



**PLAN LOCAL D'URBANISME DE  
LA COMMUNE DE GRIESHEIM-  
PRES-MOLSHEIM**

Etabli sur la base de la partie réglementaire  
du code de l'urbanisme en vigueur avant le 31/12/2015

**ORIENTATIONS  
D'AMENAGEMENT ET DE  
PROGRAMMATION**

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 31/08/2018.

M. Christophe FRIEDRICH, le Maire



**OTE INGÉNIERIE**  
des compétences au service de vos projets

[www.ote.fr](http://www.ote.fr)

**Siège social**

1 rue de la Lisière - BP 40110  
67403 ILLKIRCH Cedex - FRANCE  
Tél : 03 88 67 55 55

	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION	APPROBATION		
0	28/04/2017	Orientations d'aménagement et de programmation	OTE - Céline BARUTHIO		N° AFFAIRE : 14406	Page : 2/11

cha

# 1. Orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur 1AU

---

## 1.1.1. Description du secteur

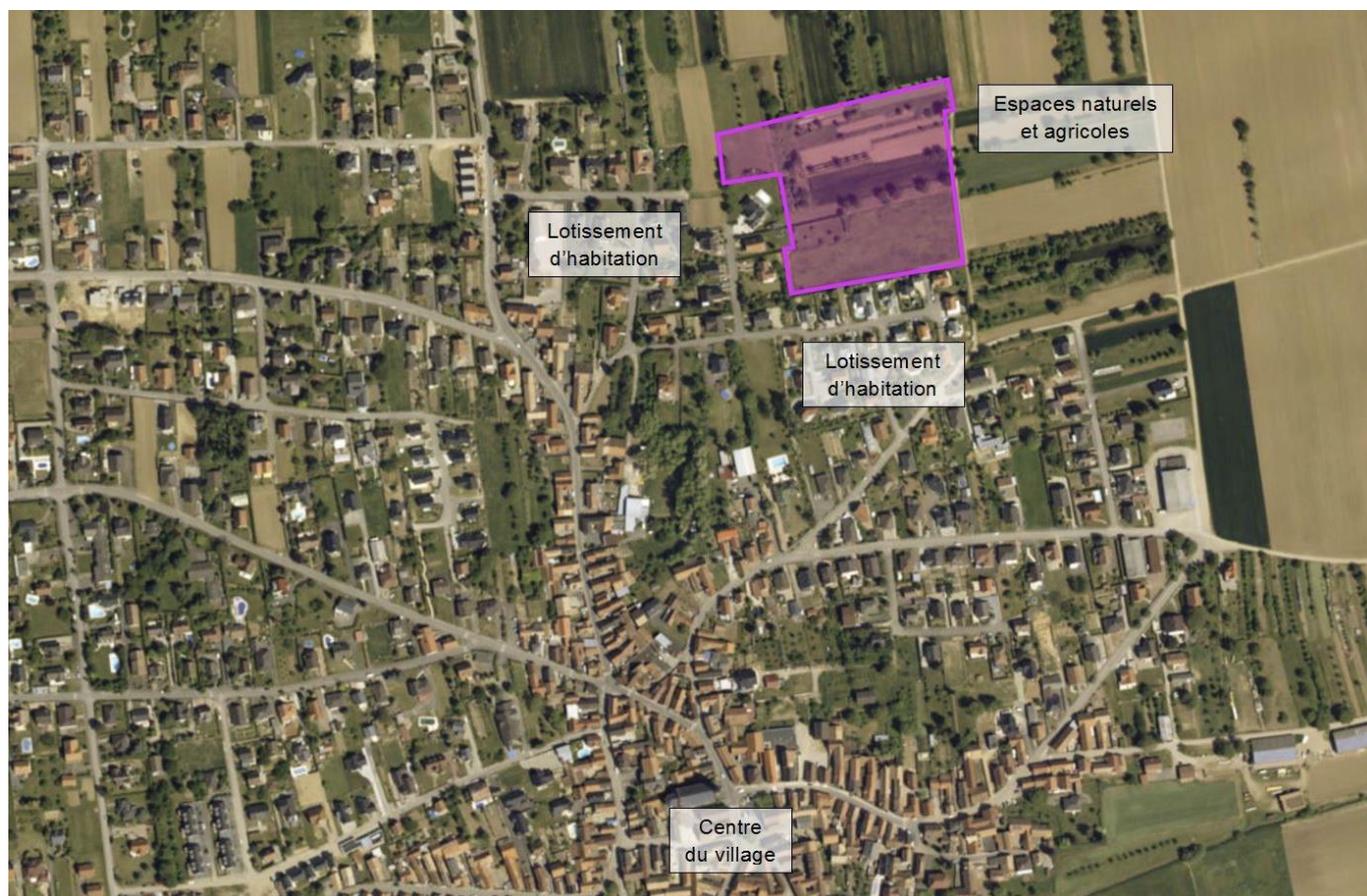
Le secteur de la présente orientation d'aménagement et de programmation correspond à la zone à urbaniser (1AU) située au Nord-Est de la commune.

Le secteur concerne une emprise de 2,6 hectares environ, d'un seul tenant en continuité de l'enveloppe urbaine existante.

La zone ne comporte actuellement aucune construction. Il s'agit de parcelles de praires, vergers et cultures annuelles, présentant une certaine richesse écologique.

Le site est facilement accessible par la rue Bellevue à l'Ouest et la rue des Noyers au Sud, et un cheminement piéton présent entre la rue des Noyers et la rue de Duttlenheim permet un accès facilité au centre du village par les modes de déplacement doux.

En termes de paysage, la visibilité sur le secteur est très limitée. Le site est partiellement visible en entrant sur le territoire depuis Altorf au Nord par la RD 127. Cette visibilité est limitée par un écran végétal formé par les espaces de vergers situés au Nord et au Nord-Ouest du site (hors du site de projet).



*Localisation de la zone à urbaniser*

## 1.1.2. Intentions d'aménagement



Schéma de principe d'organisation du secteur 1AU

### Objectifs poursuivis

L'urbanisation de ce secteur devra respecter les principes de densification, de mixité sociale et fonctionnelle (logements, équipements, activités tertiaires : services, bureaux, commerces) de l'environnement immédiat selon les objectifs suivants :

- La cohérence de l'aménagement avec le tissu urbain existant ;
- La bonne insertion des volumes bâtis ;
- La mixité sociale et fonctionnelle ;
- Le bon fonctionnement urbain (circulation, stationnement, nuisances diverses) ;
- Le recours à des typologies d'habitat diversifié en cohérence avec les orientations du SCoT ;
- La transition entre le tissu urbain et les espaces naturels situés au Nord et à l'Est du secteur ;
- L'optimisation de l'occupation foncière ;
- L'intégration paysagère des futures constructions ;
- La limitation de l'occupation de l'espace public par l'automobile ;
- La lisibilité et la cohérence avec le réseau viaire existant.

### Eléments de programmation

- L'ouverture de la zone à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'un bouclage de la voirie entre la rue Bellevue et la rue des Noyers ;
- Le secteur devra se développer en continuité du tissu urbain existant, en cohérence avec celui-ci et avec les équipements et voies existants ;
- Le développement du secteur est prévu en au moins trois phases d'aménagement en respect des conditions définies dans le règlement ;
- Chaque phase d'aménagement devra répondre aux objectifs de diversification du logement définis ci-dessous.

Le secteur sera urbanisé en trois phases minimum. Cela permettra un accueil progressif des nouveaux habitants. L'urbanisation se fera selon un phasage Ouest-Est :

- La première phase se fera avec l'aménagement du bouclage entre la rue des Noyers et la rue Bellevue, de part et d'autre de cet axe ;
- La seconde phase se fera avec l'aménagement d'un second bouclage.
- La dernière phase permettra la finalisation du schéma viaire.

### **Typologie du bâti**

- Favoriser l'implantation d'un bâti diversifié sur l'ensemble de l'opération ;
- Respecter une densité recherchée de 23 logements à l'hectare ;
- Encourager la création de 25% de logements aidés lors de chaque phase d'aménagement (en respect des objectifs du SCoT) ;
- Organiser la mixité du bâti de manière à ce que chaque opération d'aménagement permette la création, à minima de 40% de logements sous forme d'habitat groupé (logements intermédiaires et/ou individuels groupés, maisons accolées, maisons bi-familles, collectifs...).

### **Insertion paysagère et qualité environnementale**

- En limite Nord du site, se rapprochant de la ligne de crête, privilégier les constructions à toitures plates pour limiter l'impact paysager de l'urbanisation ;
- Veiller à l'intégration des constructions dans le paysage et dans la faible pente, en limitant les déblais/remblais et les accès trop long aux constructions ;
- Aménager les espaces de stationnement groupés, notamment par la plantation d'arbres ;
- Préserver les vergers et boisements situés au Nord et au Nord-Ouest du site limitant la visibilité depuis la RD°127 au Nord et présentant une certaine richesse écologique (hors de la zone) ;
- Encourager les constructions économes en espace et en énergie ;
- Respecter une organisation du bâti optimisant les apports énergétiques naturels.

### **Organisation spatiale du secteur**

- Sur le secteur, les voies existantes, à élargir ou à créer s'organisent de la manière suivante :
- Créer un bouclage de la voirie avec l'existant entre la rue des Noyers au Sud et la rue Bellevue à l'Ouest ;
  - Créer un second bouclage de la voirie sur le site, à l'Est du premier ;
  - Créer une liaison douce permettant un lien vers le Schlittweg et les espaces naturels et agricoles situés à l'Est du secteur ;
  - Le stationnement devra être assuré sur l'espace privé.

## 2. Orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur est du vieux village

### 2.1.1. Description du secteur

Le secteur de la présente orientation d'aménagement et de programmation correspond à une dent creuse à l'est de la commune.

Le secteur concerne une emprise de 0.8 hectares environ, d'un seul tenant entre le vieux village à l'ouest et un lotissement d'habitations à l'est.

La zone comporte actuellement d'anciennes dépendances agricoles. Il s'agit de parcelles attenantes à des constructions d'habitations, et présentent une configuration essentielle d'arrières de jardins.

Le site est facilement accessible par la rue des Vergers au nord et la rue de Duttlenheim au sud.



 périmètre de l'OAP

SOURCE : BD ORTHO 2015, IGN.

MAI 2018

0 20 40  
m

*Localisation de la zone à urbaniser*

## 2.1.2. Intentions d'aménagement



 périmètre de l'OAP

 voirie à réaliser

SOURCE : PLAN CADASTRAL.

MAI 2018

0 15 30  
m



*Schéma de principe d'organisation du secteur*

#### **Objectifs poursuivis**

L'urbanisation de ce secteur est basée sur une urbanisation principale de logements selon les objectifs suivants :

- La cohérence de l'aménagement avec le tissu urbain existant ;
- La bonne insertion des volumes bâtis ;
- Le bon fonctionnement urbain (circulation, stationnement, nuisances diverses) ;
- Le recours à des typologies d'habitat diversifié en cohérence avec les orientations du SCoT ;
- L'optimisation de l'occupation foncière ;
- L'intégration paysagère des futures constructions ;
- La limitation de l'occupation de l'espace public par l'automobile ;
- La lisibilité et la cohérence avec le réseau viaire existant.

#### **Éléments de programmation**

- L'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'un bouclage de la voirie entre la rue des Vergers et la rue de Duttlenheim ;
- Le secteur devra se développer en continuité du tissu urbain existant, en cohérence avec celui-ci et avec les équipements et voies existants.

#### **Typologie du bâti**

- Favoriser l'implantation d'un bâti diversifié sur l'ensemble de l'opération ;
- Respecter une densité recherchée de 23 logements à l'hectare ;

#### **Insertion paysagère et qualité environnementale**

- Veiller à l'intégration des constructions dans le paysage en limitant les déblais/remblais et les accès trop long aux constructions ;
- Encourager les constructions économes en espace et en énergie ;
- Respecter une organisation du bâti optimisant les apports énergétiques naturels.

#### **Organisation spatiale du secteur**

Sur le secteur, les voies existantes, à élargir ou à créer s'organisent de la manière suivante :

- Créer un bouclage de la voirie avec l'existant entre la rue des Vergers au nord et la rue de Duttlenheim au sud ;
- Créer un second bouclage de la voirie sur le site, à l'Est du premier ;
- Créer une liaison douce permettant un lien vers le secteur d'espaces verts à l'ouest du secteur ;
- Le stationnement devra être assuré sur l'espace privé.

### 3. Orientation d'aménagement et de programmation pour l'emplacement réservé n°8

En cohérence avec la vocation de jardins identifiée sur cet îlot en cœur de village, la commune souhaite mettre en place des aménagements simples permettant la mise en valeur du site.

Cette mise en valeur a pour objectif de créer un lieu de promenade et de convivialité, tout en conservant sa végétation et sa topographie tout en y créant des points d'accroche et d'échange.

Les types d'aménagements envisagés sont illustrés ci-dessous.



Aire de repos : Arbustes formé en parasol et chaises longues



Équipements sportifs



*Illustrations données à titre indicatif*