

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°4

Marckolsheim



2b. Orientations d'aménagement et de programmation

MODIFICATION N°4

Modification n°4 du PLU approuvée le 9 décembre 2025 par délibération du conseil municipal



Le Maire



Décembre 2025

Note d'attention :

L'ensemble des orientations prévues par le PLU approuvé en 2016 sur le site du Kohlholtz ont été remplacée par celles énoncées dans le présent document.

De plus, la procédure de modification n°2, approuvée en date du 7 avril 2022, a créé deux nouveaux secteurs avec des Orientations d'Aménagement et de Programmation propres (les secteurs de renouvellement urbain n°9 et 10 – rue Maginot et route d'Elsenheim).

Dans un souci de clarification et d'exhaustivité, ces secteurs ont été rajoutés à la fin de la partie 1 du présent document.

Les articles L.151-6, L.151-7 et L 152-1 du Code de l'Urbanisme, créés par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015, précisent¹ :

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, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

(...)

Article L151-7

I.-Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification 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° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, 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 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ;

8° Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, identifier les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du code de l'énergie.

(...)

Article L152-1

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.

¹ Ces articles ont été mis-à-jour dans le cadre de la procédure de modification n°4.

Au P.L.U. figurent plusieurs ensembles de terrains classés IAU et IIAU qui vont capter le développement urbain à moyen et à long terme. L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs pourra s'effectuer dans le cadre du présent P.L.U. sous forme d'opérations d'ensemble en ce qui concerne les zones IAU. S'agissant des zones IIAU, une modification du P.L.U. ou révision simplifiée sera rendue nécessaire. Dans ce cas, les présentes orientations d'aménagement pourront être conservées ou réajustées selon les projets si nécessaire. De la réussite de ces opérations dépend, en partie, la qualité du cadre urbain futur de MARCKOLSHEIM. C'est pourquoi, l'aménagement de ces ensembles de terrains devra être compatible, au-delà du règlement, avec les principes généraux et particuliers définis ci-après. A travers les orientations particulières d'aménagement, l'occasion est donnée à la commune de promouvoir des nouveaux quartiers répondant aux besoins locaux en terme d'habitat et d'activité dans le cadre d'un urbanisme de qualité.

1. Secteurs IAUC à dominante d'habitat et IAUB à vocation d'équipements

1.1. Principes généraux

➤ Principe de cohérence d'organisation et de desserte

Par la mise en œuvre des secteurs de projet qui constituent des espaces interstitiels au sein de l'enveloppe urbaine ou des ensembles d'un seul tenant en limite immédiate de l'agglomération, le P.L.U. vise non pas la réalisation d'opérations isolées déconnectées de leur environnement urbain, mais l'aménagement de véritables nouveaux quartiers qui s'articulent et s'insèrent le mieux possible au tissu existant en s'appuyant, notamment, sur la continuité de la trame viaire. Ces espaces devront se structurer autour des espaces publics assurant un maillage sous forme de connexions et de liaisons douces avec le tissu urbain contigu de manière à éviter les opérations enclavées et fermées sur elles-mêmes avec impasse. Si l'aménagement d'impasse secondaire peut être admis compte tenu de la configuration particulière de l'un ou l'autre secteur, il ne doit pas en constituer l'élément principal autour duquel s'organise l'urbanisation. Toutefois, au sein du Parc Mozart si les impasses pour la circulation motorisée sont admises, la continuité des circulations piétonnes et cyclables devra être garantie.

Pour garantir cet aménagement cohérent, sur la totalité des secteurs, cette urbanisation ne pourra s'effectuer que dans le cadre d'opérations d'ensemble présentant des superficies minimales définies au règlement, dans le respect des schémas d'aménagement présentés plus loin. Même si l'urbanisation pourra s'opérer en plusieurs phases, il s'agit d'éviter un urbanisme chaotique mené sous la forme d'opérations disparates.

| | |
|----------------------|---|
| Prescriptions | Assurer la continuité de la trame viaire. |
| | Desserte principale ne pouvant être organisée sous forme d'impasse (sauf pour la circulation motorisée dans le Parc Mozart). |
| | Prévoir des relations des nouveaux quartiers au reste de l'agglomération sous forme de liaisons douces. |

➤ **Principe d'un habitat équilibré et attractif et de mise en œuvre d'une densité minimale**

Afin de garantir la vitalité démographique de la commune et répondre à l'évolution de la demande en logements, mais aussi dans le but de réduire la consommation d'espace en optimisant le potentiel rare de ces terrains, une part du nouveau tissu urbain créé devra être affectée à de l'habitat collectif ou de l'habitat individuel groupé désigné aussi sous le terme d'habitat intermédiaire, source d'urbanité.

Dans le droit fil des orientations générales édictées par le SCOT de Sélestat et sa Région, l'aménagement des secteurs **IAUc**, qu'elle s'effectue dans le cadre d'une seule opération ou par tranches d'urbanisation successives devra s'accompagner d'une production minimale de 30 logements/ha. Pour atteindre cet objectif de densité, la part maximale des maisons individuelles strictes ne devra pas dépasser le taux de 60 % du nombre de logements par opération.

Au-delà de la forme, s'agissant du statut de ces logements, il y a lieu, dans un souci de cohésion sociale et de solidarité, de favoriser le locatif privé, le locatif aidé et l'accession aidée. Le contexte de commune au statut de pôle secondaire, disposant d'un réseau d'équipements et services développé, dont la desserte en transports en commun est appelée à se développer, se révèle particulièrement propice à une telle orientation.

Ainsi, il conviendra de rechercher un équilibre de 15 % de logements aidés à l'échelle de l'ensemble de l'agglomération, objectif auquel chaque opération future d'aménagement pourra contribuer.

Le parcellaire, en évitant un découpage uniforme et régulier, doit favoriser la diversité des implantations laissant une certaine souplesse et une place aux évolutions ultérieures.

| | |
|----------------------|--|
| Prescriptions | Production d'une densité minimale de 30 logements/ha par secteur. |
| | Ne pas dépasser une part maximale de 60% de maisons individuelles en nombre de logements. |

| | |
|----------------------|---|
| Préconisation | Tendre vers un objectif de 15 % de logements aidés à l'échelle de l'ensemble de l'agglomération. |
|----------------------|---|

➤ **Principe de mélange des fonctions**

Dans le but de favoriser l'animation de ces secteurs et les relations de proximité, pour offrir des services aux futurs habitants et limiter les déplacements, il y a lieu de créer les conditions permettant l'implantation de commerces, équipements et services, toutes activités compatibles avec le voisinage de l'habitat.

➤ **Principe de qualité urbaine et environnementale**

Parce qu'habiter ce n'est pas seulement se loger mais aussi vivre et entretenir des relations avec son environnement, ses voisins, appartenir à une communauté, accéder à des équipements, chaque opération devra être conçue comme une contribution à l'amélioration du cadre de vie urbain de MARCKOLSHEIM qui participe à la bonne intégration des nouveaux habitants.

Une attention particulière devra être apportée au traitement de la voirie. Pour que les nouvelles voies jouent un rôle structurant dans le paysage urbain en tant qu'espace public à part entière, selon les cas et selon leur importance, elles seront accompagnées de plantations d'alignement. On évitera dans la mesure du possible, les tracés rectilignes qui favorisent la prise de vitesse des véhicules. Le système viaire devra rester néanmoins simple, bien hiérarchisé, privilégiant le choix d'enrobés écologiques.

En prolongement du P.L.U., la mise en place de "zones 30" contribuera à une circulation apaisée compatible avec une vie de quartiers et dissuadera les circulations de transit. Dans tous les cas, la desserte des quartiers devra prendre en compte les circulations piétonnes et cyclables en continuité de l'existant.

En ce qui concerne la forme urbaine, il conviendra d'une manière générale d'éviter l'uniformité et la monotonie en favorisant la diversité des modes d'implantation, des types de construction, des couleurs... Toutefois, afin de conserver une lisibilité au paysage urbain, une certaine harmonie devra être recherchée par le biais de dispositifs architecturaux communs portant notamment sur l'aspect des clôtures.

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.

A l'échelle de chaque quartier devra être aménagé un espace public (aire de jeux ou de repos), dont la localisation devra être étudiée avec soin, jouant le rôle de centre de gravité favorisant les relations sociales.

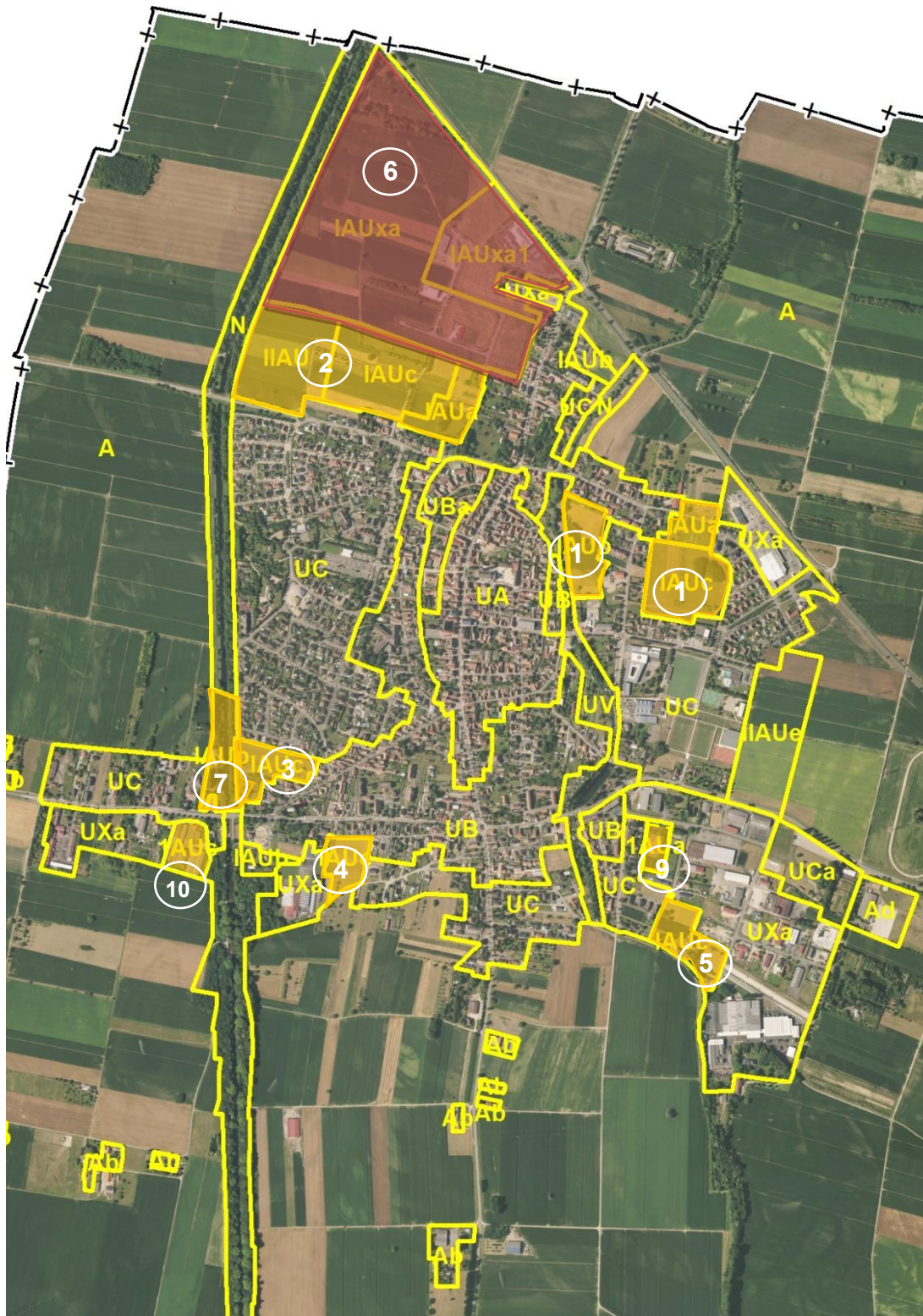
La récupération collective des eaux pluviales à l'échelle du secteur, avec traitement paysager, ou individuelle pour l'arrosage des jardins ou d'autres usages devra être recherchée tout comme la limitation de l'imperméabilisation des surfaces. Le développement de la biodiversité sera favorisé par une gestion des espaces verts publics et privés sans emploi de pesticides et la mise en place de dispositifs favorisant le développement de la faune. De la même façon, les éléments naturels qui participent au caractère particulier des sites, canal, coulée verte de l'Ischert devront être mis en valeur et traités comme des éléments intrinsèques aux opérations d'aménagement.

Au-delà de ces principes et du P.L.U., l'isolation et la performance énergétique des constructions associées au développement des énergies renouvelables pouvant être imposés par l'aménageur par le biais d'un cahier des charges, contribueront à inscrire ces projets dans une perspective de développement durable de la commune. A l'échelle de l'opération, l'éclairage des espaces publics et de circulation devra s'effectuer en utilisant des procédés à faible consommation d'énergie.

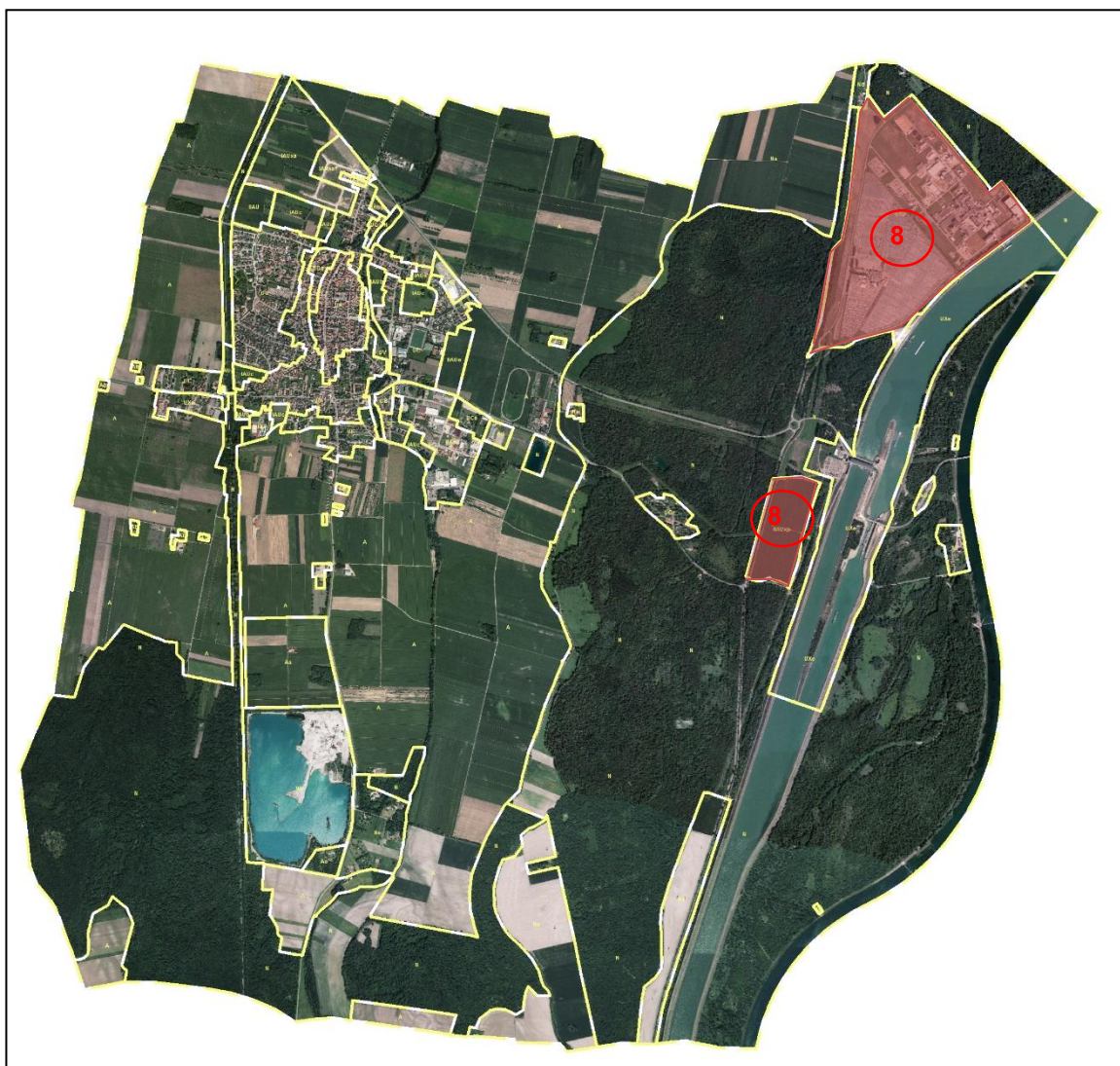
| | |
|----------------------|--|
| Prescriptions | Créer les conditions qui favorisent des circulations apaisées compatibles avec une vie de quartier. |
| | Hiérarchisation de la voirie. |
| | Prise en compte et traitement adapté des eaux pluviales à l'échelle du quartier. |

L'ensemble de ces principes ne s'appliquent qu'aux secteurs IAUC et IAUB. Les secteurs IAUA restent néanmoins soumis aux conditions d'aménagement figurant aux documents graphiques ci-après.

Localisation des secteurs à projet



Localisation des secteurs à projet (suite)



| | |
|---|---|
| ① | Parc Mozart et secteur central |
| ② | Route d'Ohnenheim |
| ③ | Canal-Alma |
| ④ | Soelgel |
| ⑤ | Rue de l'Industrie |
| ⑥ | Parc d'activités économiques ZAC |
| ⑦ | Secteur IAUp port de plaisance |
| ⑧ | Secteur UXp et Zone IAUxp |
| ⑨ | Secteur de renouvellement urbain Rue Maginot |
| ⑩ | Secteur de renouvellement urbain Route d'Elsenheim |

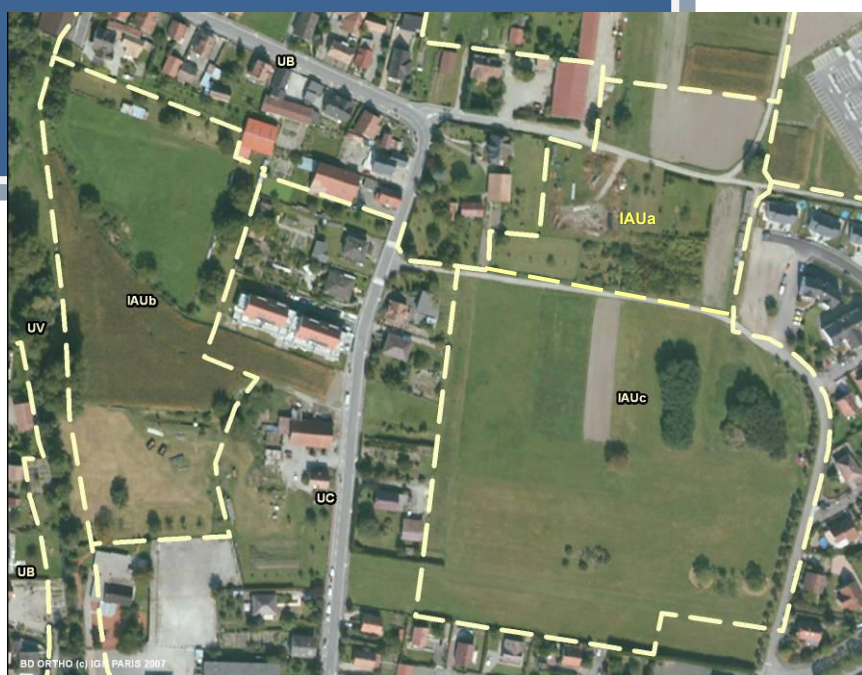
1.2. Principes de composition particuliers

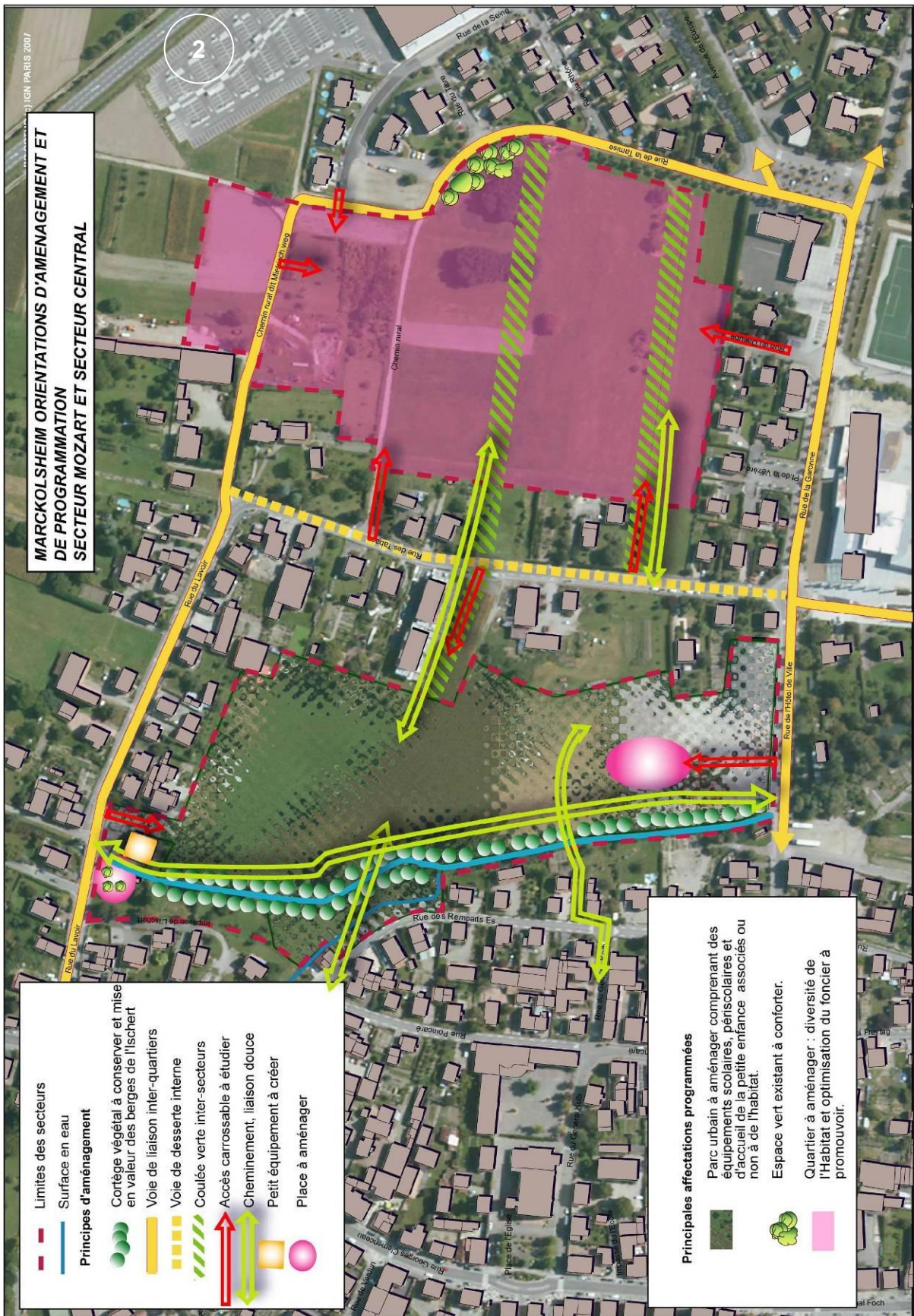
1

Secteur Parc Mozart (2,4 ha) et secteur central (5,5ha)

Principes généraux :

- Traiter le Parc Mozart comme un parc urbain à base d'équipements communaux qui se greffe à la coulée verte de l'Ischert et relié au reste de la ville par un réseau de liaisons douces Est-Ouest et Nord-Sud.
- Limiter les circulations motorisées dans le Parc Mozart.
- Préserver la végétation d'accompagnement de l'Ischert.
- Fédérer ce parc au secteur central par une ou deux continuités structurantes.
- Optimiser le potentiel rare du secteur central dans le cadre d'un projet urbain combinant habitat et des fonctions d'accompagnement (commerces, services, ...).
- Envisager une éventuelle opération de logements pour personnes âgées.
- Assurer la bonne insertion du secteur central par la continuité de la trame viaire et des liaisons cyclables et piétonnes.
- Eviter toute desserte principale sous forme d'impasse pour le secteur central.
- Conserver et développer l'actuel espace public de jeux du secteur central.





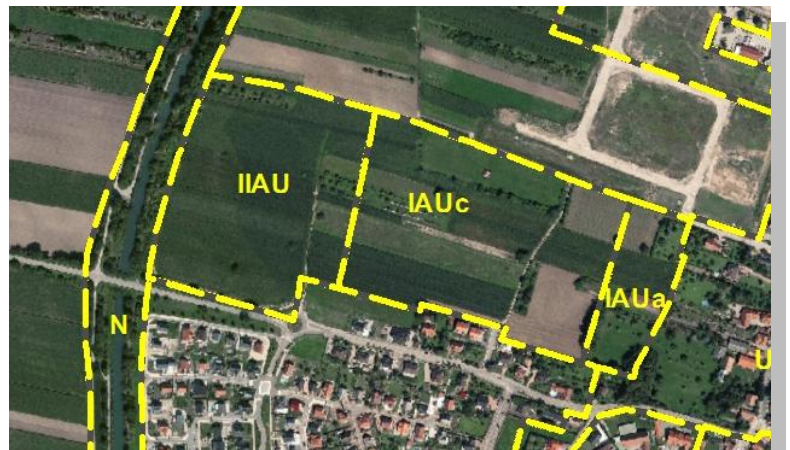
MARKOLSHEIM ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTEUR MOZART ET SECTEUR CENTRAL

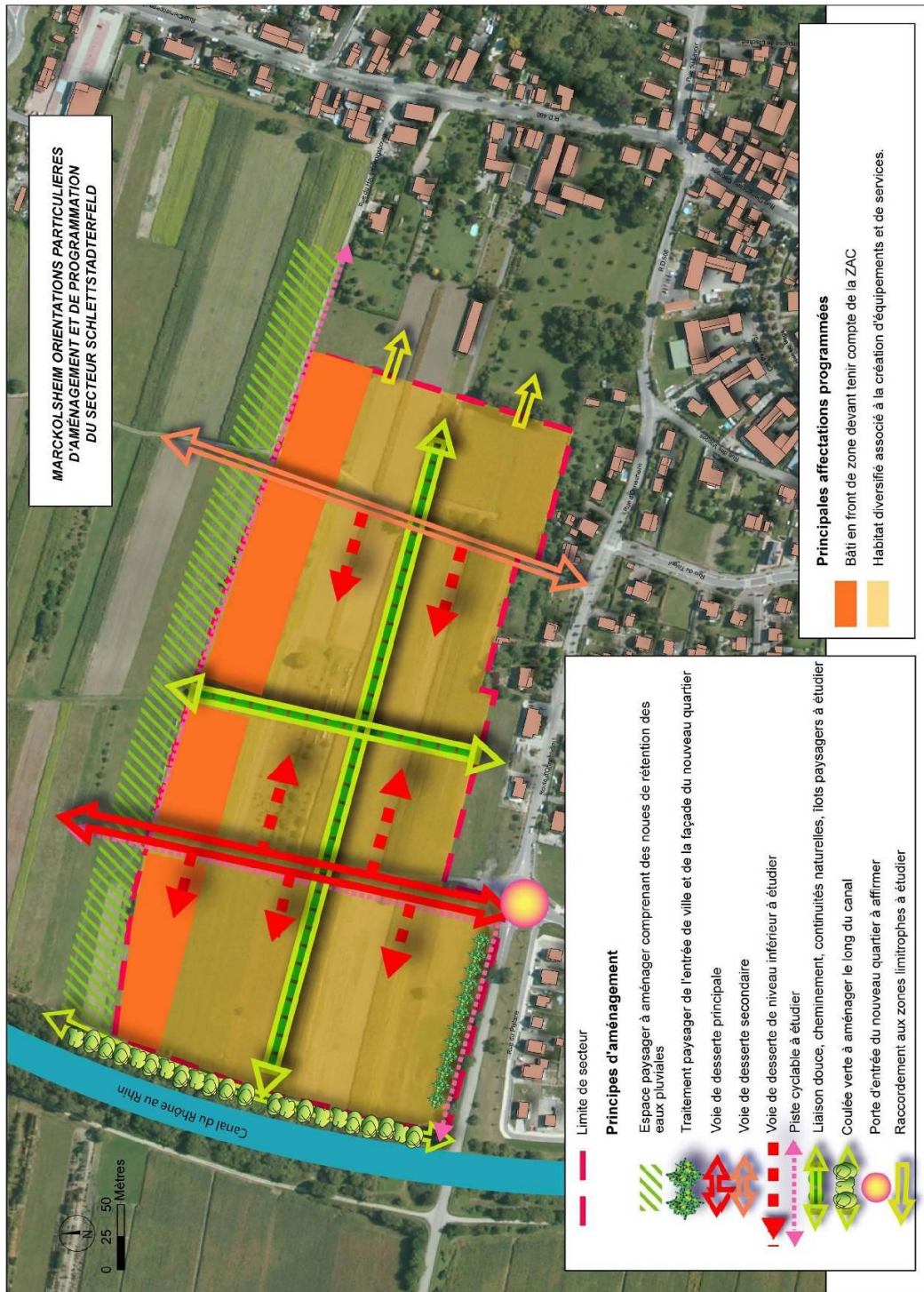
- Limites des secteurs
- Surface en eau
- Principes d'aménagement**
- Cortège végétal à conserver et mise en valeur des berges de l'Ischert
- Voie de liaison inter-quartiers
- Voie de desserte interne
- Coulee verte inter-secteurs
- Accès carrossable à étudier
- Cheminement, liaison douce
- Petit équipement à créer
- Place à aménager

- Principales affectations programmées**
- Parc urbain à aménager comprenant des équipements scolaires, périscolaires et d'accueil de la petite enfance associés ou non à de l'habitat.
 - Espace vert existant à conforter.
 - Quartier à aménager : diversité de l'habitat et optimisation du foncier à promouvoir.

Principes généraux :

- Concevoir ce secteur comme un véritable nouveau quartier.
- Promouvoir une diversité et un équilibre entre différentes formes d'habitat.
- Promouvoir des fonctions d'accompagnement de l'habitat, notamment services et commerces.
- Valoriser l'espace au contact de la zone verte tampon de la ZAC à vocation économique au Nord.
- Valoriser l'accès Ouest par l'actuel rond-point en tant qu'entrée d'agglomération.
- Irriguer le secteur par des circulations piétonnes et cyclables.
- Ouvrir le secteur sur la continuité paysagère et naturelle du Canal, élément de valorisation du site.
- Maîtriser les circulations de transit par un traitement adéquat de la voirie et un maillage adapté avec la zone d'activités économiques au Nord.
- Envisager un ou plusieurs équipements éventuels.
- Prévoir une articulation entre les secteurs IAUC, IAUA et la zone IIAU.
- Urbanisation à mener de façon progressive en tenant compte du rythme de développement du reste de l'agglomération.





Principes généraux :

- Définir une organisation de la voirie qui mobilise au mieux le potentiel foncier de ces terrains.
- Insérer le projet à la trame urbaine préexistante par un bouclage interne de la voirie articulé à la rue de l'Alma.
- Relier le périmètre par des liaisons douces au cheminement piétonnier accompagnant le canal
- Prendre en compte la présence d'une ancienne gravière en eau pouvant être réaménagée sous forme de bassin de rétention des eaux pluviales faisant l'objet d'une mise en valeur paysagère.
- Accès Sud et Nord privilégiant les modes doux de déplacement.



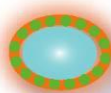
**MARCKOLSHEIM ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR ALMA**




●●●●● Coulée verte et cheminement piétonnier du canal


--- Limite de secteur

Principes d'aménagement

 Réaménagement de l'ancienne gravière sous forme de bassin de rétention des eaux pluviales accompagné d'une mise en valeur paysagère

 Accès au cheminement du Canal à aménager

 Accès carrossable à aménager et bouclage interne du secteur à assurer

 Liaison douce à privilégier

Principes généraux :

- Optimiser cet espace interstitiel dans le cadre d'une opération à dominante d'habitat.
- Relier la rue du Soelgel à la rue de l'Ancienne Gare et à l'impasse Kohlgarten par une voie de desserte.
- Prévoir une transition paysagère avec l'espace agricole en façade Sud.



Perspective sur le secteur depuis l'extrémité de la rue du Soelgel

**MARCKOLSHEIM ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR SOELGEL**



--- Limite du secteur

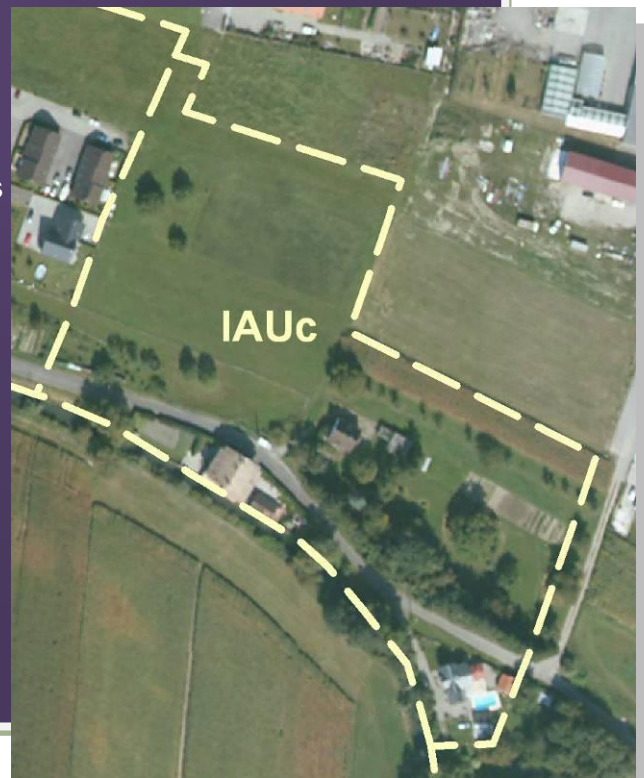
Principes d'aménagement

↔ Accès carrossable à aménager et
bouclage du secteur à assurer

🌳 Transition paysagère à réaliser avec
l'espace agricole

Principes généraux :






- Achever l'urbanisation du secteur de façon cohérente par le biais d'une opération à dominante d'habitat.
- Aménager une desserte interne du secteur qui raccorde la rue de l'Industrie à la rue des Artisans.
- Prendre en compte la présence de maisons d'habitation existantes et de la nécessité d'une cohérence architecturale entre ces maisons et les futures constructions.
- Ménager une zone tampon en façade Est le long de la rue Vauban.
- Orienter les flux vers la rue de l'Industrie et la rue des Artisans.
- Prendre en compte l'évolution du développement économique en limite du secteur.



Vue sur le périmètre depuis la rue Vauban

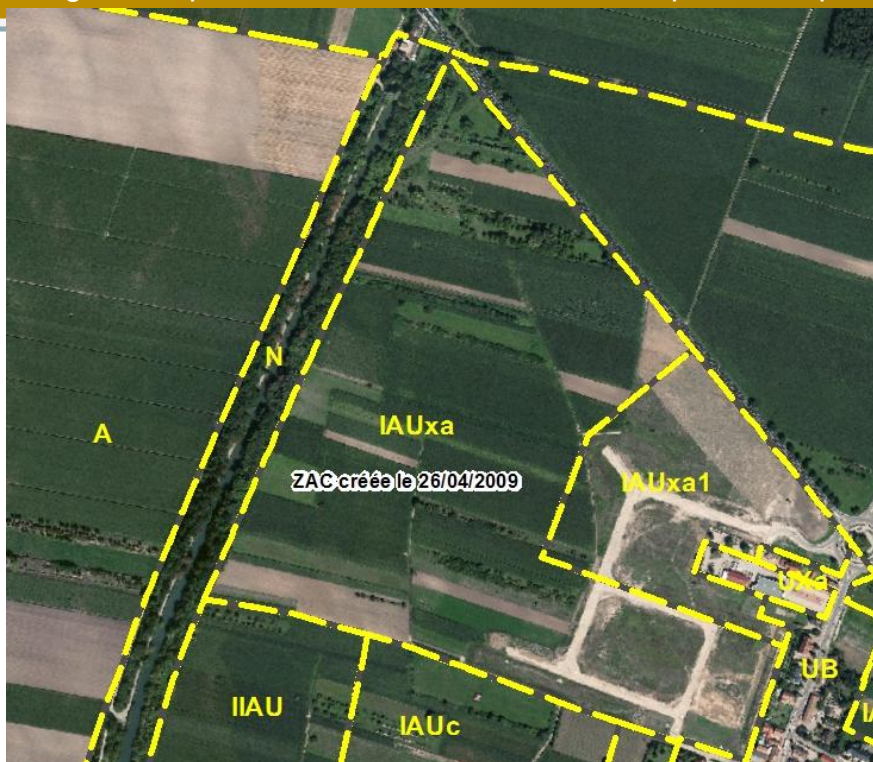
**MARCKOLSHEIM ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR RUE DE
L'INDUSTRIE**



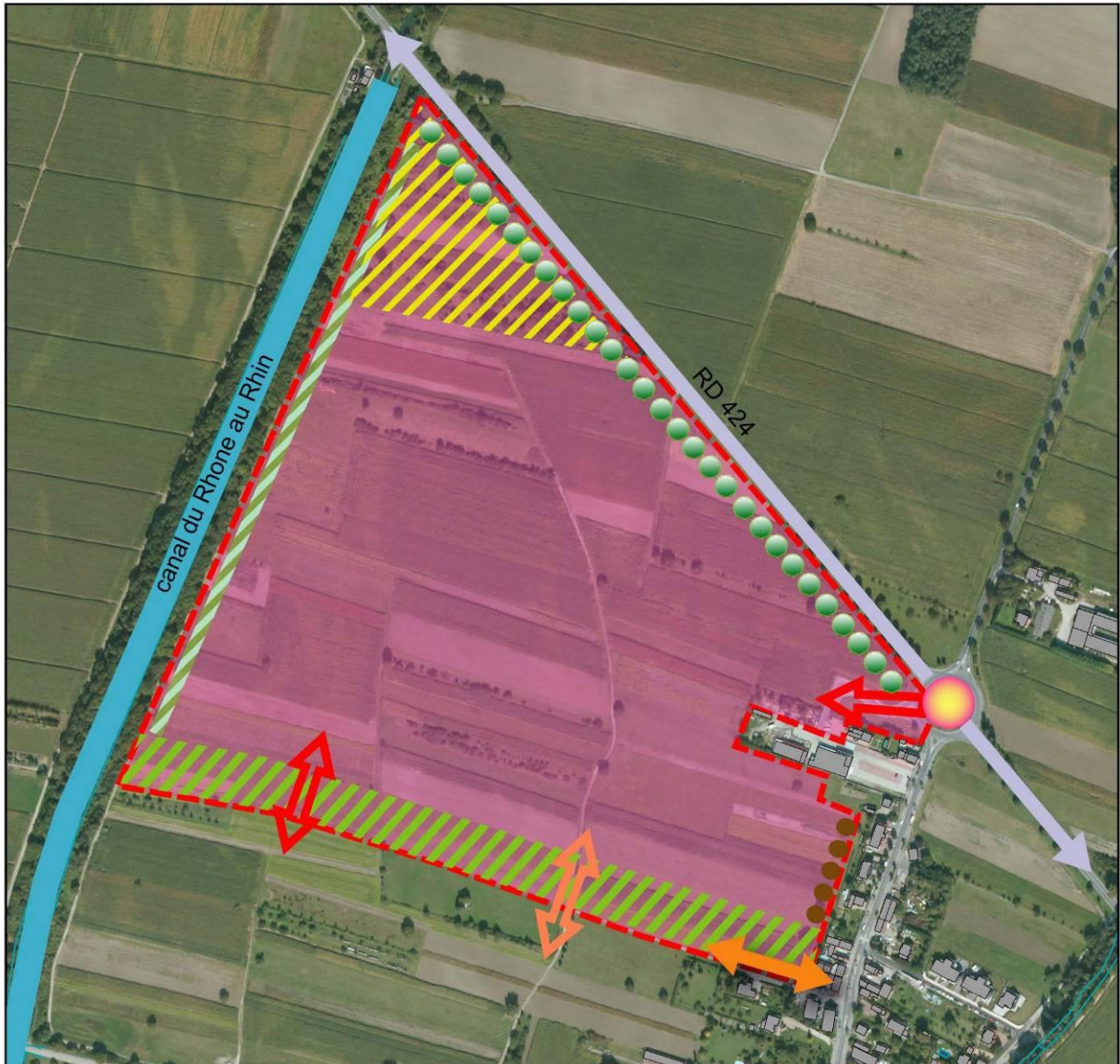
- Principes d'aménagement**
-  Limite du secteur
 -  Voirie existante
 -  Voirie de bouclage à assurer par la rue de l'Industrie et la rue des Artisans
 -  Zone tampon à créer avec la zone économique communale
 -  Préservation de l'Ischert et de sa végétation d'accompagnement

Principes généraux :

- Proposer une organisation du parcellaire variée, adaptée à l'accueil à la fois d'entreprises artisanales et des entreprises nécessitant des emprises foncières plus importantes.
- Limiter l'accueil de commerces à un secteur précis.
- Garantir l'insertion dans le site et le paysage de ce parc d'activités, par un traitement paysager de qualité portant sur le plan de composition, l'architecture des bâtiments, la voirie, les espaces libres,.....
- Assurer un front architectural et paysager de qualité le long de la RD 424, expression d'une ambition et d'un dynamisme économique du site.
- Ne pas générer des nuisances incompatibles avec la vocation d'habitat du futur quartier Sud limitrophe et avec le reste de l'agglomération.
- Aménager un espace tampon avec le futur quartier Sud sous forme de noue de rétention des eaux pluviales faisant l'objet d'une mise en valeur paysagère.
- Ménager un merlon planté en limite Est établissant une transition avec les habitations existantes.
- Sécuriser la desserte du périmètre par un accès principal à la RD 424 par l'actuel carrefour giratoire.
- Aménager une voie de desserte principale susceptible de capter également les flux de circulation liés à l'aménagement du quartier Sud.
- Relier le site au reste de l'agglomération par des liaisons douces.
- Préserver le paysage bocager de la partie Nord du site constitué de vergers, de prairies de fauche, de haies et de petits bosquets.












**MARCKOLSHEIM ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION DU PARC ECONOMIQUE**



--- Limite du parc d'activités

Principes d'aménagement

-  Mise en valeur paysagère et architecturale du front de zone le long de la RD 424 associée à l'aménagement d'une piste cyclable en site propre
-  Espace paysager de transition à aménager sous forme de noue de rétention des eaux pluviales
-  Entrée d'agglomération et accès principal au site
-  Voie de desserte principale
-  Accès secondaire et tertiaire (VL et modes doux)
-  Merlon planté à aménager
-  Traitement de qualité du site au contact de la coulée verte du Canal
-  Voie de desserte secondaire
-  Préservation de l'ensemble bocager

Principes :

- Préserver les continuités cyclables et piétonnes le long des berges du canal.
- Conserver dans la mesure du possible les éléments les plus remarquables de la végétation arborée préexistante.
- Limiter la hauteur des constructions, installations et équipements afin de limiter leur impact depuis la plaine agricole.
- Ménager une transition végétalisée avec l'espace agricole.



Caractéristiques générales d'aménagement

Optimiser les atouts multiples du site pour développer la façade portuaire en vue de permettre le développement des entreprises existantes ou nouvelles.

Les enjeux de l'aménagement du secteur du Kohlholtz dépassant le simple cadre communal, les activités économiques de grandes ampleurs, permettant la décarbonation du territoire et / ou la production d'énergie bas carbone seront à favoriser.

Une cohérence globale en termes d'expressions architecturales des constructions est à rechercher, afin d'éviter un simple empilement de bâtiments et pour permettre une intégration optimale dans son environnement.

Les surfaces non bâties des parcelles doivent intégrer, grâce à la plantation d'arbres et de haies, une partie végétalisée destinée à l'embellissement des constructions pour éviter la création de maigres ilots de verdure ne présentant aucune fonction écologique ou de mise en valeur paysagère.

Accès et principes de desserte

Le développement de la façade portuaire de Marckolsheim doit s'appuyer sur son atout majeur, à savoir sa connexion multimodale (ferroviaire, fluviale et routière). A ce titre, l'utilisation de la voie ferrée existante sera favorisée et son doublement à réfléchir au niveau du site du Kohlholtz.

La connexion avec le Rhin canalisé est également à envisager en fonction des projets d'implantation et de développement des établissements sur le secteur.

Orientations spécifiques liées au secteur du Kohlholtz :

L'ensemble du trafic sera géré sur la partie Nord du site via une nouvelle voirie connectée à la RD 424. Cette connexion pourra prendre la forme d'un giratoire et s'appuyer éventuellement sur la voirie existante pour des questions d'opportunité.

Les voies existantes périphériques pourront être aménagées pour optimiser la desserte des futures constructions et une aire de retournement pourra être prévue à l'intérieur du site.

Un accès secondaire au Sud sera maintenu et aménagé, uniquement destiné à l'accès des véhicules de secours, ainsi que pour le passage et l'entretien des réseaux.

Une voie cyclable, soit adossée à une voirie à créer soit réalisée en site propre, permettra une connexion avec le réseau périphérique existant.

Performances énergétiques et énergies renouvelables :

Les constructions respecteront la réglementation sur les performances énergétiques en vigueur, notamment celles édictées par le Code de la Construction et de l'Habitation (RE 2020), ainsi que toute autre loi concernant les performances énergétiques des bâtiments et la lutte contre les effets du réchauffement climatique.

La construction des bâtiments pourra s'inscrire dans une démarche vertueuse en matière de sobriété et d'efficacité énergétique, en allant au-delà des exigences réglementaires afin d'être exemplaires sur le plan environnemental et énergétique :

- Production d'énergies renouvelables sur site (installation de panneaux photovoltaïques par exemple) ;
- Recours à des matériaux de construction bas carbone / renouvelable ;
- Recours à une approche bioclimatique ;
- Etc...

En cas d'implantation d'une unité de production d'énergies vertes, une synergie est à rechercher entre les établissements futurs et ceux déjà présents pour réduire leurs empreintes environnementales, diminuer leurs bilans carbone et améliorer leur compétitivité. Dans ce cas, une connexion avec la zone d'activité existante au Nord, via la réalisation d'un pipeline par un opérateur public destiné au transport des énergies produites, est à envisager. Le tracé de cet éventuel pipeline devra prendre en compte au maximum les qualités environnementales du site et privilégier une implantation limitant son impact sur les milieux présents, notamment les zones Natura 2000 et les espaces boisés classés.

Insertion environnementale et paysagère

La continuité naturelle existante Nord-Sud autour de la centrale est à maintenir.

Tous les aménagements devront limiter l'imperméabilisation des sols au maximum et une gestion écologique des pelouses et milieux secs existants sera à promouvoir.

Le traitement paysager et architectural du front de zone perceptible depuis la RD 424 sera qualitatif dans un souci de valorisation de l'entrée de pays et du territoire communal.

Orientations spécifiques liées au secteur du Kohlholtz :

Le secteur est bordé côté Ouest par un rideau boisé existant, constituant une interface paysagère et écologique avec la RD 20. Le projet devra préserver

les boisements linéaires (cf. schéma de l'OAP « rideau boisé à préserver) pour maintenir leurs fonctionnalités de continuités écologiques, une frontière visuelle et une insertion optimale du futur site dans son environnement.

Une attention particulière sera apportée aux autres interfaces de la zone :

- La façade Nord représentant l'entrée principale de la zone et étant perceptible depuis la RD 424, la transition sera traitée dans un souci de qualité architectural et paysagère ;
- Les aménagements en façade Sud devront éviter tout impact sur les boisements existants ;
- En façade Est, la continuité de la formation boisée le long du contre-canal (Tillaie à Laîche blanche à Muguet) sera conservée et préservée de tout aménagement, excepté dans le cas d'un éventuel passage de conduite d'eau ou de défense incendie vers les bords du Rhin canalisé et d'accès aux lignes électriques, notamment haute tension.

Gestion économe de l'eau

De plus, tout rejet dans le contre-canal de drainage et le Brunnenwasser est interdit.

Assainissement

La gestion des eaux pluviales pourra être réalisée par infiltration à la parcelle, suivant les préconisations du SDEA et les obligations réglementaires imposées par le législateur.

Des récupérateurs d'eau pluviale pourront être installés pour l'arrosage et d'autres usages le permettant.

Trame Noire

L'éclairage sera limité pour minimiser l'effet du projet sur les trames noires et les continuités écologiques maintenues ou restaurées à l'extérieur du projet. Il s'agit notamment de minimiser les perturbations sur les déplacements de la faune nocturne (chiroptères, amphibiens, insectes, etc...).

De plus, dans une optique de réduction de l'éclairage, la durée et l'intensité de l'éclairage pourront être limitées, avec la mise en place de détecteurs de mouvements ou de plages horaires réduites au strict nécessaire. Les éclairages seront également orientés vers le bas afin de limiter la pollution lumineuse des constructions.

Des exceptions à ces orientations pourront être acceptées pour des raisons de sécurité et de sûreté.



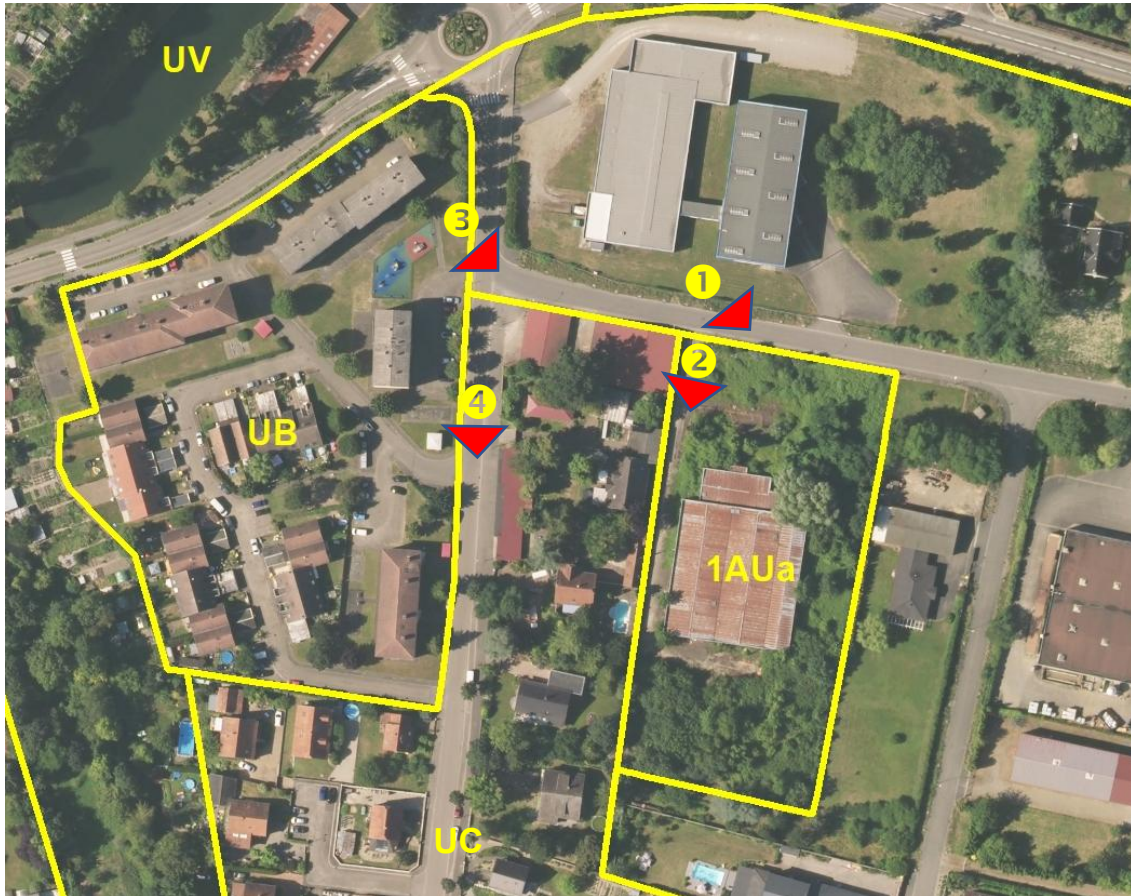
Les milieux naturels secs à proximité de la RD 424.



Vue sur le secteur IAUXp depuis le coin Nord-Est du site.

Secteurs rajoutés par la modification n°2 du PLU

Secteur 1AUa Rue Maginot



Principes généraux :

Evaluer au préalable le niveau de pollution du site et effectuer, compte tenu de la vocation d'habitat du secteur, les travaux de dépollution et d'assainissement nécessaires.

➤ Voirie, réseaux, espace public

- Aménager une desserte interne reliée à la Rue Maginot par une voie aménagée en aire de retournement dans sa partie terminale.
- Voirie interne conçue en fonction d'un partage équilibré entre les différents usagers et d'une circulation apaisée et sécurisée des vélos, voitures, piétons...
- Mise en souterrain de l'ensemble des réseaux.

➤ Production de logements

- Objectif de production de l'ordre de 18 logements pour le secteur.
- Proposer une offre équilibrée et attractive d'habitat en associant logements individuels et intermédiaires.

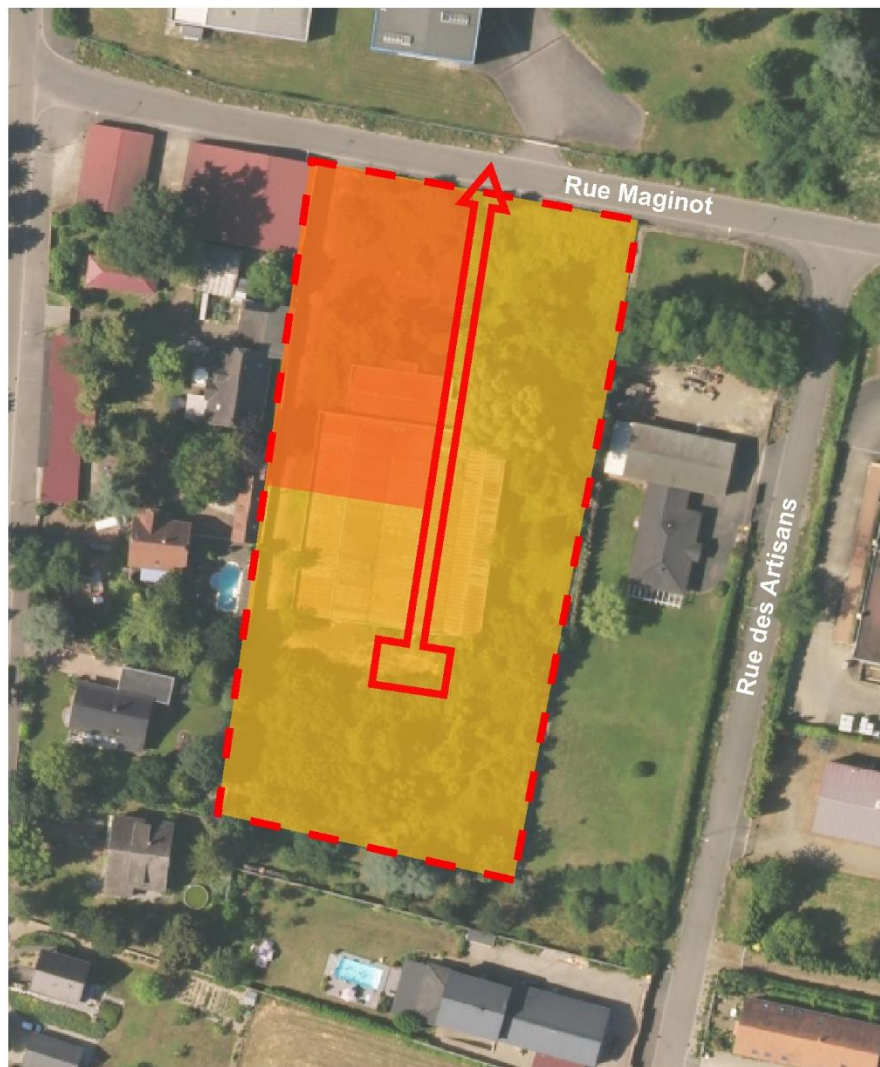
➤ Insertion environnementale et paysagère

- Donner la priorité aux essences locales feuillues dans les aménagements paysagers et la constitution de haies.

➤ Principes de qualité environnementale et de développement durable

- Limiter l'imperméabilisation des surfaces.
- Eclairage public devant s'effectuer en utilisant des procédés à faible consommation d'énergie et limitant la pollution lumineuse.
- Favoriser la performance énergétique des constructions et le déploiement des énergies renouvelables.
- Aménagement en un ou plusieurs endroits d'un habitat favorable au Lézard des murailles.

MARCKOLSHEIM ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR 1AUa Rue Maginot



Limite du secteur

Principes d'aménagement



Voie de desserte interne avec place de retournement

Principales affectations programmées

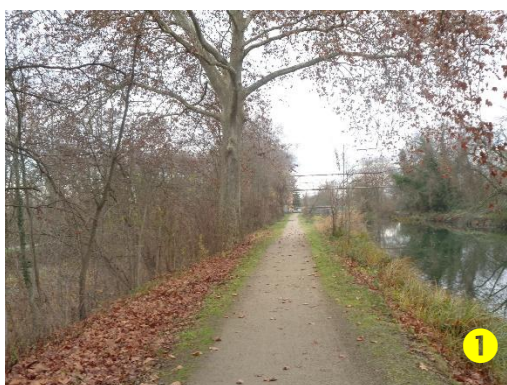


Implantation préférentielle de l'habitat individuel groupé



Habitat individuel

Secteur 1AUc Route d'Elsenheim



Principes généraux :

Evaluer au préalable le niveau de pollution du site et effectuer, compte tenu de la vocation d'habitat du secteur, les travaux de dépollution et d'assainissement nécessaires.

➤ Voirie, réseaux, espace public

- Aménager une desserte interne raccordée à la rue de la Hueb par une entrée/sortie.
- Voirie interne conçue en fonction d'un partage équilibré entre les différents usagers et d'une circulation apaisée et sécurisée des vélos, voitures, piétons...
- Prévoir la poursuite de la trame viaire côté Ouest en cas de développement ultérieur des opérations de renouvellement urbain.
- Créer une liaison douce piéton/cycle vers la rue de la Hueb.
- Réaliser un espace public végétalisé à l'échelle du secteur.
- Mise en souterrain de l'ensemble des réseaux.

➤ Production de logements

- Objectif de production de l'ordre de 40 logements pour le secteur.
- Proposer une offre équilibrée et attractive d'habitat par la mise en place d'un collectif associé à de l'habitat intermédiaire et individuel.

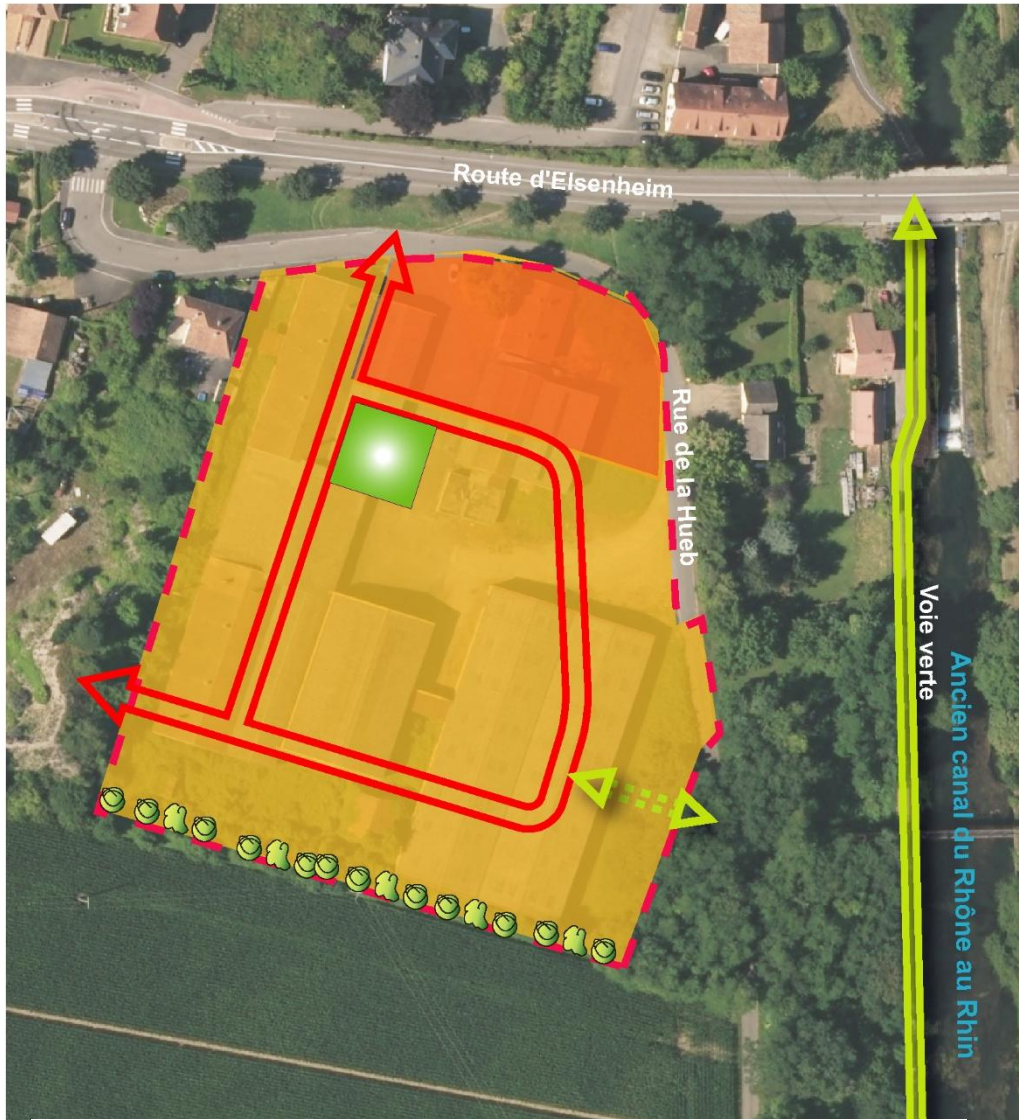
➤ Insertion environnementale et paysagère

- Donner la priorité aux essences locales feuillues dans les aménagements paysagers et la constitution de haies.
- Assurer une transition paysagère avec l'espace agricole en limite Sud du secteur sous forme d'un front végétalisé constitué d'une haie, d'une largeur comprise entre 2 et 3 mètres, à base de différentes espèces d'arbres et arbustes se développant sur plusieurs étages de végétation (buissonnant, arbustif et arboré).

➤ Principes de qualité environnementale et de développement durable

- Limiter l'imperméabilisation des surfaces.
- Eclairage public devant s'effectuer en utilisant des procédés à faible consommation d'énergie et limitant la pollution lumineuse.
- Favoriser la performance énergétique des constructions et le déploiement des énergies renouvelables.

MARCKOLSHEIM ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR 1AUc Route d'Eisenheim



- - - Limite du secteur
- Principes d'aménagement**
- ↔ Voie de desserte interne
- - - Liaison douce vers la rue de la Hueb
- Espace public végétalisé
- Transition paysagère avec l'espace agricole
- Principales affectations programmées**
- Habitat collectif
- Habitat individuel et intermédiaire



3. Orientations particulières d'aménagement concernant la protection du patrimoine bâti

Le patrimoine bâti tel qu'il a été identifié dans le rapport de présentation se compose d'une part de l'ensemble bâti issu de la Reconstruction organisé principalement autour de l'église, de la cité Paysanne ainsi que de trois bâtiments emblématiques de la commune.

Ce patrimoine bâti doit donc être préservé et son évolution étroitement contrôlée.

4.1. Les bâtiments de la Reconstruction

Lors de la rénovation, de l'extension et de l'aménagement de ces bâtiments, tels qu'ils sont désignés au plan ci-avant, la conservation des principales caractéristiques ou typologies architecturales devra être recherchée ; en particulier, les orientations ci-après sont à suivre :

- la préservation des volumes des constructions et particulièrement celle des toitures ;
- la préservation des formes des lucarnes visibles depuis la rue ;
- la préservation de l'ordonnancement des façades le long de la rue, interrompues par des murs de clôture élevés ;
- la préservation de ces murs de clôtures ainsi que des porches et portes piétonnes ;





4.2. La Cité Paysanne

La conservation des principales caractéristiques ou typologies architecturales devra être recherchée ; en particulier, les orientations ci-après sont à suivre :

- la préservation de l'aspect général des façades ;
- la préservation de la volumétrie générale des toitures et des lucarnes des maisons d'habitation d'origine ;
- la préservation de la volumétrie générale des autres constructions et des pentes de toitures ; toutefois, les bâtiments vétustes ou résultant d'adjonctions ultérieures en rupture avec le projet d'origine, peuvent être démolis pour faire place -ou non- à de nouvelles constructions ;



- la préservation de l'espace de cour centrale, c'est à dire l'agencement des bâtiments en «U» (cour fermée sur 3 côtés) ou en «L» (cour fermée sur 2 côtés) ;
- l'adjonction de nouvelles constructions est donc à effectuer en continuité avec les constructions existantes, en respectant cet agencement traditionnel en «U» ou en «L», en reprenant les formes de toitures et l'orientation traditionnelle des faîtages.
- Les clôtures doivent conserver l'aspect initial du type lattis de bois ou grillage.

Ces orientations viennent en complément des prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France en cas de permis de construire ou déclaration de travaux compte tenu du classement de la Cité Paysanne au titre des Monuments Historiques.

4. Orientations particulières d'aménagement concernant l'insertion des constructions dans le paysage agricole et naturel

L'importance du secteur agricole dans la commune d'une part, la sensibilité des espaces agricoles -qui sont transparents du fait de la rareté de la couverture arborée- d'autre part, justifient des précautions visant à faciliter l'insertion des constructions agricoles dans le paysage rural, s'agissant de l'extension des constructions agricoles existantes ou de l'implantation de nouveaux volumes bâtis à proximité immédiate de constructions agricoles existantes.



Les différents bâtiments ne doivent pas être perçus comme une simple juxtaposition de volumes et de matériaux tranchant sur la plaine.



S'inspirant de la structure des anciens corps de ferme, une composition d'ensemble doit être recherchée, harmonisant l'aspect et la volumétrie des différents bâtiments. L'utilisation des matériaux naturels doit être favorisée et particulièrement les bardages en bois ; les couleurs vives ou criardes sont à éviter. La transition avec les espaces agricoles et naturels est à rechercher par la plantation d'arbres de haute tige et de haies arborescentes d'essence locales, notamment fruitières, et excluant les haies de conifères. La transparence des clôtures doit être assurée par l'utilisation de grillages, excluant au maximum les maçonneries.

Ces orientations s'appliquent également s'agissant de l'extension des autres constructions situées dans les zones agricoles et forestières du PLU.



