PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Basse-Zorn
Communauté de communes

COMMUNAUTE DE

COMMUNES DE

LA BASSE-ZORN

COMMUNE DE

HOERDT

Elaboration	08/07/2008
Modification n°1	13/09/2012
Modification simplifiée n°1	08/10/2013
Modification n°2	15/09/2016
Modification n°3	05/02/2019
Mise en compatibilité	18/10/2022

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

MODIFICATION N°4
APPROBATION

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION DU 23 JUIN 2025

A HOERDT



LE PRESIDENT Denis RIEDINGER

atip
AGENCE TERRITORIALE INGÉNIERIE PUBLIQUE

Commune de HOERDT
Département du Bas-Rhin

PLAN LOCAL D'URBANISME

3. Orientations d'aménagement particulières

PLU approuvé le 08 Juillet 2008

Selon la Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 (modifiant l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme), les orientations particulières d'aménagement prévoient les actions et les opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour :

- mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville, le patrimoine,
- lutter contre l'insalubrité,
- permettre le renouvellement urbain,
- assurer le développement de la commune,
- et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Elles visent à définir les conditions d'urbanisation de certains secteurs ou quartiers qui sont amenés à connaître des développements urbains.

L'aménagement de ces secteurs devra se faire dans le respect d'une certaine qualité architecturale et paysagère ainsi que des principes du développement durable qui préconisent :

- une utilisation moindre des ressources naturelles,
- une pollution réduite (air, eau, sol, déchets),
- des conditions de vie confortables et saines.

A Hoerdt, la Collectivité a choisi de donner des orientations d'aménagement pour les zones d'urbanisation futures, à dominante d'habitat, situées au Sud (IAU1 et 2) de l'agglomération et pour deux dents creuses localisées dans le tissu existant (zones IAU3 et 4). Quant aux zones d'extension à vocation d'activités, des orientations d'aménagement ont été définies pour la zone d'activités (IAUxl) jouxtant l'échangeur de FA35 et de la RD37 ainsi que pour le secteur d'activités spécialisées dans les domaines de l'aménagement extérieur (zone IAUx2) à l'Est du ban communal, le long de la RD223.

Les zones IIAU, situées à l'Ouest et au Nord du village, constituent des réserves foncières qui s'urbaniseront ultérieurement. Elles ne comportent pas encore d'orientations d'aménagement mais la modification du PLU qui sera nécessaire pour ouvrir une ou plusieurs de ces zones à l'urbanisation, sera l'occasion de préciser ces conditions d'urbanisation.

Seule la portion au Sud de la voie communale dite «Eckwersheimerweg» et prolongeant la rue d'Eckwersheim, a été dotée d'orientations d'aménagement, une réflexion globale ayant été menée sur ce secteur (IIAU1) et sur la bande (IAU1 etIAU2) au Sud du tissu urbanisé.

Le SCOTERS préconise d'urbaniser en priorité à proximité des transports en commun et notamment des gares. Le PLU respecte cette orientation en prévoyant des secteurs à urbanisation future (IIAU2, IIAU3 et IIAU4) à proximité de la gare. Mais en raison de la saturation du système d'assainissement, ces zones restent des réserves foncières qui pourront s'urbaniser uniquement à condition de créer un nouveau réseau d'assainissement capable d'absorber les opérations futures. Par conséquent, les zones qui s'urbaniseront en premier (IAU1 et IAU2) sont localisées au Sud du tissu aggloméré.

Actualisation lors de la modification n°4 du PLU : La zone IAU1, urbanisée, est reclassée en zone UB8.

Les orientations d'aménagement, issues des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, précisent les conditions d'urbanisation de ces zones et de mise en valeur de l'environnement et du paysage.

Les opérations d'urbanisation à venir devront être compatibles avec les présentes orientations d'aménagement conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Schéma d'aménagement du secteur Sud (zones ~~IAU1~~ UB 8 et IAU2)



I. EXTENSIONS A VOCATION D'HABITAT

A) Secteur d'extension à dominante d'habitat au Sud du village (zones UB 8, IAU2)

1. Situation du secteur et objectifs d'aménagement

La zone IAU2 (environ 4,7 ha), actuellement occupée par des terres agricoles, et la zone UB 8 (ancienne zone IAU1), urbanisée dans les années 2015, sont situées au Sud du bourg et forment une bande s'étendant entre le bout de la rue du Cheval Noir à l'Est, à proximité de l'hippodrome, jusqu'aux limites Ouest du tissu urbanisé. Elles prolongent ainsi les lotissements de part et d'autre de la RD37 et sont destinées à accueillir principalement de l'habitat.

Leur urbanisation doit respecter les objectifs recherchés suivants, à savoir :

- diversifier l'habitat et donc les formes urbaines (petits collectifs, habitat individuel et intermédiaire),
- connecter ce futur quartier d'habitat au tissu existant,
- veiller à sa bonne intégration paysagère en respectant l'environnement.

2. Orientations paysagères

Les constructions donnant sur l'espace agricole devront aménager les fonds de jardins et les planter d'arbres de haute tige ou d'arbustes d'essences locales (fruitiers ou autres) sur cette frange, afin de constituer un espace tampon végétalisé assurant une transition entre le milieu agricole et le milieu bâti. Cet écran vert constitue également une ceinture verte visible à l'entrée Sud du village et concourt au traitement paysager d'entrée de village.

Les constructions situées au Nord de la zone et donnant sur les parcelles des lotissements réalisés, doivent disposer les fonds de jardins en vis-à-vis de telle manière à créer un «îlot vert» planté d'arbres et/ou d'arbustes d'essences locales.

Des espaces libres à vocation collective sous forme d'espaces verts devront être prévus dans chaque opération d'immeubles collectifs pour agrémenter ce nouveau quartier et y créer des espaces de sociabilité propices à l'intégration des populations futures. Es sont destinés à la détente et aux jeux des enfants et entreront à terme dans le patrimoine paysager de la collectivité.

3. Accès et système de voirie

Les parcelles situées de part et d'autre de la RD37 ne disposeront d'aucun accès direct sur la route départementale. Pour des raisons de sécurité et de traitement d'entrée de ville, un aménagement sécurisé a été mis en place dans le cadre de l'aménagement de la zone UB. Il assure ainsi une double fonction d'entrée de bourg et de desserte de la zone IAU2 et UB 8.

Schéma d'aménagement du secteur Sud-Ouest (zones UB 8, IAU2 et IIAU1)



La desserte de la zone IAU2 se fera à partir de l'aménagement sécurisé de la RD37, par une voie se scindant en deux afin d'assurer un bouclage au niveau du réseau viaire. Des connexions aux quartiers existants seront réalisées dans le prolongement des voies existantes (prolongement de la rue des Bouleaux).

Afin de ne pas enclaver certaines parties, un système viaire basé sur les impasses, assurant la mauvaise connexion des voiries entre elles, devra être évité au profit des bouclages permettant de relier le futur quartier aux quartiers existants.

4. Diversifier l'habitat

Principes d'implantation

La surface et le nombre de parcelles devront permettre d'assurer l'implantation de constructions de tailles différentes et ainsi une certaine mixité de forme du bâti. Ce principe général de diversité des tailles a pour objectif de fournir une offre variée aux futurs occupants.

La trame viaire et sa répartition dans l'espace devra être l'outil privilégié de constitution d'îlots de tailles variées, propices à la création de formes urbaines différenciées.

Diversifier les formes urbaines, les types d'habitat

Afin de permettre la mixité urbaine et sociale et de répondre aux besoins de la population (personnes âgées et jeunes ménages), le projet comprendra des formes urbaines diversifiées. Ainsi, quelques opérations d'habitat intermédiaire et de collectifs ont été introduites.

Les programmes de logements devront répondre aux divers besoins de la population et s'adapter à ceux générés par le vieillissement de la population.

Pour l'l'habitat intermédiaire, le modèle de référence sera celui de la construction implantée sur limite séparative et sur l'alignement ou en faible recul, de préférence en ordre continu, avec des hauteurs de R+1+comble.
Les parties laissées libres entre la construction et l'alignement devront être aménagées.

Pour les formes collectives, la réalisation en îlot constitué fermé ou semi ouvert sera privilégiée par rapport aux implantations en îlot déstructuré. Cela vise à constituer un environnement le plus urbain possible pour les rues et les espaces publics. Les principales caractéristiques à privilégier seront : immeuble proche de la rue, espaces privatifs et parkings rejets à l'arrière. Le dimensionnement des îlots créés devra tenir compte de ces orientations.

5. Orientations environnementales

La réalisation de petits bassins paysagers permettant la récupération des eaux pluviales ou de collecteurs pluviaux en périphérie sera privilégiée.

6. Phases de développement

Le secteur Sud-Ouest, destiné à une urbanisation future mixte à dominante d'habitat, est constitué de terrains non équipés. Son urbanisation se fera en trois phases en partant de l'Est vers l'Ouest et correspondant respectivement aux zones UB 8 (anciennement zone IAU1), IAU2 et lIAUl.
Les notions de tranches expriment à la fois l'ordre dans lequel les opérations doivent se faire et une notion de priorité.

Le secteur à l'Est correspondant à la zone UB 8 est déjà urbanisé et correspond à la première tranche d'urbanisation.
Cette première phase a intégré la réalisation de l'aménagement sécurisé (sous forme de rond-point) de la RD37.

La deuxième tranche d'urbanisation correspond à la zone IAU2 et est à présent urbanisable, la première tranche étant terminée.

La dernière tranche, située au Sud-Ouest, correspond à une portion du secteur de zone IIAU1. Cette zone ne pourra s'ouvrir à l'urbanisation que lorsque les tranches n°l et 2 auront été entièrement réalisées. Elle nécessitera une procédure de modification du PLU.

B) Secteur d'extension à dominante d'habitat (zone IAU3)

1. Situation du secteur et objectifs d'aménagement

La zone IAU3 (environ 0,74 ha), constitue une dent creuse au sein du tissu urbanisé, localisée entre la rue de la République et la rue du Riéd.

Elle s'urbanisera principalement sous forme d'habitat.

Son urbanisation respectera les objectifs recherchés suivants, à savoir :

diversifier l'habitat et donc les formes urbaines (petits collectifs, habitat individuel et intermédiaire),
connecter ce reliquat au tissu existant,
veiller à sa bonne intégration paysagère en respectant l'environnement.

2. Orientations paysagères

Les constructions situées sur le pourtour de la zone et donnant sur les parcelles des constructions avoisinantes réalisées, doivent disposer les fonds de jardins en vis-à-vis de telle manière à créer un «îlot vert» planté d'arbres et/ou d'arbustes d'essences locales.

Des espaces libres à vocation collective sous forme d'espaces verts devront être prévus dans chaque opération d'immeubles collectifs (30 % du terrain d'assiette) pour agrémenter ce nouveau quartier et y créer des espaces de sociabilité propices à l'intégration des populations futures. Ils sont destinés à la détente et aux jeux des enfants et entreront à terme dans le patrimoine paysage de la collectivité.

3. Accès et système de voirie

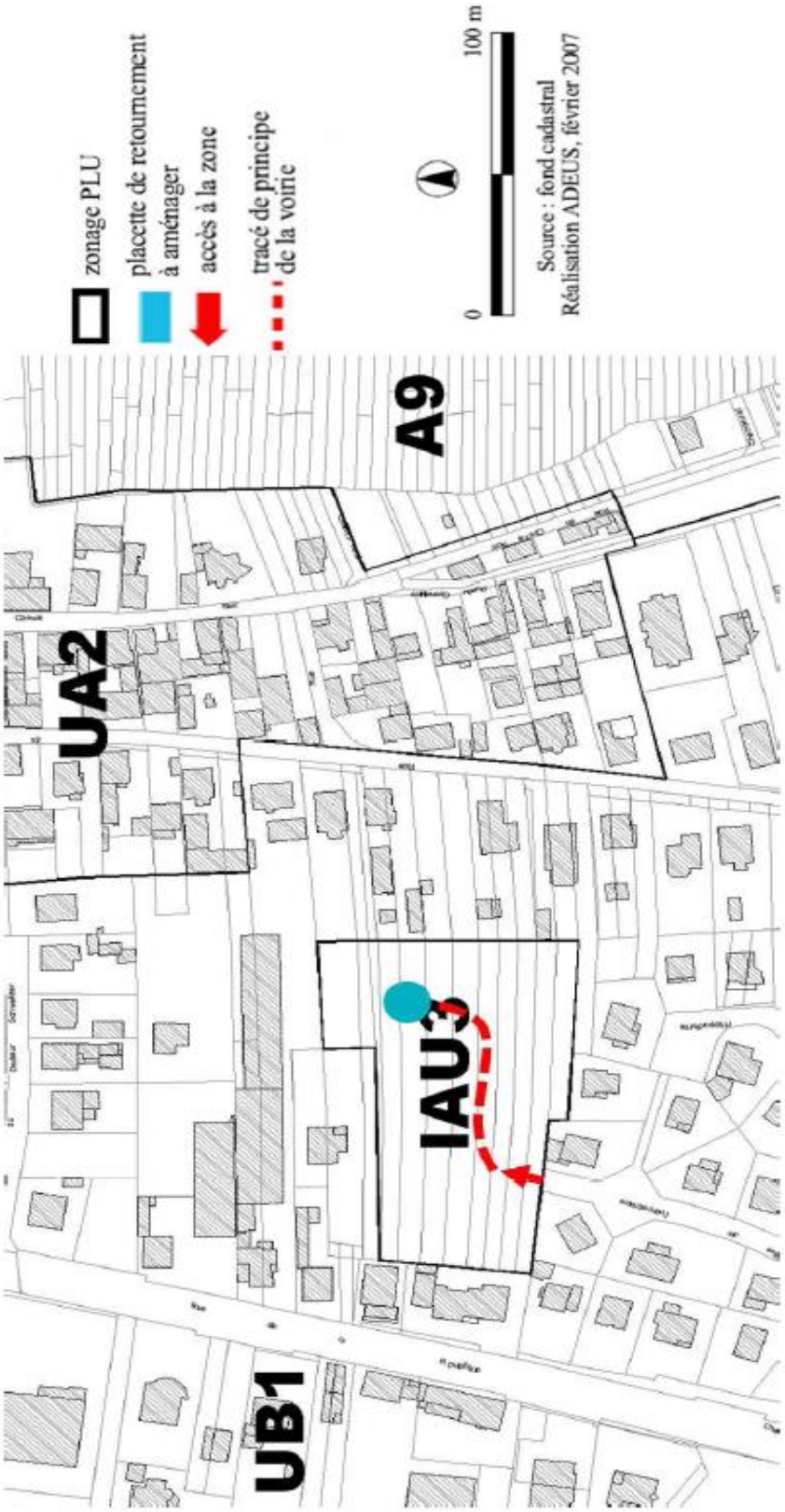
La desserte de la zone enclavée se fera par un accès unique au Sud de la zone à partir de la rue de l'Hippodrome.

Le secteur sera traversé par une voie unique débouchant sur une placette de retournement. La configuration de ce secteur ne permet pas de réaliser un bouclage de la voirie ni une sortie sur la rue de la République, ni sur la rue du Ried.

4. Formes urbaines

Toutes les formes urbaines (individuelles, intermédiaires, collectifs) peuvent être implantées dans cette zone.

Schéma d'aménagement dans le tissu existant (zone IAU3)



C) Secteur d'extension à dominante d'habitat (zone IAU4)

1. Situation du secteur et objectifs d'aménagement

La zone IAU4 (environ 0,75 ha), constitue une dent creuse au sein du tissu urbanisé, localisée entre la rue des Jardins et la rue de la République.

Elle s'urbanisera principalement sous forme d'habitat individuel. Son urbanisation respectera les objectifs recherchés suivants, à savoir :

- connecter ce reliquat au tissu existant,

- veiller à sa bonne intégration paysagère en respectant l'environnement.

2. Orientations paysagères

Les constructions situées sur le pourtour de la zone et donnant sur les parcelles des constructions avoisinantes réalisées, doivent disposer les fonds de jardins en vis-à-vis de telle manière à créer un «îlot vert» planté d'arbres et/ou d'arbustes d'essences locales.

3. Accès et système de voirie

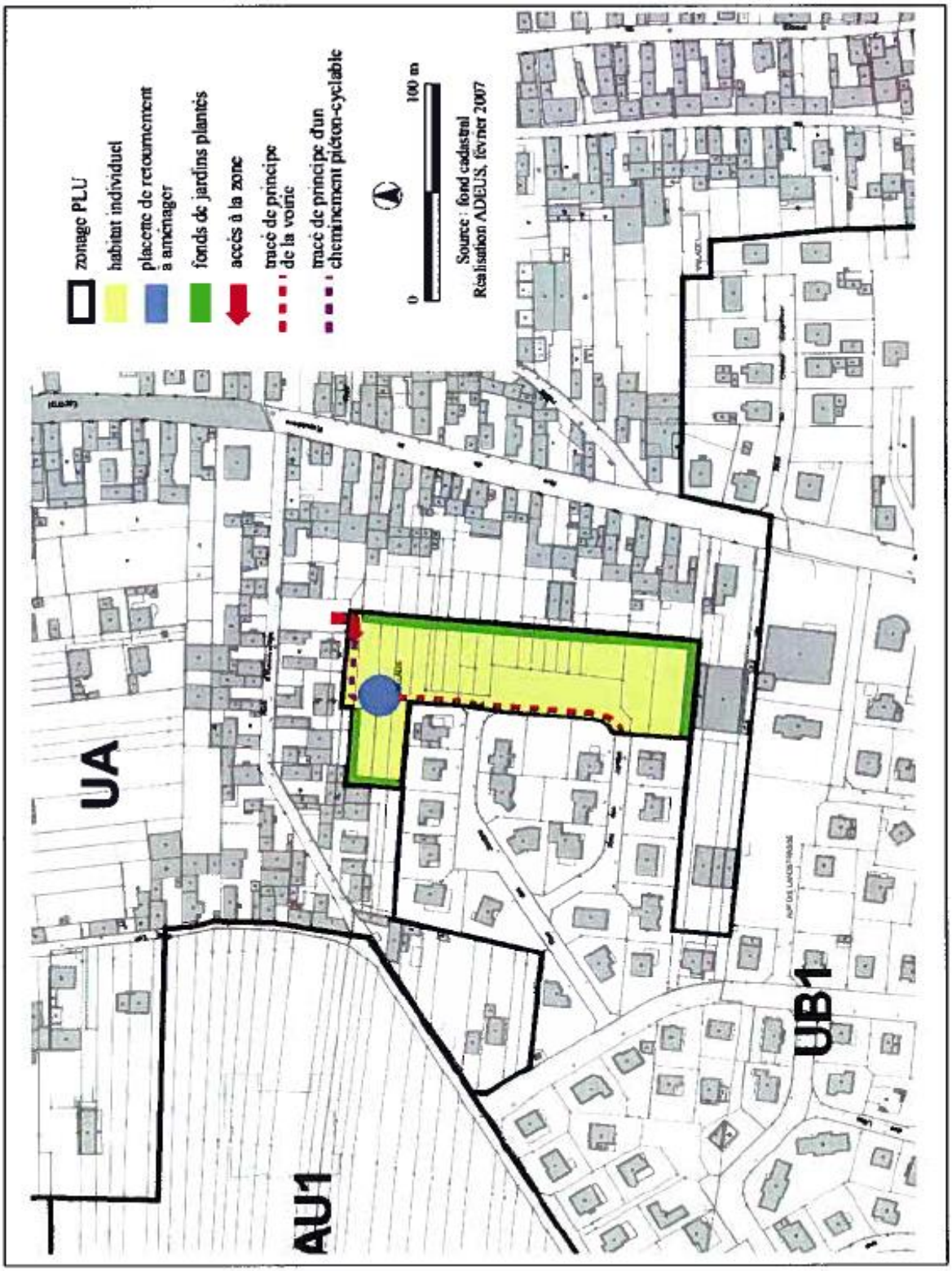
La desserte de cette zone se fera par trois accès pour la relier au reste du tissu existant environnant, à savoir :

- deux accès à partir de la rue des Jardins à l'Ouest de la zone,

- un accès piéton-cyclable au Nord de la zone à partir de la rue d'Eckwersheim.

Le secteur sera desservi par une voie unique permettant d'assurer le bouclage de la rue des Jardins. Ce tronçon se prolongera vers le Nord et débouchera sur une placette de retournement afin de desservir le Nord de ce secteur.

Schéma d'aménagement dans le tissu existant (zone IAU4)



II. EXTENSIONS A VOCATION D'ACTIVITES

A) Secteur d'extension à vocation d'activités artisanales et tertiaires (zone IAUx1)

1. Situation du secteur et objectifs d'aménagement

La zone IAUxl (environ 10,2 ha), située à l'Est du carrefour entre FA35 et la RD37 est destinée à accueillir des activités artisanales et/ou tertiaires.
Un établissement (restaurant) est actuellement implanté dans cette zone.

De par sa situation à l'entrée du ban communal, cette zone aura un rôle de «vitrine» de la commune et devra, par conséquent, respecter une certaine qualité architecturale ainsi que des principes d'intégration paysagère.

2. Orientations paysagères

En raison de la proximité du paysage rural et de l'importance de la zone dans son rôle de porte d'entrée de Hoerdt, une attention toute particulière devra être accordée au «verdissement» des parcelles. Les abords des constructions devront être plantés d'arbres afin d'atténuer leurs impacts visuels.
Pour toute nouvelle construction, des espaces verts devront être aménagés, à raison d'un minimum de 20 % de la superficie du terrain.

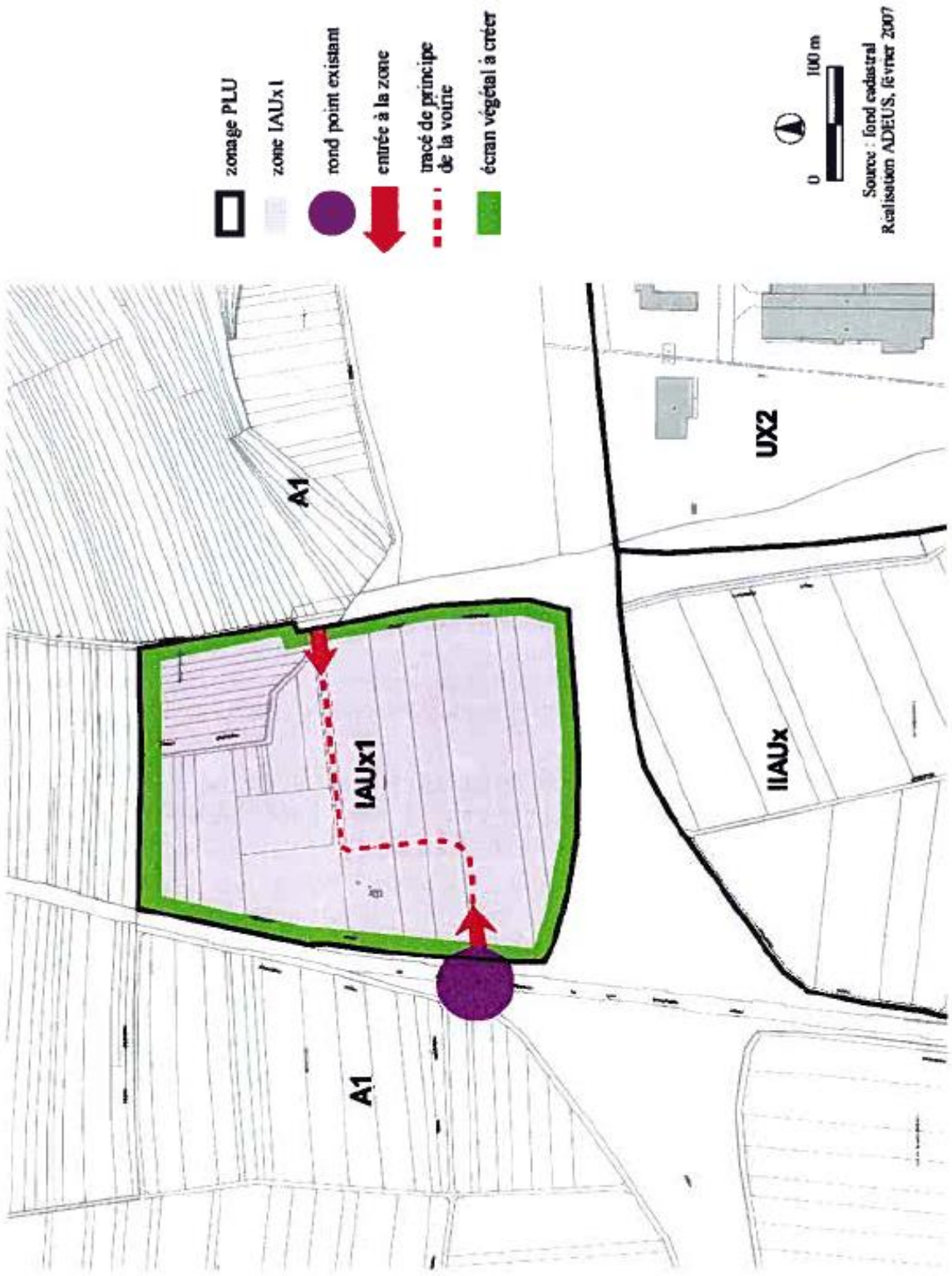
Les fonds de parcelles des terrains donnant sur l'espace agricole au Nord de la zone devront être plantés d'arbres de haute tige ou d'arbustes afin de créer une frange végétale assurant une transition entre le milieu agricole et le tissu urbanisé.
Il en est de même pour les fonds de parcelles donnant sur l'autoroute au Sud de la zone.

En bordure de la RD37 et de la route du Ried, il sera exigé, sur une profondeur de 2 mètres, un espace vert engazonné de type massif planté formant écran et qui ne sera interrompu qu'au droit des voies de desserte.

Les façades «nobles» des bâtiments d'activités devront être orientées vers la RD37 et vers l'autoroute A35. Elles doivent être bien traitées et harmonieuses car elles serviront à diffuser une image positive de la zone mais aussi du dynamisme économique de la Commune de Hoerdt et de la Communauté de Communes de la Basse Zorn compétente en terme d'aménagement des zones d'activités.

Les façades d'une longueur supérieure à 30 mètres devront comporter des éléments de modénature ou de volumétrie destinés à rompre la linéarité du plan de façade.

Schéma d'aménagement de la micro zone d'activités IAUx1



3. Accès et système de voirie

L'accès principal s'effectuera à partir du rond-point au Sud-Ouest de la zone et, à l'Est de cette dernière, où un accès sera prévu via la route du Ried. Une voirie de jonction assurera la liaison entre ces deux accès.

Ainsi, la réalisation de la nouvelle branche du rond-point réduira fortement les vitesses et, par conséquent, les risques d'accident et sécurisera les accès aux zones d'activités ainsi qu'à l'hippodrome.

Afin d'assurer la desserte interne de la zone, la voirie secondaire sera mise en place en fonction de l'implantation des entreprises.

4. Orientations urbanistiques

Un traitement architectural de qualité des façades, respectueux de l'environnement et homogène est exigé. Si le matériau de façade n'est pas réglementé, l'usage de matériaux naturels est vivement souhaité, tel que la brique, la pierre naturelle locale (grès) ou le bois. Cependant, le bardage métallique est toléré.

Les toitures peuvent être plates ou inclinées à plusieurs pans. Dans le cas de toits plats, une végétal isation est souhaitée.

Les couleurs variant dans le gris (bardage métallique) ou dans les couleurs terre (brique apparente) seront à privilégier.

5. Contraintes à respecter

En raison des nuisances générées par le trafic routier et autoroutier, les constructions sont interdites sur une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute
A35 et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD37, route classée à grande circulation.
Ces marges d'isolement doivent être respectées en raison des nuisances sonores et pour des raisons de sécurité et de qualité architecturale, urbaine et paysagère.
Ainsi, elles feront l'objet d'un aménagement paysager sous forme de bande verte plantée d'arbres et/ou d'arbustes d'essences locales.

Un oléoduc passe dans l'angle Sud-Est du secteur générant des contraintes sous forme de distances d'implantation à respecter pour tout établissement. Ces retraits sont plus ou moins importants en fonction du type d'établissement (recevant du public ou non, accueillant peu de personnes ou non...).

6. Assainissement

L'assainissement de la zone IAUxl se fera en mode collectif lorsque ce dernier sera réalisé. Cependant, les constructions qui s'implantent pourront posséder dans un premier temps un système d'assainissement autonome en attendant que l'équipement de la zone en assainissement collectif soit mis en place. Elles devront ensuite se brancher sur ce dernier.

Schéma d'aménagement de la zone d'activités IAUx2



B) Secteur d'extension à vocation d'activités artisanales et tertiaires (zone IAUx2)

1. Situation du secteur et objectifs d'aménagement

La zone IAUx2 (environ 6,3 ha), située à l'Est du ban communal au bord de la RD 223 en direction de La Wantzenau, accueille déjà des activités spécialisées dans les domaines de l'aménagement extérieur, à savoir des activités horticoles, de pépinière, de paysagiste et d'aménagements extérieurs.

2. Orientations paysagères

De par sa situation, déconnectée du tissu aggloméré, cette zone aura un rôle de «vitrine» de la commune et devra, par conséquent, respecter une certaine qualité architecturale ainsi que des principes d'intégration paysagère.

Ainsi, une bande verte végétalisée ceinturant le pourtour de la zone devra être aménagée dans le but de constituer une transition entre l'espace bâti et le milieu naturel.

3. Accès et système de voirie

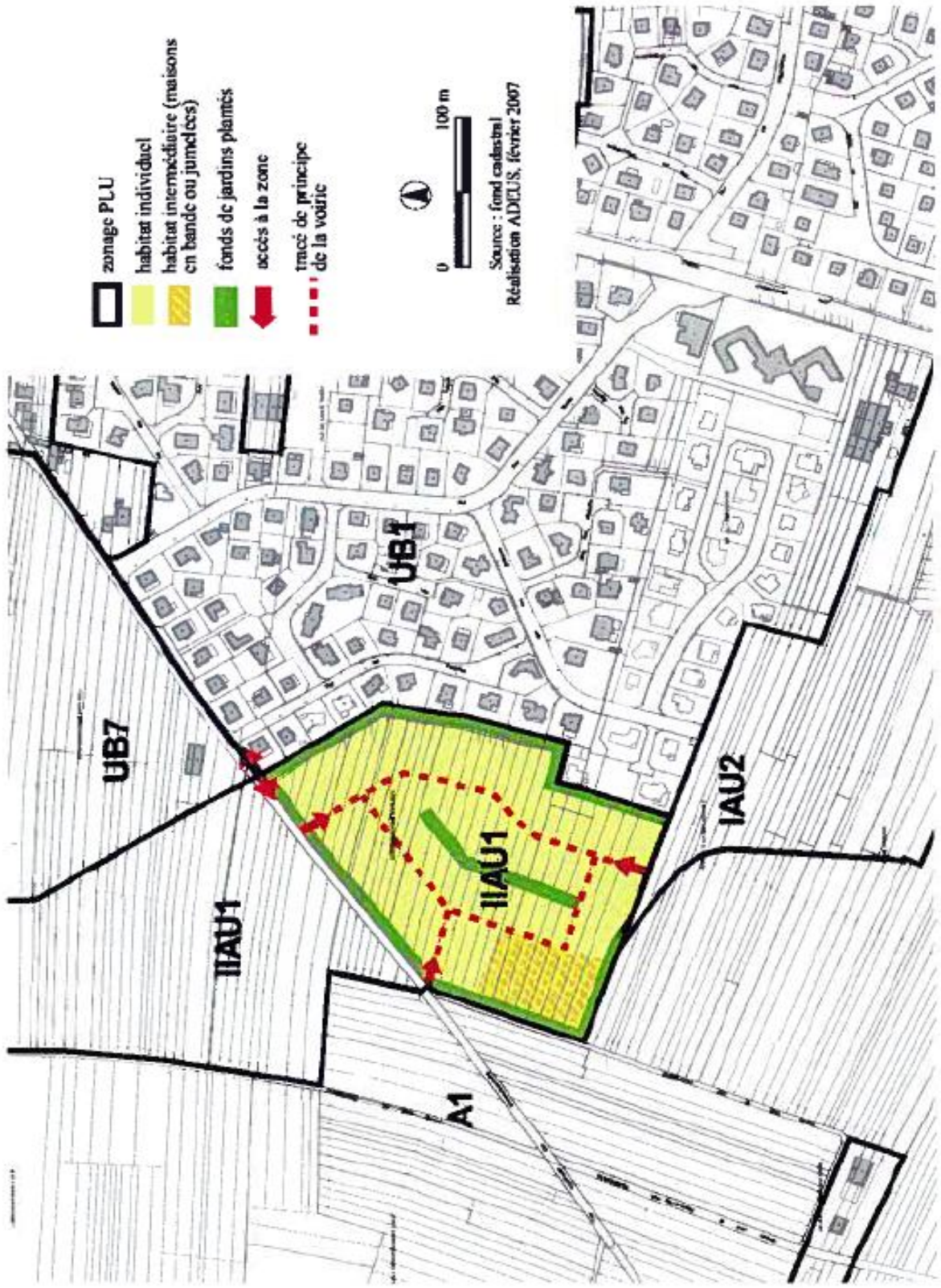
L'accès à la zone et une voirie de desserte de cette dernière existent déjà. L'implantation de nouvelles activités dans la zone ne pourra se faire qu'à condition d'aménager l'entrée de la zone afin de sécuriser son accès à partir de la route de La Wantzenau ou RD 223.

Cet accès devra être réalisé par une opération ponctuelle de sécurité sous forme d'un aménagement sécurisé de type «tourne à gauche» permettant aux véhicules venant de Hoerdt d'accéder dans de bonnes conditions à la zone d'activités horticoles, de pépinière et d'aménagements extérieurs.

4. Assainissement

Pour les constructions qui s'implantent dans la zone IAUx2, l'assainissement se fera par un système autonome. Dans le cas où l'équipement de la zone en assainissement collectif sera mis en place, les constructions devront ensuite se brancher sur ce dernier.

Schéma d'aménagement du secteur Sud-Ouest (portion de zone IIAU1)



III. EXTENSIONS A VOCATION D'HABITAT A LONG TERME

A) Secteurs d'extension à vocation d'habitat (IIAU)

Leur ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification du PLU et leur aménagement devra se faire dans le respect des orientations d'aménagements particulières.

La portion Sud du secteur de zone IIAU1 a été étudiée en même temps que les zones IAU1 et IAU2. Par conséquent, cette partie est dotée d'orientations d'aménagements.

La zone IIAU (29,1 ha) actuellement occupée par des terres agricoles se situe au Nord-Ouest et à l'Ouest pour l'habitat.

1. Orientations paysagères

Les constructions donnant sur l'espace agricole devront aménager les fonds de jardin et les planter d'arbres de haute tige sur cette frange afin de préserver un espace tampon végétalisé assurant une transition entre le milieu agricole et le tissu urbain.

2. Accès et système de voirie

Les accès devront être prévus dans le prolongement des voies existantes afin de raccorder ces zones à urbanisation future aux lotissements existants pour l'habitat et à la zone d'activités pour le secteur réservé aux activités futures.

IV. VILLAGE ANCIEN (zone UA)

Dans le domaine de l'urbain, la préservation du patrimoine bâti de la commune est une orientation forte du projet d'aménagement et de développement durable.
Cette orientation d'aménagement s'impose à la totalité de la zone UA.

L'esprit de l'urbanisation et de l'architecture ancienne doit être préservé, sans pour autant que cela conduise à empêcher l'évolution du bâti, son adaptation aux nouveaux usages et aux nouvelles fonctions qu'il abritera (habitat, commerce, services etc.).
On recherchera une homogénéité dans la volumétrie avec les constructions traditionnelles, ainsi que dans la répartition des constructions sur la parcelle.

V. SECTEUR POUR LES SORTIES D'EXPLOITATIONS (zones A4, A6, A8)

L'installation, à l'écart du village, des bâtiments agricoles et du logement des exploitants agricoles dans des secteurs spécifiques, devra se faire en veillant à leur intégration paysagère sous forme de bande plantée (arborescente et arbustive) constituée d'essences locales assurant une transition entre le milieu agricole et les bâtiments.

VI. AMENAGEMENT DE l'ECOPARC BASSE-ZORN – ZONE 1AUx3

1. Situation du secteur et objectifs d'aménagement

L'emprise totale du secteur projet de l'EcoParc Basse-Zorn qui fait l'objet d'un traitement par des orientations d'aménagement (OA) représente environ **35 hectares**. Il s'agit de la zone IAUx3, incluant le secteur IAUx3a. La zone du projet se situe au Sud du ban communal, formant une conurbation économique entre le Parc d'Activités du Ried à HOERDT, à l'Est, et l'Ecoparc Rhénan à REICHSTETT, au Sud-Ouest.



Identification de la zone 1AUx3 (en noir) faisant l'objet d'un traitement par des OA
(Source : Géoportail, carte IGN – production ATIP, sans échelle)

L'objectif global est de permettre de répondre aux enjeux économiques du territoire par la reconversion du site de l'EPSAN et l'ouverture concomitante à l'urbanisation des terrains au Nord en permettant l'accueil d'entreprises économiques génératrices d'emplois et d'activités. Les orientations d'aménagement ont ainsi pour but de cadrer la requalification du site afin de :

- **Préserver les richesses du site projet et son histoire** par la conservation du patrimoine bâti remarquable et la valorisation des ressources paysagères et naturelles ;
- **Accueillir des activités économiques dans un parc d'activités qualitativement supérieure** afin de proposer un cadre d'exercice favorable aux futurs occupants du site ;

- **Garantir la qualité architecturale des futures constructions**, eu égard aux enjeux précités ;
- **Répondre aux enjeux de la mobilité alternative** par le développement cohérent d'itinéraires doux au sein et vers le site.

2. Orientations paysagères et patrimoniales

Telle que prévue par la Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 et notamment l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement permettent de **mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine.**

2.1. Principes généraux d'aménagements paysagers

Une attention toute particulière est accordée au verdissement des parcelles et au traitement des limites, notamment le long des axes routiers. Cela se traduit par :

- **La mise en place de haies sur l'ensemble des limites accompagnant les systèmes de clôtures le cas échéant** (hors voie d'accès) ;
- L'obligation de **doubler les haies d'un alignement d'arbres de haute tige le long de l'A35 et de la RD 37** en cohérence avec l'étude entrée de ville et l'exigence d'atténuer l'impact visuel des bâtiments et espaces de stockage.
- La mise en œuvre spécifique **de façades végétales** au-devant des constructions le long de la rue du Ried en raison de leur gabarit et de l'activité qu'elles génèrent ; à cet égard une haie de feuillus sera obligatoirement doublée d'une haie de moyen jet faisant office de façade végétale afin de conforter l'espace public (cf. exemple ci-dessous) ;



Schéma de plantation d'une façade végéale, à titre indicatif
(Source : BROWNFIELDS-INTENSITES)

- La végétalisation des parcelles en harmonie avec les espaces publics environnant ;
- **La recherche et la diversification du choix d'essences** lors de la plantation et la mise en place de structures de végétation différentes (haies, bosquets, arbres isolés, massifs de vivaces, grimpantes, etc.) aussi bien sur les espaces verts publics que sur les lots privés.
- Les espèces végétales sélectionnées seront au maximum d'origine locale, diversifiées et adaptées au milieu d'implantation.
- L'objectif d'atteindre au minimum 20% d'espace de pleine terre à l'échelle de la zone IAUx3.

ARBRES - isolés ou en compléments de haies

Betula utilis 'Dorenboos'	Bouleau de l'Himalaya
Salix alba*	Saule blanc*
Sorbus domestica*	Sorbier domestique*
Prunus avium*	Merisier des oiseaux*
Tilia cordata*	Tilleul à petites feuilles*
Acer campestre	Erable champêtre
Acer platanoides*	Erable plane*
Acer pseudoplatanus*	Erable sycomore*
Betula pendula	Bouleau verruqueux
Carpinus betulus	Charme
Fagus sylvatica*	Hêtre*
Fraxinus excelsior*	Frêne*
Quercus petraea*	Chêne sessile*
Quercus robur*	Chêne pédonculé*
Sorbus aria	Alisier blanc
Sorbus torminalis	Alisier torminal
Tilia platyphyllos*	Tilleul à grandes feuilles*

* arbres de couronne > 15 m à terme

ARBUSTES - haies champêtres

Carpinus betulus	Charme commun
Cornus mas	Cornouiller mâle
Ligustrum vulgare	Troëne commun
Amelanchier ovalis	Amélanchier des bois
Corylus avellana	Noisetier
Ribes nigrum	Cassissier
Ribes rubrum	Groseillier
Prunus spinosa	Prunellier
Rosa canina	Rosier des chiens
Crataegus monogyna	Aubépine
Berberis vulgaris	Epine-vinette
Cornus sanguinea	Cornouiller sanguin
Euonymus europaeus	Fusain d'Europe
Frangula alnus	Bourdaine
Humulus lupulus	Houblon
Lonicera xylosteum	Camérisier
Rhamnus catharticus	Nerprun purgatif
Salix aurita	Saule à oreillettes
Sambucus nigra	Sureau noir
Viburnum lantana	Viorne lantane
Viburnum opulus	Viorne obier

Exemple d'une palette végétales (non exhaustif)
(Source : BROWNFIELDS-INTENSITES)

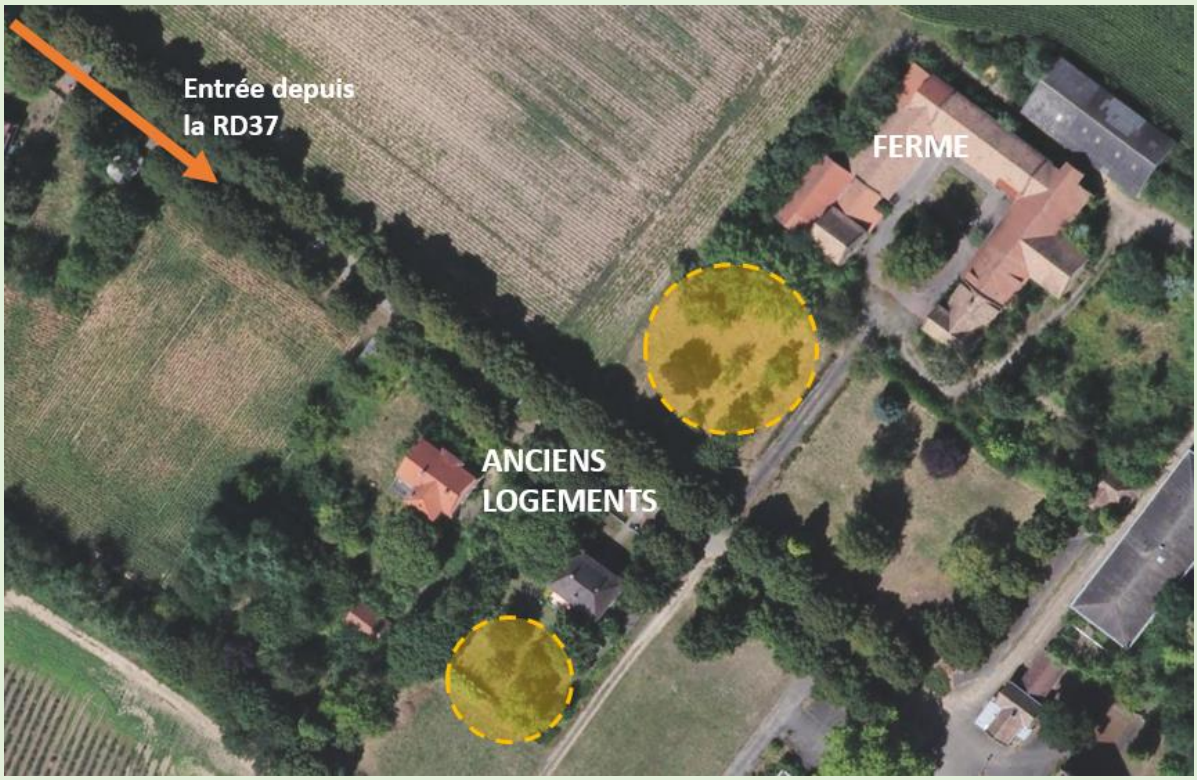
2.2. Les éléments paysagers à conserver

Les continuités végétales et éléments paysagers identifiés ci-dessous vont être impactés par le projet et notamment l'adaptation du profil de la voirie d'entrée historique du site EPSAN. Ceux-ci font donc l'objet de mesures réglementaires particulières de nature à assurer leur sauvegarde lors de la requalification de la friche hospitalière. A savoir :

- Les vergers situés en face de l'ancienne ferme et derrière un ancien bâtiment ;
- Le maintien d'un double alignement d'arbres à l'entrée du site depuis la RD37.

LES VERGERS

Localisation :



Localisation approximative des vergers (en jaune) faisant l'objet d'une protection
(Source : IGN – production ATIP, sans échelle)

Les vergers sont constitués de près d'une dizaine d'arbres fruitiers et avait un lien fonctionnel, surtout avec la ferme. Les vergers ont donc une valeur autant écologique qu'historique. La diversité des espèces fruitières joue par ailleurs un rôle important pour la biodiversité (cf. note de présentation). Il s'agit ici de favoriser leur régénération.

Prescriptions :

- Les coupes et abattages sont autorisés uniquement s'ils sont liés à l'entretien courant et/ou s'ils favorisent la régénération des sujets végétaux ;
- Pour des motifs de sécurité (exemple : défaut mécanique), d'aménagements routiers ou si l'état phytosanitaire (exemple : maladie) de l'arbre le justifie ;
- Tout abattage doit donner lieu à la replantation d'au moins deux arbres fruitiers à proximité.

LE DOUBLE ALIGNEMENT D'ARBRES DEPUIS LA RD 37

Localisation :



Localisation du double alignement d'arbres (orange) faisant l'objet d'une protection (Source : IGN – production ATIP, sans échelle)

L'allée des tilleuls se compose d'un double alignement d'arbres depuis l'entrée de la RD 37 jusqu'au bâtiment administratif. Celui-ci constitue autant un élément paysager structurant, un témoin historique du site qu'une valeur écologique évidente. Même si l'alignement Nord ne pourra pas être conservé dans le cadre des travaux d'aménagement du site, **un double alignement devra, *in fine*, être maintenu de part et d'autre de la future voie d'accès.**

Prescriptions :

- La future voie d'accès au site par la RD37 devra être bordée par un double alignement d'arbres, dont l'alignement Sud sera constitué des tilleuls historiques (cf. ERP) et l'alignement Nord par des plantations devant respecter les caractéristiques suivantes : périmètre du tronc de 30 cm à 1 m du sol et arbres de 7 à 8 m de haut.
- Tout arbre abattu devra être replanté de manière à garantir un double alignement d'arbres de part et d'autre de la future voie aménagée et en respectant les caractéristiques de plantations précédentes.

3. Accès, voirie et modes doux

L'aménagement de la zone 1AUx3 doit **garantir la jonction fonctionnelle et multimodale** (véhicules motorisés, piétons/PMR, cyclistes) entre la Rue du Ried et la route départementale 37.

Le cœur du site, où se trouvent la plupart des arbres et bâtis remarquables protégés, sera traversé par des cheminements piétons aménagés depuis et vers les axes de circulation automobiles. Ces cheminements seront consolidés par un espace de centralité ouvert, perméable et accessible qui comportera un mobilier qualitatif et pérenne propre à l'usage des salariés (banc, chaise, table, corbeille, éclairage, etc.) ou tout autre mobilier possiblement utile à un usage quotidien.

La rue du Ried au Nord, aménagée en bande cyclable depuis HOERDT et dont le pont d'accès vers la zone est interdit aux poids lourds, constituera l'axe d'entrée privilégié des modes actifs. Un aménagement similaire sera réalisé en partie Sud pour maintenir une continuité douce depuis la Rue du Ried vers le territoire métropolitain (Vendenheim). Les aménagements seront donc pensés de manière à garantir leur circulation de manière sécurisée.

A long terme, une liaison routière sera créée entre la rue du Ried et la RD37 et débouchera sur un nouveau giratoire à lunette aménagé à la sortie l'A35. Ces aménagements devront permettre de desservir directement les activités économiques génératrices de transit routiers importants (activités industrielles et entrepôt/logistique) proches de l'échangeur : atouts en matière d'attractivité de la zone d'activité et sécurisation routière des flux de circulation.

En matière d'accès, les lots économiques seront directement desservis par les voies historiques et la rue du Ried qui feront l'objet d'un réaménagement pour répondre aux exigences d'accès d'une zone d'activités. La mise en service du futur giratoire à lunette ne changera pas la situation en matière d'accès, qui fonctionne actuellement avec les entrées historiques mais permettra de desservir directement l'actuel Parc d'Activités du Ried et le futur Ecoparc Basse-Zorn

4. Aménagements et formes urbaines

❖ ***Volumétrie des constructions***

- La volumétrie sera sobre, les formes simples et devra participer à la bonne visibilité des accès principaux au bâtiment.
- La composition de la construction, si elle est de grand gabarit (30 mètres de linéaire de façade environ), devra être conçue en plusieurs volumes afin d'éviter un effet massif.
- Dans le même esprit que le point précédent, les constructions ne disposant pas d'ouverture sur l'une de leurs façades devront faire l'objet d'un traitement architectural fin et différencié (cf. exemples ci-dessous)
- Aucun volume ne doit être traité comme volume résiduel (appentis). Chacun devra être considéré comme partie intégrante de l'ensemble.
- Les façades arrières des constructions positionnées le long des voies (A35, RD37, M301 et future voie communautaire) feront l'objet d'un traitement fin visant à offrir une architecture de qualité.
- Les constructions situées à proximité directe des voies A35, RD37 et M301 devront, dans leur conception et leur organisation, s'ériger de manière à minimiser autant que possible les nuisances sonores des parties tertiaires, le cas échéant, compte-tenu de l'importance de la circulation routière.

❖ ***Aires de stockage***

- Le stockage s'organise préférentiellement en cœur d'îlot de la zone d'activités, pour être dissimulé des vues depuis les voies de circulation et les alentours.
- Tout dépôt ou stockage à l'air libre visible depuis les RD existantes en périphérie de la zone d'activités devra être masqué par un rideau végétal ou un bardage qualitatif.
- Les aires de stockage à l'air libre devront veiller à ne pas dépasser la hauteur des constructions principales. Quant au stockage couvert, il sera préférentiellement intégré à la construction des bâtiments.
- Les aires de stockage ainsi que les équipements secondaires (cuves, citernes à eau, à gaz, bennes, etc.) et installations techniques (s'ils ne peuvent être intégrés en toiture) sont à envisager dans le prolongement du bâtiment (sauf réglementation spécifique contraire).

Exemples de traitements architecturaux **pouvant être réalisés** :
(Source : BROWNFIELDS-INTENSITES)






Exemples de traitements architecturaux **devant être évités** :
(Source : BROWNFIELDS-INTENSITES)


Les éléments de modénature dans une couleur contrastée


Les couleurs vives sur une grande surface


Les linéaires supérieurs à 30 m dans un bardage uniforme

❖ ***Une urbanisation et une commercialisation équilibrées des lots***

- Une attention particulière sera portée à l'aménagement global du site pour garantir un rythme de commercialisation équilibré entre les terrains nus et les terrains déjà bâtis.

❖ ***Une diversification des activités à cibler***

- Le cadre d'exception offert par le secteur IAUx3a avec ses bâtiments remarquables et son cœur piéton sont propices à la montée en gamme des zones d'activités économiques (ZAE) telle que voulue par les élus de la Communauté de communes de la Basse Zorn (CCBZ). A cette fin, les activités tertiaires en lien avec les activités du site seront à implanter prioritairement sur ce secteur.

❖ ***Une marge de recul cohérente à rechercher***

- La jonction entre la rue du Ried et la RD37 doit permettre de desservir les activités économiques sur le site. A l'image du soin apporté à l'ordonnancement et à l'implantation des bâtiments d'origine, une marge de recul depuis cet axe est à prévoir pour les constructions principales : celle-ci sera adaptée à la dimension de la parcelle et à l'emprise au sol des bâtiments existants et à venir.

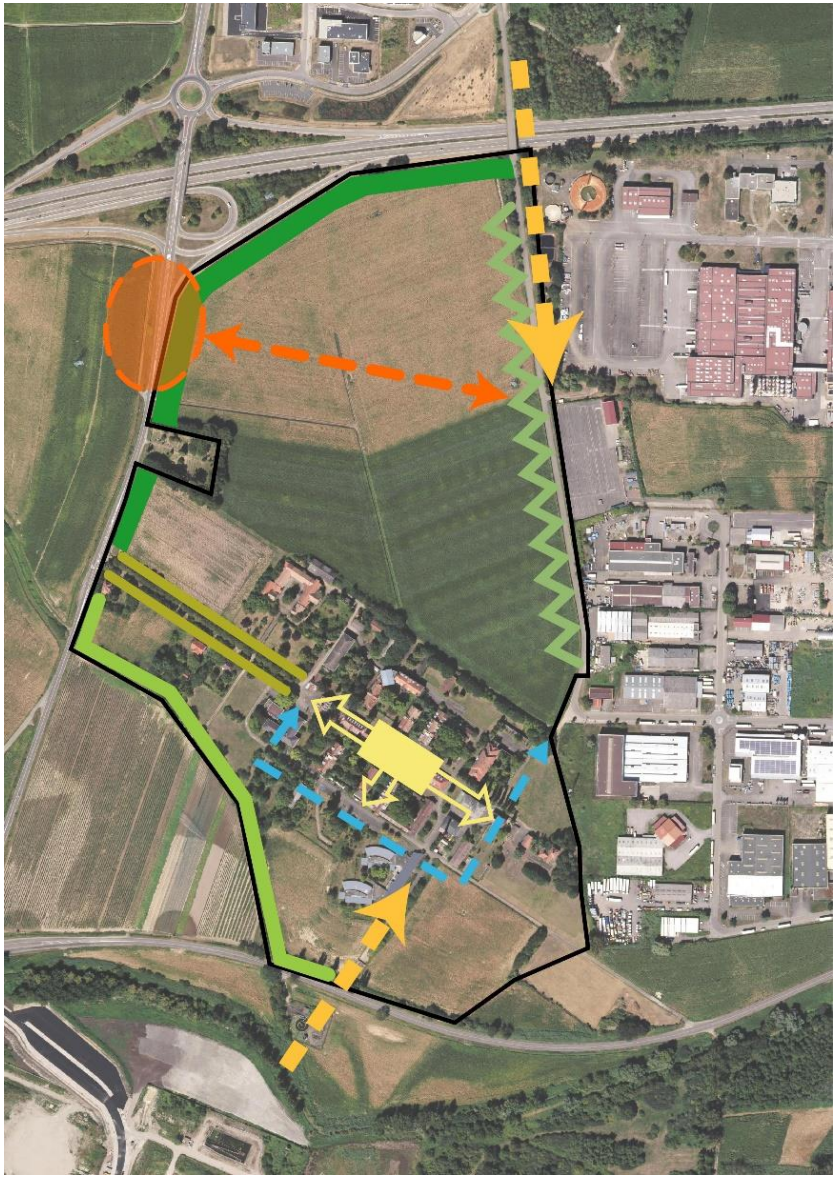
❖ ***Un aspect extérieur à préserver***

- Les teintes utilisées par les constructions principales devront s'intégrer harmonieusement avec celles des bâtiments remarquables (cf. 2.1.).

5. Prise en compte des nuisances pour l'accueil d'établissements dits « sensibles »

Le projet d'Ecoparc Basse-Zorn doit permettre la montée en gamme de la zone d'activités et d'offrir des services diversifiés aux entreprises implantées dans la zone. Cela peut favoriser l'implantation d'établissements dits « sensibles » dans le cadre d'activités telle qu'une crèche inter-entreprises.

L'installation de ces programmes sera, le cas échéant, **à réaliser dans une zone où les activités voisines y sont compatibles.** Ceci afin d'éviter une proximité immédiate avec une activité industrielle ou logistique importante ou source de nuisances (pollution, etc.), localisée notamment au Nord de la zone IAUx3a dévolue au grandes parcelles économiques (zone IAUx3).



Transport et mobilité

Axe d'entrée/sortie privilégié des modes doux

Jonction rue du Ried/RD37 avec maintien d'une bande d'implantation cohérente des contructons principales sur le secteur EPSAN

Projet de liaison du barreau routier Rue du Ried/RD37

Projet de giratoire pour desservir la zone UX3

Axes de circulation piétonne à créer au cœur du site avec un espace de centralité qualitatif

Traitement paysager

Haies et ripisylves à préserver

Maintien d'un double alignement d'arbres

Trame plantée doublée et renforcée par des arbres à haute tige

Mise en place d'une façade végétale doublée au-devant de la façade de la construction principale donnant sur la rue du Ried