

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°7

HESINGUE



3. Orientations particulières d'aménagement modifiées

3.a. OPA des secteurs 1AUd, 1AUc, 1AUe
et 1AUr4 et Technoport



Le présent document est modifié dans le cadre de la présente procédure de modification n°7 :

L'OPA du secteur 1AUc chemin de l'Horticulture est modifiée.

SOMMAIRE

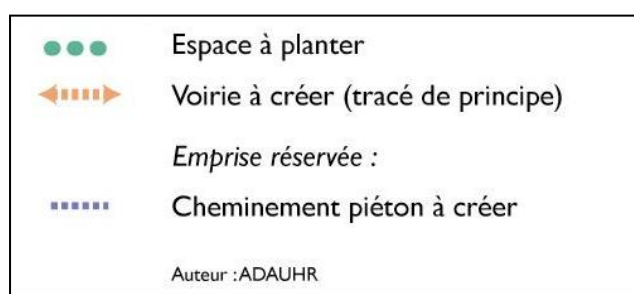
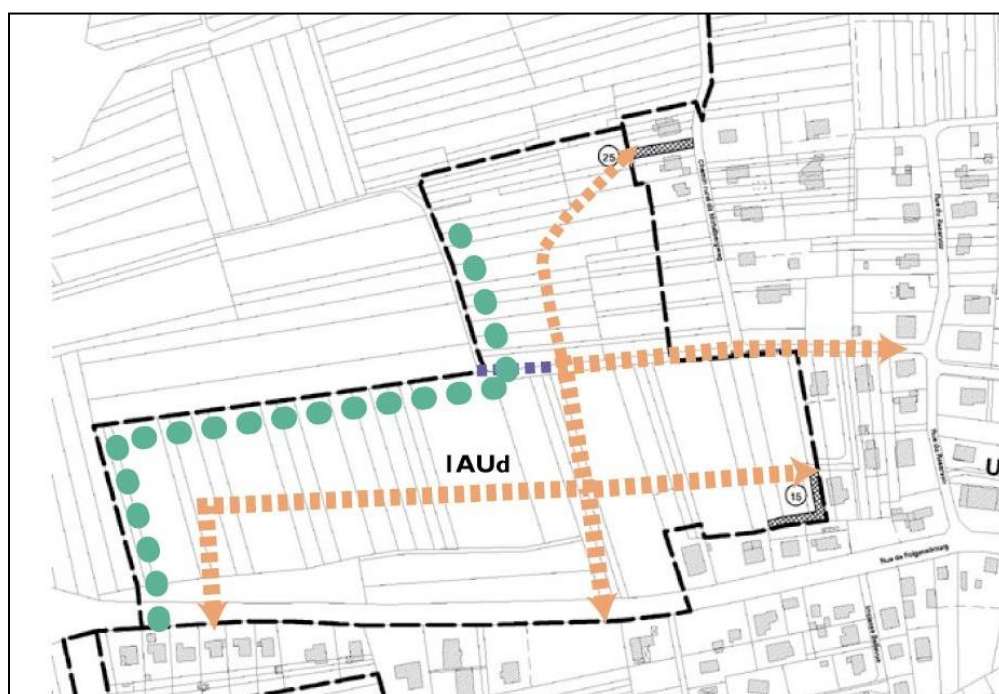
1. Orientations d'aménagement du secteur 1AUd « Leimtal »	3
2. Orientations d'aménagement des secteurs 1AUd et 2AU à l'ouest de l'agglomération	4
3. Orientations d'aménagement des secteurs 1AUe rue de Blotzheim	5
3.1. Orientations graphiques modifiées dans le cadre de la modification n°6.....	5
3.2. Orientations écrites ajoutées dans le cadre de la modification n°6	7
4. Orientations d'aménagement du secteur 1AUr4.....	10
5. Orientations d'aménagement du secteur 1AUc chemin de l'Horticulture	11
5.1. Orientations graphiques modifiées dans le cadre de la modification n°7.....	11
5.2. Orientations écrites ajoutées dans le cadre de la modification n°7	12
6. Orientations d'aménagement du secteur du Technoport.....	15

1. Orientations d'aménagement du secteur 1AUd « Leimtal »

Le secteur s'organise principalement autour d'une voie reliée sur la RD 419 en deux points. La partie Nord s'organise autour d'une voie reliée à la rue du Mittelberg, dont l'emprise est réservée dans la zone urbaine riveraine. Celle-ci sera reliée à l'actuel chemin du Leimtal, à vocation de desserte urbaine secondaire.

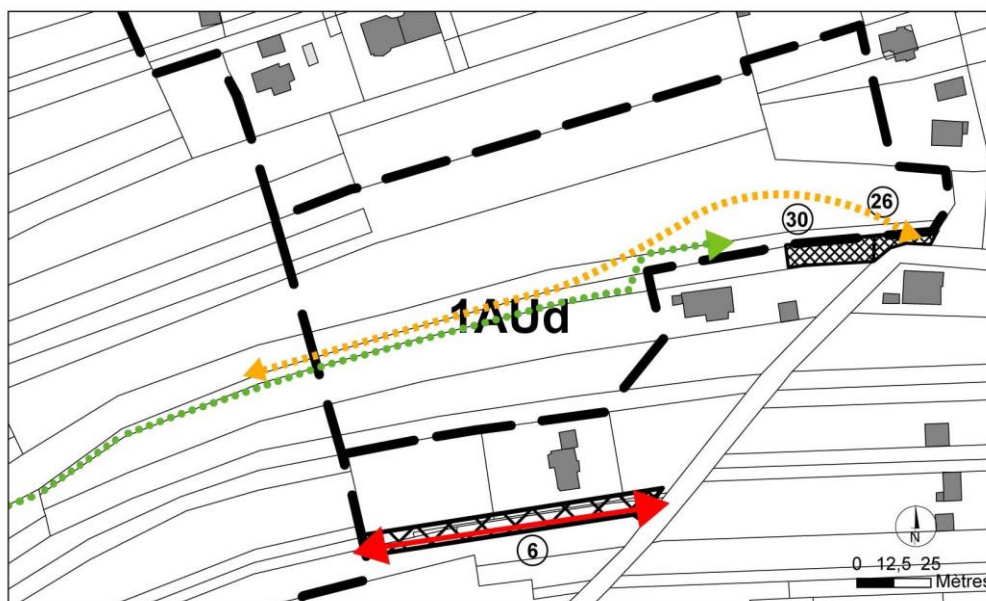
La continuité des accès piétonniers permettant de relier le centre du village aux parties naturelles devra être préservée.

Les plantations d'arbres (à feuillage caduque) à réaliser en périphérie Ouest du site contribueront à adoucir l'impact visuel des constructions.



2. Orientations d'aménagement des secteurs 1AUd et 2AU à l'ouest de l'agglomération

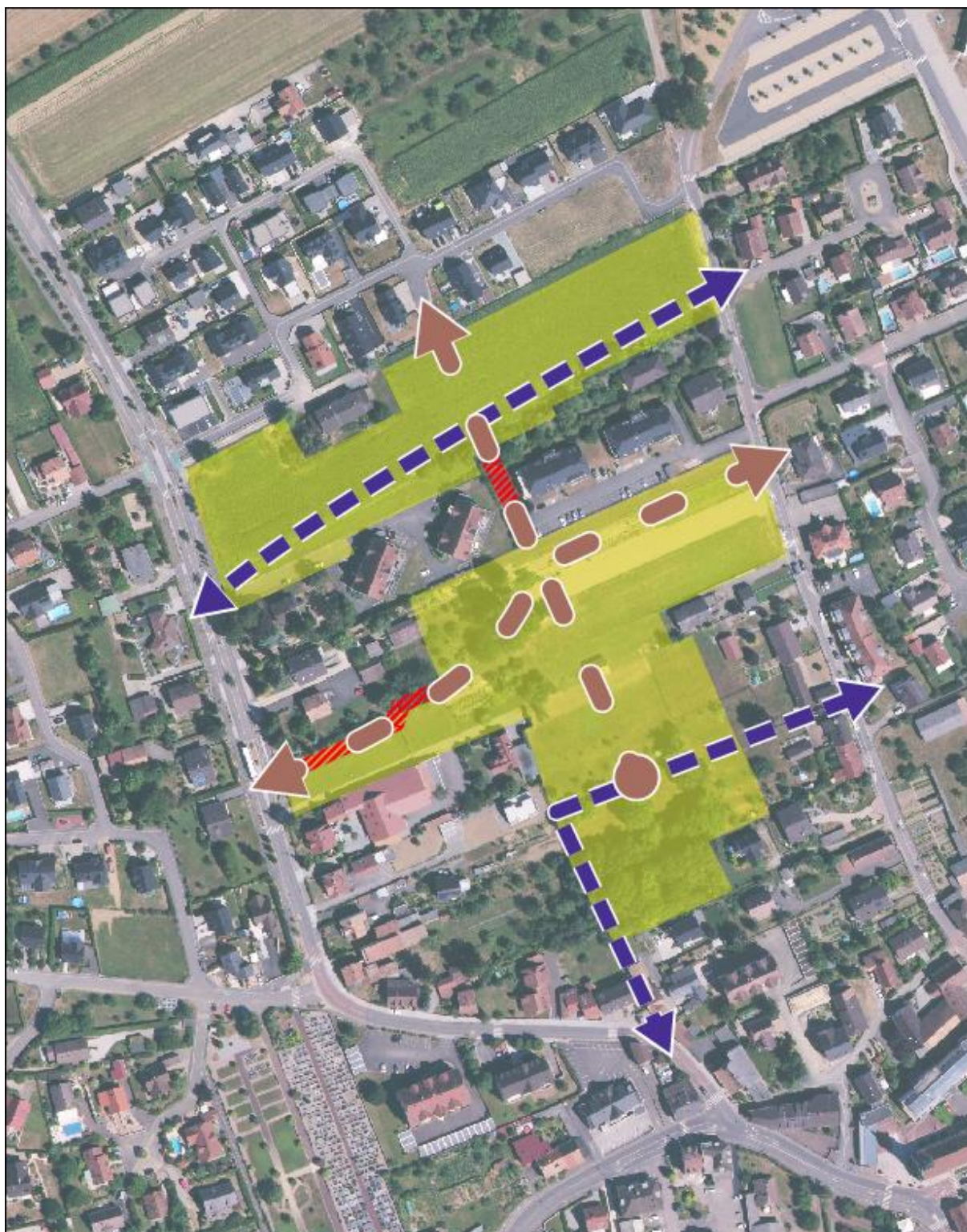
Dans les secteurs 1AUd et 2AU ci-dessous, les accès au secteur 2AU depuis le secteur 1AUd devront être assurés selon les principes de bouclage indiqués sur le schéma ci-dessous. En outre, dans ces secteurs, le fossé existant devra être maintenu à ciel ouvert.



- ↔ Emplacements réservés
- ↔ Principes de bouclage routier et accès au secteur 2AU à respecter
- ↔ Maintien du fossé existant

3. Orientations d'aménagement des secteurs 1AUe rue de Blotzheim

3.1. Orientations graphiques modifiées dans le cadre de la modification n°6



Prescriptions :

Elles s'imposent de manière obligatoire dans un lien de compatibilité aux futurs aménageurs.

Recommandations :

Elles n'ont pas de portée juridique, constituent des propositions à l'attention des porteurs de projet.

Prescriptions en lien avec le schéma d'aménagement :

L'aménagement des secteurs d'extension devra s'appuyer sur les principes de maillage routier indiqués sur le schéma-ci dessus. Il convient de relier les rues de Blotzheim et du 20 Novembre aux points d'intersections portés sur le schéma.

Un accès à la partie Nord du secteur 1AUe depuis l'amorce existante rue des Prés devra être prévu.

L'axe de desserte orienté Nord-Sud pourra dégager une perspective sur le clocher du village. Cette option pourra être accompagnée par l'aménagement d'une petite place à hauteur de l'intersection entre la rue reliant la rue de Blotzheim et la rue du 22 Novembre et la voie de desserte Nord-Sud. D'autres voies peuvent être connectées sur les axes principaux indiqués de manière à irriguer l'ensemble des secteurs d'extension.

Des liaisons douces piéton et cycles seront à réaliser de manière à poursuivre le maillage existant.

Celle au Nord reliera les rues de Blotzheim et du 20 Novembre.

Celle au Sud doit permettre de relier à terme les rues des Fleurs et du 20 Novembre.

Emplacements réservés inscrits au plan de zonage.

3.2. Orientations écrites ajoutées dans le cadre de la modification n°6

Prescriptions :

Elles s'imposent de manière obligatoire dans un lien de compatibilité aux futurs aménageurs.

Recommandations :

Elles n'ont pas de portée juridique, constituent des propositions à l'attention des porteurs de projet.

3.2.1. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Prescriptions :

D'une façon générale, les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôtures, bâtiments annexes, garages, etc.) ne doivent pas altérer l'esthétique des sites et des paysages urbains environnants.

Les constructions devront être implantées de façon à tirer pleinement profit du foncier disponible, tout en assurant une gestion efficace et sûre des circulations dans et autour du site.

Mettre en place un partage équilibré des espaces publics et de circulation entre les différents usagers du quartier (piétons, cyclistes et automobilistes).

Réaliser des voies de circulation appropriées à l'opération et au trafic envisagé selon une hiérarchie bien perceptible.

Traiter de façon qualitative les espaces publics. Les concevoir et les aménager de telles sortes qu'ils participent à rendre à accompagner la densité urbaine et assurent une bonne greffe avec les tissus urbains alentours.

Recommandations :

Proposer un parcellaire varié permettant de produire une diversité des compositions et des formes d'habitat tout en réalisant un système viaire le plus simple possible et donc le plus économique en termes de production et de coûts de fonctionnement.

Rechercher un équilibre cohérent entre le jeu des expressions architecturales et celui des espaces extérieurs aménagés, clôtures, arbres, écrans végétaux, percées visuelles et cônes d'ensoleillement.

Intégrer les coffrets techniques, locaux poubelles, clôtures, places de stationnement et haies mitoyennes dans des éléments réalisés dès le début de l'opération ou les encadrer par un cahier de prescriptions.

Proscrire les plantations ou clôtures qui referment les constructions sur elles-mêmes et limitent les échanges spontanés entre les habitants.

3.2.2. La mixité fonctionnelle et sociale

Prescriptions :

Respecter une densité urbaine nette minimale de 40 logements à l'hectare. Cette densité nette ne comprend pas les voiries, les espaces communs et les espaces de respiration.

La vocation principale du secteur est l'habitat. En plus des logements, les bureaux peuvent également être admis ponctuellement au sein des immeubles.

Chaque opération d'aménagement devra comprendre au moins 30% de logements locatifs sociaux.

3.2.3. La qualité environnementale

Prescriptions :

Limiter l'imperméabilisation et l'artificialisation des sols.

Favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales dans le sol à l'échelle de la parcelle (si le substrat le permet).

Les constructions et leurs abords devront être compatibles avec la mise en place d'installations en lien avec les énergies renouvelables du type dispositifs solaires et photovoltaïques.

Les abords des constructions et installations autorisées devront être plantés d'essences locales afin d'assurer une bonne insertion du bâti dans le paysage.

Les haies mitoyennes et plantations en bordure des limites de propriété devront être constituées d'espèces locales ou fruitières. En limite de l'espace public, elles ne devront pas présenter de gêne pour la circulation et la sécurité des usagers.

Privilégier la plantation de variétés autochtones non invasives.

Préférer les espèces fruitières et les haies de feuillus aux résineux.

Les stationnements en surface devront être végétalisés (hors emplacements PMR).

Recommandations :

Intégrer les facteurs d'ensoleillement naturel pour l'organisation urbaine, la disposition et l'orientation des constructions, l'implantation des espaces verts, des arbres, des stationnements.

Lisser les effets de charge en eau pluviale par absorption rétention lente au moyen de toitures végétalisées sur les constructions, mais aussi la mise en place possible de récupérateurs d'eau de pluies ou dispositif appropriés et discrets.

Promouvoir l'utilisation de matériaux de construction dont le bilan énergétique et les performances s'avèrent satisfaisants.

Promouvoir l'utilisation de matériaux locaux limitant le transport.

3.2.4. La desserte des terrains par les voies et réseaux

Prescriptions :

Garantir la bonne articulation de la trame viaire et des différents réseaux avec les zones urbaines contiguës.

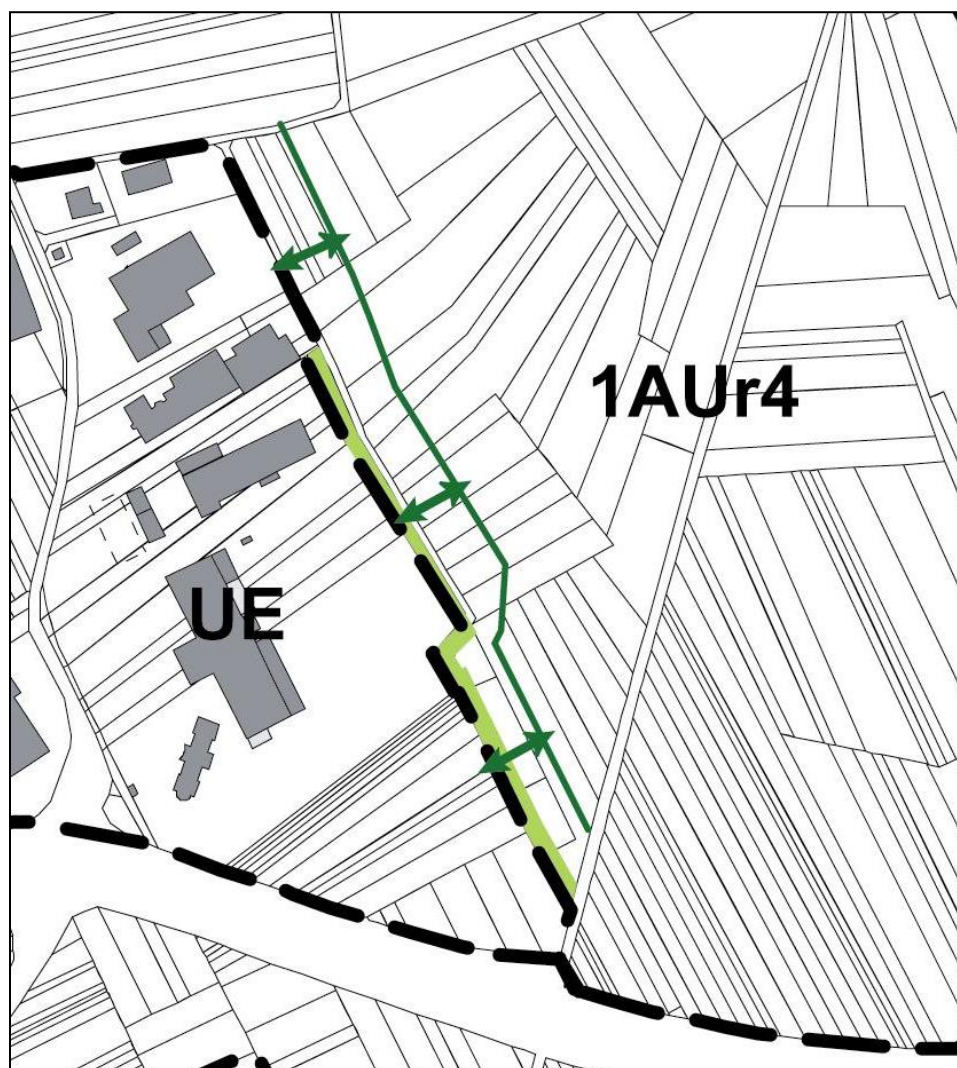
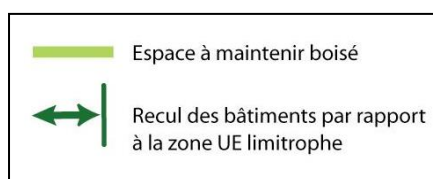
Les équipements propres aux opérations doivent être réalisés selon un plan d'ensemble des réseaux assurant l'aménagement cohérent du secteur sans création d'enclaves.

4. Orientations d'aménagement du secteur 1AUr4

Le secteur 1AUr4, situé dans le périmètre aéroportuaire, est limitrophe à la zone d'activités de Hésingue (zone UE). Les principes d'aménagement de ce secteur reposent sur les deux éléments suivants :

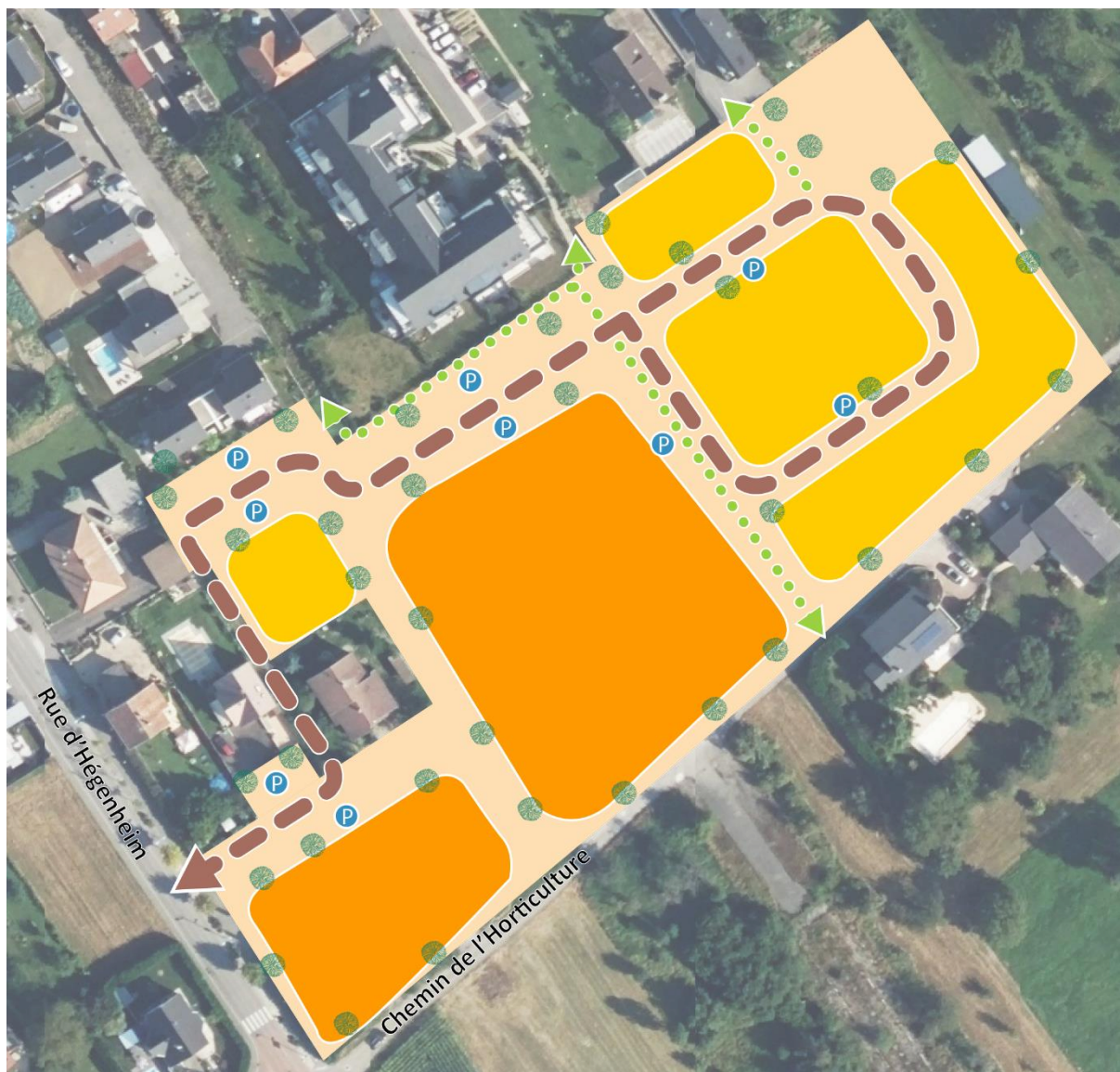
- maintien du caractère boisé en limite Est du secteur, comme indiqué sur le schéma ci-dessous ;
- recul des bâtiments implantés dans le secteur 1AUr4 de 30 mètres par rapport aux limites du secteur UE, comme indiqué sur le schéma ci-dessous.

Ceci dans l'objectif de maintenir un espace tampon entre le site aéroportuaire et le site d'activités, valorisé par les boisements ; cet espace devrait en outre accueillir le Liesbach dévié.









5. Orientations d'aménagement du secteur 1AUc **chemin de l'Horticulture**

5.1. Orientations graphiques modifiées dans le cadre de la modification n°7



Orientations en lien avec le schéma d'aménagement :

-  Logements individuels ou intermédiaires (localisation préférentielle)
-  Logements collectifs (localisation préférentielle)
-  Voie de desserte interne depuis la rue d'Hégenheim (tracé indicatif)
-  Liaisons douces à connecter au réseau existant (tracés indicatifs)
-  Aires de stationnement (emplacements indicatifs)
-  Végétaliser les espaces publics et privés (emplacements indicatifs)

5.2. Orientations écrites ajoutées dans le cadre de la modification n°7

Orientations :

Elles s'imposent de manière obligatoire dans un lien de compatibilité aux futurs aménageurs.

Recommandations :

Elles n'ont pas de portée juridique, constituent des propositions à l'attention des porteurs de projet.

5.2.1. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Orientations :

D'une façon générale, les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôtures, bâtiments annexes, garages, etc.) ne doivent pas altérer l'esthétique des sites et des paysages urbains environnants.

Les constructions devront être implantées de façon à tirer pleinement profit du foncier disponible, tout en assurant une gestion efficace et sûre des circulations dans et autour du site.

Mettre en place un partage équilibré des espaces publics et de circulation entre les différents usagers du quartier (piétons, cyclistes et automobilistes).

Réaliser des voies de circulation appropriées à l'opération et au trafic envisagé selon une hiérarchie bien perceptible.

Traiter de façon qualitative les espaces publics. Les concevoir et les aménager de telles sortes qu'ils participent à rendre à accompagner la densité urbaine et assurent une bonne greffe avec les tissus urbains alentours.

Recommandations :

Proposer un parcellaire varié permettant de produire une diversité des compositions et des formes d'habitat tout en réalisant un système viaire le plus simple possible et donc le plus économique en termes de production et de coûts de fonctionnement.

Rechercher un équilibre cohérent entre le jeu des expressions architecturales et celui des espaces extérieurs aménagés, clôtures, arbres, écrans végétaux, percées visuelles et cônes d'ensoleillement.

Intégrer les coffrets techniques, locaux poubelles, clôtures, places de stationnement et haies mitoyennes dans des éléments réalisés dès le début de l'opération ou les encadrer par un cahier de prescriptions.

Proscrire les plantations ou clôtures qui referment les constructions sur elles-mêmes et limitent les échanges spontanés entre les habitants.

5.2.2. La mixité fonctionnelle et sociale

Orientations :

Respecter une densité urbaine nette minimale de 40 logements à l'hectare. Cette densité nette ne comprend pas les voiries, les espaces communs et les espaces de respiration.

La vocation principale du secteur est l'habitat. En plus des logements, les bureaux peuvent également être admis ponctuellement au sein des immeubles.

Chaque opération d'aménagement devra comprendre au moins 30% de logements locatifs sociaux.

5.2.3. La qualité environnementale

Orientations :

Limiter l'imperméabilisation et l'artificialisation des sols.

Favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales dans le sol à l'échelle de la parcelle (si le substrat le permet).

Les constructions et leurs abords devront être compatibles avec la mise en place d'installations en lien avec les énergies renouvelables du type dispositifs solaires et photovoltaïques.

Les abords des constructions et installations autorisées devront être plantés d'essences locales afin d'assurer une bonne insertion du bâti dans le paysage.

Les haies mitoyennes et plantations en bordure des limites de propriété devront être constituées d'espèces locales ou fruitières. En limite de l'espace public, elles ne devront pas présenter de gêne pour la circulation et la sécurité des usagers.

Privilégier la plantation de variétés autochtones non invasives.

Préférer les espèces fruitières et les haies de feuillus aux résineux.

Les stationnements en surface devront être végétalisés (hors emplacements PMR).

Recommandations :

Intégrer les facteurs d'ensoleillement naturel pour l'organisation urbaine, la disposition et l'orientation des constructions, l'implantation des espaces verts, des arbres, des stationnements.

Lisser les effets de charge en eau pluviale par absorption rétention lente au moyen de toitures végétalisées sur les constructions, mais aussi la mise en place possible de récupérateurs d'eau de pluies ou dispositif appropriés et discrets.

Promouvoir l'utilisation de matériaux de construction dont le bilan énergétique et les performances s'avèrent satisfaisants.

Promouvoir l'utilisation de matériaux locaux limitant le transport.

5.2.4. La desserte des terrains par les voies et réseaux

Orientations :

Garantir la bonne articulation de la trame viaire et des différents réseaux avec les zones urbaines contiguës.

Les équipements propres aux opérations doivent être réalisés selon un plan d'ensemble des réseaux assurant l'aménagement cohérent du secteur sans création d'enclaves.

6. Orientations d'aménagement du secteur du Technoport

Orientations d'aménagement, reprenant les critères de l'article L111-8 du Code de l'Urbanisme

Les nuisances



Une marge de recul de 50 mètres à compter de l'axe de l'autoroute A35 devra être respectée. Dans cette bande de 50 mètres les constructions sont interdites.

Le talus existant bordant l'autoroute A35 joue le rôle d'écran acoustique et visuel. Le corridor écologique à réaliser viendra compléter ce rôle d'écran.

La sécurité

L'ensemble des réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement doit être mis en souterrain. Les réseaux doivent être conçus de manière à assurer la perméabilité avec les zones avoisinantes.

La qualité architecturale

Les hauteurs de construction doivent respecter les servitudes de dégagement liées à l'aéroport, ainsi que les servitudes de transmission radioélectrique.

La qualité de l'urbanisme et des paysages



Créer un corridor écologique reliant le *Liesbach* au Sud, et se projetant vers le futur parc au Nord et contribuant à assurer une liaison avec la réserve naturelle de la Petite Camargue Alsacienne.

Limiter l'imperméabilisation des sols.

Privilégier les essences fruitières ou feuillues dans les aménagements paysagers et la constitution de haies.

De façon générale, les axes de desserte à réaliser sur le secteur de projet devront assurer une perméabilité avec les zones alentours, notamment au Nord à l'échelle du site du Technoport.



La liaison tramway à prévoir sur site doit se faire en continuité des travaux en cours.



Prévoir le prolongement de la ligne 3 du tramway depuis la Gare de Saint-Louis. Réaliser un arrêt de tram dans le secteur de projet.



Prévoir la possibilité d'extension de cette ligne de tramway vers le Nord et l'EuroAirport.



Tenir compte du projet de voie ferrée (emplacement réservé) visant à relier l'EuroAirport à la ligne de chemin de fer (cet ouvrage doit garantir une perméabilité au sein du site du Technoport).



Réaliser un accès viaire depuis l'autoroute A35 (nécessite la réalisation d'une voie latérale collectrice se connectant sur l'autoroute A35).



Réaliser un accès viaire depuis la rue des Ballon (Saint-Louis). Assurer la perméabilité et la continuité de cet axe vers le Nord en direction de l'échangeur autoroutier n°36. Cette voie interquartier doit intégrer des modes de déplacements doux.



Prévoir au Nord du secteur de projet un accès viaire venant de l'échangeur autoroutier n°36.



Prévoir un réaménagement de l'intersection entre la RD105 et le Boulevard de l'Europe.



Prévoir un réaménagement de l'échangeur entre la RD105 et l'autoroute A35.



Prévoir un réseau de cheminements pour les modes doux traversant le site.



Emplacement de principe pour l'implantation d'un pôle commercial.



A titre d'information : un parking-relais d'environ 750 places de stationnement est prévu à proximité de la Gare de Saint-Louis.



A titre d'information : une piste cyclable sera réalisée.

