

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

COMMUNAUTE DE

COMMUNES DE

COMMUNE DE

L'OUTRE-FORET

HOFFEN, KEFFENACH, MEMMELSHOFFEN, RETSCHWILLER, SCHOENENBOURG, SOULTZ-SOUS-FORETS, SURBOURG

SOULTZ-SOUS-FORETS

EXTRAITS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Modification n°1 APPROBATION

VU POUR ETRE ANNEXE
A LA DELIBERATION DU
21/12/2016

A HOHWILLER
LE 22/12/2016

LE PRESIDENT



Pierre MAMMOSSER



Orientations d'aménagement – « Jardin de la Saline »

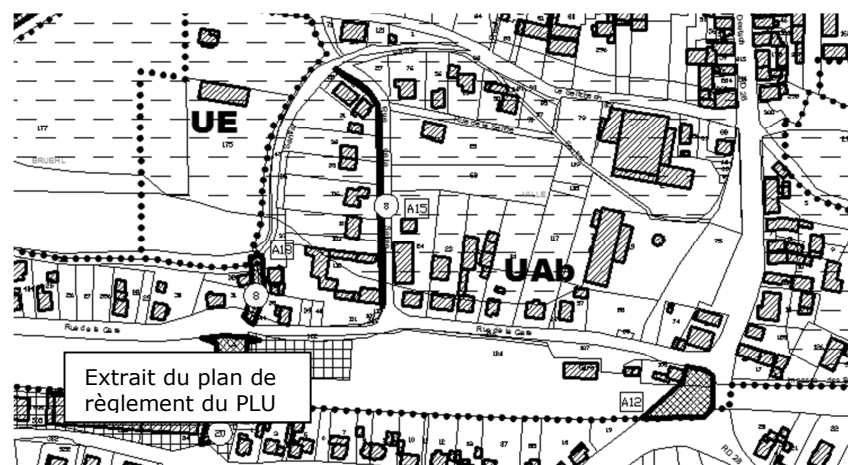
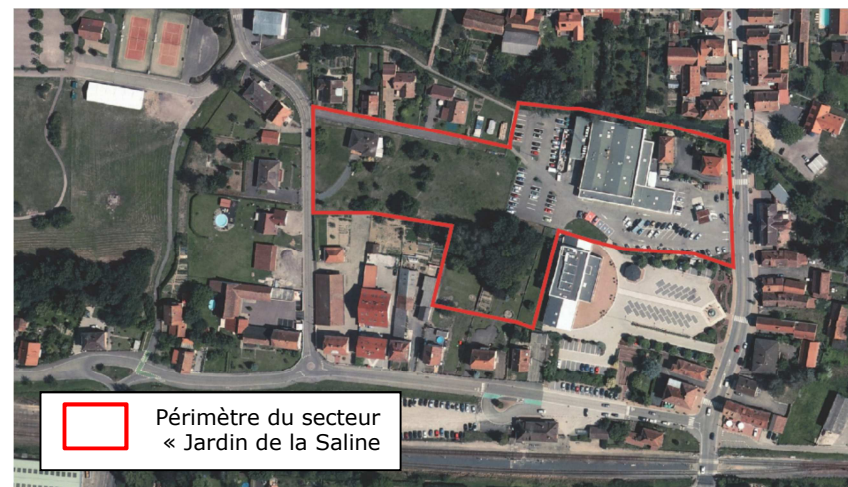
Présentation du site et du contexte :

Le « Jardin de la Saline » est un secteur d'environ 1,5 ha situé en contrebas du centre ancien dans un bassin humide et en partie inondable. Ses limites sont marquées au Nord par le Seltzbach, cours d'eau qui traverse la ville d'Est en Ouest, au Sud par la voie ferrée, le passage de la RD 28 à l'Est et la rue de Saline à l'Ouest.

Le secteur est classé en zone UAb du PLU. Il est desservi en réseaux divers et est en grande partie aménagé.

Le site accueille principalement un supermarché, avec à ses abords des places de stationnement et une station-service. La présence de trois bâtiments d'habitation est également à relever: deux le long de la RD 28 et un sur la partie ouest où le secteur est peu bâti. Le relais culturel de « La Saline », un grand parvis, disposant également de places de stationnement, la gare SNCF et de nombreux autres commerces sont situés à sa proximité directe. Ces éléments structurants confèrent au site un rôle stratégique pour l'attractivité de la commune et du territoire.

Le site se prolonge à l'Ouest vers le parc et des zones classées au PLU en UE (secteurs destinés aux équipements et à leur développement), NA (zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, ...) et NH (zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, ..., comprenant les équipements de loisirs et les constructions non raccordées aux réseaux).



Pour la commune, le « Jardin de la Saline » doit s'inscrire dans le cadre d'un programme de réaménagement globale de son centre-ville, incluant des problématiques de mixité, de densité et de fonctions urbaines. Lors de l'élaboration du PLU, le secteur a fait l'objet d'une servitude de projet pour y limiter les droits à construire et permettre à la commune d'engager une réflexion sur son réaménagement. Ce travail a abouti le 3 juin 2015 à la validation d'un schéma directeur d'aménagement par le Conseil municipal, dont les principales orientations sont traduites ci-dessous.

Programme d'aménagement :

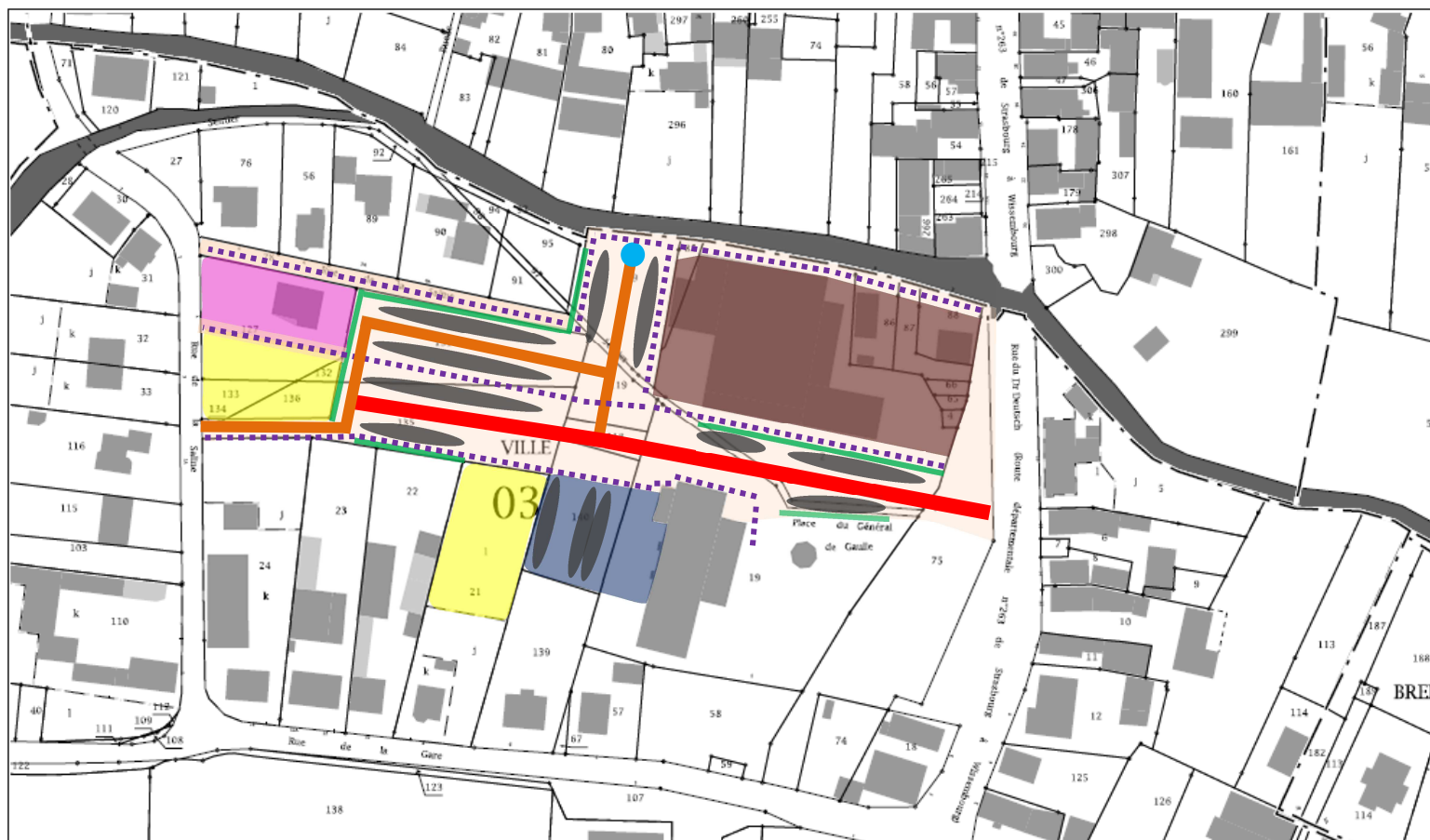
La commune veut rompre avec l'effet de coupure généré par le Selzbach et le passage de la voie ferrée. L'ensemble du site doit devenir le lien central entre le Nord et le Sud de l'agglomération, tout en gardant sa spécificité de bassin humide et inondable, avec la présence de l'eau et du parc. Elle souhaite rendre lisibles et attrayants dans leur unité le parc, le « Jardin de la Saline » et l'espace intermédiaire situé entre les deux. L'ensemble du nouveau quartier doit devenir, par son caractère, sa cohérence et sa complémentarité, un espace d'animation central de la commune, en lien avec le centre ancien.

Plusieurs principes d'aménagements ont été retenus :

- Maintenir un espace largement ouvert pour permettre le libre écoulement de l'eau en cas de crue et amorcer l'accès au parc ;
- Repenser et hiérarchiser l'espace public pour le rendre plus lisible, à la fois aux véhicules, aux cyclistes et aux piétons ;
- Créer des liaisons piétons/cycles au sein du site et en connexion avec les espaces environnants (centre ancien, gare, parc) ;
- Augmenter le nombre de places de stationnement afin de mieux desservir les commerces et les équipements existants, mais également pour anticiper les besoins de ceux à venir ;
- Manifester l'esprit des lieux (présence du parc, de l'eau et du bassin humide) grâce à la qualité des aménagements paysager ;
- Préserver et valoriser les abords du Seltzbach et sa ripisylve ;
- Maintenir une cohérence architecturale avec les façades existantes le long de la RD28 ;
- Renforcer l'attractivité du secteur grâce à une densification mesurée et à l'identification d'espaces à bâtir aux vocations ciblées :
 - Un espace situé autour de l'équipement commercial existant en vue de son réaménagement et de son éventuelle extension ;

- Un espace à l'arrière du relais culturel de la Saline permettant son éventuelle extension et/ou l'implantation d'un équipement public ou à vocation d'intérêt général complémentaire. Cette espace devra permettre la création de places de stationnements et pourra le cas échéant accueillir des activités de type tertiaire dans le cadre d'un ensemble à vocation mixte ;
- Deux espaces pour des projets à vocation mixte habitat/tertiaire pour permettre à la fois de structurer et de densifier le secteur jusqu'à la rue de Saline, mais également pour renforcer son attractivité ;
- Un espace qui devra permettre soit de compléter l'urbanisation du secteur avec un ensemble à vocation mixte (habitat/tertiaire), soit de maintenir une ouverture vers le parc avec un espace de transition public et non-bâti.

Schéma d'aménagement « Jardin de la Saline »



- Espace public
- Extension de l'équipement commercial existant
- Ensemble à vocation mixte : équipement public ou à vocation d'intérêt général, activités tertiaires
- Ensemble à vocation mixte : habitat et activités tertiaires
- Ensemble à vocation mixte (habitat et activités tertiaires) ou square public
- Voirie principale
- Voiries secondaires
- Axes piéton/cycle
- Parkings publics
- Transitions paysagères
- Espace de retournement