



Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles

Secteur de REICHSHOFFEN



PLUi APPROUVE

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire
en date du 21/09/2020

A Niederbronn-les-Bains, le 22/09/2020

M. Patrice HILT, le Président

Accompagnement technique



Bureaux d'études



REV	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION			APPROBATION		N° AFFAIRE : 16271	Page : 2/30
0	06/02/2019		OTE-	Léa DENTZ	L.D.				
1	05/03/2019		OTE-	Léa DENTZ	L.D.			URB1	
2	13/03/2019	V3	OTE-	Léa DENTZ	L.D.				
3	20/05/2019	PLUi arrêté	OTE-	Léa DENTZ	L.D.				
4	16/12/2019	PLUi approuvé	OTE-	Léa DENTZ	L.D.				
5	21/09/2020	PLUi approuvé V2	OTE-	Léa DENTZ	L.D.				

Document1

1. Secteur 1AUa/2AU – route de Strasbourg

1.1. LOCALISATION

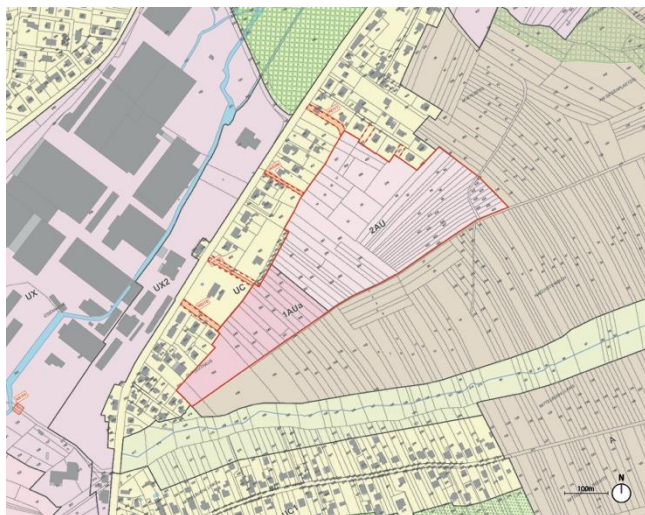
Le secteur de développement "Route de Strasbourg", d'une taille importante, est constitué d'une zone 1AU et d'une zone 2AU en extension urbaine au Sud de la commune de Reichshoffen.

Le secteur est accessible depuis :

- La rue de Strasbourg, à travers 4 accès possibles (emplacements réservés) ;
- La rue des Pommiers (voiries en attente).

Le secteur présente une topographie marquée puisque le site se situe sur un versant orienté Nord/Ouest avec en limite Sud une ligne de crête sur laquelle passe un chemin rural.

Le site présente une orientation solaire Sud/Ouest favorable, mais moins évidente pour la partie Nord/Est du fait de la topographie. Les zones Sud, situées à proximité de la ligne de crête bénéficient de vues intéressantes à exploiter vers le Nord et l'Ouest.



Localisation du secteur concerné par l'OAP



Vue du site depuis le Nord/Est en regardant vers l'Ouest



Vue du site depuis l'un des accès rue de Strasbourg

1.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

L'opération à vocation d'habitat vise dans un premier temps à urbaniser la zone 1AUa pour l'insérer de manière cohérente et en harmonie avec le contexte urbain, architectural et paysager diversifié tout autour.

a) EN TERMES DE PROGRAMMATION

- La production de logements avec une densité d'environ 30 logements à l'hectare est à rechercher dans le cadre de l'aménagement du site sur la partie de la zone destinée à l'implantation de logements ;
- La production d'un minimum de 15% de logements aidés sera recherchée à l'échelle de l'opération.
- L'implantation de logements individuels et individuels jumelés est programmée sur le secteur, avec la possibilité d'implanter des opérations de logements intermédiaires et/ou de collectifs (R+2+Combles ou Attique maximum) dans les parties Nord et Nord/Ouest du site, partie la plus basse, proche des accès rue de Strasbourg et le long des zones d'habitats existantes).



Vue depuis la ligne de crête vers le Nord/Ouest



Vue depuis la ligne de crête vers le Nord/Est

b) EN TERMES DE TRANSPORT ET DE DEPLACEMENT

- Le secteur dispose de quatre accès depuis la rue de Strasbourg. Deux d'entre eux, situés à l'Est, seront aménagés pour de la circulation automobile, les deux autres étant destinés aux piétons. Ces accès feront l'objet d'une attention particulière tant sur le plan sécuritaire (débouché sur la rue de Strasbourg) qu'en termes de gestion de la topographie.
- La desserte de la zone se fera au travers d'une voie principale qui irrigue la partie basse du site, où se situeront les zones d'habitat les plus denses, agrémentée de voies de dessertes permettant le bouclage des lots en remontant le versant.
 - La voie principale sera aménagée à double sens. Elle sera agrémentée de stationnement longitudinal, de noues et de trottoirs paysagers et plantés.
 - Les voies de desserte seront conçues comme des "zones de rencontre" sans bordures de trottoir et seront agrémentées de plantations ; certaines pourront être à sens unique.
 - La voie qui dessert la partie basse au sud du secteur se terminera par une aire de retournement.
- Des cheminements piétonniers permettront de mettre en place un réseau de mobilités douces au sein du site, de traverser le secteur et de rejoindre les différents itinéraires de déplacement à proximité, notamment le chemin rural situé sur la ligne de crête.
- Le chemin rural qui longe la partie sud du secteur devra être intégré au projet pour permettre des liaisons douces transversales, en lisière. Son prolongement à l'Ouest vers le rond-point, rues Ettore Bugatti et de Strasbourg, devra être créé et pourra permettre d'acheminer une partie des réseaux vers la zone 1AUA.



Amorce rue des Pommiers



La rue des Pommiers en regardant vers l'Est

c) EN TERMES DE QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

- La plantation d'essences locales est préconisée pour l'aménagement du nouvel espace vert au centre de la zone 1AUa et des espaces publics en général.
- L'aire de retournement devra obligatoirement faire l'objet de plantations d'arbres.
- Les cheminements piétonniers aménagés pourront intégrer une noue paysagère pour collecter les eaux de pluie, des plantations d'arbres et du mobilier pour s'asseoir à l'ombre des arbres, en particulier le long du cheminement sud.
- L'implantation des constructions devra former un alignement cohérent le long de la rue et favorisera l'exploitation des apports solaires passifs.
- Sur l'ensemble du secteur, l'imperméabilisation des sols devra être réduite au minimum, de façon à favoriser l'infiltration naturelle à la parcelle et éviter le ruissellement.
- Les vergers présents sur le site seront préservés ou reconstitués au sein de l'opération.
- Les zones humides présentes dans la zone seront préservées de l'urbanisation ou feront l'objet de compensations ;

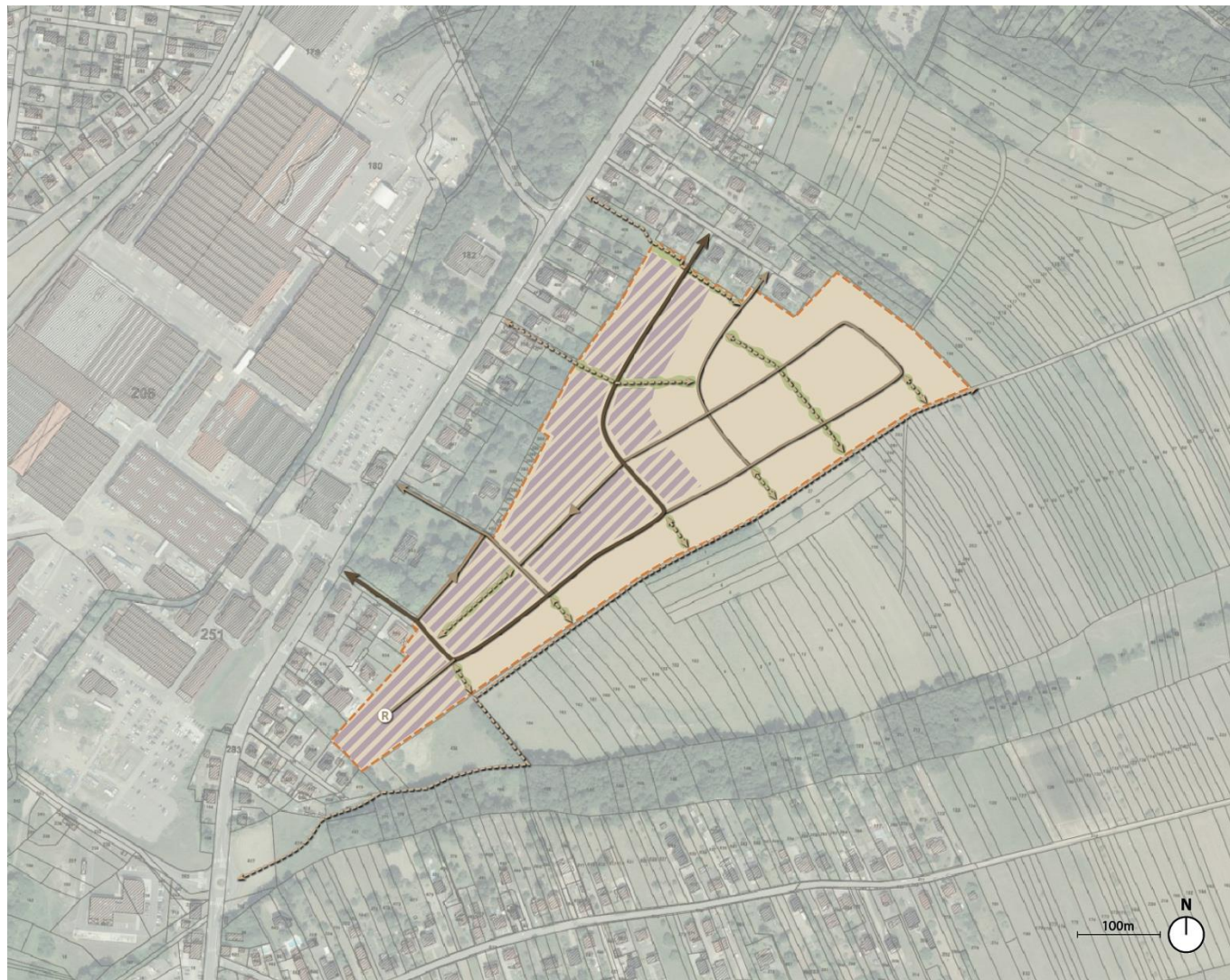


Les vergers au Nord du site



Les vergers au centre du site

1.3. SCHEMA DE PRINCIPE



LEGENDE :

Périmètre de l'OAP

Secteur privilégié de l'habitat intermédiaire et/ou collectif

Espace vert à créer

Voie principale à créer

Voie de desserte à créer

Voie de desserte en sens unique à créer

Liaison douce à créer

Aire de retournement

2. Secteur 1AUB : Nehwiller

2.1. LOCALISATION

Le secteur 1AUB "Nehwiller" est situé au Sud-Est du centre-bourg du village de Nehwiller (localisé au Nord de Reichshoffen).

Le secteur se situe en extension urbaine en entrée de village Ouest, accessible depuis la rue d'Alsace côté bourg (par des accès inscrit en emplacements réservés).

Le secteur est bordé par un cheminement qui longe la limite Sud du site et permet de rejoindre un chemin rural qui descend vers le Sud et le village de Froeschwiller.

Le secteur présente une topographie relativement marquée. Il est en pente descendante vers le sud.

Le site présente une orientation solaire Sud favorable et offre des vues remarquables vers le massif vosgien au Nord, le clocher du centre du village au Nord/Est et vers la plaine agricole au Sud.



Localisation du secteur concerné par l'OAP



Vue du secteur depuis l'entrée Ouest en regardant vers l'Est



*Vue du secteur en regardant vers le centre-bourg et son clocher
(Nord/Est)*

2.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

L'opération à vocation d'habitat vise à urbaniser la zone 1Aub pour l'insérer de manière cohérente et en harmonie avec le contexte urbain, architectural et paysager diversifié tout autour. Aux franges de la commune, l'opération portera une attention particulière au rapport entre sa lisière et les espaces non-urbanisés autour (champs, etc.).

a) EN TERMES DE PROGRAMMATION

- La production de logements avec une densité d'environ 17 logements à l'hectare est à rechercher dans le cadre de l'aménagement du site sur la partie de la zone destinée à l'implantation de logements ;
- L'implantation de logements individuels et individuels jumelés est programmée sur le secteur, avec la possibilité d'implanter des opérations de logements intermédiaires et/ou de petits collectifs (R+1+Combles ou Attique maximum) dans la partie nord du site (partie qui jouxte la zone UJ).

b) EN TERMES DE TRANSPORT ET DE DEPLACEMENT

- Le secteur dispose d'un accès côté bourg rue de l'Alsace. Cet accès fera l'objet d'une attention particulière et sera aménagé en plateau surélevé et paysager. La volonté étant d'atténuer la différence de niveau au débouché avec la rue de l'Alsace.
- La desserte de la zone se fera au travers d'une voie à double sens permettant le bouclage :
 - Elle pourra se prolonger ultérieurement pour rejoindre la route qui relie Nehwiller et Reichshoffen.
 - La voie de desserte sera conçue comme une "zone de rencontre" sans bordures de trottoir et sera agrémentée de plantations.
- Le cheminement piéton qui longe les limites Nord et Ouest du site permettra d'anticiper une éventuelle ouverture à l'urbanisation dans le prolongement Ouest de l'opération.
- Ce cheminement devra permettre de rejoindre :
 - le chemin rural au Sud (dans le prolongement de la rue des Bleuets) ;
 - la rue des Muguets (à travers l'emplacement réservé REI29) ;
 - la rue d'Alsace (à travers l'emplacement réservé REI31).



Accès à terme depuis l'entrée de village à l'Ouest

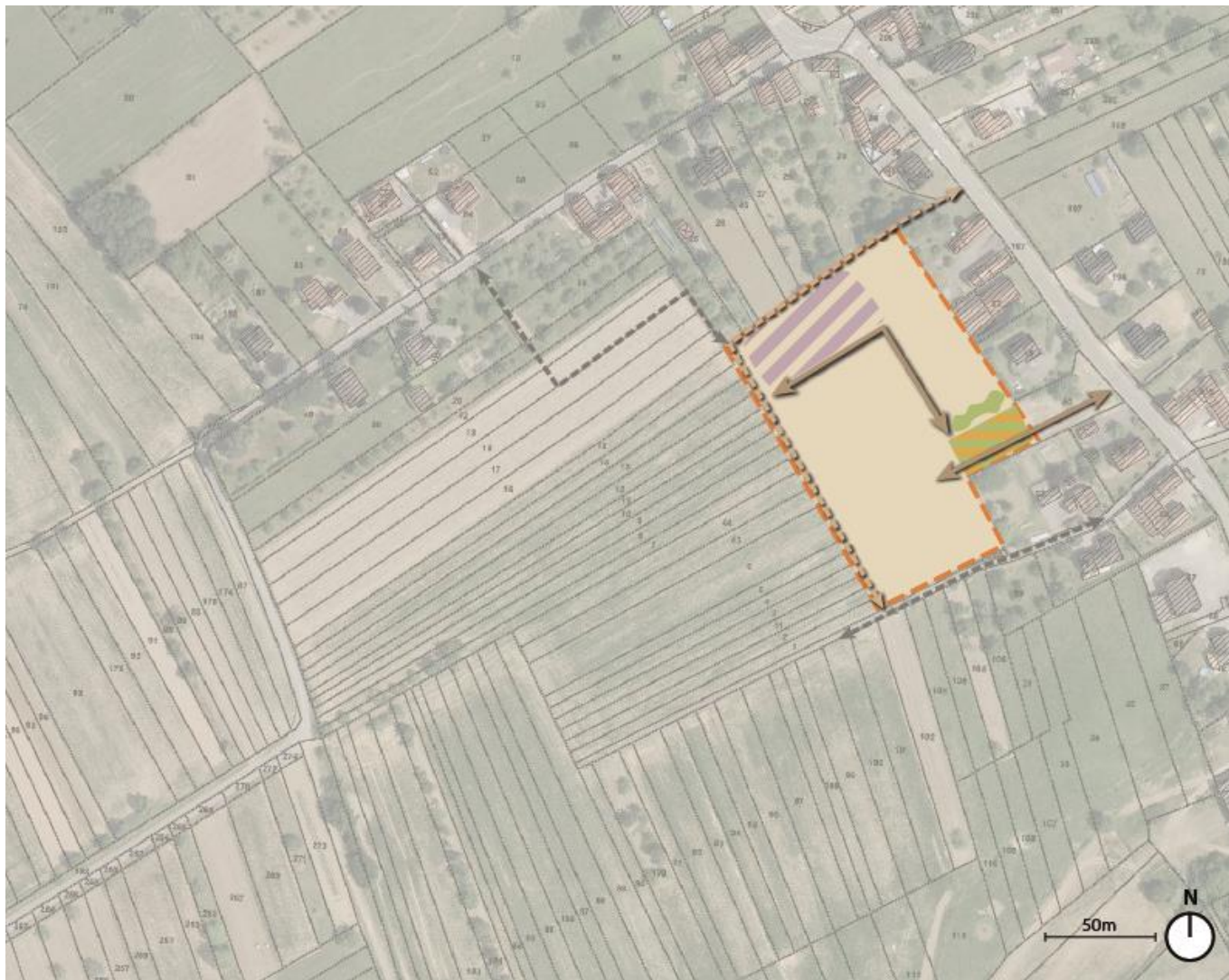


Accès depuis la rue d'Alsace

c) EN TERMES DE QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

- La plantation d'essences locales est préconisée pour l'aménagement du nouvel espace vert au centre du secteur et des espaces publics en général.
- Les cheminements piétonniers pourront intégrer des plantations d'arbres et du mobilier pour s'asseoir à l'ombre des arbres.
- Une attention particulière sera portée à la qualité des aménagements des espaces situés en lisière du secteur.
- L'implantation des constructions devra former un alignement cohérent le long de la rue et favorisera l'exploitation des apports solaires passifs.
- Sur l'ensemble du secteur, l'imperméabilisation des sols devra être réduite au minimum, de façon à favoriser l'infiltration naturelle à la parcelle et éviter le ruissellement.

2.3. SCHEMA DE PRINCIPE



LEGENDE :

- | | |
|---|---|
|  Périmètre de l'OAP |  Plateau piétonnier / placette |
|  Secteur privilégié de l'habitat intermédiaire et/ou collectif |  Voie de desserte à créer |
|  Espace vert à créer |  Cheminement à créer |

3. Secteur 1AUc : Hofacker

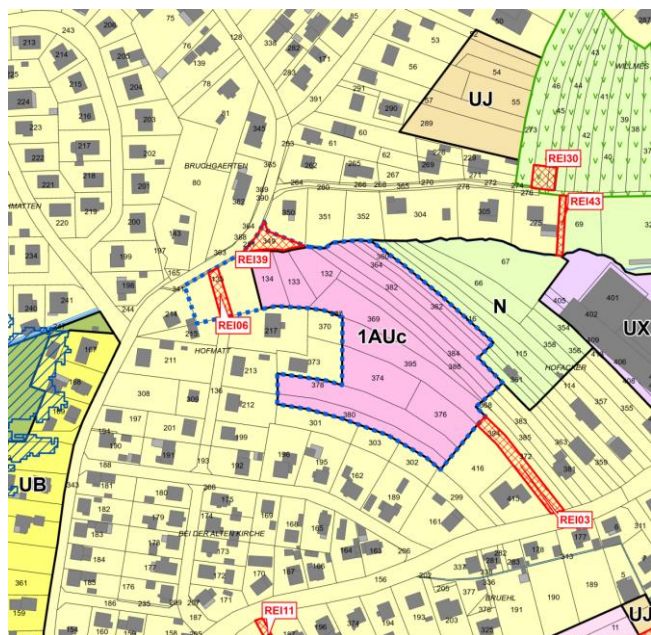
3.1. LOCALISATION

Le secteur 1AUc "Hofacker" se situe à l'Ouest du centre de Reichshoffen. Le site est implanté en dent creuse au cœur d'un îlot résidentiel et verdoyant. À noter la présence d'une zone N à l'Est, d'un ruisseau et d'un réseau communal au Nord.

Le site est accessible depuis :

- la rue du Maréchal Mac Mahon (emplacement réservé) ;
- la rue des Prés ;
- la rue de l'Altkirch.

Le secteur ne présente pas de topographie particulière.
Le site bénéficie d'une orientation solaire favorable.



Localisation du secteur concerné par l'OAP



Vue du secteur en regardant vers le Nord/Ouest



Vue depuis le secteur en regardant vers le Nord

3.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

L'opération à vocation d'habitat vise à urbaniser la zone 1AUc pour l'insérer de manière cohérente et en harmonie avec le contexte urbain, architectural et paysager diversifié tout autour. Située en dent creuse l'opération portera une attention particulière au rapport avec les zones déjà urbanisées tout autour.

a) EN TERMES DE PROGRAMMATION

- La production de logements avec une densité d'environ 30 logements à l'hectare est à rechercher dans le cadre de l'aménagement du site sur la partie de la zone destinée à l'implantation de logements ;
- La production d'un minimum de 15% de logements aidés sera recherchée à l'échelle de l'opération.
- L'implantation de logements individuels et individuels jumelés est programmée sur le secteur, avec la possibilité d'implanter des opérations de logements intermédiaires et/ou de petits collectifs (R+1+Combles ou Attique maximum).

b) EN TERMES DE TRANSPORT ET DE DEPLACEMENT

- Le secteur dispose de deux accès, l'un situé au Sud, rue du Maréchal Mac Mahon, le second au Nord depuis la rue des Prés.
- La desserte de la zone se fera au travers d'une voie principale qui traverse le site, agrémentée d'une voie de desserte permettant le bouclage interne.
 - Les deux voies, principale et de desserte, seront conçues comme des "zones de rencontre" sans bordures de trottoir et seront agrémentées de plantations.
 - Le débouché de la voie principale avec la rue des Prés fera l'objet d'une attention particulière, notamment en raison de la présence d'un petit ruisseau et d'un réseau communal.
- La rue de l'Altkirch sera prolongée par un cheminement piéton qui débouchera sur la rue des Prés.



Accès depuis la rue du Maréchal Mac Mahon



Accès depuis la rue des Prés

C) EN TERMES DE QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

- Le ruisseau dans la partie Nord du secteur sera préservé et valorisé. Un espace vert sera aménagé au niveau du réseau communal pour veiller à son intégration paysagère.
- La plantation d'essences locales est préconisée pour l'aménagement des espaces publics en général.
- Les espaces publics, cheminement piéton et voies de desserte, pourront intégrer des plantations d'arbres et du mobilier pour s'asseoir à l'ombre des arbres.
- Une attention particulière sera portée à la qualité de l'aménagement des espaces situés en lisière du secteur et en limite de la zone N.
- L'implantation des constructions devra former un alignement cohérent le long de ces aires de desserte et favorisera l'exploitation des apports solaires passifs.
- Sur l'ensemble du secteur, l'imperméabilisation des sols devra être réduite au minimum, de façon à favoriser l'infiltration naturelle à la parcelle et éviter le ruissellement.

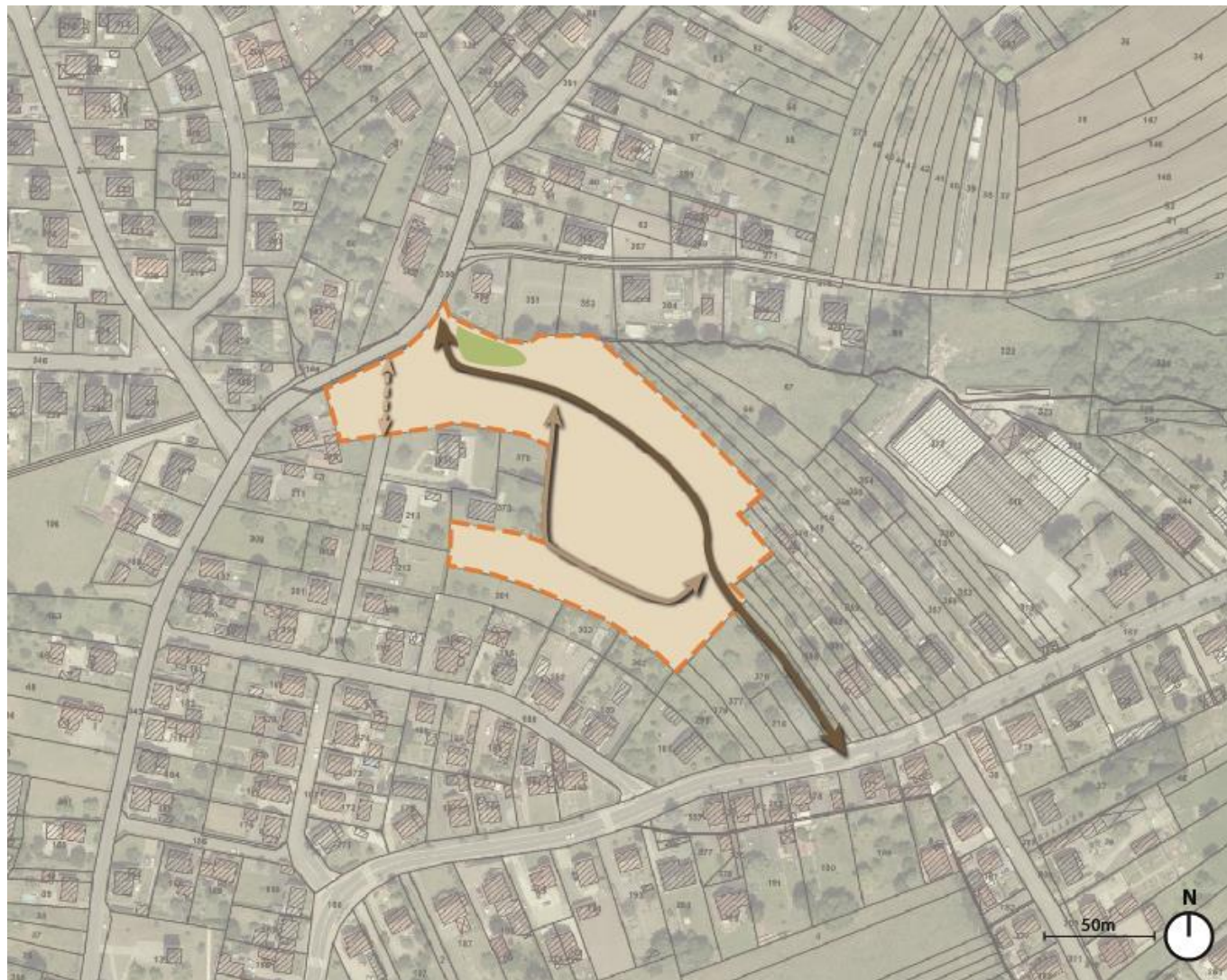


Vue du ruisseau dans la partie Nord du secteur, depuis la rue des Prés



Vue du secteur en regardant vers le Nord, depuis l'accès Sud rue du Maréchal Mac Mahon

3.3. SCHEMA DE PRINCIPE



LEGENDE :

 Périimètre de l'OAP

 Espace vert à créer

 Voie principale à créer

 Voie de desserte à créer

 Cheminement à créer

4. Secteur 1AUd : Rue des Forges

4.1. LOCALISATION

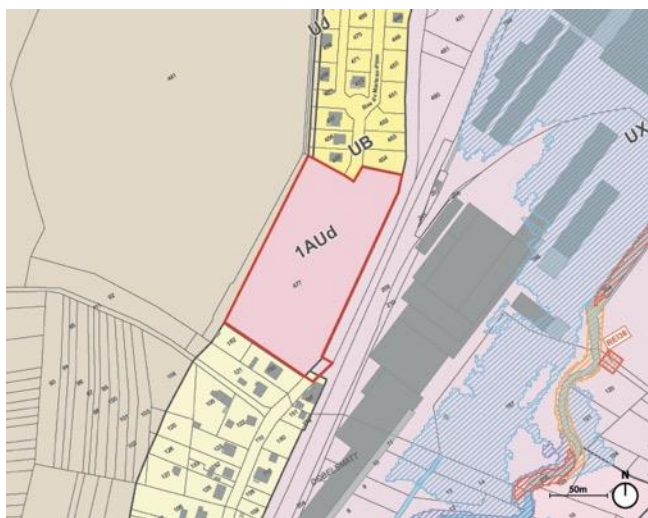
Le secteur 1AUd "Rue des Forges" est constitué d'une petite zone dans le prolongement du lotissement des Forges, située à l'extrémité Sud/Ouest de la ville de Reichshoffen.

Le secteur est accessible par la rue des Forges, soit par le lotissement au Nord, soit par la rue en contre-bas.

La zone 1AUd se situe sur un talus et présente une importante différence de niveau (environ 3 mètres de hauteur) entre la rue des Forges à l'Est et le secteur à urbaniser.

De par sa topographie, le site offre des vues, au premier plan sur les toits en shed de l'entreprise Alstom, et vers le grand paysage en arrière-plan.

Le site présente une orientation solaire Sud-est très favorable.



Localisation du secteur concerné par l'OAP



Vue du secteur depuis la fin du lotissement au Nord en regardant vers le Sud



Vue depuis le secteur en regardant vers l'Est

4.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

L'opération à vocation d'habitat vise à urbaniser la zone 1AUd pour l'insérer de manière cohérente et en harmonie avec le contexte urbain, architectural et paysager diversifié tout autour. L'opération portera une attention particulière au rapport entre sa lisière et les espaces non-urbanisés autour (champs, etc.).

a) EN TERMES DE PROGRAMMATION

- La production de logements avec une densité d'environ 30 logements à l'hectare est à rechercher dans le cadre de l'aménagement du site sur la partie de la zone destinée à l'implantation de logements ;
- La production d'un minimum de 15% de logements aidés sera recherchée à l'échelle de l'opération.
- L'implantation de logements individuels et individuels jumelés est programmée sur le secteur, avec la possibilité d'implanter des opérations de logements intermédiaires et/ou de petits collectifs (R+1+Combles ou Attique maximum).

b) EN TERMES DE TRANSPORT ET DE DEPLACEMENT

- Une voie de desserte de l'ensemble du secteur sera créée, d'une part, dans le prolongement de celle du lotissement des Forges et, d'autre part, au droit de la rue des Forges en contrebas. L'aménagement de l'intersection devra par ailleurs faire l'objet d'une attention particulière afin de sécuriser les flux et gérer la topographie.
- Cette voie de desserte sera conçue en cohérence avec celle du lotissement et sera agrémentée de plantations.
- Un cheminement piétonnier Est/Ouest permettra de traverser le site depuis la rue des Forges et de rejoindre les cheminements ruraux qui mènent au grand paysage.

A noter que le croisement entre le cheminement piéton et la voie de desserte sera aménagé en plateau surélevé et paysager.

c) EN TERMES DE QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

- La plantation d'essences locales est préconisée pour l'aménagement des espaces publics en général.
- Le cheminement piétonnier aménagé pourra intégrer une noue paysagée pour collecter les eaux de pluie, des plantations d'arbres et du mobilier pour s'asseoir à l'ombre des arbres.
- Une attention particulière sera portée à la qualité des aménagements des espaces situés en lisière du secteur.
- L'implantation des constructions devra former un alignement cohérent le long de la rue et favorisera l'exploitation des apports solaires passifs.
- Sur l'ensemble du secteur, l'imperméabilisation des sols devra être réduite au minimum, de façon à favoriser l'infiltration naturelle à la parcelle et éviter le ruissellement.

4.3. SCHEMA DE PRINCIPE



LEGENDE :

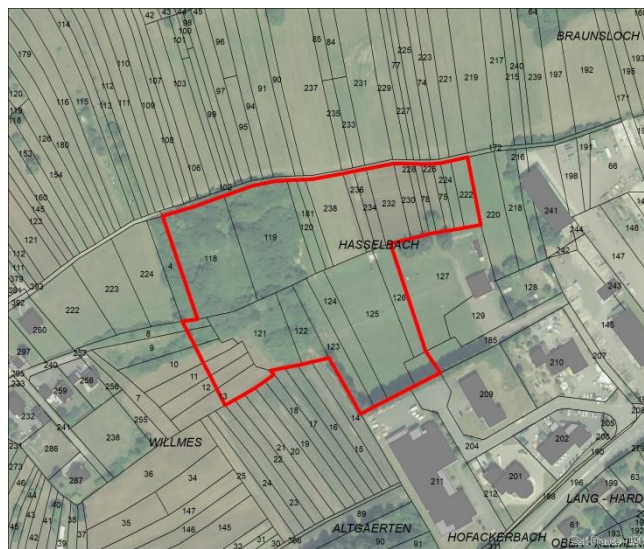
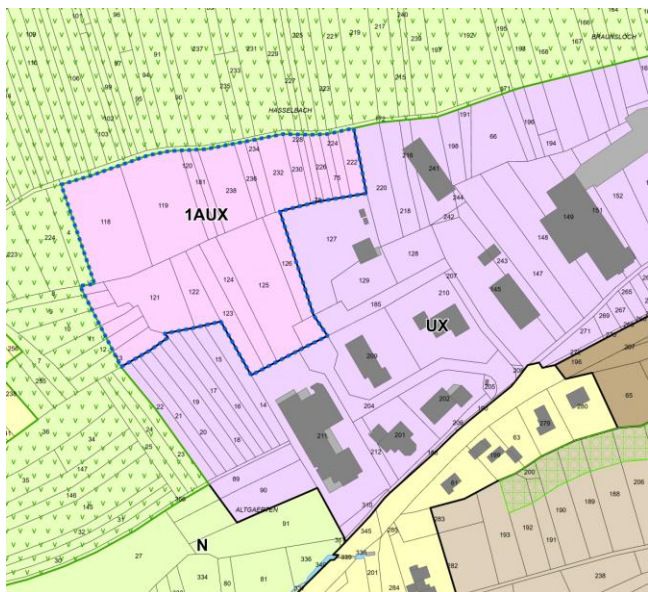
- | | |
|---|---|
|  Périimètre de l'OAP |  Plateau piétonnier |
|  Voie de desserte à créer |  Espace vert à créer |
|  Cheminement piétons à créer | |

5. Secteur 1AUX : extension de la zone artisanale Nord

5.1. LOCALISATION

Le secteur 1AUX se situe au Nord-Est de Reichshoffen. Le site s'inscrit dans le prolongement d'une zone d'activités artisanales existantes.

Le site est accessible depuis la route de Froeschwiller par la rue Emile Matthis.



Localisation du secteur concerné par l'OAP

5.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

a) EN TERMES DE PROGRAMMATION

L'opération vise à prolonger la zone d'activités artisanales existante pour accueillir de nouvelles activités artisanales ou tertiaires.

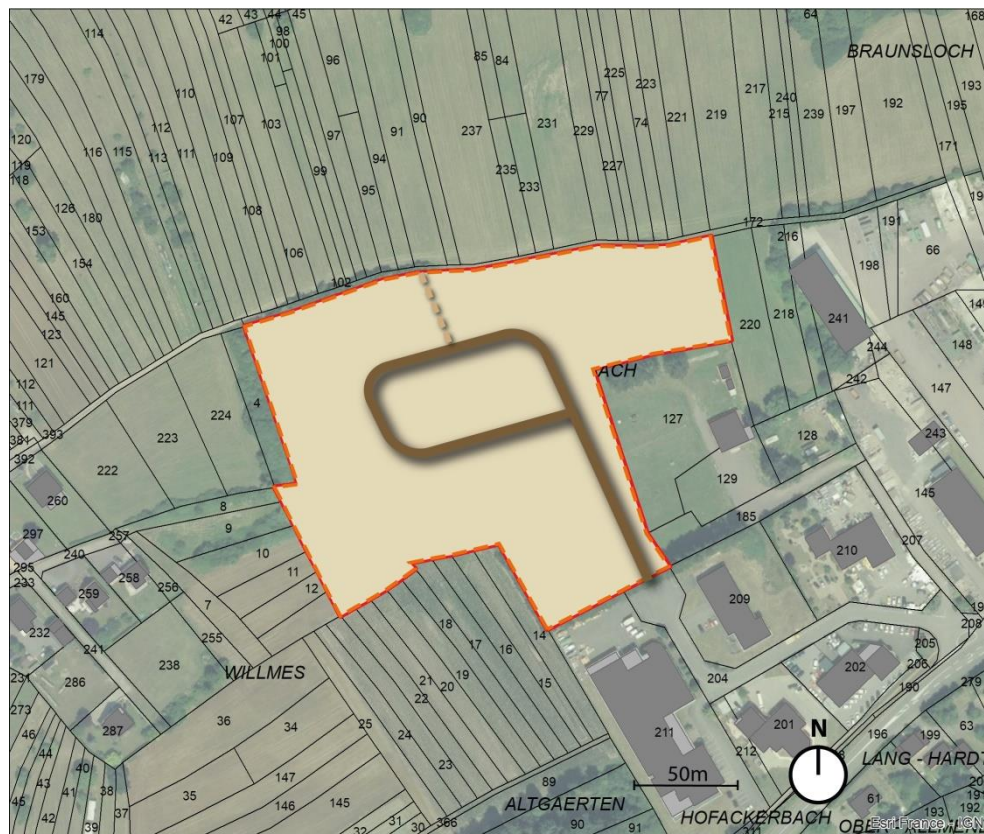
b) EN TERMES DE TRANSPORT ET DE DEPLACEMENT

- La rue Emile Matthis sera prolongée dans la zone et sera aménagée pour assurer un bouclage.
- Une liaison douce sera assurée vers la rue du Marais.

c) EN TERMES DE QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

- L'implantation des constructions favorisera l'exploitation des apports solaires passifs. Les façades seront réalisées en matériaux conçus pour rester apparents (bois, pierre, etc.) ou recouvertes d'enduits lisses, peints (couleurs vives et agressives proscrites).
- La plantation d'essences locales est préconisée pour l'aménagement des espaces extérieurs publics et privés.
- L'usage du bois est préconisé pour le mobilier extérieur, ainsi que pour les clôtures.
- Sur l'ensemble du secteur, l'imperméabilisation des sols devra être réduite au minimum de façon à favoriser l'infiltration naturelle.
- Une aire de stationnement, perméable au moins sur la moitié de sa surface, sera prévue dans l'aménagement des espaces extérieurs, ainsi que des emplacements abrités pour les vélos.
- Une zone tampon arborée sera assurée en limites Nord et Ouest pour assurer l'insertion paysagère par rapport aux zones urbaines voisines.

5.3. SCHEMA DE PRINCIPE



LEGENDE :

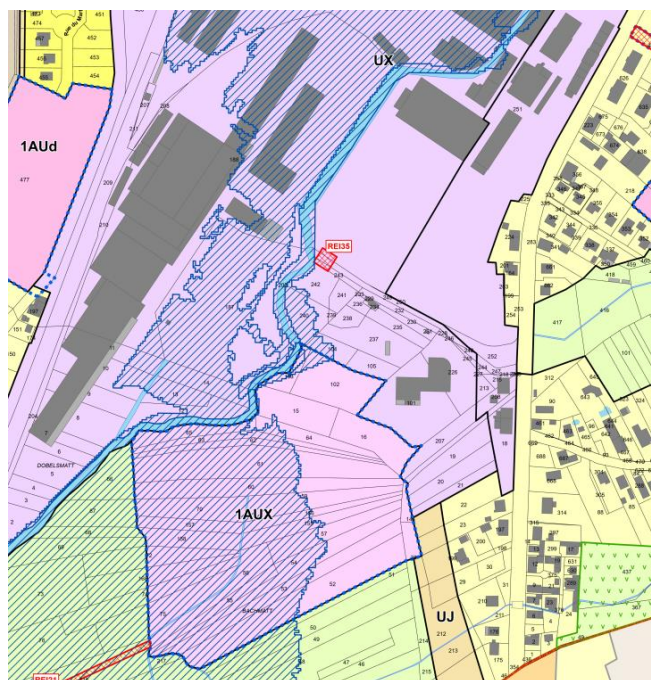
-  Périmètre de l'OAP
-  Voie de desserte principale à créer
-  cheminements piétons-cyclistes à créer

6. Secteur 1AUX : extension de la zone d'activités Sud

6.1. LOCALISATION

Le secteur 1AUX se situe au Sud de Reichshoffen, dans le prolongement des sites industriels d'Alstom et de Vossloh.

Le site est accessible à partir du giratoire aménagé sur la rue de Strasbourg (RD662) entre Gundershoffen et Reichshoffen.



Localisation du secteur concerné par l'OAP

6.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

a) EN TERMES DE PROGRAMMATION

L'opération vise à prolonger la zone d'activités existante pour accueillir de nouvelles activités artisanales, industrielles ou tertiaires ou le développement des activités déjà implantées dans la zone.

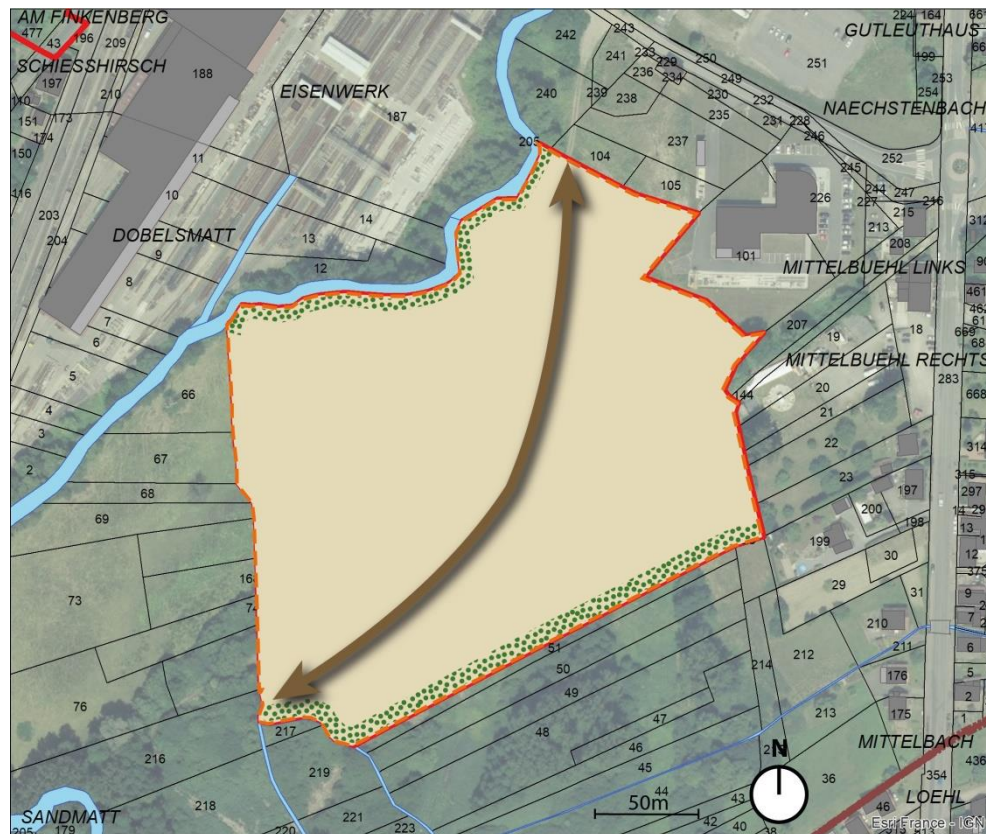
b) EN TERMES DE TRANSPORT ET DE DEPLACEMENT

La voirie existante sera prolongée dans la zone et sera aménagée pour assurer un bouclage vers la rue des Forges ou sera traitée avec un aire de retournement.

c) EN TERMES DE QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

- L'implantation des constructions favorisera l'exploitation des apports solaires passifs. Les façades seront réalisées en matériaux conçus pour rester apparents (bois, pierre, etc.) ou recouvertes d'enduits lisses, peints (couleurs vives et agressives proscrites).
- Une zone verte sera préservée le long du ruisseau en limite Nord du secteur.
- Une attention particulière sera portée à la qualité de l'aménagement des espaces situés en lisière du secteur en particulier en limite de la zone N.
- La plantation d'essences locales est préconisée pour l'aménagement des espaces extérieurs publics et privés.
- Sur l'ensemble du secteur, l'imperméabilisation des sols devra être réduite au minimum de façon à favoriser l'infiltration naturelle.
- Une aire de stationnement, perméable au moins sur la moitié de sa surface, sera prévue dans l'aménagement des espaces extérieurs, ainsi que des emplacements abrités pour les vélos.
- Une zone tampon arborée sera assurée en limites Nord et Ouest pour assurer l'insertion paysagère par rapport aux zones urbaines voisines.

6.3. SCHEMA DE PRINCIPE



LEGENDE :

 Périmètre de l'OAP

 Zone tampon arborée

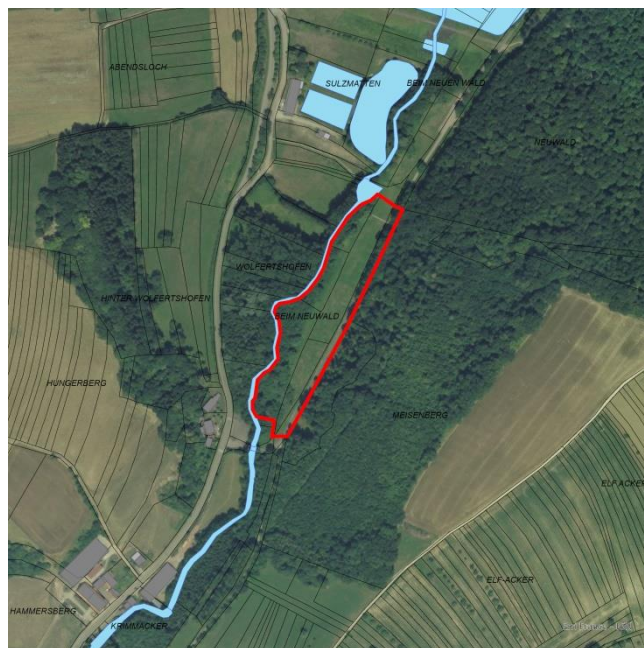
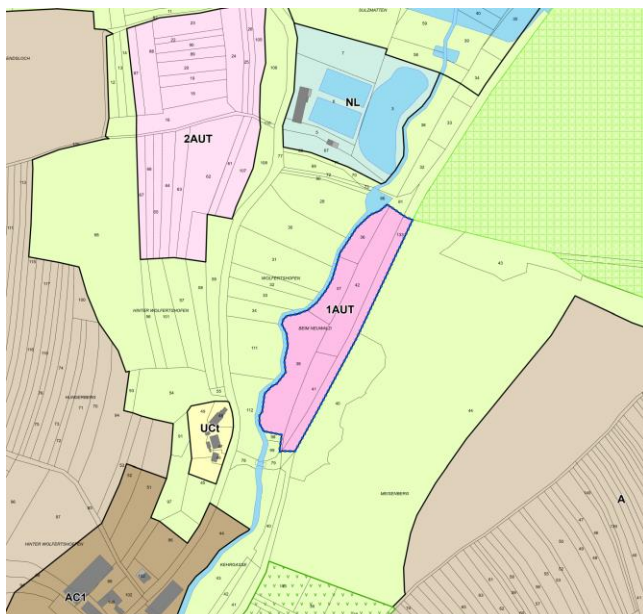
 Voie de desserte principale à créer

7. Secteur 1AUT : Zone d'accueil touristique

7.1. LOCALISATION

Le secteur 1AUT se situe au Nord de Reichshoffen, à proximité de la Réserve Naturelle Régionale de l'étang du Wolfartshoffen.

Il est accessible par la route de Jaegerthal (RD53).



Localisation du secteur concerné par l'OAP

7.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

a) EN TERMES DE PROGRAMMATION

L'aménagement du secteur 1AUT a vocation à accueillir des structures d'hébergement touristique insérées de manière cohérente et en harmonie avec le contexte environnemental et paysager.

b) EN TERMES DE TRANSPORT ET DE DEPLACEMENT

L'accès automobile au secteur 1AUT sera limité. Le stationnement sera aménagé à proximité immédiate de la route départementale.

c) EN TERMES DE QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

- Les abords du secteur bénéficieront d'un traitement paysager par la plantation d'arbres feuillus à hautes tiges.

Chaque site sera largement végétalisé pour lui préserver ambiance champêtre.

- L'architecture des futurs bâtiments doit permettre une intégration dans la nature et le grand paysage

Le choix des matériaux et des tonalités des murs et toitures doivent être pensés à cette fin.