



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE - DÉPARTEMENT DU HAUT-RHIN
PLAN LOCAL D'URBANISME
MORSCHWILLER-LE-BAS

5 - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

P.L.U. APPROUVÉ PAR DÉLIBÉRATION
DU CONSEIL MUNICIPAL LE 25 SEPTEMBRE 2019

LE MAIRE

SOMMAIRE

RAPPEL DU CODE DE L'URBANISME.....	4
PRÉAMBULE.....	5
LE PLAN GÉNÉRAL DE L'OAP DES SITES D'EXTENSION URBAINE	7
1. PRÉVOIR L'INTÉGRATION URBAINE ET PAYSAGÈRE DES SITES D'EXTENSION URBAINE AU_H, AU_E ET AU_{EP}.....	8
1.1 DESSERTE, VOCATION URBAINE, ESPACE PUBLIC ET STATIONNEMENT	8
1.2 AMÉNAGEMENT PAYSAGER ET INTÉGRATION ENVIRONNEMENTALE	14
1.3 PALETTE D'OFFRE EN HABITAT DES SITES 1AU _H	26
1.4 DÉVELOPPEMENT DURABLE	29
1.5 PHASAGE ET CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION.....	30
2. PRÉVOIR L'INTÉGRATION URBAINE ET PAYSAGÈRE DES SITES DE DENSIFICATION DU TISSU BÂTI EXISTANT ULM.....	32
3. GARANTIR L'INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE DE L'ESPACE DE STATIONNEMENT DU SITE D'ÉQUIPEMENTS SPORTIFS ET CULTURELS.....	36
4. PRÉSERVER LE CARACTÈRE PATRIMONIAL DU SITE 1AUT	38



RAPPEL DU CODE DE L'URBANISME

ARTICLE L151-1 ET ARTICLE L151-2

CRÉÉ PAR ORDONNANCE N°2015-1174 DU 23 SEPTEMBRE 2015 - ART.

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

ARTICLE L151-6

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

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

ARTICLE L151-7

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

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

ARTICLE L152-1

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

L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

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

PRÉAMBULE

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

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

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

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

Par ailleurs, il importe de noter que les définitions du lexique annexé au Règlement s'appliquent également aux OAP.



**LE PLAN GÉNÉRAL
DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
DES SITES D'EXTENSION URBAINE**



1. PRÉVOIR L'INTÉGRATION URBAINE ET PAYSAGÈRE DES SITES D'EXTENSION URBAINE AUH, AUE ET AUÉP

1.1 DESSERTE, VOCATION URBAINE, ESPACE PUBLIC ET STATIONNEMENT

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

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

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

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

1. Desserte des extensions urbaines :

- Excepté la prolongation de la rue des Pèlerins (Site Est) qui dispose d'un profil de voirie spécifique, le profil de l'ensemble des voiries desservant les habitations des sites AUH doit être conçu dans une logique de «rue apaisée» de desserte interne sans trafic de transit.

Ces rues seront d'une largeur d'environ 5 mètres et sans trottoirs comprenant idéalement une rigole centrale. Leur conception visera à atteindre une ambiance de «zone de rencontre» (Spielstrasse) à la vitesse limitée à 20 km / heure et mettant sur un même plan les automobiles, les piétons et cyclistes.

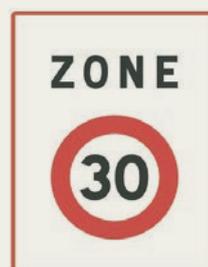
- Les schémas ci-après fixent la structure du schéma de voirie à mettre en oeuvre pour chaque site. Des solutions alternatives peuvent être proposées sous réserve qu'elles proposent des qualités fonctionnelles équivalentes.

UN PROFIL DE VOIRIE POUR UNE RUE APAISÉE



Zone de Rencontre

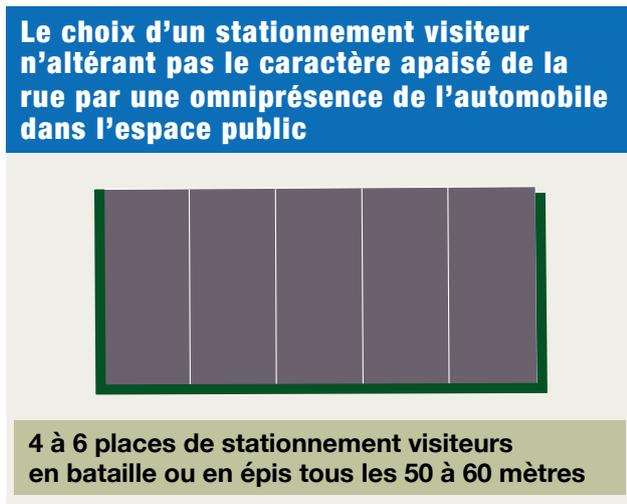
OU



Zone 30

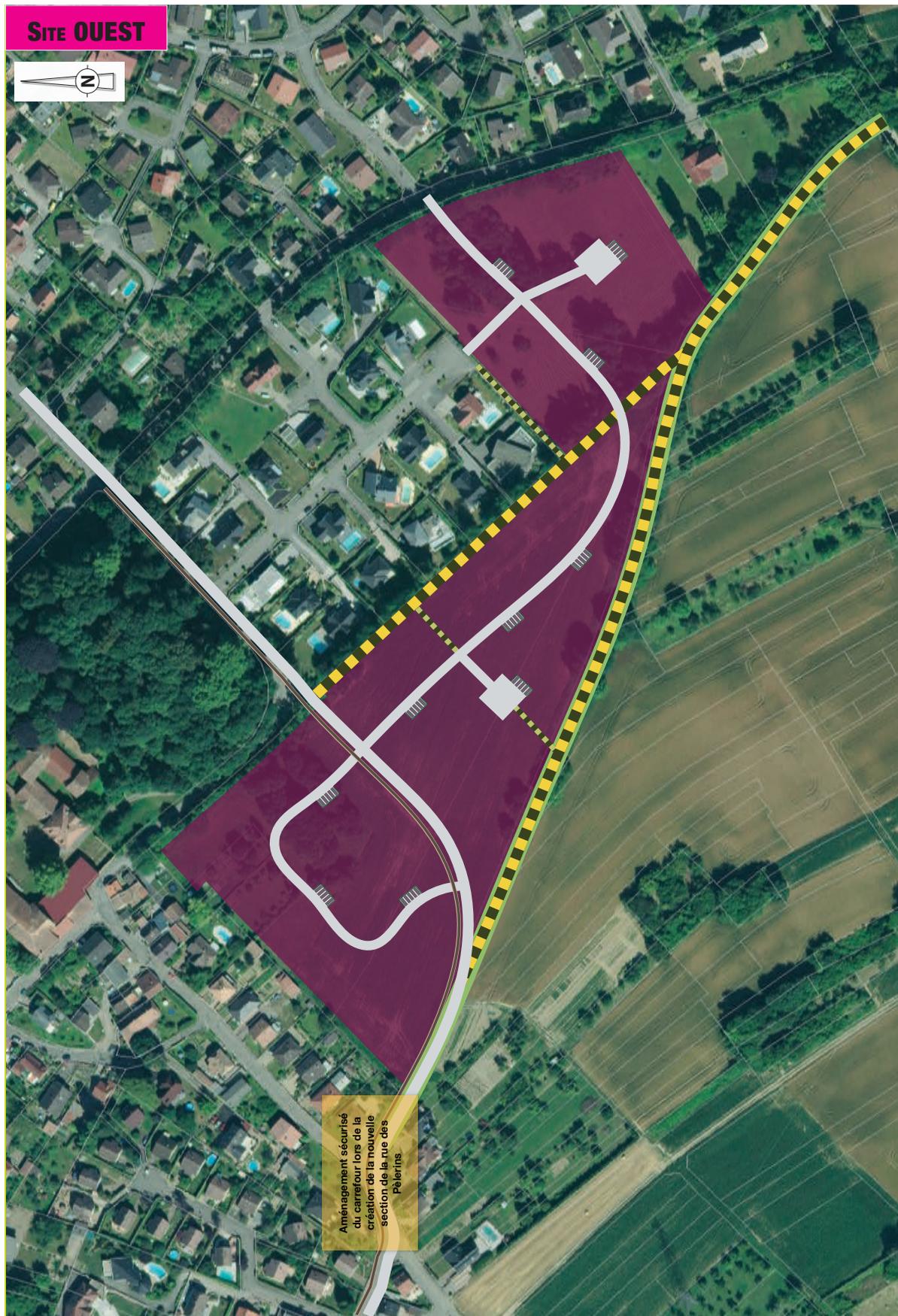
2. Organisation du stationnement viaire des extensions urbaines pour éviter les conflits d'usage et l'omniprésence visuelle de l'automobile :

- Les rues ne permettront pas le stationnement linéaire. Elles comprendront des aires de stationnement en bataille ou en épi dans le cas de voirie à sens unique permettant le stationnement de 4 à 6 voitures pour chaque ensemble de 4 à 6 constructions.
Ces niches seront dédiées au stationnement visiteurs ou à celui des riverains et elles seront complémentaires des capacités de stationnement privées définies par le règlement.
Ces niches de stationnement seront enserrées dans un ensemble arbustif champêtre rythmant le paysage des rues.
- Les schémas ci-après illustrent une solution de localisation des niches de stationnement. Des solutions alternatives peuvent être proposées sous réserve qu'elles proposent des qualités fonctionnelles équivalentes.



3. Organisation des cheminements et de la mobilité douce :

- L'urbanisation de chaque site AUh implique la réalisation de cheminements piétons - vélos ou de cheminements piétons assurant une insertion des sites dans la structure urbaine et paysagère générale de la commune. La réalisation de ces cheminements est essentielle pour favoriser de la meilleure manière la mobilité douce, que celle-ci soit d'usage fonctionnel ou récréatif.





- Schéma de prolongation de la rue des Pèlerins comprenant une piste piétons et vélos



- Schéma des rues de desserte des extensions urbaines



- Aire de retournement à créer



- Liaison piétons-vélos existante à valoriser.



- Cheminement piéton paysager d'une largeur de quelque 3 mètres à créer.



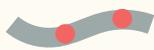
- Niches de stationnement en bataille ou en épis.







• Schéma des rues de desserte des extensions urbaines



• Schéma des rues de desserte des extensions urbaines à créer à long terme



• Liaison piétons-vélos existante à valoriser



• Liaison piétons-vélos à créer à long terme.



• Cheminement piétons paysager et desserte eau et assainissement à créer.



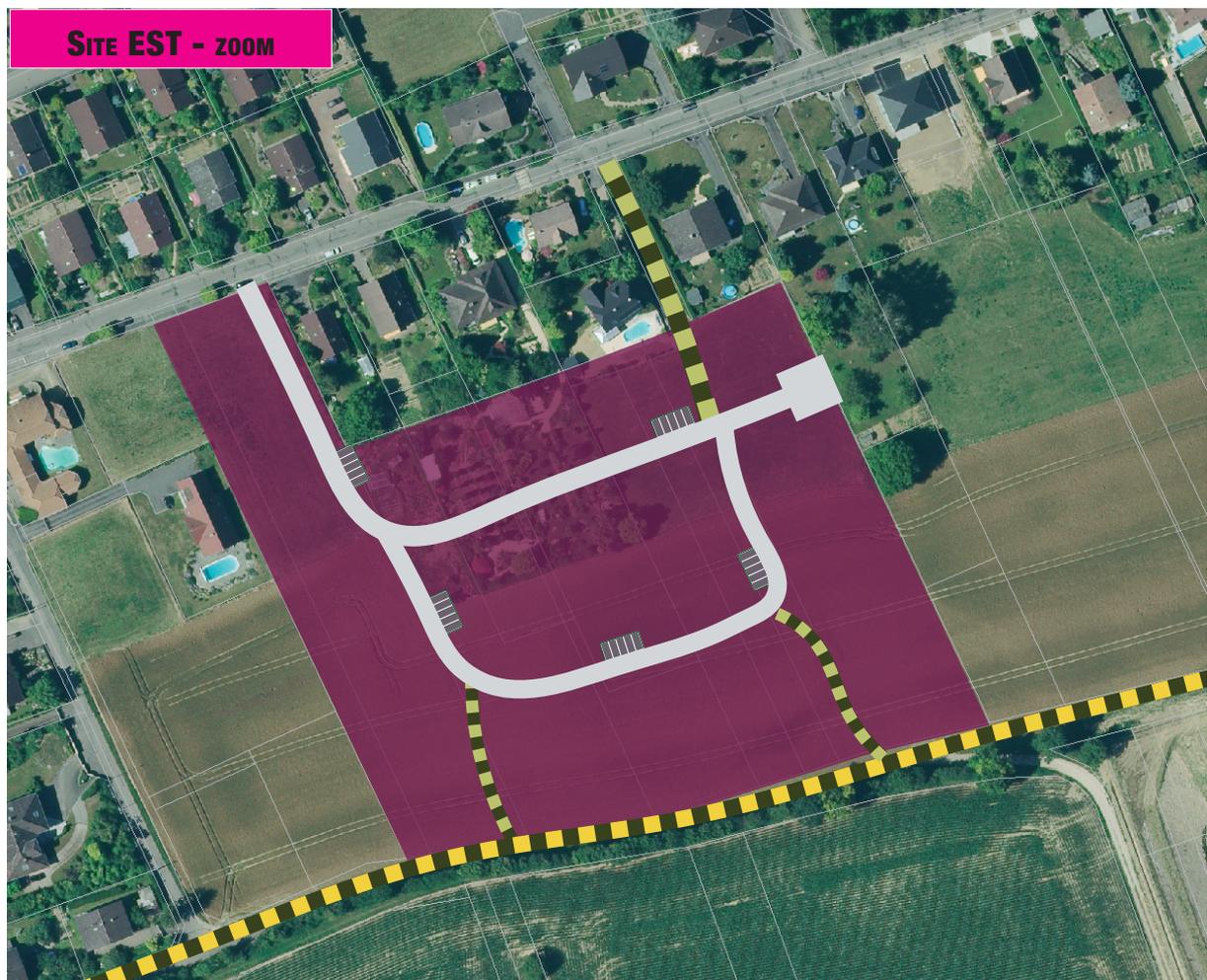
• Cheminement piéton paysager d'une largeur de quelque 3 mètres à créer.



• Liaison vers la station bus à forte fréquence du site Ikéa à créer



• Niches de stationnement en bataille ou en épis.



1.2 AMÉNAGEMENT PAYSAGER ET INTÉGRATION ENVIRONNEMENTALE

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

1. Des profils de voirie éco-paysager pour l'ensemble des rues desservant les extensions urbaines :

- Les rues de desserte devront proposer un profil de voirie offrant un vrai caractère de nature et d'unité à l'espace public.

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

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

2. Un objectif éco-paysager pour la prolongation de la rue des Pèlerins :

- L'extension urbaine du secteur Ouest doit être desservie principalement par une prolongation de la rue des Pèlerins.

Afin de donner un caractère marqué à cette prolongation, le profil de voirie proposera, tel qu'illustré ci-contre, une voie routière de desserte, un espace piétons - vélos, le tout englobé dans un double alignement d'arbres de type tilleuls à caractère monumental.

3. L'aménagement d'espaces éco-paysagers récréatifs et la création de cheminements de promenades et de mobilité douce :

- Les schémas ci-après définissent pour chaque site des objectifs de réalisation ou valorisation d'espaces éco-paysagers à vocation d'espace récréatif public.

Ces schémas proposent également la plantation de système de haies ou d'ensembles arbustifs marquant :

- soit une interface avec un espace bâti existant ;
- soit une interface avec l'espace naturel ;

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

Dans le second cas, le but est de créer une transition paysagère douce avec l'espace naturel.

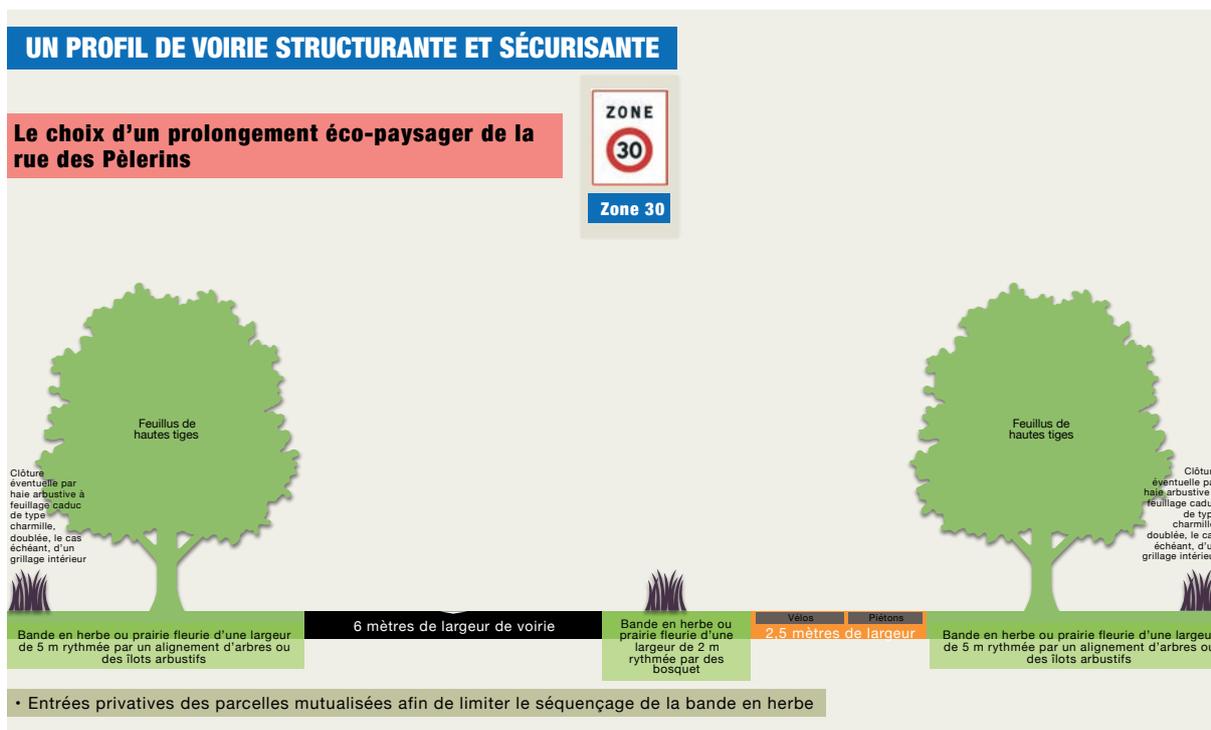
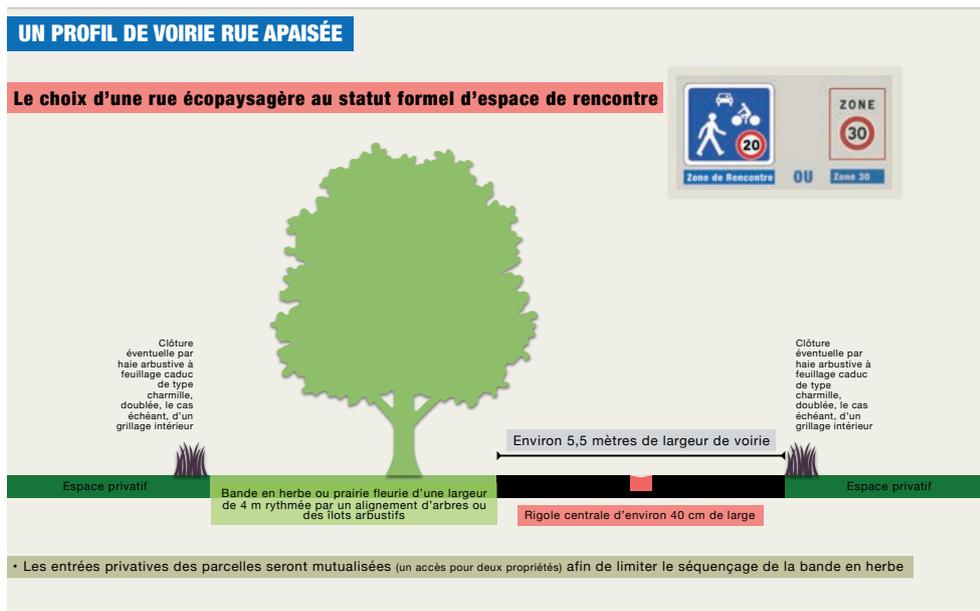
- Concernant les limites séparatives avec la rue, elles seront faites d'une haie à feuillage caduc de type charmille (pouvant être doublée d'un grillage ou d'un autre dispositif côté intérieur des parcelles) sur l'ensemble des espaces ainsi identifiés sur les schémas ci-après.
- Concernant les entrées privatives des parcelles seront mutualisées (un accès pour deux propriétés) afin de limiter le séquençage de la bande en herbe.
- Concernant les autres limites séparatives, elles devront être traitées de manière douce et discrète et être pleinement respectueuses du caractère champêtre ambitionné pour le lieu.

Concernant les niches de stationnement, elles seront également bordées par une haie à feuillage caduc de type charmille. L'éventuelle pose de grillage par les riverains devant se faire côté privé de la haie.

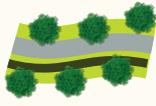
- Concernant l'architecture des constructions, elle peut être traditionnelle ou moderne, mais le jeu des tonalités et des matériaux doit respecter l'ambiance champêtre visée pour le lieu.

4. Le respect des objectifs et mise en oeuvre :

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







- Schéma de prolongation de la rue des Pèlerins comprenant
 - une piste piétons et vélos
 - deux bandes d'herbe ou prairie fleurie latérale et la plantation d'un alignement d'arbres ;
 - deux haies de type charmille à feuillage caduc comme clôture (la pose de grillages n'étant autorisées que du côté intérieur (privatif) des haies.



- Schéma des rues de desserte des rues intérieures comprenant :
 - une bande d'herbe latérale et la plantation d'un alignement d'arbres ;
 - une haie de type charmille à feuillage caduc comme clôture (la pose de grillages n'étant autorisées que du côté intérieur (privatif) des haies.



- Aire de retournement paysager



- Liaison piétons-vélos existante valorisée en incluant la préservation et la confortation des arbres et bosquets existants.



- Cheminement piéton paysager d'une largeur de quelque trois mètres.



- Niches de stationnement enserrées d'une haie de type charmille à feuillage caduc le long des limites privatives.



- Plantation de haie de type charmille à feuillage caduc le long des limites privatives.



- Création d'une aire de jeux.



- Plantation sur fond de propriété de haies ou de bosquets supports de biodiversité affirmant un caractère naturel au lieu et confortant l'intimité des espaces privés



- Localisation privilégiée d'implantation des maisons pluri-logements



- Localisation privilégiée d'implantation des maisons individuelles





- Schéma des rues de desserte des rues intérieures comprenant :
 - une bande d'herbe latérale et la plantation d'un alignement d'arbres ;
 - une haie de type charmille à feuillage caduc comme clôture (la pose de grillages n'étant autorisés que du côté intérieur (privatif) des haies.



- Liaison piétons-vélos existante à valorisée par la réalisation d'une coulée verte éco-paysagère faite de haies, arbres et bosquets support de biodiversité



- Cheminement piéton paysager d'une largeur de quelque trois mètres.



- Niches de stationnement enserrées d'une haie de type charmille à feuillage caduc le long des limites privatives.



- Plantation de haie de type charmille à feuillage caduc le long des limites privatives en front de rue.



- Plantation de haies ou de bosquets supports de biodiversité affirmant un caractère naturel au lieu et confortant l'intimité des espaces privés

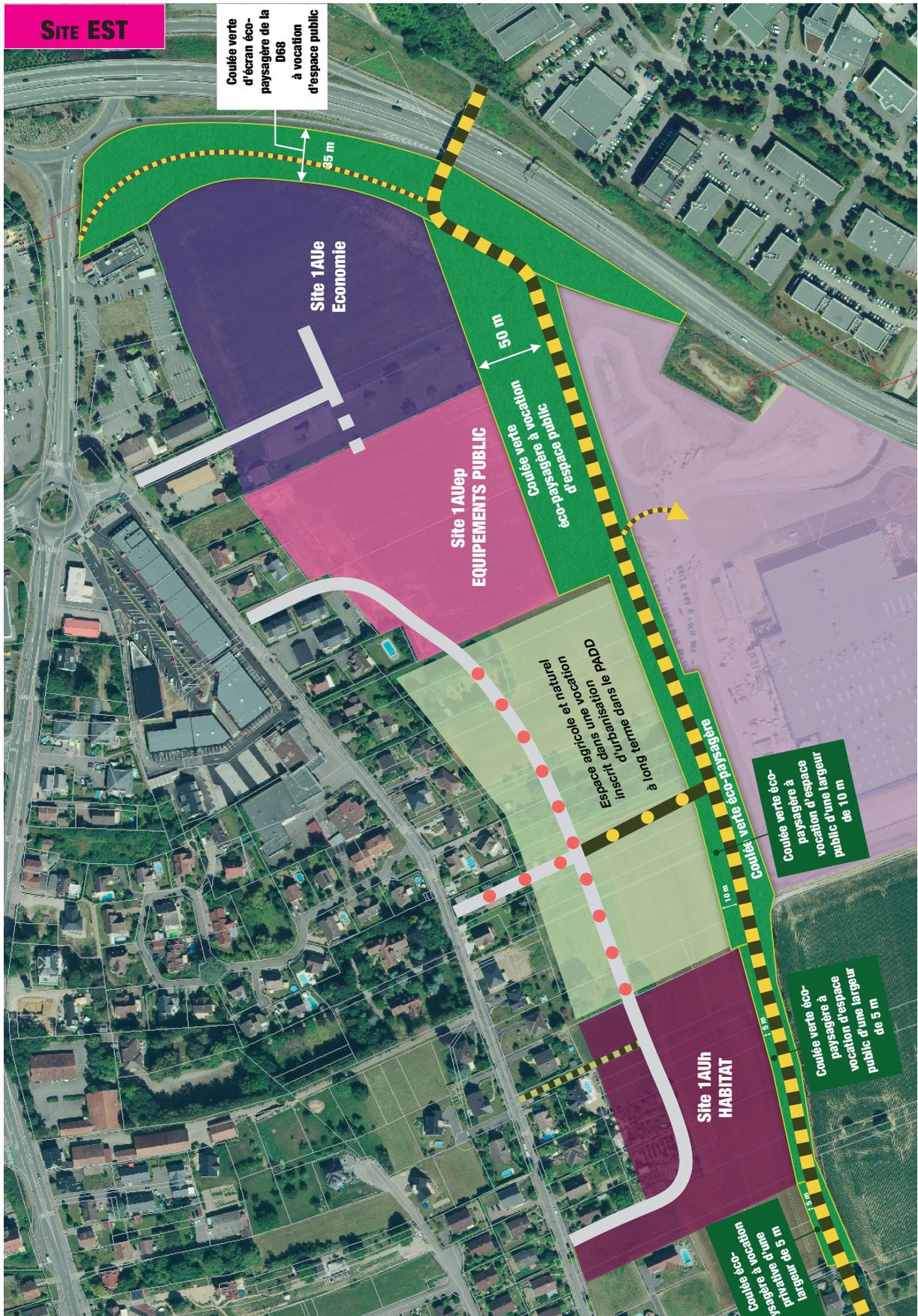
5. Création / confortation de la coulée verte du chemin de Galfingue, modalités de desserte et d'intégration paysagère des sites 1AUe et 1AUep:

- Le schéma ci-contre définit l'objectif de création / confortation de la coulée verte du chemin de Galfingue qui assure le lien quasi continu (excepté le passage de la RD 68) du quartier Mulhousien des Côteaux à l'espace naturel ouvert de sortie d'agglomération.
- La réalisation de la coulée verte doit faire l'objet d'un aménagement éco-paysager fortement support de biodiversité, ceci par la plantation adéquate de haies, bosquets et arbres.
- Au droit de la RD 68, l'aménagement éco-paysager sera également conçu comme écran paysager d'interface entre les sites 1AUe et 1AUep et la RD68. De ce fait, les plantations, combinant arbres et arbustes, devront présenter un caractère dense et un étagement dont le niveau supérieur devra atteindre une hauteur de 5 à 10 mètres selon le détail présenté dans les schémas ci-après.
- La coulée verte du chemin de Galfingue, figurée sur le schéma ci-contre à vocation d'espace public, ceci excepté lorsque sa localisation figure en zone Ur du plan de zonage.

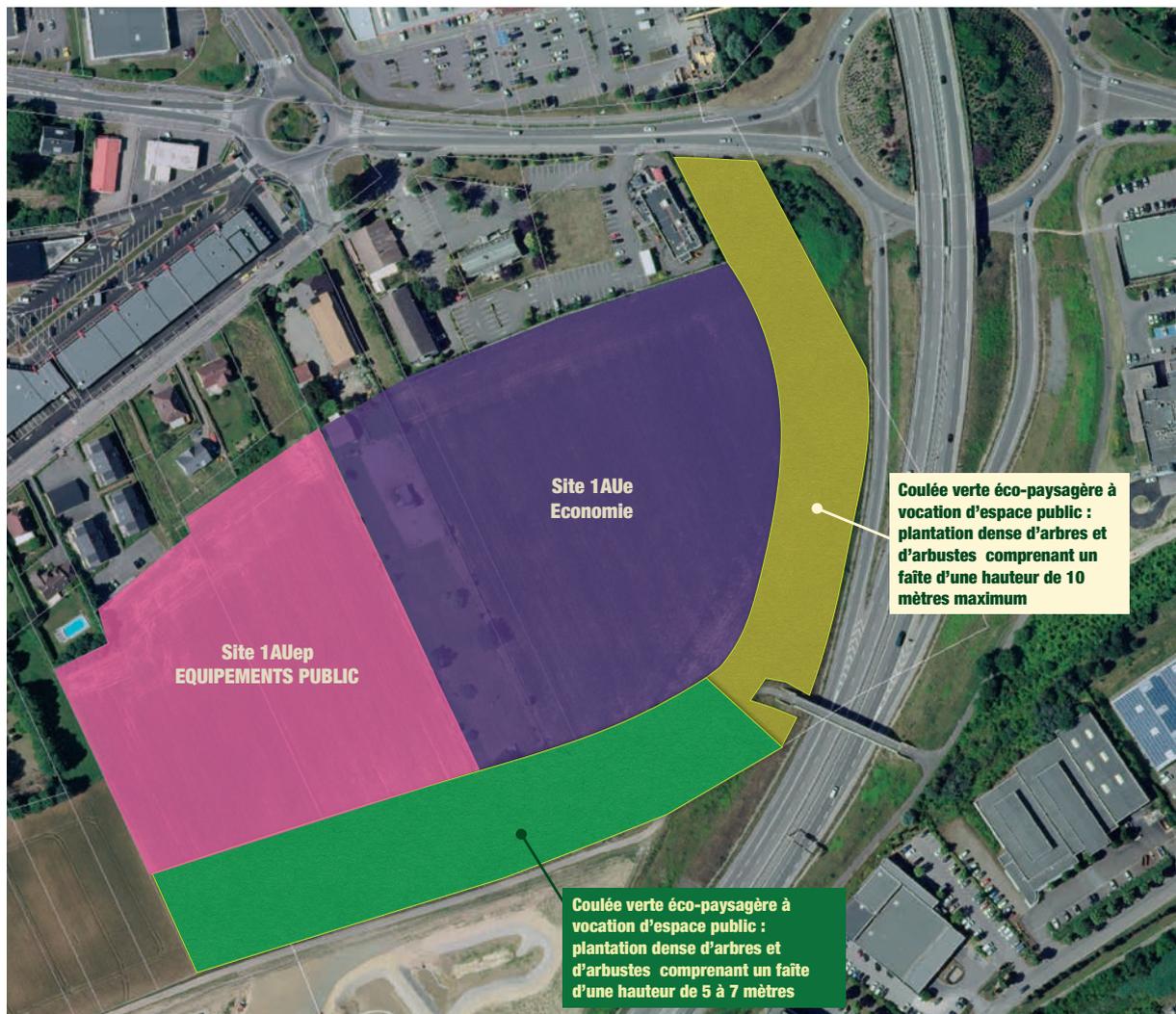
Par conséquent, l'urbanisation et l'aménagement des secteurs 1AUh, 1AUep et 1AUe impliquent :

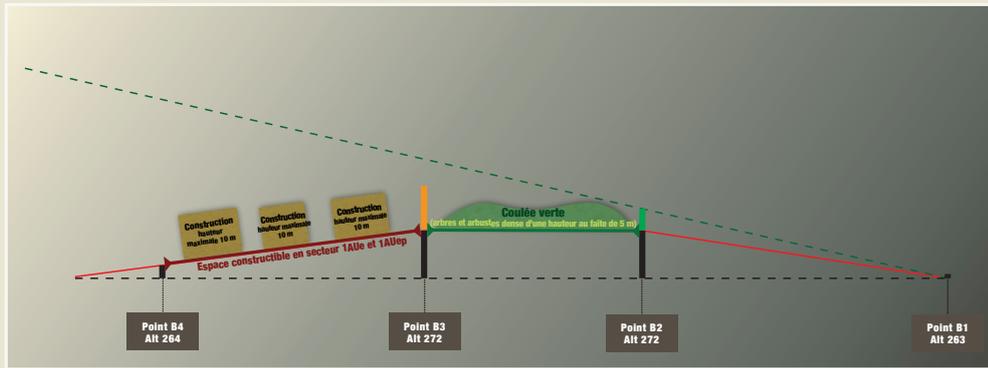
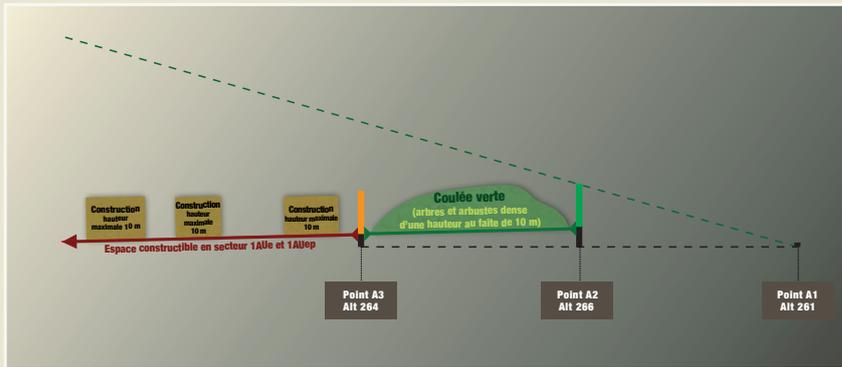
- la plantation adéquate de la coulée verte du chemin de Galfingue inclus dans lesdits secteurs ;
- sa transformation en espace public ouvert de promenade.

	• Schéma des rues de desserte des extensions urbaines
	• Schéma des rues de desserte des extensions urbaines à créer à long terme
	• Liaison piétons-vélos existante à valorisée par la réalisation d'une coulée verte éco-paysagère faite de haies, arbres et bosquets support de biodiversité
	• Liaison piétons-vélos à créer à long terme.
	• Cheminement piéton paysager et desserte eau et assainissement.
	• Cheminement piéton paysager d'une largeur de quelque trois mètres.
	• Liaison vers la station bus à forte fréquence du site Ikéa
	• Niches de stationnement en bataille.
	• Coulée verte éco-paysagère faite de haies, arbres et bosquets support de biodiversité à conforter et créer

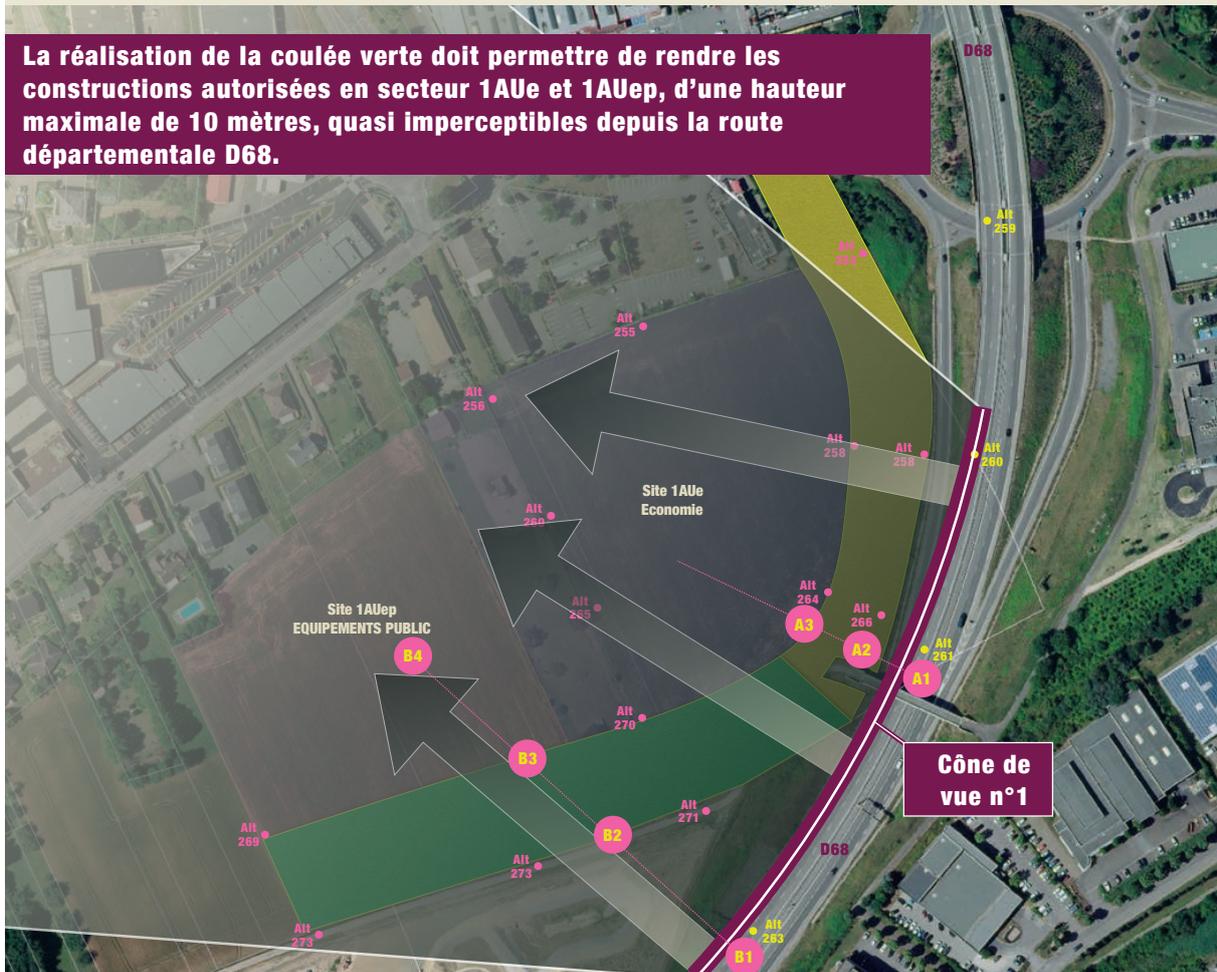


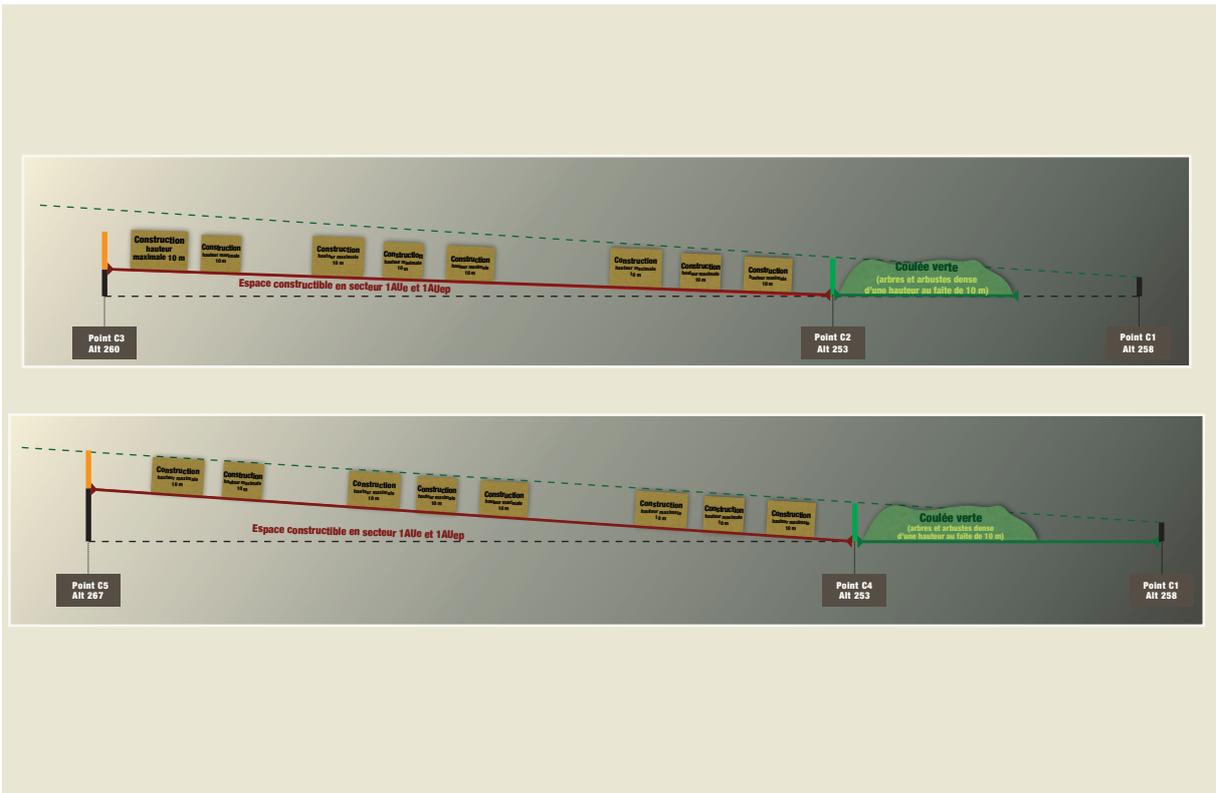
La création / confortation de l'ample coulée verte doit permettre de dissocier la force urbaine du quartier des Coteaux et du parc des Collines de l'entité urbaine de Morschwiller-le-Bas, pérennisant ainsi l'identité village de la commune



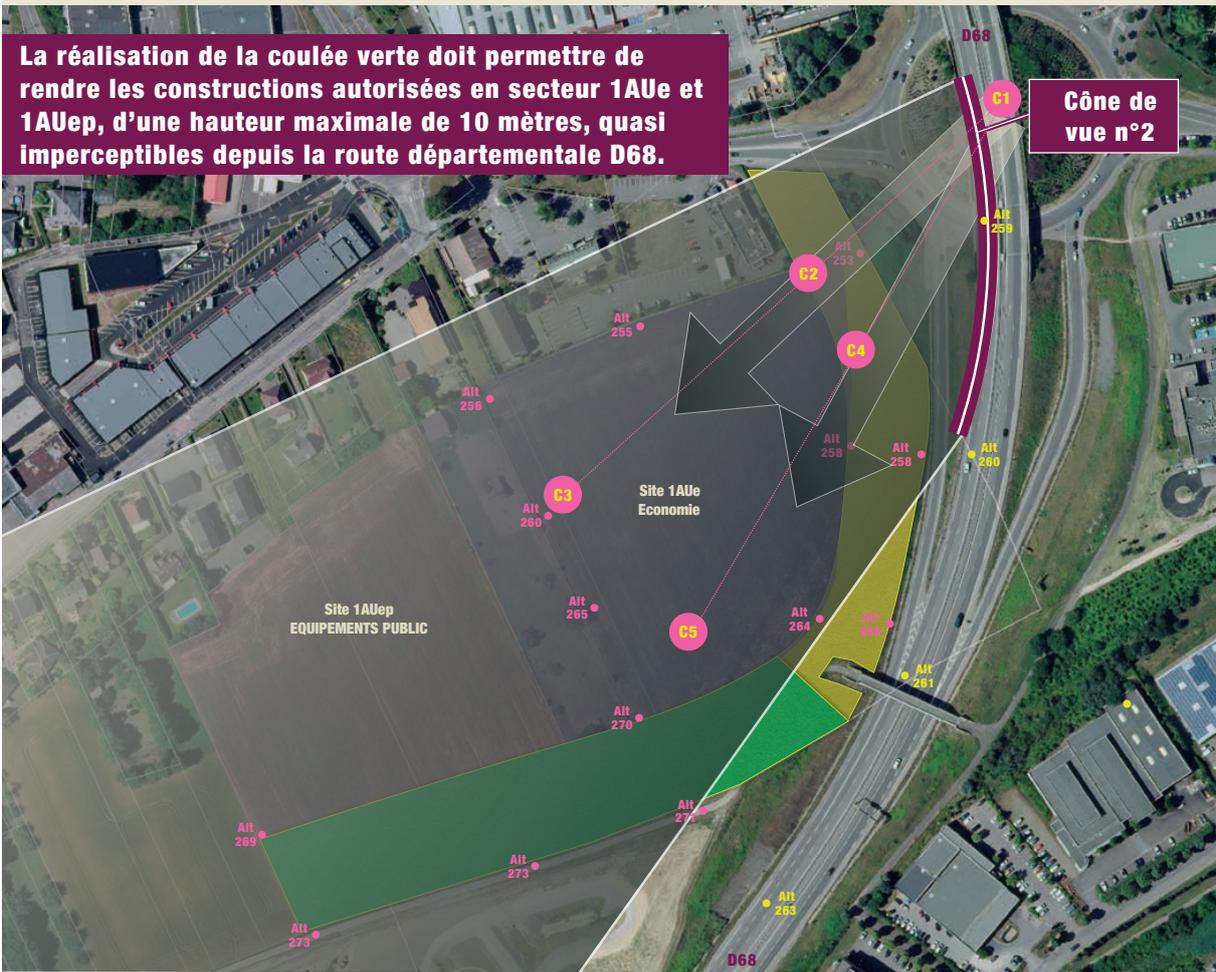


La réalisation de la coulée verte doit permettre de rendre les constructions autorisées en secteur 1AUe et 1AUep, d'une hauteur maximale de 10 mètres, quasi imperceptibles depuis la route départementale D68.





La réalisation de la coulée verte doit permettre de rendre les constructions autorisées en secteur 1AUe et 1AUep, d'une hauteur maximale de 10 mètres, quasi imperceptibles depuis la route départementale D68.



5. Création / confortation de la coulée verte du chemin de Galfingue :

Le schéma ci-contre définit l'objectif de valorisation paysagère de l'entrée Est de Morschwiller-le-Bas. L'objectif est de permettre de dissocier la force urbaine du quartier des Coteaux et du parc des Collines de l'entité urbaine de Morschwiller-le-Bas, pérennisant ainsi l'identité village de la commune.

Pour ce faire, l'OAP fixe l'objectif de :

- Conforter de la meilleure manière les coulées vertes le long de la RD68 tel que figuré sur le schéma ci-dessous.
- Donner une identité paysagère à la zone commerciale. Ainsi, les espaces publics et les espaces privés non bâtis et non dédiés au stationnement devront faire l'objet d'un renforcement notable de leur végétalisation, ceci de sorte à créer de véritables couloirs végétaux s'imposant comme le fil d'Ariane de l'identité paysagère recherchée.
- Assurer une végétalisation des parkings en assurant la plantation d'au moins 1 arbre à feuilles caduques, de taille 18/20 minimum, pour 6 places de stationnement.

Créer de véritables couloirs végétaux s'imposant comme le fil d'Ariane du vocabulaire paysager du site commercial d'entrée de village.



1.3 PALETTE D'OFFRE EN HABITAT DES SITES AUh

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

1. Une production encadrée de logements à l'hectare :
 - L'ambition d'une gestion parcimonieuse de l'espace et l'objectif de préserver un urbanisme de village attractif impliquent une production équilibrée de quelque 25 logements à l'hectare.
2. Une typologie de logements équilibrée et particulièrement attractive pour les jeunes ménages et facile à vivre pour les personnes âgées :
 - Chaque opération prendra en compte les enjeux socio-démographiques du territoire et proposera une palette d'offre en habitat particulièrement attractive pour les jeunes ménages et facile à vivre pour les personnes âgées. Pour ce faire, la palette d'offre en habitat visera, pour chaque opération, à intégrer la production de 25% de logements aidés dans les opérations.
3. Une conception judicieuse de l'implantation du bâti et des ouvertures pour assurer la qualité du chez-soi et des relations de voisinage
 - L'implantation des constructions et des ouvertures fera l'objet d'une réflexion approfondie pour optimiser le respect de l'intimité des habitants. Les schémas présentés ci-après illustrent la recherche d'une telle solution.
 - La localisation des «maisons pluri-logements» ou de l'habitat individuel dense visera à la fois à privilégier la perception d'un espace aéré et ouvert et à limiter le sentiment de promiscuité pour conforter le bien-être chez soi de tous.
4. Une conception des immeubles ou «maisons pluri-logements» adaptée à l'idée de vivre en village et de pouvoir vivre et manger dehors :
 - Les maisons pluri-logements comprendront de 4 à 8 logements. Les tableaux présentés ci-après illustrent une solution de répartition entre production de maisons individuelles et production de maisons pluri-logements.
 - Chaque maison pluri-logements offrira un jardinet d'une taille minimale proche d'un are à quelque 50 % des logements.
 - Les logements dépourvus de jardinet disposeront d'une terrasse dimensionnée (véritable pièce d'extérieur) pour pouvoir manger dehors de manière confortable, soit environ 9m².
 - Les maisons pluri-logements disposeront d'espaces de rangement fonctionnels et d'accès de plain-pied (cellier, garage à vélo...).
 - Les maisons pluri-logements seront au nombre de 3 à 4 par hectare construit.



 • Localisation privilégiée d'implantation des maisons pluri-logements
 • Localisation privilégiée d'implantation des maisons individuelles



Site 1AUh Ouest		
Visualisation schématique de l'objectif de palette d'offre en habitat		
Surface totale du site en ares	364	
Surface totale cessible constructible en ares	291	
Nombre de logements à produire	91	
	Nombre de constructions	Nombre de logements
Maisons individuelles	55	55
Pluri-logements de 6 à 8 logements impliquant une surface de 12 à 14 ares par projet	6	36
Total	61	91





- 
• Localisation privilégiée d'implantation des maisons pluri-logements
- 
• Localisation privilégiée d'implantation des maisons individuelles



Site AUh Est Visualisation schématique de l'objectif de palette d'offre en habitat		
Surface totale du site en ares	188	
Surface totale cessible constructible en ares	150	
Nombre de logements à produire	47	
	Nombre de constructions	Nombre de logements
Maisons individuelles	23	23
Pluri-logements de 6 à 8 logements impliquant une surface de 12 à 14 ares par projet	4	24
Total	27	47

1.4 DÉVELOPPEMENT DURABLE

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

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

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

1. La mise en oeuvre des solutions d'écoconstruction :

- Les constructions valoriseront les solutions favorables aux économies d'énergie. Leur orientation et conception devra tirer parti de la bonne exposition au sud du site.
- La mobilisation des dispositifs d'énergies renouvelables est encouragée et leur mise en oeuvre devra marquer une compatibilité avec la qualité paysagère visée du site.

2. Le traitement des eaux de pluie et de ruissellement :

- La récupération et la valorisation des eaux de pluie sont encouragées et les constructions devront proposer des dispositifs d'écrêtage adaptés.
La valorisation des bandes en herbe et des trames arbustives sera mobilisée pour assurer une fonction de drainage et d'infiltration des eaux de pluie.
- Les aires de stationnement proposeront des solutions d'infiltration des eaux de ruissellement filtrantes et végétalisées (ex. : dalles alvéolées, graviers...).
- L'éclairage visera des solutions écologiquement optimales tant en termes de consommation énergétique que de pollution lumineuse nocturne nuisible aux écosystèmes.

3. Le tri sélectif des déchets :

- Notamment pour les constructions pluri-logements, les espaces de stockage des déchets seront conçus pour faciliter la mise en oeuvre du tri sélectif.



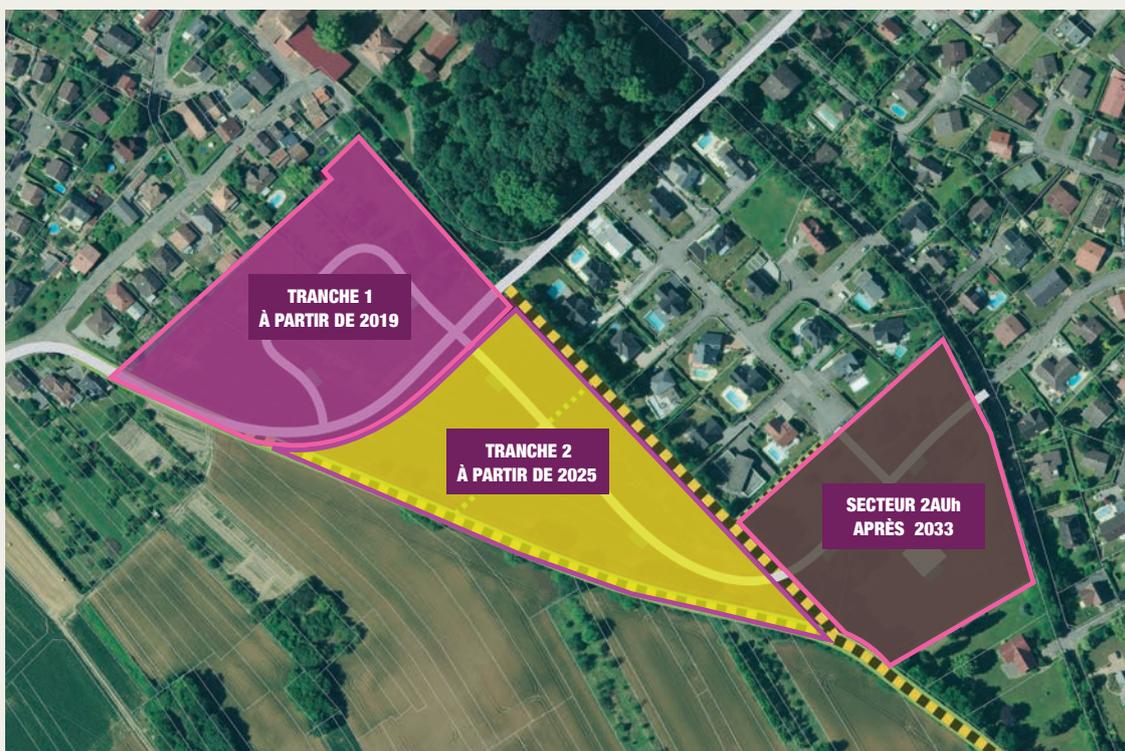
1.5 PHASAGE ET CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Phasage et conditions d'urbanisation du site 1AUh de la rue des Pèlerins

L'urbanisation du site 1AUh de la rue des Pèlerins doit se faire en deux tranches conformément au schéma ci-contre.

La réalisation des deux tranches devra être progressive et étalée dans le temps :

-  • La première tranche peut être engagée dès 2019
-  • La seconde tranche peut être engagée dès 2025
-  • Secteur 2AUh urbanisable après 2033 et une modification du PLU qui classe le secteur en 1AUh ou après une modification du PLU qui intervient avant 2033, mais qui verse simultanément une surface au moins équivalente de site classé en 1AUh en 2 AUh.



Phasage et conditions d'urbanisation du site 1AUh de la rue de la Source

L'urbanisation du site 1AUh de la rue Source doit se faire en deux tranches conformément au schéma ci-contre.

La réalisation des deux tranches devra être progressive et étalée dans le temps :

 • La première tranche peut être engagée dès 2019

 • La seconde tranche peut être engagée dès 2025



2. PRÉVOIR L'INTÉGRATION URBAINE ET PAYSAGÈRE DES SITES DE DENSIFICATION DU TISSU BÂTI EXISTANT ULM

Les sites classés Ulm couvrent des unités foncières de plus de 30 ares localisées au sein du tissu bâti existant. L'OAP, en complément du règlement, vise à combiner l'objectif de densification de ces sites avec l'objectif de préservation d'un cadre de vie de village qui fonde l'équilibre urbain de Morschwiller-le-Bas.

Deux schémas d'organisation sont indiqués. L'opérateur pourra au choix opter pour la solution 1 ou la solution 2.

PALETTE D'OFFRE EN HABITAT DES SITES ULM

En matière d'habitat, l'*Orientation d'Aménagement et de Programmation* fixe une production encadrée de quelque 25 logements à l'hectare. Cette densité doit être respectée de manière proportionnelle pour chaque opération ou tranche d'opération.

SITE Ulm - rue LONGUE



- Localisation illustrative des maisons pluri-logements



- Aménagement des espaces jardins



- Plantation de haies ou de bosquets d'une hauteur d'environ 3 mètres supports de biodiversité affirmant un caractère naturel au lieu et confortant l'intimité des espaces privatifs



- Plantation d'arbres



- Voirie existante mise en sens unique de circulation



- Elargissement de la voirie existante



- Aire de stationnement (*de type pavés en herbe*) privatif en bataille pour les logements du site ULM



- Principe de cheminement de desserte des maisons pluri-logements

SITE Ulm - rue LONGUE

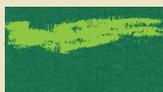
Solution n°1



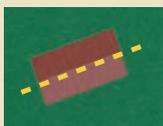
Solution n°2



SITE Ulm - rue de la 1^{ER} ARMÉE FRANÇAISE / rue des IMAGES



- Plantation de haies ou de bosquets d'une hauteur d'environ 3 mètres supports de biodiversité affirmant un caractère naturel au lieu et confortant l'intimité des espaces privés



- Espace de construction à toiture à pans dont l'orientation du faîtage principal visera de manière privilégiée à être orienté de manière relativement parallèle à la rue de la 1^{er} Armée ; cependant d'autres modalités d'implantation peuvent être admises



- Espace de construction à toits plats et attique (localisation sur la parcelle indicative, sans valeur pour l'implantation même des constructions)

SITE Ulm - rue de la 1^{ER} ARMÉE FRANÇAISE / rue des IMAGES



3. GARANTIR L'INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE DE L'ESPACE DE STATIONNEMENT DU SITE D'ÉQUIPEMENTS SPORTIFS ET CULTURELS

Le site d'équipements sportifs et culturels de Morschwiller-le-Bas nécessite la création d'une offre de stationnement supplémentaire pour faire face aux fréquentations de pointe.

L'OAP fixe les conditions de réalisation de l'espace de stationnement afin d'assurer la mise en oeuvre d'une solution à la fois support de biodiversité, d'intégration paysagère et ne générant pas d'eau de ruissellement.

CRÉATION D'UNE OFFRE DE STATIONNEMENT ÉCO-PAYSAGER

Extrait du plan de zonage

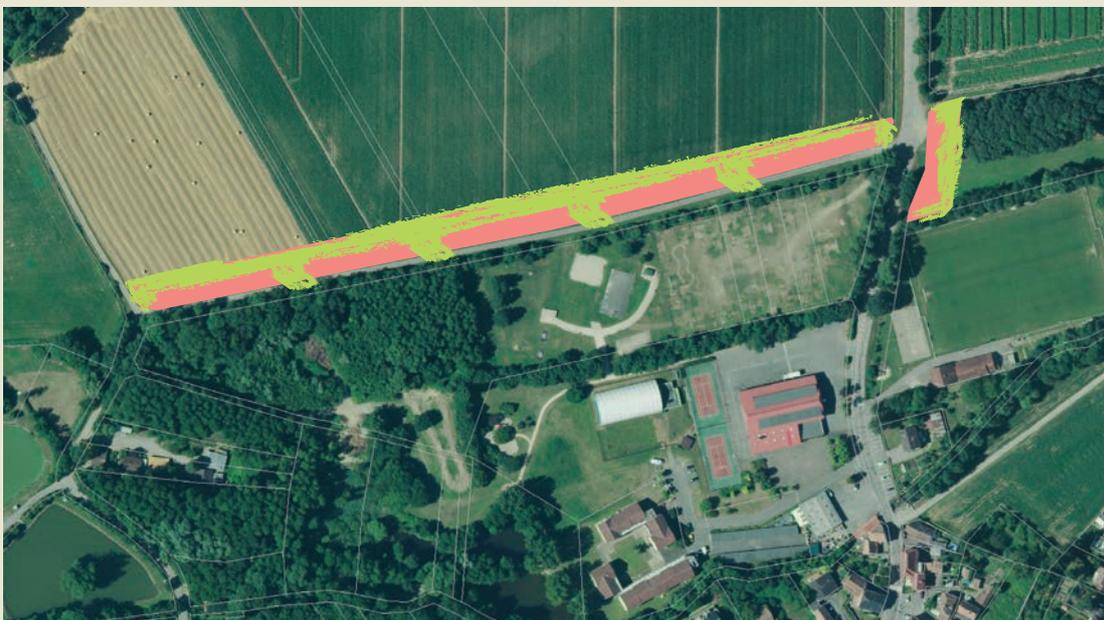


- Espace de stationnement éco-paysager en herbe plantée sur un lit de cailloux drainant



- Plantation de haies et bosquets refuge de biodiversité

CRÉATION D'UNE OFFRE DE STATIONNEMENT ÉCO-PAYSAGER



PRÉSERVER LE CARACTÈRE PATRIMONIAL DU SITE PROJET D'UNE SURFACE 2,77 HA

Le secteur 1AUt, d'une surface de 2,77 ha vise à concrétiser l'orientation du PADD en donnant une vocation d'équipement de tourisme et de loisirs au site du château.

Cependant, afin de pouvoir adapté le règlement du site à un projet concret répondant aux attentes stratégiques de valorisation tant économique que patrimonial, le plan zonage couvre le secteur 1AUt de la servitude d'inconstructibilité tel que défini par l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme.

Dans l'attente du projet, l'OAP souligne :

- La nécessité de préserver le caractère patrimonial du bâti, en particulier la tonalité des matériaux ;
- La nécessité de préserver l'équilibre arboré du site et en particulier les arbres de caractère patrimonial dont, sauf impératif de sécurité les sujets de plus de 50 ans.





2 bis, rue Charles-Oudille
54 603 Villers-lès-Nancy Cedex
T. : + 33 (0)3 83 28 25 42
Fax : + 33 (0)3 83 27 13 61
nordest@biotope.fr

PRAGMA-SCF

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