

PLAN LOCAL D'URBANISME

Approuvé

Munster



2b.Orientations d'aménagement et de programmation

ELABORATION

Approuvée par Délibération du Conseil Municipal
du 24 février 2022



Le Maire

Pierre DISCHINGER
Maire



Février 2022

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, 4 secteurs à enjeux déterminants pour le fonctionnement, la physionomie et le cadre de vie futurs de la ville, ont été identifiés, dont 2 qui correspondent à des sites industriels en friche présents au sein de l'agglomération.

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.

Il s'agit pour la commune de dépasser le cadre purement réglementaire pour exprimer une ambition et sa manière de concevoir l'évolution à venir de l'agglomération qui repose, en grande partie à MUNSTER, sur la mise en œuvre d'opérations de renouvellement urbain.

En effet, désormais la commune est confrontée à la nécessité d'engager une mutation de son territoire urbain par la reconversion des friches industrielles. Plus qu'une contrainte ou un héritage encombrant, ces sites représentent une opportunité pour une vision renouvelée à long terme de la ville, pour redessiner le cadre de vie urbain et pour promouvoir une croissance interne ciblée sur des terrains qui bénéficient d'une situation stratégique.

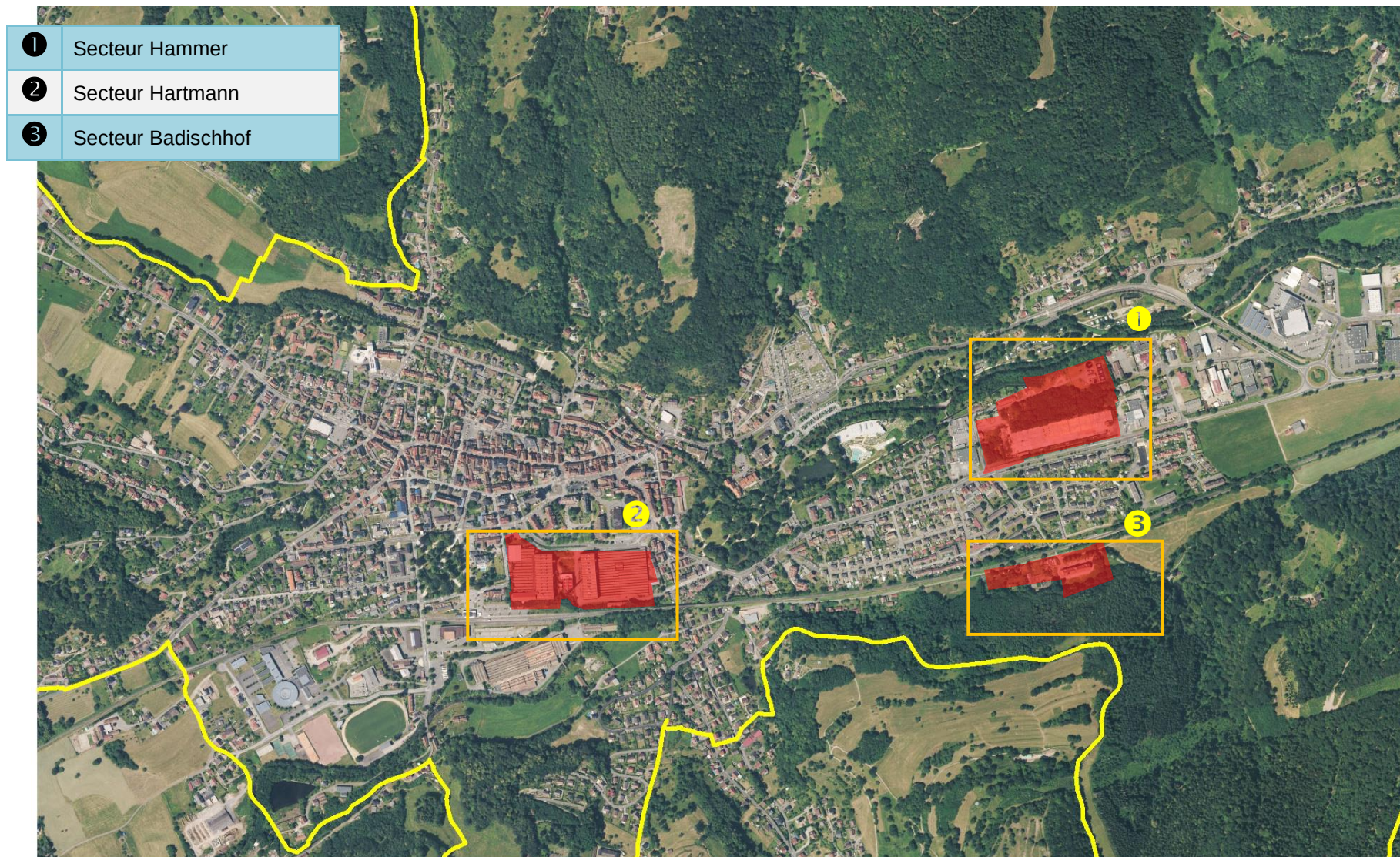
Les orientations indiquent des objectifs et des principes généraux et particuliers qui devront être traduits dans les projets futurs par les aménageurs qui disposent de toute latitude quant aux moyens nécessaires à leur mise en œuvre. Toutefois, le présent document distingue, parmi les principes d'aménagement,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

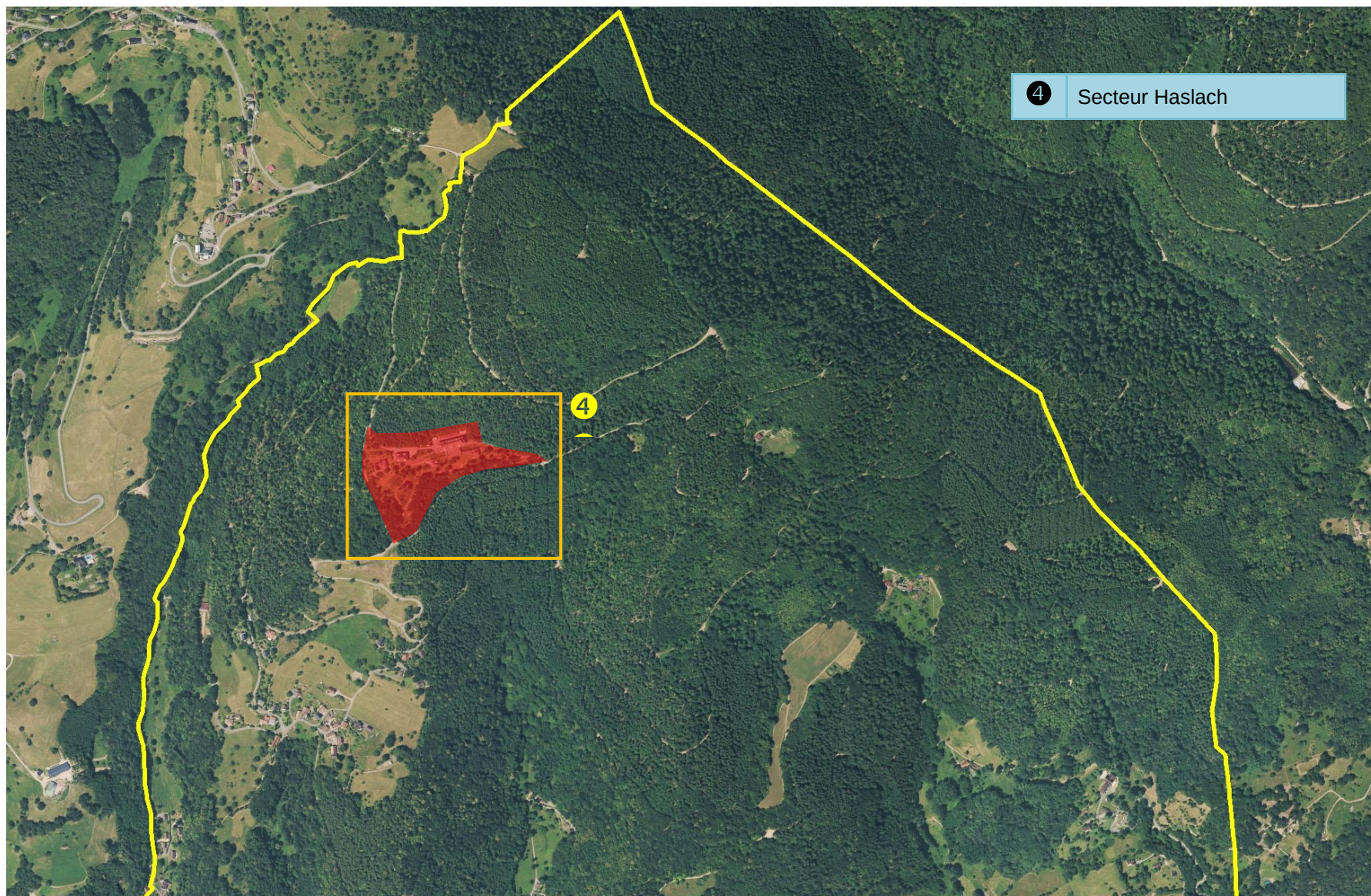
Le lien de compatibilité signifie que les opérations d'aménagement ou de construction doivent respecter les orientations d'aménagement et de programmation dans l'esprit et non au pied de la lettre.

Les éléments graphiques des OAP ont une valeur indicative et doivent guider les porteurs de projet à l'exception des hauteurs de bâtiments en secteur AUf2 réglementées à la page 20 (OAP valant règlement).

Les OAP dépassent le cadre strict des secteurs à urbaniser délimités par le plan de zonage et peuvent concerner également la périphérie de ces secteurs.

Localisation des secteurs à projet





1 Principes généraux des sites à vocation d'habitat

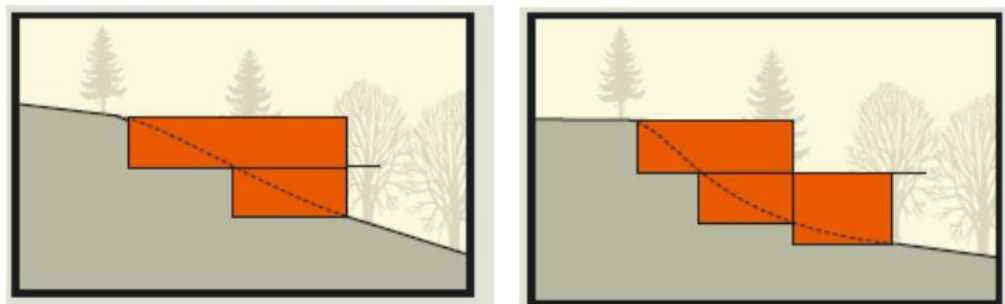
1.1. Principe de qualité de l'insertion paysagère et urbaine

Toute opération à venir devra réussir son inscription dans le paysage naturel et urbain 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 ou urbains participant à l'identité des lieux, talus, trame arborée préexistante, chemins, préservation des vues, éléments d'architecture industrielle...

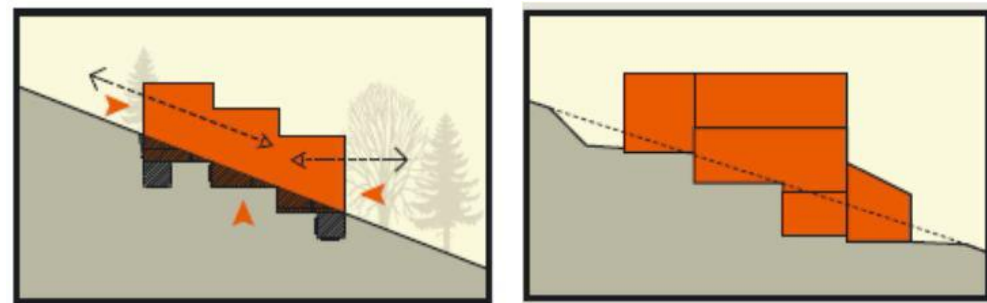
En cas de terrain en pente, les opérations et constructions ne devront pas ignorer la topographie, mais s'adapter au profil du terrain afin d'éviter les terrassements importants qui altèrent la qualité des sites.

Exemples d'adaptation des constructions à la pente

- Par encastrement

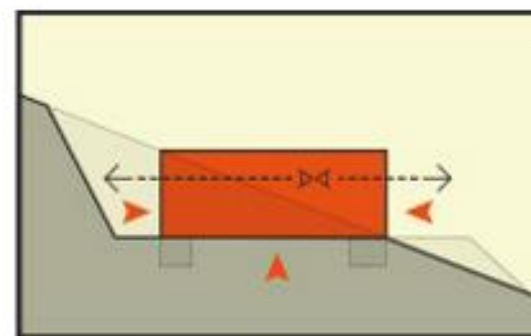


- En accompagnant la pente, étagement en cascade



Dans tous les cas, il convient quand l'urbanisation gagne des terrains en pente dans les zones urbaines et dans les secteurs à urbaniser, d'adapter les constructions au profil du terrain et non l'inverse. La construction posée à plat sur un terrassement en ignorant la

topographie est à éviter (schéma ci-dessous). Ce type d'implantation donne lieu à d'importants volumes de déblais-remblais, crée un impact visuel négatif dans le site et le paysage et nécessite la réalisation



d'encrochements ou de murs de soutènement pour la stabilisation des talus qui dénaturent les lieux.

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 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 quartiers 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 de MUNSTER. 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.

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.

- Promouvoir quand c'est possible une gestion en commun du chauffage par des installations du type chaufferie collective, réseau de chaleur...
- 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...
- Mise en place de nichoirs pour les oiseaux et les Chauves-souris.

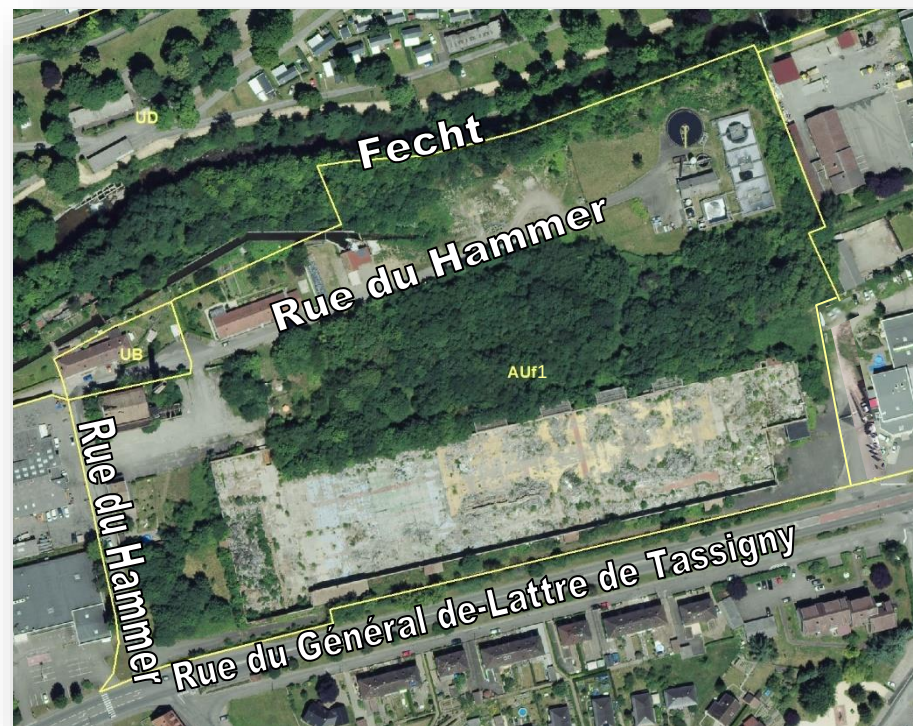
2 Principes d'aménagement particuliers

1 Secteur Hammer

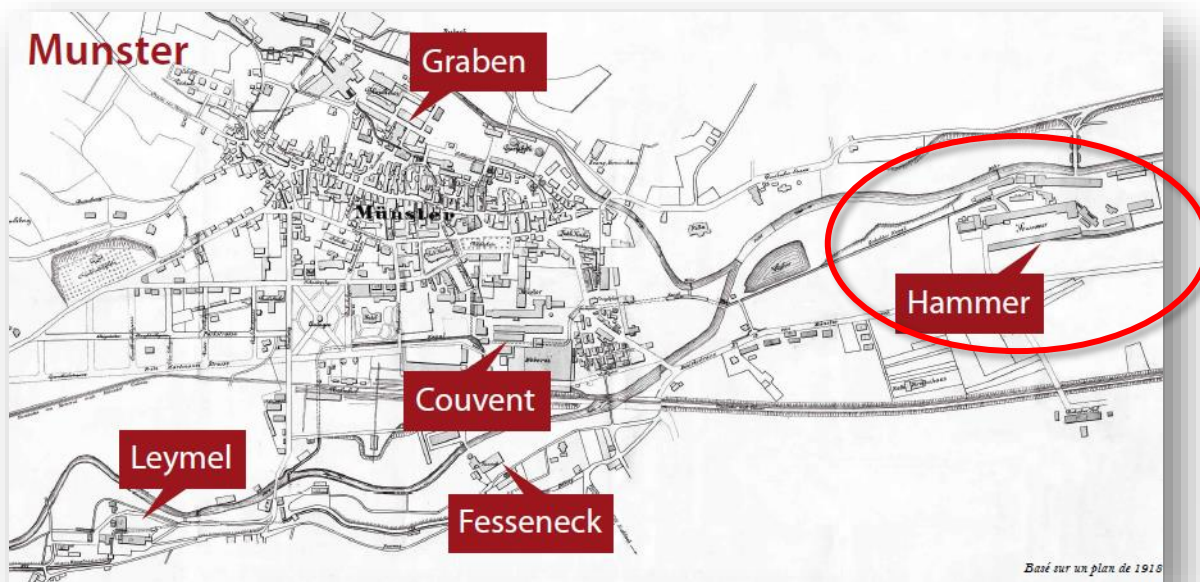
Situation

Ce site comme le site Hartmann a une histoire. Il a été occupé par une usine aux proportions démesurées considérée à son époque comme le plus grand tissage d'Europe, doté d'une chaufferie et d'une centrale hydroélectrique, véritable modèle d'organisation rationnelle de la production. Il a été le symbole et le moteur de l'activité industrielle à Munster. Aujourd'hui, cette friche industrielle, d'une superficie de l'ordre de 5,5 ha, représente un secteur à enjeux forts pour la commune en termes de renouvellement urbain.

Le site en question se distribue en rive droite de la Fecht entre la rivière et la rue du Général de Lattre de Tassigny dont il est contigu sur plus de 300 mètres. En entrée d'agglomération, le long de l'axe majeur de desserte de la vallée, au sein d'un environnement urbain structuré, il marque le passage entre la zone économique communale, les quartiers d'habitat, dont les cités ouvrières, et le parc qui prolongent le centre ancien. La situation de ces terrains peut être considérée en tous points comme stratégique.



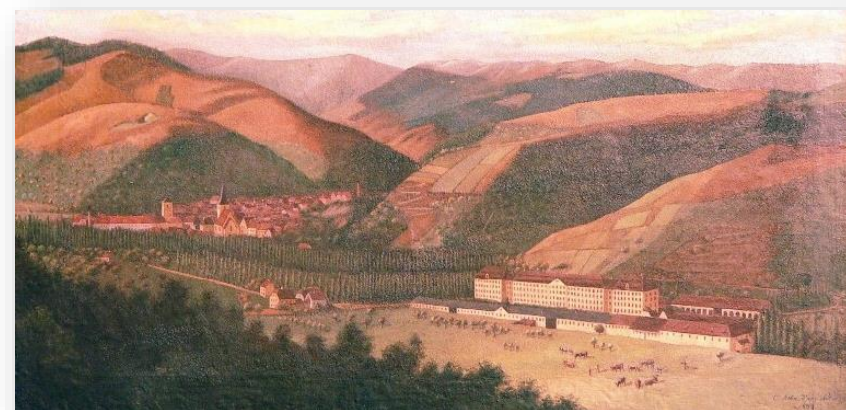
Superficie	5,5 ha
Occupation des sols	Friche industrielle, présence d'une station d'épuration et de boisements spontanés
Contraintes environnementales	Nuisances olfactives ponctuelles liées à la présence de la station d'épuration industrielle.
PPRI de la Fecht	Zone à risque modéré en cas de rupture de digue
Autre contrainte réglementaire	Zone de bruit
Pollution des sols	Présomption forte, site non inventorié



Le site du Hammer en 1823.....



Le tissage du Couvent/site Hartmann en 1885



...et en 1838



La façade Est du site



Vue depuis la rue du Hammer qui dessert l'arrière du secteur



L'intérieur du site



Principes d'aménagement

➤ Vocation générale du site

Prescriptions

- Aménager un parc d'activités destiné aux activités artisanales mais pouvant comprendre des services, des commerces, des équipements, des P.M.E./P.M.I.=> Evaluer au préalable le niveau de pollution du site et de ses installations, effectuer selon la vocation future, les travaux de dépollution et d'assainissement nécessaires.
- Affirmer l'ambition d'une recomposition de la trame urbaine dans cette partie de ville.
- Mettre en œuvre des principes de développement durable dans l'aménagement du site pour marquer ainsi le lien et la continuité entre la mémoire industrielle des lieux et un parc d'activités jouant le rôle de vitrine et de moteur d'un développement économique en transition.

➤ Accès et desserte

Prescriptions

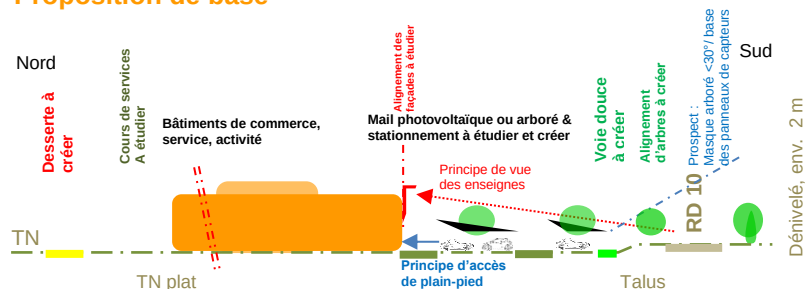
- Organiser la desserte et la traversabilité du site par une voie reliant la rue du Hammer et la rue des Artisans, d'une emprise minimale de 10 mètres.
- Aménager une liaison douce sous forme d'un itinéraire environnemental le long de la Fecht.
- Projet contribuant à la constitution d'une liaison douce le long de la RD 10/ rue du Général de Lattre de Tassigny.
- Aucun accès admis entre les extrémités du site. Les accès motorisés devront s'effectuer exclusivement par la rue du Hammer et la rue des Artisans.

➤ Insertion urbaine et architecturale

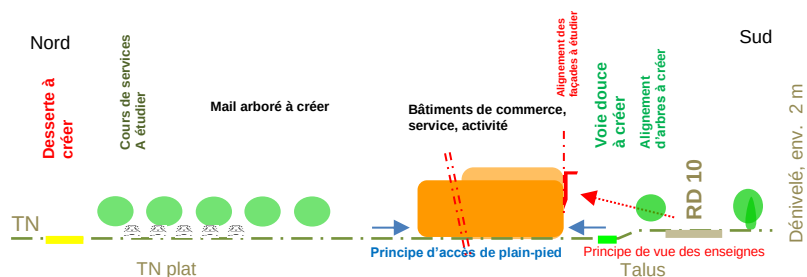
Prescriptions

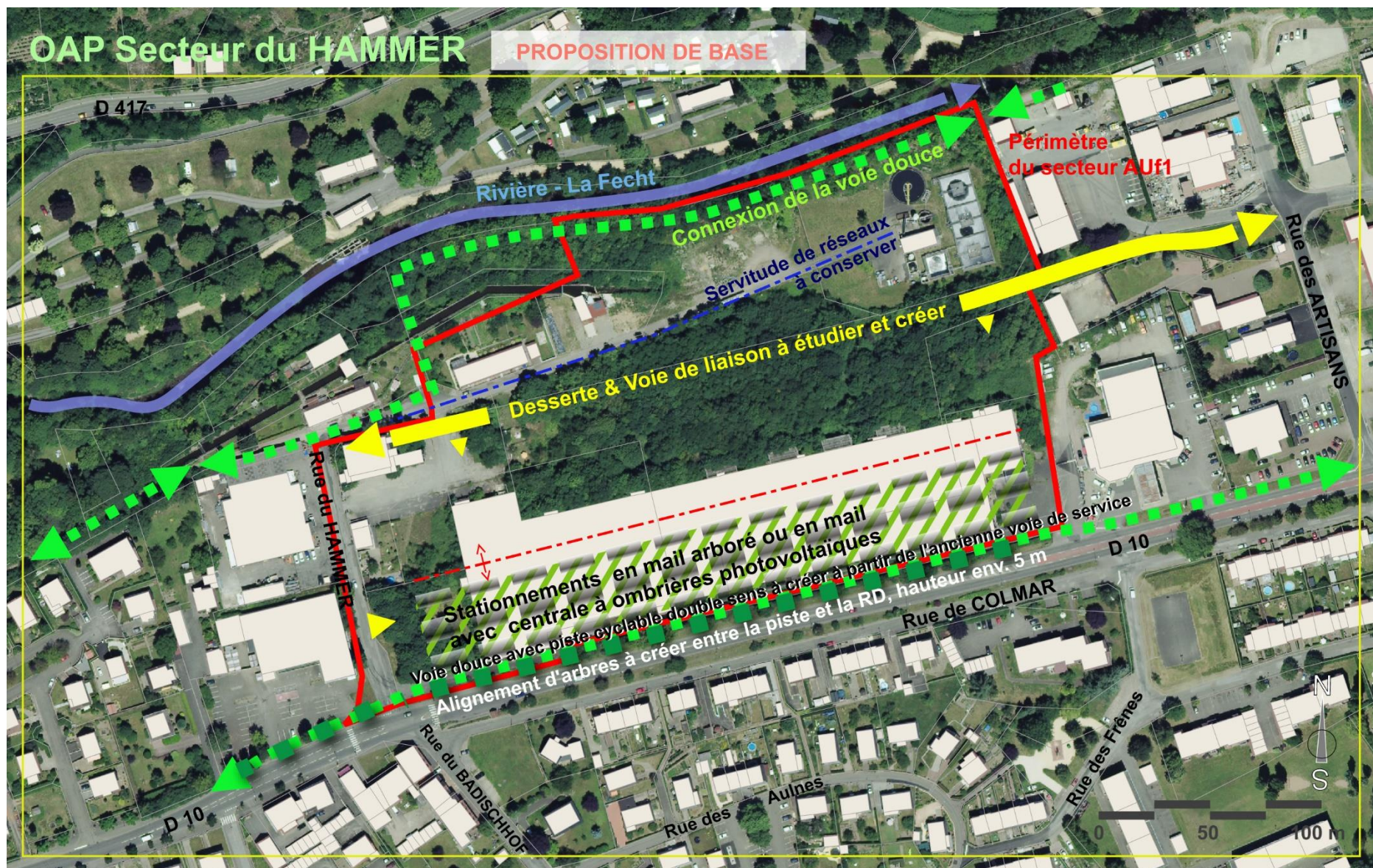
- Accompagner la desserte interne par des aires de stationnement qui seront soit arborées, soit recouvertes de dispositifs solaires photovoltaïques ou thermiques.
- Développer une façade urbaine qui marque et structure le prolongement de l'entrée d'agglomération le long de la RD 10 et qui identifie les activités présentes sur le site.
- Réaliser un alignement d'arbres le long de la RD 10 en front du site.
- Aménager un front de zone selon un alignement régulier des constructions.
- Adopter une hauteur homogène de construction avec une hauteur de 10 mètres maximum à l'acrotère.
- Adapter les toitures à la possibilité d'installer des dispositifs solaires photovoltaïques ou thermiques.
- Interdire tout dépôt entre les constructions et la RD 10.

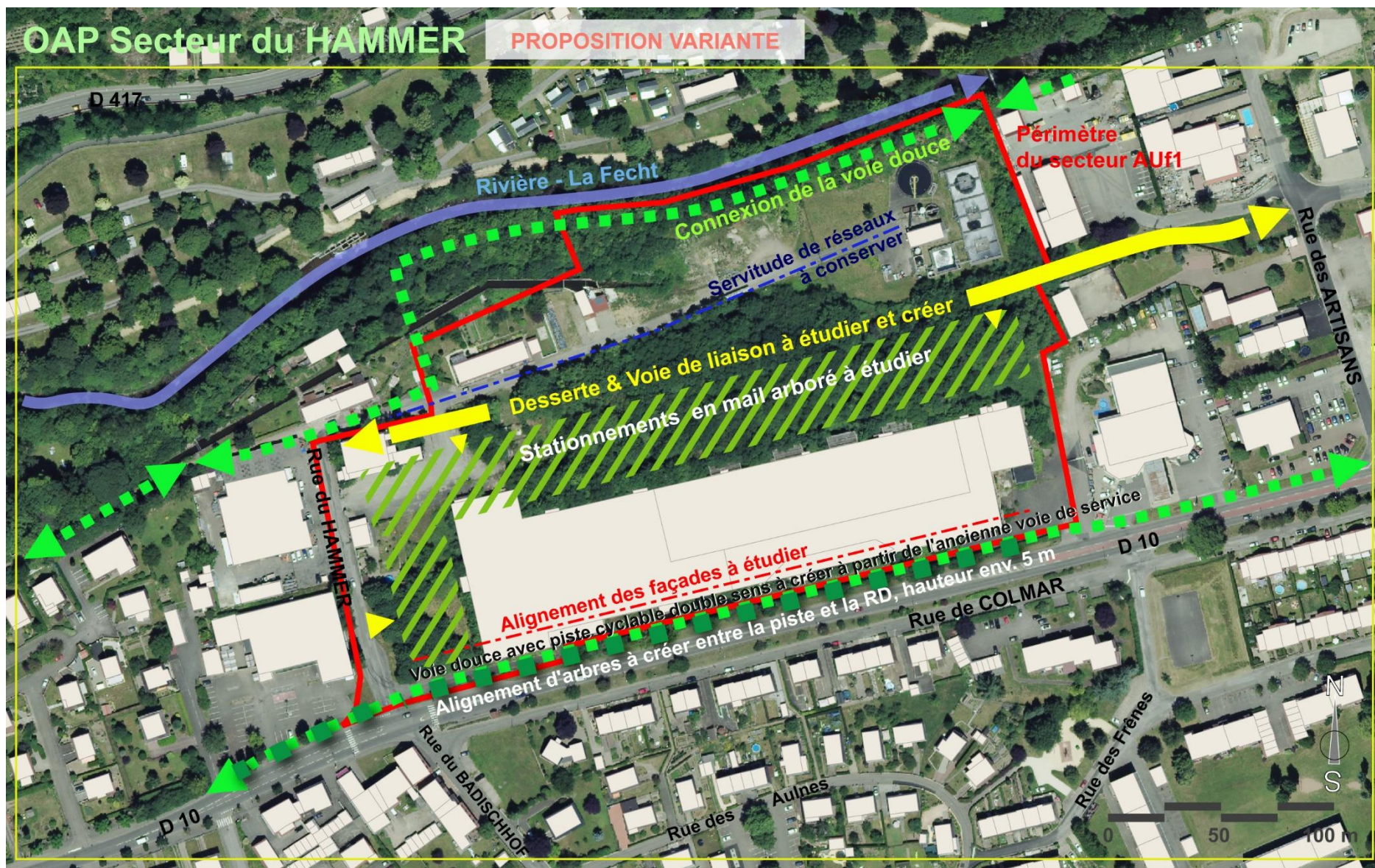
Principe de transition entre la RD 10 et la zone d'activité Proposition de base



Principe de transition entre la RD 10 et la zone d'activité Proposition variante







2 Secteur Hartmann

Situation

Cet ancien site industriel, intercalé entre la voie ferrée et la rue Marcel Haedrich d'une superficie de 4,4 ha occupe une situation en cœur d'agglomération, à proximité immédiate des lieux centraux, des commerces, des équipements, de la gare et du parc Hartmann. Par sa taille et sa localisation, il présente donc un potentiel rare, un gisement très précieux pour une opération de reconversion à vocation mixte comprenant de l'habitat, des occupations et utilisations du sol liées à l'habitat et des activités et services.

L'histoire complexe des lieux remonte à 1793 quand André Hartmann a créé une fabrique destinée au tissage, à la teinturerie ainsi qu'à d'autres activités, en prolongement de l'ancienne abbaye bénédictine. Suite aux importantes destructions de la première guerre mondiale, le site est restructuré et regroupe alors une filature, une unité de tissage et une usine d'ennoblissement. Il témoigne ainsi de l'évolution de l'architecture industrielle avec la construction entre 1920 et 1922 par des architectes bâlois d'une nouvelle génération de bâtiments industriels à étages, largement vitrés, avec ossature en béton armé. Les anciens ateliers à sheds, édifiés entre 1882 et 1904, ont été conservés et intégrés au nouveau tissage. De nombreux ouvrages sont encore présents : canaux d'approvisionnement, bassin dégrilleur, réservoir de compensation, installations de production hydro-électriques (*Concession Adeve*).



Superficie	4,4 ha
Occupation des sols	Friche industrielle et activités économiques.
Contrainte environnementale	Non
PPRI de la Fecht	Zone à risque modéré en cas de rupture de digue
Servitude d'utilité publique	Périmètre monument historique
Pollution des sols	Présomption forte, site inventorié BASOL

Ce site, qui résulte d'une forte imbrication historique entre tissu industriel et tissu urbain, demeure actuellement un îlot fermé sur lui-même, sans lien avec la ville qui l'enserre. Compte tenu de son histoire et des bâtiments présents, il reste emblématique du patrimoine et du passé industriel de Munster.



L'entrée du site par la rue des Remparts



Vue côté ville depuis la rue Marcel Haedrich



Vues depuis l'intérieur du site sur la cheminée, l'ancienne chaufferie, la centrale électrique et la filature.



Principes d'aménagement

➤ Vocation générale et identité du site

Prescriptions

- Sortir de son autarcie cet ancien site industriel devenu urbain et qui bénéficie d'une situation stratégique ; proche du centre ancien, mais aussi de la gare, adossé à la traversée principale Sud et situé à équidistance de deux grands parcs de ville, le Parc Hartmann et le Parc Schweitzer. En conséquence :
 - Requalifier le site en conservant son patrimoine emblématique, en un quartier durable doté de commerces, de services, d'équipements, d'activités et d'habitat.
=> Evaluer au préalable le niveau de pollution du site et de ses installations, effectuer selon la vocation future, les travaux de dépollution et d'assainissement nécessaires.
 - Donner au site une identité urbaine propre et clairement identifiable depuis la Rue Haedrich (RD 10), mais aussi l'entrée de ville par la voie ferrée.
 - Conduire et maîtriser les liaisons internes du quartier à partir et vers les points forts de la ville ; places, gare, centre, parcs, axes de liaison dont la Rue Haedrich.

➤ Orientations générales d'aménagement

Prescriptions

Composer, à partir de l'ancienne trame industrielle sous-jacente, une trame urbaine compatible avec la vocation future du site, le tissu environnant sur les directives suivantes :

Patrimoine et Espaces publics :

- **Conserver les bâtiments emblématiques du site :**
 - ↪ Le bâtiment principal « **Filature** » situé en amont du site ;
 - ↪ Le bâtiment « **Magasin de Coton** » situé contre la voie ferrée;
 - ↪ Le bâtiment principal « **Tissage** » situé au milieu du site ;
 - ↪ Le bâtiment « **Ancienne chaufferie** & unité de production d'électricité » situé entre les bâtiments « Filature-Tissage », sauf la partie métallique ;
 - ↪ En cas de démolition de **l'ancienne cheminée**, le socle devra être conservé.
- **Préserver les équipements et installations hydroélectriques :**
 - ↪ **Canaux** d'approvisionnement, **bassin** dégrilleur, **réservoir** de compensation, **installations** de production **hydro-électriques** (*Concession Adeve...*).
- **Prélever, démolir l'immobilier inapproprié** à la reconversion :
 - ↪ Sections de bâtiments incompatibles avec la mise en valeur du patrimoine emblématique, de la percée circulations, du réaménagement d'un secteur d'habitat dans le tiers Est de la zone (*cf Schéma ci-après*).

▪ **Aménager :**

- Un **espace vert public central**, futur espace central emblématique du secteur contribuant à mettre en valeur les diverses activités et commerces, alors en accès de plain-pied des bâtiments principaux « Filature » et « Tissage »
- **Une extension du parking arboré en entrée Est du site** à l'angle de la Rue du Pont et de la Rue des Remparts.
- **Un nouveau parking** public le long du soutènement des remblais de la voie ferrée.

Dessertes principales du site :

▪ **Créer deux axes de dessertes principaux :**

- **Axe Est-Ouest**, voie de **desserte principale** du secteur et de **liaison** disposée au Sud, vers la voie de chemin de fer. Elle reliera, à partir de la prolongation de l'actuelle Rue du Rempart en aval, la portion Est-Ouest de la Rue Hartmann en amont. Cette desserte, accompagnée d'un cheminement doux, **percera le bâtiment principal « Filature »** et **rattrapera le niveau de la Rue Hartmann** par une section en pente démarrante à hauteur du passage sous la voie ferrée, et **débouchant au droit de la façade principale Ouest du bâtiment principal « Filature »** situé en amont sur le site.

Note Importante :

Cette voie ne devra pas impacter la stabilité des remblais des voies de chemin de fer et du parking de la gare ni de leurs ouvrages de soutènement. En outre, elle tiendra compte d'une extension projetée du parking vers l'Est, entre le secteur de stationnement actuel et jusqu'au droit du passage sous la voie ferrée.

De fait, la voie de liaison contournera après une marge d'une dizaine de mètres le bâtiment « Magasin de coton » qui sera maintenu et transformé, et entaillera le bâtiment principal « Filature », préservant une épaisseur suffisante à la stabilité des ouvrages.

- **Axe Nord-Sud**, voie de **desserte et de liaison** entre la desserte précédente et la Rue HAEDRICH (RD 10), **en face de l'entrée dans la Rue du Dôme** et la **Rue du Presbytère**, sera rendue ½ piétonne.

La nouvelle desserte prendra la forme d'une **allée arborée accompagnée de stationnements latéraux** (en bataille ou en épis) et de larges trottoirs (env. 3m). Elle nécessitera :

- **Des démolitions** de bâtiments (cf. prescriptions sur le patrimoine).
- Le « **déplacement** » du **carrefour principal** sur la RD 10 de 50 m environ en aval vers l'Est, sur un secteur offrant une meilleure visibilité et plus de sécurité pour les usagers.

Dessertes principales de type voies douces du site :

- **Accompagner les dessertes principales citées plus haut de voies douces.**
- **Liaisonner le cœur du site vers le centre de la ville et la Place du Marché par des circulations piétonnes structurantes :**
 - **Entre l'espace vert public central** à créer entre les bâtiments principaux « **Tissage** » et « **Filature** » **et la Place du marché** (par exemple en longeant le canal de régulation à partir des vestiges du moulin de l'abbaye aujourd'hui bâtiment de régulation des eaux du canal)
 - **Entre l'allée de desserte** interne, à créer **le long** de la façade Est du bâtiment principal « **Tissage** », la **Salle des Fêtes et la Place du Marché**, en empruntant un cheminement courant **entre l'ancienne Abbatale et le bâtiment du Prélat.**

Autres dessertes véhicules et voies douces du site :

- **Compléter et irriguer l'îlot des dessertes principales citées plus haut de liaisons douces vers :**
 - **Le Parc Schweitzer à l'Est**
 - **La Gare et le Parc Hartmann à l'Ouest**
 - **L'itinéraire cyclable desservant la Grande Vallée (Rue du Feseneck) au Sud.**

- **Irriguer l'îlot par des allées structurantes** avec stationnement latéraux et trottoirs :
 - **Disposées Nord-Sud le long des grandes façades des bâtiments principaux,**
et perpendiculairement
 - **Disposées Est-Ouest le long de la RD10, mais sans accès supplémentaire vers cette dernière.**

Note générale :

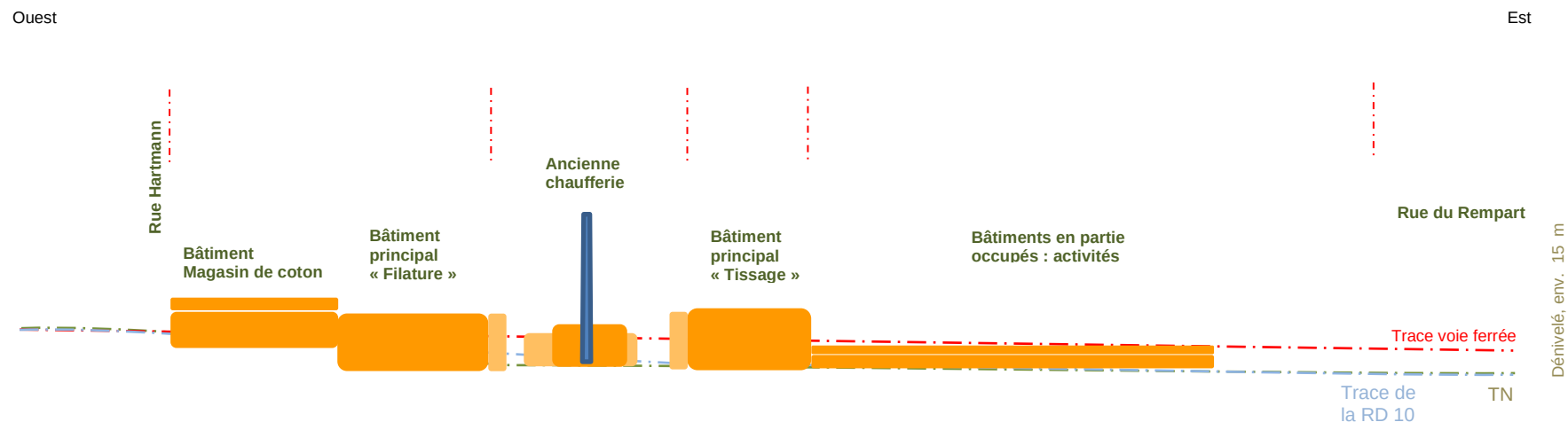
La disposition et la répartition des activités, commerces & services et d'habitat, le phasage opératoire pourront s'inspirer des orientations décrites dans le schéma accompagnant le présent texte.

- Développer une façade urbaine de qualité côté Sud destinée à affirmer l'identité de Munster et de son centre que l'on appréhende depuis le train avant l'arrivée en gare.

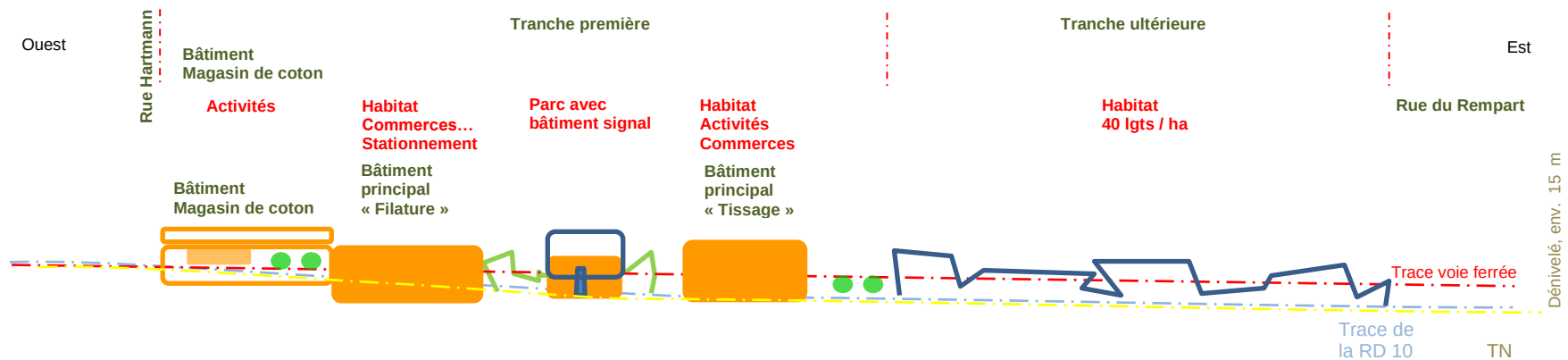
Préconisations

- Préalablement à la reconversion de la friche, établir une étude patrimoniale du site avec reportage photographique.

Principe d'organisation générale actuel en coupe env 2000^{ème} du site

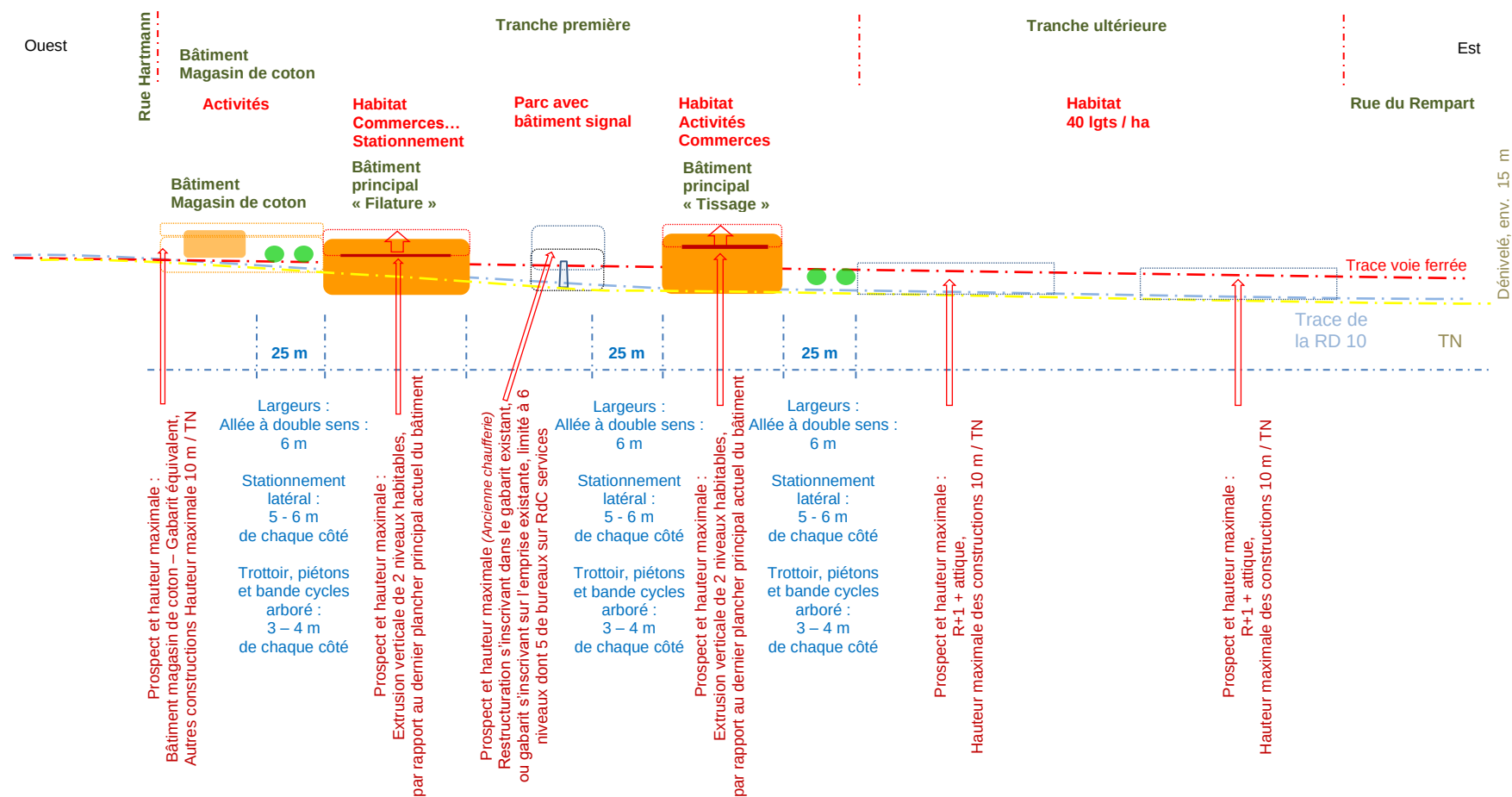


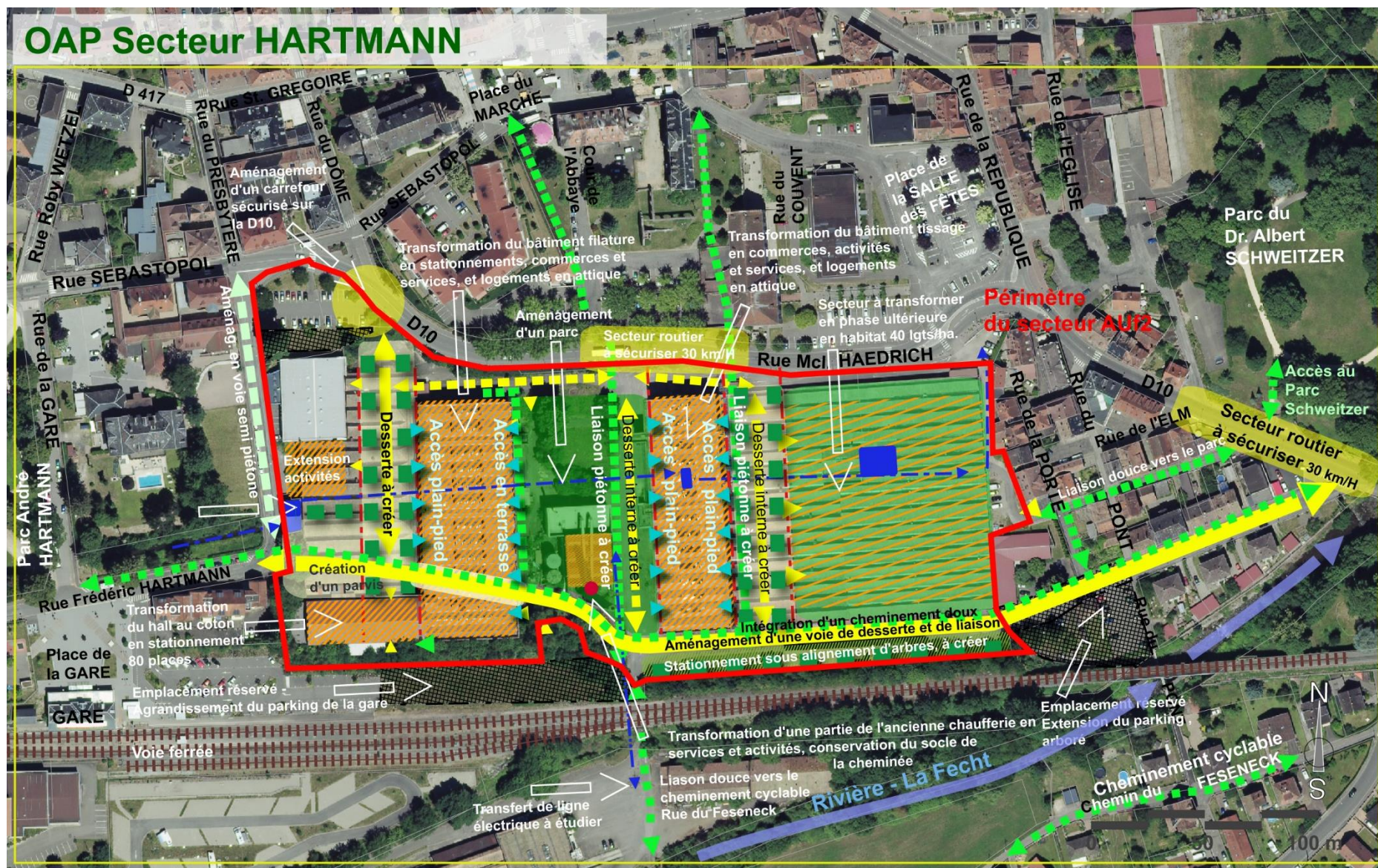
Principe d'organisation générale en coupe env 2000^{ème} du site



Prescriptions

Principe d'organisation générale en coupe prospect voiries env 2000^{ème}





3 Secteur Badischhof

Situation

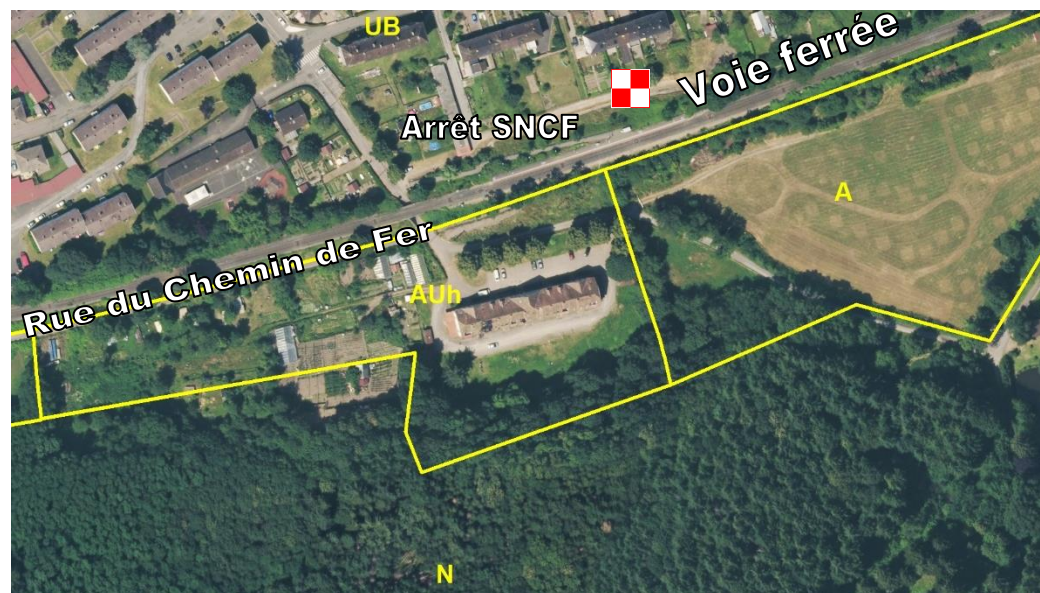
Ce secteur, d'une superficie de 1,8 ha, représente une extension au-delà de l'enveloppe urbaine de la ville occupant les premières pentes du versant Sud de la vallée principale. Le site est desservi sur son front Nord, parallèlement à la voie ferrée, par la rue du Chemin de Fer qui joue également le rôle d'itinéraire cyclable entre Munster et Colmar.

Le périmètre, dont le dénivelé atteint environ 20 mètres, comprend des jardins, des boisements, une prairie et des milieux en friche. Il présente un caractère relativement isolé du reste de l'agglomération, enclavé entre le talus de la voie ferrée et le milieu forestier. Le raccordement à la ville s'effectue par la rue du Chemin de Fer relié à la Route d'Eschbach et par la rue du Badischhof.

En dépit de son exposition Nord, ce site offre de fortes potentialités dans la perspective d'un nouveau quartier d'habitat conçu en fonction d'une offre équilibrée en types de logements. Par ailleurs, la proximité de l'arrêt de train Badischhof constitue un atout majeur pour ce nouveau quartier.

Le secteur comprend un bâtiment d'habitat social, actuellement désaffecté, comptant à l'origine 29 logements. Ne pouvant faire l'objet d'une réhabilitation compte tenu de ses caractéristiques et des contraintes de la structure, sa démolition est programmée.

Superficie	1,8 ha	
Occupation des sols	Jardins, prairie, friches, boisements	
Contraintes environnementales	Zone humide remarquable	Non
	Zone humide CIGAL	Oui
	Site Natura 2000	Non
	Continuité écologique	Non
PPRI de la Fecht	Non	
Servitude d'utilité publique	Périmètre monument historique dans la partie Ouest du site.	





Vue sur l'intérieur du site depuis la rue du Chemin de Fer



L'actuel immeuble collectif du Badischhof dont la démolition est programmée.



L'accès au train

Principes d'aménagement

➤ Composition, organisation et desserte

Prescriptions

- Réaliser un nouveau quartier à dominante d'habitat dont l'offre de logements se partage entre petits collectifs et habitat individuel groupé/habitat intermédiaire, maison bi-famille.
- Orientation des constructions de manière à optimiser les vues et à offrir des perspectives sur la ville et la vallée, assurer un désenclavement visuel et paysager du quartier.
- Adaptation des constructions au profil du terrain afin d'éviter les terrassements importants qui dénaturent la qualité des lieux.
- Voie verte le long de la voie ferrée à conserver.
- Sécuriser les liaisons douces vers l'arrêt SNCF et vers l'école maternelle.

Prescriptions

- Sécuriser le carrefour Rue du Chemin de Fer/Route d'Eschbach et élargir la Rue du Chemin de fer jusqu'à ce croisement.
- Aménager un espace vert public/aire de jeux.

Préconisations

- Borner l'entrée Est du secteur par de l'habitat collectif.
- Rehausser le tronçon le long de la voie ferrée.
- Desserte par la rue du Chemin de Fer à laquelle sera raccordée une voie interne desservant la partie du secteur en position haute.
- Accompagner la création de logements par la mise en place des jardins partagés et/ou des jardins familiaux.

➤ **Production de logements**

Prescription

- Objectif de production de l'ordre de 60 logements environ pour ce secteur¹.

Préconisation

- Prévoir une part de logements sociaux.

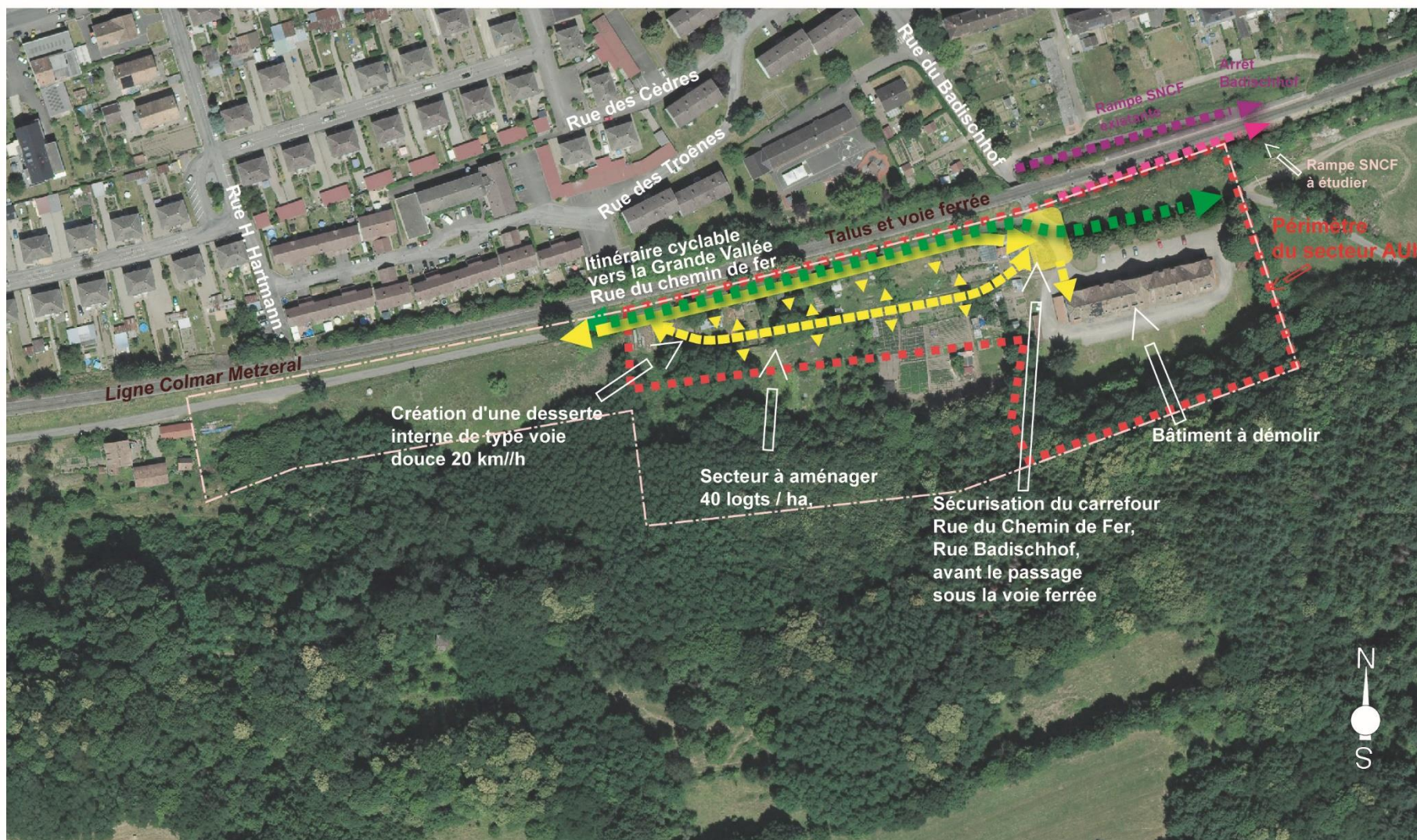
➤ **Energie**

Préconisation

- Développer les énergies renouvelables dans le cadre d'une gestion en commun du chauffage par des installations du type chaufferie collective, réseau de chaleur...

¹ Calculé sur la base d'une densité nette (hors voirie, espaces publics, jardins) de 40 logements ha.

OAP Secteur BADISCHHOF



4 Secteur Haslach

Situation

Ce secteur de 5 ha recouvre le site de l'ancienne maison de cure. Il bénéficie d'une situation unique remarquable de par son exposition plein Sud à une altitude variant de 600 à 720 mètres. Distant de 3 km de la ville qu'il domine, son accès est assuré par une route de niveau communal (Route de Haslach) qui traverse le hameau de Haslach et le site, puis rejoint la RD 5bis1 entre Hohrod et Hohrodberg. Le bâtiment principal, construit en 1912, occupe la terrasse supérieure et présente un intérêt architectural et patrimonial certain. Des bâtiments annexes ainsi qu'une ferme sont implantés sur la terrasse inférieure. Le reste du site et le parc ont été colonisés par les boisements.

La quiétude du lieu, l'ambiance rurale et montagnarde calme, la position de belvédère délivrant des panoramas exceptionnels représentent autant d'atouts à valoriser dans le cadre d'un projet à vocation touristique principale.

Superficie	5 ha	
Occupation des sols	Ancienne maison de cure et bâtiments annexes, boisements	
Contraintes environnementales	Zone humide remarquable	Non
	Zone humide CIGAL	Non
	Site Natura 2000	Secteur enclavé au sein du site Natura 2000 Chauves-souris.

Contraintes environnementales	Continuité écologique	Secteur entièrement compris à l'intérieur du réservoir biologique Hautes-Vosges
Servitude d'utilité publique	Site inclus eu sein du périmètre de protection rapprochée d'un ancien captage d'eau potable. Servitude en voie d'être levée.	





Principes d'aménagement

➤ Composition, organisation & dessertes

Prescriptions

- Mettre en œuvre un projet à vocation d'hébergement touristique dont la dimension ne dépasse pas celle de l'unité touristique locale (maximum 12 000 m² de surface de plancher). Le projet, dont l'activité principale est l'hébergement touristique et hôtelier et l'activité de restauration, pourra inclure la réalisation de logements de service. Les logements destinés à de l'habitat permanent sont également admis, exclusivement dans le cadre de la réhabilitation du bâtiment principal et des bâtiments annexes et dans la limite maximale de 30 logements au total pour l'ensemble du site.
- Privilégier la reconversion & la réhabilitation du bâtiment principal existant dans le respect de ses caractéristiques patrimoniales et architecturales d'origine. Les capacités d'accueil doivent être réalisées en priorité au sein du bâti existant.
- Assurer les conditions de bonne insertion au site, au paysage et à la topographie des nouvelles constructions à vocation exclusive d'hébergement touristique implantées dans la partie inférieure Sud-Ouest du secteur, pouvant comprendre également de "l'hébergement insolite" du type cabane dans les arbres. Les surfaces de plancher des constructions nouvelles ne pourront dépasser 25% de la surface de plancher du bâti existant.

- Garantir l'accès à ces constructions par une voie de desserte secondaire interne au secteur.
- Conserver les qualités de vues et de panoramas des bâtiments et développer les orientations offertes par l'équipement actuel et le site.
- Réouvrir le paysage dans les parties Est et Sud du site et reconstituer le parc arboré.
- Restaurer les jardins dans la partie haute.
- Aménager la desserte de manière à rendre le secteur accessible à l'approche du matériel et des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.
- Aménager des aires de stationnement en prolongement de l'entrée supérieure du site répondant à l'ensemble des besoins de l'opération. Des aires de stationnement supplémentaires pourront être aménagées en fonction des besoins à l'arrière du bâtiment principal.
- Maintien de la traversabilité actuelle du site pour un accès secondaire et de service hors véhicules de type PL.
- Conserver la traversabilité actuelle du site, en voie piétonne et cycle favorisant une liaison douce trait d'union avec Munster.
- Conversion des cheminements du site autant que possible en cheminements doux à l'intérieur du site,
- Mise en souterrain de l'ensemble des réseaux.

Préconisations

- Privilégier les restructurations à caractère bioclimatique pour les bâtiments et le bois et les matériaux biosourcés pour les nouvelles constructions.
- Rendre le secteur accessible aux bus par l'aménagement d'une aire de manœuvre adaptée à l'entrée supérieure du site.

➤ **Environnement & biodiversité**

Prescriptions

- Limiter au maximum l'imperméabilisation des surfaces, privilégier autant que possible les cheminements doux et perméables à l'intérieur du site.
- Privilégier les stationnements ombragés par effet de masque de la végétation du parc, mais aussi des bâtiments existants.
- Eviter toute forme de pollution lumineuse.

- Préserver un équilibre entre les essences locales et typiques du site pour favoriser le maintien et le développement de la biodiversité locale.
- Tendre vers un bilan environnemental et biologique, au terme de l'opération, au moins égal sinon supérieur par rapport à l'état initial du site.
- L'édification de constructions nouvelles ne pourra s'effectuer qu'après la levée de la servitude d'utilité publique relative à la protection du captage d'eau potable.
- Aménager les combles du bâtiment principal de telle manière qu'ils restent accessibles aux Chauves-souris afin de conserver la fonction de gîte pour certaines espèces.

Préconisations

- Promouvoir l'utilisation des énergies renouvelables.
- En cas d'installation de dispositifs solaires, éviter tout point d'appel réfléchissant, compte tenu de la localisation du site visible en vue lointaine.
- Installer des dispositifs favorisant la biodiversité du type refuges, nichoirs à passereaux, à chauves-souris...

OAP Secteur HASLACH

