



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE THANNENKIRCH

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### PLU ARRETE

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal  
en date du 25/09/2019

A Thannenkirch, le .....  
M. Dominique-Ernest CARETTE, le Maire

Le Maire,  
Dominique-Ernest CARETTE



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

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



# 1. Secteur de l'ancienne clinique

## 1.1. LOCALISATION



*Localisation de l'ancienne clinique*

Le site est localisé Rue Ste Anne, dans le cœur du village et porte sur une superficie d'environ 36 ares.

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE THANNENKIRCH

## Orientations d'Aménagement et de Programmation

### SECTEUR DE L'ANCIENNE CLINIQUE

---



*L'ensemble bâti de l'ancienne clinique enserré dans le tissu urbain*



*Les bâtiments de l'ancienne clinique*



*Le bâtiment vu depuis la Rue Sainte-Anne (dans les deux sens de circulation)*

## 1.2. OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

S'agissant d'une ancienne clinique aujourd'hui désaffectée, l'objectif communal est de s'appuyer sur sa position centrale dans le village et sa proximité avec les équipements publics pour y favoriser l'implantation de nouveaux logements.

La mixité des fonctions y est également recherchée, en permettant l'implantation d'hébergement hôtelier ainsi que l'accueil de services de proximité.

Sa situation au cœur de Thannenkirch représente un enjeu stratégique. La valorisation de ce site devra s'inscrire dans un urbanisme cohérent à l'échelle du quartier (volumétrie générale des différentes opérations de construction en adéquation avec le tissu bâti, ouverture « visuelle » le long de la Rue Ste-Anne).

L'urbanisation du secteur pourra se faire par tranches successives, en optimisant le foncier et en organisant l'urbanisation autour d'une voirie desservant l'ensemble du site.

### 1.2.1. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Une marge de recul (d'environ 8 à 10 mètres) devra être préservée au contact de la Rue Sainte-Anne afin de garantir une ouverture paysagère. Celle-ci devra être aménagée et pourra recevoir des espaces de stationnement enherbés.
- La volumétrie des constructions devra s'inscrire dans celle des constructions d'habitation existant le long de la Rue Sainte-Anne. De fait, les nouvelles constructions devront respecter une ligne de faitage harmonieuse le long de la Rue Ste-Anne.
- La topographie contrainte du site devra être prise en compte dans les modes d'implantation des constructions. Celles-ci devront s'intégrer à la pente (les constructions sur des « taupinières » ou des talus sont à proscrire).
- Une zone de transition arborée et plantée devra être préservée en partie nord de la zone. Une diversité des essences (en privilégiant les essences locales fruitières ou feuillues), en hauteurs, types et saisons de floraison permettra, par exemple de répondre à cet objectif.

### 1.2.2. Mixité fonctionnelle et sociale

- L'objectif est de permettre la création d'un secteur prioritairement dévolu à l'habitat, accueillant une diversité des typologies de logements (maisons individuelles, habitat intermédiaire et habitat collectif).
- La densité recherchée est de 25 logements par hectare, soit la production d'au-moins 10 logements.
- Il pourra également accueillir des équipements touristiques et/ou d'hébergement hôtelier, ainsi que des commerces et services de proximité.

### **1.2.3. Préservation de l'environnement**

- Les modes d'implantation des constructions devront favoriser les apports solaires.
- Les eaux pluviales pourront faire l'objet d'une réutilisation ou d'un stockage permettant leur réutilisation, en respect des normes en vigueur.
- La limitation de l'imperméabilisation du sol non bâti devra être recherchée.
- Les espaces de stationnement devront rester perméables aux eaux de pluie.

### **1.2.4. Besoins en matière de stationnement**

- Des espaces de stationnement public seront à prévoir au contact de la Rue Sainte-Anne.
- Ils seront dimensionnés de façon à répondre aux besoins de l'ensemble de l'opération (habitat et services de proximité), mais aussi permettre des stationnements accessibles aux autres utilisateurs.
- La mutualisation des espaces de stationnement entre les différents usages et en fonction des plages horaires d'utilisation (stationnement en journée pour les services et les commerces, et nocturnes pour les logements) devra être recherchée.

### **1.2.5. Desserte des terrains par les voies et réseaux**

- La desserte de la zone sera assurée par un système de voirie à partir la Rue Sainte-Anne, garantissant des flux « entrants » et « sortants ».
- Un cheminement public pour les piétons devra être prévu en périphérie du site (dans le prolongement du Chemin des Ecoliers). Il rejoindra la rue Sainte-Anne.

### 1.3. SCHEMA DE PRINCIPLE

