



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE HAGENTHAL LE BAS

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal du 26/11/2018

M. François GASSER, le Maire



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

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

**Siège social**  
 1 rue de la Lisière - BP 40110  
 67403 ILLKIRCH Cedex - FRANCE  
 Tél : 03 88 67 55 55



**Agence de Colmar**  
 52 rue du Prunier  
 68000 COLMAR - FRANCE  
 Tél : 03 89 41 23 74

	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION		APPROBATION	N° AFFAIRE : 15378	Page : 2/9
0	22/02/2012		OTE - Léa DENTZ	L.D.			
LD							

## Localisation des secteurs comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Deux secteurs sont concernés par les présentes Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Il s'agit, au nord du village, du secteur localisé entre la rue de Wentzwiller et la rue de Hegenheim.

Au sud-ouest du village, le secteur concerné est situé au nord-ouest de la rue des Vergers.



 Orientation d'Aménagement et de Programmation

SOURCE : BD ORTHO 2015.

OCTOBRE 2018

0 50 100  
m



*Localisation des 2 secteurs concernés par les présentes OAP*

## 1. Secteur nord du village

---

### 1.1. LOCALISATION



*Localisation du site*

Le site est localisé au nord du village, en « dent creuse », entre la rue de Wentzwiller et la rue de Hegenheim.

### 1.2. OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

S'agissant d'un secteur en « dent creuse », 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'accueil de services de proximité.

Sa situation représente un enjeu stratégique. La valorisation de ce site devra s'inscrire dans un urbanisme cohérent à l'échelle du quartier (opérations de construction en adéquation avec le tissu bâti, dans un secteur à faible déclivité), articulation avec l'urbanisation existante et en préservant des possibilités d'urbanisation vers le nord.

L'urbanisation du secteur pourra se faire par tranches successives, en optimisant le foncier.



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

- La volumétrie des constructions devra s'inscrire dans celle des constructions d'habitation existant le long des rues de Wentzwiller et de Hegenheim. La topographie 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).
- Un espace récréatif (traité en aire de jeux et/ou en espace vert) devra être prévu sur le site. Sa localisation devra être choisie dans un objectif de facilité d'accès pour les plus jeunes et les plus âgés, via des cheminements doux par exemple.

### 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 20 logements par hectare.
- Il pourra également accueillir 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

- Les espaces de stationnement 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, notamment aux visiteurs.

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

La desserte de la zone sera assurée par un système de voies en organisant l'urbanisation autour d'une voirie desservant le site à partir :

- de la rue de Wentzwiller, à l'ouest,
- de la rue de Hegenheim, à l'est,
- de la rue du Ried, au sud,
- et de la voie existant au nord-est du site, donnant sur la rue de Hegenheim.
- La structure viaire devra également préserver la possibilité de réaliser une voie vers le nord du site, dans la perspective d'une urbanisation ultérieure à plus long terme du secteur.

### 1.3. SCHEMA DE PRINCIPE



## 2. Secteur ouest du village

### 2.1. LOCALISATION



*Localisation du site*

Le site est localisé à l'ouest du vieux village, avenue de Souprosse, dans le prolongement de l'urbanisation ancienne et des lotissements réalisés récemment.

### 2.2. OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Ce secteur permettra d'épaissir le village, dans le prolongement de l'urbanisation existante, en poursuivant le schéma viaire initié dans l'opération existant au sud.

La mixité des fonctions y est recherchée, en permettant l'accueil de services de proximité.

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.

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

- La volumétrie des constructions devra s'inscrire dans celle des constructions d'habitation existant à proximité. La topographie 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).
- Un espace récréatif (traité en aire de jeux et/ou en espace vert) devra être prévu sur le site. Sa localisation devra être choisie dans un objectif de facilité d'accès pour les plus jeunes et les plus âgés, via des cheminements doux par exemple.

### **2.2.2. 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 20 logements par hectare.
- Il pourra également accueillir des commerces et services de proximité.

### **2.2.3. 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.

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

- Les espaces de stationnement 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, notamment aux visiteurs.

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

- La desserte de la zone sera assurée par un système de voirie se raccordant à une voirie à réaliser depuis la rue des vergers, prévoyant un raccordement à la voirie en attente au sud du secteur, dans une perspective de bouclage viaire global du secteur.



## 2.3. SCHEMA DE PRINCIPE

