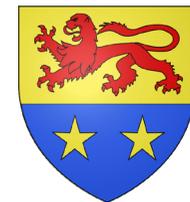


R É P U B L I Q U E
F R A N Ç A I S E

Plan Local d'Urbanisme de
B O O F Z H E I M



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU P.L.U.

2. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) modifiée

- DOSSIER DE MISE À DISPOSITION -

Modification Simplifiée
n°2
Approuvée

Dossier vu pour être annexé
à la délibération du Conseil
municipal en date du
xx | xx | 2025

Maîtrise d'œuvre :

Atelier **[inSitu]**
1 place Saint-Antoine
67200 Strasbourg

à Boofzheim
Le Maire, Eric KLETHI

R É P U B L I Q U E
F R A N Ç A I S E

Plan Local d'Urbanisme de
B O O F Z H E I M



1. Rapport de présentation
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**
- 4a. Règlement
- 4b. Plan(s) de règlement
5. Annexes du PLU

**Modification Simplifiée
n°2
Approuvée**

Dossier vu pour être annexé
à la délibération du Conseil
municipal en date du
xx | xx | 2025

Maîtrise d'œuvre :

Atelier **[inSitu]**
1 place Saint-Antoine
67200 Strasbourg

à Boofzheim
Le Maire, Eric KLETHI

Table des matières

Préambule	5	
Rappel des principaux textes réglementaires	7	
Présentation Générale	9	
I	SECTEUR n°1 : La Zone 1AU au Nord Ouest	11
I. 1	Orientation d'aménagement	11
I. 2	Programmation	13
I. 3	Échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone	16

Préambule

Le présent dossier regroupe dans un même cahier l'ensemble des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU.

Le document présente l'ensemble des sites ou secteurs où des OAP sont réalisées. De cette manière, il permet d'offrir un aperçu exact de l'ensemble des contraintes d'aménagement et de programmation sur le ban communal.

Il convient également de préciser que les illustrations sont à considérer avant tout comme des outils d'aide à la réflexion et à la concertation.

De plus, les éléments présentés dans les OAP ne permettent en aucun cas de s'affranchir des études de conception urbaine, qu'il s'agira de réaliser le moment venu dans le cadre d'une mission de maîtrise d'oeuvre. Mais c'est justement au moment de l'engagement de celle-ci que ces esquisses se révéleront comme un support précieux, autour duquel l'ensemble des parties prenantes du projet (collectivité, maîtrise d'ouvrage urbaine, équipe de maîtrise d'oeuvre, opérateurs immobiliers, riverains ...) pourront se positionner concrètement, affiner leurs propositions et engager un dialogue efficace.

Rappel des principaux textes réglementaires

Article L.151-6 du Code de l'Urbanisme :

"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."

... et...

Article L.151-7 du Code de l'Urbanisme :

"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."*

Présentation Générale

Située au Sud-Est du Bas Rhin, à 30km de Strasbourg et à proximité de la frontière Allemande, Boofzheim se situe dans la région du "Grand Ried". Cette région, délimitée par le Rhin et l'Ill dispose d'un environnement naturel d'une grande diversité. Boofzheim dispose de divers atouts pour pouvoir s'affirmer. La proximité d'Europapark (environ 12km à l'Est) profite notamment au camping du Ried qui accueille de nombreux touristes en période estivale. Cette dynamique profite également à la zone commerciale se trouvant au Sud-Est du village.

Actuellement la commune voit sa population lentement augmenter depuis 1954. Avec une hausse de 6,2% depuis 2009, la commune comptait en 2015, 1.331 habitants selon l'INSEE. Depuis les années 90 c'est surtout le solde migratoire qui mène la croissance, prouvant ainsi l'attractivité de la commune.

La ville souhaite ainsi développer son parc immobilier et table sur une augmentation d'environ 140 logements supplémentaires d'ici 15 ans. La commune souhaite également diversifier ses logements disponibles pour pouvoir répondre aux exigences d'une population changeante et pour maintenir la tendance démographique actuelle.

Pour atteindre son objectif, la commune mise sur un site qui représente **environ 3 ha** de foncier urbanisable, au Nord-Ouest du village, **sur du foncier communal** (1). Afin de répondre à ses besoins et d'économiser le foncier, la commune souhaite urbaniser la zone avec des densités supérieures à celles pratiquées jusqu'à présent.

Afin de répondre au mieux à l'objectif démographique de la commune, il est bon de rappeler que les ménages ont tendance à se réduire en taille et à devenir propriétaire de plus en plus tard. Ces ménages se trouvent souvent face à un parc locatif peu diversifié. L'enjeu de ce secteur d'extension est donc aussi de répondre à ce besoin de diversification des typologies d'habitat.



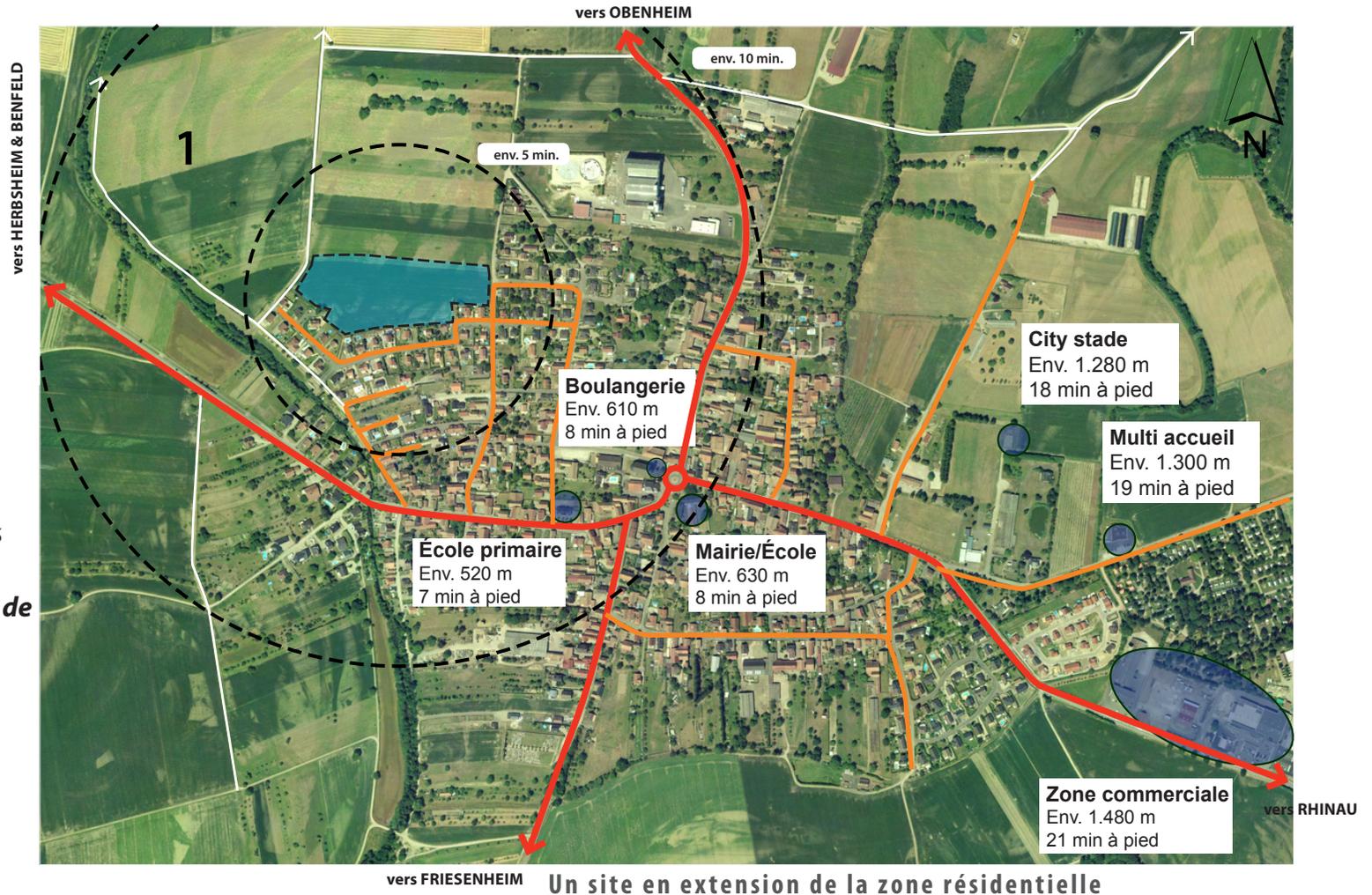
Secteurs à urbaniser faisant l'objet d'OAP

I SECTEUR n°1 : La Zone 1AU au Nord Ouest

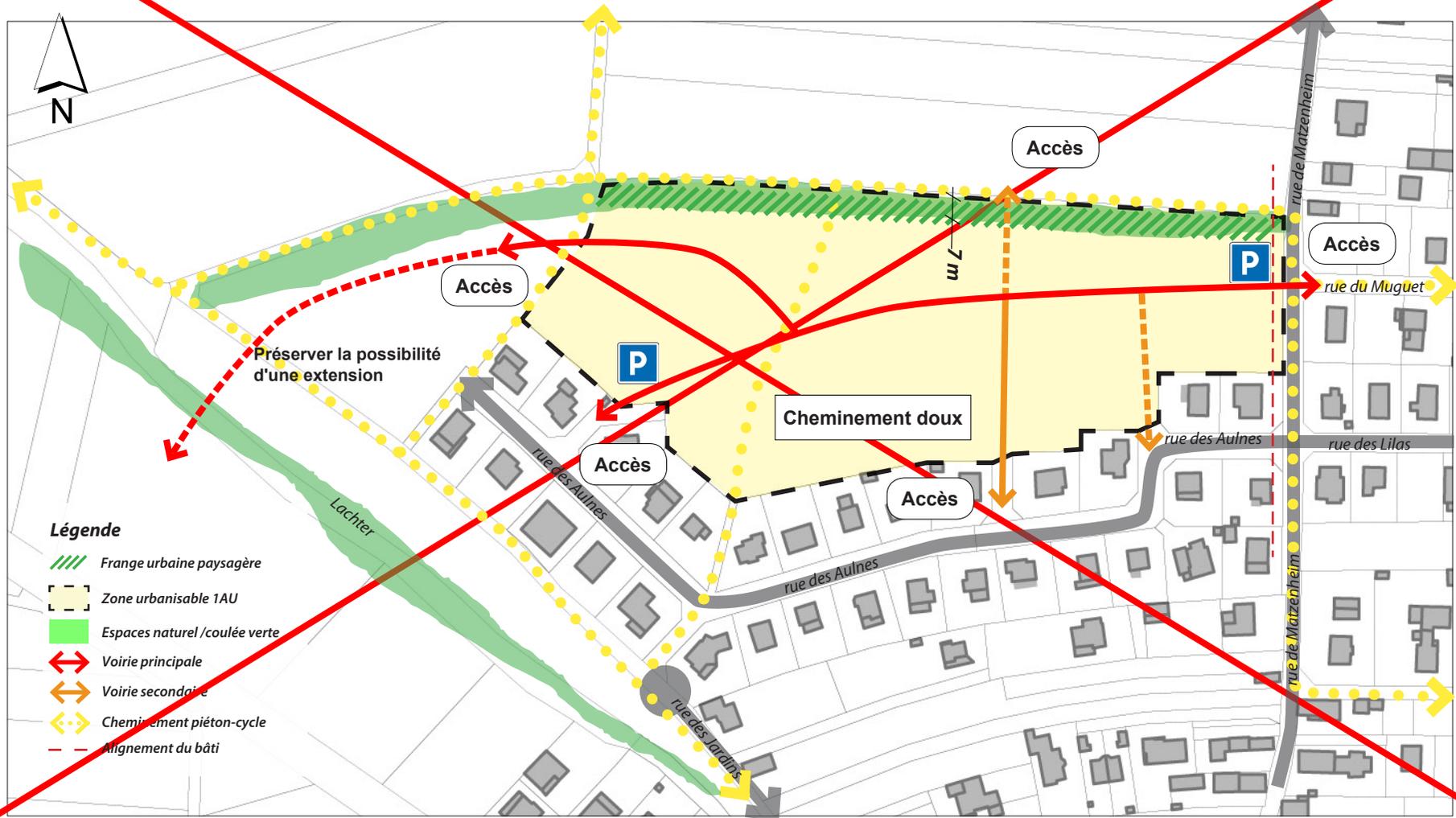
I. 1 Orientation d'aménagement

Un site au Nord-Ouest du village, en continuité de la zone résidentielle existante et à proximité de la RD5 vers Benfeld.

Site : 3 ha.



Principes d'aménagement



I. 2 Programmation

L'aménagement du site devra répondre aux critères suivants :

- Assurer un bouclage de voirie sur la rue des Aulnes. Des voiries secondaires peuvent se brancher sur la voie principale. L'opération sera raccordée au réseau de voiries communal sur la rue des Aulnes et de Matzenheim à l'Est. La voie principale du projet fera **une boucle sur la rue des Aulnes**, avec un accès **faisant face à au niveau de la rue des Muguets**.
- Un aménagement de la voie principale en impasse n'est pas possible, à moins d'être temporaire (en cas de phasage de l'opération par exemple).
- Les voiries seront aménagées sur le principe de "voies partagées" afin de favoriser les mobilités douces, piétons et cycles et de réduire la vitesse de circulation automobile.
- Si nécessaire **des accès directs aux parcelles privées pourront être réalisés sur la rue de Matzenheim**.
- Sur la rue de Matzenheim, **respecter le même alignement** que les constructions existantes au Sud afin de former un alignement architectural cohérent.
- Des **éléments paysagers** devront être intégrés dans l'aménagement et plus particulièrement **la gestion de la frange urbaine Nord**, entre l'opération nouvelle et l'espace agricole ouvert...
- ... Cet espace devra être planté d'une végétation dense, permettant de **former une haie "anti-dérive"**, afin de protéger les zones habitées des nuisances issues de l'exploitation agricole. **Les essences végétales choisies seront locales et non allergènes**. Les plantations pourront éventuellement être réalisées en-dehors de l'opération.
- **Cet espace paysager "tampon" pourra faire l'objet d'un aménagement de type "parc linéaire"**, ouvert au public afin de proposer à tous les habitants de profiter de cet aménagement paysager...
- ... à défaut, un **espace de détente, de type square sera à prévoir** dans l'opération. Cet espace devra permettre de proposer plus largement un lieu d'agrément à l'ensemble des habitants du quartier Nord-Ouest de Boofzheim.
- Des cheminements piétons-cycles seront réalisés pour traverser le site de façon transversale depuis la rue des Aulnes vers l'espace agricole au Nord.
- Les cheminements doux, dégagés de tous obstacles, auront une largeur minimale de **2,00 mètres**.
- Les possibilités de liaisons douces vers la *Lachter* au Sud et vers les espaces agricoles au Nord devront être créées de manière visible et permettant des connexions avec les nombreux chemins de promenade alentours (chemins d'exploitations).
- En limite Ouest, un accès pour une éventuelle extension ultérieure de l'aménagement devra être prévu. Cet accès sera planté et paysagé (de manière temporaire) et d'une emprise minimum de **6 mètres**.
- Dans le même esprit, un accès minimum, pour une éventuelle extension ultérieure de l'aménagement, devra être prévu vers le Nord. Cet accès sera planté et paysagé (de manière temporaire) et d'une emprise minimum de **6 mètres**.

-
- Les constructions les plus hautes seront localisées en retrait de la rue des Aulnes, dans la partie centrale ou "arrière" (vers le Nord) du site afin de proposer une transition harmonieuse des hauteurs de construction.
 - L'opération devra éviter tout débordement du stationnement le long de la rue de Matzenheim.
 - Les stationnements seront, en règle générale, aménagés :
 1. sur parcelles privées, pour répondre aux besoins résidentiels ;
 2. en "poches" de stationnement publiques (de 6 places minimum côté Est et côté Ouest), ou le long des voies ouvertes à la circulation automobile, en quantité suffisante pour prendre en compte le stationnement non résidentiel.
 - **La part minimale de 25% sera consacrée à de l'habitat intermédiaire et collectif.**
 - Une densité moyenne minimale de **25 logements par hectare** est à respecter¹.

¹ Les densités sont considérées comme étant des densités "brutes", incluant les espaces publics. Les grandes emprises foncières destinées à des constructions d'intérêt collectif sont décomptées de la superficie du secteur à aménager.

Traitements de la végétation : choix des essences végétales

Afin de garantir la qualité et une bonne intégration paysagère des aménagements des espaces publics, les essences végétales utilisées seront à choisir parmi les essences suivantes, à raison d'un **minimum de 2 essences d'arbres** haute tige et **3 essences d'arbustes**.

Les arbres de haute tige :

<u>NOM VERNACULAIRE</u>	<u>NOM LATIN</u>
Érable sycomore	<i>(Acer pseudoplatanus)</i>
Aulne glutineux	<i>(Aulne glutineux)</i>
Charme	<i>(Carpinus betulus)</i>
Noisetier de Byzance	<i>(Corylus colurna)</i>
Frêne	<i>(Fraxinus excelsior)</i>
Merisier	<i>(Prunus avium)</i>
Pommier sauvage	<i>(Pyrus malus)</i>
Cerisier à grappes	<i>(Prunus padus)</i>
Chêne sessile	<i>(Quercus petraea)</i>
Chêne pédonculé	<i>(Quercus robur)</i>
Saule blanc	<i>(Salix alba)</i>
Saule fragile	<i>(Salix fragilis)</i>
Tilleul à petites feuilles	<i>(Tilia cordata)</i>
Tilleul à grandes feuilles	<i>(Tilia platyphyllos)</i>

Les haies et arbustes :

<u>NOM VERNACULAIRE</u>	<u>NOM LATIN</u>
Aubépine monogyne	<i>(Crataegus monogyna)</i>
Buis commun	<i>(Buxus sempervirens)</i>
Cornouiller mâle	<i>(Cornus mas)</i>
Cornouiller sanguin	<i>(Cornus sanguinea)</i>
Noisetier commun	<i>(Corylus avellana)</i>
Troène commun	<i>(Ligustrum vulgare)</i>
Chèvrefeuille arbustif	<i>(Lonicera xylosterum)</i>
Merisier à grappes	<i>(Prunus padus)</i>
Prunellier	<i>(Prunus spinosa)</i>
Rosier	<i>(Rosa ssp et cvs)</i>
Églantier	<i>(Rosa canina)</i>
Rosier rouillé	<i>(Rosa rubiginosa)</i>
Ronce des bois	<i>(Rubus fruticosus)</i>
Saule marsault	<i>(Salix caprea)</i>
Saule cendré	<i>(Salix cinerea)</i>
Saule pourpre	<i>Salix purpurea</i>
Saule des vanniers	<i>Salix viminalis</i>
Sureau noir	<i>(Sambucus nigra)</i>
Alisier blanc	<i>(Sorbus aria)</i>
Viorne lantane	<i>(Viburnum lantana)</i>
Viorne obier	<i>(Viburnum opulus)</i>

I. 3 Échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone

Du fait de la taille du site (env. 3 hectares) une urbanisation par "tranches" successives est nécessaire afin d'accueillir dans les meilleures conditions les nouveaux habitants.

A cet effet, l'aménagement de la zone sera réalisé en **2 tranches d'urbanisation au minimum.**