les plantations devront être composés d'essences végétales locales et favorables à la biodiversité (notamment arbres fruitiers ou feuillus).

Les clôtures doivent être perméables à la petite faune.

#### Mesures d'insertion paysagère

Les constructions devront s'intégrer à la pente pour tenir compte de la topographie en pente du site. Elles devront donc comporter des toitures terrasses végétalisées. Leur gabarit et leur hauteur seront adaptés de façon à s'inscrire dans la pente.

Les constructions peuvent comporter des toits plats à condition d'être végétalisés.

### 5. Desserte et organisation viaire

L'accès à la zone se fera par l'Ouest en se connectant à la voirie existante, c'est-à-dire à partir de la rue des Sarments.

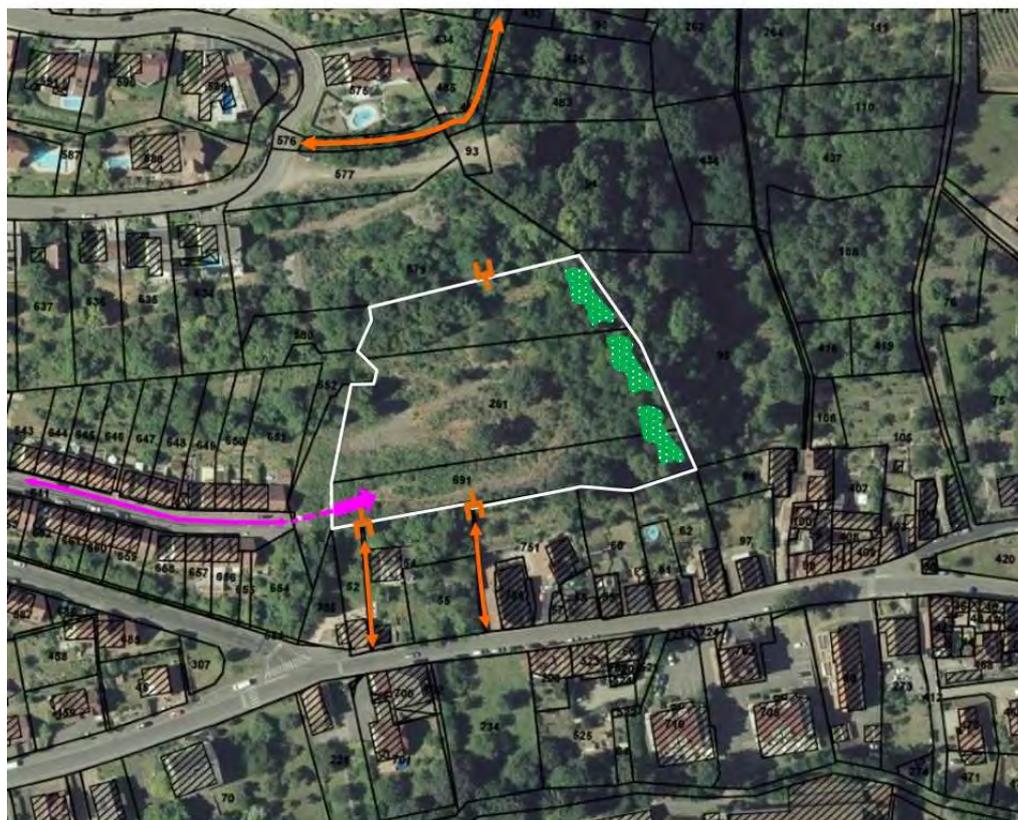
Des amorces de liaison douce devront être prévues au Nord et au Sud de la zone en vue de l'aménagement d'un tronçon de cheminement doux et aux chemins existants à la périphérie de la zone.

## 6. Programmation et formes urbaines

La programmation urbaine comportera principalement de l'habitat.

En cohérence avec les orientations du SCoT du Piémont des Vosges, les principes de densité et de diversité de l'habitat à prendre en compte sont énoncés dans l'orientation d'aménagement et de programmation « Habitat » à laquelle il faut se référer.

## 7. Schéma de principes d'aménagement



- |   |                           |   |                                  |
|---|---------------------------|---|----------------------------------|
|  | Périmètre de l'OAP        |  | Chemin existant                  |
|  | Accès à la zone à prévoir |  | Amorce de cheminement doux       |
|  | Voie existante            |  | Boisements à préserver / à créer |
|  | Voie à créer              |   |                                  |

## 5. BARR - SECTEUR DU « HINTERER FREIBERG »

---

### 1. Situation du secteur

Le secteur du « Hinterer Freiberg », d'une superficie de 0,43 hectares, est situé rue Louis Klipfel, à l'Ouest de la rue Freiberg.

### 2. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir un quartier mixte, à dominante d'habitat.

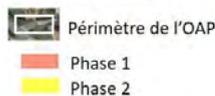
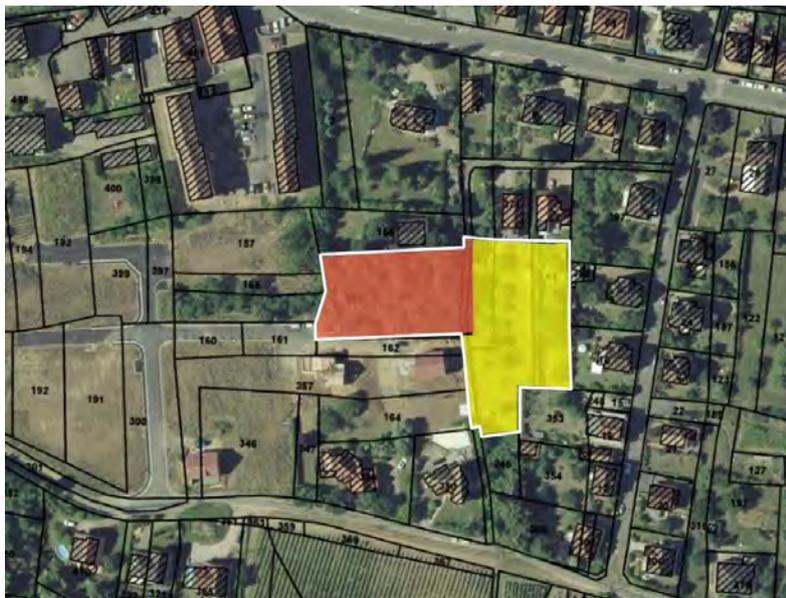
### 3. Echéancier, seuil d'ouverture à l'urbanisation et phasage

L'urbanisation de la zone ~~doit être~~ est phasée dans le temps, afin de permettre un développement progressif et raisonné du secteur. Elle ~~doit~~ comprendre deux ~~phases tranches~~, tel que cela figure dans le schéma d'aménagement ci-après. Ces tranches expriment un ordre de priorité suivant lequel les opérations doivent être réalisées.

La phase 1, à l'Ouest, est urbanisable immédiatement (se référer à l'OAP thématique « *Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser* » en début de document).

la phase 2, à l'Est, est urbanisable ~~à partir de 2030~~ après 2032 (se référer à l'OAP thématique « *Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser* » en début de document) et après achèvement de l'aménagement de la phase 1.

L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble qui doivent couvrir la totalité de chaque phase identifiée ci-dessous (~~8-Phasage~~). Elles ne doivent pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles.



## 4. Intégration environnementale et paysagère

### Mesures d'insertion environnementale

La préservation des boisements et bosquets existants devra être privilégiée. Dans le cas où leur maintien n'est pas possible, ils devront faire l'objet de replantation avec 1 arbre ~~fruitier~~-d'essence locale par parcelle minimum.

Les espaces libres et les plantations devront être composés d'essences végétales locales et favorables à la biodiversité (notamment arbres fruitiers ou feuillus).

Les clôtures doivent être perméables à la petite faune.

### Mesures d'insertion paysagère

Les constructions devront s'intégrer au tissu urbain avoisinant. Elles devront donc comporter des toitures à pentes. Leur gabarit et leur hauteur seront adaptés de façon à s'inscrire dans le site.

Les fonds de parcelles en limite de zone devront être végétalisés afin d'assurer une transition végétale entre les futures constructions et le tissu urbain existant.

## 5. Desserte et organisation viaire

### Voies de desserte

L'accès à la zone devra se faire en se connectant aux voiries existantes en périphérie de la zone, tel que cela figure au schéma d'aménagement de la zone. Ces accès doivent être reliés par une voie de desserte interne à la zone.

### Liaisons douces

Une liaison douce sera à aménager afin de relier la zone d'urbanisation future au chemin Oberpfloeck au Sud.

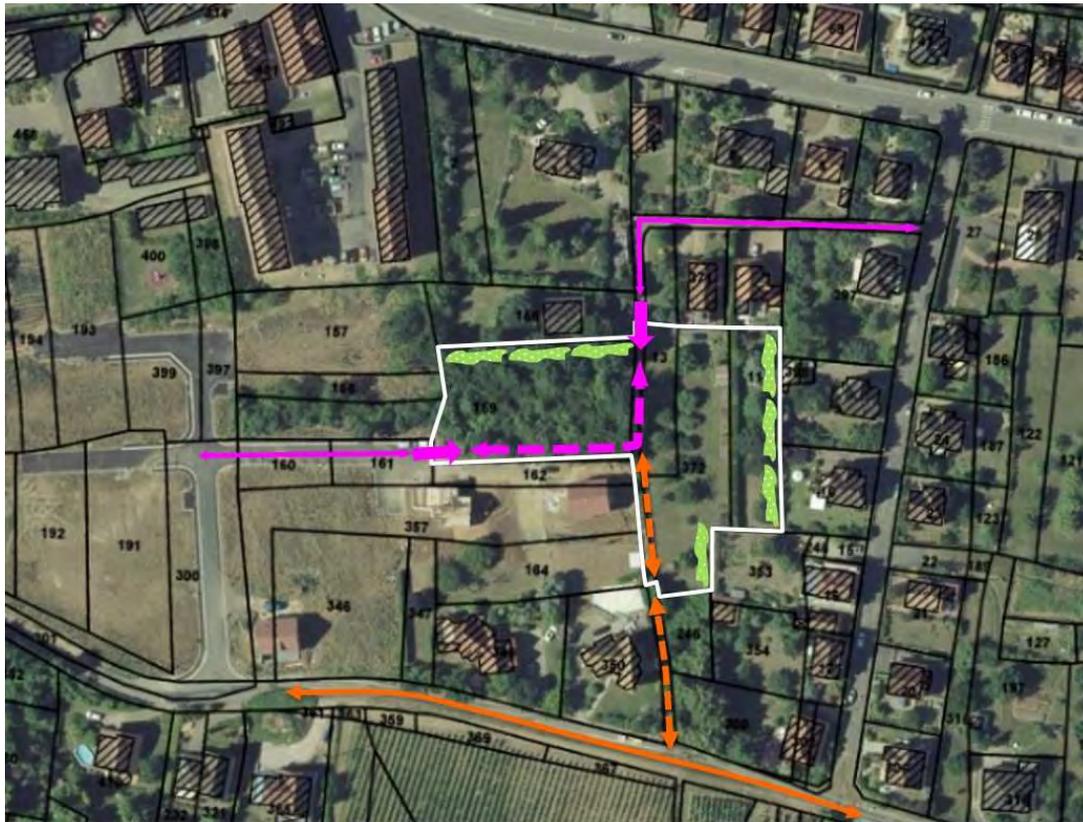
## 6. Programmation et formes urbaines

La programmation urbaine comportera principalement de l'habitat et devra proposer une diversité de formes d'habitat. **Compte tenu de la localisation enclavée et en pente du secteur, en proximité directe de quartiers résidentiels existants, tout projet devra veiller à ménager des transitions douces du bâti avec le tissu environnant, par une gradation progressive des hauteurs, le maintien de vues, la limitation de linéaires bâtis à 30 mètres maximum par façade.**

En cohérence avec les orientations du SCoT du Piémont des Vosges, les principes de densité et de diversité de l'habitat à prendre en compte sont énoncés dans l'orientation d'aménagement et de programmation « Habitat » à laquelle il faut se référer.

**L'habitat groupé tel que défini à l'OAP « habitat » se localisera préférentiellement sur la phase 1, dans le cadre d'une opération d'une densité de 40 logements/ hectare maximum (environ 8 logements). La phase 2 constituée en cœur d'ilot présentera une densité entre 20 et 30 logements par hectare maximum et devra se limiter à des gabarits de type « rez-de-chaussée + combles ».**

## 7. Schéma de principes d'aménagement



- |   |                           |   |                                  |
|---|---------------------------|---|----------------------------------|
|  | Périmètre de l'OAP        |  | Chemin existant                  |
|  | Accès à la zone à prévoir |  | Cheminement doux à aménager      |
|  | Voie existante            |  | Fonds de parcelles à végétaliser |
|  | Voie à créer              |   |                                  |

## 8. Phasage

L'urbanisation de la zone doit être phasée dans le temps, afin de permettre un développement progressif et raisonné du secteur. Elle doit comprendre deux tranches, tel que cela figure dans le schéma d'aménagement ci-après. Ces tranches expriment un ordre de priorité suivant lequel les opérations doivent être réalisées.

La phase 1 est urbanisable immédiatement, la phase 2 est urbanisable à partir de 2030 et après achèvement de l'aménagement de la phase 1.

## 6. BARR - SECTEUR DU « VORDERER FREIBERG »

---

### 1. Situation du secteur

Le secteur du « rue de la Pfloerck », d'une superficie de 0,72 hectares, est situé à l'Est de la rue Freiberg.

### 2. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir un quartier mixte, à dominante d'habitat.

### 3. Echéancier et seuil d'ouverture à l'urbanisation

L'ensemble de la zone IAU est urbanisable à partir de 2032 (se référer à l'OAP thématique « *Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser* » en début de document).

L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui doit couvrir la totalité de la zone. Elle ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles.

### 4. Intégration environnementale et paysagère

#### **Mesures d'insertion environnementale**

La préservation des boisements et bosquets existants devra être privilégiée. Dans le cas où leur maintien n'est pas possible, ils devront faire l'objet de replantation avec 1 arbre fruitier d'essence locale par parcelle minimum.

Les espaces libres et les plantations devront être composés d'essences végétales locales et favorables à la biodiversité (notamment arbres fruitiers ou feuillus).

Les clôtures doivent être perméables à la petite faune.

#### **Mesures d'insertion paysagère**

Les constructions devront s'intégrer au tissu urbain avoisinant. Elles devront donc comporter des toitures à pentes. Leur gabarit et leur hauteur seront adaptés de façon à s'inscrire dans le site.

Les fonds de parcelles en limite de zone devront être végétalisés afin d'assurer une transition végétale entre les futures constructions et le tissu urbain existant.

### 5. Desserte et organisation viaire

#### **Voies de desserte**

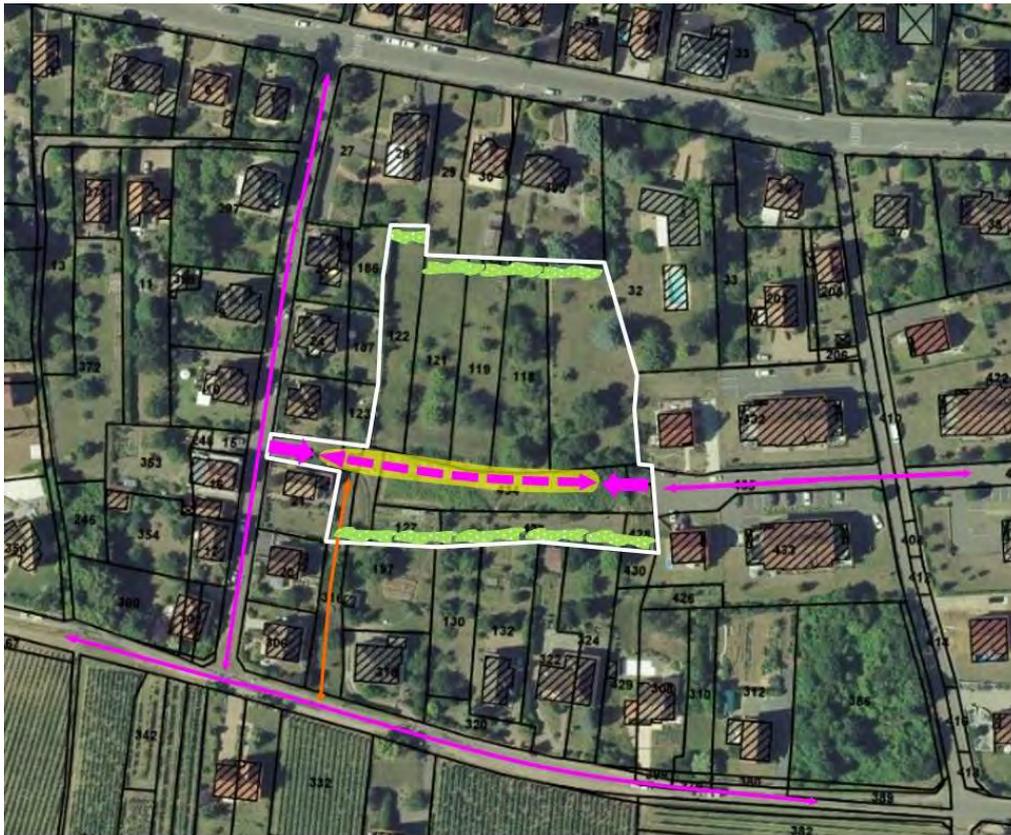
L'accès à la zone devra se faire en se connectant aux voiries existantes en périphérie de la zone, tel que cela figure au schéma d'aménagement de la zone. Ces accès doivent être reliés par une voie de desserte interne à la zone suivant un principe de bouclage.

## 6. Programmation et formes urbaines

La programmation urbaine comportera principalement de l'habitat et devra proposer une diversité de formes d'habitat.

En cohérence avec les orientations du SCoT du Piémont des Vosges, les principes de densité et de diversité de l'habitat à prendre en compte sont énoncés dans l'orientation d'aménagement et de programmation « Habitat » à laquelle il faut se référer.

## 7. Schéma de principes d'aménagement



- |   |  |
|---|--|
|  Périimètre de l'OAP       |  Chemin existant                  |
|  Accès à la zone à prévoir |  Espace public à aménager         |
|  Voie existante            |  Fonds de parcelles à végétaliser |
|  Voie à créer              |  |

## 7. BARR - SECTEUR « TORENBURG »

---

### 1. Situation du secteur

Le secteur du « Torrenberg », d'une superficie de 1,56 hectares, est situé route de Strasbourg ou RD42, au Nord-est de la ville de Barr.

### 2. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir un quartier mixte, à dominante d'habitat.

### 3. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui doit couvrir la totalité de la zone. Elle ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles.

### 4. Intégration environnementale et paysagère

#### **Mesures d'insertion environnementale**

##### *Corridor écologique de la Kirneck en limite Est de la zone*

La zone se situe au contact de la Kirneck, qui constitue un corridor aquatique reliant le massif des Vosges et le Bruch de l'Andlau. Il est identifié au Schéma Régional de Cohérence Écologique comme un corridor « à remettre en bon état ». À ce titre, une bande, de minimum 6 mètres, devra être préservée et valorisée en espace naturel à compter des berges de la Kirneck en frange Est de la zone. Cet espace devra rester public et ne pourra être intégré au sein des fonds de jardins privés.

##### *Trames vertes et bleues au cœur de la zone*

La préservation des boisements et bosquets existants devra être privilégiée. Dans le cas où leur maintien n'est pas possible, ils devront faire l'objet de replantation avec 1 arbre fruitier d'essence locale par parcelle minimum.

Les espaces libres et les plantations devront être composés d'essences végétales locales et favorables à la biodiversité (notamment arbres fruitiers ou feuillus).

Les clôtures doivent être perméables à la petite faune.

#### **Mesures d'insertion paysagère**

##### *Entrée d'agglomération*

Le site, situé en entrée d'agglomération et en lien direct avec la RD42, devra être traité de manière qualitative, aussi bien au niveau de la façade des bâtiments que de l'aménagement de l'espace public.

##### *Mesures d'insertion architecturale*

L'aspect et l'insertion des constructions devront être soignés et s'inscrire harmonieusement dans son environnement en termes de volume et de hauteur. La hauteur des constructions sera modulée d'Ouest en Est et adaptée de façon à intégrer le mieux possible la future opération sur un site en pente descendante par rapport à la RD42.

- Les hauteurs les plus importantes se concentreront dans la partie centrale et Est de la zone (maximum R+2+comble),
- Les hauteurs plus modérées seront requises pour les constructions qui jouxtent la route de Strasbourg ou RD42 (maximum R+1+comble).

D'autre part, les constructions devront comporter des toitures à pentes.

La voirie et les cheminements piétons-cycles seront végétalisés. Ils pourront comporter plusieurs strates végétales (alignements d'arbres de haute tige, haies vives, plantations herbacées, ...) constituées d'essences locales.

#### *Mesures d'insertion paysagère*

En lisière Nord de la zone, une frange végétalisée multi-strates (arborée, arbustive, herbacée) de 5 mètres de profondeur minimum et constituée d'essences locales, devra être aménagée en guise d'écran paysager entre l'espace bâti et l'espace agricole ouvert. Cette bande paysagère sera rétrocédée dans le domaine public afin que son entretien soit assuré par la collectivité.

## **5. Desserte et organisation viaire**

### **Accès à la zone**

Un carrefour devra être aménagé sur la RD42 afin de permettre l'accès à la zone.

### **Voies de desserte**

L'accès à la zone devra se faire à partir de la RD 42 tel que cela figure au schéma d'aménagement de la zone. Cet accès doit être relié par une voie de desserte interne à la zone suivant un principe de bouclage. Aucun autre accès direct sur la RD 42 ne sera autorisé.

### **Liaisons douces**

Une liaison douce sera à aménager le long de la Kirneck à l'Est de la zone afin de relier le secteur au centre de Barr ainsi qu'au collège du Torenberg-Heiligenstein.

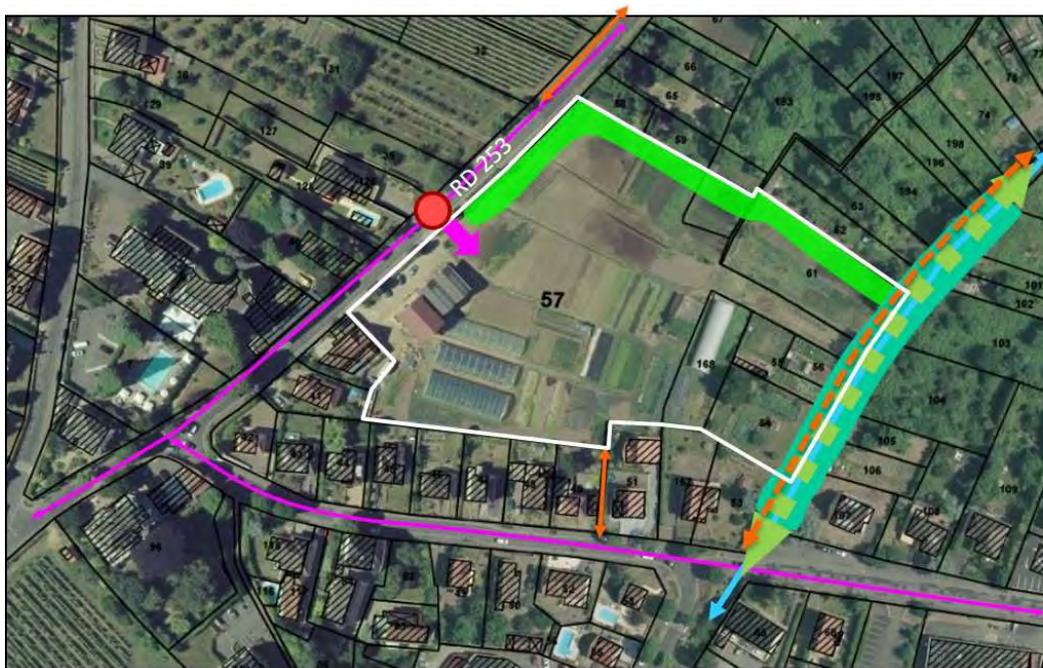
La bande cyclable existante sur la RD42 entre le rond-point et l'entrée de Barr devra être prolongée jusqu'à l'entrée de la zone et aménagée de manière sécurisée.

## 6. Programmation et formes urbaines

La programmation urbaine comportera principalement de l'habitat et devra proposer une diversité de formes d'habitat. L'habitat collectif et les maisons en bande seront positionnés vers l'intérieur de l'îlot.

En cohérence avec les orientations du SCoT du Piémont des Vosges, les principes de densité et de diversité de l'habitat à prendre en compte sont énoncés dans l'orientation d'aménagement et de programmation « Habitat » à laquelle il faut se référer.

## 7. Schéma de principes d'aménagement



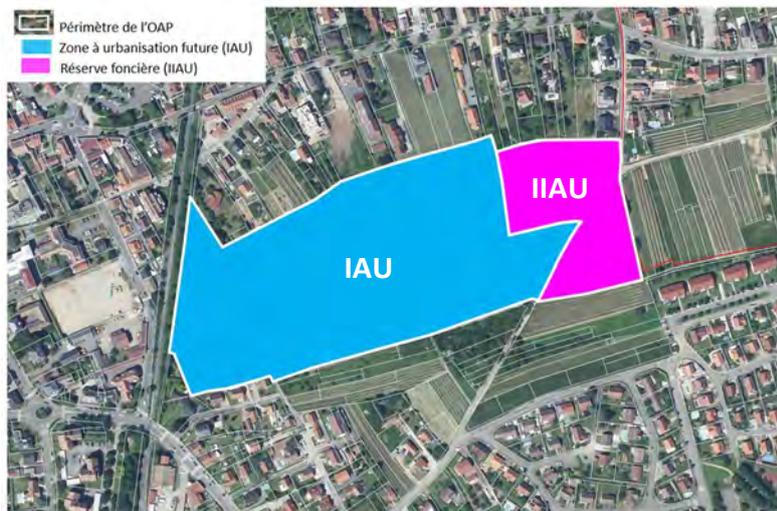
- |  |   |
|--|---|
|  Périmètre de l'OAP                 |  Cheminement doux à pérenniser / à aménager      |
|  Carrefour à aménager               |  Continuité écologique à préserver / à valoriser |
|  Accès sécurisé à la zone à prévoir |  Lisière à conserver / à créer / à valoriser     |
|  Voie existante                     |  Ripisylve à préserver / à restaurer             |
|  Chemin existant à maintenir        |   |

## 8. BARR - SECTEUR « BODENREBEN 2 »

---

### 1. Situation du secteur

La zone IAU « Bodenreben 2 », d'une superficie de 6.7 hectares, est situé à l'Est de la ville de Barr et de la voie ferrée et à proximité de la gare.



### 2. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir un quartier mixte à dominante d'habitat.

### 3. Echéancier et seuil d'ouverture à l'urbanisation

L'ensemble de la zone IAU est urbanisable immédiatement (se référer à l'OAP thématique « *Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser* » en début de document), dans le cadre de deux tranches de chacune 3 hectares minimum (voiries et espaces publics compris).

La phase 1 sera positionnée en partie Est de secteur afin d'assurer la création de la desserte structurante depuis la rue du General Vandenberg jusqu'à la rue du Bodenweg.

La phase 2 sera positionnée en partie Ouest du secteur et pourra être initiée lorsque 75% des lots de la tranche 1 auront fait l'objet d'autorisations d'urbanisme.

Aucune opération ne doit provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles.

### 4. Programmation et formes urbaines

#### **Programmation**

Les principes de densité et de diversité de l'habitat à prendre en compte sont énoncés dans l'orientation d'aménagement et de programmation « Habitat » à laquelle il faut se référer.

**Par ailleurs, le projet doit intégrer la production de 25% de logements aidés par rapport à la production totale de logements à l'échelle de la zone. La typologie des logements aidés devra être variée et répondre aux besoins identifiés à l'échelle de la commune.**

### **Formes urbaines**

La zone est enclavée au sein de secteurs déjà urbanisés. Les constructions devront s'intégrer au tissu urbain avoisinant en s'y inscrivant harmonieusement en termes de volume et de hauteur. A cette fin, leur gabarit devra se limiter à maximum R+1+ comble. Des formes urbaines variées (petits collectifs, habitat dense intermédiaire et/ou groupé, individuel) assureront la mixité recherchée.

Une gradation des hauteurs sera à organiser au contact des secteurs urbanisés moins denses pour assurer la bonne intégration du projet. Des morphologies plus denses devront s'implanter notamment en partie Sud de la coulée verte, en miroir aux collectifs existants au Sud du secteur. Les autres densités seront ventilées librement au sein du secteur.

## **5. Desserte, organisation viaire et stationnement**

La zone est positionnée stratégiquement à l'échelle de la commune et son aménagement doit permettre d'améliorer les connexions viaires et douces à une échelle élargie englobant l'ensemble des secteurs urbanisés à l'Est de la voie ferrée (vers la gare au Sud, le secteur des équipements publics au Nord, les écoles, entre les différents lotissements voisins, etc.). C'est pourquoi les maillages doux et viaire représentent des éléments particulièrement importants du projet.

### **Accès et voies de desserte**

Le maillage viaire interne sera hiérarchisé et comportera :

- Une voie principale structurante Nord-Sud, reliant la rue du Général Vandenberg au Nord (via l'emplacement réservé) au chemin du Bodenweg au Sud. Le tracé exact de cette voie pourra être adapté selon les besoins du projet, mais il sera dans tous les cas recherché une lisibilité et donc, une certaine linéarité, de cette voie structurante. L'accès Nord depuis la rue du Gal Vandenberg pourra être géré en sens-unique en fonction des contraintes du projet. Au sein de la zone IAU, afin de conforter l'aspect urbain de cet axe, les accès vers les constructions situées de part et d'autre devront se faire depuis cette voie, en recherchant un traitement urbain qualitatif autant sur l'espace public que par une cohérence d'ensemble des constructions (reculs, gabarits, orientations des façades, ...).
- Des voies de desserte secondaires irrigueront le quartier à partir de la voie principale structurante N/S. Notamment, un bouclage en partie Ouest permettra de se raccorder aux voies existantes de l'opération antérieure « Bodenreben 1 ». Également, une amorce de voie secondaire devra être ménagée depuis la voie structurante jusqu'en limite Nord/Est du projet pour anticiper une éventuelle extension ultérieure sur la partie maintenue en IIAU.

Le réseau viaire indiqué au schéma d'aménagement peut être adapté / complété en fonction des contraintes de projet.

Dans tous les cas, les fonctionnements en impasse doivent être limités au maximum. En cas d'impasses, celles-ci devront intégrer une aire de retournement terminale permettant aux véhicules de collecte des ordures ménagères de faire demi-tour et permettre si possible une continuité piétonne jusqu'au réseau viaire proche.

### **Stationnement**

Du stationnement public visiteur doit être prévu dans l'opération, soit de manière longitudinale en alternance avec des fosses d'arbres, soit par poches régulières.

Les espaces de stationnement doivent être traités qualitativement et participer au maillage vert du quartier. Notamment, ils doivent être végétalisés et travaillés avec des revêtements perméables autant que possible.

Du stationnement public pour les cycles devra également être intégré au projet et réparti au sein des opérations, notamment au niveau des points stratégiques (espaces verts et de détente, logement dense, etc.).

## **6. Maillage vert et piéton, approche environnementale et paysagère du projet**

Un maillage de cheminements doux piétons-cycles structurants devra être aménagé, pour irriguer le futur quartier (bouclages piétons, promenades...) autant que pour le connecter au reste de la ville. Celui-ci sera calé sur le maillage vert de l'opération, qui se veut dense, travaillé en faveur de la biodiversité et du confort thermique du quartier. Il est attendu de ce projet qu'il fasse la part belle aux modes actifs, notamment par la présence de cheminements en site propre, de qualité et végétalisés.

### **Mesures d'insertion environnementale**

La coulée verte publique permettra de faire pénétrer les espaces naturels dans le site selon un axe Est-Ouest. Elle sera aménagée de manière à remplir des vocations à la fois récréatives, paysagères et environnementales. Elle s'articulera avec la bande végétalisée le long de la voie ferrée à l'Ouest et avec l'axe structurant Nord-Sud à l'Est puis jusqu'en limite Est du secteur, sous forme d'un maillage continu. Les éventuels éléments arborés existants bien constitués devront dans la mesure du possible être conservés. Les plantations devront être composés principalement d'essences locales, et être favorables à la biodiversité (espaces de gestion des eaux de pluie, ...). Les haies et franges végétales publiques ou privées devront comporter plusieurs strates végétales (arbres, arbustes, herbacées).

De manière générale, les voiries, espaces publics et les fonds de parcelles devront être végétalisés. Les voiries structurantes et éventuellement secondaires au sein de la zone IAU devront être accompagnées de plantations d'arbres d'alignement.

### **Les circulations douces structurantes (partie Ouest)**

Le long de la voie ferrée en partie Ouest du secteur, le projet devra intégrer la création d'une voie douce structurante à l'échelle communale. Elle permettra notamment de drainer l'ensemble des flux depuis la gare, le centre-ville et les équipements (sportifs, écoles, collègue, lycée, ...) vers l'ensemble

des quartiers situés à l'Est de la voie ferrée (Bodenfeld). Cet axe permettra également d'assurer une continuité cyclable manquante entre la gare de Gertwiller au Nord et la gare de Barr au Sud, permettant de renforcer la traversée de la ville pour des itinéraires de plus grande distance.

En complément, une circulation déjà existante reliant le chemin du Beckenpfad à la rue du Bitzen permettra de conforter les connexions du projet avec le réseau de cheminements existant à proximité. Celle-ci sera également structurante à l'échelle du quartier et de sa périphérie.

Aussi, L'aménagement de ces liaisons structurantes devra prendre en compte les différentes typologies de flux (cyclistes longue et courte distance, écoliers, promeneurs, trotinettes, ...) par des aménagements suffisamment dimensionnés, organisant les flux et limitant les conflits d'usage.

Dans l'esprit général du projet, ces cheminements devront également être accompagnés de végétalisation assurant à la fois l'ombrage des circulations et, pour la voie le long du chemin de fer, la création d'une frange végétalisée limitant les nuisances de la voie ferrée pour les nouvelles constructions. Il est toutefois précisé que les aménagements et plantations devront être compatibles avec la servitude T1 liée à la voie ferrée.

### **Le maillage piéton en cœur d'îlot et les circulations douces secondaires**

Parmi les cheminements doux indiqués au schéma d'aménagement, certains ont une fonction avant tout récréative, de desserte interne ou de promenade. C'est notamment le cas du cheminement traversant la coulée verte Est-Ouest, qui constitue l'espace central du projet.

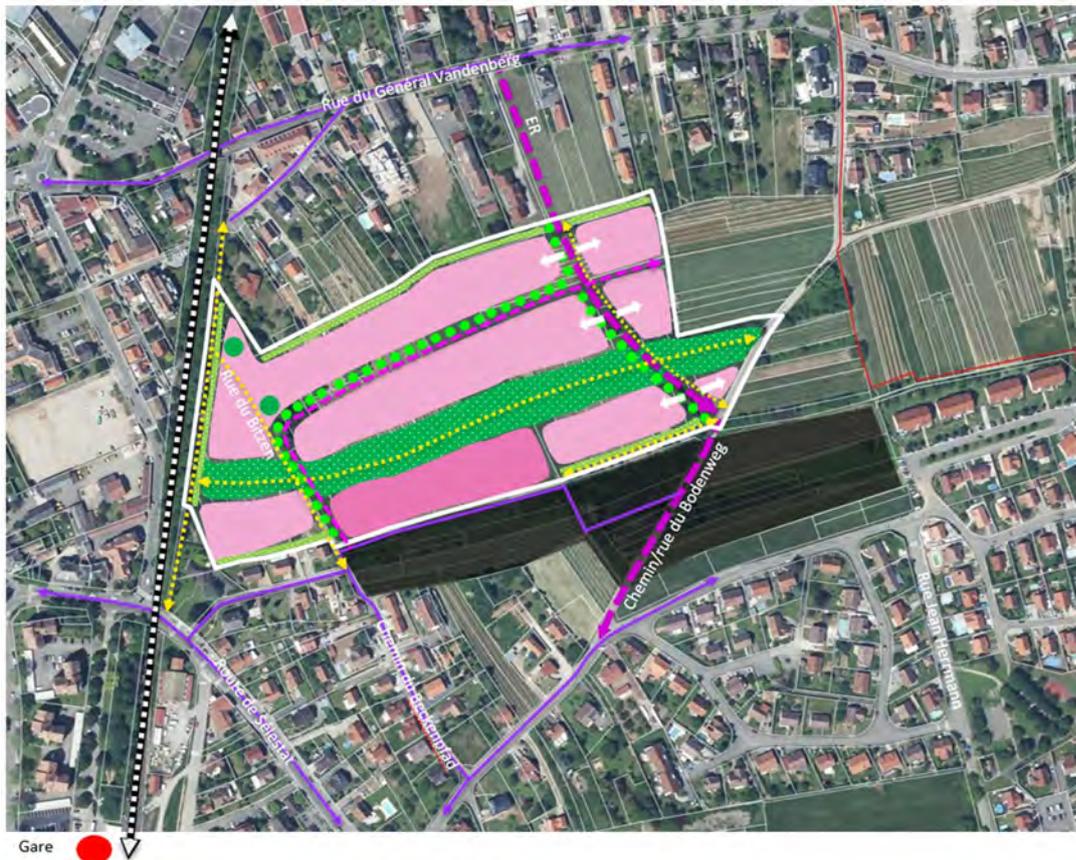
De par cette fonction, l'approche environnementale, paysagère et urbaine y seront à travailler particulièrement, avec par exemple l'organisation de séquences (ouvertures sur des points d'appels du paysage, tracé ponctué d'aménagements de type zone d'agrément et de détente, aire de jeux / de convivialité, à définir selon les besoins de la commune). Cette coulée verte devra également être conçue pour devenir un véritable îlot de fraîcheur et de détente, à l'échelle du quartier et au-delà. Elle permettra de raccorder la voie verte le long de la voie ferrée et la voirie principale Nord-Sud du projet – et devra se poursuivre jusqu'au chemin du Bodenweg à l'Est du secteur.

Les autres petits cheminements secondaires et internes au quartier, de type venelles, devront également être accompagnés de végétation, soit sur l'espace public ou a minima au travers des franges végétalisées de fonds de parcelles.

Ces cheminements favoriseront l'utilisation de revêtements légers et perméables et la présence d'une végétation arborée. La coulée verte centrale pourra accueillir des aménagements de gestion des eaux de pluie qui participeront à la scénarisation et au potentiel écologique de cette espace.

Enfin et en complément, les voiries circulées et notamment l'axe principal Nord-Sud devra permettre une circulation confortable et sécurisée des piétons et des cycles.

## 7. Schéma de principes d'aménagement



	Périmètre de l'OAP		Dominante résidentielle
	Opération <u>Bodenreben 1</u> (réalisée)		Dominante résidentielle dense
	Voie existante		Coulée verte à aménager
	Voie structurante à créer / à aménager		Transition végétale en limite de zone / fonds de parcelles à créer / à aménager
	Voie de desserte secondaire à créer / à aménager		Arbre ou groupe d'arbres à conserver
	Cheminement doux à aménager		Alignement d'arbres à créer
	Accès aux lots à privilégier		
	Voie ferrée		
	Gare		

## 9. BARR - SECTEUR « JEAN HERRMANN / CHEMIN DE ZELLWILLER »

### 1. Situation du secteur

Le secteur « Jean Herrmann / chemin de Zellwiller », d'une superficie de 3,6 hectares, est situé à l'Est de la ville de Barr et de la voie ferrée et au Nord de la RD5.

### 2. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir un quartier mixte, à dominante d'habitat.

### 3. Echéancier, seuil d'ouverture à l'urbanisation et phasage

~~L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui doit couvrir une superficie minimale de 1 ha (voiries et espaces publics compris).~~

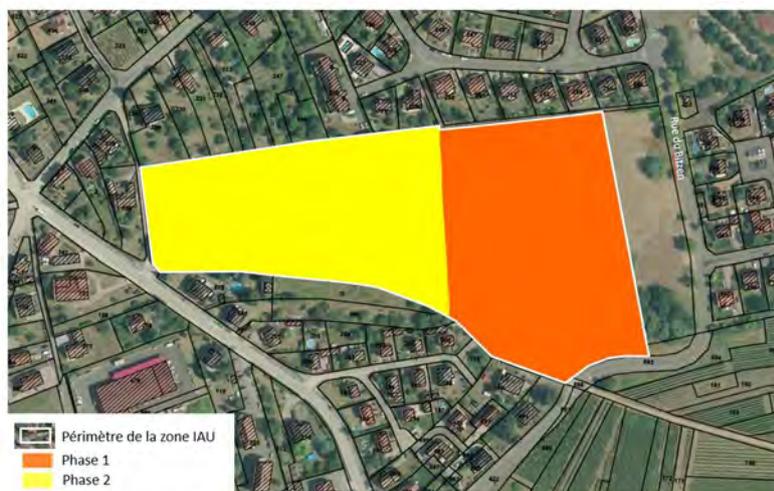
~~Elle ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles. Lorsqu'un reliquat d'une telle zone est inférieur à la surface minimale précédemment exigée, celui-ci peut néanmoins être urbanisé à condition de couvrir l'intégralité des terrains restants.~~

L'urbanisation de la zone est phasée dans le temps, afin de permettre un développement progressif et raisonné du secteur, tel que cela figure dans le schéma d'aménagement ci-après. Ces phases expriment un ordre de priorité suivant lequel les opérations doivent être réalisées.

La phase 1 à l'Est (1.8 ha), est urbanisable immédiatement (se référer à l'OAP thématique « *Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser* » en début de document).

la phase 2 à l'Ouest (1.8 ha), est urbanisable à partir de 2032 (se référer à l'OAP thématique « *Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser* » en début de document) et après achèvement de l'aménagement de la phase 1.

L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble qui doivent couvrir la totalité de chacune des deux phases. Elles ne doivent pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles.



## 4. Intégration environnementale et paysagère

### Mesures d'insertion environnementale

La préservation des boisements et bosquets existants devra être privilégiée. Dans le cas où leur maintien n'est pas possible, ils devront faire l'objet de replantation avec 1 arbre fruitier d'essence locale par parcelle minimum.

Les espaces libres et les plantations devront être composés d'essences végétales locales et favorables à la biodiversité (notamment arbres fruitiers ou feuillus).

Les clôtures doivent être perméables à la petite faune.

### Mesures d'insertion paysagère

L'alignement d'arbres qui accompagne la voie ferrée à l'Ouest de la zone devra être préservé.

Les constructions devront s'intégrer au tissu urbain avoisinant. Elles devront donc comporter des toitures à pentes. Leur gabarit et leur hauteur seront adaptés de façon à s'inscrire dans le site (maximum R+2 à R+3).

La voirie et les cheminements piétons-cycles seront végétalisés. Ils pourront comporter plusieurs strates végétales (alignements d'arbres de haute tige, haies vives, plantations herbacées, ...) constituées d'essences locales.

Les fonds de parcelles en limites Sud et Nord de la zone devront être végétalisés afin d'assurer une transition végétale entre les futures constructions et le tissu urbain.

## 5. Desserte et organisation viaire

### Voies de desserte

L'accès à la zone devra se faire en se connectant aux voiries existantes en périphérie de la zone, tel que cela figure au schéma d'aménagement de la zone. Ces accès doivent être reliés par des voies de desserte interne à la zone suivant un principe de bouclage.

### Liaisons douces

Un maillage de cheminements piétons-cycles devra être aménagé pour irriguer le futur quartier et le connecter au reste de la ville.

Les déplacements piétons-cycles devront être sécurisés :

- soit par l'aménagement d'espaces de circulation propre,
- soit par la réalisation d'espaces partagés et d'aménagement qui permettront une circulation automobile apaisée.

## 6. Programmation et formes urbaines

La **programmation urbaine** comportera principalement de l'habitat et devra proposer une diversité de formes d'habitat.

En cohérence avec les orientations du SCoT du Piémont des Vosges, les principes de densité et de diversité de l'habitat à prendre en compte sont énoncés dans l'orientation d'aménagement et de programmation « Habitat » à laquelle il faut se référer.

## 7. Schéma de principes d'aménagement



- |   |  |
|---|--|
|  Périmètre de l'OAP        |  Chemin existant à aménager       |
|  Accès à la zone à prévoir |  Cheminement doux à aménager      |
|  Voie existante            |  Espace public à aménager         |
|  Voie à créer              |  Fonds de parcelles à végétaliser |
|   |  Boisements à conserver / à créer |

## 10. BERNARDVILLÉ - Secteur « Rue Principale »

---

### 1. Situation du secteur

Le secteur « Ouest de la rue Principale », d'une superficie d'environ 0,39 hectares, est situé au Sud du village, en retrait de la rue Principale et à proximité du cimetière. Il est en pente.

### 2. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir un quartier mixte, à dominante d'habitat.

### 3. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui doit couvrir la totalité de la zone. Elle ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles.

### 4. Intégration environnementale et paysagère

#### **Mesures d'insertion environnementale**

##### *Corridor écologique de la Kirneck en limite Est de la zone*

La zone se situe au contact de la Schernetz, qui constitue un corridor aquatique reliant le massif des Vosges et le Ried de la Schernetz et les massifs forestiers à Epfig et Dambach-la-Ville. Il est identifié au Schéma Régional de Cohérence Écologique comme un corridor « à remettre en bon état ». À ce titre, une bande de minimum 20 mètres devra être préservée et valorisée en espace naturel à compter des berges de la Schernetz en frange Sud de la zone. Cet espace devra rester public et ne pourra être intégré au sein des fonds de jardins privés.

##### *Trames vertes et bleues au cœur de la zone*

La végétation de type ripisylve le long du fossé devra être préservée et / ou restaurée. Un recul de 6 mètres de part et d'autre du fossé devra être respecté.

Les espaces libres et les plantations devront être composés d'essences végétales locales et favorables à la biodiversité (notamment arbres fruitiers ou feuillus).

Les clôtures doivent être perméables à la petite faune.

#### **Mesures d'insertion paysagère**

Les constructions devront s'intégrer à la pente pour tenir compte de la topographie en pente du site. Elles pourront comporter des toitures terrasses végétalisées. Leur gabarit et leur hauteur seront adaptés de façon à s'inscrire dans la pente (maximum R+1+comble).

Le parcellaire en lanière est à maintenir.

## 5. Desserte et organisation viaire

L'accès à la zone devra se faire à partir de la rue Principale tel que cela figure au schéma d'aménagement de la zone. Chaque parcelle aura un accès direct sur la voirie.

## 6. Programmation et formes urbaines

La programmation urbaine comportera principalement de l'habitat.

En cohérence avec les orientations du SCoT du Piémont des Vosges, les principes de densité et de diversité de l'habitat à prendre en compte sont énoncés dans l'orientation d'aménagement et de programmation « Habitat » à laquelle il faut se référer.

## 7. Schéma de principes d'aménagement



- |   |   |
|---|---|
|  Périmètre de l'OAP  |  Continuité écologique à préserver / à valoriser |
|  Accès aux parcelles |  Ripisylve à préserver / à restaurer             |
|  Voie existante      |  Fossé / cours d'eau à préserver / à valoriser   |

## 11. BLIENSCHWILLER - SECTEUR « ROUTE D'EPFIG »

---

### 1. Situation du secteur

Le secteur « Route d'Epfig », d'une superficie de 0,72 hectares, est situé à l'entrée Est du village en bordure de la RD 203 ou route d'Epfig.

### 2. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir un quartier mixte, à dominante d'habitat.

### 3. Echéancier et seuil d'ouverture à l'urbanisation

*L'ensemble de la zone IAU est urbanisable à partir de 2032 (se référer à l'OAP thématique « Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser » en début de document).*

L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui doit couvrir la totalité de la zone. Elle ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles.

### 4. Intégration environnementale et paysagère

#### **Mesures d'insertion environnementale**

Le fossé qui longe la limite Sud de la zone est une continuité écologique à préserver et à valoriser. Il permet de récupérer les eaux pluviales et participe au fonctionnement hydraulique.

La végétation de type ripisylve le long du fossé devra être préservée et / ou restaurée. Un recul de 6 mètres de part et d'autre du fossé devra être respecté.

Les espaces libres et les plantations devront être composés d'essences végétales locales et favorables à la biodiversité (notamment arbres fruitiers ou feuillus).

Les clôtures doivent être perméables à la petite faune.

#### **Mesures d'insertion paysagère**

Les constructions devront s'intégrer au tissu urbain avoisinant. Elles devront donc comporter des toitures à pentes. Leur gabarit et leur hauteur seront adaptés de façon à s'inscrire dans le site (maximum R+1+comble).

En lisière Nord de la zone, une frange végétalisée multi-strates (arborée, arbustive, herbacée) de 5 mètres de profondeur minimum et constituée d'essences locales, devra être aménagée en guise d'écran paysager entre l'espace bâti et l'espace agricole ouvert. Cette bande paysagère sera rétrocédée dans le domaine public afin que son entretien soit assuré par la collectivité.

## 5. Desserte et organisation viaire

L'accès à la zone devra se faire à l'Ouest à partir de la route d'Epfig ou RD 203. Un carrefour sera aménagé afin de permettre un accès sécurisé à la zone tel que cela figure au schéma d'aménagement de la zone. Cet accès devra être relié à une voie de desserte interne en impasse.

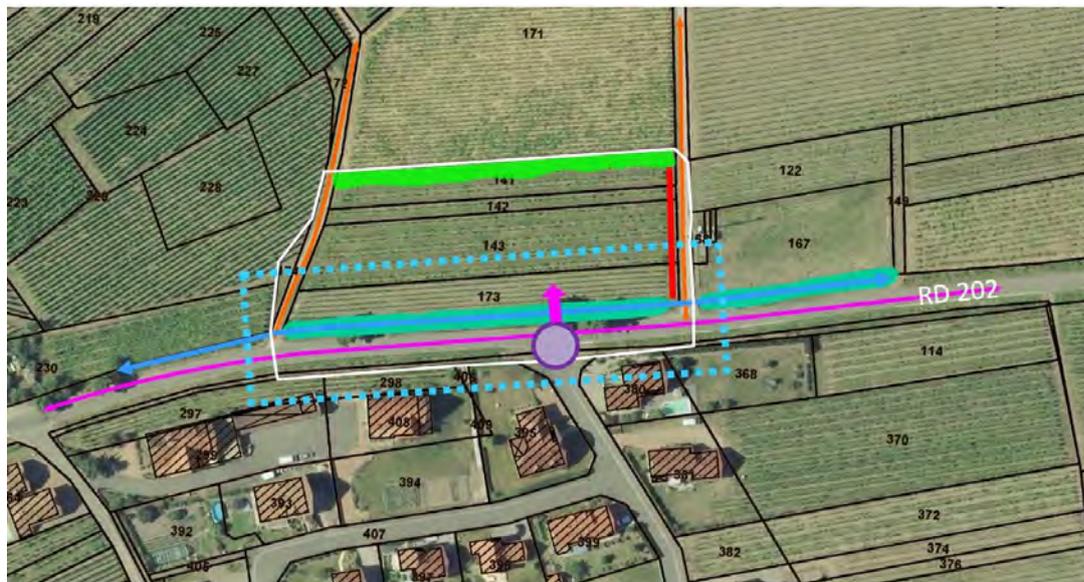
Un espace public en bout d'impasse, permettant notamment aux véhicules d'opérer aisément un demi-tour, devra être aménagé.

## 6. Programmation et formes urbaines

La programmation urbaine comportera principalement de l'habitat et devra proposer une diversité de formes d'habitat.

En cohérence avec les orientations du SCOT du Piémont des Vosges, les principes de densité et de diversité de l'habitat à prendre en compte sont énoncés dans l'orientation d'aménagement et de programmation « Habitat » à laquelle il faut se référer.

## 7. Schéma de principes d'aménagement



- |   |  |
|---|--|
|  Périmètre de l'OAP              |  Ripisylve à préserver / à restaurer          |
|  Accès à la zone à prévoir       |  Lisière à conserver / à créer / à valoriser  |
|  Voie existante                  |  Carrefour à aménager                         |
|  Chemin agricole à préserver     |  Entrée de village à requalifier / à aménager |
|  Fossé à préserver / à valoriser |  Façade à traiter qualitativement             |

## 12. BOURGHEIM - SECTEUR « HEYWANG »

---

### 1. Situation du secteur

Le secteur « Heywang », d'une superficie de 2,87 hectares, est situé au Nord de la RD 706 et à l'Ouest de la rue d'Obernai.

### 2. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir un quartier mixte, à dominante d'habitat mais accueillant également des activités.

### 3. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui doit couvrir une superficie minimale de 1 ha (voiries et espaces publics compris).

Elle ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles. Lorsqu'un reliquat d'une telle zone est inférieur à la surface minimale précédemment exigée, celui-ci peut néanmoins être urbanisé à condition de couvrir l'intégralité des terrains restants.

### 4. Intégration environnementale et paysagère

#### **Mesures d'insertion environnementale**

##### *Prise en compte des sites et sols pollués*

Le projet devra prendre en compte et intégrer la gestion des éventuelles suspicions de risques de pollution du sol du site de renouvellement urbain (ancienne activité artisanale / industrielle). En cas de pollution avérée du sol, une dépollution préalable à l'ouverture à l'urbanisation devra être engagée.

Les espaces libres et les plantations devront être composés d'essences végétales locales et favorables à la biodiversité (notamment arbres fruitiers ou feuillus).

Un dispositif de gestion des eaux pluviales sera prévu avec l'aménagement d'un bassin de rétention des eaux pluviales.

Les clôtures doivent être perméables à la petite faune.

#### **Mesures d'insertion paysagère**

Les constructions seront dédiées principalement à l'habitat, elles se concentreront de part et d'autre de la voie de desserte principale et devront comporter des formes urbaines compactes et peu consommatrices d'espace de type formes urbaines intermédiaires (ex : maisons en bandes, jumelées, bi-familles, ...). Leur gabarit et leur hauteur seront adaptés de façon à s'inscrire dans le site (R+1+attique).

La voirie et les cheminements piétons-cycles seront végétalisés. Ils pourront comporter plusieurs strates végétales (alignements d'arbres de haute tige, haies vives, plantations herbacées, ...) constituées d'essences locales.

En lisière Nord de la zone, une frange végétalisée multi-strates (arborée, arbustive, herbacée) de 5 mètres de profondeur minimum et constituée d'essences locales, devra être aménagée en guise d'écran paysager entre l'espace bâti et l'espace agricole ouvert. Cette bande paysagère sera rétrocedée dans le domaine public afin que son entretien soit assuré par la collectivité.

Les fonds de parcelles de la zone devront être végétalisés afin d'assurer une transition végétale entre les futures constructions et le tissu urbain existant.

## 5. Desserte et organisation viaire

### **Voies de desserte**

L'accès à la zone devra se faire en se connectant aux voiries existantes en périphérie de la zone, tel que cela figure au schéma d'aménagement de la zone. Ces accès doivent être reliés par des voies de desserte interne à la zone suivant un principe de bouclage.

### **Liaisons douces**

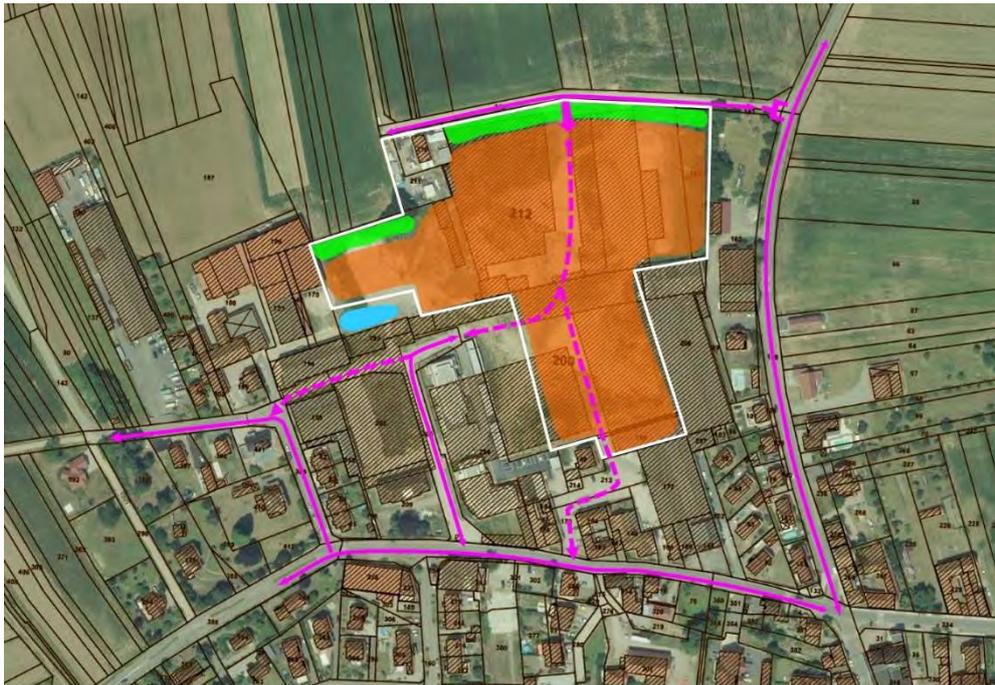
Un maillage de cheminements piétons-cycles devra être aménagé pour irriguer le futur quartier et le connecter au reste du bourg.

## 6. Programmation et formes urbaines

La programmation urbaine comportera de l'habitat et des activités. Une diversité de formes d'habitat devra être proposée.

En cohérence avec les orientations du SCoT du Piémont des Vosges, les principes de densité et de diversité de l'habitat à prendre en compte sont énoncés dans l'orientation d'aménagement et de programmation « Habitat » à laquelle il faut se référer.

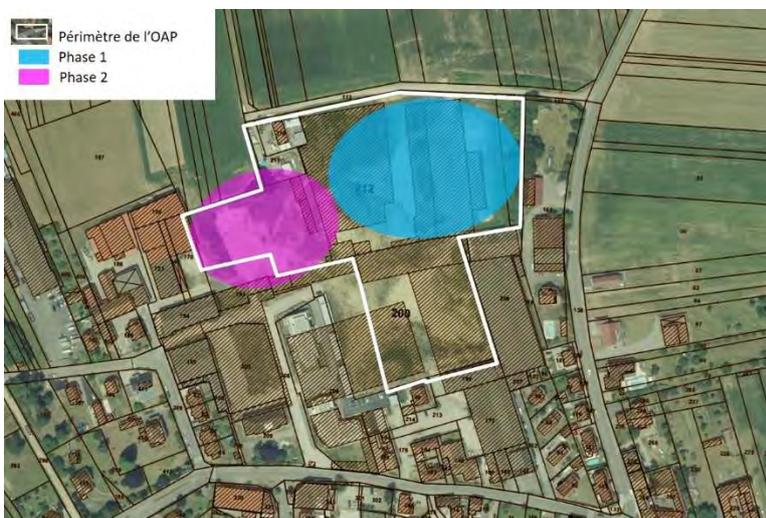
## 7. Schéma de principes d'aménagement



- |   |                           |   |   |
|---|---------------------------|---|---|
|   | Périmètre de l'OAP        |   | Habitat intermédiaire                       |
|  | Amorce de voie            |  | Lisière à conserver / à créer / à valoriser |
|  | Accès à la zone à prévoir |  | Bassin de rétention existant                |
|  | Voie à créer à aménager   |   |   |

## 8. Phasage

L'urbanisation de la zone doit être phasée dans le temps, afin de permettre un développement progressif et raisonné du secteur. Elle doit comprendre deux tranches, tel que cela figure dans le schéma d'aménagement ci-après. Ces tranches expriment un ordre de priorité suivant lequel les opérations doivent être réalisées.



## 13. DAMBACH-LA-VILLE - SECTEUR « MOENCHHOF »

---

### 1. Situation du secteur

Le secteur « Moenchhof », d'une superficie de 0,6 hectares, est situé à l'Est de la vieille ville, en retrait à l'Est de la rue des Sapins et au Nord de la rue des Vosges.

### 2. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir un quartier mixte, à dominante d'habitat.

### 3. Echéancier et seuil d'ouverture à l'urbanisation

*L'ensemble de la zone IAU est urbanisable à partir de 2032 (se référer à l'OAP thématique « Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser » en début de document).*

L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui doit couvrir la totalité de la zone. Elle ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles.

### 4. Intégration environnementale et paysagère

#### **Mesures d'insertion environnementale**

Les espaces libres et les plantations devront être composés d'essences végétales locales et favorables à la biodiversité (notamment arbres fruitiers ou feuillus).

Les clôtures doivent être perméables à la petite faune.

#### **Mesures d'insertion paysagère**

Les constructions devront s'intégrer au tissu urbain avoisinant. Elles devront donc comporter des toitures à pentes. Leur gabarit et leur hauteur seront adaptés de façon à s'inscrire dans le site (maximum R+1+comble).

La voirie et les cheminements piétons-cycles seront végétalisés. Ils pourront comporter plusieurs strates végétales (alignements d'arbres de haute tige, haies vives, plantations herbacées, ...) constituées d'essences locales.

En lisière Nord de la zone, une frange végétalisée multi-strates (arborée, arbustive, herbacée) de 5 mètres de profondeur minimum et constituée d'essences locales, devra être aménagée en guise d'écran paysager entre l'espace bâti et l'espace agricole ouvert. Cette bande paysagère sera rétrocédée dans le domaine public afin que son entretien soit assuré par la collectivité.

## 5. Desserte et organisation viaire

L'accès à la zone devra se faire en se connectant aux voiries existantes en périphérie de la zone, tel que cela figure au schéma d'aménagement de la zone. Ces accès doivent être reliés par des voies de desserte interne à la zone suivant un principe de bouclage.

### Liaisons douces

Le chemin existant en bordure Nord de la zone devra être conservé.

Un maillage de cheminements piétons-cycles devra être aménagé pour irriguer le futur quartier et le connecter au reste de la ville.

## 6. Programmation et formes urbaines

La programmation urbaine comportera principalement de l'habitat.

En cohérence avec les orientations du SCot du Piémont des Vosges, les principes de densité et de diversité de l'habitat à prendre en compte sont énoncés dans l'orientation d'aménagement et de programmation « Habitat » à laquelle il faut se référer.

## 7. Schéma de principes d'aménagement



- |   |   |
|---|---|
|  Périmètre de l'OAP        |  Lisière à conserver / à créer / à valoriser |
|  Accès à la zone à prévoir |  Chemin agricole à conserver                 |
|  Amorce de voie            |  Cheminement doux à aménager                 |
|  Voie existante            |   |
|  Principe de voie à créer  |   |

## 14. DAMBACH-LA-VILLE - SECTEUR « RUE DE LA GARE »

---

### 1. Situation du secteur

Le secteur « rue de la Gare », d'une superficie de 2,2 hectares, est situé à l'Est de la vieille ville et à proximité de la gare, en retrait des rues de la gare et du Bernstein.

### 2. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir un quartier mixte, à dominante d'habitat.

### 3. Echéancier et seuil d'ouverture à l'urbanisation

*L'ensemble de la zone IAU est urbanisable à partir de 2032 (se référer à l'OAP thématique « Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser » en début de document).*

~~L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble qui doit couvrir une superficie minimale de 0.5 ha (voiries et espaces publics compris).~~

~~Elle ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles. Lorsqu'un reliquat d'une telle zone est inférieur à la surface minimale précédemment exigée, celui-ci peut néanmoins être urbanisé à condition de couvrir l'intégralité des terrains restants.~~

*L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui doit couvrir la totalité de la zone. Elle ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles.*

### 4. Intégration environnementale et paysagère

#### **Mesures d'insertion environnementale**

La préservation des boisements et bosquets existants devra être privilégiée. Dans le cas où leur maintien n'est pas possible, ils devront faire l'objet de replantation avec 1 arbre fruitier d'essence locale par parcelle minimum.

Les espaces libres et les plantations devront être composés d'essences végétales locales et favorables à la biodiversité (notamment arbres fruitiers ou feuillus).

Les clôtures doivent être perméables à la petite faune.

#### **Mesures d'insertion paysagère**

Les constructions devront s'intégrer au tissu urbain avoisinant. Elles devront donc comporter des toitures à pentes. Leur gabarit et leur hauteur seront adaptés de façon à s'inscrire dans le site.

Les fonds de parcelles en limite de zone devront être végétalisés afin d'assurer une transition végétale entre les futures constructions et le tissu urbain.

## 5. Desserte et organisation viaire

### Voies de desserte

L'accès à la zone devra se faire en se connectant aux voiries existantes en périphérie de la zone, tel que cela figure au schéma d'aménagement de la zone. Ces accès doivent être reliés par des voies de desserte interne à la zone suivant un principe de bouclage.

### Liaisons douces

Un maillage de cheminements piétons-cycles devra être aménagé pour irriguer le futur quartier et le connecter au reste de la ville ainsi qu'à la piste piétons-cycles existante rue de la Gare.

Les déplacements piétons-cycles devront être sécurisés :

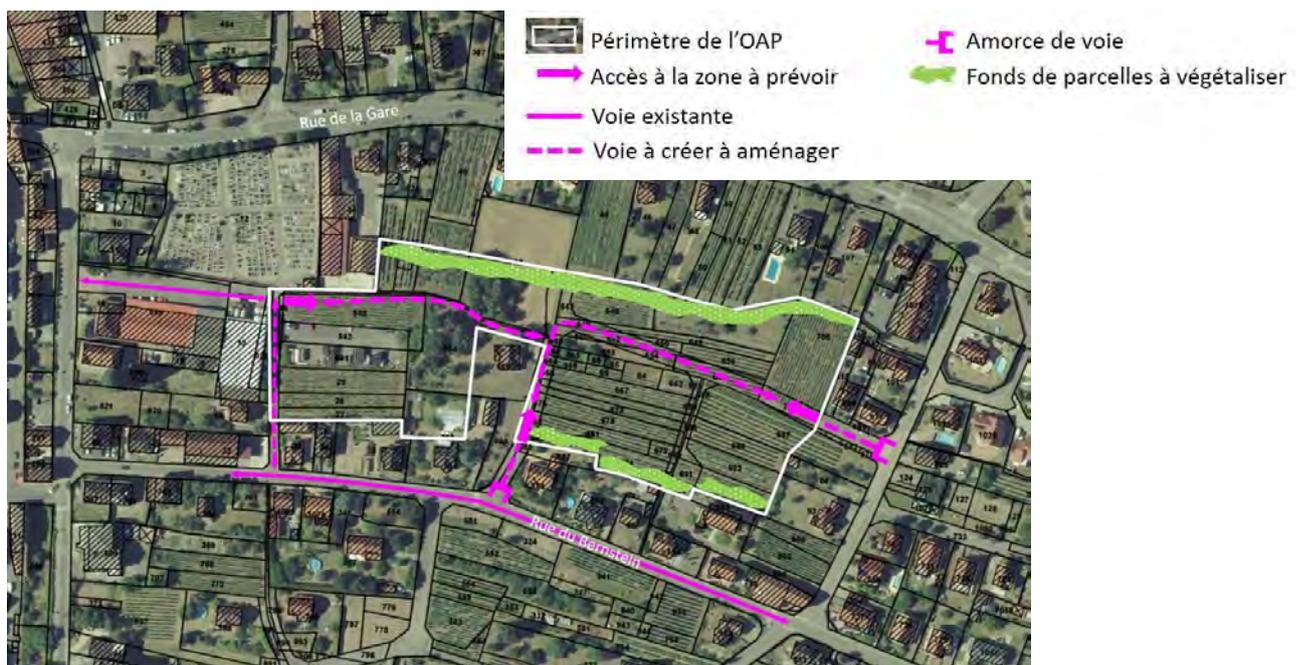
- soit par l'aménagement d'espaces de circulation propre,
- soit par la réalisation d'espaces partagés et d'aménagement qui permettront une circulation automobile apaisée.

## 6. Programmation et formes urbaines

La programmation urbaine comportera principalement de l'habitat et devra proposer une diversité de formes d'habitat.

En cohérence avec les orientations du SCoT du Piémont des Vosges, les principes de densité et de diversité de l'habitat à prendre en compte sont énoncés dans l'orientation d'aménagement et de programmation « Habitat » à laquelle il faut se référer.

## 7. Schéma de principes d'aménagement



## 15. DAMBACH-LA-VILLE - SECTEUR « RUE DU BERNSTEIN »

---

### 1. Situation du secteur

Le secteur « rue du Bernstein », d'une superficie de 0,8 hectares, est situé rue du Bernstein, à l'Est de la vieille ville et à proximité de la gare.

### 2. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir un quartier mixte, à dominante d'habitat.

### 3. Echéancier et seuil d'ouverture à l'urbanisation

L'ensemble de la zone IAU est urbanisable à partir de 2032 (se référer à l'OAP thématique « *Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser* » en début de document).

L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui doit couvrir **une superficie minimale de 0.75 ha (voiries et espaces publics compris) la totalité de la zone**. Elle ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles.

### 4. Intégration environnementale et paysagère

#### Mesures d'insertion environnementale

La préservation des boisements et bosquets existants devra être privilégiée. Dans le cas où leur maintien n'est pas possible, ils devront faire l'objet de replantation avec 1 arbre fruitier d'essence locale par parcelle minimum.

Les espaces libres et les plantations devront être composés d'essences végétales locales et favorables à la biodiversité (notamment arbres fruitiers ou feuillus).

Les clôtures doivent être perméables à la petite faune.

#### Mesures d'insertion paysagère

Les constructions devront s'intégrer au tissu urbain avoisinant. Elles devront donc comporter des toitures à pentes. Leur gabarit et leur hauteur seront adaptés de façon à s'inscrire dans le site.

### 5. Desserte et organisation viaire

#### Voies de desserte

L'accès à la zone devra se faire en se connectant aux voiries existantes en périphérie de la zone, tel que cela figure au schéma d'aménagement de la zone. Ces accès doivent être reliés par des voies de desserte interne à la zone suivant un principe de bouclage.

## Liaisons douces

Un maillage de cheminements piétons-cycles devra être aménagé pour irriguer le futur quartier et le connecter au reste de la ville. (piste piétons-cycles existante rue de la Gare).

Les déplacements piétons-cycles devront être sécurisés :

- soit par l'aménagement d'espaces de circulation propre,
- soit par la réalisation d'espaces partagés et d'aménagement qui permettront une circulation automobile apaisée.

## 6. Programmation et formes urbaines

La programmation urbaine comportera principalement de l'habitat et devra proposer une diversité de formes d'habitat.

En cohérence avec les orientations du SCoT du Piémont des Vosges, les principes de densité et de diversité de l'habitat à prendre en compte sont énoncés dans l'orientation d'aménagement et de programmation « Habitat » à laquelle il faut se référer.

## 7. Schéma de principes d'aménagement



- |   |  |
|---|--|
|  Périmètre de l'OAP        |  Voie existante |
|  Accès à la zone à prévoir |  Voie à créer   |

## 16. DAMBACH-LA-VILLE - SECTEUR « RUE DU FALKENSTEIN »

---

### 1. Situation du secteur

Le secteur « rue du Falkenstein », d'une superficie de 2,9 hectares, est situé à l'Est de la vieille ville et à proximité de la gare.

### 2. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir un quartier mixte, à dominante d'habitat.

### 3. Echéancier et seuil d'ouverture à l'urbanisation

L'ensemble de la zone IAU est urbanisable immédiatement (se référer à l'OAP thématique « *Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser* » en début de document).

L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre ~~d'une~~ d'opérations d'aménagements d'ensemble qui seront possibles par phases devant couvrir une superficie minimale de 0,5 ha (voiries et espaces publics compris).

Elles ne doivent pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles. Lorsqu'un reliquat d'une telle ~~zone~~ phase est inférieur à la surface minimale précédemment exigée, celui-ci peut néanmoins être urbanisé à condition de couvrir l'intégralité des terrains restants.

### 4. Intégration environnementale et paysagère

#### Mesures d'insertion environnementale

La préservation des boisements et bosquets existants devra être privilégiée. Dans le cas où leur maintien n'est pas possible, ils devront faire l'objet de replantation avec 1 arbre fruitier d'essence locale par parcelle minimum.

Les espaces libres et les plantations devront être composés d'essences végétales locales et favorables à la biodiversité (notamment arbres fruitiers ou feuillus).

Les clôtures doivent être perméables à la petite faune.

#### Mesures d'insertion paysagère

Les constructions devront s'intégrer au tissu urbain avoisinant. Elles devront donc comporter des toitures à pentes. Leur gabarit et leur hauteur seront adaptés de façon à s'inscrire dans le site.

Les fonds de parcelles en limites de zone devront être végétalisés afin d'assurer une transition végétale entre les futures constructions et le tissu urbain.

## 5. Desserte et organisation viaire

### **Voies de desserte**

L'accès à la zone devra se faire en se connectant aux voiries existantes en périphérie de la zone, tel que cela figure au schéma d'aménagement de la zone. Ces accès doivent être reliés par des voies de desserte interne à la zone suivant un principe de bouclage.

### **Liaisons douces**

Un maillage de cheminements piétons-cycles devra être aménagé pour irriguer le futur quartier et le connecter au reste de la ville. (piste piétons-cycles existante rue de la Gare).

Les déplacements piétons-cycles devront être sécurisés :

- un cheminement doux devra être mis en connexion avec celui de la rue de l'Ortenbourg menant vers le centre ancien de la commune le plus directement possible,
- soit par l'aménagement d'espaces de circulation propre,
- soit par la réalisation d'espaces partagés et d'aménagement qui permettront une circulation automobile apaisée.

## 6. Programmation et formes urbaines

La programmation urbaine comportera principalement de l'habitat et devra proposer une diversité de formes d'habitat.

En cohérence avec les orientations du SCoT du Piémont des Vosges, les principes de densité et de diversité de l'habitat à prendre en compte sont énoncés dans l'orientation d'aménagement et de programmation « Habitat » à laquelle il faut se référer.

## 7. Schéma de principes d'aménagement



- |   |  |
|---|--|
|  Périmètre de l'OAP        |  Fonds de parcelles à végétaliser |
|  Accès à la zone à prévoir |  Cheminement doux à aménager      |
|  Amorce de voie            |  Gare                             |
|  Voie existante            |  |
|  Voie à créer              |  |

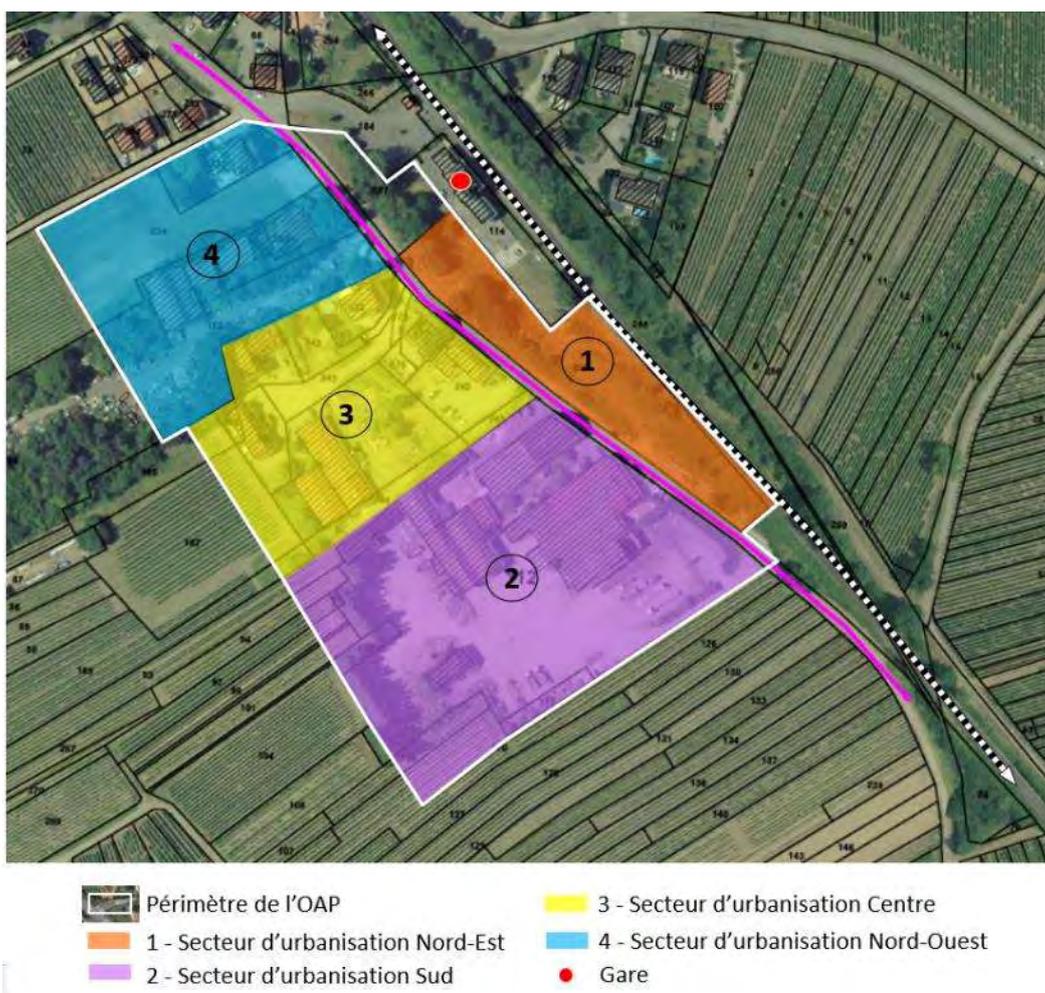
## 17. EICHHOFFEN - SECTEUR « RUE DES INDUSTRIES »

### 1. Situation du secteur

Le secteur « rue des Industries », d'une superficie de 4,39 hectares, est situé en entrée Sud-Est du village, le long de la rue des Industries et à proximité de la gare.

En raison des particularités du site, la zone IAU a été décomposée en 4 secteurs d'urbanisation :

- le *secteur d'urbanisation Nord-Est (1)* de la zone IAU, situé à l'Est de la rue des Industries, est vierge de constructions à la date de la rédaction de la présente OAP ;
- le *secteur d'urbanisation Sud (2)* de la zone IAU est occupé par des bâtiments globalement voués à la démolition ;
- le *secteur d'urbanisation Centre (3)* de la zone IAU est déjà en grande partie urbanisé, sans projet de reconversion connu à la date de rédaction de la présente OAP ;
- le *secteur d'urbanisation Nord-Ouest (4)* de la zone IAU est occupé par des bâtiments globalement voués à la démolition.



## 2. Destination du secteur

Ce secteur de requalification de la zone d'activités est destiné à accueillir un quartier mixte, à dominante d'habitat.

Le secteur est également concerné par l'OAP gare du PLUi qui indique des orientations d'aménagement complémentaires à la présente OAP.

## 3. Phasage

La zone est urbanisable immédiatement sous réserve du respect des conditions énoncées ci-dessous.

Les différents secteurs identifiés par l'OAP (1 à 4) ne correspondent pas à un ordre d'aménagement de la zone mais à des portions de la zone qui peuvent être aménagées indépendamment les unes des autres. Ainsi, aucun des 4 secteurs n'est conditionné par la réalisation préalable des autres secteurs.

### Secteurs d'urbanisation Nord-Est (1) et Sud (2) :

L'ouverture à l'urbanisation du secteur est conditionnée par la programmation effective des réseaux et des travaux d'aménagement prévus sur la rue des Industries (élargissement et réaménagement de la rue, extension des réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité).

### Secteur d'urbanisation Centre (3) :

Toute opération d'aménagement d'ensemble ou aménagement, transformation et extension mesurée des constructions existantes, entraînant la création de logements supplémentaires, ne pourra être autorisée qu'à partir de :

- la programmation effective des réseaux et des travaux d'aménagement prévus sur la rue des Industries (élargissement et réaménagement de la rue, extension des réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité) ;
- la desserte de ce secteur par une voie de desserte secondaire permettant le passage aisé des véhicules de collecte des ordures ménagères.

### Secteur d'urbanisation Nord-Ouest (4) :

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est immédiate.

## 4. Echéancier et seuil d'ouverture à l'urbanisation

L'ensemble de la zone IAU est urbanisable immédiatement (se référer à l'OAP thématique « *Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser* » en début de document - période moyen terme).

Les opérations d'aménagement ne devront pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles.

En présence de pollutions des sols identifiées sur les unités foncières concernées par une opération d'aménagement d'ensemble, ladite opération devra porter sur l'ensemble des unités foncières concernées pour éviter le maintien à long termes de délaissés pollués.

### Secteur d'urbanisation Nord-Est (1) :

L'urbanisation doit être réalisée dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble d'une superficie minimale de 40 ares (voiries et espaces publics compris).

Secteur d'urbanisation Sud (2) :

L'urbanisation doit être réalisée dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble d'une superficie minimale de 150 ares (voiries et espaces publics compris).

Secteur d'urbanisation Centre (3) :

Le secteur n°3 n'est pas soumis à un seuil minimal d'ouverture à l'urbanisation.

Secteur d'urbanisation Nord-Ouest (4) :

L'urbanisation doit être réalisée dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble d'une superficie minimale de 50 ares (voiries et espaces publics compris).

## 5. Intégration environnementale et paysagère

### **Mesures d'insertion environnementale**

*Prise en compte des sites et sols pollués*

Les projets devront prendre en compte et intégrer la gestion des éventuelles suspicions de risques de pollution du sol (ancienne activité artisanale / industrielle). En cas de pollution avérée du sol, une dépollution adaptée à l'usage prévu du site devra être effectuée.

*Prise en compte du risque de coulées d'eaux boueuses*

Un dispositif de gestion des coulées d'eaux boueuses sera prévu avec des dispositifs de protection intégrés à une frange paysagère en limite avec l'espace agricole, un espace de gestion des eaux pluviales et des coulées d'eaux boueuses permettant de limiter le surplus d'eau vers la rue des Industries, et des dispositifs d'infiltration des eaux pluviales le long de cette rue.

Le fossé existant à l'Ouest de la zone est maintenu et prolongé dans le cadre de l'aménagement de la phase n°2.

*Prise en compte de la biodiversité*

Les espaces libres et les plantations devront être composés d'essences végétales locales et favorables à la biodiversité (notamment arbres fruitiers ou feuillus).

Les clôtures doivent être perméables à la petite faune.

### **Mesures d'insertion paysagère**

*Insertion des constructions dans le site*

Les constructions devront s'intégrer au tissu urbain avoisinant. Elles devront donc comporter des toitures à pentes. Leur gabarit et leur hauteur seront adaptés de façon à s'inscrire dans le site.

Les constructions principales respecteront la volumétrie des constructions traditionnelles, notamment en termes de forme et de pente de toiture. Les coloris seront choisis pour s'harmoniser avec le centre village proche.

Des formes urbaines compactes et peu consommatrices d'espace, sous forme de maisons en bande, maisons jumelées, petits collectifs, devront être implantées de part et d'autre de la rue des Industries afin de constituer un front urbain en entrée Sud du village.

Au sein de chaque opération d'aménagement, les typologies et formes d'habitat devront être variées.

Dispositions spécifiques au secteur d'urbanisation Nord-Est (1) :

- Le parti d'aménagement devra tenir compte de la servitude T1 - *protection du domaine public ferroviaire* du 15/06/2023 applicable le long de la voie ferrée.
- Du fait de la faible profondeur du secteur, il est fait usage de la possibilité prévue à l'article 6 IAU du règlement : les constructions en première ligne pourront s'implanter à l'alignement de la rue des Industries (après élargissement) pour constituer un front urbain, ou en deçà des 3 mètres de recul mentionnés dans l'article précité du règlement.

#### *Création d'une frange paysagère*

En lisières Sud et Ouest de la zone, une frange paysagère devra être aménagée.

Elle possèdera plusieurs fonctions :

- servir d'écran paysager entre l'espace bâti et l'espace agricole ;
- limiter les nuisances que peuvent engendrer les activités agricoles pour le milieu urbain, et inversement ;
- gérer le risque de coulées d'eaux boueuses (voir plus haut) ;
- agrémenter la zone d'un espace végétal.

La largeur minimale de la frange paysagère sera de 7 mètres. Elle intégrera un espace planté en pleine terre respectant les orientations en faveur de la biodiversité énoncées plus haut et intégrant les dispositifs de protection contre les coulées d'eaux boueuses également mentionnés plus haut. La végétation sera multi-strates (arborée, arbustive, herbacée) et constituée d'essences locales, avec des arbres à petit ou moyen développement.

Chaque aménageur aura en charge son aménagement conformément aux recommandations établies précédemment.

## **6. Desserte et organisation viaire**

### **Voies de desserte**

La rue des Industries constitue la voie de desserte principale de la zone. Elle se compose :

- d'une voie carrossable à double sens ;
- d'un cheminement piéton ;
- d'une noue paysagère destinée à gérer les eaux pluviales ;
- d'un espace d'équipements techniques et de mobilier urbain.



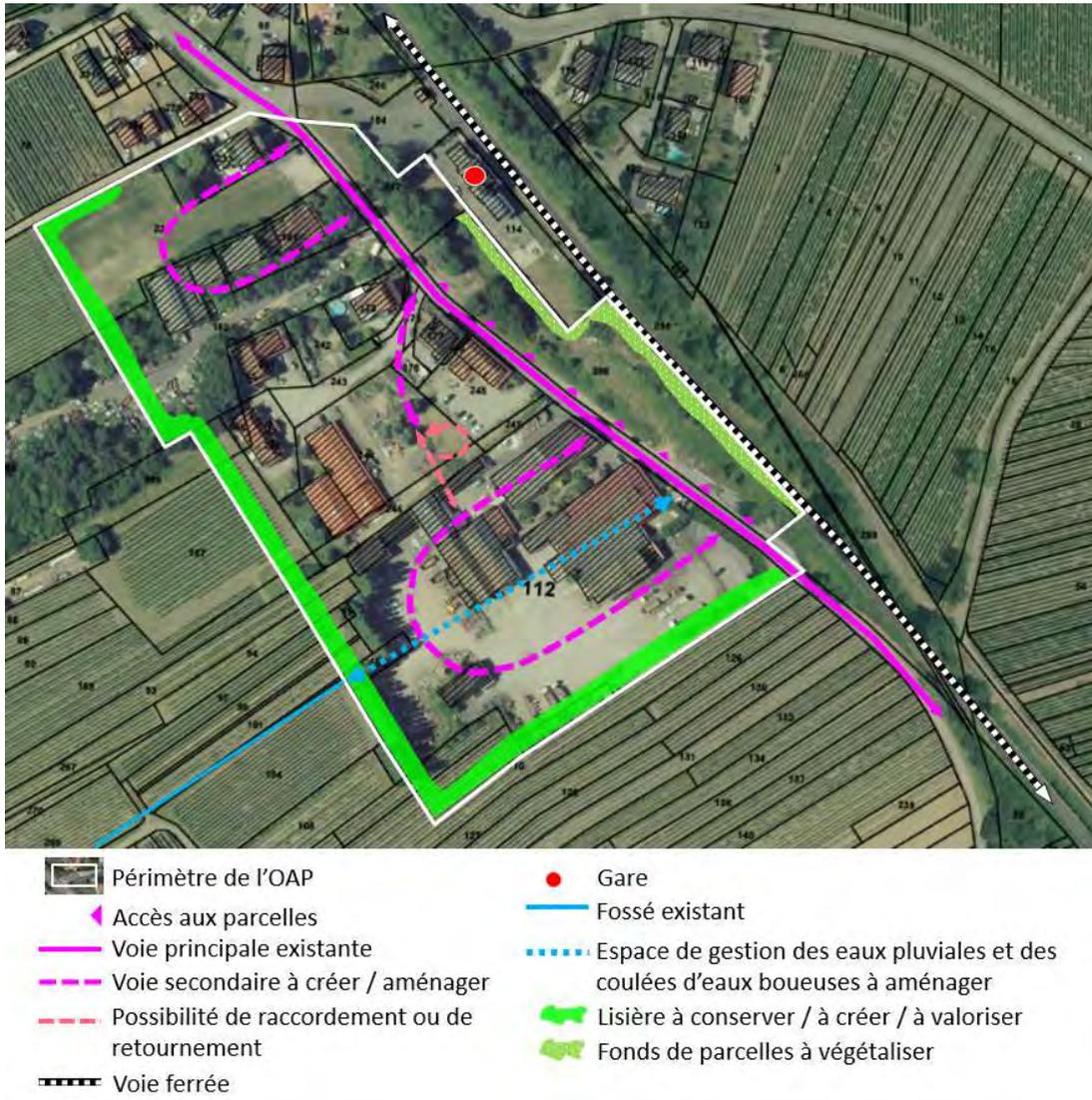
*Schéma d'aménagement de principe de la rue des Industries comprenant un espace de circulation douce, une noue paysagère de gestion des eaux pluviales, un espace de circulation carrossable et un espace d'équipements techniques.*

Les opérations d'aménagement qui seront réalisées dans la zone prévoiront les voies de desserte secondaires éventuellement nécessaires à partir de la rue des Industries (au Nord-Ouest, un branchement sur la rue du Bois peut éventuellement être envisagé). Ces voies secondaires pourront être à sens unique. Elles seront aménagées sous forme d'espace partagé. Toute voie en impasse inclura à son extrémité une aire de retournement permettant aux véhicules de collecte des ordures ménagères d'opérer aisément un demi-tour.

## 7. Programmation et formes urbaines

La programmation urbaine des 4 secteurs d'urbanisation comportera principalement de l'habitat. Les densités devront être compatibles avec celles figurant à l'OAP thématique « Habitat ». Compte tenu de la proximité de la gare, des densités légèrement supérieures à celles indiquées pourront toutefois être envisagées dans le respect du cadre de vie.

## 8. Schéma de principes d'aménagement



## 18. EPFIG - SECTEUR « RUE DES CHAMPS »

---

### 1. Situation du secteur

Le secteur « rue des Champs », d'une superficie de 2,4 hectares, est situé en entrée Sud-Est du bourg d'Epfig et à l'Ouest de la rue Sainte-Marguerite ou RD 603.

### 2. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir un quartier mixte, à dominante d'habitat.

### 3. Seuil d'ouverture à l'urbanisation et échancier

La zone est urbanisable immédiatement. L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui doit couvrir la totalité de la zone. Elle ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles.

### 4. Intégration environnementale et paysagère

#### Mesures d'insertion environnementale

- *Trames vertes et bleues au cœur de la zone*

Les espaces libres et les plantations devront être composés d'essences végétales locales et favorables à la biodiversité (notamment arbres fruitiers ou feuillus).

La voirie et les cheminements piétons-cycles seront végétalisés. Ils pourront comporter plusieurs strates végétales (alignements d'arbres de haute tige, haies vives, plantations herbacées...) constituées d'essences locales.

- *Gestion des eaux pluviales*

Des dispositifs végétalisés de gestion des eaux pluviales doivent être prévus en matière de rétention des eaux pluviales.

- *Autres*

Les clôtures doivent être perméables à la petite faune.

#### Mesures d'insertion paysagère

- *Insertion architecturale*

Les constructions devront s'intégrer au tissu urbain avoisinant en s'inscrivant harmonieusement dans leur environnement en termes de volume et de hauteur. Elles devront donc comporter des toitures à pentes. Leur gabarit et leur hauteur seront adaptés de façon à s'inscrire dans le site.

- *Insertion paysagère*

Une transition paysagère entre les nouvelles constructions et le milieu agricole devra être aménagée par la végétalisation des fonds de parcelles donnant sur les franges Ouest et Sud de la zone.

Les fonds de parcelles dans le reste de la zone devront être également être végétalisés.

## 5. Desserte et organisation viaire

### **Accès et voies de desserte**

L'accès à la zone devra se faire en se connectant aux voiries existantes en périphérie de la zone, tel que cela figure au schéma d'aménagement de la zone. Ces accès doivent être reliés par des voies de desserte interne à la zone suivant un principe de bouclage.

### **Liaisons douces**

Un maillage de cheminements piétons-cycles devra être aménagé pour irriguer le futur quartier et le connecter au reste du bourg.

## 6. Programmation et formes urbaines

La programmation urbaine comportera principalement de l'habitat et devra proposer une diversité de formes d'habitat.

Les formes urbaines dédiées à l'habitat devront être variées et se composeront :

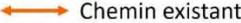
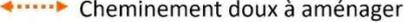
- d'habitat individuel en franges Nord et Est (environ 30 logements),
- d'habitat intermédiaire de type maison en bande (environ 13 logements),
- d'habitat collectif (environ 2 collectifs d'environ 10 logements chacun).

L'article 6 des zones IAU du règlement écrit donne la possibilité d'indiquer, aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, des dispositions particulières concernant l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques. Au sein du périmètre de la présente OAP, il est fait usage de ce principe d'exception concernant l'implantation des constructions et installations par rapport aux voies et emprises publiques lorsque celles-ci concernent des sentiers et cheminements exclusivement réservés aux modes doux (piétons, cycles). Dans ce cas, et sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers ou au cadre de vie, les constructions et installations pourront s'implanter à l'alignement du domaine public ou en retrait de minimum 1 mètre de celui-ci.

En cohérence avec les orientations du SCoT du Piémont des Vosges, les principes de densité et de diversité de l'habitat à prendre en compte sont énoncés dans l'orientation d'aménagement et de programmation « Habitat » à laquelle il faut se référer.

## 7. Schéma de principes d'aménagement



- |   |  |
|---|--|
|  Périmètre de l'OAP                            |  Habitat collectif  |
|  Voie existante                                |  Habitat en bande   |
|  Voie d'accès à la zone à créer / à aménager   |  Habitat individuel et/ou accolé                            |
|  Voie de desserte interne à créer / à aménager |  Transition végétale en limite de zone à créer / à aménager |
|  Chemin existant                               |  Fonds de parcelles à aménager                              |
|  Cheminement doux à aménager                   |  |

## 19. GERTWILLER - SECTEUR « HERRENHAUSEN » (IIAU)

---

### 1. Situation du secteur

Le secteur « Herrenhausen », d'une superficie de 2,04 hectares, est situé au Nord-Est du village, au Sud de la RD 42. Une modification du PLU intercommunal du Pays de Barr sera nécessaire pour ouvrir ce secteur à l'urbanisation.

### 2. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir un quartier mixte, à dominante d'habitat.

### 3. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

~~L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui doit couvrir une superficie minimale de 1 ha (voiries et espaces publics compris).~~

~~Elle ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles. Lorsqu'un reliquat d'une telle zone est inférieur à la surface minimale précédemment exigée, celui-ci peut néanmoins être urbanisé à condition de couvrir l'intégralité des terrains restants.~~

### 4. Intégration environnementale et paysagère

#### Mesures d'insertion environnementale

La préservation des boisements et bosquets existants devra être privilégiée. Dans le cas où leur maintien n'est pas possible, ils devront faire l'objet de replantation avec 1 arbre fruitier d'essence locale par parcelle minimum.

Les espaces libres et les plantations devront être composés d'essences végétales locales et favorables à la biodiversité (notamment arbres fruitiers ou feuillus).

Des dispositifs de gestion des eaux pluviales doivent être prévus en matière de rétention des eaux pluviales.

Les clôtures doivent être perméables à la petite faune.

#### Mesures d'insertion paysagère

En lisière Ouest et Nord de la zone, une frange végétalisée multi-strates (arborée, arbustive, herbacée) de 5 mètres de profondeur minimum et constituée d'essences locales, devra être aménagée en guise d'écran paysager entre l'espace bâti et l'espace agricole. Cette bande paysagère sera rétrocédée dans le domaine public afin que son entretien soit assuré par la collectivité.

## 5. Desserte et organisation viaire

### Voies de desserte

L'accès à la zone devra se faire en se connectant aux voiries existantes en périphérie de la zone, tel que cela figure au schéma d'aménagement de la zone. Ces accès doivent être reliés par des voies de desserte interne à la zone suivant un principe de bouclage.

### Liaisons douces

Un maillage de cheminements piétons-cycles devra être aménagé pour irriguer le futur quartier et le connecter au reste du village.

## 6. Programmation et formes urbaines

La programmation urbaine comportera principalement de l'habitat et devra proposer une diversité de formes d'habitat.

En cohérence avec les orientations du SCoT du Piémont des Vosges, les principes de densité et de diversité de l'habitat à prendre en compte sont énoncés dans l'orientation d'aménagement et de programmation « Habitat » à laquelle il faut se référer.

## 7. Schéma de principes d'aménagement



 Périmètre de l'OAP	 Voie ferrée
 Amorce de voie	 Chemin à conserver
 Voie existante	 Lisière à conserver / à créer / à valoriser
 Voie à créer / aménager	

## 20. GERTWILLER - SECTEUR « HEILIGENBRONNREBEN »

---

### 1. Situation du secteur

Le secteur « Heiligenbronnreben », d'une superficie de ~~1,03~~ 0,88 hectare est situé au Nord de la rue Heiligenbronn.

Il est localisé en entrée d'agglomération, le long d'une route classée à grande circulation (RGC) et fait l'objet à ce titre d'une étude spécifique « entrée de ville » (art. L.111-6 du Code de l'Urbanisme). Cette étude figure dans le rapport de présentation du PLU. Les dispositions de la présente OAP, en complément du règlement écrit, permettent de répondre aux critères de la loi visant à encadrer l'urbanisation en entrée de ville.

### 2. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir un quartier mixte, à dominante d'habitat.

### 3. Echéancier et seuil d'ouverture à l'urbanisation

L'ensemble de la zone IAU est urbanisable à partir de 2032 (se référer à l'OAP thématique « *Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser* » en début de document).

L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui doit couvrir ~~une superficie minimale de 0,3 ha (voiries et espaces publics compris)~~ la totalité de la zone.

Elle ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles. ~~Lorsqu'un reliquat d'une telle zone est inférieur à la surface minimale précédemment exigée, celui-ci peut néanmoins être urbanisé à condition de couvrir l'intégralité des terrains restants.~~

### 4. Intégration environnementale et paysagère

#### Mesures d'insertion environnementale

La préservation des boisements et bosquets existants devra être privilégiée. Dans le cas où leur maintien n'est pas possible, ils devront faire l'objet de replantation avec 1 arbre fruitier d'essence locale par parcelle minimum.

Les espaces libres et les plantations devront être composés d'essences végétales locales et favorables à la biodiversité (notamment arbres fruitiers ou feuillus).

Des dispositifs de gestion des eaux pluviales doivent être prévus en matière de rétention des eaux pluviales.

Les clôtures doivent être perméables à la petite faune.

#### Mesures d'insertion paysagère

Les fonds de parcelles en limite Nord de zone devront être végétalisés afin d'assurer une transition végétale entre les futures constructions et le tissu urbain.

## 5. Desserte et organisation viaire

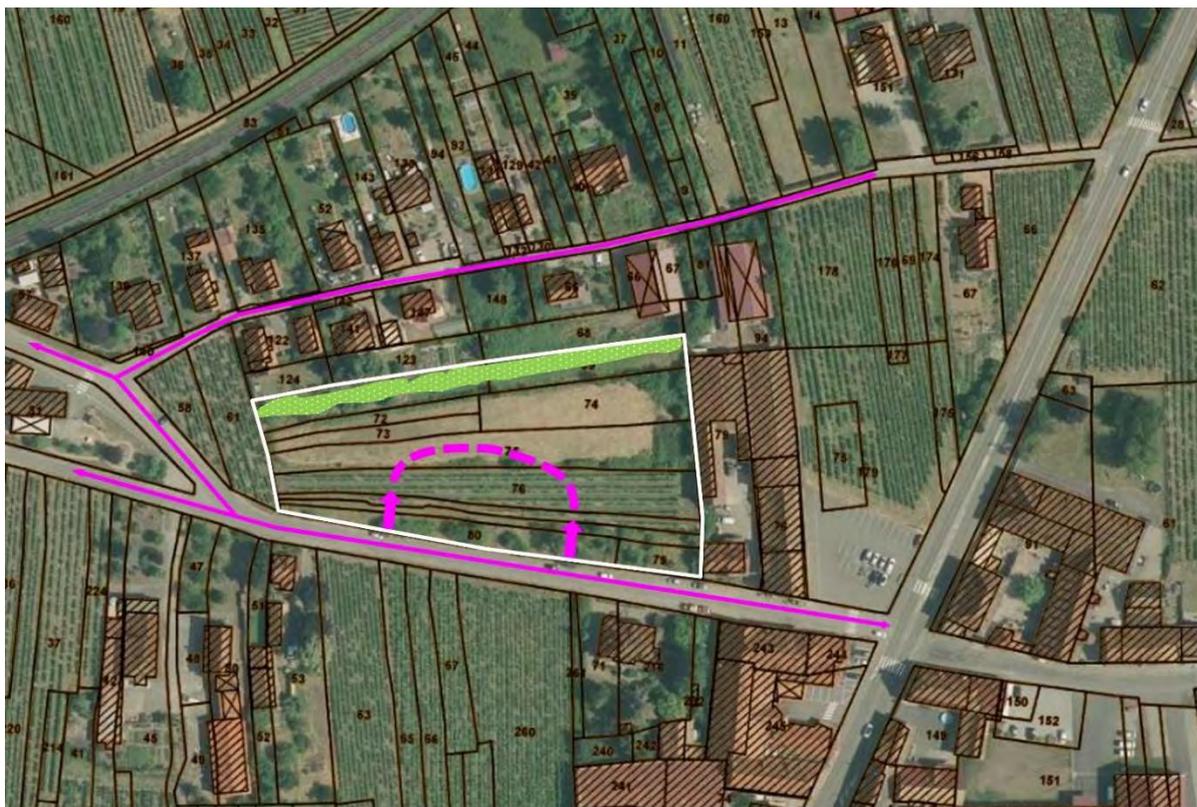
L'accès à la zone devra se faire à partir de la rue Heiligenbronn au Sud, tel que cela figure au schéma d'aménagement de la zone. Ces accès doivent être reliés par une voie de desserte interne à la zone assurant un bouclage à partir de la rue Heiligenbronn au Sud.

## 6. Programmation et formes urbaines

La programmation urbaine comportera principalement de l'habitat et devra proposer une diversité de formes d'habitat.

En cohérence avec les orientations du SCOT du Piémont des Vosges, les principes de densité et de diversité de l'habitat à prendre en compte sont énoncés dans l'orientation d'aménagement et de programmation « Habitat » à laquelle il faut se référer.

## 7. Schéma de principes d'aménagement



- |   |  |
|---|--|
|  Périmètre de l'OAP        |  Voie existante                   |
|  Accès à la zone à prévoir |  Voie à créer / aménager          |
|   |  Fonds de parcelles à végétaliser |

## 21. GERTWILLER - SECTEUR « GUTBROD »

---

### 1. Situation du secteur

Le secteur « Gutbrod », d'une superficie de 0,95 hectares, est situé à l'Est du village

### 2. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir un quartier mixte, à dominante d'habitat.

### 3. Echéancier et seuil d'ouverture à l'urbanisation

*L'ensemble de la zone IAU est urbanisable immédiatement (se référer à l'OAP thématique « Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser » en début de document).*

L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui doit couvrir une superficie minimale de ~~0,3~~ 0,5 ha (voiries et espaces publics compris).

Elles ne doivent pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles. Lorsqu'un reliquat d'une telle ~~zone~~ phase est inférieur à la surface minimale précédemment exigée, celui-ci peut néanmoins être urbanisé à condition de couvrir l'intégralité des terrains restants.

### 4. Intégration environnementale et paysagère

#### Mesures d'insertion environnementale

La préservation des boisements et bosquets existants devra être privilégiée. Dans le cas où leur maintien n'est pas possible, ils devront faire l'objet de replantation avec 1 arbre fruitier d'essence locale par parcelle minimum.

Les espaces libres et les plantations devront être composés d'essences végétales locales et favorables à la biodiversité (notamment arbres fruitiers ou feuillus).

Des dispositifs de gestion des eaux pluviales doivent être prévus en matière de rétention des eaux pluviales.

Les clôtures doivent être perméables à la petite faune.

#### Mesures d'insertion paysagère

Les fonds de parcelles en limite Nord et Sud de zone devront être végétalisés afin d'assurer une transition végétale entre les futures constructions et les espaces environnants.

Le parcellaire en lanière est à maintenir.

## 5. Desserte et organisation viaire

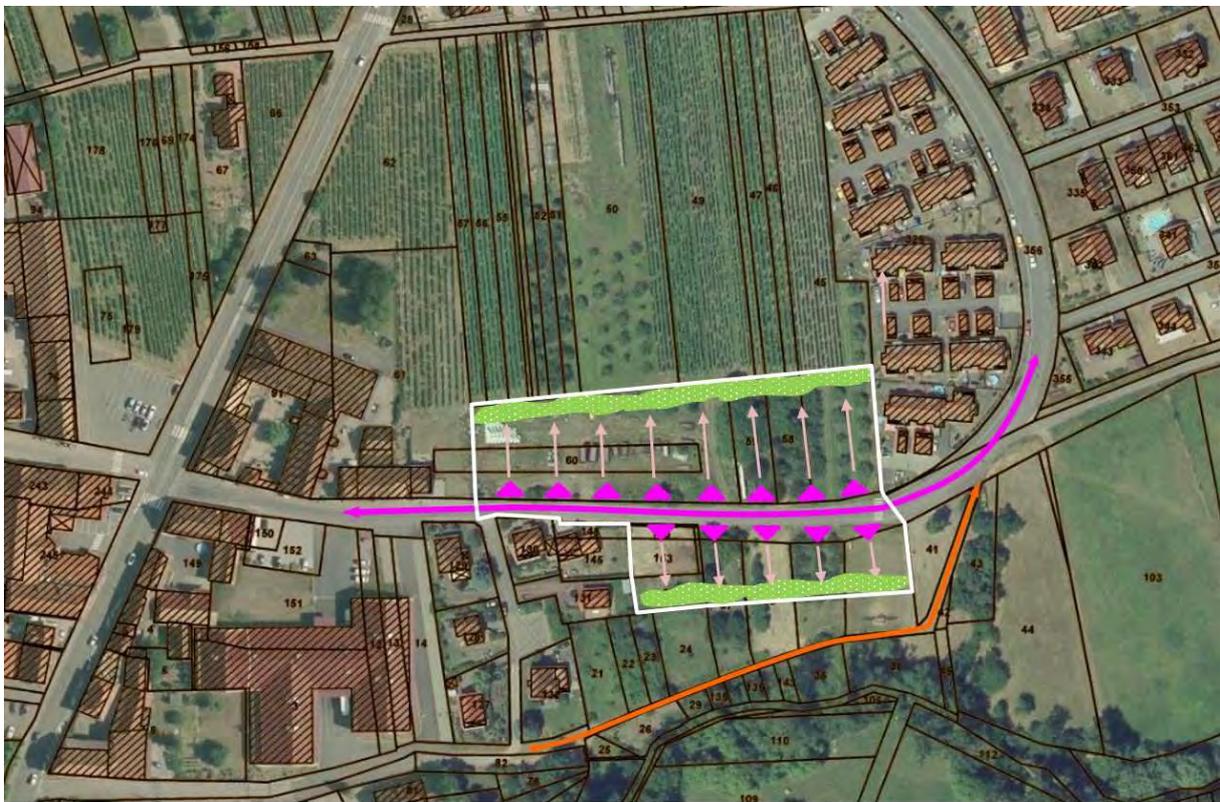
L'accès à la zone devra se faire à partir de la rue Gutbrod tel que cela figure au schéma d'aménagement de la zone. Chaque parcelle aura un accès direct sur la voirie.

## 6. Programmation et formes urbaines

La programmation urbaine comportera principalement de l'habitat et devra proposer une diversité de formes d'habitat.

En cohérence avec les orientations du SCOT du Piémont des Vosges, les principes de densité et de diversité de l'habitat à prendre en compte sont énoncés dans l'orientation d'aménagement et de programmation « Habitat » à laquelle il faut se référer.

## 7. Schéma de principes d'aménagement



- |   |                     |   |                                  |
|---|---------------------|---|----------------------------------|
|  | Périmètre de l'OAP  |  | Parcelle en lanière à reconduire |
|  | Accès aux parcelles |  | Fonds de parcelles à végétaliser |
|  | Voie existante      |   |                                  |
|  | Chemin existant     |   |                                  |

## 22. GERTWILLER - SECTEUR « IM ALTEN RUNTZ » (IIAU)

---

### 1. Situation du secteur

Le secteur « Im Alten Runtz », d'une superficie de 1,8 hectares, est situé au Sud-Est du village en retrait à l'Est de la RD 1422 ou route de Sélestat. La zone se situe au Sud de la Kirneck. Une modification du PLU intercommunal sera nécessaire pour ouvrir ce secteur à l'urbanisation.

### 2. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir un quartier mixte, à dominante d'habitat.

### 3. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

~~L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui doit couvrir une superficie minimale de 1 ha (voiries et espaces publics compris).~~

~~Elle ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles. Lorsqu'un reliquat d'une telle zone est inférieur à la surface minimale précédemment exigée, celui-ci peut néanmoins être urbanisé à condition de couvrir l'intégralité des terrains restants.~~

### 4. Intégration environnementale et paysagère

#### Mesures d'insertion environnementale

##### *Corridor écologique de la Kirneck en limite Nord de la zone*

La zone se situe au contact de la Kirneck, qui constitue un corridor aquatique reliant le massif des Vosges et le Bruch de l'Andlau. Il est identifié au Schéma Régional de Cohérence Écologique comme un corridor « à remettre en bon état ». À ce titre, une bande de minimum 20 mètres devra être préservée et valorisée en espace naturel à compter des berges de la Kirneck en frange Nord de la zone. Cet espace devra rester public et ne pourra être intégré au sein des fonds de jardins privés.

La végétation existante de type ripisylve le long du fossé devra être préservée et/ou restaurée. Un recul de 6 mètres de part et d'autre du fossé devra être respecté.

En lisière Ouest de la zone, une frange végétalisée multi-strates (arborée, arbustive, herbacée) de 5 mètres de profondeur minimum et constituée d'essences locales, devra être aménagée en guise d'écran paysager entre l'espace bâti et l'espace agricole. Cette bande paysagère sera rétrocédée dans le domaine public afin que son entretien soit assuré par la collectivité.

La préservation des boisements et bosquets existants devra être privilégiée. Dans le cas où leur maintien n'est pas possible, ils devront faire l'objet de replantation avec 1 arbre fruitier d'essence locale par parcelle minimum.

Les espaces libres et les plantations devront être composés d'essences végétales locales et favorables à la biodiversité (notamment arbres fruitiers ou feuillus).

Des dispositifs de gestion des eaux pluviales doivent être prévus en matière de rétention des eaux pluviales.

Les clôtures doivent être perméables à la petite faune.

### **Mesures d'insertion paysagère**

En lisière Est de la zone, une frange végétalisée multi-strates (arborée, arbustive, herbacée) de 5 mètres de profondeur minimum et constituée d'essences locales, devra être aménagée en guise d'écran paysager entre l'espace bâti et l'espace agricole ouvert. Cette bande paysagère sera rétrocédée dans le domaine public afin que son entretien soit assuré par la collectivité.

## **5. Desserte et organisation viaire**

### **Voies de desserte**

L'accès à la zone se fera à partir du chemin du Lurtzweg au Sud. Le chemin du Lurtzweg devra être aménagé en voie d'accès à la zone depuis le carrefour. Cet accès devra être relié par une voie de desserte interne à la zone suivant un principe de bouclage.

### **Liaisons douces**

Un maillage de cheminements piétons-cycles devra être aménagé pour irriguer le futur quartier et le connecter au reste du bourg.

Le sentier reliant la RD 1422 aux espaces agricoles à l'Est de la zone devra être conservé.

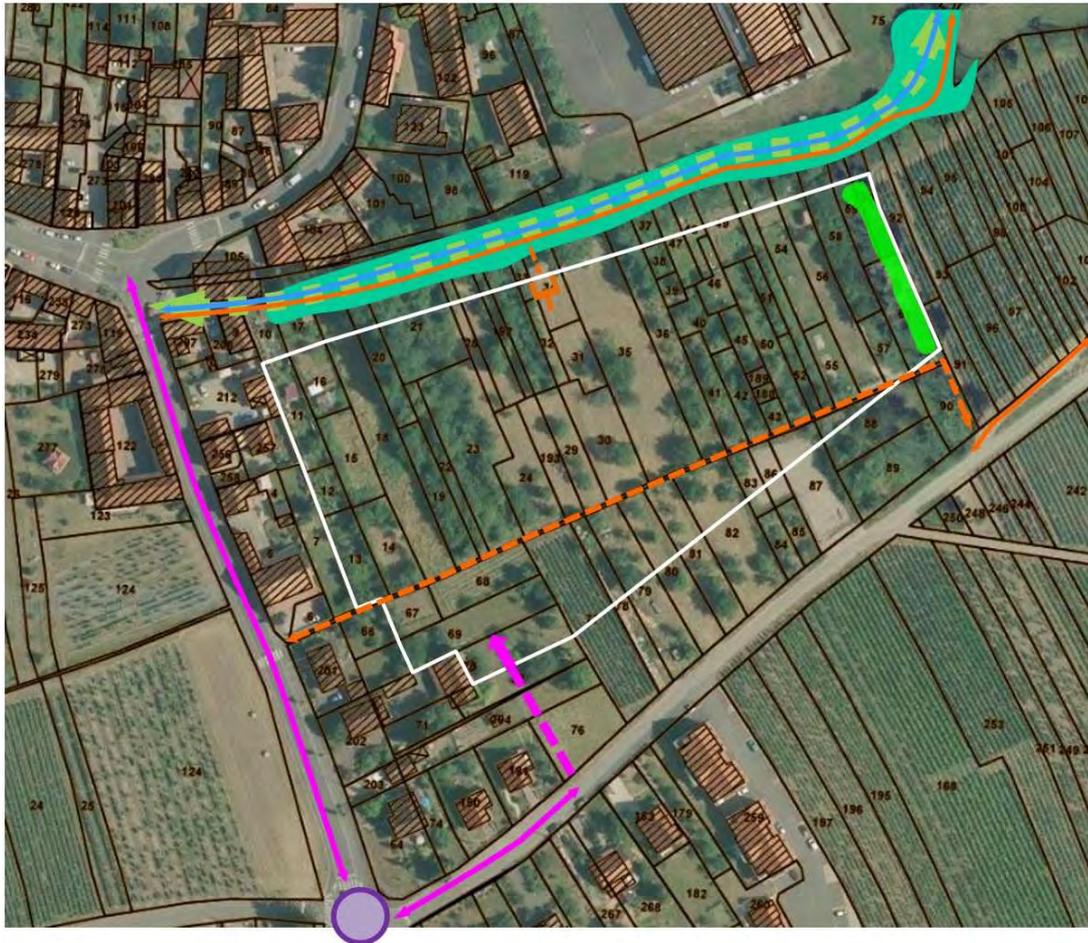
Une amorce de liaison douce devra être prévue au Nord de la zone afin de connecter cette dernière au chemin existant et longeant la Kirneck en bordure zone au Nord.

## **6. Programmation et formes urbaines**

La programmation urbaine comportera principalement de l'habitat et devra proposer une diversité de formes d'habitat.

En cohérence avec les orientations du SCoT du Piémont des Vosges, les principes de densité et de diversité de l'habitat à prendre en compte sont énoncés dans l'orientation d'aménagement et de programmation « Habitat » à laquelle il faut se référer.

## 7. Schéma de principes d'aménagement



- |   |   |
|---|---|
|  Périmètre de l'OAP          |  Cours d'eau à préserver / à valoriser           |
|  Accès à la zone à prévoir   |  Continuité écologique à préserver / à valoriser |
|  Voie existante              |  Ripisylve à préserver / à restaurer             |
|  Voie à créer / à aménager   |  Lisière à conserver / à créer / à valoriser     |
|  Amorce de cheminement doux  |  Carrefour à aménager                            |
|  Chemin existant à conserver |   |
|  Cheminement doux à aménager |   |

## **23. GOXWILLER - SECTEUR « RUES DES BERGERS ET DES CHAMPS »**

---

### **1. Situation du secteur**

Le secteur « rue des Bergers et des Champs », d'une superficie de 1,3 hectares, est situé au Nord-Est du village ancien.

### **2. Destination du secteur**

Ce secteur est destiné à accueillir un quartier mixte, à dominante d'habitat.

### **3. Seuil d'ouverture à l'urbanisation**

L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui doit couvrir une superficie minimale de 0,5 ha (voiries et espaces publics compris).

Elle ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles. Lorsqu'un reliquat d'une telle zone est inférieur à la surface minimale précédemment exigée, celui-ci peut néanmoins être urbanisé à condition de couvrir l'intégralité des terrains restants.

### **4. Intégration environnementale et paysagère**

#### **Mesures d'insertion environnementale**

Le fossé en bordure Nord et Ouest de la zone est une continuité écologique à préserver et à valoriser. Il permet de récupérer les eaux pluviales et participe au fonctionnement hydraulique.

La végétation de type ripisylve le long du fossé devra être préservée et/ou restaurée. Un recul de 6 mètres de part et d'autre du fossé devra être respecté.

La préservation des boisements et bosquets existants devra être privilégiée. Dans le cas où leur maintien n'est pas possible, ils devront faire l'objet de replantation avec 1 arbre fruitier d'essence locale par parcelle minimum.

Les espaces libres et les plantations devront être composés d'essences végétales locales et favorables à la biodiversité (notamment arbres fruitiers ou feuillus).

Les clôtures doivent être perméables à la petite faune.

#### **Mesures d'insertion paysagère**

Les constructions devront s'intégrer au tissu urbain avoisinant. Elles devront donc comporter des toitures à pentes. Leur gabarit et leur hauteur seront adaptés de façon à s'inscrire dans le site (maximum R+1+comble).

Des formes urbaines plus compactes, qui s'apparentent à celles du tissu ancien, devront s'implanter dans les parties Ouest et Sud de la zone au contact du centre villageois traditionnel.

## 5. Desserte et organisation viaire

### **Voies de desserte**

L'accès à la zone devra se faire en se connectant aux voiries existantes en périphérie de la zone, tel que cela figure au schéma d'aménagement de la zone. Ces accès doivent être reliés par des voies de desserte interne à la zone suivant un principe de bouclage.

### **Liaisons douces**

Un maillage de cheminements piétons-cycles devra être aménagé pour irriguer le futur quartier et le connecter au reste de la ville.

Les déplacements piétons-cycles devront être sécurisés :

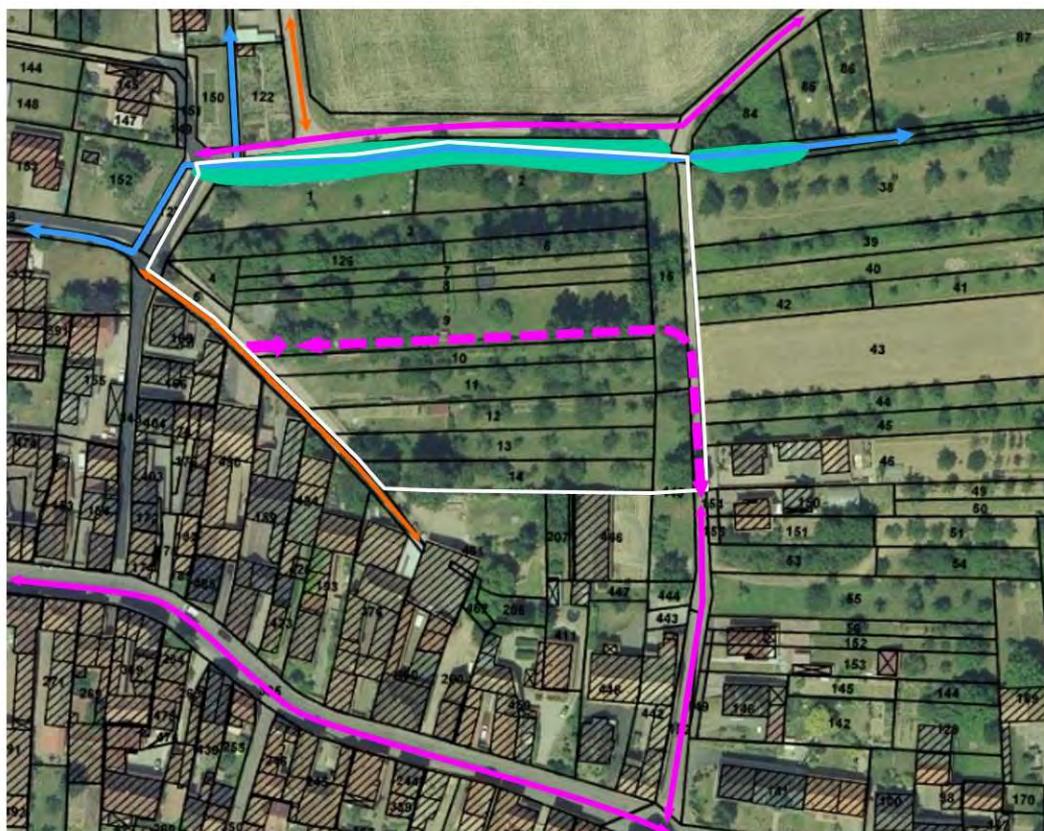
- soit par l'aménagement d'espaces de circulation propre,
- soit par la réalisation d'espaces partagés et d'aménagement qui permettront une circulation automobile apaisée.

## 6. Programmation et formes urbaines

La programmation urbaine comportera principalement de l'habitat et devra proposer une diversité de formes d'habitat.

En cohérence avec les orientations du SCoT du Piémont des Vosges, les principes de densité et de diversité de l'habitat à prendre en compte sont énoncés dans l'orientation d'aménagement et de programmation « Habitat » à laquelle il faut se référer.

## 7. Schéma de principes d'aménagement



- |   |   |
|---|---|
|  Périmètre de l'OAP          |  Fossé à préserver / à valoriser     |
|  Accès à la zone à prévoir   |  Ripisylve à préserver / à restaurer |
|  Voie existante              |   |
|  Voie à créer / à aménager   |   |
|  Chemin existant à conserver |   |

## 24. GOXWILLER - SECTEUR « RUES KILSTROTT ET MONTAGNE »

---

### 1. Situation du secteur

Le secteur « rue Kilstrott et Montagne », d'une superficie de 3 hectares, est situé au Sud du village ancien.

### 2. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir un quartier mixte, à dominante d'habitat.

### 3. Echéancier, seuil d'ouverture à l'urbanisation et phasage

L'urbanisation de la zone est phasée en deux tranches, afin de permettre un développement progressif et raisonné du secteur. Ces phases expriment un ordre de priorité suivant lequel les opérations doivent être réalisées.

La phase 1, d'une surface de 1 hectare, est urbanisable immédiatement (se référer à l'OAP thématique « *Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser* » en début de document). Elle devra se localiser en partie Sud de la zone IAU et prendre accroche sur la rue de la Montagne.

La phase 2, composée du reste du secteur (environ 2 hectares) est urbanisable à partir de 2032 (se référer à l'OAP thématique « *Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser* » en début de document) et après achèvement de l'aménagement de la phase 1. Elle devra se localiser en partie Nord de la zone IAU.

L'urbanisation ~~de la zone~~ de chaque phase doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble unique qui doit couvrir la totalité de chaque phase. ~~une superficie minimale de 1 ha (voiries et espaces publics compris).~~

Elles ne doivent pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles. ~~Lorsqu'un reliquat d'une telle zone est inférieur à la surface minimale précédemment exigée, celui-ci peut néanmoins être urbanisé à condition de couvrir l'intégralité des terrains restants.~~

### 4. Intégration environnementale et paysagère

#### Mesures d'insertion environnementale

La préservation des boisements et bosquets existants devra être privilégiée. Dans le cas où leur maintien n'est pas possible, ils devront faire l'objet de replantation avec 1 arbre fruitier d'essence locale par parcelle minimum.

Les espaces libres et les plantations devront être composés d'essences végétales locales et favorables à la biodiversité (notamment arbres fruitiers ou feuillus).

Des dispositifs de gestion des eaux pluviales doivent être prévus en matière de rétention des eaux pluviales.

Les clôtures doivent être perméables à la petite faune.

### **Mesures d'insertion paysagère**

Les constructions devront s'intégrer au tissu urbain avoisinant. Elles devront donc comporter des toitures à pentes. Leur gabarit et leur hauteur seront adaptés de façon à s'inscrire dans le site (maximum R+1+comble).

## **5. Desserte et organisation viaire**

### **Voies de desserte**

L'accès à la zone devra se faire en se connectant aux voiries existantes en périphérie de la zone, tel que cela figure au schéma d'aménagement de la zone. Ces accès doivent être reliés par des voies de desserte interne à la zone suivant un principe de bouclage.

### **Liaisons douces**

Un maillage de cheminements piétons-cycles devra être aménagé pour irriguer le futur quartier et le connecter au reste de la ville.

Une amorce de liaison douce devra être prévue au Nord de la zone afin de connecter cette dernière au chemin de la Promenade existant longeant la zone au Nord.

Les déplacements piétons-cycles devront être sécurisés :

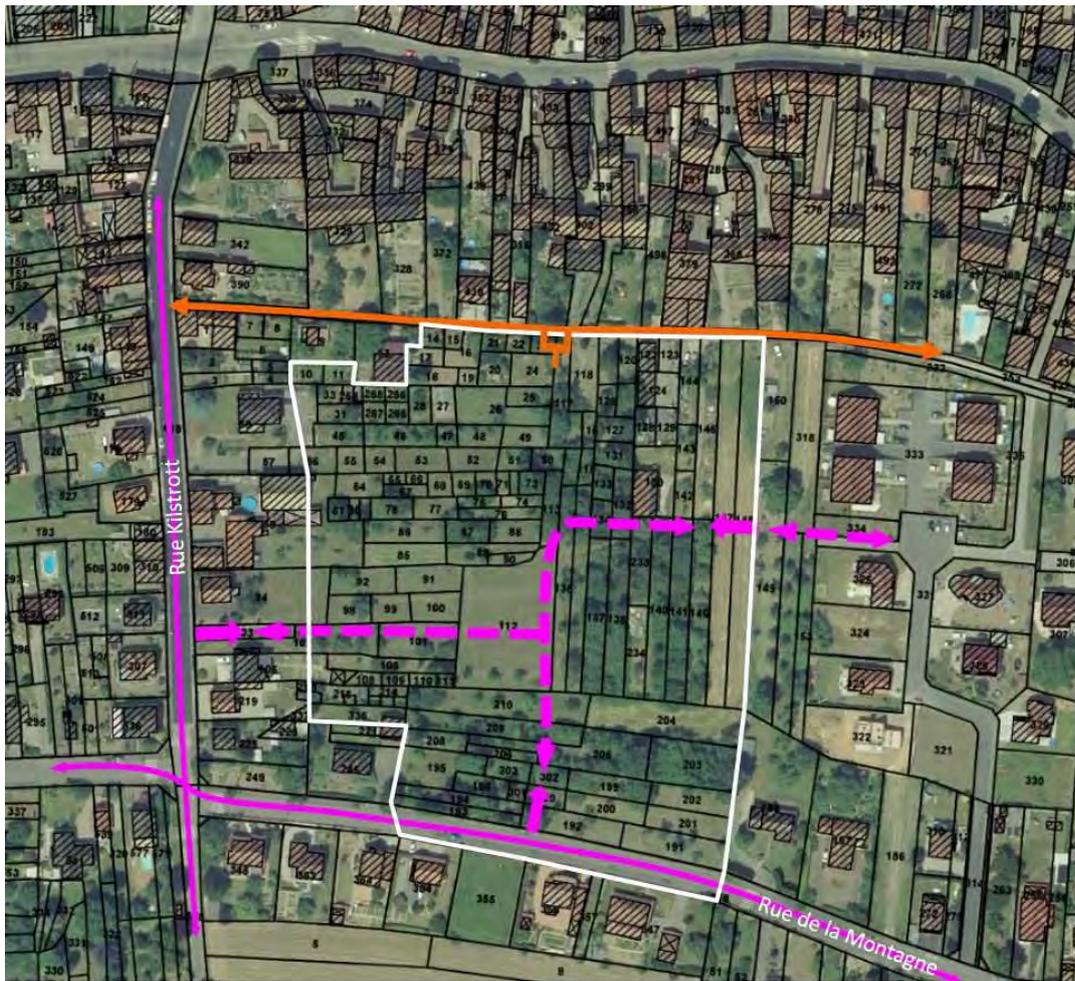
- soit par l'aménagement d'espaces de circulation propre,
- soit par la réalisation d'espaces partagés et d'aménagement qui permettront une circulation automobile apaisée.

## **6. Programmation et formes urbaines**

La programmation urbaine comportera principalement de l'habitat et devra proposer une diversité de formes d'habitat.

En cohérence avec les orientations du SCoT du Piémont des Vosges, les principes de densité et de diversité de l'habitat à prendre en compte sont énoncés dans l'orientation d'aménagement et de programmation « Habitat » à laquelle il faut se référer.

## 7. Schéma de principes d'aménagement



- |   |                           |   |                            |
|---|---------------------------|---|----------------------------|
|  | Périmètre de l'OAP        |  | Chemin existant            |
|  | Accès à la zone à prévoir |  | Amorce de cheminement doux |
|  | Voie existante            |   |                            |
|  | Voie à créer / aménager   |   |                            |

## 25. HEILIGENSTEIN – « SECTEUR A L'OUEST »

---

### 1. Situation du secteur

Le secteur d'extension urbaine, d'une superficie totale de 0,9 hectares, est situé à l'Ouest du village ancien, au Sud de la rue des Châteaux et à l'Ouest du chemin du Moenkalb.

### 2. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir un quartier mixte, à dominante d'habitat.

### 3. Echéancier et seuil d'ouverture à l'urbanisation

L'ensemble de la zone IAU est urbanisable à partir de 2032 (se référer à l'OAP thématique « *Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser* » en début de document).

L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui doit couvrir la totalité de la zone. Elle ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles.

### 4. Intégration environnementale et paysagère

#### **Mesures d'insertion environnementale**

Les espaces libres et les plantations devront être composés d'essences végétales locales et favorables à la biodiversité (notamment arbres fruitiers ou feuillus).

Les clôtures doivent être perméables à la petite faune.

#### **Mesures d'insertion paysagère**

En lisière Ouest de la zone, une frange végétalisée multi-strates (arborée, arbustive, herbacée) de 5 mètres de profondeur minimum et constituée d'essences locales, devra être aménagée en guise d'écran paysager entre l'espace bâti et l'espace agricole. Cette bande paysagère sera rétrocédée dans le domaine public afin que son entretien soit assuré par la collectivité.

Le parcellaire en lanière est à maintenir si possible.

### 5. Desserte et organisation viaire

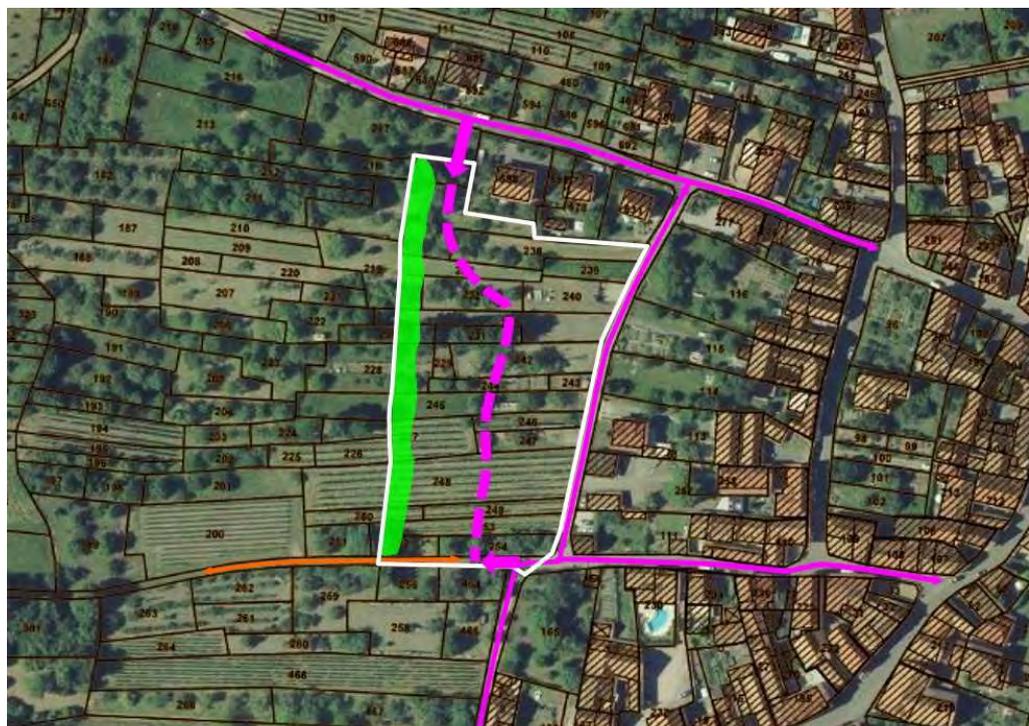
L'accès à la zone devra se faire en se connectant aux voiries existantes en périphérie de la zone, tel que cela figure au schéma d'aménagement de la zone. Ces accès doivent être reliés par une voie de desserte interne à la zone suivant un principe de bouclage.

### 6. Programmation et formes urbaines

La programmation urbaine comportera principalement de l'habitat.

En cohérence avec les orientations du SCoT du Piémont des Vosges, les principes de densité et de diversité de l'habitat à prendre en compte sont énoncés dans l'orientation d'aménagement et de programmation « Habitat » à laquelle il faut se référer.

## 7. Schéma de principes d'aménagement



- |   |   |
|---|---|
|  Périmètre de l'OAP        |  Chemin agricole à conserver                 |
|  Accès à la zone à prévoir |  Lisière à conserver / à créer / à valoriser |
|  Voie existante            |   |
|  Voie à créer / à aménager |   |

## 26. HEILIGENSTEIN – « SECTEUR AU SUD »

---

### 1. Situation du secteur

Le secteur d'extension urbaine, d'une superficie totale de 0,9 hectares, est situé à l'Ouest de la RD 35 au Sud-Est du village.

### 2. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir un quartier mixte, à dominante d'habitat.

### 3. Echéancier et seuil d'ouverture à l'urbanisation

L'ensemble de la zone IAU est urbanisable immédiatement (se référer à l'OAP thématique « *Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser* » en début de document).

L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble qui doivent couvrir une superficie minimale de 0,5 ha (voiries et espaces publics compris).

Elles ne doivent pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles. Lorsqu'un reliquat d'une telle **zone phase** est inférieur à la surface minimale précédemment exigée, celui-ci peut néanmoins être urbanisé à condition de couvrir l'intégralité des terrains restants.

### 4. Intégration environnementale et paysagère

#### **Mesures d'insertion environnementale**

Les espaces libres et les plantations devront être composés d'essences végétales locales et favorables à la biodiversité (notamment arbres fruitiers ou feuillus).

Les clôtures doivent être perméables à la petite faune.

#### **Mesures d'insertion paysagère**

En lisière Ouest de la zone, une frange végétalisée multi-strates (arborée, arbustive, herbacée) de 5 mètres de profondeur minimum et constituée d'essences locales, devra être aménagée en guise d'écran paysager entre l'espace bâti et l'espace agricole ouvert. Cette bande paysagère sera rétrocédée dans le domaine public afin que son entretien soit assuré par la collectivité.

Le parcellaire en lanière est à maintenir si possible.

### 5. Desserte et organisation viaire

L'accès à la zone devra se faire, soit à partir du chemin rural dit Mackgaessel aménagé au Sud de la zone et débouchant sur la RD 35, soit à partir de la RD 35 tel que cela figure au schéma d'aménagement de la zone.

## 6. Programmation et formes urbaines

La programmation urbaine comportera principalement de l'habitat.

En cohérence avec les orientations du SCoT du Piémont des Vosges, les principes de densité et de diversité de l'habitat à prendre en compte sont énoncés dans l'orientation d'aménagement et de programmation « Habitat » à laquelle il faut se référer.

## 7. Schéma de principes d'aménagement

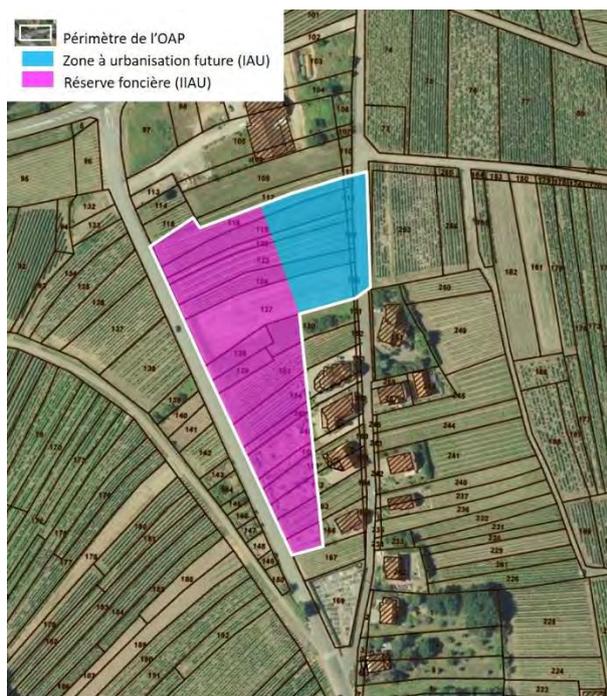


- |   |   |
|---|---|
|  Périmètre de l'OAP        |  Chemin agricole à conserver                 |
|  Accès à la zone à prévoir |  Lisière à conserver / à créer / à valoriser |
|  Voie existante            |   |

## 27. ITTERSWILLER - SECTEUR « RUE DU VIEHWEG »

### 1. Situation du secteur

Le secteur d'extension urbaine « rue du Viehweg », d'une superficie totale de 1,17 hectares, est situé en entrée Nord-Ouest de la commune le long de la route des Vins ou RD 35. Il est implanté dans un site dont la topographie en pente permet d'avoir des points de vue dégagés vers le grand paysage.



La partie Est du secteur est classé en zone IAU de 0,31 hectares, jouxtant le Viehweg, ~~sera urbanisable lorsque le PLUi approuvé sera entré en vigueur.~~ Quant à la partie Ouest, zone IIAU de 0,86 hectares, qui jouxte la route des Vins, elle demeure en réserve foncière et nécessitera une modification du PLUi du Pays de Barr pour ouvrir le secteur à l'urbanisation.

### 2. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir un quartier mixte, à dominante d'habitat.

### 3. Echéancier et seuil d'ouverture à l'urbanisation

L'ensemble de la zone IAU (0.31 ha) est urbanisable immédiatement (se référer à l'OAP thématique « *Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser* » en début de document).

~~Les constructions et installations admises dans la zone seront autorisées au fur et à mesure de l'aménagement de la zone (création des réseaux) par la collectivité.~~

L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui doit couvrir la totalité de la zone. Elle ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles.

#### 4. Intégration environnementale et paysagère

##### Mesures d'insertion environnementale

Les espaces libres et les plantations devront être composés de bosquets denses, d'arbres de haute tige d'essences végétales locales et favorables à la biodiversité (notamment arbres fruitiers ou feuillus).

Des dispositifs de gestion des eaux pluviales doivent être prévus en matière de rétention des eaux pluviales.

Les clôtures doivent être perméables à la petite faune.

##### Mesures d'insertion paysagère

Un traitement paysager de qualité de l'entrée Nord de la commune devra être réalisé afin de valoriser l'entrée d'agglomération dans la commune au caractère viticole et patrimonial importants. Les façades des bâtiments ainsi que l'espace public devront être traités de manière qualitative.

L'aspect et l'insertion des constructions devront être soignés et s'intégrer harmonieusement dans son environnement en termes de volume et de hauteurs afin de s'inscrire en cohérence et en continuité avec les constructions existantes et avec la topographie du site. La hauteur des constructions sera modulée d'Ouest en Est et adaptée de façon à intégrer le mieux possible la future opération sur un site en pente.

- Les hauteurs les plus importantes se concentreront dans la partie Ouest de la zone (maximum R+1+comble) le long de la RD 35 ;
- Les hauteurs plus modérées seront requises pour les constructions qui jouxtent le Viehweg à l'Est de la zone (maximum 2 niveaux, type « R+comble ») afin de préserver la ligne de crête ;
- ~~— Les hauteurs plus modérées seront requises pour les constructions qui jouxtent la rue du Viehweg à l'Est de la zone. Elles seront limitées à 3 mètres maximum le long de la rue du Viehweg afin de préserver la ligne de crête.~~

Une frange végétalisée sera aménagée en bordure Est de la zone le long de la rue du Viehweg en vue de préserver la ligne de crête. Elle sera constituée de bosquets plantés, d'arbres feuillus ou fruitiers de moyenne à haute tige et formera un rideau végétal entre les constructions existantes, bordant la rue du Viehweg, les constructions futures au Sud de la rue du Viehweg et les constructions le long de la route du Vin.

Des perméabilités visuelles vers le grand paysage devront être préservées (pas de clôtures, de haies / de bandes végétales).

#### 5. Desserte et organisation viaire

Un aménagement sécurisé d'entrée d'agglomération sur la RD 35 au Nord de la zone devra être réalisé pour garantir le ralentissement des véhicules.

La desserte de l'ensemble du secteur se fera à partir des axes existants :

- la rue du Viehweg à l'Est pour les constructions situées dans la zone à urbanisation future,
- la route du vin à l'Ouest pour la réserve foncière.

Chaque parcelle aura un accès direct sur la voirie.

## 6. Programmation et formes urbaines

L'aménagement de cet espace sera progressif et correspondra, dans un premier temps, au prolongement de réseaux dans la rue du Viehweg.

La diversité du bâti devra être privilégiée, notamment sous forme de construction individuelle et/ou individuelle groupée.

La programmation urbaine comportera principalement de l'habitat et devra proposer une diversité de formes d'habitat.

En cohérence avec les orientations du SCoT du Piémont des Vosges, les principes de densité et de diversité de l'habitat à prendre en compte sont énoncés dans l'orientation d'aménagement et de programmation « Habitat » à laquelle il faut se référer.

## 7. Schéma de principes d'aménagement



## 28. ITTERSWILLER - SECTEUR DE LA « ROUTE D'EPFIG »

### 1. Situation du secteur

Le secteur d'extension urbaine, d'une superficie de 0,35 hectares, est situé route d'Epfig ou RD 335 en limite Est de la commune. Il se compose d'une zone à urbanisation future (IAU) de 0,19 hectares et d'une réserve foncière (IIAU) de 0,16 hectares.



La partie Ouest du secteur est classé en zone IAU. ~~sera urbanisable lorsque le PLUi approuvé sera entré en vigueur.~~ Quant à la partie Est, zone IIAU, elle demeure en réserve foncière et nécessitera une modification du PLUi du Pays de Barr pour ouvrir le secteur à l'urbanisation.

### 2. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir un quartier mixte, à dominante d'habitat.

### 3. Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

L'ensemble de la zone IAU (0.2 ha) est urbanisable immédiatement (se référer à l'OAP thématique « *Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser* » en début de document).

L'urbanisation de la zone IAU doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui doit couvrir la totalité de la zone. Elle ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles.

## 4. Intégration environnementale et paysagère

### **Mesures d'insertion environnementale**

Les espaces libres et les plantations devront être composés d'essences végétales locales et favorables à la biodiversité (notamment arbres fruitiers ou feuillus).

Les clôtures doivent être perméables à la petite faune.

### **Mesures d'insertion paysagère**

#### *Entrée d'agglomération*

Le site, situé en entrée d'agglomération et en lien direct avec la RD 335, devra être traité de manière qualitative, aussi bien au niveau de la façade des bâtiments que de l'aménagement de l'espace public.

#### *Mesures d'insertion paysagère*

Une frange végétalisée sera créée en limites Nord et Est de la zone afin de limiter l'impact visuel des futures constructions au contact de l'espace agricole ouvert.

Le parcellaire en lanière est à maintenir.

## 5. Desserte et organisation viaire

### **Entrée d'agglomération**

Un aménagement sécurisé d'entrée d'agglomération sur la route départementale RD 335 à l'entrée Est de la commune, destiné à ralentir les automobilistes, devra être réalisé afin de sécuriser au mieux les entrées et les sorties des véhicules depuis le village et l'accès à la zone.

### **Accès à la zone**

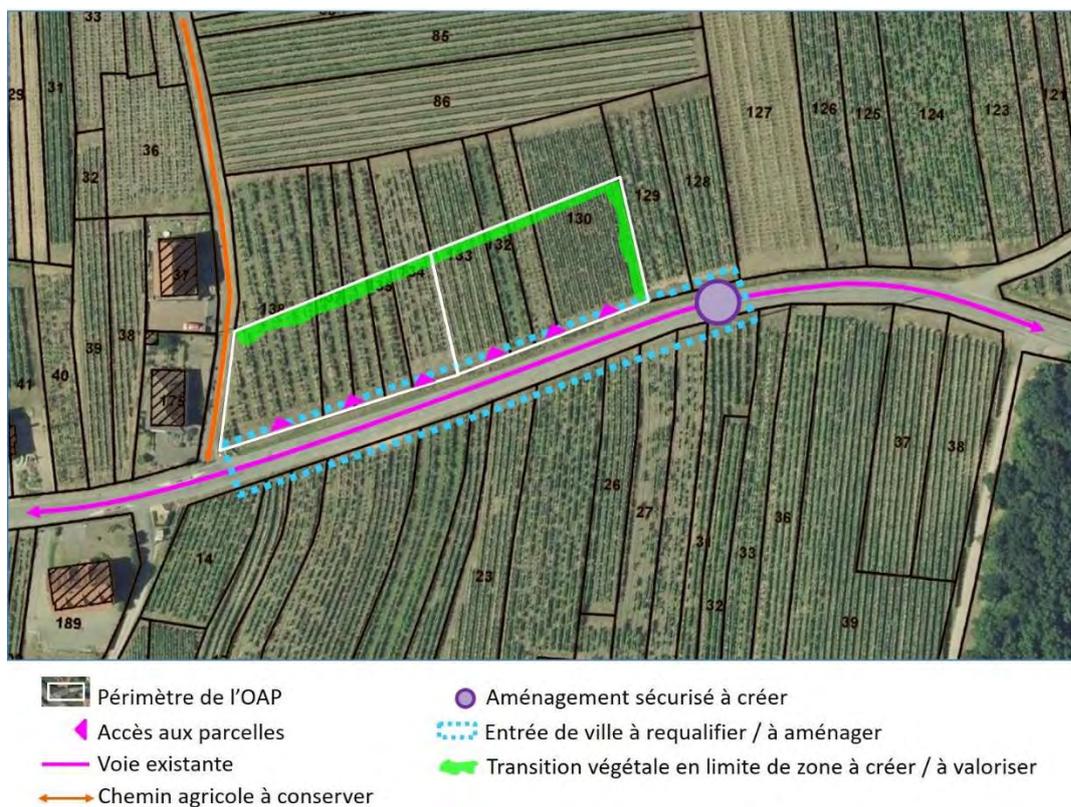
L'accès à la zone devra se faire directement depuis la voie départementale RD 335 tel que cela figure au schéma d'aménagement de la zone. Chaque parcelle aura un accès direct sur la voirie.

## 6. Programmation et formes urbaines

La programmation urbaine comportera principalement de l'habitat.

En cohérence avec les orientations du SCoT du Piémont des Vosges, les principes de densité et de diversité de l'habitat à prendre en compte sont énoncés dans l'orientation d'aménagement et de programmation « Habitat » à laquelle il faut se référer.

## 7. Schéma de principes d'aménagement



## 29. LE HOHWALD - SECTEUR « HERRENHAUS-LOUISENTHAL »

---

### 1. Situation du secteur

Le secteur « Herrenhaus-Louisenthal », d'une superficie de 2,1 hectares, est situé au Nord de la rue Principale entre la rue Herrenhaus à l'Ouest et la rue Louisenthal à l'Est.

### 2. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir un quartier à dominante d'habitat.

### 3. Echéancier et seuil d'ouverture à l'urbanisation

L'ensemble de la zone IAU est urbanisable à partir de 2032 (se référer à l'OAP thématique « *Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser* » en début de document).

L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui doit couvrir la totalité de la zone. Elle ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles.

~~L'urbanisation de la zone ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles. Lorsqu'un reliquat d'une telle zone est inférieur à la surface minimale précédemment exigée, celui-ci peut néanmoins être urbanisé à condition de couvrir l'intégralité des terrains restants.~~

### 4. Intégration environnementale et paysagère

#### **Mesures d'insertion environnementale**

Le fossé « Grand Breitenbach » est une continuité écologique à préserver et à valoriser. Il permet de récupérer les eaux pluviales et participe au fonctionnement hydraulique.

La végétation de type ripisylve le long du fossé devra être préservée et/ou restaurée. Un recul de 6 mètres de part et d'autre du fossé devra être respecté.

#### **Mesures d'insertion paysagère**

Les éléments boisés et arbustifs existants devront être conservés dans la mesure du possible.

Les espaces libres et les plantations devront être composés d'essences végétales locales et favorables à la biodiversité (notamment arbres fruitiers ou feuillus).

Les clôtures doivent être perméables à la petite faune.

### 5. Desserte et organisation viaire

Les accès à la zone devront se faire en se connectant aux voiries existantes en périphérie de la zone, tel que cela figure au schéma d'aménagement de la zone. Ces accès devront être reliés une voie de desserte interne à la zone.

Un espace public en bout d'impasse, permettant notamment aux véhicules et aux véhicules de secours d'opérer aisément un demi-tour, devra être aménagé.

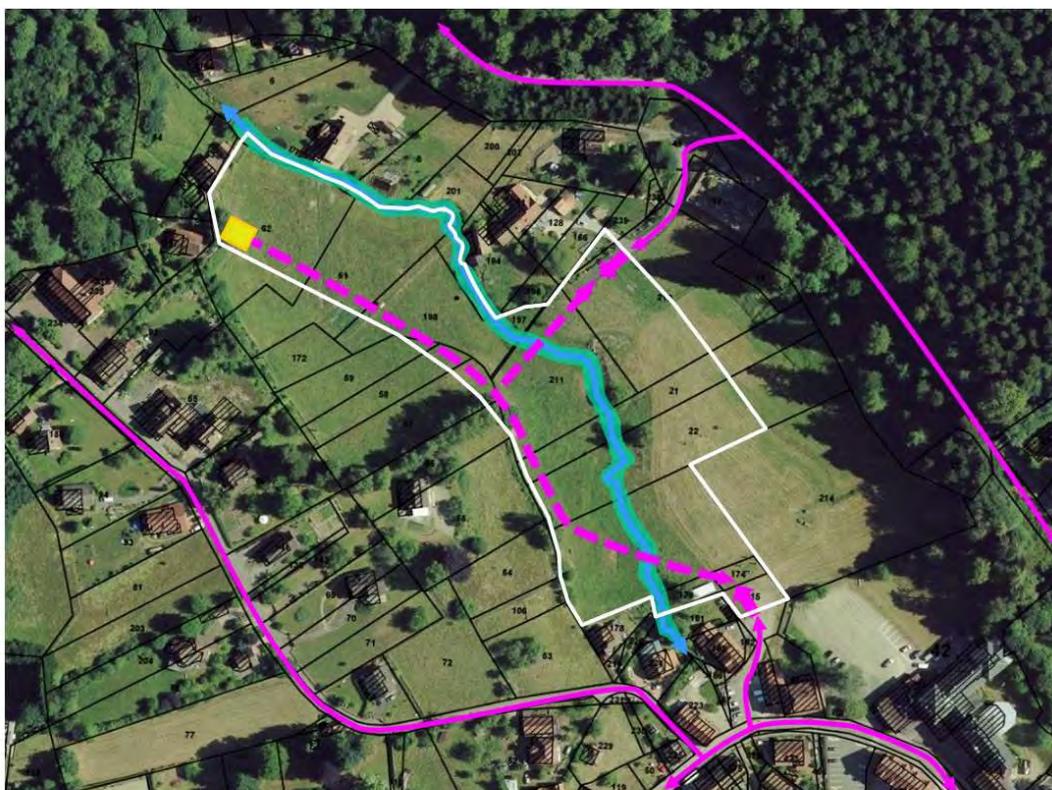
La voie de desserte interne de la zone, longeant la limite Ouest de la zone, sera aménagée dans sa partie terminale par une placette de retournement permettant aux véhicules d'opérer un demi-tour.

## 6. Programmation et formes urbaines

La programmation urbaine comportera principalement de l'habitat et devra proposer une diversité de formes d'habitat.

En cohérence avec les orientations du SCoT du Piémont des Vosges, les principes de densité et de diversité de l'habitat à prendre en compte sont énoncés dans l'orientation d'aménagement et de programmation « Habitat » à laquelle il faut se référer.

## 7. Schéma de principes d'aménagement



- |   |  |
|---|--|
|  Périmètre de l'OAP              |  Ripisylve à préserver / à restaurer              |
|  Accès à la zone à prévoir       |  Espace public / place de retournement à aménager |
|  Voie à créer / à aménager       |  |
|  Fossé à préserver / à valoriser |  |

## 8. Phasage

L'urbanisation de la zone IAU est phasée dans le temps, afin de permettre un développement progressif et raisonné du secteur tout en tenant compte du foncier. Elle comprend trois tranches, tel que cela figure dans le schéma d'aménagement ci-après. Ces tranches expriment un ordre de priorité suivant lequel les opérations doivent être réalisées.



## 30. LE HOHWALD - SECTEUR « RUE DU WITTERTALHOF »

---

### 1. Situation du secteur

Le secteur « rue du Wittertalhof », d'une superficie de 0,44 hectares, est situé rue du Wittertalhof.

### 2. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir principalement de l'habitat.

### 3. Echéancier et seuil d'ouverture à l'urbanisation

*L'ensemble de la zone IAU est urbanisable à partir de 2032 (se référer à l'OAP thématique « Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser » en début de document).*

L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui doit couvrir la totalité de la zone. Elle ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles.

### 4. Intégration environnementale et paysagère

#### **Mesures d'insertion environnementale**

Les espaces libres et les plantations devront être composés d'essences végétales locales et favorables à la biodiversité (notamment arbres fruitiers ou feuillus).

Des dispositifs de gestion des eaux pluviales doivent être prévus en matière de rétention des eaux pluviales.

Les clôtures doivent être perméables à la petite faune.

#### **Mesures d'insertion paysagère**

Les fonds de parcelles en limite Sud de zone devront être végétalisés afin d'assurer une transition végétale poreuse entre les futures constructions et les espaces environnants sans pour autant masquer les vues vers le grand paysage.

Le parcellaire en lanière est à reconduire.

Les constructions peuvent comporter des toits plats à condition d'être végétalisés.

### 5. Desserte et organisation viaire

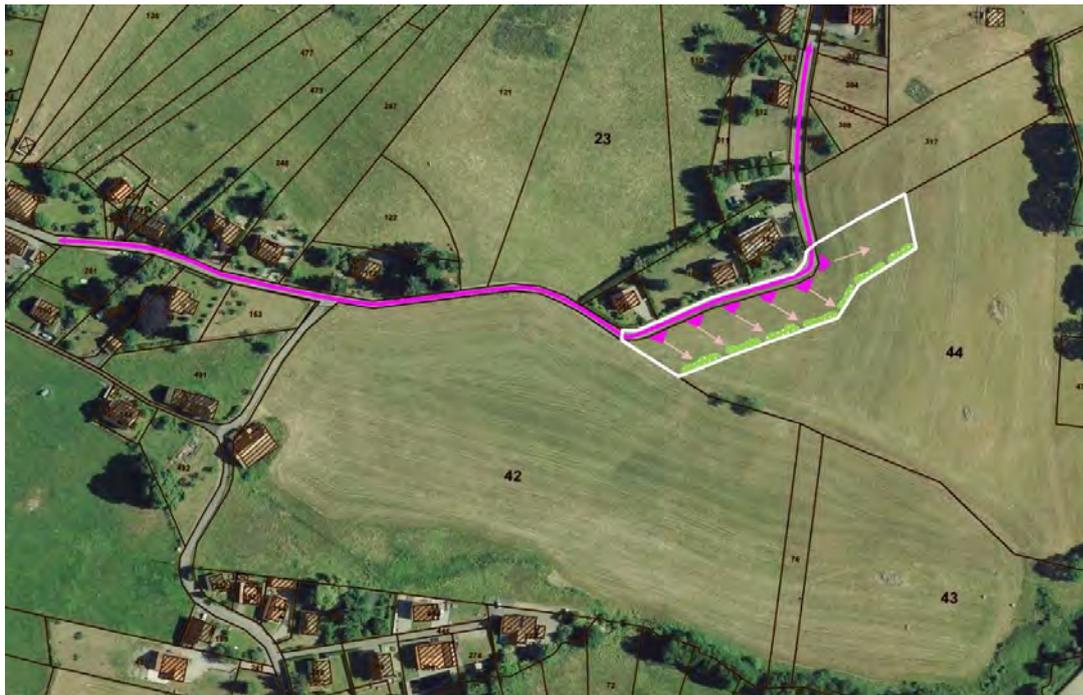
L'accès à la zone devra se faire à partir de la rue du Wittertalhof tel que cela figure au schéma d'aménagement de la zone. Chaque parcelle aura un accès direct sur la voirie.

## 6. Programmation et formes urbaines

La programmation urbaine comportera principalement de l'habitat.

En cohérence avec les orientations du SCoT du Piémont des Vosges, les principes de densité et de diversité de l'habitat à prendre en compte sont énoncés dans l'orientation d'aménagement et de programmation « Habitat » à laquelle il faut se référer.

## 7. Schéma de principes d'aménagement



- |   |                     |   |                                  |
|---|---------------------|---|----------------------------------|
|  | Périmètre de l'OAP  |  | Parcelle en lanière à reconduire |
|  | Accès aux parcelles |  | Fonds de parcelles à végétaliser |
|  | Voie existante      |   |                                  |

## 31. LE HOHWALD - SECTEUR « RUE DU HOFT »

---

### 1. Situation du secteur

Le secteur « rue du Hoft », d'une superficie de 0,4 hectares, est situé rue du Hoft.

### 2. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir principalement de l'habitat.

### 3. Echéancier et seuil d'ouverture à l'urbanisation

*L'ensemble de la zone IAU est urbanisable immédiatement (se référer à l'OAP thématique « Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser » en début de document).*

L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui doit couvrir la totalité de la zone. Elle ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles.

### 4. Intégration environnementale et paysagère

#### **Mesures d'insertion environnementale**

Les éléments boisés et arbustifs existants devront être conservés dans la mesure du possible.

Les espaces libres et les plantations devront être composés d'essences végétales locales et favorables à la biodiversité (notamment arbres fruitiers ou feuillus).

Des dispositifs de gestion des eaux pluviales doivent être prévus en matière de rétention des eaux pluviales.

Les clôtures doivent être perméables à la petite faune.

#### **Mesures d'insertion paysagère**

Les fonds de parcelles en limite Sud de zone devront être végétalisés afin d'assurer une transition végétale poreuse entre les futures constructions et les espaces environnants sans pour autant masquer les vues vers le grand paysage.

Les constructions peuvent comporter des toits plats à condition d'être végétalisés.

### 5. Desserte et organisation viaire

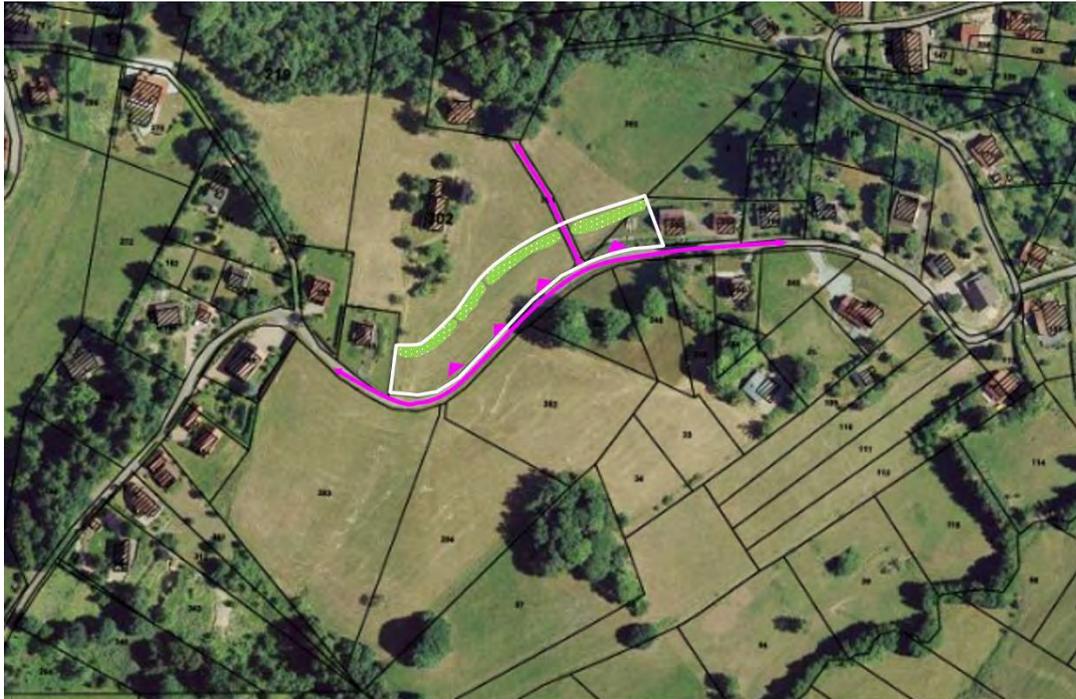
L'accès à la zone devra se faire à partir de la rue du Hoft tel que cela figure au schéma d'aménagement de la zone. Chaque parcelle aura un accès direct sur la voirie.

## 6. Programmation et formes urbaines

La programmation urbaine comportera principalement de l'habitat.

En cohérence avec les orientations du SCoT du Piémont des Vosges, les principes de densité et de diversité de l'habitat à prendre en compte sont énoncés dans l'orientation d'aménagement et de programmation « Habitat » à laquelle il faut se référer.

## 7. Schéma de principes d'aménagement



- |   |  |
|---|--|
|  Périmètre de l'OAP        |  Accès aux parcelles              |
|  Accès à la zone à prévoir |  Fonds de parcelles à végétaliser |
|  Voie existante            |  |

## 32. MITTELBERGHEIM - SECTEUR « RUE DU HOLZWEG »

---

### 1. Situation du secteur

Le secteur d'extension urbaine « rue du Holzweg », d'une superficie de 0,25 hectares, est situé au niveau de l'entrée Nord-Ouest de la commune, à l'extrémité Ouest de la rue du Holzweg.

### 2. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir un quartier mixte, à dominante d'habitat mais pouvant comprendre également des commerces, des bureaux, des services et des équipements collectifs.

### 3. Echéancier et seuil d'ouverture à l'urbanisation

*L'ensemble de la zone IAU est urbanisable immédiatement (se référer à l'OAP thématique « Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser » en début de document).*

L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui doit couvrir la totalité de la zone. Elle ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles.

### 4. Intégration environnementale et paysagère

Les fonds de parcelles en limite Ouest et Nord de la zone devront être végétalisés (bosquets et boisements à préserver / à créer) afin d'assurer une transition végétale poreuse entre les futures constructions et les espaces environnants sans pour autant masquer les vues vers le grand paysage.

Les arbres existants devront être conservés dans la mesure du possible. Si ce n'est pas possible, ils feront l'objet de replantation.

Les espaces libres et les plantations devront être composés d'essences végétales locales et favorables à la biodiversité (notamment arbres fruitiers ou feuillus).

Les clôtures doivent être perméables à la petite faune.

### 5. Desserte et organisation viaire

L'accès à la zone se fera à partir de la rue du Holzweg, par une voirie.

### 6. Programmation et formes urbaines

En cohérence avec les orientations du SCoT du Piémont des Vosges, les principes de densité et de diversité de l'habitat à prendre en compte sont énoncés dans l'orientation d'aménagement et de programmation « Habitat » à laquelle il faut se référer.

## 7. Schéma de principes d'aménagement



-  Périmètre de l'OAP
-  Accès à la zone à prévoir
-  Voie existante
-  Chemin existant
-  Bosquets, boisements à préserver / à créer

### 33. MITTELBERGHEIM - SECTEUR « RUE DE LA MONTAGNE »

#### 1. Situation du secteur

Le secteur d'extension urbaine « rue de la Montagne », d'une superficie de 0,51 hectares, est situé en entrée Sud du village, de part et d'autre de la rue de la Montagne.

#### 2. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir un quartier mixte, à dominante d'habitat mais pouvant comprendre également des commerces, des bureaux, des services et des équipements collectifs.

#### 3. Echéancier, seuil d'ouverture à l'urbanisation et phasage

L'urbanisation de la zone est phasée en deux tranches, afin de permettre un développement progressif et raisonné du secteur, tel que cela figure dans le schéma ci-après. Ce phasage exprime un ordre de priorité suivant lequel les tranches doivent être réalisées.

La phase 1, à l'Est de la rue de la Montagne, est urbanisable immédiatement (se référer à l'OAP thématique « *Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser* » en début de document).

la phase 2, à l'Ouest de la rue de la Montagne, est urbanisable après 2032 (se référer à l'OAP thématique « *Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser* » en début de document) et après achèvement de l'aménagement de la phase 1.

L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une d'opérations d'aménagement d'ensemble qui doivent couvrir la totalité de chaque phase la zone identifiée ci-dessous. Elle ne doivent pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles.



#### 4. Intégration environnementale et paysagère

##### **Mesures d'insertion environnementale**

Les arbres existants devront être conservés dans la mesure du possible, notamment en bordure Ouest afin de constituer une transition entre les futures constructions et l'espace agricole.

Les espaces libres et les plantations devront être composés d'essences végétales locales et favorables à la biodiversité (notamment arbres fruitiers ou feuillus).

Les clôtures doivent être perméables à la petite faune.

##### **Mesures d'insertion paysagère**

- *Insertion architecturale*

Les constructions devront être traitées avec précautions en terme architectural. Elles devront avoir la forme traditionnelle des fermes avec un pignon sur rue afin de reconstituer une entrée de village qui s'apparente au tissu urbain traditionnel. Les matériaux traditionnels seront utilisés.

- *Insertion paysagère*

En lisière Est et Sud de la zone, une frange végétalisée multi-strates (arborée, arbustive, herbacée) de 5 mètres de profondeur minimum et constituée d'essences locales, devra être aménagée en guise d'écran paysager entre l'espace bâti et l'espace agricole ouvert. Cette bande paysagère sera rétrocédée dans le domaine public afin que son entretien soit assuré par la collectivité.

Les bosquets et boisements en limites Nord et Ouest de la zone sont à préserver dans la mesure du possible.

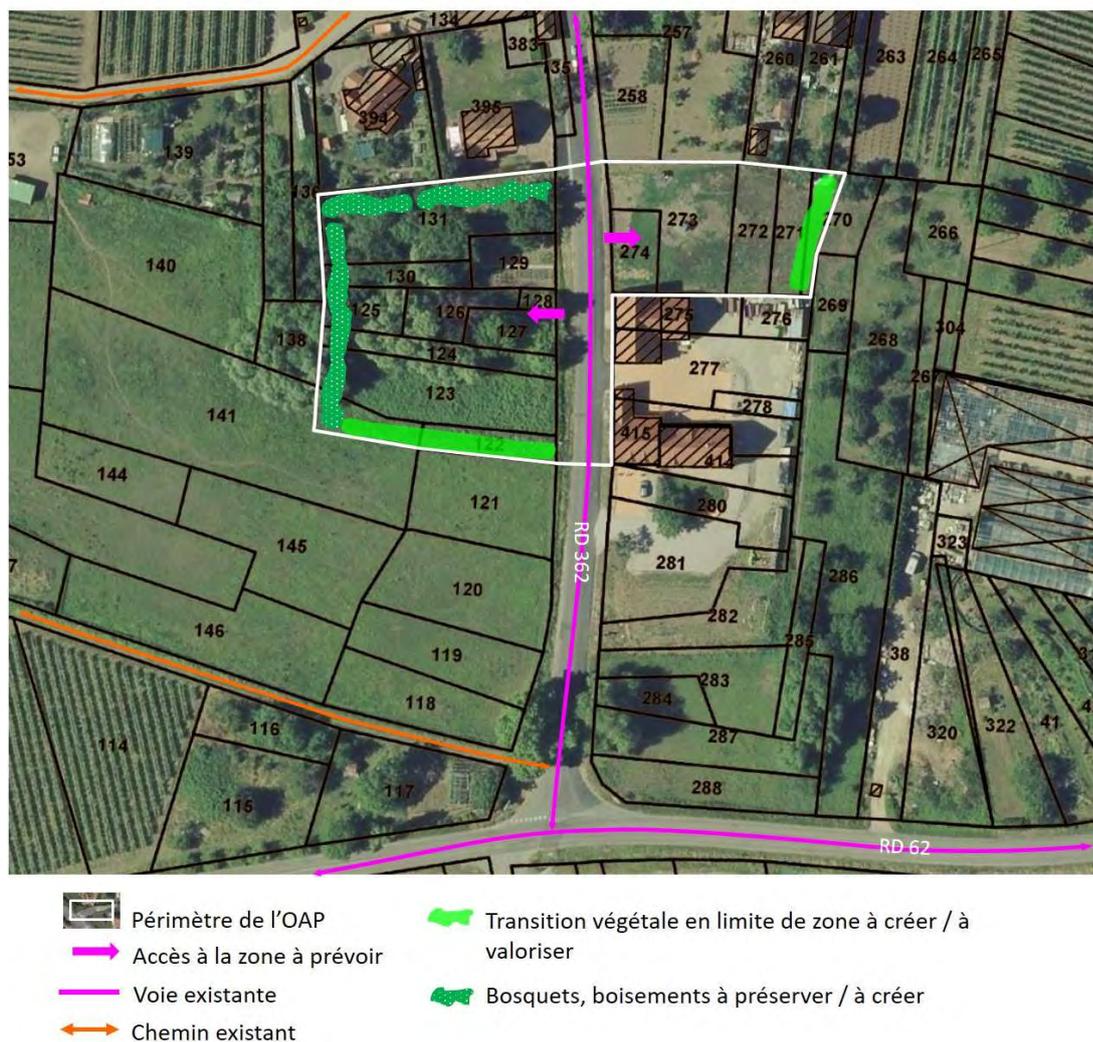
#### 5. Desserte et organisation viaire

L'accès à la zone se fera à partir de la rue de la Montagne, par une voirie de desserte interne à la zone.

#### 6. Programmation et formes urbaines

En cohérence avec les orientations du SCOT du Piémont des Vosges, les principes de densité et de diversité de l'habitat à prendre en compte sont énoncés dans l'orientation d'aménagement et de programmation « Habitat » à laquelle il faut se référer.

## 7. Schéma de principes d'aménagement



## 8. Phasage

L'urbanisation de la zone doit être phasée dans le temps, afin de permettre un développement progressif et raisonné du secteur. Elle doit comprendre deux principales tranches, tel que cela figure dans le schéma d'aménagement ci-après. Ces tranches expriment un ordre de priorité suivant lequel les opérations doivent être réalisées.

## 34. NOTHALTEN - SECTEUR « KRAEFTZENMATT »

---

### 1. Situation du secteur

Le secteur « Kraeftzenmatt », d'une superficie de 0,86 hectares, est localisé en entrée Sud-Est de la commune, en retrait et à l'Ouest de la route Romaine.

### 2. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir un quartier mixte, à dominante d'habitat.

### 3. Echéancier et seuil d'ouverture à l'urbanisation

*L'ensemble de la zone IAU est urbanisable à partir de 2032 (se référer à l'OAP thématique « Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser » en début de document).*

L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui doit couvrir la totalité de la zone. Elle ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles.

### 4. Intégration environnementale et paysagère

#### **Mesures d'insertion environnementale**

Le fossé en bordure Ouest de la zone est à préserver et à valoriser. Il permet de récupérer les eaux pluviales et participe au fonctionnement hydraulique.

La végétation de type ripisylve le long du fossé devra être préservée et/ou restaurée. Un recul de 6 mètres de part et d'autre du fossé devra être respecté.

Les éléments boisés et arbustifs existants en limite Sud de la zone devront être conservés dans la mesure du possible.

Les espaces libres et les plantations devront être composés d'essences végétales locales et favorables à la biodiversité (notamment arbres fruitiers ou feuillus).

Les clôtures doivent être perméables à la petite faune.

#### **Mesures d'insertion paysagère**

En lisière Ouest de la zone, une frange végétalisée multi-strates (arborée, arbustive, herbacée) de 5 mètres de profondeur minimum et constituée d'essences locales, devra être aménagée en guise d'écran paysager entre l'espace bâti et l'espace agricole ouvert. Cette bande paysagère sera rétrocédée dans le domaine public afin que son entretien soit assuré par la collectivité.

Les bosquets et boisements en limite Sud de la zone sont à préserver dans la mesure du possible.

## 5. Desserte et organisation viaire

### Voies de desserte

L'accès à la zone devra se faire en se connectant aux voiries existantes en périphérie de la zone, tel que cela figure au schéma d'aménagement de la zone. Ces accès doivent être reliés par des voies de desserte interne à la zone suivant un principe de bouclage.

### Liaisons douces

Un cheminement doux devra être aménagé le long du fossé en bordure Ouest de la zone. Il assurera la jonction avec les chemins existants en bordure Nord et Sud de la zone.

## 6. Programmation et formes urbaines

La programmation urbaine comportera principalement de l'habitat et devra proposer une diversité de formes d'habitat.

En cohérence avec les orientations du SCoT du Piémont des Vosges, les principes de densité et de diversité de l'habitat à prendre en compte sont énoncés dans l'orientation d'aménagement et de programmation « Habitat » à laquelle il faut se référer.

## 7. Schéma de principes d'aménagement



## 35. REICHSFELD - SECTEUR « RUE GRUCKERT »

---

### 1. Situation du secteur

Le secteur « rue Gruckert », d'une superficie de 0,2 hectares, est situé au Nord-Est du village.

### 2. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir de l'habitat.

### 3. Echéancier et seuil d'ouverture à l'urbanisation

*L'ensemble de la zone IAU est urbanisable immédiatement (se référer à l'OAP thématique « Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser » en début de document).*

L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui doit couvrir la totalité de la zone.

### 4. Intégration environnementale et paysagère

#### **Mesures d'insertion environnementale**

Les espaces libres et les plantations devront être composés d'essences végétales locales et favorables à la biodiversité (notamment arbres fruitiers ou feuillus).

Les clôtures doivent être perméables à la petite faune.

#### **Mesures d'insertion paysagère**

Les constructions devront s'intégrer au tissu urbain avoisinant. Elles devront donc comporter des toitures à pentes. Leur gabarit et leur hauteur seront adaptés de façon à s'inscrire dans le site (maximum R+1+comble).

Le parcellaire en lanière est à maintenir.

### 5. Desserte et organisation viaire

L'accès à la zone devra se faire à partir de la rue Gruckert tel que cela figure au schéma d'aménagement de la zone. Chaque parcelle aura un accès direct sur la voirie.

### 6. Programmation et formes urbaines

La programmation urbaine comportera principalement de l'habitat.

En cohérence avec les orientations du SCoT du Piémont des Vosges, les principes de densité et de diversité de l'habitat à prendre en compte sont énoncés dans l'orientation d'aménagement et de programmation « Habitat » à laquelle il faut se référer.

## 7. Schéma de principes d'aménagement



Périmètre de l'OAP



Accès aux parcelles à aménager

Voie existante



Parcelle en lanière à reconduire

## 36. REICHSFELD - SECTEUR « CHEMIN DU BERG »

---

### 1. Situation du secteur

Le secteur « chemin du Berg », d'une superficie de 0,2 hectares, est situé au Nord-Est du village.

### 2. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir de l'habitat.

### 3. Echéancier et seuil d'ouverture à l'urbanisation

*L'ensemble de la zone IAU est urbanisable immédiatement (se référer à l'OAP thématique « Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser » en début de document).*

L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui doit couvrir la totalité de la zone.

### 4. Intégration environnementale et paysagère

#### Mesures d'insertion environnementale

Les espaces libres et les plantations devront être composés d'essences végétales locales et favorables à la biodiversité (notamment arbres fruitiers ou feuillus).

Les clôtures doivent être perméables à la petite faune.

#### Mesures d'insertion paysagère

Les constructions devront s'intégrer au tissu urbain avoisinant. Elles devront donc comporter des toitures à pentes. Leur gabarit et leur hauteur seront adaptés de façon à s'inscrire dans le site (maximum R+1+comble).

Le parcellaire en lanière est à maintenir.

### 5. Desserte et organisation viaire

L'accès à la zone devra se faire à partir du chemin du Berg tel que cela figure au schéma d'aménagement de la zone. Chaque parcelle aura un accès direct sur la voirie.

### 6. Programmation et formes urbaines

La programmation urbaine comportera principalement de l'habitat.

En cohérence avec les orientations du SCOT du Piémont des Vosges, les principes de densité et de diversité de l'habitat à prendre en compte sont énoncés dans l'orientation d'aménagement et de programmation « Habitat » à laquelle il faut se référer.

## 7. Schéma de principes d'aménagement



Périmètre de l'OAP



Accès aux parcelles à aménager

Voie existante



Parcelle en lanière à reconduire

## 37. STOTZHEIM - SECTEUR « ROUTE ROMAINE / RD5 »

---

### 1. Situation du secteur

Le secteur « Route romaine / RD5 », d'une superficie de 1,15 hectares, est situé au Sud du village entre la rue d'Or, la route Romaine et la RD 5.

### 2. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir un quartier mixte, à dominante d'habitat.

### 3. Echéancier et seuil d'ouverture à l'urbanisation

*L'ensemble de la zone IAU est urbanisable immédiatement (se référer à l'OAP thématique « Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser » en début de document).*

L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui doit couvrir la totalité de la zone.

Elle ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles. ~~Lorsqu'un reliquat d'une telle zone est inférieur à la surface minimale précédemment exigée, celui-ci peut néanmoins être urbanisé à condition de couvrir l'intégralité des terrains restants.~~

### 4. Intégration environnementale et paysagère

#### Mesures d'insertion environnementale

Le fossé, qui accompagne l'impasse du Tabac jusqu'à la route Romaine est une continuité écologique à préserver et à valoriser.

L'alignement d'arbres, longeant la RD 5 en bordure Sud de la zone, doit être préservé.

Les arbres existants devront être conservés dans la mesure du possible, avec 1 arbre fruitier d'essence locale par parcelle minimum.

Chaque terrain devra être planté avec au moins deux arbres tiges. Ces derniers seront plantés près des limites Sud pour les terrains qui donnent sur la RD5.

Les espaces libres et les plantations devront être composés d'essences végétales locales et favorables à la biodiversité (notamment arbres fruitiers ou feuillus).

Les clôtures doivent être perméables à la petite faune.

#### Mesures d'insertion paysagère

Les constructions devront s'intégrer au tissu urbain avoisinant. Elles devront donc comporter des toitures à pentes. Leur gabarit et leur hauteur seront adaptés de façon à s'inscrire dans le site.

En lisière Sud de la zone, un espace non bâti correspondant au recul pour les habitations de 25 mètres par rapport à la RD5, devra être respecté. Cet espace devra être aménagé sous forme d'une frange

végétalisée multi-strates (arborée, arbustive, herbacée) et constituée d'essences locales. Cette bande paysagère sera rétrocédée dans le domaine public afin que son entretien soit assuré par la collectivité.

Des formes urbaines plus compactes, qui s'apparentent aux formes urbaines du tissu ancien, devront s'implanter dans la partie Nord de la zone.

## 5. Desserte et organisation viaire

### Voies de desserte

L'accès à la zone devra se faire en se connectant aux voiries existantes en périphérie de la zone, tel que cela figure au schéma d'aménagement de la zone. Ces accès doivent être reliés par des voies de desserte interne à la zone suivant un principe de bouclage.

### Liaisons douces

Un maillage de cheminements piétons-cycles devra être aménagé pour irriguer le futur quartier et le connecter au reste du bourg.

## 6. Programmation et formes urbaines

La programmation urbaine comportera principalement de l'habitat et devra proposer une diversité de formes d'habitat.

En cohérence avec les orientations du SCOT du Piémont des Vosges, les principes de densité et de diversité de l'habitat à prendre en compte sont énoncés dans l'orientation d'aménagement et de programmation « Habitat » à laquelle il faut se référer.

## 7. Schéma de principes d'aménagement



- |   |   |
|---|---|
|  Périmètre de l'OAP        |  Fossé à préserver / à valoriser             |
|  Accès à la zone à prévoir |  Bande paysagère à maintenir inconstructible |
|  Voie à créer              |  Lisière à conserver / à créer / à valoriser |
|   |  Plantations à créer                         |

## 38. VALFF - SECTEUR « SAINTE-ODILE »

---

### 1. Situation du secteur

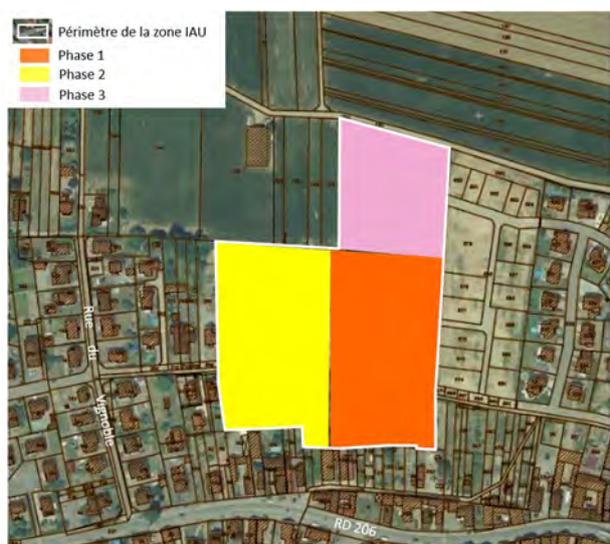
Le secteur « Sainte-Odile », d'une superficie de 3,3 hectares, est situé au Nord-Ouest du village entre la rue du Vignoble à l'Ouest et la rue Sainte-Odile au Sud.

### 2. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir un quartier mixte, à dominante d'habitat.

### 3. Echéancier, seuil d'ouverture à l'urbanisation et phasage

L'urbanisation de la zone est phasée en trois tranches, afin de permettre un développement progressif et raisonné du secteur. Ces phases expriment un ordre de priorité suivant lequel les opérations doivent être réalisées. ~~L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui doit couvrir une superficie minimale de 0,5 ha (voiries et espaces publics compris).~~



La phase 1 au Sud-Est, d'une surface de 1 hectare, est urbanisable immédiatement (se référer à l'OAP thématique « *Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser* » en début de document).

Les phases 2 et 3 à l'Ouest et au Nord (2.3 ha au total), sont urbanisables à partir de 2032 (se référer à l'OAP thématique « *Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser* » en début de document) et après achèvement de l'aménagement de la phase 1 ; et de la phase 2 concernant la phase 3.

L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble qui doivent couvrir la totalité de chaque phase, selon l'ordre de numérotation établi.

Elles ne doivent pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles. ~~Lorsqu'un reliquat d'une telle zone est inférieur à la surface minimale précédemment exigée, celui-ci peut néanmoins être urbanisé à condition de couvrir l'intégralité des terrains restants.~~

#### 4. Intégration environnementale et paysagère

##### **Mesures d'insertion environnementale**

La préservation des boisements et bosquets existants devra être privilégiée. Dans le cas où leur maintien n'est pas possible, ils devront faire l'objet de replantation avec 1 arbre fruitier d'essence locale par parcelle minimum.

Les espaces libres et les plantations devront être composés d'essences végétales locales et favorables à la biodiversité (notamment arbres fruitiers ou feuillus).

Des dispositifs de gestion des eaux pluviales doivent être prévus en matière de rétention des eaux pluviales.

Les clôtures doivent être perméables à la petite faune.

##### **Mesures d'insertion paysagère**

En lisière Nord de la zone, une frange végétalisée multi-strates (arborée, arbustive, herbacée) de 5 mètres de profondeur minimum et constituée d'essences locales, devra être aménagée en guise d'écran paysager entre l'espace bâti et l'espace agricole ouvert. Cette bande paysagère sera rétrocédée dans le domaine public afin que son entretien soit assuré par la collectivité.

Des formes urbaines plus compactes, qui s'apparentent aux formes urbaines du tissu ancien, devront s'implanter dans la partie Sud de la zone.

#### 5. Desserte et organisation viaire

##### **Voies de desserte**

L'accès à la zone devra se faire en se connectant aux voiries en attente en périphérie de la zone, tel que cela figure au schéma d'aménagement de la zone. Ces accès doivent être reliés par des voies de desserte interne à la zone suivant un principe de bouclage.

##### **Liaisons douces**

Un maillage de cheminements piétons-cycles devra être aménagé pour irriguer le futur quartier et le connecter au reste du bourg.

#### 6. Programmation et formes urbaines

La programmation urbaine comportera principalement de l'habitat et devra proposer une diversité de formes d'habitat.

En cohérence avec les orientations du SCoT du Piémont des Vosges, les principes de densité et de diversité de l'habitat à prendre en compte sont énoncés dans l'orientation d'aménagement et de programmation « Habitat » à laquelle il faut se référer.

## 7. Schéma de principes d'aménagement



- |   |   |
|---|---|
|  Périmètre de l'OAP        |  Chemin existant à préserver                 |
|  Accès à la zone à prévoir |  Lisière à conserver / à créer / à valoriser |
|  Voie existante            |   |
|  Voie à créer              |   |

## 39. ZELLWILLER - SECTEUR « RUE DU CHATEAU D'EAU »

---

### 1. Situation du secteur

Le secteur « Château d'eau », d'une superficie de 1,42 hectares, est localisé au Sud-Ouest de la commune, en retrait de la rue du Château d'Eau au Nord et de la route de Stotzheim à l'Est.

### 2. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir un quartier mixte, à dominante d'habitat.

### 3. Echéancier et seuil d'ouverture à l'urbanisation

*L'ensemble de la zone IAU est urbanisable à partir de 2032 (se référer à l'OAP thématique « Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser » en début de document).*

L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui doit couvrir la totalité de la zone. Elle ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles.

### 4. Intégration environnementale et paysagère

#### **Mesures d'insertion environnementale**

La préservation des boisements et bosquets existants devra être privilégiée. Dans le cas où leur maintien n'est pas possible, ils devront faire l'objet de replantation avec 1 arbre fruitier d'essence locale par parcelle minimum.

Les espaces libres et les plantations devront être composés d'essences végétales locales et favorables à la biodiversité (notamment arbres fruitiers ou feuillus).

Des dispositifs de gestion des eaux pluviales doivent être prévus en matière de rétention des eaux pluviales.

Les clôtures doivent être perméables à la petite faune.

#### **Mesures d'insertion paysagère**

Les constructions devront s'intégrer au tissu urbain avoisinant. Elles devront donc comporter des toitures à pentes. Leur gabarit et leur hauteur seront adaptés de façon à s'inscrire dans le site (maximum R+1+comble).

En lisière Ouest de la zone, une frange végétalisée multi-strates (arborée, arbustive, herbacée) de 5 mètres de profondeur minimum et constituée d'essences locales, devra être aménagée en guise d'écran paysager entre l'espace bâti et l'espace agricole ouvert. Cette bande paysagère sera rétrocédée dans le domaine public afin que son entretien soit assuré par la collectivité.

Les fonds de parcelles en limites Nord et Est de la zone devront être végétalisés afin d'assurer une transition végétale entre les futures constructions et le tissu urbain.

## 5. Desserte et organisation viaire

L'accès à la zone devra se faire à partir de la route de Stotzheim et du chemin du Schlittweg tel que cela figure au schéma d'aménagement de la zone. Chaque parcelle aura un accès direct sur la voirie.

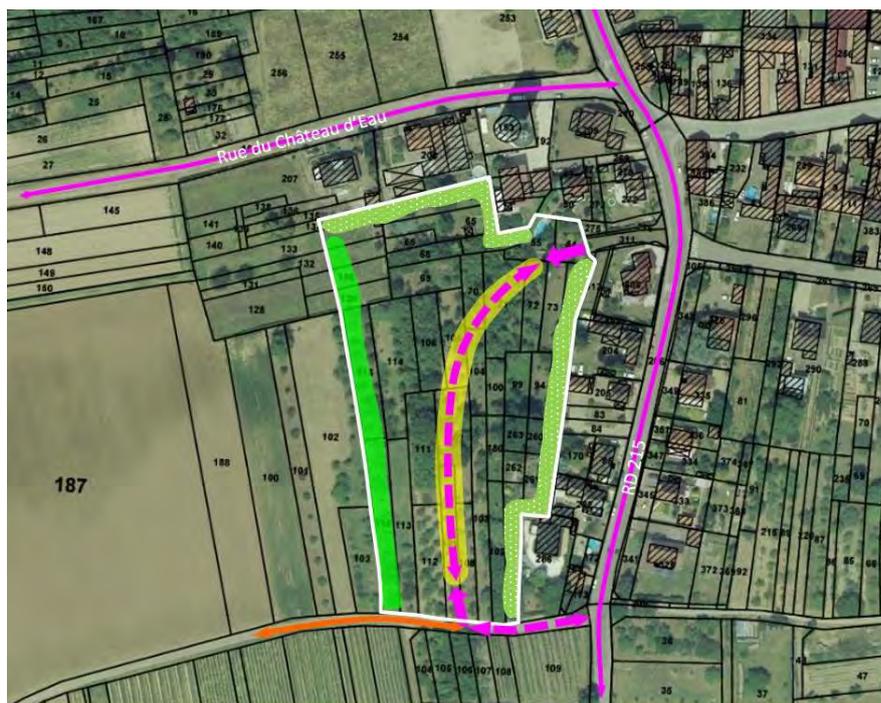
La continuité du chemin agricole vers le Sud-Ouest de la zone devra être préservée.

## 6. Programmation et formes urbaines

La programmation urbaine comportera principalement de l'habitat et devra proposer une diversité de formes d'habitat.

En cohérence avec les orientations du SCoT du Piémont des Vosges, les principes de densité et de diversité de l'habitat à prendre en compte sont énoncés dans l'orientation d'aménagement et de programmation « Habitat » à laquelle il faut se référer.

## 7. Schéma de principes d'aménagement



- |   |                           |   |   |
|---|---------------------------|---|---|
|  | Périmètre de l'OAP        |  | Espace public à aménager                    |
|  | Accès à la zone à prévoir |  | Lisière à conserver / à créer / à valoriser |
|  | Voie existante            |  | Fonds de parcelles à végétaliser            |
|  | Voie à créer              |   |   |
|  | Chemin existant           |   |   |

## **40. ZELLWILLER - SECTEUR DU « DOMAINE DU HECKENGARTEN »**

---

### **1. Situation du secteur**

Le secteur de la « Stadtmatt », d'une superficie de 0,9 hectares, est localisé au Nord-Est de la commune, rue du Domaine du Heckengarten.

### **2. Destination du secteur**

Ce secteur est destiné à accueillir un quartier à dominante d'habitat.

### **3. Seuil d'ouverture à l'urbanisation**

L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui doit couvrir la totalité de la zone. Elle ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles.

### **4. Intégration environnementale et paysagère**

#### **Mesures d'insertion environnementale**

L'alignement d'arbres qui accompagne la rue du Domaine du Heckengarten au Nord de la zone devra être préservé à l'exception de l'aménagement strictement nécessaire au passage de la future voie de desserte de la zone.

Les espaces libres et les plantations devront être composés d'essences végétales locales et favorables à la biodiversité (notamment arbres fruitiers ou feuillus).

Les clôtures doivent être perméables à la petite faune.

#### **Mesures d'insertion paysagère**

Les constructions devront s'intégrer au tissu urbain avoisinant. Elles devront donc comporter des toitures à pentes. Leur gabarit et leur hauteur seront adaptés de façon à s'inscrire dans le site (maximum R+1+comble).

En lisière Sud de la zone, une frange végétalisée multi-strates (arborée, arbustive, herbacée) de 5 mètres de profondeur minimum et constituée d'essences locales, devra être aménagée en guise d'écran paysager entre l'espace bâti et l'espace agricole ouvert. Cette bande paysagère sera rétrocédée dans le domaine public afin que son entretien soit assuré par la collectivité.

L'espace public le long de la rue du Domaine du Heckengarten, entre la voie et les parcelles privées, sera aménagé et végétalisé. Il accueillera des places de stationnement, un cheminement doux et des plantations qui compléteront l'alignement d'arbres existant.

## 5. Desserte et organisation viaire

L'accès à la zone devra se faire à partir de la rue du Domaine du Heckengarten tel que cela figure au schéma d'aménagement de la zone. Chaque parcelle aura un accès direct sur la voirie.

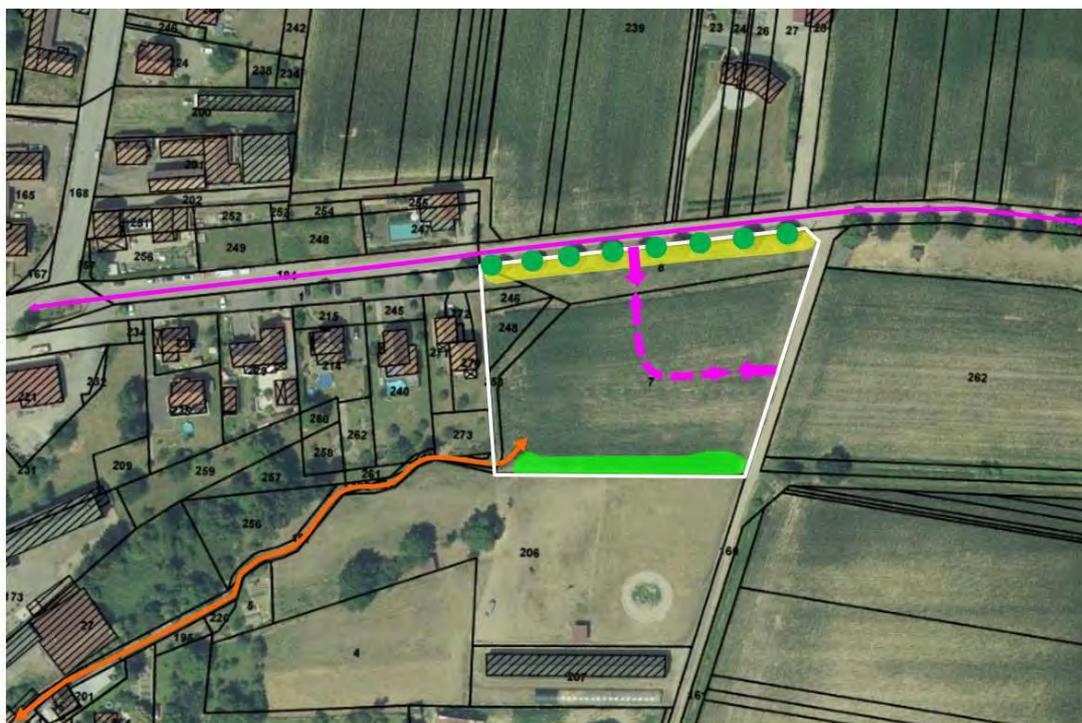
La continuité du chemin agricole vers l'Ouest de la zone devra être préservée.

## 6. Programmation et formes urbaines

La programmation urbaine comportera principalement de l'habitat et devra proposer une diversité de formes d'habitat.

En cohérence avec les orientations du SCoT du Piémont des Vosges, les principes de densité et de diversité de l'habitat à prendre en compte sont énoncés dans l'orientation d'aménagement et de programmation « Habitat » à laquelle il faut se référer.

## 7. Schéma de principes d'aménagement



- |   |                           |   |   |
|---|---------------------------|---|---|
|  | Périmètre de l'OAP        |  | Espace public à aménager                    |
|  | Accès à la zone à prévoir |  | Chemin existant                             |
|  | Voie à créer              |  | Lisière à conserver / à créer / à valoriser |
|  | Voie existante            |  | Alignement d'arbres à préserver             |

## B. LES SECTEURS A VOCATION ÉCONOMIQUE

---

*Rappel : les secteurs à vocation économique ci-après sont soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation énoncées en partie A. du présent document.*

### 1. DAMBACH-LA-VILLE - SECTEUR IAUX<sup>c</sup> « EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITE »

---

#### 1. Situation du secteur

Le secteur IAUX<sup>c</sup> « Extension de la zone d'activité », d'une superficie de 2,4 hectares, est localisé à l'entrée Nord-Est de la commune. Il constitue une extension de la zone d'activités existante dans le prolongement de cette dernière et en bordure de la RD210.

#### 2. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir une extension de la zone d'activités artisanales en continuité de la zone actuelle.

#### 3. Intégration environnementale et paysagère

Les abords et les espaces extérieurs (parkings, aires de livraison, aire de stockage, ...) que les bâtiments (principaux, annexes, ...) devront être traités avec soin :

- Les espaces extérieurs seront plantés avec des essences à grand développement, notamment les parkings. Des arbres d'alignement pourront accompagner les voies d'accès.
- En lisière Est de la zone, une frange végétalisée multi-strates (arborée, arbustive, herbacée) et constituée d'essences locales, de 5 mètres de profondeur minimum, devra être aménagée en guise d'écran paysager entre l'espace bâti et l'espace agricole ouvert. Cette bande paysagère sera rétrocédée dans le domaine public afin que son entretien soit assuré par la collectivité.
- L'alignement d'arbres existants en lisière Sud de la zone, le long de la RD210 devra être préservé.
- Les installations techniques et les aménagements connexes nécessaires au fonctionnement des activités (aires de dépôt, de stockage ou de service...) devront être dissimulés par un écran végétal suffisamment dense pour être opaque. Les installations techniques localisées sur le toit ne seront pas visibles depuis l'espace public.
- Les bâtiments devront être sobres et présenter des volumes aux formes épurées.
- Les couleurs de bardages et autres matériaux d'enveloppe et de toiture seront de coloris monochrome unique. Les éventuels bardages métalliques seront d'aspect mat. Afin de se fondre un maximum dans le paysage, les teintes sombres sont imposées.

- Une maîtrise des enseignes et panneaux publicitaires est attendue. Seules sont autorisées les enseignes se rapportant à l'activité exercée par l'utilisateur. L'enseigne ne dépassera pas la hauteur de l'acrotère.

#### 4. Desserte et organisation viaire

L'accès à la zone devra se faire en se connectant aux voiries en attente en périphérie Ouest de la zone, tel que cela figure au schéma d'aménagement de la zone. Ces accès doivent être reliés par des voies de desserte interne à la zone.

Une amorce de liaison douce devra être prévue en bordure Nord de la zone. Elle permettra de connecter la zone au chemin agricole existant.

#### 5. Schéma de principes d'aménagement



- |   |                           |   |   |
|---|---------------------------|---|---|
|  | Périmètre de l'OAP        |  | Lisière à restaurer / à créer / à valoriser |
|  | Accès à la zone à prévoir |  | Alignement d'arbres à préserver             |
|  | Rond point existant       |  | Chemin agricole à conserver                 |
|  | Voie existante            |  | Amorce de cheminement doux à prévoir        |

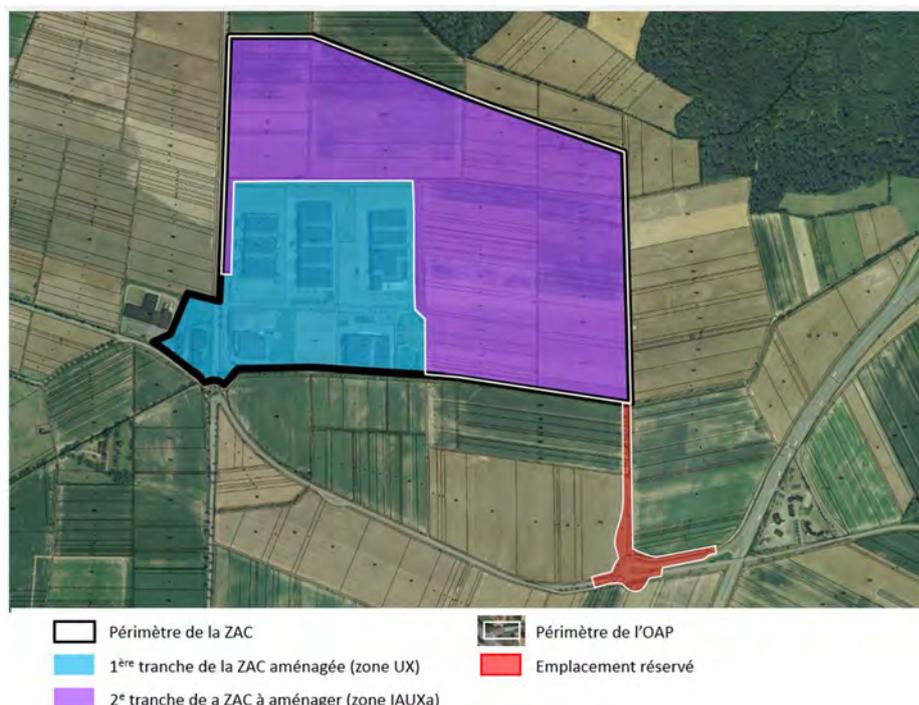
## 2. DAMBACH-LA-VILLE - « ~~PLATEFORME DÉPARTEMENTALE~~ EXTENSION DU PARC D'ACTIVITÉS D'ALSACE CENTRALE »

### 1. Historique et situation du secteur

Le secteur IAUXa « ~~extension de la « Plateforme Départementale~~ du Parc d'Activités d'Alsace Centrale » (PAAC), d'une superficie d'environ 62 hectares, est localisé à l'entrée Est de la commune de Dambach-la-Ville, à proximité de l'autoroute A35. Il constitue ~~la seconde tranche du Parc d'Activités d'Alsace Centrale, la 1<sup>ère</sup> tranche étant aujourd'hui achevée (30 hectares) une extension de la zone d'activités existante dans le prolongement de cette dernière et.~~

Depuis sa création, le projet de PAAC répond à une stratégie dépassant le territoire intercommunal, portée par le Département du Bas-Rhin en partenariat avec la Communauté de communes du Pays de Barr et les collectivités voisines (EPCI et SCOT) ; et formalisée dans un Schéma Départemental des zones d'activités. Le Parc d'Activités d'Alsace Centrale (PAAC) a ainsi fait l'objet d'un dossier de création de ZAC le 25 février 2003, modifié le 22 décembre 2011. L'ensemble du projet de PAAC (tranches 1 et 2) a ensuite fait l'objet d'une déclaration de projet instaurant l'intérêt général du projet en 2014 et a également été déclarée d'utilité publique par le Préfet de Région en 2014.

Il est localisé en entrée d'agglomération, ~~le long d'une route en bordure de la RD 1422 classée à grande circulation (RGC) et fait l'objet à ce titre d'une étude spécifique « entrée de ville » (art. L.111-6 du Code de l'Urbanisme). Cette étude figure dans le rapport de présentation du PLU, tome « entrée de ville ». Les dispositions de la présente OAP, en complément du règlement écrit, permettent de répondre aux critères de la loi visant à encadrer l'urbanisation en entrée de ville.~~



## 2. Destination du secteur et orientations stratégiques liées au projet

Ce secteur est destiné à l'accueil d'entreprises industrielles, technologiques ou logistiques structurantes à l'échelle locale mais aussi régionale, sur des lots de grande dimension, en tirant profit de la bonne desserte du site (réseau autoroutier, ferroviaire, fluvial, aéroport d'Entzheim), de l'éloignement des secteurs habités permettant d'envisager des activités générant des nuisances et/ou des risques, mais aussi de la proximité avec l'Allemagne et la Suisse.

De par l'envergure départementale et régionale du projet, il a vocation à s'inscrire dans les grands objectifs définis par les documents cadre notamment régionaux (SRADDET, SRDEII) :

- Favoriser l'accueil d'entreprises répondant aux enjeux d'avenir identifiés par les partenaires institutionnels locaux et la Région Grand Est ;
- Rechercher l'optimisation du foncier, tant dans l'aménagement de la zone (qualité urbaine, densité, etc.) que par l'organisation et le fonctionnement de la zone dans le temps : mutualisations inter-entreprises, valorisation de synergies, y compris avec la tranche 1 ;
- Intégrer un volet développement durable au projet : qualité des espaces verts et de compensation, biodiversité, cycle de l'eau, paysage, gestion des déchets, économie circulaire, énergie, mobilités...
- Etc.

Ces éléments seront à affiner et à décliner avec les partenaires concernés en phase projet.

~~accueillir une zone d'activités économiques dédiée aux activités industrielles et logistiques structurantes, en continuité de la zone actuelle.~~

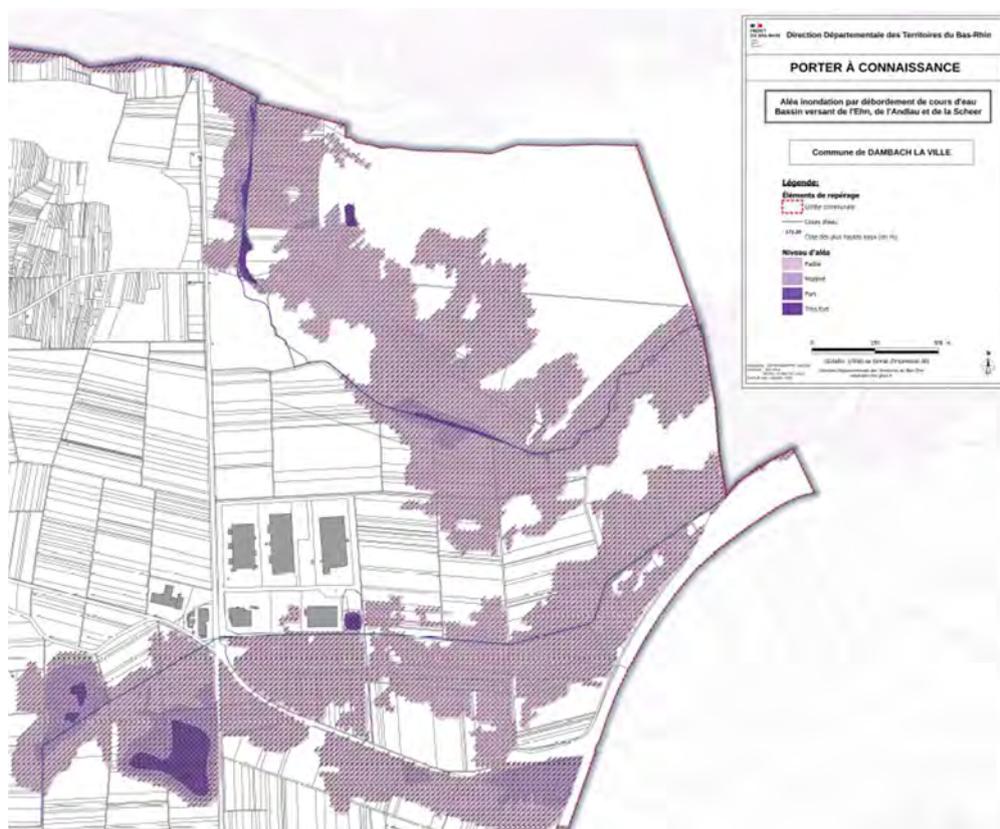
## 3. Intégration environnementale et paysagère

### Mesures d'insertion environnementale

Le secteur est partiellement concerné par l'aléa inondation relatif au Plan de prévention du risque inondation (PPRI) 'Ehn Andlau Scheer' en cours d'élaboration par les services de l'Etat.

Les espaces inondables par débordement de cours d'eau (aléa faible à moyen) seront fléchés prioritairement pour accueillir les mesures compensatoires liées au projet. Il s'agit notamment des espaces au Nord-Est et au Sud de la zone, conformément aux principes d'aménagement figurant au schéma d'aménagement de la zone présenté en fin d'OAP.

*Extrait du Porter à connaissance aléa inondation Ehn Andlau Scheer du 27 juin 2024 :*



Le fossé « le Saulager » en bordure Sud de la zone (devenant la Scheer à l'Est de la zone), est une continuité écologique de la Trame verte et bleue à préserver et à valoriser. Il permet de récupérer les eaux pluviales et participe au fonctionnement hydraulique du secteur. La végétation de type ripisylve le long du fossé devra y être préservée et/ou restaurée. Un recul des constructions et installations de 6 15 mètres de part et d'autre du fossé devra être respecté.

Au Nord du secteur se trouve la forêt d'Epfing classée Natura 2000 et réserve naturelle. Un réseau continu de micro-trames vertes internes à l'opération sera à organiser entre le fossé « le Saulager » au Sud de la zone et ce boisement au bois situé au Nord de la zone. Ce maillage pourra notamment s'appuyer sur la frange végétale en limite Est du secteur, sur les espaces inondables maintenus non bâtis, et sur la végétalisation de bord de voirie interne.

Les espaces libres publics et privés devront être végétalisés pour :

- Participer à l'intégration du bâti dans le paysage.
- Conforter le potentiel écologique des habitats présents aux abords du site notamment dans la Forêt d'Epfing au Nord. A cette fin les haies, plantations, les espaces verts et de compensation notamment en partie Est de secteur devront être favorables à la biodiversité existante. Les plantations devront être composés d'essences végétales locales et favorables à la biodiversité (notamment arbres fruitiers ou feuillus).
- Les espaces libres devront intégrer la gestion de l'eau et le cycle de l'eau afin d'optimiser leur potentiel écologique.

## Mesures d'insertion paysagère

Le secteur d'extension du Parc d'Activités d'Alsace Centrale s'inscrit dans le grand paysage entre Piémont viticole des Vosges et plaine d'Alsace. Visible dans le paysage, le site devra être traité avec soin, à l'instar de l'entrée de ville dans son ensemble.

L'alignement d'arbres le long de la RD 1422 à l'Ouest de la zone devra être préservé et si besoin conforté par des plantations complémentaires, dans la continuité de l'alignement existant sur la tranche 1 et qui assure une bonne intégration du projet depuis la RD1422.

Le soin qualitatif portera aussi bien sur les abords et les espaces extérieurs (parkings, aires de livraison, aire de stockage, ...) que sur les bâtiments (principaux, annexes, ...). L'attention portera notamment sur :

- Une frange paysagère multistratée favorable à la biodiversité de 15 mètres ? d'épaisseur minimum devra être implantée en limites Nord, Est et Sud de la zone.
- Autour de chaque lot, une bande paysagère multi-essences sera aménagée sur les surfaces cessibles.
- L'architecture des bâtiments devra être qualitative et les façades les plus exposées traitées avec soin ; Les matériaux employés devront être de qualité, non brillants, les teintes vives sont interdites (incluant les teintes très claires).
- Les espaces extérieurs ~~qui~~ seront plantés avec des essences à grand développement, notamment les parkings, ~~sauf si ceux-ci sont équipés d'ombrières photovoltaïques.~~
- Les installations techniques et les aménagements connexes nécessaires au fonctionnement des activités (aires de dépôt, de stockage ou de service...) devront être dissimulés par un écran végétal suffisamment dense et haut pour être opaque.
- Les installations techniques localisées sur le toit ne seront pas visibles depuis l'espace public (dont la RD 1422).
- Une maîtrise des enseignes et panneaux publicitaires est attendue. ~~Seules sont autorisées les enseignes se rapportant à l'activité exercée par l'utilisateur.~~ L'enseigne ne dépassera pas la hauteur d'acrotère.

~~Les espaces de stationnement devront être,~~

- ~~Les cheminements piétons seront intégrés aux aménagements en maintenant la possibilité, à terme, de déboucher sur la RD 706. Une frange végétalisée intégrant des arbres à grand développement sera créée en limite de parcelle.~~

~~Toutes les façades étant très visibles depuis la RD 1422, les bâtiments ne présenteront pas de façades " secondaires " mais bien des façades " principales " sur les quatre côtés de la zone IAU.~~

- ~~Ils devront être sobres et présenter des volumes aux formes épurées. Les couleurs des bardages et autres matériaux d'enveloppe et de toiture seront de coloris monochrome unique. Les éventuels bardages métalliques seront d'aspect mat. Afin de se fondre au maximum dans le paysage, les teintes sombres sont imposées.~~

~~En lisière Nord-Est de la zone, une frange végétalisée multi-stratée (arborée, arbustive, herbacée) de 5 mètres de profondeur minimum et constituée d'essences locales, devra être aménagée en guise~~

~~d'écran paysager entre l'espace bâti et l'espace agricole ouvert. Cette bande paysagère sera rétrocédée dans le domaine public afin que son entretien soit assuré par la collectivité.~~

Les voies principales de desserte de la zone devront être végétalisées et arborées.

#### 4. Desserte et organisation viaire

##### **Accès et desserte de la zone**

La desserte de la deuxième tranche se fera prioritairement dans le prolongement de l'Allée du Rhin, voirie existante de la tranche 1. L'accès aux lots se fera par cette voirie interne qui se terminera en impasse, avec une aire de retournement suffisamment dimensionnée pour permettre la giration des poids-lourds.

L'organisation du projet devra ménager la possibilité de créer un second accès à la zone direct sur la RD 210 par le Sud, correspondant à l'emplacement réservé dédié. Cet accès ne sera pas nécessairement à réaliser immédiatement mais pourra faire l'objet d'un aménagement ultérieur en fonction des besoins identifiés en « fonctionnement réel ». Cet accès pourra le cas échéant prendre la forme d'un accès « modes doux » uniquement.

~~Ces deux accès pourront être reliés par une voie de desserte interne à la zone qui se terminera par une aire de retournement.~~

Le système viaire devra être organisé afin de différencier les différents flux de circulations (piétons, visiteurs, véhicules personnel, livraisons, expéditions...). Les modes doux (piétons, cycles) devront bénéficier d'espaces sécurisés dédiés à leurs déplacements. La liaison douce jusqu'au bourg de Dambach-la-Ville devra être assurée à termes.

Une venelle verte depuis la voirie principale devra permettre aux usagers de rejoindre les espaces verts au Nord-Est du secteur.

~~L'accès à la zone devra se faire à partir du rond-point existant et en se connectant aux voiries en attente en périphérie Ouest de la zone, tel que cela figure au schéma d'aménagement de la zone. Ces accès doivent être reliés par des voies de desserte interne à la zone suivant un principe de bouclage.~~

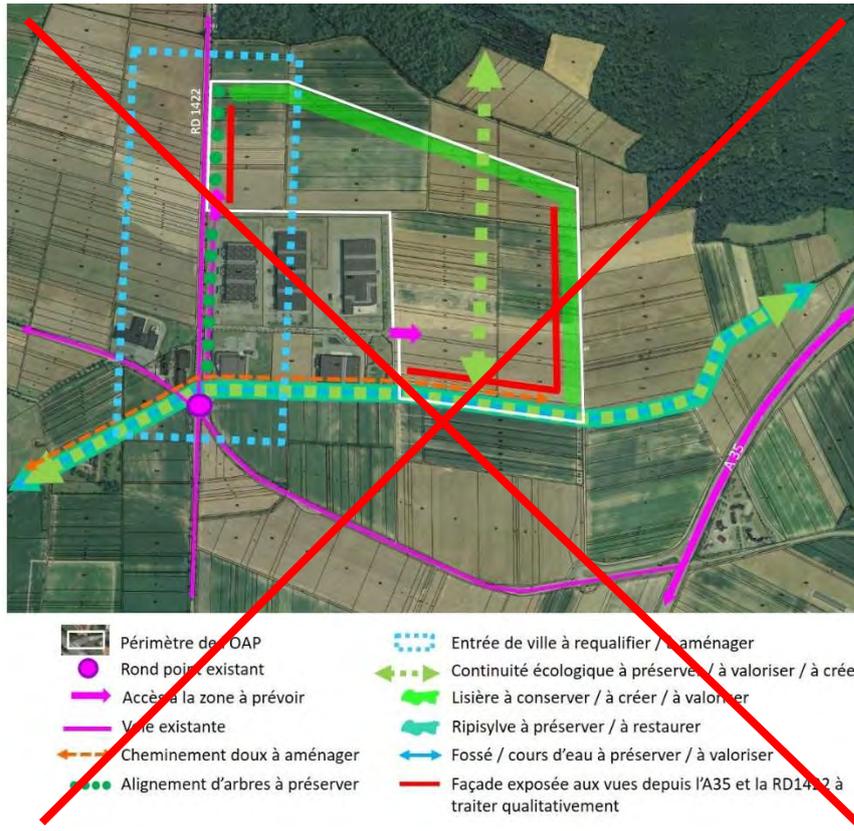
~~Un maillage de cheminements piétons-cycles devra être aménagé pour irriguer la zone d'activités et la connecter au bourg de Dambach-la-Ville.~~

##### **Stationnement**

Le stationnement devra être assuré sur l'espace privatif. La dimension des parkings devra être adaptée en fonction des usages. La mutualisation des stationnements sera favorisée lorsqu'elle est possible et pertinente.

Du stationnement sécurisé pour les cycles devra être prévu, à proximité immédiate des entrées des bâtiments et en nombre suffisant en fonction du nombre de salariés.





### **3. GERTWILLER - SECTEUR « EXTENSION DE LA ZONE COMMERCIALE »**

---

#### **1. Situation du secteur**

Le secteur « Extension de la zone commerciale », d'une superficie de 0,55 hectares, est localisé à l'entrée Nord de la commune. Il constitue une extension au Nord de la RD 706 de la zone d'activités commerciales et artisanales existantes dans le prolongement de cette dernière et au Nord de la RD706.

Il est localisé en entrée d'agglomération, le long d'une route classée à grande circulation (RGC) et fait l'objet à ce titre d'une étude spécifique « entrée de ville » (art. L.111-6 du Code de l'Urbanisme). Cette étude figure dans le rapport de présentation du PLU. Les dispositions de la présente OAP, en complément du règlement écrit, permettent de répondre aux critères de la loi visant à encadrer l'urbanisation en entrée de ville.

#### **2. Destination du secteur**

Ce secteur est destiné à accueillir une zone d'activités économiques à vocation **industrielle**, artisanale et commerciale, en continuité de la zone actuelle.

#### **3. Intégration environnementale et paysagère**

Très visible dans le paysage, le site devra être traité avec soin, à l'instar de l'entrée de ville dans son ensemble. Le soin qualitatif portera aussi bien sur les abords et les espaces extérieurs (parkings, aires de livraison, aire de stockage, ...) que sur les bâtiments (principaux, annexes, ...). L'attention portera notamment sur :

- Les espaces extérieurs qui seront plantés avec des essences à grand développement, notamment les parkings. Les cheminements piétons seront intégrés aux aménagements en maintenant la possibilité, à terme, de déboucher sur la RD 706. Une frange végétalisée intégrant des arbres à grand développement sera créée en limite de parcelle.
- Les installations techniques et les aménagements connexes nécessaires au fonctionnement des activités (aires de dépôt, de stockage ou de service...) devront être dissimulés par un écran végétal suffisamment dense et haut pour être opaque.
- Toutes les façades étant très visibles depuis la RD 1422, les bâtiments ne présenteront pas de façades " secondaires " mais bien des façades " principales " sur les quatre côtés de la zone IAUx.
- Ils devront être sobres et présenter des volumes aux formes épurées. Les couleurs des bardages et autres matériaux d'enveloppe et de toiture seront de coloris monochrome unique. Les éventuels bardages métalliques seront d'aspect mat. Afin de se fondre au maximum dans le paysage, les teintes sombres sont imposées.
- Les installations techniques localisées sur le toit ne seront pas visibles depuis l'espace public (dont la RD 1422).

- Une maîtrise des enseignes et panneaux publicitaires est attendue. Seules sont autorisées les enseignes se rapportant à l'activité exercée par l'utilisateur. L'enseigne ne dépassera pas la hauteur d'acrotère.

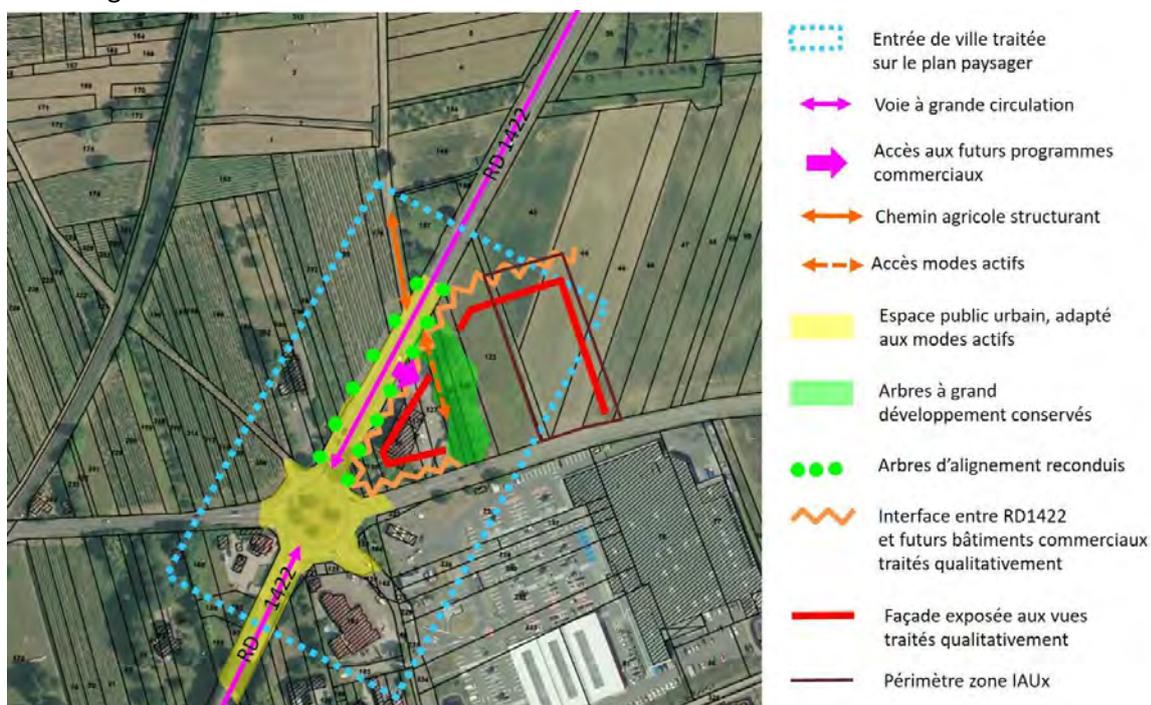
#### 4. Desserte et organisation viaire

L'accès à la zone devra se faire à partir de la zone d'activités existante située au Nord de la RD 706 et desservie à partir du carrefour giratoire situé à l'intersection de la RN 422, de la RD 706 et de la RD 42.

Aucun accès nouveau ne sera autorisé sur la RD 706.

#### 5. Schéma de principes d'aménagement

Schéma général



Zoom sur le secteur d'extension de la zone commerciale :



- |   |   |   |  |
|---|---|---|--|
|  | Périmètre de l'OAP                            |  | Entrée de ville à requalifier / à aménager                                       |
|  | Accès prévu par la face Ouest                 |  | Interface entre RD1422 et futurs bâtiments commerciaux à traiter qualitativement |
|  | Voie existante                                |  | Façade exposée aux vues depuis la RD1422 à traiter qualitativement               |
|  | Débouché futur possible pour les modes actifs |  | Espace extérieur avec présence végétale  |

## 4. NOTHALTEN - SECTEUR « IAUX »

---

### 1. Situation du secteur

Le secteur « IAUX », d'une superficie de 0,45 hectares, est localisé en entrée Sud-Est du village en bordure de la route Romaine.

### 2. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir des activités **économiques artisanales**.

### 3. Intégration environnementale et paysagère

#### Mesures d'insertion environnementale

Les fossés en bordure Nord et au milieu de la zone sont à préserver et à valoriser. Il permet de récupérer les eaux pluviales et participe au fonctionnement hydraulique.

La végétation de type ripisylve le long du fossé devra être préservée et/ou restaurée. Un recul de 6 mètres de part et d'autre du fossé devra être respecté.

Les espaces libres et les plantations devront être composés d'essences végétales locales et favorables à la biodiversité (notamment arbres fruitiers ou feuillus).

Des dispositifs de gestion des eaux pluviales doivent être prévus en matière de rétention des eaux pluviales.

Les clôtures doivent être perméables à la petite faune.

#### Mesures d'insertion paysagère

Les abords et les espaces extérieurs (parkings, aires de livraison, aire de stockage, ...) que les bâtiments (principaux, annexes, ...) devront être traités avec soin :

- Les espaces extérieurs seront plantés avec des essences à grand développement, notamment les parkings. Des arbres d'alignement pourront accompagner les voies d'accès.
- En lisière Ouest de la zone, une frange végétalisée multi-strates (arborée, arbustive, herbacée) de 5 mètres de profondeur minimum et constituée d'essences locales, devra être aménagée en guise d'écran paysager entre l'espace bâti et l'espace agricole ouvert. Cette bande paysagère sera rétrocédée dans le domaine public afin que son entretien soit assuré par la collectivité.
- L'alignement d'arbres existants en lisière Sud de la zone, le long de la RD210 devra être préservé.
- Les installations techniques et les aménagements connexes nécessaires au fonctionnement des activités (aires de dépôt, de stockage ou de service...) devront être dissimulés par un écran végétal suffisamment dense pour être opaque. Les installations techniques localisées sur le toit ne seront pas visibles depuis l'espace public.

- Les bâtiments devront être sobres et présenter des volumes aux formes épurées.
- Les couleurs de bardages et autres matériaux d'enveloppe et de toiture seront de coloris monochrome unique. Les éventuels bardages métalliques seront d'aspect mat. Afin de se fondre un maximum dans le paysage, les teintes sombres sont imposées.
- Une maîtrise des enseignes et panneaux publicitaires est attendue. Seules sont autorisées les enseignes se rapportant à l'activité exercée par l'utilisateur. L'enseigne ne dépassera pas la hauteur de l'acrotère.

#### 4. Desserte et organisation viaire

##### Voies de desserte

L'accès à la zone se fera à partir de la route Romaine, tel que cela figure au schéma d'aménagement de la zone. Chaque parcelle aura un accès direct sur la voirie.

##### Liaisons douces

Un cheminement doux devra être aménagé le long du fossé en bordure Nord de la zone. Une amorce de liaison douce devra être prévue au Nord-Ouest de la zone afin de permettre la jonction ultérieure entre la future zone d'activités et la partie Ouest du village.

#### 5. Schéma de principes d'aménagement



 Périmètre de l'OAP	 Chemin existant à conserver
 Accès aux parcelles	 Cheminement doux à aménager
 Amorce de cheminement doux à prévoir	 Fossé à préserver / à valoriser
 Voie existante	 Lisière à conserver / à créer / à valoriser
	 Ripisylve à préserver / à restaurer

## 5. STOTZHEIM - SECTEUR « IAUX »

---

### 1. Situation du secteur

Le secteur « IAUX », d'une superficie de 2,3 hectares, est situé en entrée Nord du village le long de la RD 215.

### 2. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir des activités économiques (~~commerces, bureaux, services, ...~~).

### 3. Intégration environnementale et paysagère

#### **Mesures d'insertion environnementale**

Les espaces libres et les plantations devront être composés d'essences végétales locales et favorables à la biodiversité (notamment arbres fruitiers ou feuillus).

Les clôtures doivent être perméables à la petite faune.

#### **Mesures d'insertion paysagère**

Une transition végétalisée au contact de la RD 215 devra être réalisée. Elle participera à la valorisation de l'entrée d'agglomération. Cet écran végétal formé d'arbres tiges et de haies vives d'essences locales occupera la marge de recul de la RD 215 sur la périphérie de la zone, tel que cela figure au schéma d'aménagement.

Les fonds de parcelles devront être plantés afin de constituer une ceinture végétalisée sur le pourtour de la zone faisant transition entre les futurs bâtiments et l'espace agricole ouvert.

Les abords de la voirie centrale devront être aménagés et plantés d'arbres de haute tige et de haies vives d'un côté de la voie au moins.

Autour de la placette de l'impasse, le fond de perspective devra être soigné.

Les grandes aires de stationnement devront être divisées par des plantations afin de ne pas se présenter sous la forme de grandes surfaces bitumées monotones et inhospitalières.

De petits terre-pleins plantés seront aménagés avec des plantations sur deux hauteurs :

- des plantes tapissantes (herbacées, buissonnantes) et des arbustes nains recouvriront le sol,
- des arbres haute-tige seront plantés en alignement.

Les installations techniques et les aménagements connexes nécessaires au fonctionnement des activités (aires de dépôt, de stockage ou de service, ...) devront être dissimulés par un écran végétal suffisamment dense pour être opaque.

Les bâtiments devront être sobres et présenter des volumes aux formes épurées.

Les couleurs de bardages et autres matériaux d'enveloppe et de toiture seront de coloris monochrome unique. Les éventuels bardages métalliques seront d'aspect mat. Afin de se fondre un maximum dans le paysage, les teintes sombres sont imposées.

Une maîtrise des enseignes et panneaux publicitaires est attendue. Seules sont autorisées les enseignes se rapportant à l'activité exercée par l'utilisateur. L'enseigne ne dépassera pas la hauteur de l'acrotère.

#### 4. Desserte et organisation viaire

Un aménagement sécurisé d'entrée d'agglomération sur la RD 215 devra être réalisé. Il devra également assurer la connexion sécurisée entre la RD 215 et la voie de desserte principale de la zone. Aucun autre accès direct sur la RD 215 ne sera autorisé.

Une voirie centrale desservira la zone depuis le rond-point.

Un espace public en bout d'impasse, permettant notamment aux véhicules d'opérer aisément un demi-tour, sera aménagé.

Une amorce de liaison douce devra être prévue à l'Ouest de la zone afin de pouvoir connecter ce secteur au chemin agricole existant et longeant la limite Ouest de la zone.

#### 5. Schéma de principes d'aménagement



- |   |                                      |   |  |
|---|--------------------------------------|---|--|
|  | Périmètre de l'OAP                   |  | Espace public à aménager                             |
|  | Accès à la zone à prévoir            |  | Entrée de ville à requalifier / à aménager           |
|  | Voie existante                       |  | Entrée de zone - carrefour à aménager et à sécuriser |
|  | Voie à créer                         |  | Fonds de parcelles à végétaliser                     |
|  | Chemin existant à préserver          |  | Plantations à créer                                  |
|  | Amorce de cheminement doux à prévoir |   |  |

## 6. VALFF - SECTEUR « RUE BASSE »

---

### 1. Situation du secteur

Le secteur « rue Basse », d'une superficie de 1,73 hectares, est localisé au Nord-Est du village, à l'Est de la rue Basse. Il vient compléter la zone d'activités qui s'est développée à partir de la rue Large.

### 2. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir une zone d'activités économiques, en continuité de la zone actuelle.

### 3. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui doit couvrir une superficie minimale de 1 ha (voiries et espaces publics compris).

Elle ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles. Lorsqu'un reliquat d'une telle zone est inférieur à la surface minimale précédemment exigée, celui-ci peut néanmoins être urbanisé à condition de couvrir l'intégralité des terrains restants.

### 4. Intégration environnementale et paysagère

Les abords et les espaces extérieurs (parkings, aires de livraison, aire de stockage, ...) que les bâtiments (principaux, annexes, ...) devront être traités avec soin :

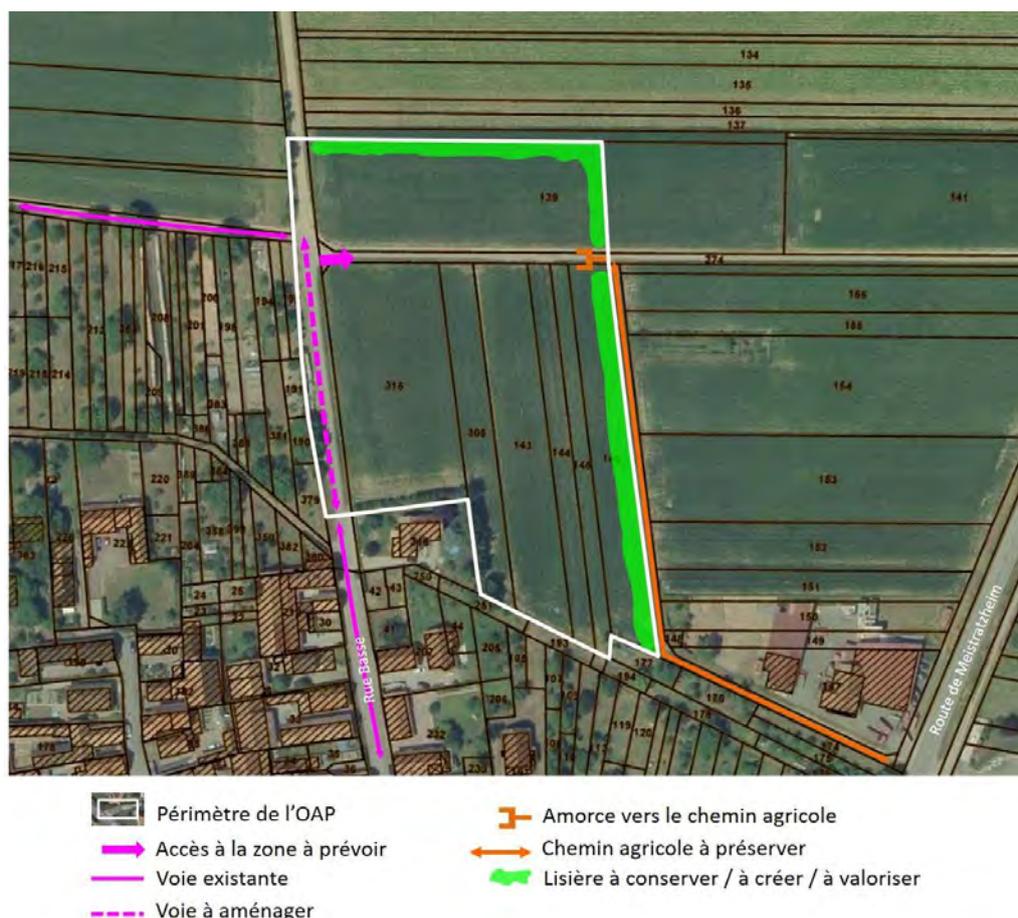
- Les espaces extérieurs seront plantés avec des essences à grand développement, notamment les parkings. Des arbres d'alignement pourront accompagner les voies d'accès.
- En lisières Nord et Est de la zone, une bande végétalisée multi-strates (arborée, arbustive, herbacée) de 5 mètres de profondeur minimum et constituée d'essences locales, devra être aménagée en guise d'écran paysager entre l'espace bâti et l'espace agricole ouvert. Cette bande paysagère sera rétrocedée dans le domaine public afin que son entretien soit assuré par la collectivité
- Les installations techniques et les aménagements connexes nécessaires au fonctionnement des activités (aires de dépôt, de stockage ou de service...) devront être dissimulés par un écran végétal suffisamment dense pour être opaque. Les installations techniques localisées sur le toit ne seront pas visibles depuis l'espace public.
- Une maîtrise des enseignes et panneaux publicitaires est attendue. Seules sont autorisées le
- Les bâtiments devront être sobres et présenter des volumes aux formes épurées.
- Les couleurs de bardages et autres matériaux d'enveloppe et de toiture seront de coloris monochrome unique. Les éventuels bardages métalliques seront d'aspect mat. Afin de se fondre un maximum dans le paysage, les teintes sombres sont imposées.
- Une maîtrise des enseignes et panneaux publicitaires est attendue. Seules sont autorisées les enseignes se rapportant à l'activité exercée par l'utilisateur. L'enseigne ne dépassera pas la hauteur de l'acrotère.

## 5. Desserte et organisation viaire

L'accès à la zone doit se faire par un accès unique à partir du prolongement de la rue Basse, tel que cela figure au schéma d'aménagement de la zone suivant un principe de bouclage.

Une amorce de liaison douce devra être prévue à l'Est de la zone afin de pouvoir connecter le chemin agricole existant et longeant la limite Est de la zone à la rue Basse qui sera aménagée dans la partie Ouest de la zone.

## 6. Schéma de principes d'aménagement



## **7. ZELLWILLER - SECTEUR IAUX « DOMAINE DU HECKENGARTEN »**

---

### **1. Situation du secteur**

Le secteur de la « Stadtmatt », d'une superficie de 1,78 hectares, est localisé au Nord-Est de la commune.

### **2. Destination du secteur**

Ce secteur est destiné à accueillir une zone d'activités économiques.

### **3. Seuil d'ouverture à l'urbanisation**

Elle ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles. Lorsqu'un reliquat d'une telle zone est inférieur à la surface minimale précédemment exigée, celui-ci peut néanmoins être urbanisé à condition de couvrir l'intégralité des terrains restants.

### **4. Intégration environnementale et paysagère**

#### **Mesures d'insertion environnementale**

Le fossé qui longe la limite Sud de la zone est à préserver et à valoriser. Il permet de récupérer les eaux pluviales et participe au fonctionnement hydraulique.

La végétation de type ripisylve le long du fossé devra être préservée et/ou restaurée. Un recul de 6 mètres de part et d'autre du fossé devra être respecté.

Les espaces libres et les plantations devront être composés d'essences végétales locales et favorables à la biodiversité (notamment arbres fruitiers ou feuillus).

Les clôtures doivent être perméables à la petite faune.

#### **Mesures d'insertion paysagère**

Les abords et les espaces extérieurs (parkings, aires de livraison, aire de stockage, ...) que les bâtiments (principaux, annexes, ...) devront être traités avec soin :

- Les espaces extérieurs seront plantés avec des essences à grand développement, notamment les parkings. Des arbres d'alignement pourront accompagner les voies d'accès.
- En lisière Sud de la zone, une frange végétalisée multi-strates (arborée, arbustive, herbacée) de 5 mètres de profondeur minimum et constituée d'essences locales, devra être aménagée le long du fossé en guise d'écran paysager entre l'espace bâti et l'espace agricole ouvert. Cette bande paysagère sera rétrocédée dans le domaine public afin que son entretien soit assuré par la collectivité.
- L'alignement d'arbres le long de la rue du Domaine du Heckengarten au Nord de la zone devra être préservé à l'exception de l'aménagement strictement nécessaire au passage de la future voie de desserte de la zone.

- Les installations techniques et les aménagements connexes nécessaires au fonctionnement des activités (aires de dépôt, de stockage ou de service...) devront être dissimulés par un écran végétal suffisamment dense pour être opaque. Les installations techniques localisées sur le toit ne seront pas visibles depuis l'espace public.
- Les bâtiments devront être sobres et présenter des volumes aux formes épurées.
- Les couleurs de bardages et autres matériaux d'enveloppe et de toiture seront de coloris monochrome unique. Les éventuels bardages métalliques seront d'aspect mat. Afin de se fondre un maximum dans le paysage, les teintes sombres sont imposées.
- Une maîtrise des enseignes et panneaux publicitaires est attendue. Seules sont autorisées les enseignes se rapportant à l'activité exercée par l'utilisateur. L'enseigne ne dépassera pas la hauteur de l'acrotère.

## 5. Desserte et organisation viaire

L'accès à la zone devra se faire à partir de la rue du Domaine du Heckengarten au Nord, tel que cela figure au schéma d'aménagement de la zone.

La continuité du chemin agricole longeant la bordure Ouest de la zone devra être préservée.

## 6. Schéma de principes d'aménagement



	Périmètre de l'OAP		Fossé à préserver / à valoriser
	Accès à la zone à prévoir		Lisière à conserver / à créer / à valoriser
	Voie à aménager		Ripisylve à préserver / à restaurer
	Chemin agricole à préserver		Alignement d'arbres à préserver

## C. LES SECTEURS A VOCATION D'ÉQUIPEMENTS

---

*Rappel : les secteurs à vocation d'équipements ci-après sont soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation énoncées en partie A. du présent document.*

### 1. ANDLAU - SECTEUR IAUT « SAINT-ANDRE »

---

#### 1. Situation du secteur

Le secteur d'extension urbaine (zone à urbanisation future IAUT), d'une superficie de 0,62 hectares, est localisé au Sud-Est de la commune, à proximité de la chapelle Saint-André.

#### 2. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir des hébergements touristiques sous forme principale de constructions légères et de loisirs. Afin de permettre l'accueil touristique, des bâtiments et installations techniques et collectifs pourront également être implantés : sanitaires, lieux communs, ...

#### 3. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui doit couvrir la totalité de la zone. Elle ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles.

#### 4. Intégration environnementale et paysagère

##### **Mesures d'insertion environnementale**

La préservation des boisements et bosquets existants devra être privilégiée. Dans le cas où leur maintien n'est pas possible, ils devront faire l'objet de replantation avec des essences locales.

Les espaces libres et les plantations devront être composés d'essences végétales locales et favorables à la biodiversité (notamment arbres fruitiers ou feuillus).

La gestion des eaux pluviales doit être assurée à la parcelle en favorisant les dispositifs de gestion aériens et naturels.

##### **Mesures d'insertion paysagère**

La limite Sud de la zone jouxte directement la RD 253, axe principal d'entrée de ville, puis directement au Sud de la RD l'église Saint-André qui se situe à moins de 25 mètres de la zone, en surplomb de celle-ci. Compte rendu de la topographie marquée aux abords de la zone, tout projet devra veiller à ne pas porter atteinte à la qualité de l'entrée de ville et aux vues monumentales, depuis la RD 253 mais également entre l'église Saint-André et le village en contre-bas. À cette fin :

- Tout projet devra faire l'objet d'un traitement architectural particulièrement travaillé, visant à diminuer l'impact des constructions et installations dans le grand paysage : architectures de qualité, matériaux qualitatifs et si possibles traditionnels, teintes neutres n'attirant pas la vue.
- Un recul des constructions de 25 mètres minimum depuis la RD 253 sera à ménager, prenant appui sur le talus existant qui devra être préservé de constructions sur ses parties en forte pente.
- La hauteur des nouvelles constructions et installations devra être limitée (se référer au règlement écrit et graphique).
- En limite Sud de secteur, une bande végétalisée et boisée multi strate dense de 20 mètres de large minimum devra être implantée en transition entre la zone IAUT et la RD 253. Celle-ci prendra appui sur la végétalisation existante d'intérêt au niveau du talus, qui devra être complétée afin d'inscrire les nouvelles constructions dans un écrin de verdure, en évitant tout effet de vitrine du projet depuis la RD 253.  
En partie supérieure du talus, les plantations devront toutefois veiller à maintenir les vues depuis l'église et la RD 253 sur le village. Le choix des végétaux devra tenir compte de leur taille à maturité afin de répondre à ce double objectif (dissimulation / intégration des nouvelles constructions et maintien des vues monumentales).
- Les espaces libres et non bâtis devront favoriser autant que possible le maintien en pleine terre végétalisée. Les circulations et aménagements devront favoriser les revêtements perméables et légers et/ou être de teintes naturelles et neutres.

En complément, les lisières Ouest et Est de la zone devront également être traitées avec soin. Une frange végétalisée multi-strates (arborée, arbustive, herbacée) devra être aménagée en guise d'écran paysager entre cette zone à vocation touristique et le reste du tissu urbain bâti et à urbaniser.

## 5. Desserte et organisation viaire

L'accès à la zone se fera au Nord-Ouest de la zone, à partir du parking de la résidence Froehn.

## 6. Schéma de principes d'aménagement



 Périmètre de l'OAP  
 Accès à la zone à prévoir  
 Voie existante  
 Chemin existant

 Lisière à conserver / à créer / à valoriser  
 Patrimoine à préserver  
 Ouverture paysagère à préserver / à valoriser

## **2. BARR - SECTEURS « ENTREE EST DE PART ET D'AUTRE DE LA RD5 »**

---

### **1. Situation du secteur**

Les secteurs « IAUE », d'une superficie totale de 5,8 hectares (1,9 ha pour la zone Nord et 3,9 ha pour la zone Sud), sont situés à l'entrée Sud-Est de la ville, de part et d'autre de la route de Sélestat (RD5) et à l'Est de la rue Silberkrauss.

### **2. Destination du secteur**

Ces secteurs sont destinés à accueillir des équipements publics et/ou collectifs communaux et/ou communautaires.

### **3. Intégration environnementale et paysagère**

Les abords et les espaces extérieurs ainsi que les bâtiments (principaux, annexes, ...) devront être traités avec soin :

- Les espaces extérieurs seront plantés avec des essences à grand développement, notamment les parkings. Des arbres d'alignement pourront accompagner les voies d'accès.
- En lisière des deux zones, une frange végétalisée multi-strates (arborée, arbustive, herbacée) de 5 mètres de profondeur minimum et constituée d'essences locales, devra être aménagée le long du fossé en guise d'écran paysager entre l'espace bâti et l'espace agricole ouvert. Cette bande paysagère sera rétrocédée dans le domaine public afin que son entretien soit assuré par la collectivité.
- Les installations techniques et les aménagements connexes nécessaires au fonctionnement des équipements devront être dissimulés par un écran végétal suffisamment dense pour être opaque.
- Afin de se fondre un maximum dans le paysage, les teintes sombres sont imposées.

### **4. Desserte et organisation viaire**

#### **Accès et voie de desserte**

##### Accès à la zone au Nord de la RD5 :

L'accès à la zone Nord se fera depuis la route de Sélestat ou RD5, à partir d'un aménagement sécurisé de type giratoire en entrée de ville. Cet aménagement sécurisé sera en articulation avec le rond-point existant à l'Ouest au niveau de l'intersection de la RD5, des rues Jean Herrmann, Silberkrauss et allée de l'Europe.

##### Accès à la zone au Sud de la RD5 :

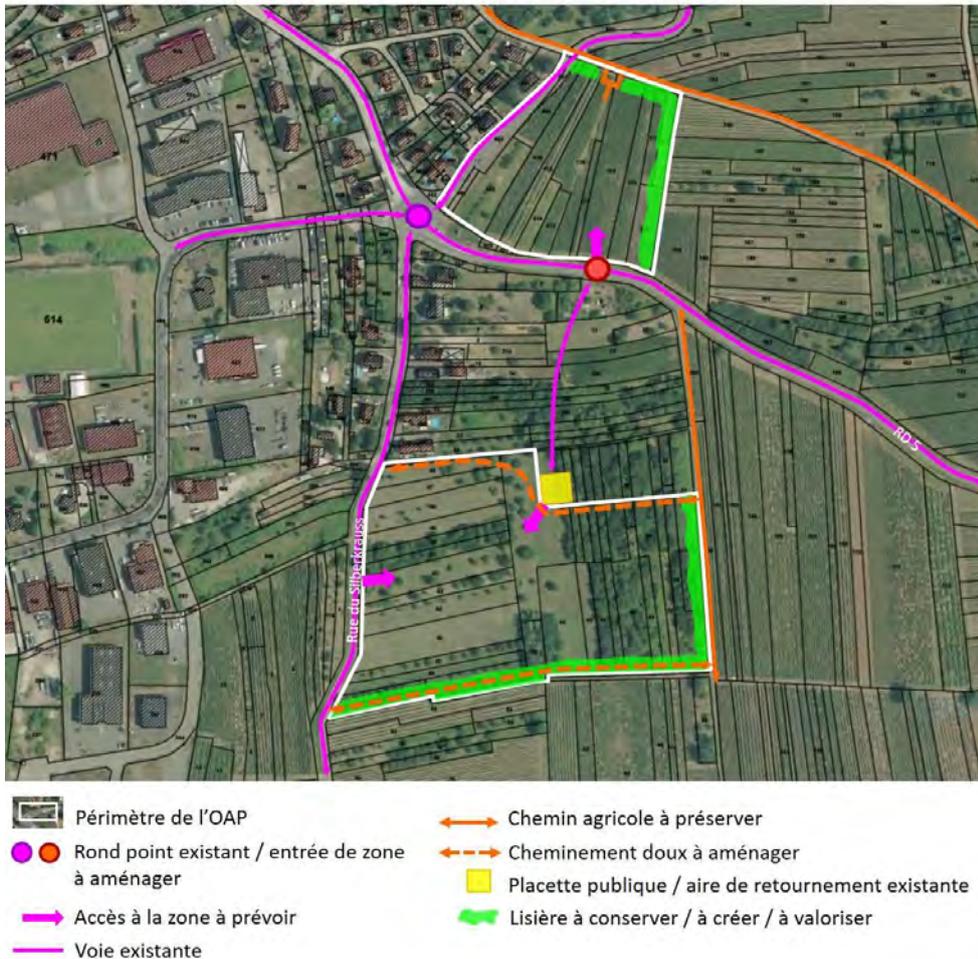
L'accès à la zone Sud se fera depuis la placette publique en articulation avec la voie de desserte qui se connectera à un aménagement sécurisé de type giratoire en entrée Sud-Est de ville. Un deuxième accès pourra également être aménagé à l'Ouest depuis la rue Silberkrauss. Ces deux accès pourront être reliés par une voie de desserte interne à la zone suivant un principe de bouclage.

## Liaisons douces

Dans la zone Nord, une amorce de liaison douce devra être prévue au Nord afin de relier le secteur au chemin existant en bordure Nord de la zone.

Dans la zone Sud, un cheminement doux devra être aménagé le long de la bordure Nord de la zone afin de connecter la rue Silberkrauss au chemin existant le long de la bordure Est de la zone.

## 5. Schéma de principes d'aménagement



### 3. BOURGHEIM - SECTEUR « IAUE »

---

#### 1. Situation du secteur

Le secteur « IAUE », d'une superficie de 1 hectare, est situé au Sud-Est du village, en retrait à l'Est de la rue de Zellwiller.

#### 2. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir des équipements collectifs et de loisirs.

#### 3. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui doit couvrir la totalité de la zone. Elle ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles.

#### 4. Intégration environnementale et paysagère

##### **Mesures d'insertion environnementale**

Les espaces libres et les plantations devront être composés d'essences végétales locales et favorables à la biodiversité (notamment arbres fruitiers ou feuillus).

Les espaces libres et les plantations devront être composés d'essences végétales locales et favorables à la biodiversité (notamment arbres fruitiers ou feuillus).

Les clôtures doivent être perméables à la petite faune.

##### **Mesures d'insertion paysagère**

Les abords et les espaces extérieurs ainsi que les bâtiments (principaux, annexes,...) devront être traités avec soin :

- Les espaces extérieurs seront plantés avec des essences à grand développement, notamment les parkings. Des arbres d'alignement pourront accompagner les voies d'accès.
- En lisière Nord, Sud et Est de la zone, une frange végétalisée multi-strates (arborée, arbustive, herbacée) de 5 mètres de profondeur minimum et constituée d'essences locales, devra être aménagée le long du fossé en guise d'écran paysager entre l'espace bâti et l'espace agricole ouvert. Cette bande paysagère sera rétrocédée dans le domaine public afin que son entretien soit assuré par la collectivité.
- Les installations techniques et les aménagements connexes nécessaires au fonctionnement des équipements devront être dissimulés par un écran végétal suffisamment dense pour être opaque.
- Afin de se fondre un maximum dans le paysage, les teintes sombres sont imposées.

## 5. Desserte et organisation viaire

### Voies de desserte

L'accès à la zone devra se faire en se connectant aux voiries existantes en périphérie de la zone, tel que cela figure au schéma d'aménagement de la zone. Ces accès doivent être reliés par une voie de desserte interne à la zone.

Une amorce de voie devra être prévue à l'Ouest de la zone afin de relier le secteur au chemin existant en bordure Nord de la zone.

### Liaisons douces

Une liaison douce devra être aménagée le long de la bordure Ouest de la zone afin de relier la zone d'urbanisation future à la rue de Zellwiller.

## 6. Schéma de principes d'aménagement



## 4. PFIG - SECTEUR IAUE « RUE DU STADE »

---

### 1. Situation du secteur

Le secteur d'extension urbaine (zone à urbanisation future IAUE), d'une superficie de 1,97 hectares, est situé rue du Stade en limite Nord-Ouest du bourg d'Epfig.

### 2. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir des équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

### 3. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

La zone est urbanisable immédiatement sans seuil minimal de surface. Les opérations ne devront pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles.

### 4. Intégration environnementale et paysagère

Les espaces libres et les plantations devront favoriser des choix d'essences locales et favorables à la biodiversité (notamment arbres fruitiers ou feuillus).

Les abords et les espaces extérieurs ainsi que le ou les bâtiment(s) devront être traités avec soin afin d'assurer une bonne intégration du projet dans le grand paysage :

- Teintes, matériaux, volumes et hauteurs en cohérence avec le tissu urbain environnant et avec le milieu naturel. Afin de se fondre un maximum dans le paysage, les teintes douces et neutres sont à privilégier, les teintes vives ou très claires sont interdites.
- Les espaces d'agrément des équipements publics devront limiter l'imperméabilisation des sols (revêtements perméables, espaces verts, ...) et intégrer une approche visant à optimiser le confort thermique des usagers (revêtements clairs, présence de végétaux d'ombrage, ...).
- Les installations techniques et les aménagements connexes devront faire l'objet d'un traitement visant à en limiter l'impact visuel (panneaux d'aspect qualitatif, végétation, ...)
- Une frange végétalisée multi strate de minimum 10 mètres de large sera créée en limites Nord et Ouest afin d'assurer une transition douce avec le grand paysage et en accord avec celui-ci (esprit de vergers, vignoble, ...).
- L'ensemble des espaces verts et non bâtis devront également participer à la végétalisation du site en accord avec le grand paysage : plantation de fruitiers...

### 5. Desserte et organisation viaire

L'accès principal à la zone se fera par l'Est, à partir de la rue du Stade. La desserte de la zone devra être conçue pour permettre la desserte, à terme, des parcelles enclavées au Nord-Est de la zone IAUE au Sud.

Au sein du secteur, un maillage de cheminements doux complémentaires devra être organisé afin d'anticiper des connexions futures vers :

- la gare,
- la zone d'équipements sportifs existante au Sud, via la voirie circulée à créer.

## 6. Schéma de principes d'aménagement



- |   |                           |   |  |
|---|---------------------------|---|--|
|  | Périmètre de l'OAP        |  | Connexions douces à organiser à long terme                   |
|  | Accès à la zone à prévoir |  | Transition végétale en lisière de zone à créer / à valoriser |
|  | Voie existante            |   |  |
|  | Voie à créer / aménager   |   |  |

## 5. GOXWILLER - SECTEUR « RUE DU VIGNOLE »

---

### 1. Situation du secteur

Le secteur « rue du Vignole », d'une superficie de 0,89 hectare, est situé à l'Ouest du village et de la voie ferrée et à proximité de la gare. Il comprend une salle polyvalente dans sa partie Sud.

### 2. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir des équipements publics et/ou collectifs.

### 3. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui doit couvrir la totalité de la zone. Elle ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles.

### 4. Intégration environnementale et paysagère

#### **Mesures d'insertion environnementale**

Les arbres existants devront être conservés dans la mesure du possible. Les espaces libres et les plantations devront être composés d'essences végétales locales et favorables à la biodiversité (notamment arbres fruitiers ou feuillus). Des dispositifs de gestion des eaux pluviales doivent être prévus en matière de rétention des eaux pluviales.

Les clôtures doivent être perméables à la petite faune.

#### **Mesures d'insertion paysagère**

Les abords et les espaces extérieurs ainsi que les bâtiments (principaux, annexes, ...) devront être traités avec soin :

- Les espaces extérieurs seront plantés avec des essences à grand développement, notamment les parkings.
- En lisière Ouest de la zone, une frange végétalisée multi-strates (arborée, arbustive, herbacée) de 5 mètres de profondeur minimum et constituée d'essences locales, devra être aménagée en guise d'écran paysager entre l'espace bâti et l'espace agricole ouvert. Cette bande paysagère sera rétrocédée dans le domaine public afin que son entretien soit assuré par la collectivité.
- Les installations techniques et les aménagements connexes nécessaires au fonctionnement des équipements devront être dissimulés par un écran végétal suffisamment dense pour être opaque.
- Afin de se fondre un maximum dans le paysage, les teintes sombres sont imposées.

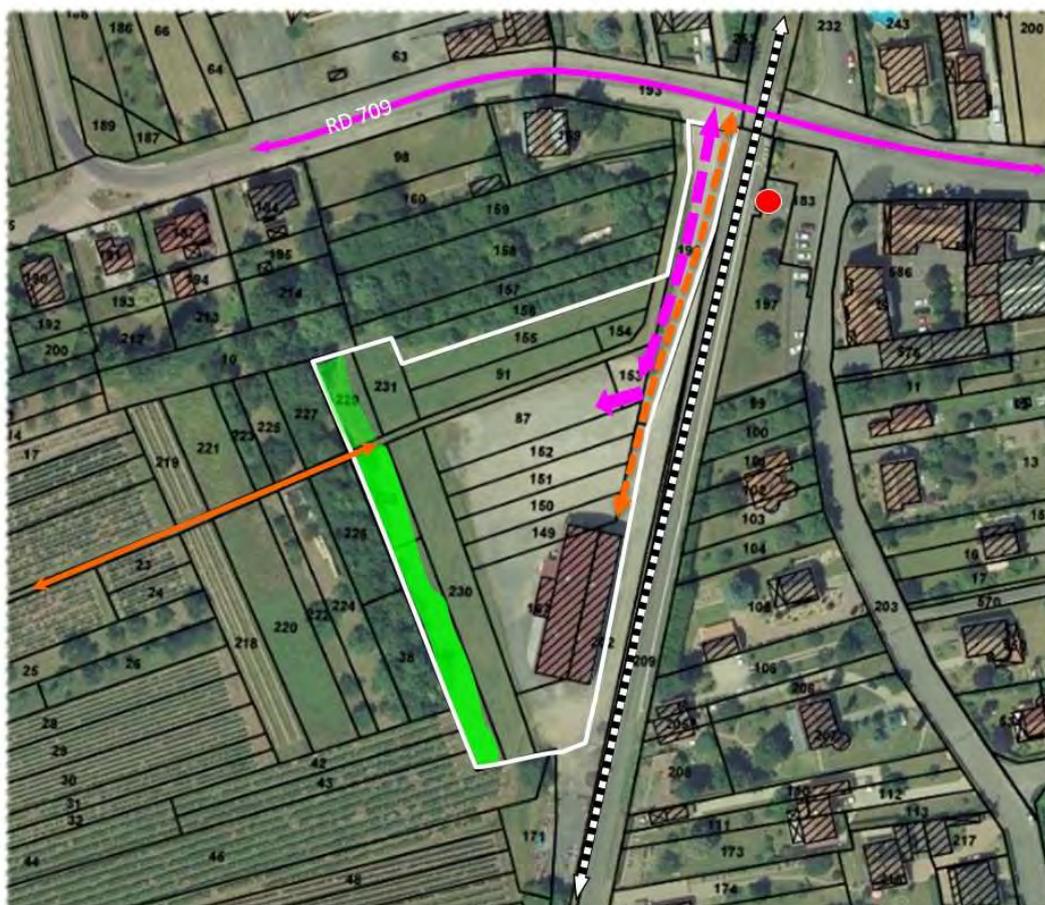
### 5. Desserte et organisation viaire

L'accès à la zone devra se faire en se connectant aux voiries existantes en périphérie de la zone, tel que cela figure au schéma d'aménagement de la zone. Il se fera à partir de la rue du Vignoble qui longe la voie ferrée.

Une liaison douce sera également aménagée rue du Vignoble le long de la voie ferrée.

La continuité du chemin agricole vers l'Ouest de la zone devra être préservée.

## 6. Schéma de principes d'aménagement



- |   |                           |   |   |
|---|---------------------------|---|---|
|  | Périmètre de l'OAP        |  | Cheminement piétons / doux à aménager       |
|  | Accès à la zone à prévoir |  | Chemin agricole à conserver                 |
|  | Voie existante            |  | Lisière à conserver / à créer / à valoriser |
|  | Voie à créer / à aménager |  | Halte ferroviaire                           |
|  | Voie ferrée               |   |   |

## 6. HEILIGENSTEIN - SECTEUR IAUE « RUE PRINCIPALE / RD 35 »

### 1. Situation du secteur

Le secteur IAUE « Rue principale / RD 35 », d'une superficie de 0,14 hectare, est situé à l'entrée Nord du village le long de la RD 35, sur la ligne de crête de la colline.

### 2. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir des équipements nécessaires à la valorisation touristique du village, notamment la création d'une aire de promotion et d'implantation touristique du village et des secteurs géographiques environnants (parking, mobilier et signalétique touristique, abris, installations liées à l'accueil des visiteurs, ...).

### 3. Intégration environnementale et paysagère

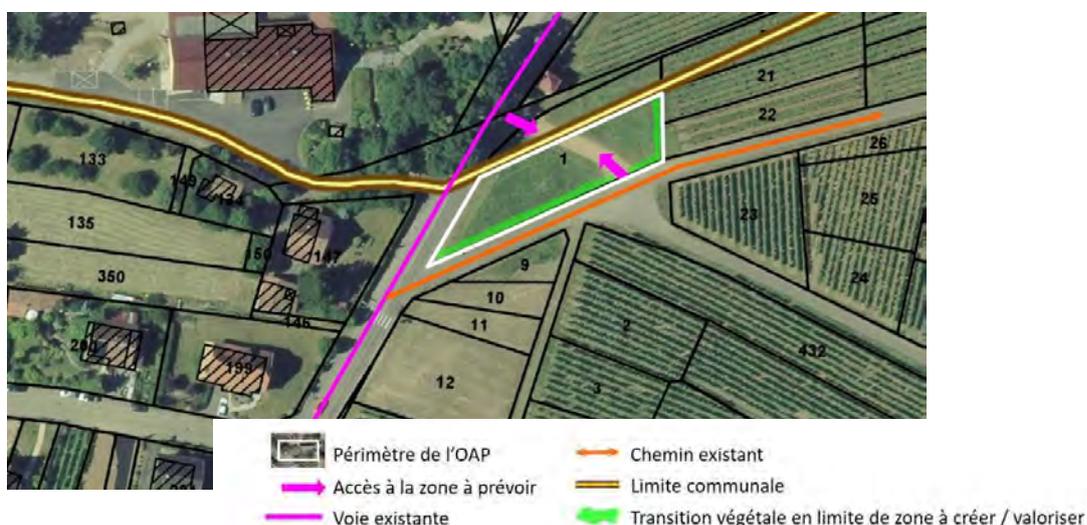
En lisière Est et Sud de la zone, une frange végétalisée multi-strates (arborée, arbustive, herbacée) et constituée d'essences locales, devra être aménagée en guise d'écran paysager entre l'espace bâti et l'espace agricole ouvert. Cette bande paysagère sera rétrocédée dans le domaine public afin que son entretien soit assuré par la collectivité.

### 4. Desserte et organisation viaire

Un aménagement à l'entrée Nord du village sur la RD 35 devra être réalisé sous forme de carrefour sécurisé. Il garantira le ralentissement des véhicules et permettra la desserte de la zone IAUE à partir de cet axe.

Un accès devra également être prévu pour la desserte de la zone à partir du chemin rural « Auweg » jouxtant la limite Sud de la zone.

### 5. Schéma de principes d'aménagement



## 7. HEILIGENSTEIN - SECTEUR IAUE « RUE DU THORENBERG »

---

### 1. Situation du secteur

Le secteur d'extension urbaine « rue du Thorenberg », d'une superficie de 3,6 hectares, est situé en limite Sud du ban communal le long de la RD 42. Elle est limitrophe au collège de Barr.

### 2. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir des équipements publics et/ou d'intérêt collectif, en particulier à vocation de sports et de loisirs de plein air.

### 3. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui doit couvrir la totalité de la zone. Elle ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles.

### 4. Intégration environnementale et paysagère

#### **Mesures d'insertion environnementale**

Les éléments boisés et arbustifs existants devront être conservés dans la mesure du possible. Lorsque ce n'est pas possible, ils feront l'objet de reconstitution.

40 % au moins de la superficie de la zone devront être maintenus en espaces non urbanisés et végétalisés.

Les espaces libres et les plantations devront être composés d'essences végétales locales et favorables à la biodiversité (notamment arbres fruitiers ou feuillus).

Des dispositifs de gestion des eaux pluviales doivent être prévus en matière de rétention des eaux pluviales.

Les clôtures doivent être perméables à la petite faune.

#### **Mesures d'insertion paysagère**

Les abords et les espaces extérieurs ainsi que les bâtiments (principaux, annexes, ...) devront être traités avec soin :

- Les espaces extérieurs seront plantés avec des essences à grand développement, notamment les parkings.
- En lisière Nord, Est et Ouest de la zone, une frange végétalisée multi-strates (arborée, arbustive, herbacée) de 5 mètres de profondeur minimum et constituée d'essences locales, devra être aménagée en guise d'écran paysager entre l'espace bâti et l'espace agricole ouvert. Les éléments végétaux existants en lisière devront être préservés et/ou renforcés dans la

mesure du possible. Cette bande paysagère sera rétrocédée dans le domaine public afin que son entretien soit assuré par la collectivité.

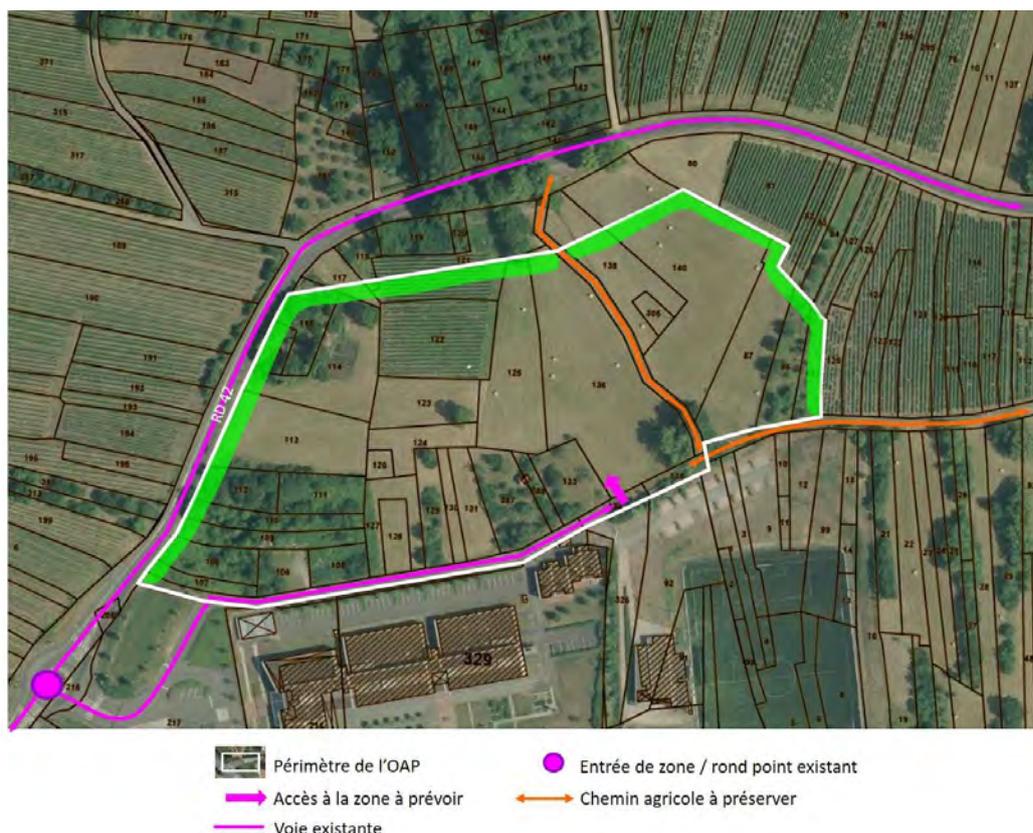
- L'aspect et l'insertion des constructions devront être soignés et s'intégrer harmonieusement dans leur environnement en termes de volume et de hauteurs afin de s'inscrire en cohérence avec le milieu agricole et naturel.
- Les installations techniques et les aménagements connexes nécessaires au fonctionnement des équipements devront être dissimulés par un écran végétal suffisamment dense pour être opaque.
- Afin de se fondre un maximum dans le paysage, les teintes sombres sont imposées.

## 5. Desserte et organisation viaire

L'accès à la zone se fera par le Sud, à partir de la rue du Thorenberg qui dessert également le collège. Cette voie se connecte à la RD 42 par un rond-point sécurisé d'entrée d'agglomération.

Un maillage de cheminements piétons-cycles devra être aménagé pour irriguer le futur quartier et le connecter au reste du village.

## 6. Schéma de principes d'aménagement



## 8. LE HOHWALD - SECTEUR « RUE DE LA MAIRIE »

---

### 1. Situation du secteur Equipements

Le secteur « rue de la Mairie », d'une superficie de 0,77 hectare, est situé rue de la Mairie à l'arrière de la Mairie.

### 2. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir principalement d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

### 3. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui doit couvrir la totalité de la zone. Elle ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles.

### 4. Intégration environnementale et paysagère

La préservation des boisements et bosquets existants devra être privilégiée. Dans le cas où leur maintien n'est pas possible, ils devront faire l'objet de replantation avec 1 arbre fruitier d'essence locale par parcelle minimum.

Les espaces libres et les plantations devront être composés d'essences végétales locales et favorables à la biodiversité (notamment arbres fruitiers ou feuillus).

Des dispositifs de gestion des eaux pluviales doivent être prévus en matière de rétention des eaux pluviales.

Les clôtures doivent être perméables à la petite faune.

Les teintes très claires sont interdites dans cette zone qui jouxte des espaces naturels.

### 5. Desserte et organisation viaire

L'accès à la zone devra se faire en se connectant aux voiries existantes en périphérie de la zone, tel que cela figure au schéma d'aménagement de la zone. Ces accès doivent être reliés par des voies de desserte interne à la zone.

## 6. Schéma de principes d'aménagement



-  Périmètre de l'OAP
-  Accès à la zone à prévoir
-  Voie existante

## **9. MITTELBERGHEIM - SECTEUR IAUE « ANCIEN TERRAIN DE FOOT »**

---

### **1. Situation du secteur**

Le secteur d'extension urbain « Ancien terrain de foot », d'une superficie de 1,72 hectare, est situé au Sud du village le long de la route des Vins ou RD 62, dans le prolongement de la RD 362. Il est situé dans sa partie Est sur l'emprise d'un ancien terrain de foot et comprend un clubhouse.

### **2. Destination du secteur**

Ce secteur est destiné à accueillir des équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

### **3. Seuil d'ouverture à l'urbanisation**

L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui doit couvrir la totalité de la zone. Elle ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles.

### **4. Intégration environnementale et paysagère**

#### **Mesures d'insertion environnementale**

Les espaces libres et les plantations devront être composés d'essences végétales locales et favorables à la biodiversité (notamment arbres fruitiers ou feuillus).

Les clôtures doivent être perméables à la petite faune.

#### **Mesures d'insertion paysagère**

Les constructions devront être traitées avec précautions en terme architectural. Les matériaux traditionnels seront utilisés.

L'aspect et l'insertion des constructions devront être soignés et s'intégrer harmonieusement dans leur environnement en termes de volume et de hauteurs afin de s'inscrire en cohérence avec le milieu naturel.

En lisière Nord, Sud et Est de la zone, une frange végétalisée multi-strates (arborée, arbustive, herbacée) de 5 mètres de profondeur minimum et constituée d'essences locales, devra être aménagée en guise d'écran paysager entre l'espace bâti et l'espace agricole ouvert et/ou naturel. Cette bande paysagère sera rétrocédée dans le domaine public afin que son entretien soit assuré par la collectivité.

### **5. Desserte et organisation viaire**

L'accès à la zone se fera à partir de la RD 62 au niveau de l'aire de repos du Weingarten par une voie de desserte Nord-Sud.

Cette voie se connecte à la RD 42 par un rond-point sécurisé d'entrée d'agglomération.

## 6. Schéma de principes d'aménagement



-  Périmètre de l'OAP
-  Accès à la zone à prévoir
-  Voie existante
-  Voie à créer / aménager
-  Transition végétale en limite de zone à créer / valoriser
-  Equipement à prendre en compte

## **10. ZELLWILLER - SECTEUR IAUE « RUE DES VERGERS »**

---

### **1. Situation du secteur**

Le secteur d'extension urbaine (zone à urbanisation future IAUE), d'une superficie de 0,16 hectares, est situé à l'Ouest du cimetière, rue du Stade en limite Nord-Ouest de la commune.

### **2. Destination du secteur**

Ce secteur est destiné à accueillir des équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

### **3. Seuil d'ouverture à l'urbanisation**

La zone est urbanisable immédiatement sans seuil minimal de surface. Les opérations ne devront pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles.

### **4. Intégration environnementale et paysagère**

Les espaces libres et les plantations devront favoriser des choix d'essences locales et favorables à la biodiversité (notamment arbres fruitiers ou feuillus).

Les abords et les espaces extérieurs ainsi que le ou les bâtiment(s) devront être traités avec soin afin d'assurer une bonne intégration du projet dans le grand paysage :

- Teintes, matériaux, volumes et hauteurs en cohérence avec le tissu urbain environnant et avec le milieu naturel ; Afin de se fondre un maximum dans le paysage, les teintes douces et neutres sont à privilégier, les teintes vives ou très claires sont interdites ;
- Une frange végétalisée sera créée en limite Nord afin d'assurer une transition douce avec le grand paysage.

### **5. Desserte et organisation viaire**

L'accès à la zone se fera par le Sud, à partir de la rue Principale via la rue de l'école.