

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Document approuvé



4. Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

4.a.2. OAP sectorielles - Dispositions particulières Cahier particulier n°14 - HIRTZFELDEN

Document approuvé par délibération
du Conseil Communautaire en date
du 26 mai 2021

Le Président



Jean-Roch Klethi - Urbaniste

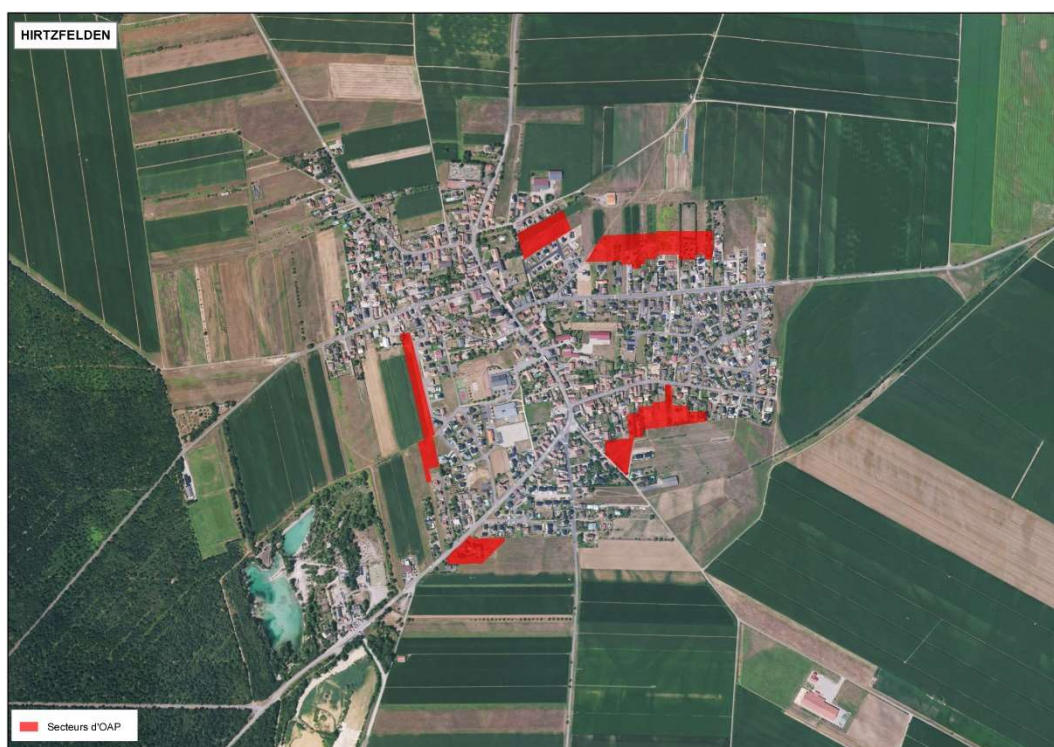


Mai 2021

Sommaire

1.	LOCALISATION DES SECTEURS COUVERTS PAR LES OAP	5
2.	ORIENTATIONS DES SECTEURS À VOCATION PRINCIPALE D’HABITAT	5
2.1.	OAP RUE DE NEUF-BRISACH	5
2.2.	OAP RUE DE L’ANCOLIE	8
2.3.	OAP RUE DES LANDES – RUE DES BERGERS	11
2.4.	OAP RUE DE BÂLE – RUE DE VERDUN	15

1. Localisation des secteurs couverts par les OAP



2. Orientations des secteurs à vocation principale d'habitat

2.1. OAP rue d'Ensisheim

2.1.1. Orientations écrites

1° Caractéristiques générales de l'aménagement du secteur d'OAP

L'OAP porte sur un site déjà en partie bâti localisé rue de Neuf-Brisach (D2) à l'entrée sud-ouest du village. Faisant déjà l'objet d'une demande d'autorisation d'aménager, le site est pour la majorité de sa surface compris dans l'enveloppe urbaine de référence (T0). Les dispositions relatives à la densité de logements ne lui sont donc pas applicables.

Son environnement est pour l'essentiel composé par des constructions issues d'un mode d'urbanisation linéaire discontinu le long de la route départementale.

L'objectif de l'aménagement vise à utiliser rationnellement des espaces laissés non bâtis le long de la voie et à densifier le linéaire urbain existant.

2° Accès et principe de desserte

Prescriptions

La zone sera viabilisée par une voie en impasse desservant un espace public central dimensionné notamment pour satisfaire aux besoins des manœuvres de retournement et de la collecte des ordures ménagères.

3° Programmation

L'aménagement, d'une surface de 0,6 ha, permettra le lotissement d'environ 9 terrains de construction.

2.1.2. Orientations graphiques



Localisation indicative des types d'habitat

-  maisons individuelles et jumelées

Tracés indicatifs

-  voie en impasse avec aire de retournement à créer
-  espace public planté ou végétalisé à créer
-  principales constructions existantes

	constructions autorisées au 01/01/2018
	périmètre d'OAP
	limite de zone du PLUi
UA	classement de zone



2.2. OAP rue de l'Ancolie

2.2.1 Orientations écrites

1° Caractéristiques générales de l'aménagement du secteur d'OAP

L'OAP porte sur une bande située au bord ouest de l'enveloppe urbaine du village. Elle forme une zone classée 1AUa2 dans le PLUi. Le contexte urbain de cet espace situé en limite avec le domaine agricole est constitué en forte majorité de lotissements de maisons individuelles.

L'objectif d'aménagement de la zone vise à urbaniser un ensemble de terrains déjà en grande partie viabilisés. Le tissu résidentiel qui s'y trouvera développé sera homogène avec le bâti environnant déjà existant.

2° Accès et principe de desserte

Prescriptions

La zone est en grande partie déjà viabilisée par la rue des Marguerites et la rue de l'Ancolie, déjà existantes. La desserte de la partie sud de la zone reste à réaliser, sous la forme d'une voie en impasse avec aire de retournement.

La création de cette voie et l'aménagement de la zone nécessitent de prévoir le maintien du chemin rural permettant l'accès au domaine agricole à partir de la rue des Bleuets.

3° Insertion au sein du paysage et du tissu existant

Prescriptions

Afin d'assurer la bonne intégration des constructions au sein du paysage rural, la limite entre la zone d'aménagement et le domaine agricole est à marquer par des plantations d'arbres feuillus d'essences locales ou fruitières de moyenne et haute tiges, réalisées à l'arrière des parcelles privées de la zone d'aménagement, de manière à composer un écran végétal.

Aucune construction n'est admise sur cette limite ouest de la zone d'aménagement.

Les hauteurs des constructions seront limitées à un rez-de-chaussée, un étage et des combles aménagés ou attique (R+1+combles ou attique).

4° Ramassage des ordures ménagères

Prescriptions

La voie en impasse sera équipée en entrée de voie d'un point collectif de collecte des ordures ménagères.

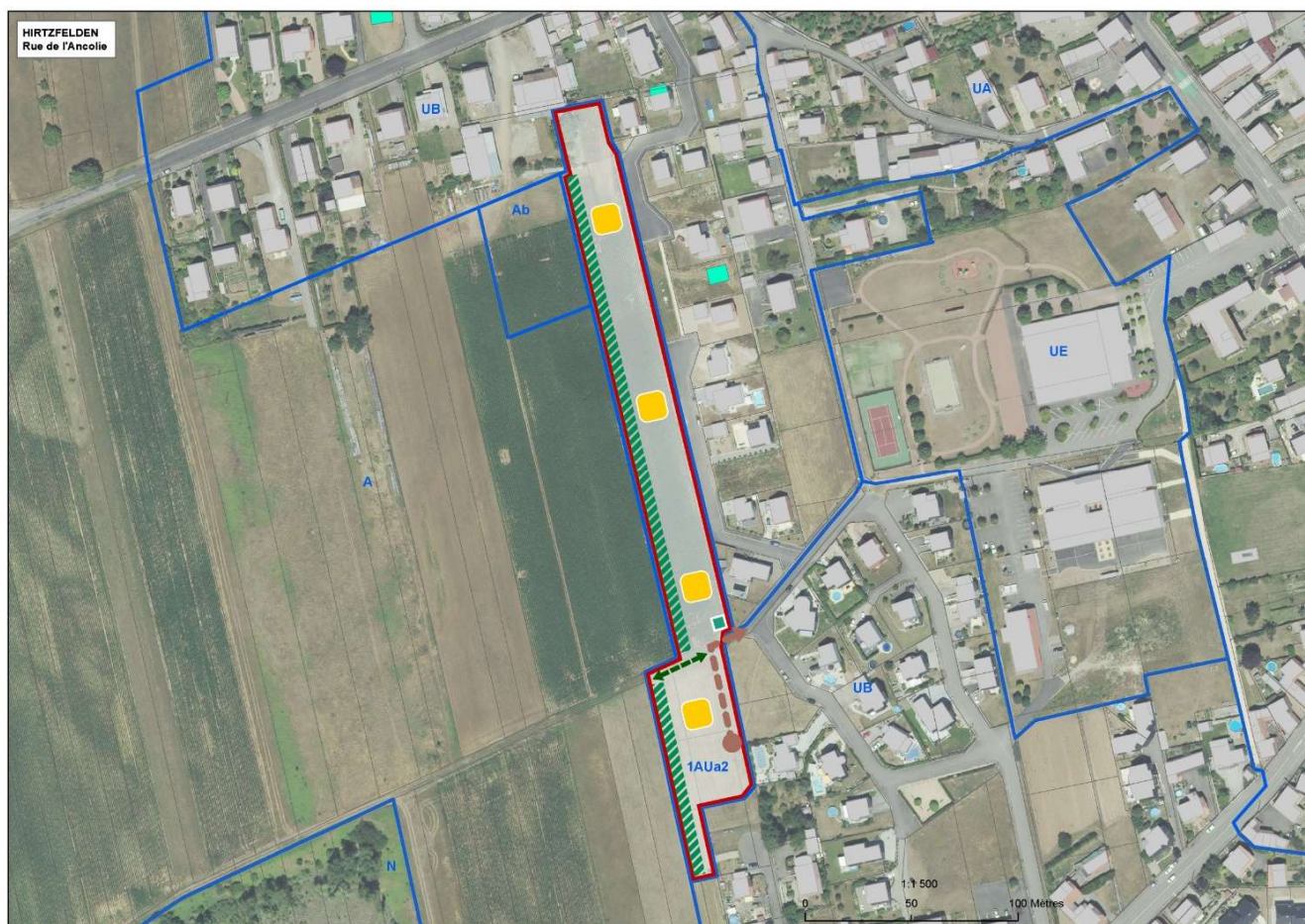
5° Programmation

Prescriptions

La densité résidentielle nette minimale de la zone d'aménagement est fixée à 20 logements/ha.

Les logements seront réalisés de préférence sous la forme de maisons individuelles et de maisons jumelées. Les opérations d'habitat intermédiaire et les petits collectifs sont également autorisés.

2.2.2 Orientations graphiques



Localisation indicative des types d'habitat

-  maisons individuelles et jumelées

Tracés indicatifs

-  voie en impasse avec aire de retournement à créer
-  chemin rural à maintenir
-  écran végétal à créer
-  point collectif de collecte des ordures ménagères

	constructions autorisées au 01/01/2018
	périmètre d'OAP
	limite de zone du PLUi
UA	classement de zone



2.3. OAP rue des Landes – rue des Bergers

2.3.1 Orientations écrites

1° Caractéristiques générales de l'aménagement du secteur d'OAP

Le périmètre d'OAP englobe deux zones classées 1AUa dans le PLUi, toutes deux situées à proximité du tissu villageois traditionnel et en limite est de l'enveloppe urbaine du village :

- zones 1AUa1 et 1AUa2 rue des Bergers.
- zone 1AUa2 rue des Landes

Ensemble, elles composent un site localisé dans un environnement bâti où dominent les arrières de parcelles du village traditionnel à l'ouest et un tissu résidentiel de maisons individuelles au nord et au sud.

Les deux zones 1AUa1 et 1AUa2 composant le site d'aménagement de la rue des Bergers étant riveraines l'une de l'autre, elles adopteront un schéma d'aménagement commun, à concevoir dans l'esprit d'une cohérence d'ensemble à l'échelle des deux zones.

L'objectif d'aménagement consiste à organiser et ordonner le développement résidentiel dans cet espace, à articuler le nouveau tissu à celui existant et à préserver du risque d'enclavement le potentiel foncier concerné.

2° Accès et principe de desserte

Prescriptions

Zones 1AUa1 et 1AUa2 rue des Bergers

La viabilisation des deux zones sera assurée par la création d'une voirie qui permettra de former deux boucles de desserte connectées d'une part en deux points à la rue de Fessenheim et connectées d'autre part à la rue des Bergers en limite ouest de la zone 1AUa2. Au besoin, le dispositif pourra être complété par une courte voie en impasse, qui sera équipée d'une aire de retournement.

Zone 1AUa2 rue des Landes

La viabilisation de la zone sera réalisée sous la forme d'un axe de desserte qui sera connecté :

- à la voirie en attente déjà existante en limite sud de la zone, ce qui lui permettra de se connecter à un espace résidentiel voisin déjà viabilisé et aménagé ;
- à la voirie en attente permettant à la zone de se connecter à la rue des Landes ;
- à la rue de Fessenheim (segment de la rue à l'ouest de la zone), qui nécessite pour cela d'être aménagée.

Le chemin rural qui assure la liaison entre la rue des Bergers et le domaine agricole est à maintenir.

3° Insertion au sein du paysage et du tissu existant

Prescriptions

Zones 1AUa1 et 1AUa2 rue des Bergers

Afin d'intégrer la zone d'aménagement dans son environnement paysager, la limite la séparant du domaine agricole est à marquer à l'aide de plantations réalisées à l'arrière des parcelles privées. Constituées d'arbres feuillus à moyenne et haute tiges d'essences locales ou fruitières, elles composeront un écran végétal. Aucune construction n'est autorisée sur cette limite.

Zones 1AUa1 et 1AUa2 rue des Landes et rue des Bergers

Les hauteurs des constructions seront limitées à un rez-de-chaussée, un étage et des combles aménagés ou attique (R+1+combles ou attique).

4° Espaces publics

Préconisations

Zones 1AUa et 1AUa2 rue des Landes et rue des Bergers

Pour contribuer à la qualité du cadre de vie, chaque zone pourrait comporter une part d'espaces publics végétalisés et plantés représentant 5% au moins de la surface totale de l'opération. Ces espaces offriront au quartier, ou bien une fonction récréative pour les enfants, ou bien d'infiltration naturelle des eaux de pluie, ou encore d'agrément pour les habitants. Ils pourront en partie être affectés à du stationnement public, sous condition que l'aménagement des aires de stationnement n'ait pas pour effet l'imperméabilisation des sols.

Les espaces de stationnement devront comporter un arbre à haute tige par tranche de 6 places de stationnement.

5° Ramassage des ordures ménagères

Prescriptions

La voie en impasse sera équipée en entrée de voie d'un point collectif de collecte des ordures ménagères.

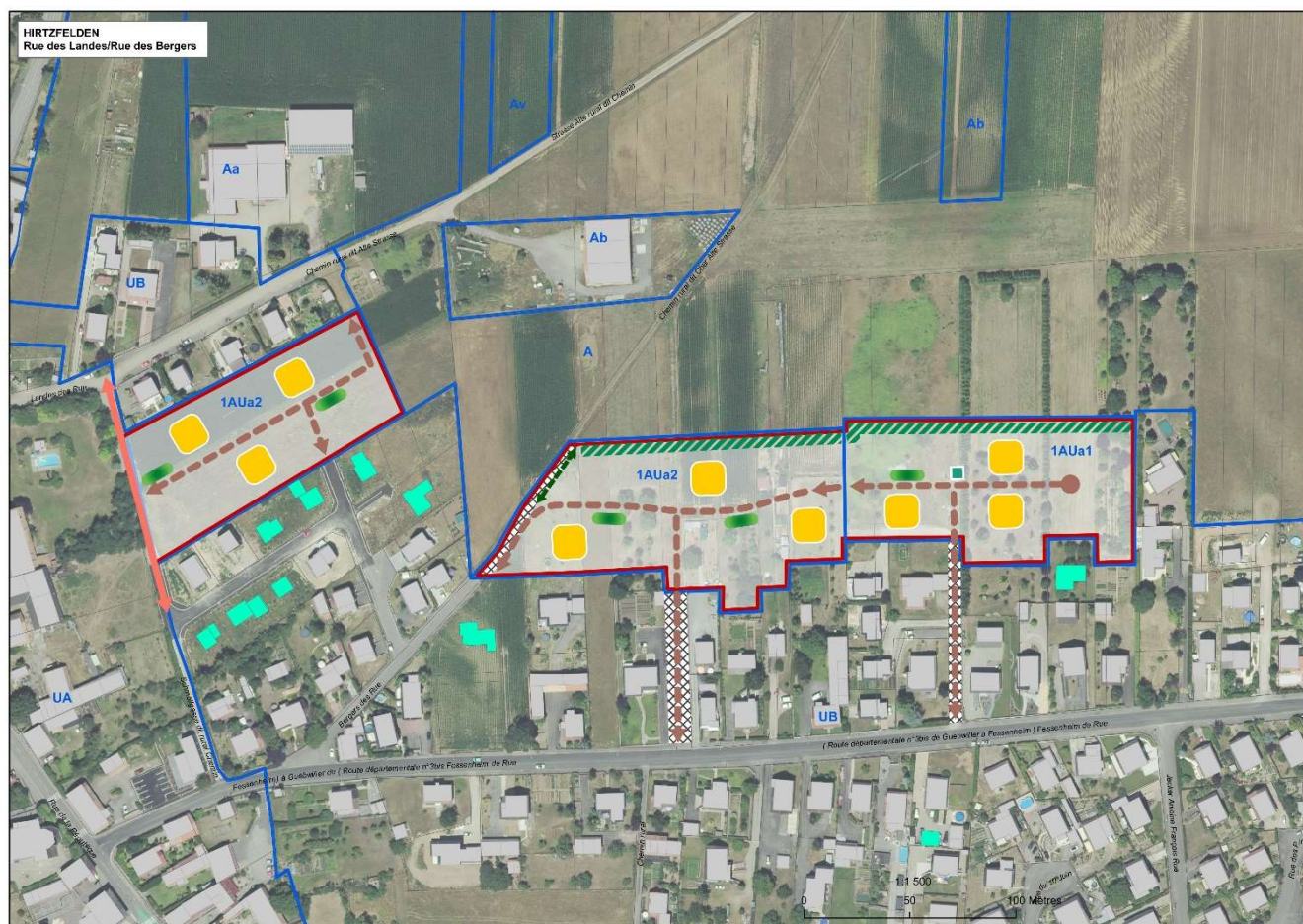
6° Programmation

Prescriptions

La densité résidentielle nette minimale est de 20 logements/ha pour ce site soit .

La production des logements sera de préférence mise en œuvre sous la forme de maisons individuelles ou jumelées. Les opérations d'habitat intermédiaire et les petits collectifs sont également autorisés.

2.3.2 Orientations graphiques



Localisation indicative des types d'habitat

- maisons individuelles et jumelées

Tracés indicatifs

- voie de desserte principale à créer
- voie en impasse avec aire de retournement à créer
- amorce de voie à prévoir
- voie existante à réaménager
- chemin rural à maintenir
- espace public planté ou végétalisé et/ou aire de stationnement à créer
- écran végétal à créer
- point collectif de collecte des ordures ménagères

	emplacement réservé
	constructions autorisées au 01/01/2018
	périmètre d'OAP
	limite de zone du PLUi
UA	classement de zone

2.4. OAP rue de Bâle – rue de Verdun

2.4.1 Orientations écrites

1° Caractéristiques générales de l'aménagement du secteur d'OAP

L'OAP englobe une zone 1AUa3 et une zone 1AUa1 limitrophes l'une de l'autre, localisées à proximité du tissu villageois traditionnel et situées en limite de l'enveloppe urbaine sud-est du village. Leur environnement urbain est pour l'essentiel formé, à l'est et au sud d'un tissu linéaire de maisons individuelles, au nord-ouest de quelques arrières de parcelles appartenant à d'anciens corps de fermes.

L'objectif d'aménagement sur ce site consiste à valoriser le potentiel foncier des deux espaces en l'affectant à l'extension du tissu résidentiel du village.

2° Accès et principe de desserte

Prescriptions

Zone 1AUa3 rue de Bâle

Le chemin rural dit de Bâle longeant le côté est de la zone est destiné à être aménagé en voirie, ce qui assurera une desserte à la zone 1AUa de la rue de Bâle ainsi qu'un accès à la zone limitrophe de la rue de Verdun. La viabilisation du site sera complétée par une courte voie traversant la zone d'est en ouest et reliant cette nouvelle voie à la rue de Bâle.

Zone 1AUa1 rue Verdun

La viabilisation de la zone sera assurée par une voie traversante assurant la connexion entre la rue de Verdun et la voie empruntant le tracé de l'ancien chemin dit de Bâle, ce qui permettra d'établir la liaison entre les rues de Bâle et de Verdun. La desserte de la zone sera complétée par une voie en impasse équipée d'une aire de retournement.

3° Insertion au sein du paysage et du tissu existant

Prescriptions

Zone 1AUa3 rue de Bâle

Afin de constituer un prospect en cohérence avec le tissu environnant, les constructions implantées sur les parcelles en limite avec la rue de Bâle observeront un recul maximal de 4 m par rapport au domaine public. Cette disposition peut toutefois être adaptée ponctuellement selon la configuration de l'aménagement et la disposition des parcelles.

Zone 1AUa1 rue Verdun

Afin d'assurer la bonne intégration paysagère de l'aménagement, la limite entre l'enveloppe urbaine et le domaine agricole sera marquée par la réalisation d'un écran végétal constitué de feuillus de moyenne et haute tiges d'essences locales ou fruitières, planté à l'arrière des parcelles constructibles concernées.

Les implantations de constructions ne sont pas autorisées sur cette limite.

Zones 1AUa3 rue de Bâle et 1AUa1 rue de Verdun

Les hauteurs des constructions seront limitées à un rez-de-chaussée, un étage et des combles aménagés ou attique (R+1+combles ou attique).

Préconisations

Zone 1AUa3 rue de Verdun

Afin de renforcer l'articulation morphologique entre le tissu du village traditionnel à l'ouest et le tissu de maisons individuelles à l'est, il serait opportun de recommander une orientation systématique est-ouest des lignes principales de faîtage des constructions.

4° Ramassage des ordures ménagères

Prescriptions

Zone 1AUa3 rue Verdun

La collecte des ordures ménagères sera assurée à partir de la rue de Verdun, un point collectif de collecte est à prévoir à cet effet en entrée de voie.

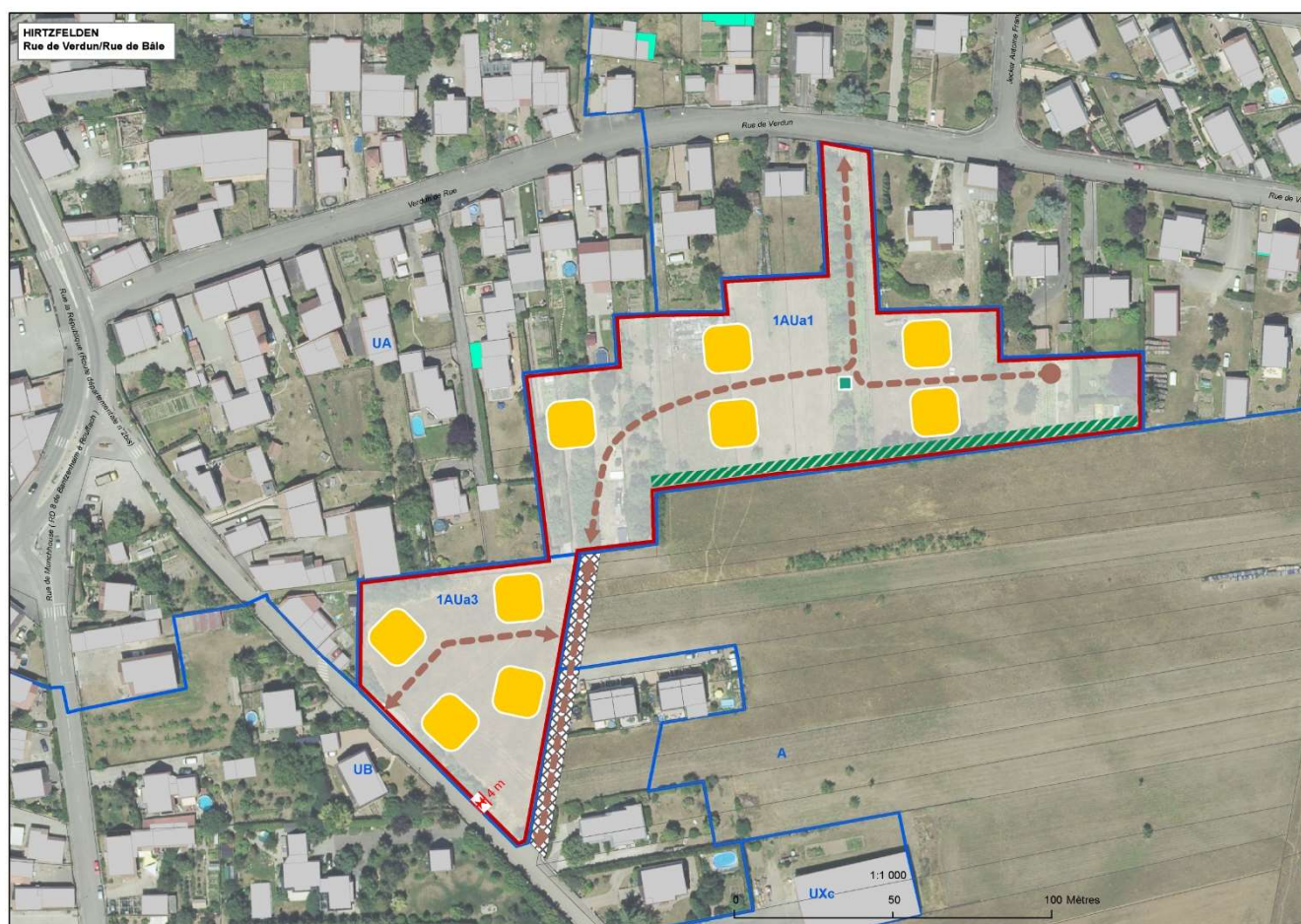
5° Programmation

Prescriptions

La densité résidentielle nette minimale de l'aménagement est de 20 logements/ha.

Cette production consistera de préférence en maisons individuelles et en maisons jumelées. Les opérations d'habitat intermédiaire, de logements individuels groupés ainsi que la réalisation de petits collectifs sont toutefois également autorisées.

2.4.2 Orientations graphiques



Localisation indicative des types d'habitat

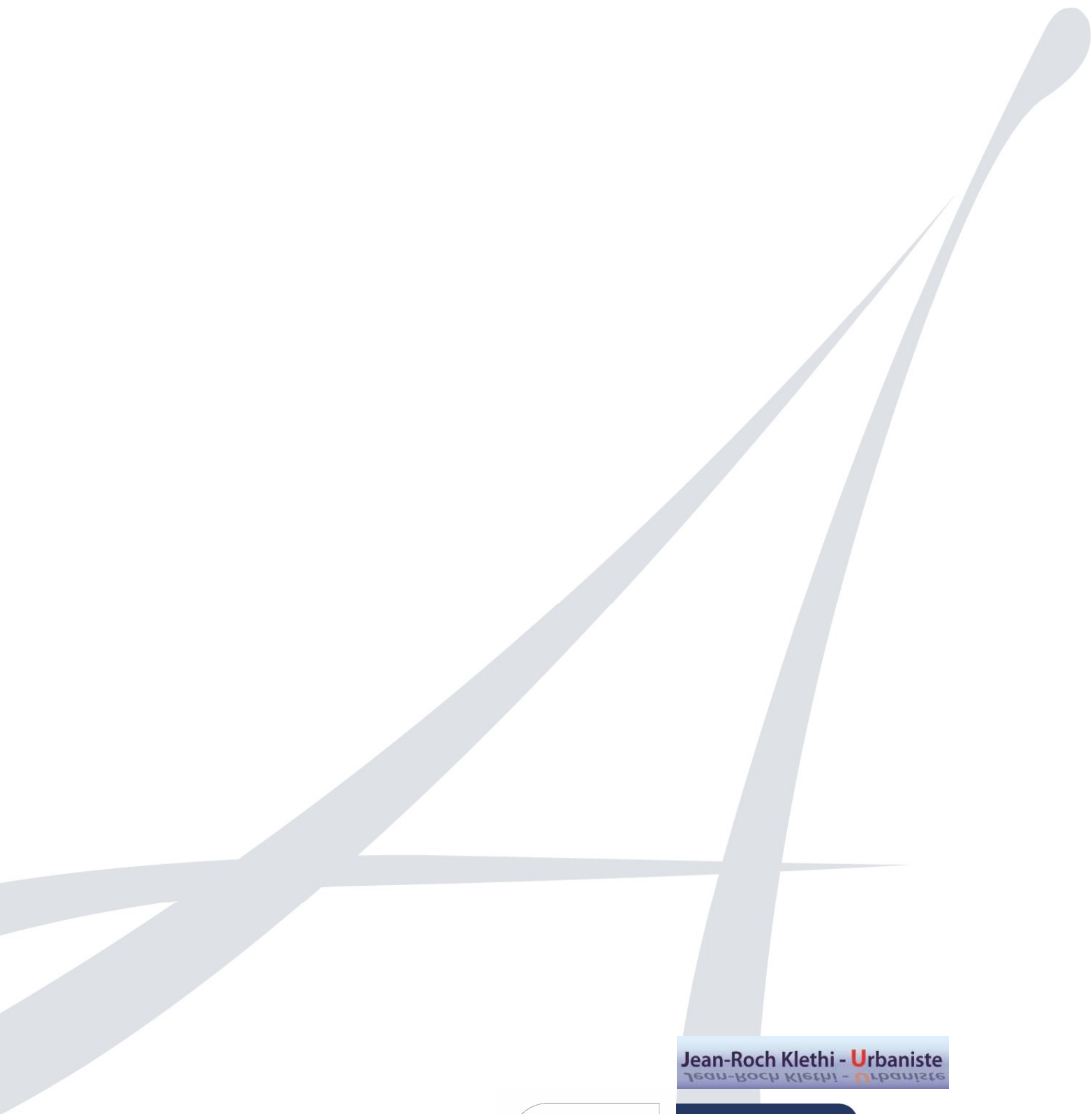
-  maisons individuelles et jumelées

Tracés indicatifs

-  voie de desserte principale à créer
-  voie en impasse avec aire de retournement à créer
-  écran végétal à créer
-  recul maximum des constructions principales à observer
-  point collectif de collecte des ordures ménagères

	emplacement réservé
	constructions autorisées au 01/01/2018
	périmètre d'OAP
	limite de zone du PLUi
UA	classement de zone





Jean-Roch Klethi - Urbaniste
Jean-Roch Klethi - Urbaniste

