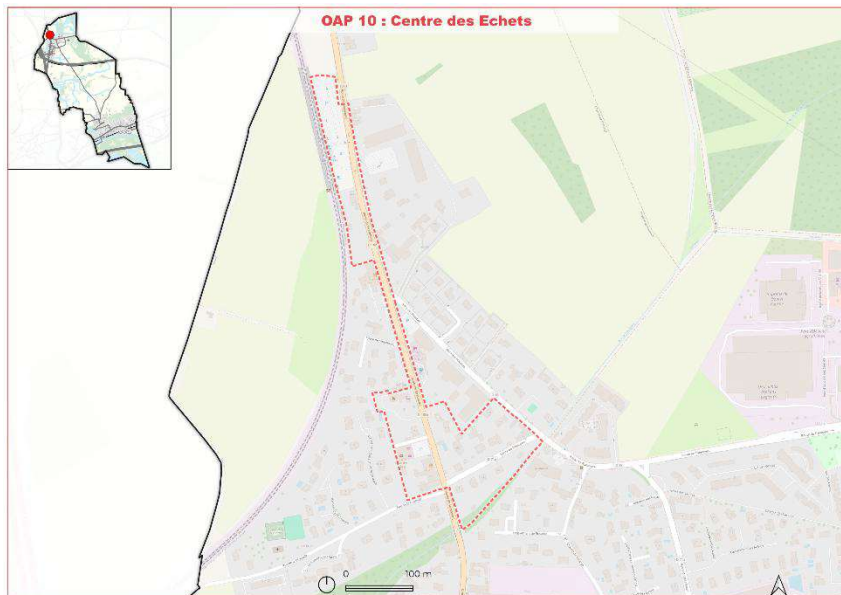


## OAP N° 10 : Centre des Echets

### Contexte urbain et paysager

Cette OAP est située en entrée nord du hameau des Echets et s'étend de la gare au centre du hameau.



Périmètre de l'OAP



Photographies du site, source Citadia

Traversé par un axe routier important, le secteur s'organise autour de la route de Strasbourg (D1083). L'assiette du projet représente une superficie de 4,2 ha et couvre un tissu mixte, avec la présence de la gare SNCF des Echets, des commerces et de l'habitat individuel et collectif.

Le tissu est relativement homogène mais discontinu le long de cet axe principal mixte dans ses fonctions : habitat, commerces (station-service, restaurants, boulangerie). Les bâtis récents, de hauteurs R+1, R+2, sont ponctués de nappes de parking privés relativement imperméables.

Les voies secondaires, de moindre envergure, permettent d'accéder à la deuxième bande de constructions, constituée de maisons pavillonnaires.

Malgré l'importance de cet axe routier, aucune connexion douce n'est aménagée, limitant ainsi les alternatives de déplacement. L'atmosphère générale est principalement minérale.

Ce secteur de projet est situé en zones UM et UB.

## OAP sectorielles localisées aux Echets

### Objectifs poursuivis

- Restructurer et requalifier le bâti autour de la route de Strasbourg ;
- Apporter de nouveaux usages à ce secteur stratégique, proche de la gare des Echets ;
- Anticiper les besoins en stationnement liés aux rabattements vers la gare ;
- Traiter les bâtis dégradés et contribuer à améliorer l'offre en logements et en commerce dans ce hameau dans un objectif de renforcement des proximités.

### Principes d'aménagement

#### Programmation globale

##### Vocation du site

La vocation de ce site est mixte. Il mêle à la fois du commerce, de l'habitat dense et de l'habitat individuel. Son positionnement, à proximité de la gare des Echets est une plus-value pour le développement de la commune mais sa proximité avec la route de Strasbourg implique une réflexion particulière sur la prise en compte des nuisances par les usages qui y sont encouragés.

##### Densité de logements

Les îlots en renouvellement admettront une densité moyenne de 100 logements/ha et privilégient des programmes d'habitat collectif mixte (commerce et logements) le long de la route de Strasbourg.

##### Mixité fonctionnelle et sociale

Des linéaires commerciaux, de part et d'autre de la rue de Strasbourg permettrons de préserver des rez-de-chaussée actifs et de renforcer ainsi la mixité fonctionnelle de ce secteur.

En matière de mixité sociale, il est demandé un minimum de 30 % de logements sociaux sur l'opération.

#### Qualité urbaine

##### Volumétrie et aspect des constructions

L'ensemble du secteur admet des hauteurs comprises entre R+2 et R+3 selon les typologies de bâtis situées à proximité de l'opération. Les transitions entre les typologies de tissus bâtis sont travaillées afin de garantir une harmonie globale du secteur et d'assurer une bonne cohabitation.

La qualité acoustique et l'orientation des bâtiments sont intégrées au projet de façon à limiter les nuisances acoustiques liées à la route de Strasbourg et à la voie de chemin de fer.

Les constructions observent un recul supérieur à 15 mètres de l'axe de la route de Strasbourg, comme indiqué sur le schéma et le règlement graphique.

#### Qualité paysagère

##### Valorisation du paysage

La végétation déjà présente dans le secteur de l'OAP est préservée et valorisée : arbre, talus.

Les espaces de stationnement proposent un minimum de 50% d'espace perméable.

## OAP sectorielles localisées aux Echets

Les arbres en place et à planter doivent faire l'objet d'une protection permettant le développement de leur enracinement. Au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier (sommet d'un arbre, en dehors du tronc) + 2 mètres, que les racines soient sous le domaine public ou privé, sont interdits les constructions, installations, aménagements (circulation, stockage de matériaux...) entraînant le compactage, le tassement ou l'imperméabilisation du sol, les tranchées ou remblaiement.

### Espaces verts

Des cœurs d'îlots verts sont mis en œuvre dans les secteurs de projet d'habitat collectif de façon à apporter une qualité paysagère aux opérations, mais aussi de façon à lutter contre les îlots de chaleur.

### Corridor aquatique

La végétation aux abords du ruisseau des Echets doit être préservée. En cas de plantations, celles-ci doivent être adaptées aux milieux humides en alternant les essences de bois tendre (peuplier, saule) en pied de berge et d'arbres à bois dur (aulne, frêne) en sommet de berge, complétés par des espèces arbustives (noisetier, aubépine, viorne, fusain, sureau, prunellier...) et des héliophytes (joncs, carex, iris, phragmites...).

## **Qualité environnementale**

### Gestion des eaux pluviales

L'aménagement doit améliorer l'infiltration des eaux pluviales par rapport à la situation avant l'aménagement. L'infiltration à la parcelle est impérative.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales limitent les conditions favorables à la stagnation de l'eau et au développement du moustique tigre.

### Performance énergétique

Une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible est recherchée. A cet effet, les opérations intègrent les principes de l'architecture bioclimatique dans l'implantation et la conception des constructions de façon à limiter les déperditions thermiques, à favoriser les apports solaires en hiver et à limiter la chaleur en été, notamment en privilégiant :

- La compacité du bâti et la limitation des décrochés de façade ;
- Une implantation favorisant la préservation ou la création d'espaces végétalisés concourant au rafraîchissement des lieux ;
- La mise en place de dispositifs de gestion du confort d'hiver et d'été adaptés à l'exposition des façades résultant de l'orientation générale du terrain. Lorsque cela est possible, une orientation des façades permettant de maximiser les apports solaires en hiver et de limiter l'inconfort en été doit être recherchée ;
- La construction de logements traversants et de baies ouvrantes dans chaque pièce afin de favoriser la ventilation naturelle.

Les opérations doivent faciliter le recours aux dispositifs de production d'énergie renouvelable en veillant à leur intégration harmonieuse.

### Gestion des déchets

L'aménagement prévoit des espaces adaptés au stockage et à la bonne gestion des déchets. Au sein des opérations d'habitat collectif, les locaux de stockage doivent être suffisamment dimensionnés au regard de la production de déchets potentielle et répondre aux exigences de l'autorité compétente en matière de collecte des déchets ménagers.

OAP sectorielles localisées aux Echets

### **Principes d'accessibilité, de desserte et de stationnement**

#### Accès

Le parking de rabattement lié à la fonctionnalité de la gare des Echets est mis en œuvre à proximité de cet équipement, le long de la route de Strasbourg et dans l'enveloppe bâtie existante, grâce à une réflexion sur l'optimisation du stationnement à l'échelle de l'ensemble du secteur de projet.

Les accès aux nouvelles opérations, situées de part et d'autre de la route de Strasbourg sont travaillés pour assurer la bonne sécurité vis-à-vis de la circulation importante sur le RD1083, notamment en prévoyant les espaces de manœuvre des véhicules au sein de l'opération pour éviter les sorties en marche arrière sur la route départementale.

#### Modes doux

Le rabattement mode doux depuis et vers la gare doit être aménagé de façon à sécuriser la liaison depuis le parking (élargissement de la route de Strasbourg par le biais d'un emplacement réservé, se reporter au règlement graphique).

#### Desserte par les transports en commun

La proximité du secteur de mutation avec la gare des Echets constitue une plus-value pour le développement du quartier.

#### Besoin en matière de stationnement

Le nombre de places de stationnement doit être conforme aux dispositions du règlement écrit.

Le stationnement, dans les îlots de renouvellement urbain, est privilégié en sous-sol.

Une réflexion est menée quant à l'optimisation du parking de rabattement de la gare des Echets (surface ; ouvrage).

Des espaces de stationnements sont maintenus à proximité des commerces situés le long de la route de Strasbourg afin de permettre des arrêts en toute sécurité par les consommateurs.

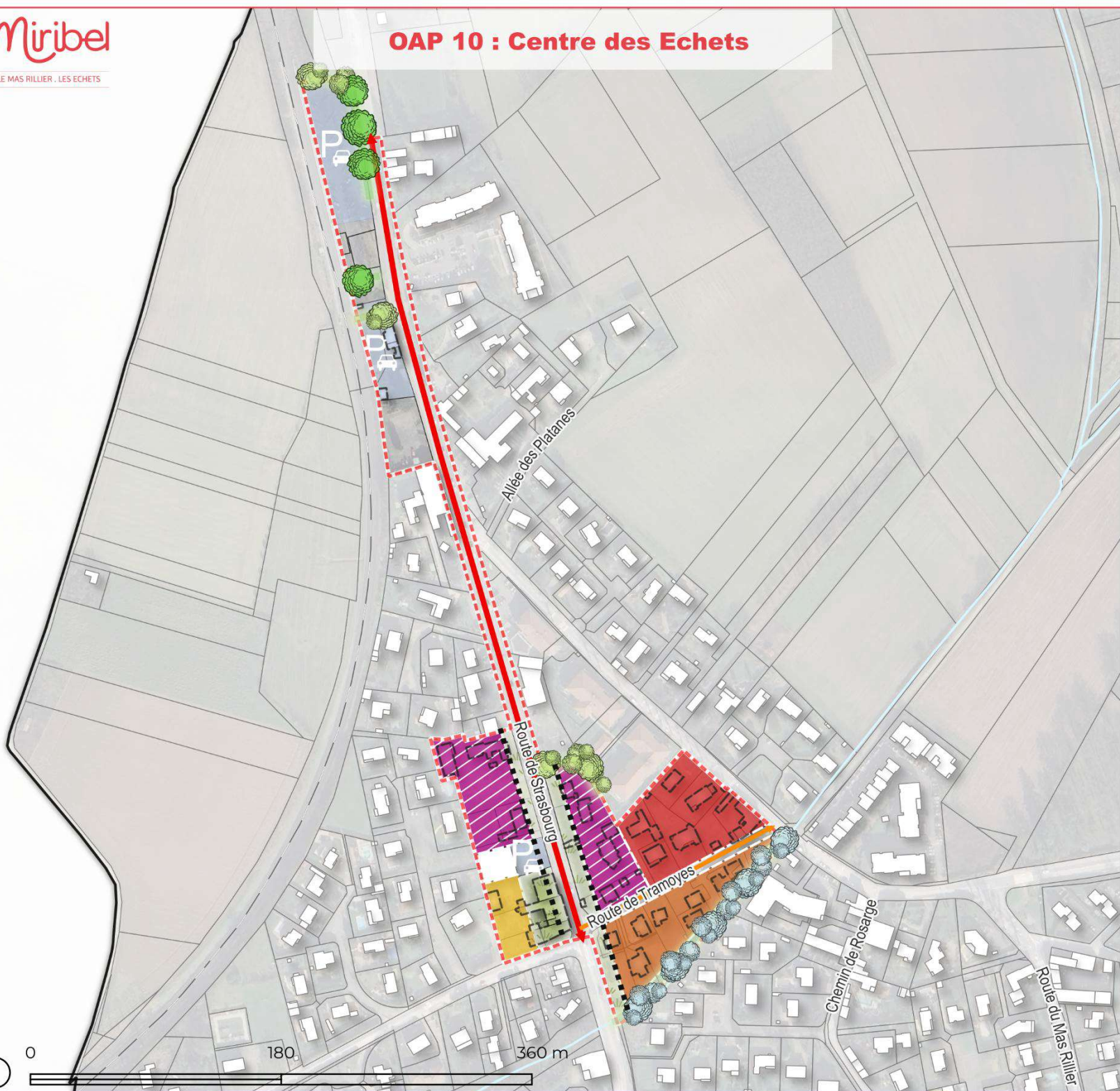
### **Modalités de prise en compte des nuisances**

#### Nuisances acoustiques et qualité de l'air

L'aménagement des bâtiments d'habitation devra limiter au maximum l'exposition des personnes aux nuisances acoustiques liées à la présence de la route de Strasbourg. A cet effet, les constructions devront respecter un recul suffisant pour atténuer les nuisances, conformément à la prescription route classée.

Les projets devront prévoir une isolation acoustique performante des bâtiments et organiser la programmation et la distribution des pièces de manière à limiter l'exposition des habitants aux pollutions et nuisances (éviter d'implanter les chambres sur la façade la plus exposée aux nuisances, positionner les activités les plus compatibles avec une qualité de l'air potentiellement dégradée au rez-de-chaussée des bâtiments construits à proximité immédiate d'un axe routier à fort trafic...).

OAP 10 : Centre des Echets



- Programmation**
- Recul minimal des constructions
  - Habitat individuel groupé
  - Habitat intermédiaire ou petit collectif
  - Habitat collectif
  - Bâtiment à démolir
  - Secteur d'implantation de bâtis avec activités en RDC
- Mobilités**
- ↔ Voie primaire
  - ↔ Voie secondaire
  - Zone de stationnement
- Paysage et végétalisation**
- Haie paysagère à créer ou à préserver
  - Ripisylve à préserver
  - Alignement d'arbres à préserver ou à créer
  - Espace à végétaliser