

PLAN LOCAL D'URBANISME

*Déclaration de projet emportant mise en
compatibilité du PLU*

PROJET D'AMENAGEMENT DU TERMINAL SUD DU PORT D'OTTMARSHEIM



OTTMARSHEIM

2. Orientations d'aménagement et de programmation

2.a. OAP urbaines mises en compatibilité

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil d'Agglomération du 24 juin 2024.

Le Vice-Président



Rémy NEUMANN



Juin 2024

Sommaire

1. Rappel du contexte législatif	3
2. Fonctionnement des OAP urbaines	5
3. Phasage des OAP urbaines à vocation principale d'habitat	6
4. Le secteur 1AUa1 à l'Ouest de l'agglomération	7
5. Le secteur 1AUa1 au Sud de l'agglomération	12
6. Les secteurs 1AUa2 et Nj au Nord de l'agglomération	17
7. Le secteur 1AUe	21
8. Le secteur 1AUf	32
9. Les secteurs 2AUc et 2AUf	37

1. Rappel du contexte législatif

Article L151-6

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.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

Article L151-7

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 ;

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.

2. Fonctionnement des OAP urbaines

La procédure d'élaboration du PLU a permis d'identifier des secteurs qui présentent des enjeux déterminants pour le fonctionnement urbain, la physionomie et le cadre de vie futurs de la ville.

Ces secteurs font ainsi l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation destinées, en complément du règlement, à fixer des principes généraux d'organisation et de composition urbaine.

Les orientations visent notamment à garantir la prise en compte du développement durable dans les opérations d'aménagement futures, tout en assurant la qualité de vie des habitants.

Ces orientations indiquent des objectifs et des principes généraux et particuliers qui devront être traduits dans les projets à venir par les aménageurs.

Le présent document distingue, parmi les principes d'aménagement, ceux qui ont valeur de prescriptions qui s'imposent de manière obligatoire dans un lien de compatibilité aux futurs aménageurs, de ceux qui correspondent à des préconisations qui n'ont pas de portée juridique, mais qui constituent des propositions à l'attention des porteurs de projet.

Le lien de compatibilité signifie que les opérations d'aménagement ou de construction doivent respecter les orientations d'aménagement et de programmation dans l'esprit et non au pied de la lettre.

4 termes au cœur des OAP :

Présentation :

éléments explicatifs qui précèdent les orientations, n'ont pas de portée juridique.

Prescriptions :

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

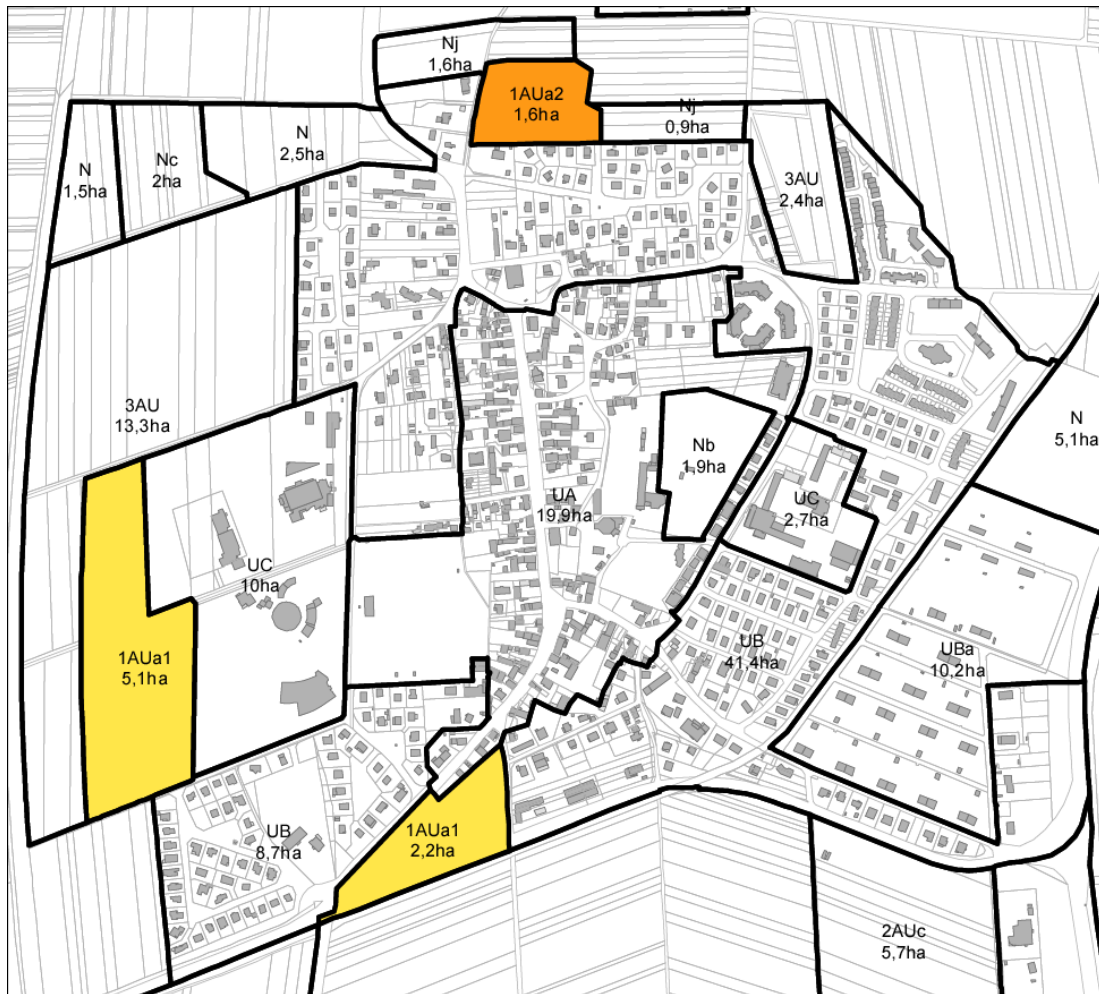
Préconisations :

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

Compatibilité :

un document est jugé compatible avec un autre dès lors qu'il n'y contrevient pas. Autrement dit, le projet peut s'écarter de l'OAP à condition que cette différenciation n'aille pas jusqu'à la remise en cause de ses options fondamentales.

3. Phasage des OAP urbaines à vocation principale d'habitat



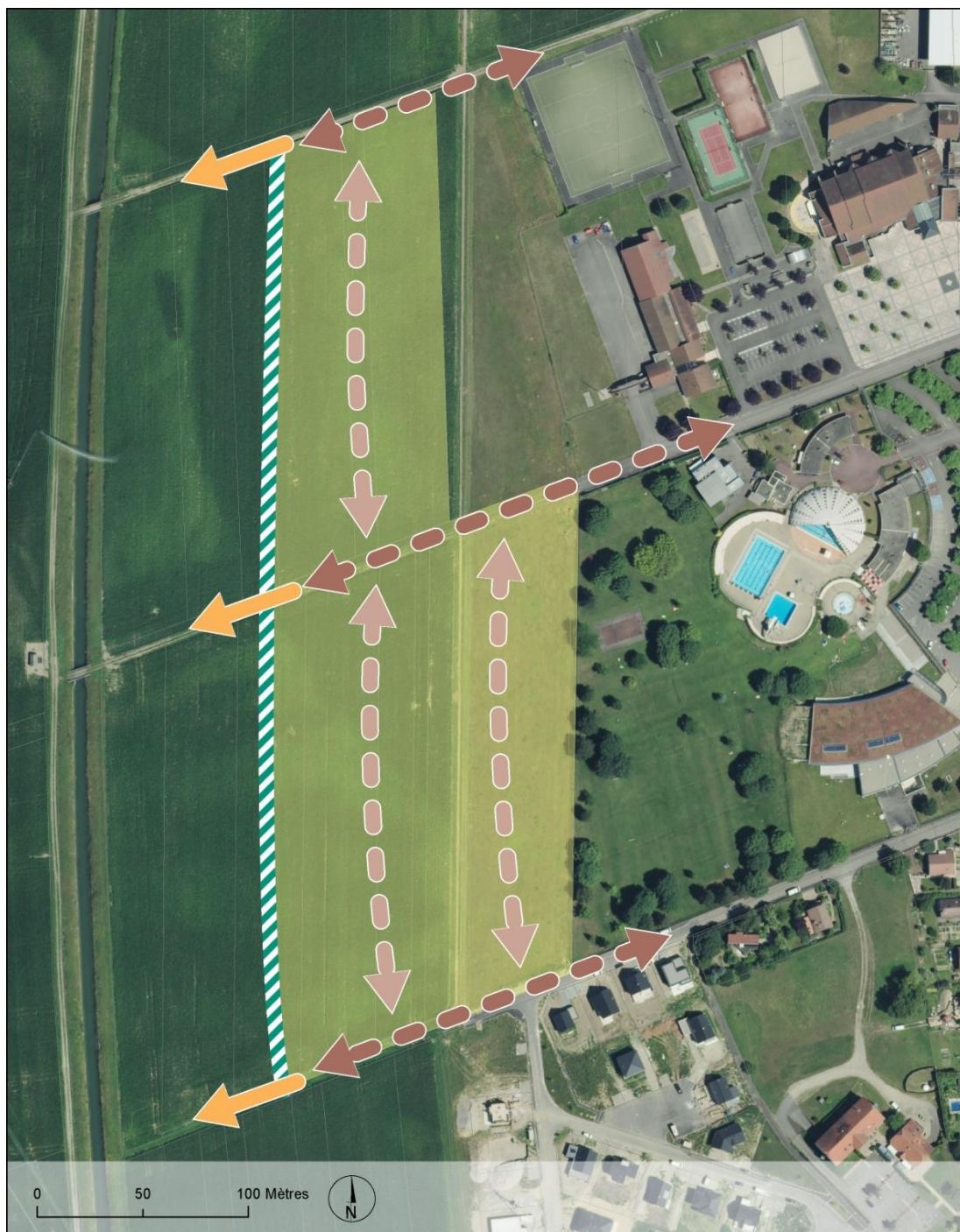
La carte ci-dessus et le tableau suivant présentent la logique de phasage des zones à urbaniser à vocation principale d'habitat.

Au final, seuls les secteurs 1AUa1 et 1AUa2 sont directement urbanisables dans le cadre du PLU. L'objectif étant d'urbaniser prioritairement les secteurs 1AUa1.

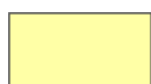
Zone	Horizon approximatif	Fonctions de la zone d'urbanisation à des fins d'habitat mixte
1AUa	2018-2036	Les zones 1AUa sont directement urbanisables dès l'approbation du PLU. Il s'agit des secteurs qui devront répondre aux besoins à court terme de la collectivité. Afin de réguler l'évolution urbaine et l'accueil de populations nouvelles ces zones 1AU sont elles-mêmes phasées en termes d'ouverture réelle à l'urbanisation. Il s'agira de débiter l'urbanisation des sous-secteurs 1AUa1 (7,3 ha), avant le sous-secteur 1AUa2 (1,6 ha).

4. Le secteur 1AUa1 à l'Ouest de l'agglomération

4.1. Orientations graphiques



Prescriptions en lien avec le schéma d'aménagement :



Secteur mixte (vocation principale habitat, activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, bureaux, artisanat et commerce de détail)



Voies de desserte principales à créer (tracé indicatif)



Voies de desserte internes à créer (tracé indicatif)



Prévoir les amorces de voiries vers la zone agricole et préserver les accès aux terres agricoles.



Traiter paysagèrement l'interface entre les futurs quartiers et les terres agricoles.

4.2. Orientations écrites

4.2.1. 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 locale 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 paysagèrement l'interface entre les futurs quartiers et les terres agricoles.

Prendre en compte les besoins en termes de desserte et de circulation agricoles dans l'aménagement du système viaire.

Préconisations :

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.

Proscrire l'implantation des constructions en remblai et/ou centre de la parcelle, afin d'éviter une position trop visible des constructions et une exploitation limitée des espaces extérieurs et faciliter ainsi les extensions ultérieures des constructions.

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.

4.2.2. La mixité fonctionnelle et sociale

Prescriptions :

La vocation principale du secteur est l'habitat. Les activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, les bureaux, l'artisanat et le commerce de détail sont admis dans les conditions fixées dans le règlement écrit.

La densité résidentielle moyenne nette minimale à atteindre est de 30 logements par hectare.

Les opérations devront permettre la poursuite de la diversification du parc de logement (individuel, collectif, intermédiaire - en accession à la propriété ou en location) de manière à répondre aux besoins d'un maximum de ménages.

4.2.3. La qualité environnementale et la prévention des risques

Prescriptions :

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

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.

Préconisations :

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.

Limiter l'imperméabilisation des surfaces des terrains, de leurs emplacements de stationnement et de leurs cours par des choix de matériaux appropriés.

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

Encourager la mise en œuvre des énergies renouvelables à travers la réalisation d'installations collectives de chauffage (chaufferie bois, centrale à cogénération, production d'eau chaude sanitaire solaire, etc.).

Encourager, à défaut d'équipement collectif ou en complément, les techniques de chauffage innovantes à l'échelle de la construction (solaire thermique pour l'eau chaude et le chauffage, pompes à chaleur, etc.).

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

Promouvoir l'utilisation de matériaux locaux limitant le transport.

Viser un haut niveau de confort thermique (isolations renforcées, vitrages performants, inerties importantes des constructions, étanchéités à l'air renforcées, etc.).

Privilégier la plantation de variétés autochtones non invasives, en préférant les espèces fruitières et les haies de feuillus aux résineux.

Dans le cas d'aménagement d'aires de jeux, tenir compte des nuisances sonores dans la localisation des aires.

4.2.4. Concours d'idée

La commune a lancé la mise en place d'un concours d'idée sur ce secteur.

L'objectif de la collectivité est de définir un ensemble de besoins et d'objectifs propres à constituer un programme/cahier des charges qui permettra de mettre en compétition plusieurs équipes de réflexion. Ces dernières seront sollicitées dans le cadre d'un concours d'idées qui devra permettre de définir une organisation globale, une ambiance et des coûts d'équipements qui seront autant d'outils d'aide à la décision pour la municipalité.

4.3. Exemple d'aménagement possible

L'exemple d'aménagement suivant n'est donné qu'à titre purement illustratif, il ne revêt aucune valeur prescriptive.



5. Le secteur 1AUa1 au Sud de l'agglomération

5.1. Orientations graphiques



Prescriptions en lien avec le schéma d'aménagement :

-  Secteur mixte (vocation principale habitat, activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, bureaux, artisanat et commerce de détail)
-  Voie de desserte principale à créer (tracé indicatif)
-  Voie de desserte interne à créer (tracé indicatif)
-  Traiter paysagèrement les abords du futur quartier en position d'entrée de ville.

5.2. Orientations écrites

5.2.1. 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 locale 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 paysagèrement les abords du futur quartier en position d'entrée de ville.

Préconisations :

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.

Proscrire l'implantation des constructions en remblai et/ou centre de la parcelle, afin d'éviter une position trop visible des constructions et une exploitation limitée des espaces extérieurs et faciliter ainsi les extensions ultérieures des constructions.

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.

5.2.2. La mixité fonctionnelle et sociale

Prescriptions :

La vocation principale du secteur est l'habitat. Les activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, les bureaux, l'artisanat et le commerce de détail sont admis dans les conditions fixées dans le règlement écrit.

La densité résidentielle moyenne nette minimale à atteindre est de 30 logements par hectare.

Les opérations devront permettre la poursuite de la diversification du parc de logement (individuel, collectif, intermédiaire - en accession à la propriété ou en location) de manière à répondre aux besoins d'un maximum de ménages.

Préconisations :

Le secteur est intéressant pour la réalisation de logements à destination des seniors.

5.2.3. La qualité environnementale et la prévention des risques

Prescriptions :

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

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.

Préconisations :

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.

Limiter l'imperméabilisation des surfaces des terrains, de leurs emplacements de stationnement et de leurs cours par des choix de matériaux appropriés.

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

Encourager la mise en œuvre des énergies renouvelables à travers la réalisation d'installations collectives de chauffage (chaufferie bois, centrale à cogénération, production d'eau chaude sanitaire solaire, etc.).

Encourager, à défaut d'équipement collectif ou en complément, les techniques de chauffage innovantes à l'échelle de la construction (solaire thermique pour l'eau chaude et le chauffage, pompes à chaleur, etc.).

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

Promouvoir l'utilisation de matériaux locaux limitant le transport.

Viser un haut niveau de confort thermique (isolations renforcées, vitrages performants, inerties importantes des constructions, étanchéités à l'air renforcées, etc.).

Privilégier la plantation de variétés autochtones non invasives, en préférant les espèces fruitières et les haies de feuillus aux résineux.

Dans le cas d'aménagement d'aires de jeux, tenir compte des nuisances sonores dans la localisation des aires.

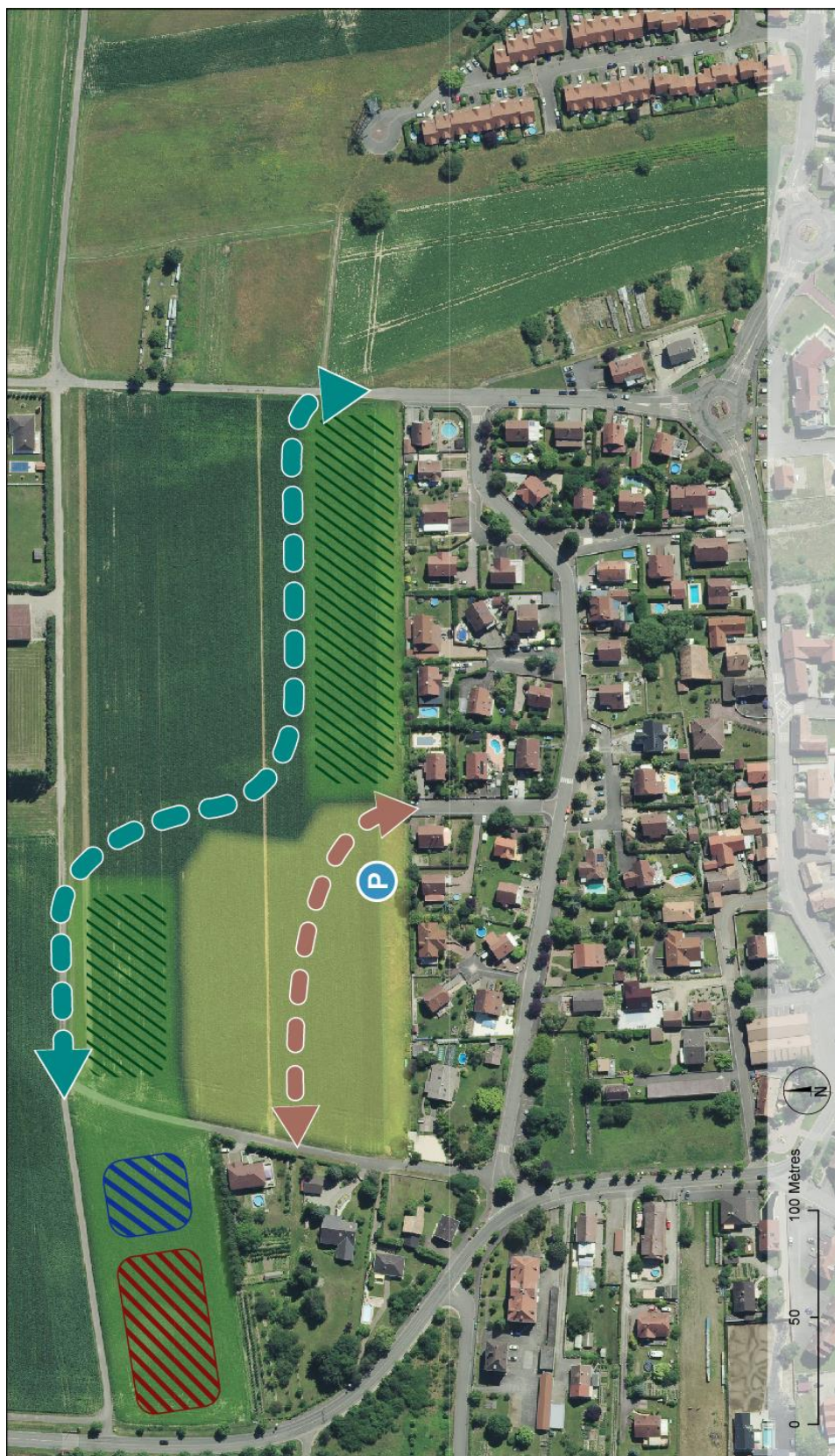
5.3. Exemple d'aménagement possible

L'exemple d'aménagement suivant n'est donné qu'à titre purement illustratif, il ne revêt aucune valeur prescriptive.



6. Les secteurs 1AUa2 et Nj au Nord de l'agglomération

6.1. Orientations graphiques



Prescriptions en lien avec le schéma d'aménagement :

-  Secteur 1AUa2 à vocation d'habitat de faible densité (logements individuels à privilégier)
-  Secteurs Nj voués à la mise en place de jardins familiaux, à la construction d'un local arboricole et à la mise en place d'installations de compostage des déchets verts
-  Voie de desserte principale à créer (tracé indicatif)
-  Organiser le foncier sous forme de lots de jardin. Chaque lot pouvant accueillir au maximum un abri de jardin dans les conditions fixées par le règlement écrit (emplacement indicatif)
-  Créer un local arboricole (emplacement indicatif)
-  Créer du stationnement propre au local arboricole et aux jardins familiaux (emplacement indicatif)
Les places de stationnement devront être perméables et végétalisées
-  Créer une liaison piétonne et cyclable accompagnée d'une trame verte, afin de traiter paysagèrement l'interface entre les jardins et la zone agricole
-  Réaliser un parking mutualisé à l'échelle de l'opération (emplacement indicatif)



Exemple illustratif d'un lot de jardin avec son abri

6.2. Orientations écrites spécifiques au secteur 1AUa2

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

Prescriptions :

Conformément au PPRT, une étude préalable est prescrite pour tous projets.

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 locale 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.

Préconisations :

Proscrire l'implantation des constructions en remblai et/ou centre de la parcelle, afin d'éviter une position trop visible des constructions et une exploitation limitée des espaces extérieurs et faciliter ainsi les extensions ultérieures des constructions.

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.

6.2.2. La mixité fonctionnelle et sociale

Prescriptions :

Conformément au PPRT, une étude préalable est prescrite pour tous projets.

La vocation du secteur est l'habitat de faible densité (logements individuels).

Aucune densité résidentielle minimale n'est imposée du fait du PPRT.

6.2.3. La qualité environnementale et la prévention des risques

Prescriptions :

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

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.

Préconisations :

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.

Limiter l'imperméabilisation des surfaces des terrains, de leurs emplacements de stationnement et de leurs cours par des choix de matériaux appropriés.

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

Encourager la mise en œuvre des énergies renouvelables à travers la réalisation d'installations collectives de chauffage (chaufferie bois, centrale à cogénération, production d'eau chaude sanitaire solaire, etc.).

Encourager, à défaut d'équipement collectif ou en complément, les techniques de chauffage innovantes à l'échelle de la construction (solaire thermique pour l'eau chaude et le chauffage, pompes à chaleur, etc.).

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

Promouvoir l'utilisation de matériaux locaux limitant le transport.

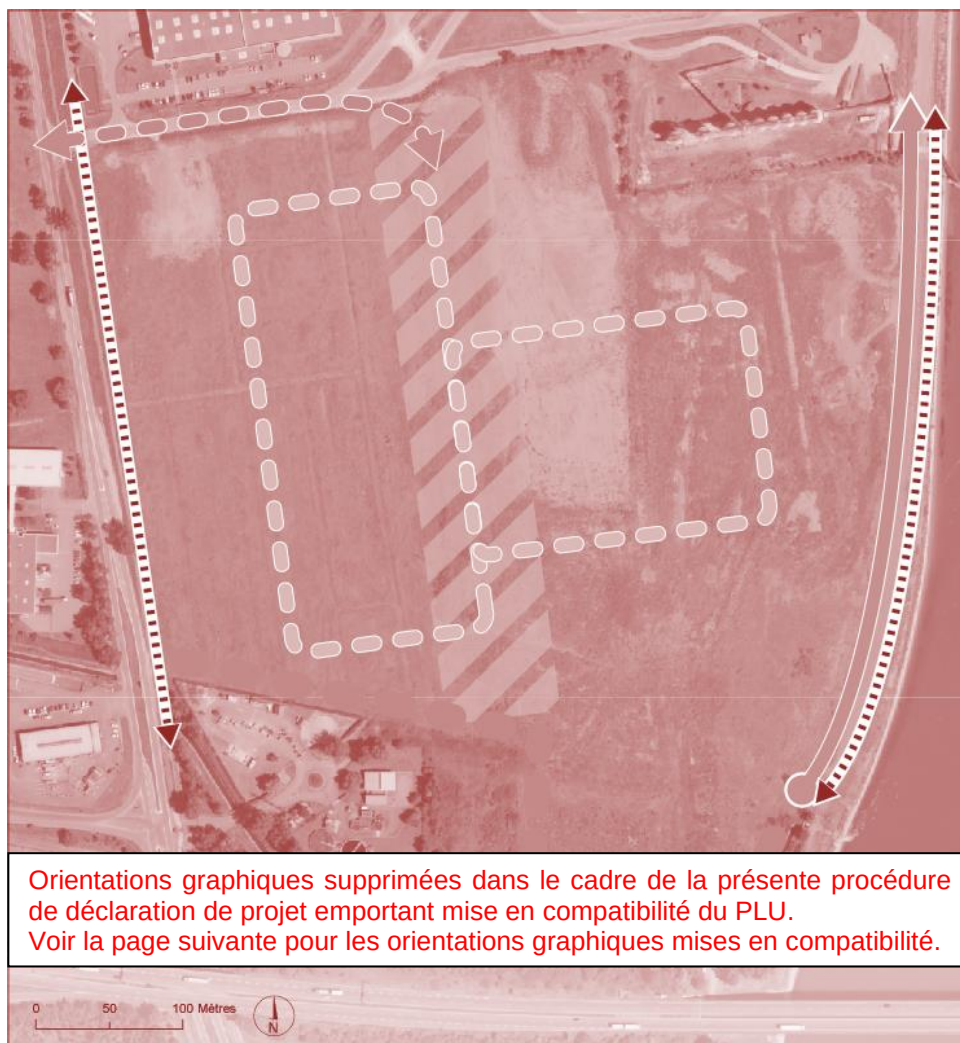
Viser un haut niveau de confort thermique (isolations renforcées, vitrages performants, inerties importantes des constructions, étanchéités à l'air renforcées, etc.).

Privilégier la plantation de variétés autochtones non invasives, en préférant les espèces fruitières et les haies de feuillus aux résineux.

Dans le cas d'aménagement d'aires de jeux, tenir compte des nuisances sonores dans la localisation des aires.

7. Le secteur 1AUe

7.1. Orientations graphiques



Prescriptions en lien avec le schéma d'aménagement :

	Secteur à dominante d'activités industrielles et portuaires, les bureaux et l'entrepôtage (logistique) y sont également admis
	Passage de lignes électriques — adapter les hauteurs de constructions et les aménagements
	Préserver les voies ferroviaires (le long de la RD 52 et du canal)
	Préserver la voie le long de la berge du canal
	Voie de desserte principale à créer (tracé indicatif)
	Créer des boucles de desserte internes (tracé indicatif)
	Créer une continuité écologique d'une largeur de 30 m environ

7.1. Orientations graphiques mise en compatibilité



Prescriptions en lien avec le schéma d'aménagement :

-  Secteur à dominante d'activités industrielles et portuaires, les bureaux et l'entreposage (logistique) y sont également admis
-  Localisation indicative des secteurs d'implantation des bâtiments d'activités et des aires de stockage
-  Passage de lignes électriques – adapter les hauteurs de constructions et les aménagements
-  Préserver les voies ferroviaires (le long de la RD 52 et du canal)
-  Préserver la voie le long de la berge du canal
-  Voie de desserte principale à créer (tracé indicatif)
-  Créer une continuité écologique d'une largeur de 30 m environ

7.2. Orientations écrites et illustratives **mises en compatibilité**

7.2.1. 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 locale 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.

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

L'accès à la zone sera unique : il se fera par la voie existante en limite nord de la zone 1AUe. C'est à partir de cette rue que les flux de camions et de véhicules individuels se distribueront sur le site portuaire.

Afin d'éviter aux véhicules de stationner sur la RD52 lors des fermetures du passage à niveau situé à l'entrée de la rue du Jura, une voie de décélération, qui pourra servir de voie de stockage, sera aménagée à l'est de la RD52.

L'occupation de la zone sera structurée afin d'éviter le désordre visuel ; chaque bâtiment sera positionné en fonction des autres pour former un ensemble cohérent :

- par une hiérarchie volumétrique en positionnant, si possible, les parties les plus hautes des bâtiments au milieu de la parcelle ;
- par une harmonie chromatique, en évitant le blanc, couleur vive, trop réfringente ;
- par une végétalisation, dont l'objet n'est pas de camoufler les constructions, mais d'établir un lien entre elles, de manière à faciliter l'impression de cohérence d'ensemble ;
- par une limitation des surfaces minérales non bâties.

Prescriptions spécifiques aux bâtiments le long de la RD52 :

L'un des enjeux est d'éviter que le bâtiment prévu en bordure de RD52 ne prenne l'aspect d'un mur aveugle sur toute la longueur du terrain.

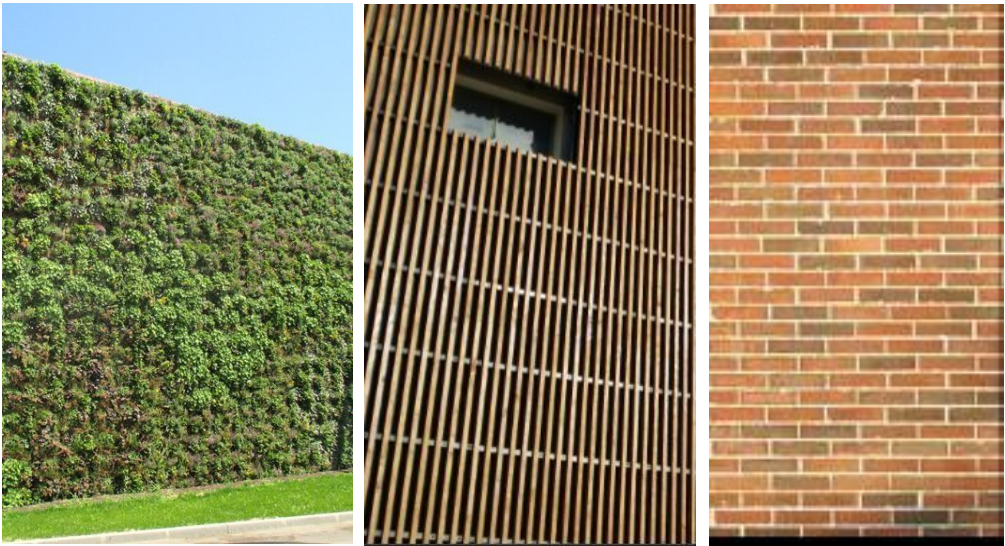
La première des mesures consiste à rythmer la façade :

- par des lignes verticales. Ces lignes peuvent être des traces de couleur, des variations de matériaux, en introduisant, de préférence, des matières chaudes comme le bois, ou, plus audacieux, des grilles végétalisées avec des lianes sempervirentes ;
- par une variation des nuances de teinte vers le haut de la façade de manière à réduire le sentiment de hauteur et à atténuer la transition vers le ciel ;
- par la plantation d'arbres à haute tige à intervalle irrégulier : l'Erable plane et le Tilleul sont à privilégier, associés au Chêne pédonculé et à l'Erable champêtre.

Essences utilisables pour la plantation destinée à rythmer la perception de la façade le long de la RD52 :

Nom commun	Nom latin	Hauteur maximum	Avantages
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	30	
Tilleul d'Europe	<i>Tilia intermedia</i>	15	Floraison odoriférante
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	10	Proportions harmonieuses
Erable plane	<i>Acer platanoides</i>	20	Très belles couleurs en octobre, proportions harmonieuses

Exemples de matériaux pouvant réaliser des coupures dans la façade le long de la RD52 :



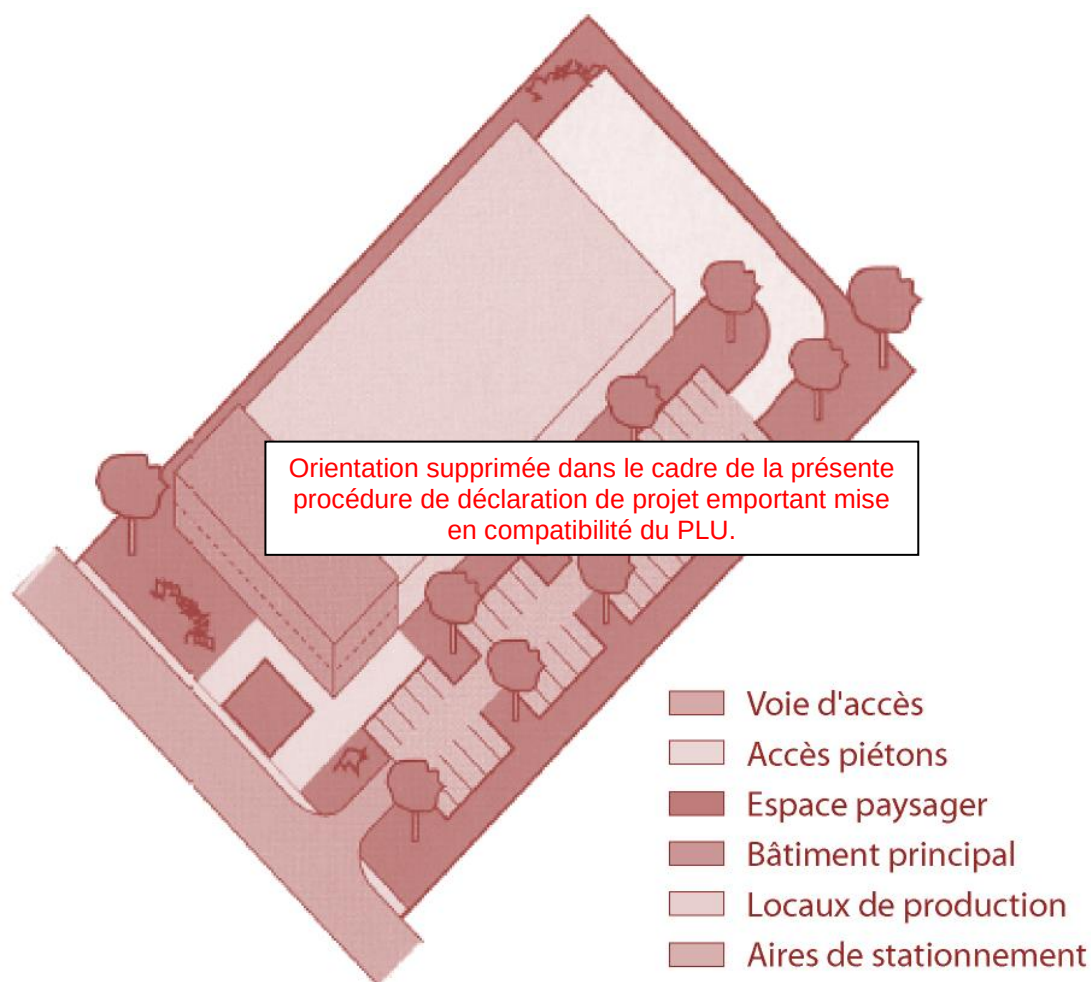
Exemples de tentative de rythmer une façade :



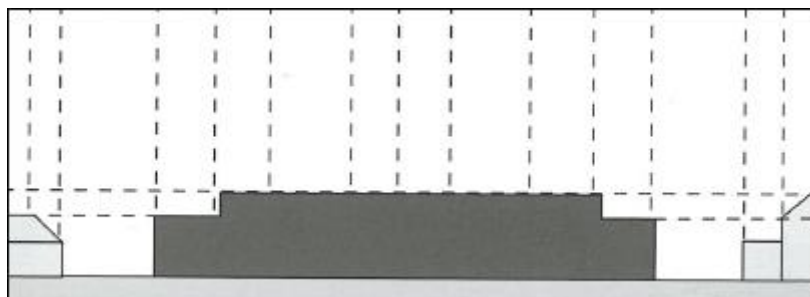
Préconisations :

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.

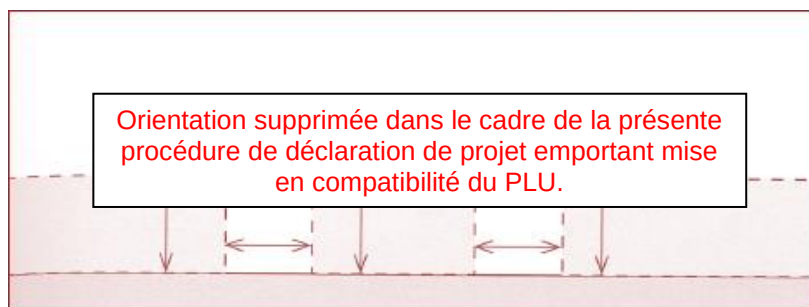
~~Rechercher un dénominateur commun dans l'aménagement des différentes parcelles, comme l'illustre le schéma type de référence suivant :~~



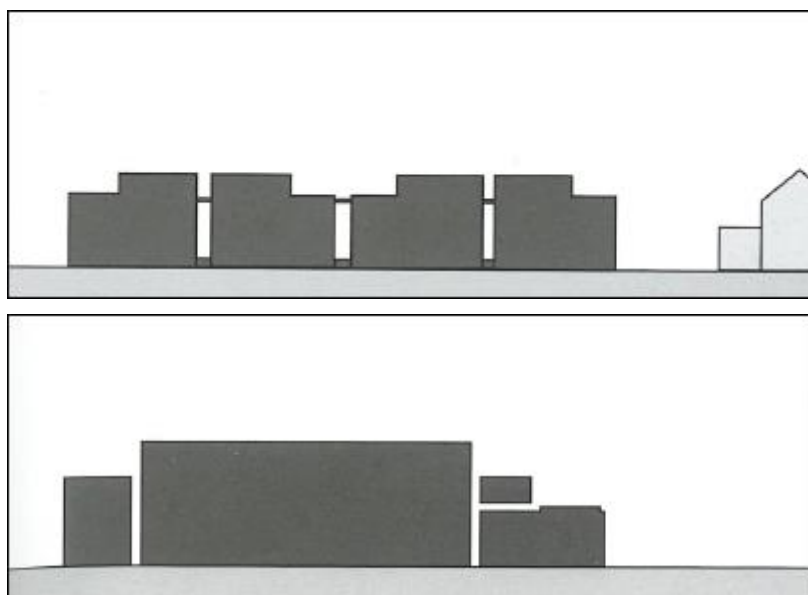
Le fractionnement et l'échelle des bâtiments doivent correspondre à ceux du tissu urbain environnant :



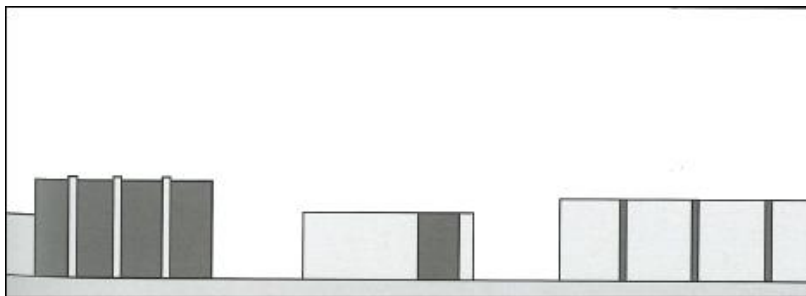
~~La forme des bâtiments doit respecter le gabarit des autres bâtiments de la zone :~~



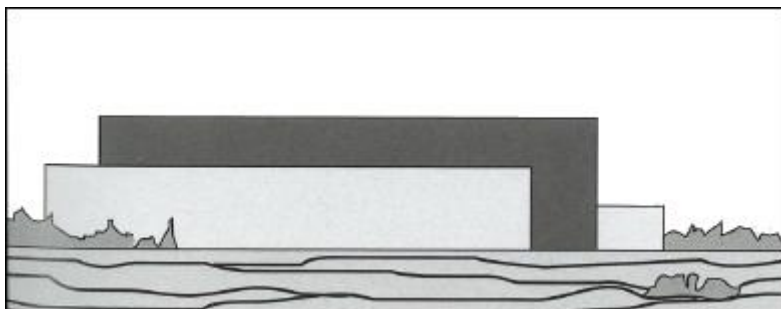
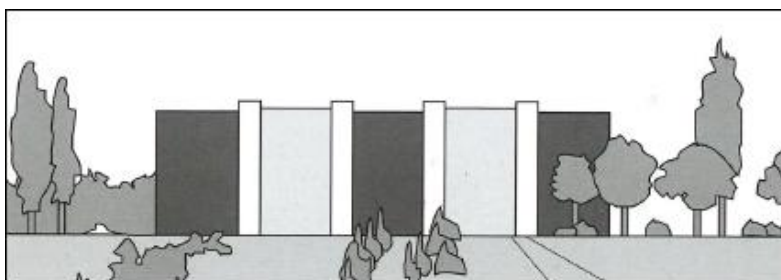
Les bâtiments doivent rechercher la variété dans l'expression des volumes correspondant aux différentes fonctions internes :



La cohérence architecturale à rechercher au sein de la zone n'interdit pas l'expression individualisée des projets :



Le découpage des bâtiments doit faire écho aux lignes de forces du paysage, qu'elles soient verticales ou horizontales, et d'intégrer aux proportions du site :



Le choix des couleurs doit se fonder sur une harmonie claire et hiérarchisée. En règle générale, il convient de choisir une couleur dominante et de la décliner progressivement sur les différents volumes en portant les accents les plus forts sur les petites surfaces :



Les enseignes des entreprises doivent être d'une taille raisonnable, intégrées dans la façade ou posées sur un socle devant l'entrée. Les grandes enseignes envahissantes, particulièrement celles qui sont placées sur la corniche du bâtiment sont à proscrire.



Chaque cellule peut être colorée différemment, en veillant cependant à privilégier des tons pastels dans une harmonie d'ensemble. Le blanc et les teintes vives sont à écarter.

7.2.2. La mixité fonctionnelle

Prescriptions :

Le secteur présentera une dominante d'activités industrielles et portuaires, les bureaux et l'entreposage (logistique) y sont également admis

Les activités pour lesquelles l'accès au canal est stratégique devront s'implanter préférentiellement à proximité du canal.

En rive gauche du Grand Canal d'Alsace, sur une bande de 20 mètres, le projet devra prendre en compte la réalisation des missions de surveillance et d'entretien des digues menées par EDF dans le cadre de la sûreté hydraulique.

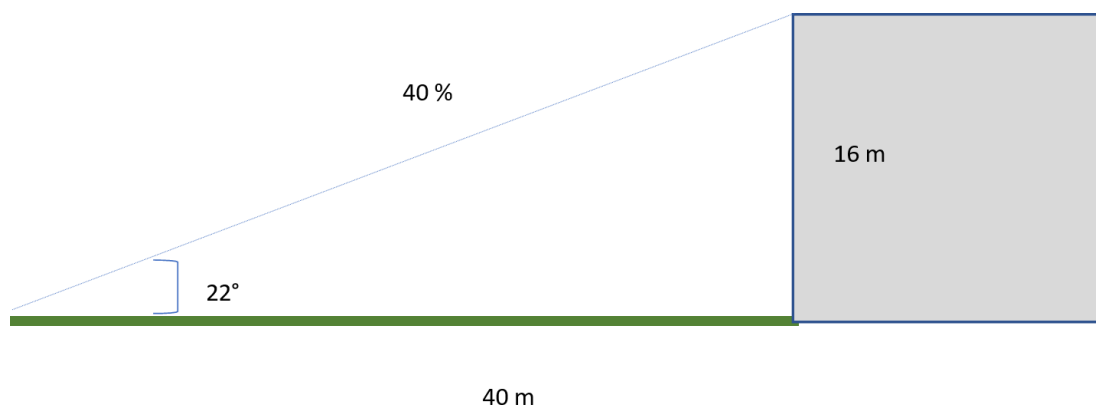
7.2.3. La qualité environnementale et la prévention des risques

Prescriptions :

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.

Limiter l'imperméabilisation des surfaces des terrains, de leurs emplacements de stationnement et de leurs cours par des choix de matériaux appropriés.

Enfin, une ambiance verte sera assurée par les arbres plantés et les herbages de la bande de recul par rapport à la RD52. En additionnant la piste cyclable, la voie ferrée et l'espace de plantation des arbres, le recul total par rapport à la route est de 40 mètres au moins ; le bâtiment est vu par les usagers de RD52 sous un angle de 22°.





- Erable plane
- Erable champêtre
- Tilleul
- Chêne pédonculé

Exemple de plantation

Positionnement aléatoire des arbres, succession des essences avec une représentation régulière de l'Erable plane, porteur de couleur en automne

Préconisations :

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

Encourager la mise en œuvre des énergies renouvelables à travers la réalisation d'installations collectives de chauffage (chaufferie bois, centrale à cogénération, production d'eau chaude sanitaire solaire, etc.).

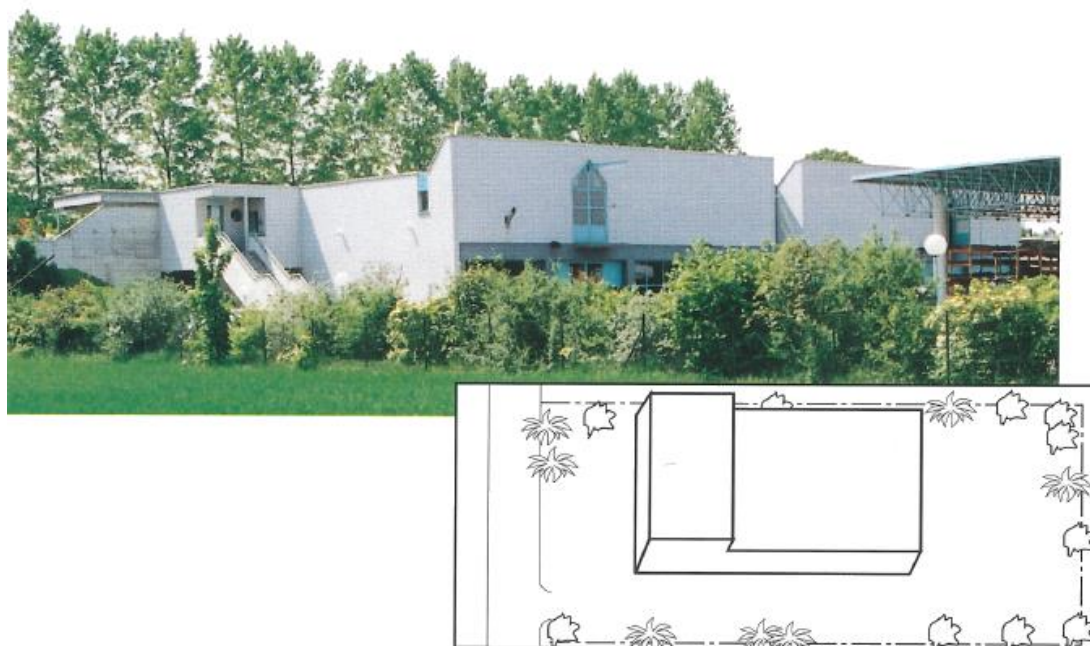
Encourager, à défaut d'équipement collectif ou en complément, les techniques de chauffage innovantes à l'échelle de la construction (solaire thermique pour l'eau chaude et le chauffage, pompes à chaleur, etc.).

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

Promouvoir l'utilisation de matériaux locaux limitant le transport.

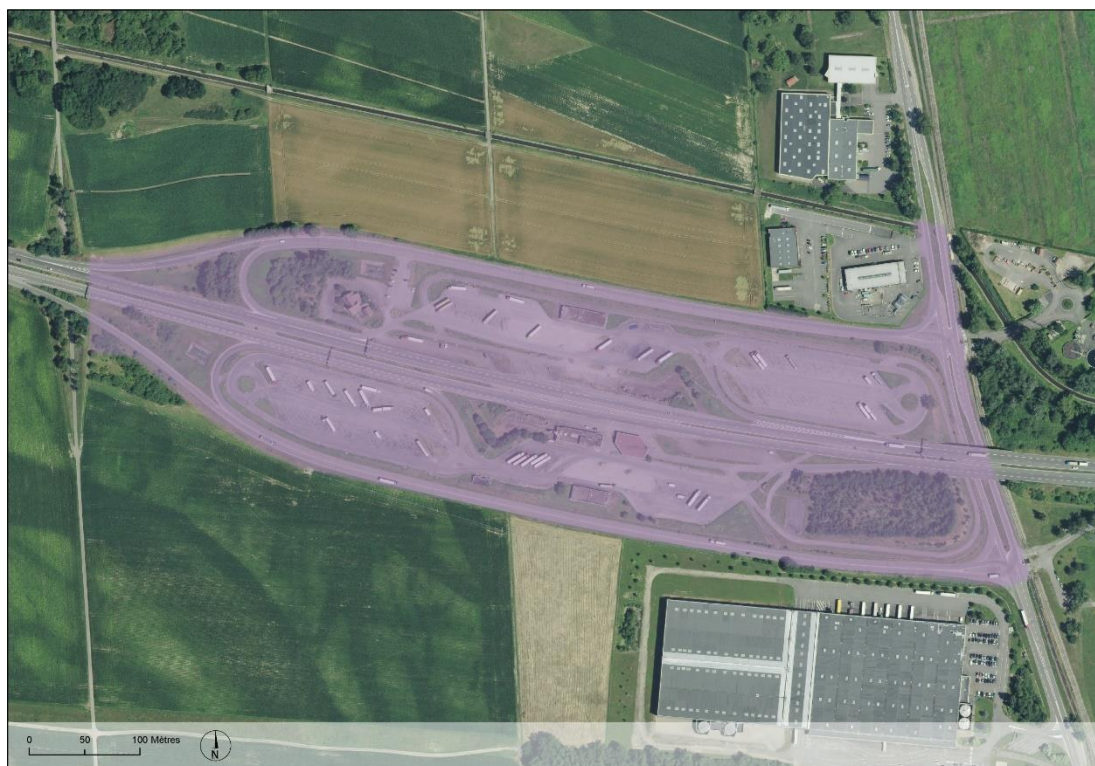
Viser un haut niveau de confort thermique (isolations renforcées, vitrages performants, inerties importantes des constructions, étanchéités à l'air renforcées, etc.).

Les surfaces non-bâties de la parcelle doivent intégrer des parties végétalisées. Privilégier la plantation de variétés autochtones non invasives, en préférant les espèces fruitières et les haies de feuillus aux résineux :



8. Le secteur 1AUf

8.1. Carte de localisation



8.2. Orientations écrites et illustratives

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

Prescriptions :

Réaliser un projet d'aménagement d'ensemble, qui pourra comprendre du commerce, de la restauration, de l'hôtellerie, des services, des aires de stationnement, des installations nécessaires à la bonne gestion et au bon fonctionnement des aires de stationnement, etc.

Réaliser un projet ambitieux et qualitatif sur le plan paysager, comme marqueur d'entrée du territoire.

Prévoir une articulation viaire avec le secteur 2AUf au Nord.

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 locale des sites et des paysages urbains environnants.

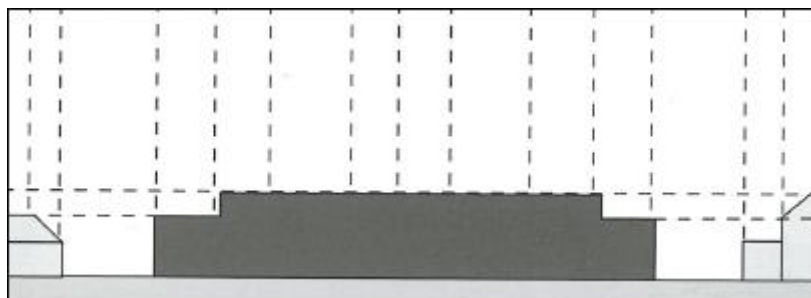
Les constructions devront être implantées de façon à tirer pleinement profit du foncier disponible, tout en assurant une gestion efficace et sûre des circulations dans et autour du site.

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

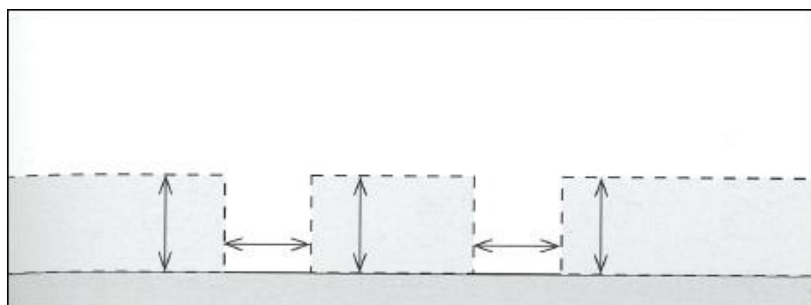
Préconisations :

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.

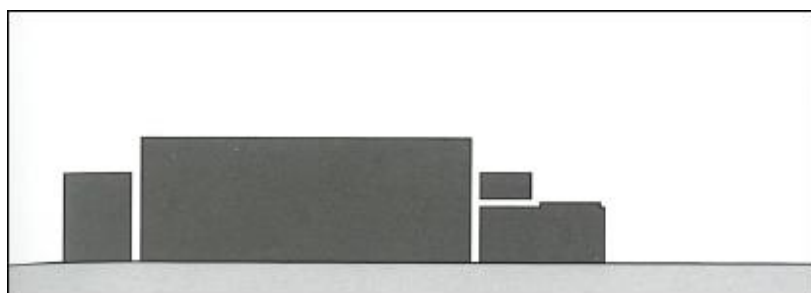
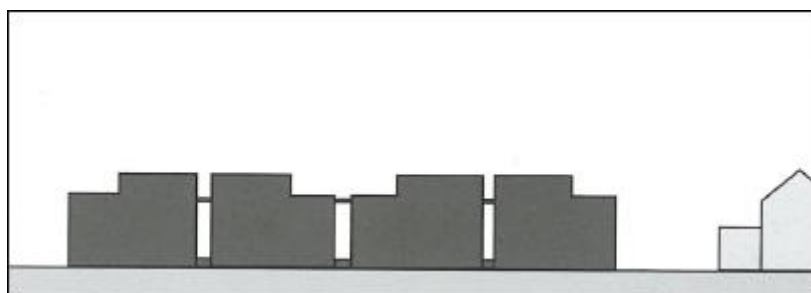
Le fractionnement et l'échelle des bâtiments doivent correspondre à ceux du tissu urbain environnant :



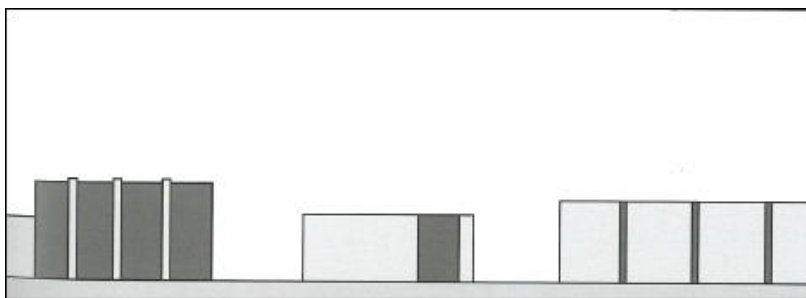
La forme des bâtiments doit respecter le gabarit des autres bâtiments de la zone :



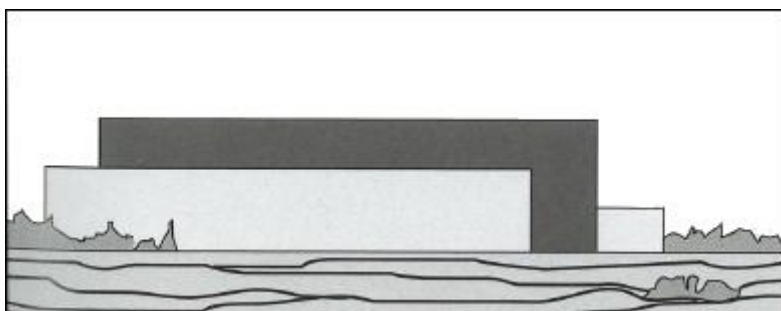
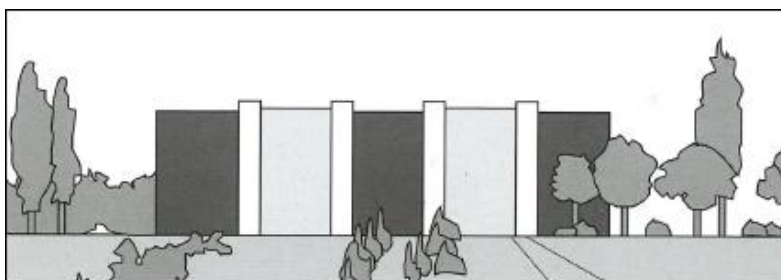
Les bâtiments doivent rechercher la variété dans l'expression des volumes correspondant aux différentes fonctions internes :



La cohérence architecturale à rechercher au sein de la zone n'interdit pas l'expression individualisée des projets :



Le découpage des bâtiments doit faire écho aux lignes de forces du paysage, qu'elles soient verticales ou horizontales, et d'intégrer aux proportions du site :



Le choix des couleurs doit se fonder sur une harmonie claire et hiérarchisée. En règle générale, il convient de choisir une couleur dominante et de la décliner progressivement sur les différents volumes en portant les accents les plus forts sur les petites surfaces :



Les enseignes des entreprises doivent être d'une taille raisonnable, intégrées dans la façade ou posées sur un socle devant l'entrée. Les grandes enseignes envahissantes, particulièrement celles qui sont placées sur la corniche du bâtiment sont à proscrire.



8.2.2. La mixité fonctionnelle

Prescriptions :

Réaliser un projet d'aménagement d'ensemble, qui pourra comprendre du commerce, de la restauration, de l'hôtellerie, des services, des aires de stationnement, des installations nécessaires à la bonne gestion et au bon fonctionnement des aires de stationnement, etc.

8.2.3. La qualité environnementale et la prévention des risques

Prescriptions :

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.

Limiter l'imperméabilisation des surfaces des terrains, de leurs emplacements de stationnement et de leurs cours par des choix de matériaux appropriés.

Préconisations :

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

Encourager la mise en œuvre des énergies renouvelables à travers la réalisation d'installations collectives de chauffage (chaufferie bois, centrale à cogénération, production d'eau chaude sanitaire solaire, etc.).

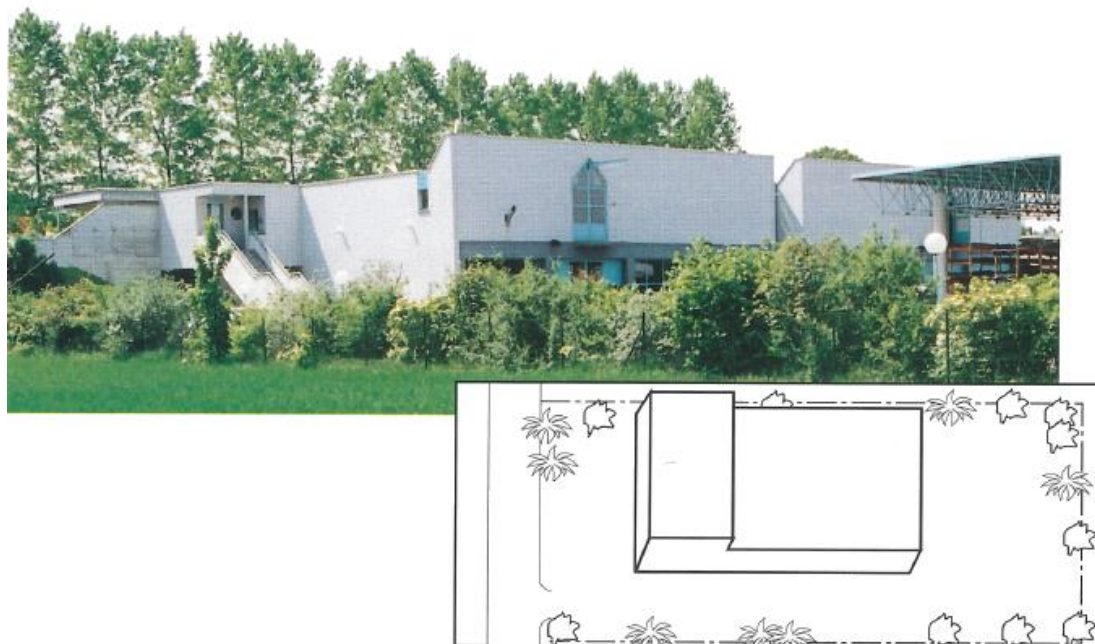
Encourager, à défaut d'équipement collectif ou en complément, les techniques de chauffage innovantes à l'échelle de la construction (solaire thermique pour l'eau chaude et le chauffage, pompes à chaleur, etc.).

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

Promouvoir l'utilisation de matériaux locaux limitant le transport.

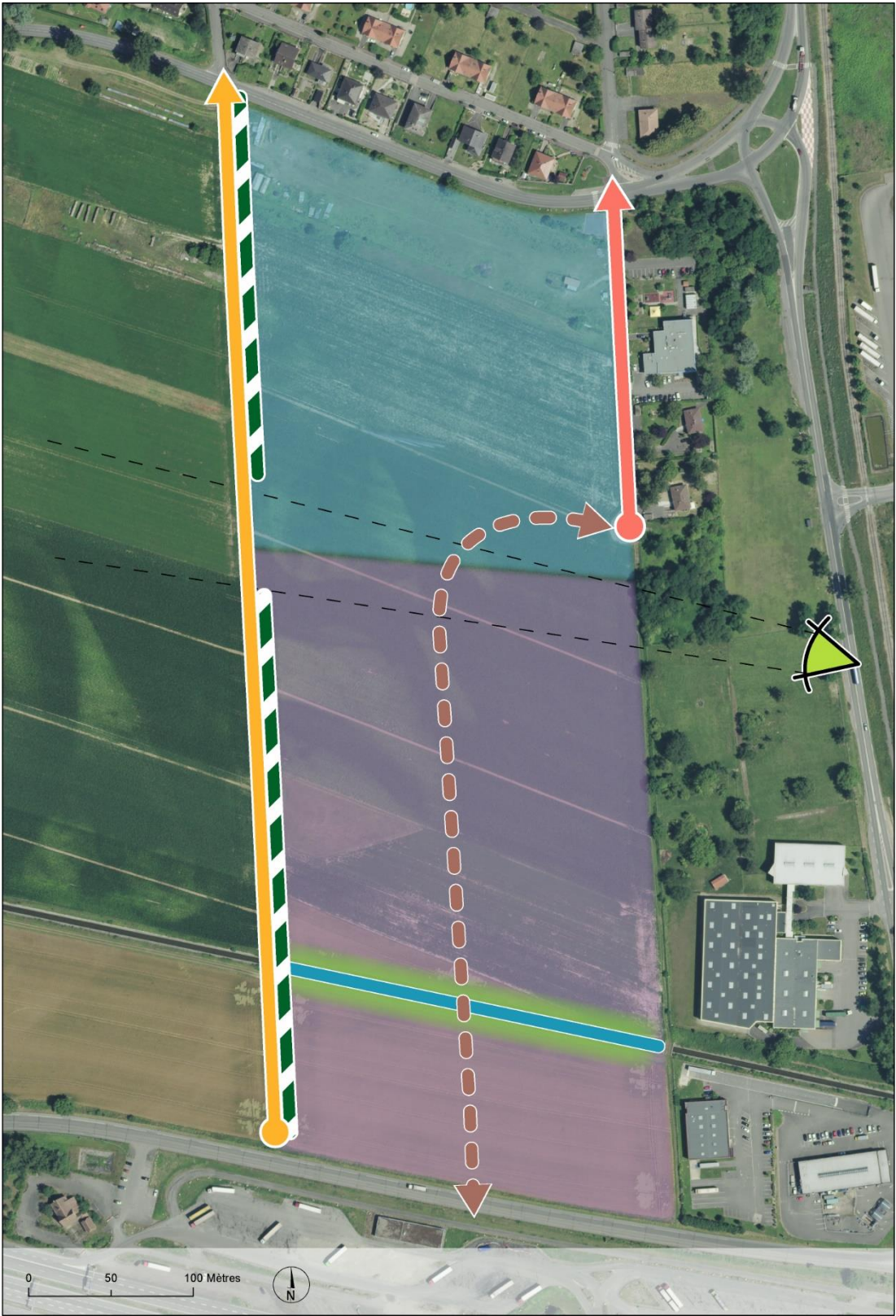
Viser un haut niveau de confort thermique (isolations renforcées, vitrages performants, inerties importantes des constructions, étanchéités à l'air renforcées, etc.).

Les surfaces non-bâties de la parcelle doivent intégrer des parties végétalisées. Privilégier la plantation de variétés autochtones non invasives, en préférant les espèces fruitières et les haies de feuillus aux résineux :



9. Les secteurs 2AUc et 2AUf

9.1. Orientations graphiques



Prescriptions en lien avec le schéma d'aménagement :



Secteur de réserve foncière voué à des équipements publics sportifs



Secteur de réserve foncière voué à des activités économiques en lien avec la plateforme douanière



Voie de desserte principale à créer, avec accès depuis la plateforme autoroutière (tracé indicatif)



S'appuyer sur la rue des Alpes, et l'élargir si nécessaire



Préserver le chemin agricole



Préserver les vues depuis la RD52



Traiter paysagèrement l'interface entre les futurs quartiers et les terres agricoles, en préservant le cône de vue depuis la RD52



Préserver le canal des égouts de Mulhouse et préserver/conforter son accompagnement végétal

9.2. Orientations écrites et illustratives

9.2.1. 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 locale 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.

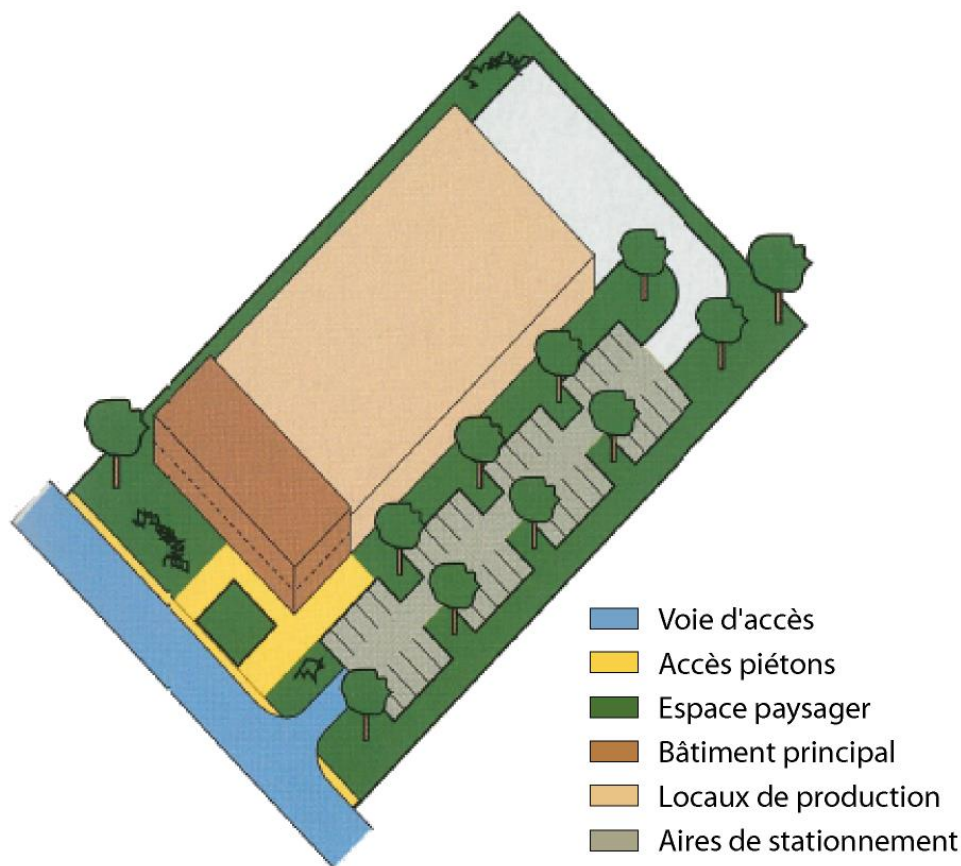
Réaliser des voies de circulation appropriées à l'opération et au trafic envisagé selon une hiérarchie bien perceptible.

Conserver une cône de vue depuis la RD52 au sein des secteurs 2AUc-2AUf, afin de préserver la perspective paysagère sur la commune et/ou la Hardt à l'Ouest de la zone.

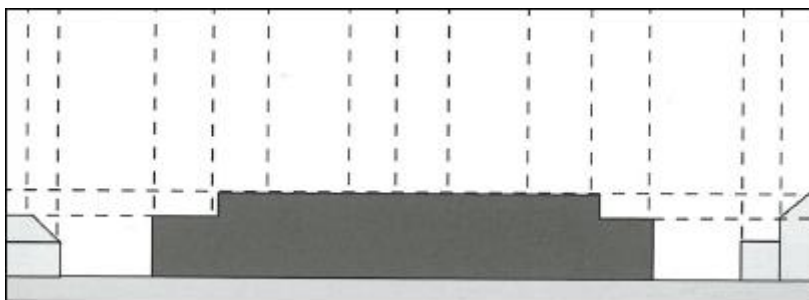
Préconisations :

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.

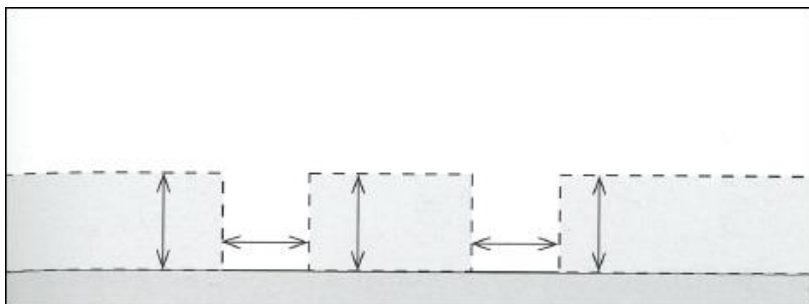
Rechercher un dénominateur commun dans l'aménagement des différentes parcelles, comme l'illustre le schéma type de référence suivant :



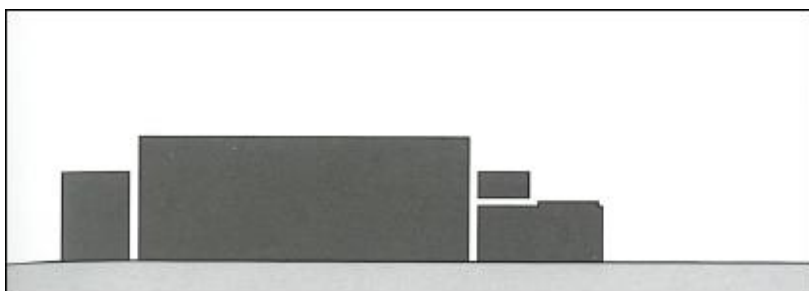
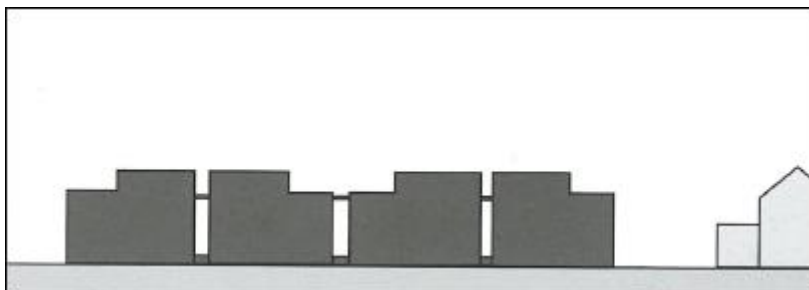
Le fractionnement et l'échelle des bâtiments doivent correspondre à ceux du tissu urbain environnant :



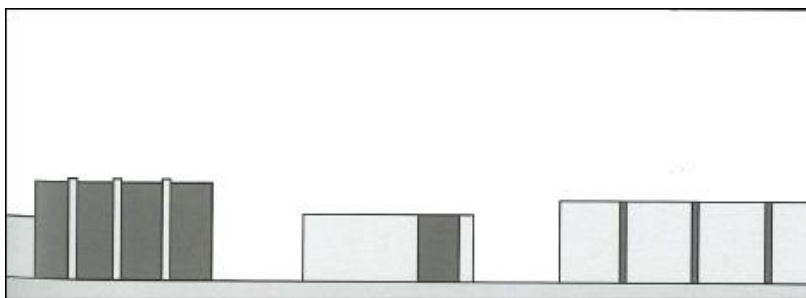
La forme des bâtiments doit respecter le gabarit des autres bâtiments de la zone :



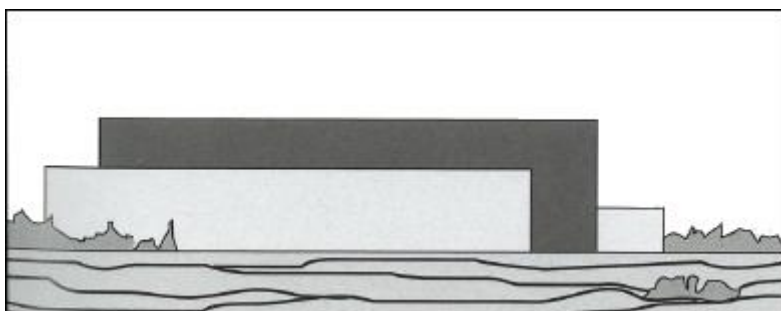
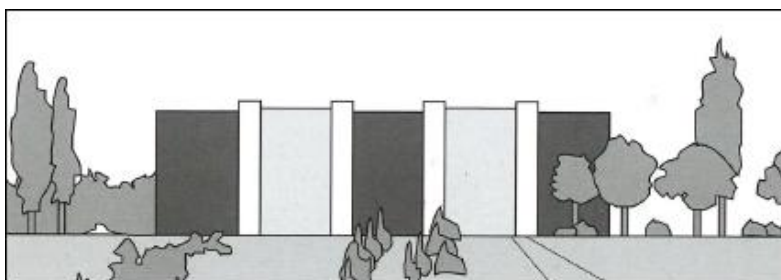
Les bâtiments doivent rechercher la variété dans l'expression des volumes correspondant aux différentes fonctions internes :



La cohérence architecturale à rechercher au sein de la zone n'interdit pas l'expression individualisée des projets :



Le découpage des bâtiments doit faire écho aux lignes de forces du paysage, qu'elles soient verticales ou horizontales, et d'intégrer aux proportions du site :



Le choix des couleurs doit se fonder sur une harmonie claire et hiérarchisée. En règle générale, il convient de choisir une couleur dominante et de la décliner progressivement sur les différents volumes en portant les accents les plus forts sur les petites surfaces :



Les enseignes des entreprises doivent être d'une taille raisonnable, intégrées dans la façade ou posées sur un socle devant l'entrée. Les grandes enseignes envahissantes, particulièrement celles qui sont placées sur la corniche du bâtiment sont à proscrire.



9.2.2. La mixité fonctionnelle

Prescriptions :

Le secteur 2AUc doit permettre le redéploiement des équipements sportifs de la commune, voire la construction de nouveaux équipements publics.

Le secteur 2AUf doit permettre le développement d'activités économiques en lien avec la plateforme douanière, sa restructuration et son aménagement écologique et qualitatif.

9.2.3. La qualité environnementale et la prévention des risques

Prescriptions :

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.

Limiter l'imperméabilisation des surfaces des terrains, de leurs emplacements de stationnement et de leurs cours par des choix de matériaux appropriés.

Préconisations :

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

Encourager la mise en œuvre des énergies renouvelables à travers la réalisation d'installations collectives de chauffage (chaufferie bois, centrale à cogénération, production d'eau chaude sanitaire solaire, etc.).

Encourager, à défaut d'équipement collectif ou en complément, les techniques de chauffage innovantes à l'échelle de la construction (solaire thermique pour l'eau chaude et le chauffage, pompes à chaleur, etc.).

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

Promouvoir l'utilisation de matériaux locaux limitant le transport.

Viser un haut niveau de confort thermique (isolations renforcées, vitrages performants, inerties importantes des constructions, étanchéités à l'air renforcées, etc.).

Les surfaces non-bâties de la parcelle doivent intégrer des parties végétalisées. Privilégier la plantation de variétés autochtones non invasives, en préférant les espèces fruitières et les haies de feuillus aux résineux :

