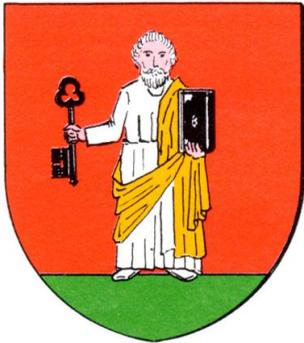


# PLAN LOCAL D'URBANISME

*Projet arrêté*

## Eguisheim



Document de travail  
Avant-projet

## 2b. Orientations d'aménagement et de programmation

REVISION

Arrêtée par Délibération du Conseil Municipal du

Le Maire



Mars 2017

## Préambule

Les articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme créés par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 précisent :

### 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 ;*
- 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.*

L'article 152-1 du Code de l'Urbanisme créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 stipule :

*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.*

Dans le droit fil du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, 3 secteurs à enjeux, déterminants pour le fonctionnement, la physionomie et le cadre de vie futurs de la commune, ont été identifiés.

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 dans les secteurs à vocation principale d'habitat, à garantir la prise en compte du développement durable dans les opérations d'aménagement futures, tout en assurant la qualité de vie des habitants.

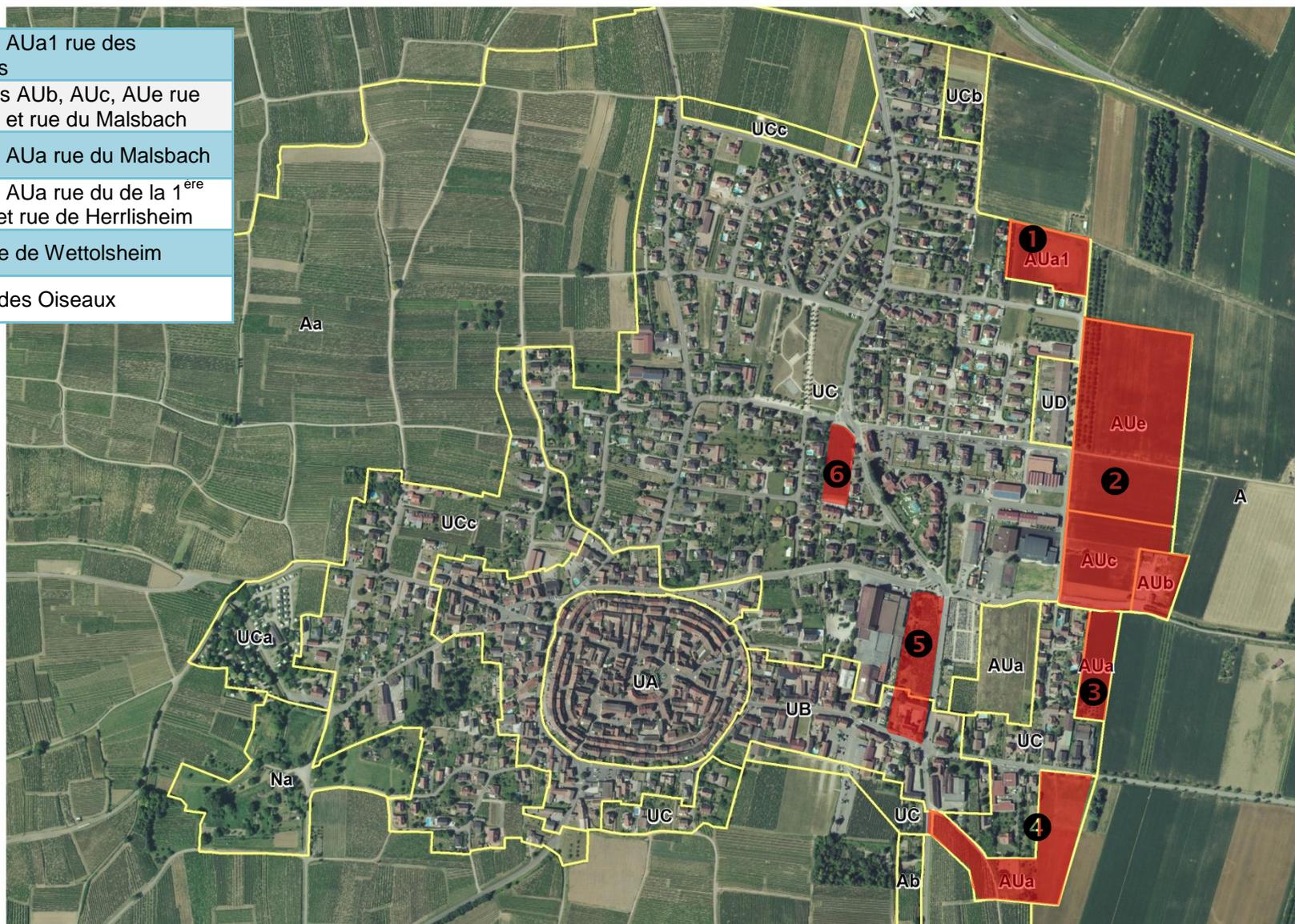
Ces orientations indiquent des objectifs et des principes généraux et particuliers qui devront être traduits dans les projets à venir par les aménageurs qui disposent de toute latitude quant aux moyens nécessaires à leur mise en œuvre. Toutefois, le présent document distingue, parmi les principes d'aménagement, 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.

Les éléments graphiques des OAP ont une valeur indicative et doivent guider les porteurs de projet.

## Localisation des secteurs à projet

- |   |   |
|---|---|
| ① | Secteur AUa1 rue des Violettes  |
| ② | Secteurs AUb, AUc, AUe rue Pasteur et rue du Malsbach                 |
| ③ | Secteur AUa rue du Malsbach   |
| ④ | Secteur AUa rue du de la 1 <sup>ère</sup> Armée et rue de Herrlisheim |
| ⑤ | Ilot route de Wettolsheim   |
| ⑥ | Ilot rue des Oiseaux  |



## **1 Principes généraux**

### **1.1. Principe de qualité de l'insertion paysagère**

Toute opération à venir devra réussir son inscription dans le paysage en prenant en compte les caractéristiques du site et en contribuant à le mettre en valeur. La qualité de l'insertion des projets peut s'appuyer sur le maintien d'éléments paysagers participant à l'identité des lieux, talus, trame arborée préexistante, chemins, préservation des vues,...

### **1.2. Principe de desserte et de raccordement à la trame viaire**

Ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation exige des conditions d'accès et de desserte suffisantes et une articulation satisfaisante avec la zone urbaine contiguë. Tout nouveau projet devra ainsi contribuer à la continuité de la trame viaire permettant la création d'itinéraires nouveaux intégrés à la trame globale et au maillage des cheminements piétons et cycles.

En parallèle, la mise en place de "zones 30" ou "zone de rencontre" contribue à une circulation apaisée compatible avec une vie de village et dissuadant les circulations de transit.

### **1.3. Principe de qualité urbaine et architecturale**

Chaque opération devra être conçue comme une contribution à l'amélioration du cadre de vie urbain d'EGUISHEIM. Afin de conserver une lisibilité au paysage urbain, une certaine harmonie devra être recherchée par le biais de dispositifs architecturaux communs entre constructions portant, notamment, sur l'aspect des clôtures et l'orientation des toitures. Une attention particulière devra être portée au traitement de l'interface entre ces secteurs et l'espace naturel ou agricole nécessitant, selon les cas, l'aménagement d'un front végétalisé ou l'entretien d'une lisière préexistante, une logique d'organisation et d'orientation des constructions.

Le recul des constructions par rapport à la voie ne devra pas être recherché de façon systématique. Pour créer une forme urbaine structurante, les constructions pourront adopter une position avancée proche de la voie pour que celle-ci devienne une véritable rue.

### **1.4. Principe de qualité de l'espace public**

Même modeste, se limitant selon les secteurs à la voirie, à des aires de stationnement ou à une placette, l'espace public doit faire l'objet d'un soin particulier par un choix adapté des matériaux, du mobilier et des plantations.

### **1.5. Principe d'une production minimale de constructions**

Pour assurer à la fois une offre en habitat attractive et équilibrée et optimiser le gisement foncier, chaque opération devra respecter une production minimale de logements. Les projets devront être mis en œuvre de manière à concilier densité et qualité urbaine.

### **1.6. Principe de qualité environnementale et de développement durable**

Au-delà du P.L.U., les préconisations ci après peuvent être reprises dans un cahier des charges accompagnant un projet d'aménagement :

- Opter pour des revêtements de voirie écologique.
  - Orientation et conception des constructions tirant parti de l'exposition et de l'ensoleillement favorables des lieux selon les cas.
  - Développer des formes d'habitat qui favorisent les économies d'énergie et encourager le déploiement des énergies renouvelables.
  - Eviter toute forme de traitement pesticide au sein des espaces privés et publics.
  - Mise en place de composteurs.
- Installation de dispositifs de réutilisation des eaux de pluie.
  - Limiter l'imperméabilisation des surfaces, notamment en matière d'aires de stationnement.
  - Etudier la possibilité de réaliser des bassins de rétention des eaux pluviales associés à des aménagements paysagers.
  - Eclairage des espaces publics devant s'effectuer en utilisant des procédés à faible consommation d'énergie et limitant la pollution lumineuse.
  - Plantations destinées, notamment, à la constitution de haies privilégiant les essences locales fruitières ou feuillues qui présentent un intérêt paysager et biologique supérieur aux résineux.
  - Utilisation de matériaux sains dans la construction réduisant l'empreinte écologique des bâtiments : menuiseries en bois ou alu, isolants végétaux naturels, murs en ossature bois ou brique de terre cuite....

## 2 Principes d'aménagement particuliers

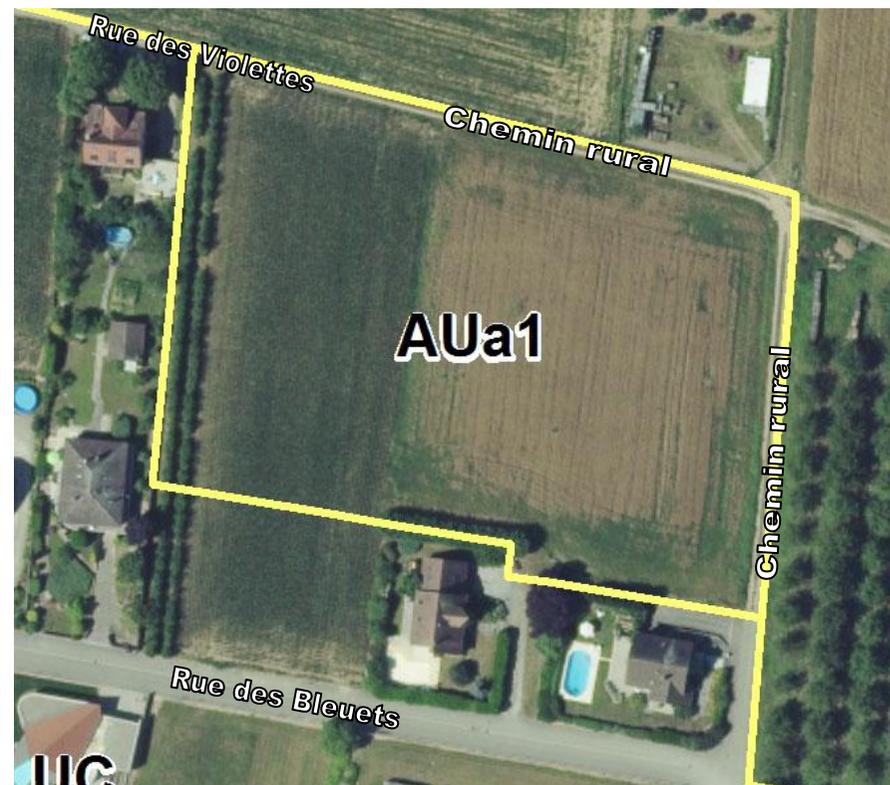
### ① Secteur AUa1 rue des Violettes (1 ha)

#### Situation

Ce secteur, d'une superficie de 0,9 ha, se situe à l'extrémité Nord-Est de l'agglomération en prolongement d'une zone d'habitat pavillonnaire.

Les terrains en question sont occupés par des terres agricoles livrées à la culture intensive du maïs (au moment de la visite des lieux). De topographie plane, ils demeurent dans le champ de vision depuis la RD 83 et d'où leur forte sensibilité paysagère.

Les seuls éléments de diversification biologique se résument à un double alignement de fruitiers en limite Ouest du périmètre.





*Perspective depuis le coin Nord-Est.*



*Le chemin en limite Nord en prolongement de la rue des Violettes*

*Vue depuis  
la RD 83*



## Principes d'aménagement

### ➤ Organisation et desserte

#### **Prescriptions**

- Assurer la desserte interne du secteur par un bouclage complet reliant la rue des Violettes à la rue des Bleuets.
- Proscrire une desserte principale aménagée sous forme d'impasse.
- Mise en souterrain de l'ensemble des réseaux.
- Mise en place d'une voirie, sous forme d'une zone de rencontre, assurant les conditions d'une circulation apaisée et prenant en compte les circulations piétonnes et cyclables.
- Aménager le secteur dans le cadre d'une seule opération ou par le biais de deux opérations maximum.

#### **Préconisations**

- Mutualisation des aires de stationnement.
- Mise en place de niches de stationnement.
- Etablir une liaison vers le chemin rural en limite Est du secteur.

### ➤ Production de logements

#### **Prescriptions**

- Objectif de production minimale de 20 logements pour l'ensemble du secteur.
- Proposer au moins 40 % de logements sous forme de logements collectifs ou de logements individuels groupés.

### ➤ Insertion environnementale et paysagère

#### **Prescriptions**

- Les constructions devront être couvertes par des toits plats végétalisés ou des toitures terrasses.
- Privilégier les essences locales fruitières ou feuillues dans les aménagements paysagers.
- Réaliser un front végétalisé d'une épaisseur suffisante le long de la limite Nord assurant l'insertion paysagère du secteur et une transition avec l'espace agricole.

#### **Préconisation**

- Mise en place de plantations d'alignement le long de la voie de desserte principale.



## ② Secteur AUe (4,3 ha), AUc (1,6 ha) et AUb (0,6ha)

### Situation

L'ensemble de ces trois secteurs occupe une superficie de 6,4 ha de terrains situés en limite Est de l'agglomération, en continuité de la Z.A.C. de la Tuilerie et d'une zone de hangars viticoles.

Les terrains, à l'exception du secteur AUb délimitant le site de l'ancienne station d'épuration, sont exploités dans le cadre d'une céréaliculture intensive. Il convient de signaler la présence de trois rangées de Cerisiers à moyenne tige en limite Ouest du secteur AUe.

La desserte et l'accès sont assurés par la rue Pasteur et la rue Hinterzarten.

De par sa taille et sa situation en front d'agglomération, l'aménagement de ce périmètre est confronté à un enjeu majeur d'insertion dans le site et le paysage des futures constructions qu'elles soient à vocation économique, viticole ou d'habitat. Par ailleurs, la question de la desserte et des circulations liées au déploiement de l'activité économique devra être prise en compte de manière prioritaire.





*Le triple alignement de Cersiers*



*Vue sur l'actuel front bâti*



*Le site de l'ancienne station d'épuration*



*Rue du Malsbach*

## Principes d'aménagement

### ➤ Organisation et desserte

#### **Prescriptions**

- Assurer la desserte du secteur AUb par la rue du Malsbach et des secteurs AUe et AUc par la rue Pasteur et la rue Hinterzarten devant être traitées en axe majeur.
- Organiser la desserte du secteur AUe de manière à éviter au maximum les nuisances pour les secteurs résidentiels contigus.
- Mise en souterrain de l'ensemble des réseaux.
- Dans le secteur AUc, mise en place d'une voirie, sous forme d'une zone de rencontre, assurant les conditions d'une circulation apaisée et prenant en compte les circulations piétonnes et cyclables.
- Conforter la fonction d'itinéraire cyclable de la rue du Malsbach.

#### **Préconisations**

- Mutualisation des aires de stationnement.
- Mise en place de niches de stationnement.

### ➤ Insertion urbaine, environnementale et paysagère

#### **Prescriptions**

- Privilégier les essences locales fruitières ou feuillues dans les aménagements paysagers ou la constitution de haies.
- En cas d'impossibilité de conserver les rangées de Cerisiers, les remplacer par une plantation d'alignement à caractère monumental à base de Tilleuls ou toute autre essence ornementale.
- Réaliser un front végétalisé d'une largeur suffisante le long de la limite Nord et Est assurant l'insertion paysagère du secteur et une transition avec l'espace agricole.
- Mise en place d'un front urbain structuré le long de la rue du Malsbach en y privilégiant l'habitat.
- Dans un souci de cohérence globale et d'aménagement concerté du secteur de hangars viticoles, adopter pour les constructions une unité architecturale, de volumétrie et de composition et éviter une simple addition de bâtiments.
- En secteur AUe, choix en faveur d'une volumétrie du ou des bâtiments qui soit à l'échelle du site, des constructions voisines et du grand paysage dont les lignes de force doivent être prises en compte.
- En secteur AUe, choix d'une architecture, de matériaux, de couleur du ou des bâtiments qui soient l'expression d'un projet de grande qualité et qui réussissent l'inscription dans le site et le paysage.

- En tous secteurs, opter pour un traitement paysager des espaces libres et un accompagnement végétal des aires de stationnement.
- En tous secteurs, privilégier les clôtures transparentes qui évitent le phénomène de cloisonnement.

#### **Préconisation**

- Mise en place de plantations d'alignement le long des voies de desserte interne.



### ③ Secteur AUa rue du Malsbach (0,6 ha)

#### Situation

Ce secteur, lui aussi dominé par la grande culture céréalière, s'inscrit en prolongement d'un ensemble d'habitat pavillonnaire en limite Est de l'agglomération. Compte tenu de sa situation, il est naturellement destiné à une opération d'habitat qui viendra se greffer sur la rue du Malsbach. Par ailleurs, il contribue également à la constitution d'un nouveau front urbain.



*Vue depuis la rue du Malsbach*



## Principes d'aménagement

### ➤ Organisation et desserte

#### **Prescriptions**

- Assurer la desserte du secteur par une voie en impasse raccordée à la rue du Malsbach se terminant par une aire de retournement.
- Mise en souterrain de l'ensemble des réseaux.
- Aménagement d'une voirie du type zone de rencontre, assurant les conditions d'une circulation apaisée et prenant en compte les circulations piétonnes.

#### **Préconisation**

- Eviter un tracé rectiligne de la voirie.

### ➤ Production de logements

#### **Prescriptions**

- Objectif de production minimale de 13 logements pour l'ensemble du secteur.
- Proposer au moins 40 % de logements sous forme de logements collectifs ou de logements individuels groupés.

### ➤ Insertion environnementale et paysagère

#### **Prescriptions**

- Privilégier les essences locales fruitières ou feuillues dans les aménagements paysagers ou la constitution de haies.
- Assurer une transition avec l'espace agricole à l'Est sous la forme d'un front végétalisé à caractère champêtre.
- Choix en faveur d'un bâti dont la volumétrie et le gabarit ne crée pas de rupture avec la zone d'habitat contiguë.



#### 4 Secteur AUa rue de la 1<sup>ère</sup> Armée (1,9 ha)

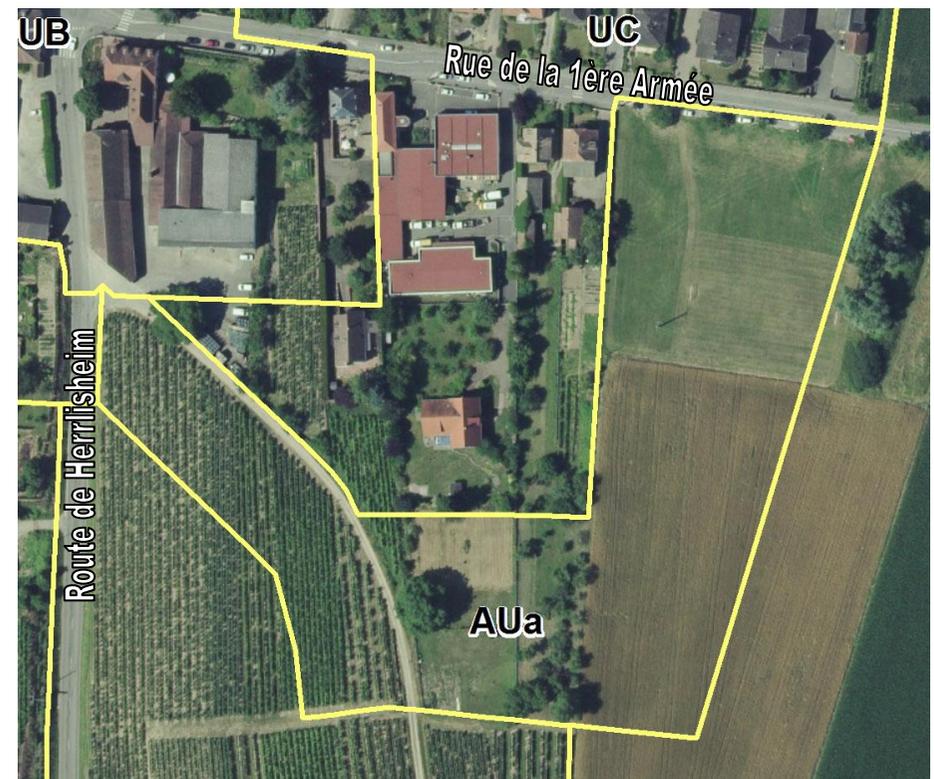
##### Situation

Ce secteur occupe une situation singulière en formant une enveloppe autour de l'extrémité Sud-Est de l'agglomération, combinant une exploitation viticole, des activités et de l'habitat, reliant la rue de la 1<sup>ère</sup> Armée à la Route d'Herrlisheim.

Il se distingue des autres secteurs par une certaine diversité de l'occupation des sols : terres labourables livrées à la céréaliculture, pré utilisé comme terrain de sport, vignoble, fonds de parcelle occupés par un verger et un potager.

La topographie est marquée par la présence d'une croupe entre le chemin rural et la Route de Herrlisheim qui domine de plusieurs mètres la partie Est du secteur.

L'urbanisation de ce secteur va générer de nouveaux fronts bâtis en en entrée Sud et en entrée Est de l'agglomération. Les enjeux en termes d'insertion au site et au paysage sont donc majeurs.





*L'actuel terrain de sport*



*La sortie sur la rue de la 1<sup>ère</sup> Armée*



*L'entrée Sud de la commune sur laquelle se raccorde...*



*...le chemin qui traverse le secteur.*

## Principes d'aménagement

### ➤ Organisation et desserte

#### **Prescriptions**

- Assurer la desserte par un bouclage complet reliant la rue de la 1<sup>ère</sup> Armée à la Route d'Herrlisheim.
- Eviter toute desserte principale sous forme d'impasse.
- Mise en souterrain de l'ensemble des réseaux.
- Mise en place d'une voirie, sous forme d'une zone de rencontre, assurant les conditions d'une circulation apaisée et prenant en compte les circulations piétonnes et cyclables.
- Garantir la sécurité des accès Route de Herrlisheim et rue de la 1<sup>ère</sup> Armée tout en veillant impérativement à la qualité des entrées d'agglomération.
- Mutualisation des aires de stationnement.
- Mise en place de niches de stationnement.
- Maintien de l'accès au vignoble par le chemin rural actuel.

### ➤ Production de logements

#### **Prescriptions**

- Objectif de production minimale de 43 logements pour l'ensemble du secteur.
- Proposer au moins 40 % de logements sous forme de logements collectifs ou de logements individuels groupés.
- Mise en œuvre de l'urbanisation du secteur dans le cadre d'une opération unique ou par tranche d'une superficie minimale de 50 ares (ce seuil ne s'applique pas en cas d'un éventuel reliquat en phase finale d'aménagement).

### ➤ Insertion environnementale et paysagère

#### **Prescriptions**

- Privilégier les essences locales fruitières ou feuillues dans les aménagements paysagers ou la constitution de haies.
- Réaliser un front végétalisé d'une largeur suffisante le long de la limite Est assurant l'insertion paysagère du secteur et une transition avec l'espace agricole.
- Adapter les constructions à la topographie dans la partie Ouest du secteur.

- Plantation d'une haie continue le long de l'espace viticole destinée à protéger les habitations contre la pulvérisation de produits phytosanitaires.

#### **Préconisation**

- Mise en place de plantations d'alignement le long de la voie de desserte interne.
- Conserver une part de terrains plantés en vigne le long de la Route de Herrlisheim afin d'affirmer l'identité locale.

**EGUISHEIM ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT**  
**Secteur rue de la Première armée**



**Limites de secteur**  
 Principale affectation programmée : habitat dominant  
 Voirie existante

**Principes d'aménagement**  
 Traitement végétal acoustique de transition paysagère avec l'espace agricole sur une largeur de 5m minimum  
 Traitement d'entrée de ville à soigner  
 Entrée de ville à valoriser, conserver les vignes sur une bande de 5m de large minimum  
 Haie de protection contre la pulvérisation de produits phytosanitaires  
 Voie interne de desserte  
 Intersection à sécuriser  
 Accès à l'espace viticole à conserver

## 5 Ilot Route de Wettolsheim (1,03 ha)

### Situation

Cet îlot correspond à une enclave plantée en vigne comprise entre la cave coopérative et la Route de Wettolsheim. Il occupe une position stratégique le long d'un axe structurant dans l'agglomération en périphérie immédiate du centre historique, en prolongement d'un corps de ferme remarquable par sa taille, son ampleur et sa situation qui marque l'entrée de ville sur la Grand'rue.



Route de Wettolsheim



## Principes d'aménagement

### ➤ Organisation et desserte

#### **Prescriptions**

- Desservir le secteur par une voie en impasse reliée à la rue des Fleurs. Veiller à la sécurité de cet accès.
- Mise en souterrain de l'ensemble des réseaux.
- Mise en place d'une voirie, sous forme d'une zone de rencontre, assurant les conditions d'une circulation apaisée et prenant en compte les circulations piétonnes et cyclables.

### ➤ Production de logements

#### **Préconisations**

- Objectif de production minimale de 16 logements.
- Proposer au moins 40 % de logements sous forme de logements collectifs ou de logements individuels groupés.

### ➤ Insertion environnementale et paysagère

#### **Prescriptions**

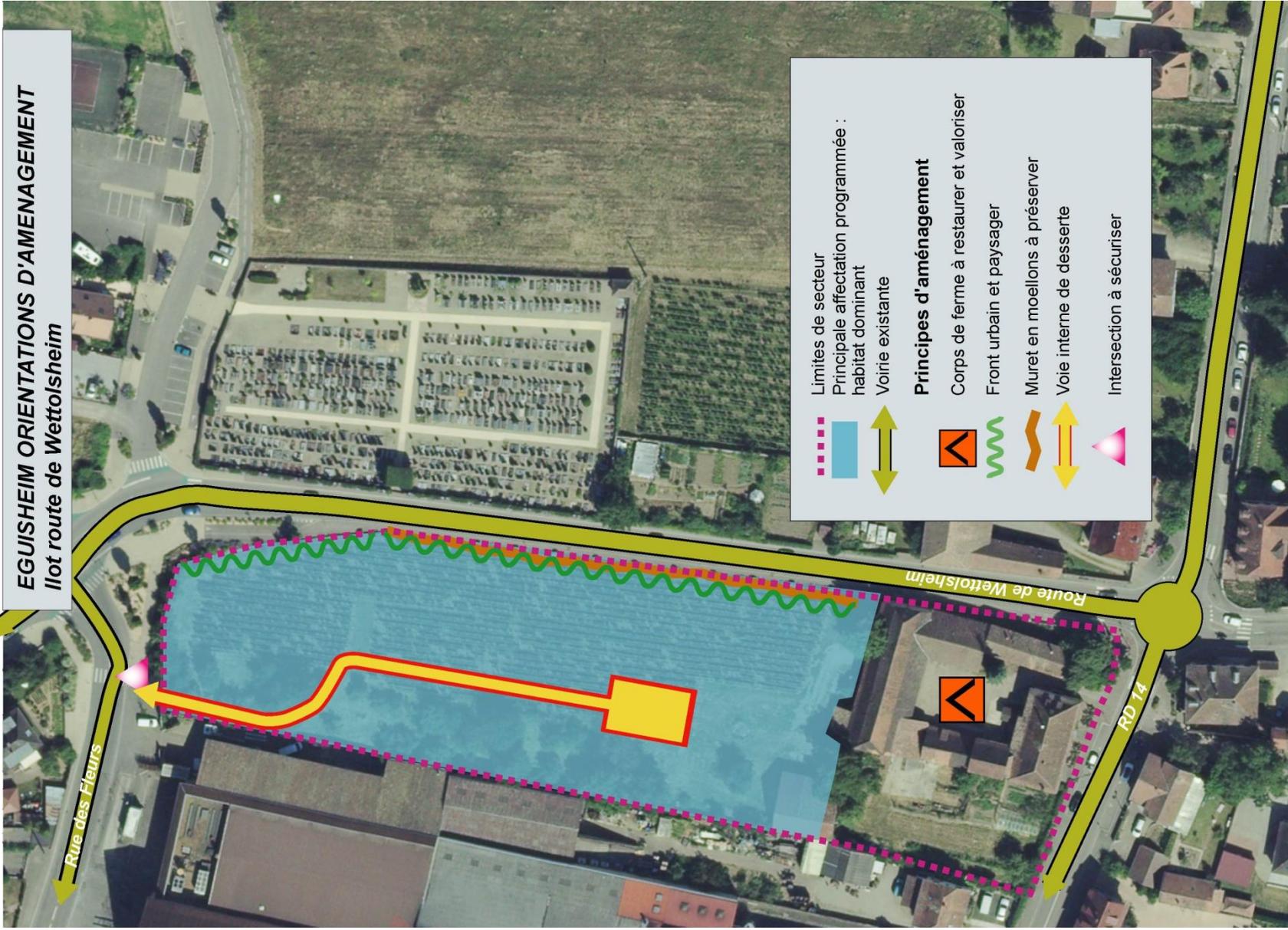
- Privilégier les essences locales fruitières ou feuillues dans les aménagements paysagers ou la constitution de haies.
- Conservation du muret en moellons le long de la Route de Wettolsheim.
- Mise en place d'un front paysager structuré le long de la Route de Wettolsheim.

### ➤ Patrimoine bâti

#### **Préconisation**

- Réhabilitation, restauration et mise en valeur du corps de ferme.

**EGUISHEIM ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT**  
**Ilot route de Wettolsheim**



Limites de secteur  
 Principale affectation programmée :  
 habitat dominant  
 Voie existante

**Principes d'aménagement**  
 Corps de ferme à restaurer et valoriser  
 Front urbain et paysager  
 Muret en moellons à préserver  
 Voie interne de desserte  
 Intersection à sécuriser

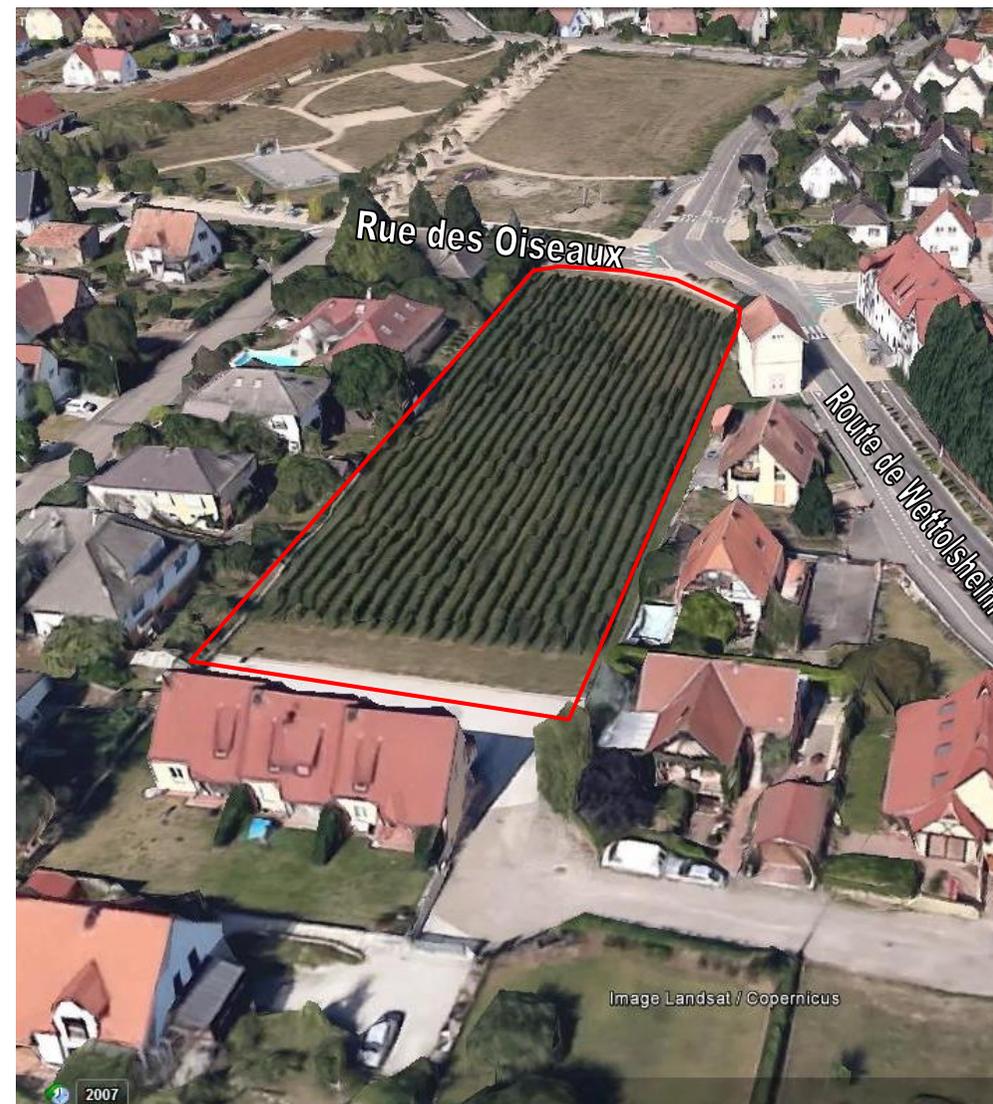
## ⑥ Ilot Rue des Oiseaux (0,4 ha)

### Situation

A l'angle de la rue des Oiseaux et de la Route de Wettolsheim, cet îlot également planté en vignes présente par sa taille un gisement foncier intéressant. Il bénéficie de la desserte d'un cheminement piétonnier qui le relie au centre ancien.



*Au croisement de la Route de Wettolsheim et de la rue des Oiseaux*



## Principes d'aménagement

### ➤ Organisation et desserte

#### **Prescriptions**

- Organiser la desserte à partir d'un accès sécurisé sur la rue des Oiseaux sous forme d'une voie en impasse avec place de retournement.
- Mise en souterrain de l'ensemble des réseaux.
- Mise en place d'une voirie, sous forme d'une zone de rencontre, assurant les conditions d'une circulation apaisée et prenant en compte les circulations piétonnes et cyclables.
- Conservation du cheminement piétonnier en limite Est du secteur relié par une liaison piétonne.

#### **Préconisation**

- Etudier la possibilité d'un raccordement à l'impasse située au Sud.

### ➤ Production de logements

#### **Prescriptions**

- Objectif de production minimale de 9 logements.

#### **Préconisation**

- Proposer au moins 40 % de logements sous forme de logements collectifs ou de logements individuels groupés.

### ➤ Insertion environnementale et paysagère

#### **Prescriptions**

- Privilégier les essences locales fruitières ou feuillues dans les aménagements paysagers ou la constitution de haies.
- Aménagement d'un front paysager structuré à l'angle de la rue des Oiseaux et de la Route de Wettolsheim.

**EGUISHEIM ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT**  
**Ilot rue des Oiseaux**



**Limites de secteur**  
 Principale affectation programmée : habitat dominant  
 Voirie existante

**Principes d'aménagement**  
 Cheminement piétonnier à conserver  
 Cheminement piétonnier à créer  
 Voie à étudier  
 Voie interne de desserte  
 Intersection à sécuriser