

PLAN LOCAL D'URBANISME

Document provisoire



HEGENHEIM

4. Orientations d'Aménagement et de Programmation

4.a. OAP urbaines



Octobre 2018

SOMMAIRE

AVANT PROPOS	3
PREAMBULE	5
Réalisation et rythme d’ouverture à l’urbanisation pour les secteurs OAP	6
Secteur IAUbI – Centre	7
I. Schéma d’aménagement IAUbI - Centre	8
II. Orientation d’aménagement IAUbI - Centre	9
Secteur IAUbI – Est	10
I. Schéma d’aménagement IAUbI - Est	11
II. Orientation d’aménagement IAUbI - Est	12
Secteur IAUCI - au bord de la Lertzbach	14
I. Schéma d’aménagement IAUCI - au bord de la Lertzbach	15
II. Orientation d’aménagement IAUCI - au bord de la Lertzbach	18
Secteur IAUCI – Rue Hallen	20
I. Schéma d’aménagement IAUCI – Rue Hallen	21
II. Orientation d’aménagement IAUCI – rue de Hallen	22
Secteur IAUC2	24
III. Schéma d’aménagement IAUC2	25
IV. Orientation d’aménagement IAUC2	26
Secteur IAUC3	28
I. Schéma d’aménagement IAUC3	29
II. Orientation d’aménagement IAUC3	30
Secteur IAUE – Route des Carrières	32
I. Schéma d’aménagement IAUE – Route des Carrières	33
II. Orientation d’aménagement IAUE – Route des Carrières	34
Secteur IAUE – Route de Bâle	35
I. Schéma d’aménagement IAUE – Route de Bâle	36
II. Orientation d’aménagement IAUE – Route de Bâle	37
Secteur IAUG	38
I. Schéma et orientation d’aménagement IAUG	39

Article L151-6 du Code de l'Urbanisme

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

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

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

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.

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Dans le droit fil du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, **des secteurs à enjeux forts**, déterminants pour le fonctionnement, la physionomie et le cadre de vie futurs de la ville, ont été identifiés.

Ces secteurs font ainsi l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation qui complètent le règlement et permettent de fixer des principes généraux d'organisation et de composition urbaine pour chaque secteur.

L'objectif d'une OAP consiste en effet à définir des principes et objectifs d'aménagement afin de garantir un fonctionnement urbain cohérent, dans une perspective de développement durable, en assurant la qualité de vie des habitants.

Ces orientations comprennent des schémas d'organisation, des objectifs et des principes fondamentaux qui devront être pris en compte dans les projets à venir par les aménageurs qui disposent de toute latitude quant aux moyens nécessaires à leur mise en œuvre.

Les autorisations d'urbanisme devront donc être compatibles avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

QUATRES TERMINOLOGIES AU CŒUR DES OAP :

Présentation :

Éléments explicatifs qui précèdent les orientations : ils n'ont pas de portée juridique.

Prescriptions :

Elles s'imposent de manière obligatoire dans un lien de compatibilité aux futurs aménageurs.

Préconisations :

Elles n'ont pas de portée juridique, mais constituent des propositions à l'attention des porteurs de projet.

Compatibilité :

Un document est jugé compatible avec un autre dès lors qu'il n'y contrevient pas. Autrement dit, le projet peut s'écarter de l'OAP à condition que cette différenciation n'aille pas jusqu'à la remise en cause de ses options fondamentales.

Réalisation et rythme d'ouverture à l'urbanisation pour les secteurs OAP

Les secteurs IAUb1, IAUC1, IAUC2, IAUC3 sont urbanisables dans le cadre de l'application du PLU à condition de respecter les conditions fixées dans le règlement.

L'ordre de mise en œuvre effectif de ces secteurs est donné par le dernier chiffre ; ainsi les secteurs IAUb1 et IAUC1 seront urbanisables en premier, puis le secteur IAUC2 et enfin le secteur IAUC3. Chaque nouveau secteur pourra être engagé dès que les secteurs précédents seront urbanisés ou commercialisés à hauteur de 50% au moins.

Les secteurs 2AU qui représentent des réserves foncières nécessitent quant à eux une procédure d'adaptation du PLU avant leur ouverture à l'urbanisation.

Les secteurs IAUE et IAUG sont directement urbanisables dans le cadre de l'application du PLU.

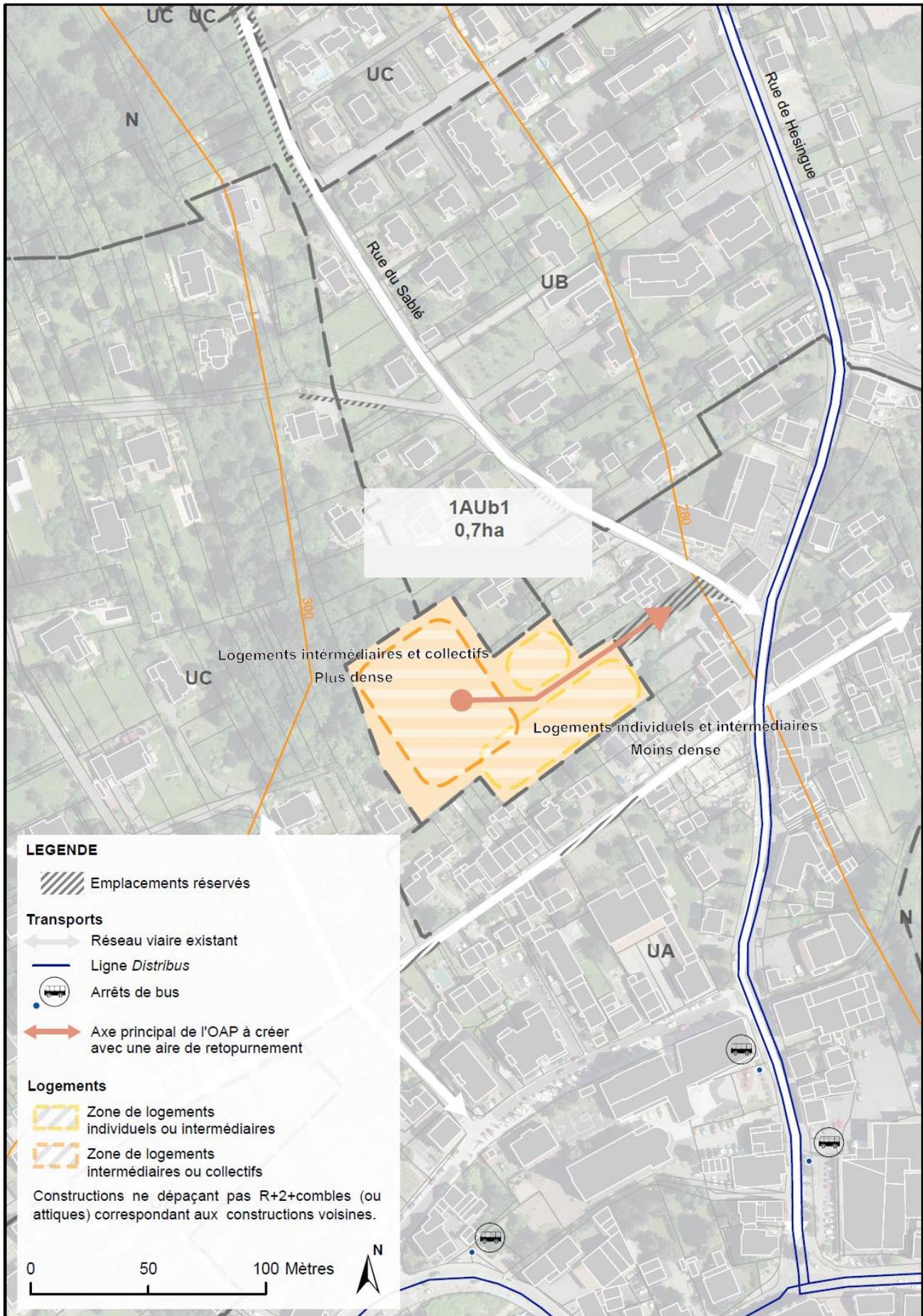
Secteur 1AUb1 – Centre

Le secteur 1AUb1 est un petit secteur proche du centre ancien, au cœur de la vie de Hégenheim.

Il peut être connecté au réseau viaire existant par la création d'un axe faisant l'objet d'un emplacement réservé communal.



I. Schéma d'aménagement IAUb1 - Centre



II. Orientation d'aménagement IAUBI - Centre

Ce secteur situé au cœur du tissu urbain est destiné au développement de l'habitat.

Compatibilité :

- Destiné à accueillir de l'habitat à un niveau de densité de 25 logements par hectare selon le SCoT Huningue-Sierentz.
- Destiné à intégrer, dans un cadre de mixité urbaine, un habitat individuel, de l'habitat individuel groupé, de la maison bi-familiale et du petit collectif.

Pour être compatible avec le SCoT :

Surface : 0,7 ha

Densité résidentielle nette : 25 logt/ha

Privilégier l'habitat groupé et collectif

Prescription :

- Le secteur devra être réalisé en une opération sur l'ensemble du site.
- L'aménagement de ce secteur ne pourra se faire qu'une fois l'accès faisant l'objet d'un emplacement commencé.
- L'accès au secteur se fera par la rue du Sable.
- Une aire de retournement est à prévoir en cas de non bouclage du réseau viaire dans le secteur de l'OAP.
- L'implantation et l'accès des constructions se feront par l'avant des parcelles au plus proche des axes internes à l'OAP.
- Un stationnement privatif minimum pour chaque logement est à prévoir.
- Le secteur pourra également accueillir une mixité fonctionnelle avec l'installation d'activités économiques et de services compatibles avec la vie d'un quartier résidentiel (type : bureaux, cabinet, etc.).
- La hauteur maximale des constructions sera R+I+ comble ou attique.

Le nouveau projet devra également prendre en considération la continuité et la rationalisation :

- Du bouclage des réseaux d'eau, d'assainissement d'électricité et de téléphonie et autre.
- Du bouclage des circuits de services, notamment la collecte des ordures ménagères.
- La facilité d'intervention des engins de secours et/ou d'intervention. En cas de place de retournement, cette dernière devra être calibrée en conséquence.

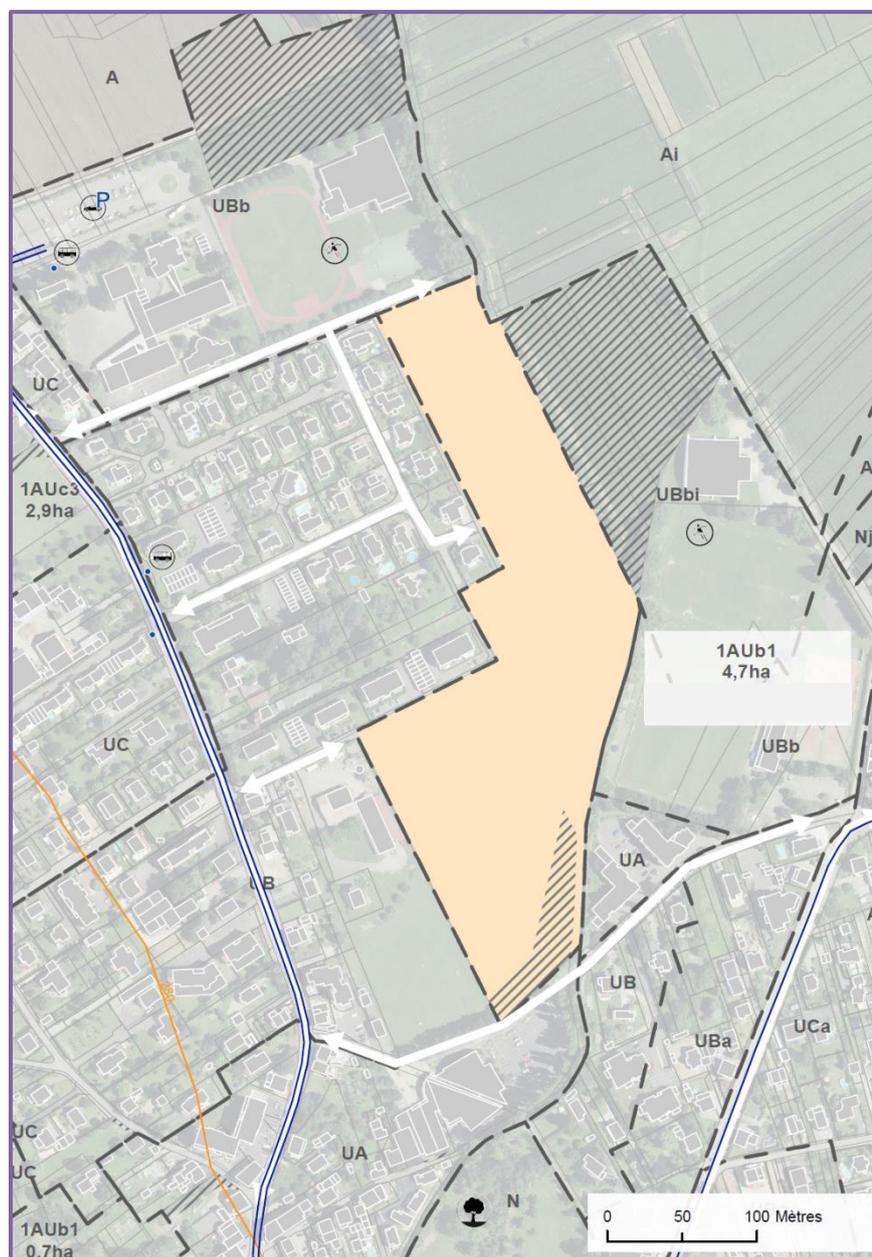
Préconisation :

- Il comprendra à proximité des habitations existantes au Sud une frange de pavillons individuels ou individuels groupés moins dense avec des gabarits équivalents aux quartiers avoisinants.
- Vers la zone UC, le secteur pourra être composé de pavillons groupés, de maisons bi-familiales et de petits collectifs.
- Le traitement des eaux pluviales ou de ruissellement à l'échelle de la parcelle privative est à privilégier. A cet effet, les jardins peuvent permettre également la régulation et la gestion des eaux lors de fortes pluies d'orage.
- L'ensemble des aménagements et constructions au sein du site devra présenter une harmonie d'ensemble et les bâtiments seront de bonne qualité urbaine et architecturale.
- L'orientation des bâtiments devra tenir compte, autant que possible, de l'ensoleillement des parcelles, de manière à optimiser les gains énergétiques.
- Les espaces extérieurs aménagés, clôtures, arbres, devront s'intégrer dans une cohérence paysagère d'ensemble et une harmonie visuelle.

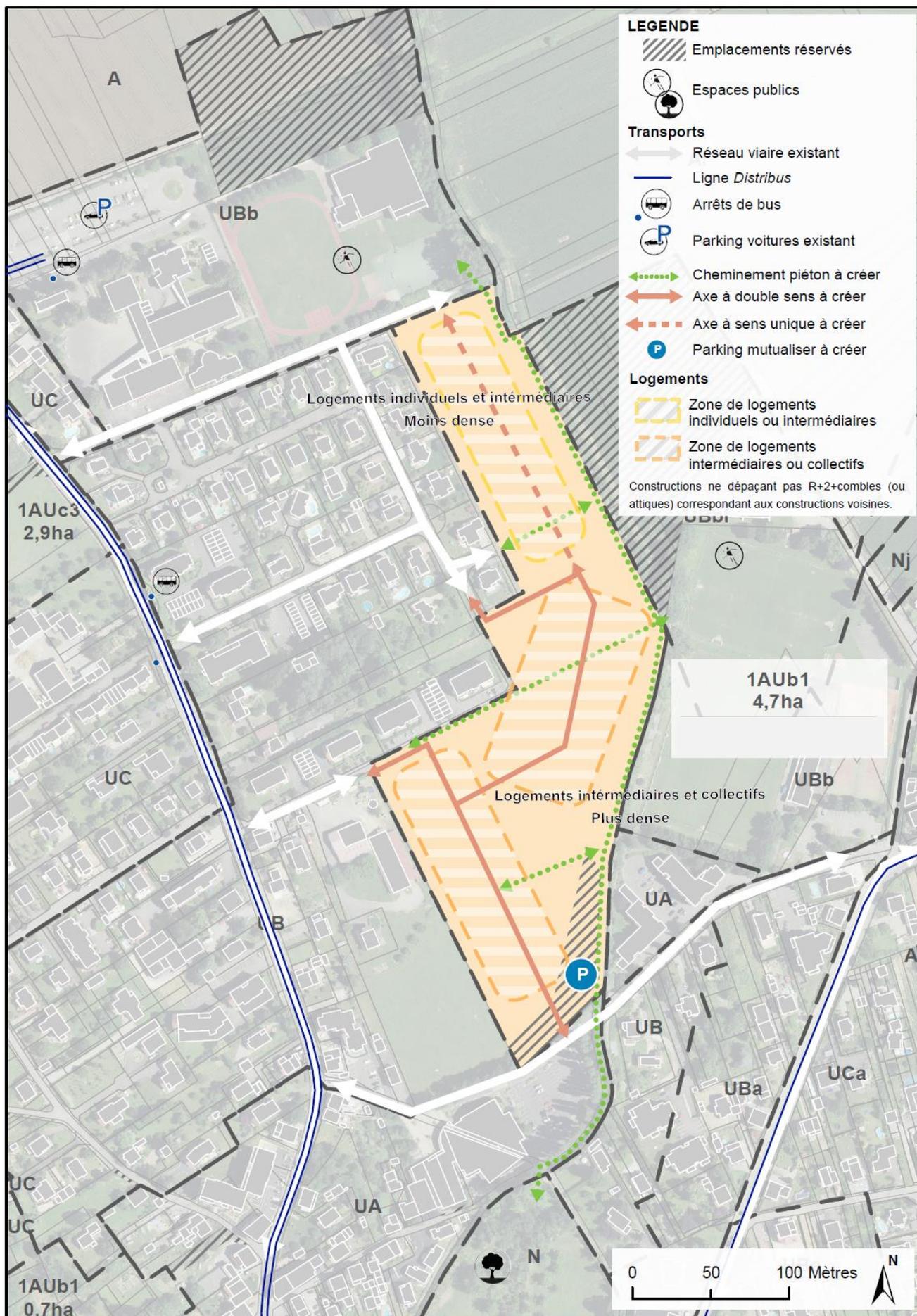
Secteur 1AUB1 – Est

Le secteur 1AUB1 est un plus grand secteur à l'Est du centre ancien, proche de l'axe principal qui traverse Hégenheim (rue de Huningue).

Il peut être connecté au réseau viaire existant par divers axes et se trouve au centre de plusieurs équipements pouvant dynamiser l'attrait à ce secteur.



I. Schéma d'aménagement IAUBI - Est



II. Orientation d'aménagement IAUBI - Est

Ce secteur est situé en continuité du tissu urbain, il est bordé à l'Est par le Lertzbach et par une zone potentiellement inondable : son extension en est donc limitée. Néanmoins autour de ce secteur, il y a de nombreux équipements publics, tels que collège, structures de sport, salle des fêtes, etc.

Compatibilité :

- Destiné à accueillir de l'habitat à un niveau de densité de 25 logements par hectare selon le SCoT Huningue-Sierentz.
- Destiné à intégrer, dans le cadre d'une mixité urbaine, un habitat individuel, de l'habitat individuel groupé, de la maison bi-familiale et du petit collectif.

Pour être compatible avec le SCoT :

Surface : 4,7 ha

Densité résidentielle nette : 25 logt/ha

Privilégier l'habitat groupé et collectif

Prescription :

Déplacements

Ouvrir un nouveau secteur à l'urbanisation important exige des conditions d'accès et de desserte suffisantes et une articulation satisfaisante avec les zones urbaines contiguës, de manière à bien relier le nouveau quartier au centre mais également au réseau viare plus largement.

- Les accès au secteur se feront par différents endroits de manière à ne pas créer de rues en impasse.
- Les accès et les réseaux viaries internes doivent être calibrés pour les déplacements sécurisés des riverains.
- Il faudra veiller au développement d'un maillage de cheminements doux, notamment aux abords de l'OAP pour rejoindre les équipements proches et le centre-ancien et ses services.
- L'implantation et l'accès des constructions se feront par l'avant des parcelles, au plus proche des axes internes à l'OAP.
- La rue la plus au Nord du secteur sera en sens unique permettant de mettre des logements type individuel ou individuel groupé des deux côtés de la voie, implantés préférentiellement à l'alignement de la voie.



Stationnements

- Un stationnement privatif minimum pour chaque logement est à prévoir.
- Un emplacement réservé est prévu pour la construction d'un parking de manière à désengorger la voiture des rues avoisinantes et de bien desservir le quartier d'habitation et d'équipement. Il fera l'objet d'un aménagement paysager de qualité, et sera obligatoirement plantés d'arbres, notamment en périphérie afin de conforter la coulée verte du Lertzbach.

Mixités

- Afin de répondre aux besoins de tous, une mixité des formes et types d'habitats est nécessaire. Les habitats intermédiaires et les petits collectifs permettront d'enrichir le panel d'offre en logements de la commune.
- Le secteur pourra également accueillir une mixité fonctionnelle avec l'installation d'activité économique et de services compatible à la tranquillité d'un quartier d'habitation (type : bureaux, cabinet, etc.).

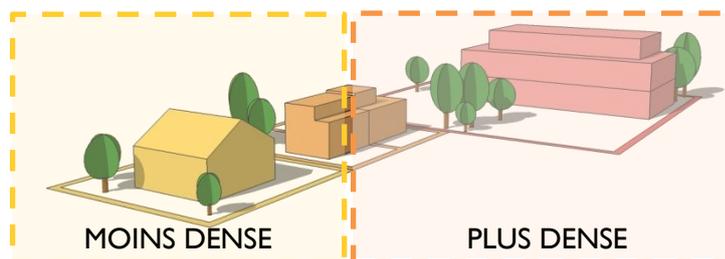
Typologies

- La hauteur maximale des constructions sera R+2+comble ou attique pour les habitations collectives. Néanmoins la taille des logements individuel est de R+I+comble ou attique.
- Des secteurs de densité sont définis pour adapter au mieux les nouvelles constructions aux habitations existantes, comme présentés sur le Schéma d'Aménagement de l'OAP et le schéma ci-contre.

Fonctionnements et réseaux

Le nouveau projet devra également prendre en considération la continuité et la rationalisation :

- Du bouclage des réseaux d'eau, d'assainissement d'électricité et de téléphonie et autre.
- Du bouclage des circuits de services, notamment la collecte des ordures ménagères.
- La facilité d'intervention des engins de secours et/ou d'intervention.



Préconisation :

Déplacements

- Vers la zone sportive, le secteur pourra être traversé par des cheminements piétons favorisant la mobilité douce dans le quartier.

Typologies

- L'ensemble des aménagements et constructions au sein du site devra présenter une harmonie d'ensemble et les bâtiments seront de bonne qualité urbaine et architecturale.
- L'orientation des bâtiments devra tenir compte, autant que possible, de l'ensoleillement des parcelles, de manière à optimiser les gains énergétiques.
- Les espaces extérieurs aménagés, clôtures, arbres, devront s'intégrer dans une cohérence paysagère d'ensemble et une harmonie visuelle.

Fonctionnements et réseaux

- Le traitement des eaux pluviales ou de ruissellement à l'échelle de la parcelle privative est à privilégier. A cet effet, les jardins peuvent permettre également la régulation et la gestion des eaux lors de fortes pluies d'orage.

Secteur IAUcI - au bord de la Lertzbach

En raison de sa localisation dans un site en limite du tissu urbain, proche des espaces naturels et agricoles, de plus que son accessibilité limitée par le pont il est souhaité pour l'aménagement de cette emprise un petit aménagement de maximum 4 logements. Ce site très arboré comprend des boisements et prend en compte la protection de ce secteur. De plus le secteur se trouve dans un cadre arboré par la présence du Lertzbach.



I. Schéma d'aménagement IAUcl - au bord de la Lertzbach

Version I : Collectifs







II. Orientation d'aménagement IAUcl - au bord de la Lertzbach

Ce secteur est situé au bord du tissu urbain et proche d'un secteur naturel : son aménagement paysagé est donc important à prendre en compte.

Compatibilité :

- Destiné à accueillir de l'habitat à un niveau de densité faible dû à son accessibilité limitée, aux protections environnementales très proche et à sa topographie importante. Il sera donc demandé de faire maximum 4 logements sur ce secteur.
- De plus le secteur ne pourra qu'accueillir uniquement du logement dû à sa situation.



Prescription :

Déplacements

Ouvrir un nouveau secteur à l'urbanisation exige des conditions d'accès et de desserte suffisantes et une articulation satisfaisante avec les zones urbaines contiguës, de manière à bien relier le nouveau quartier au centre mais également au réseau viaire plus largement, d'autant plus sont petit accès.

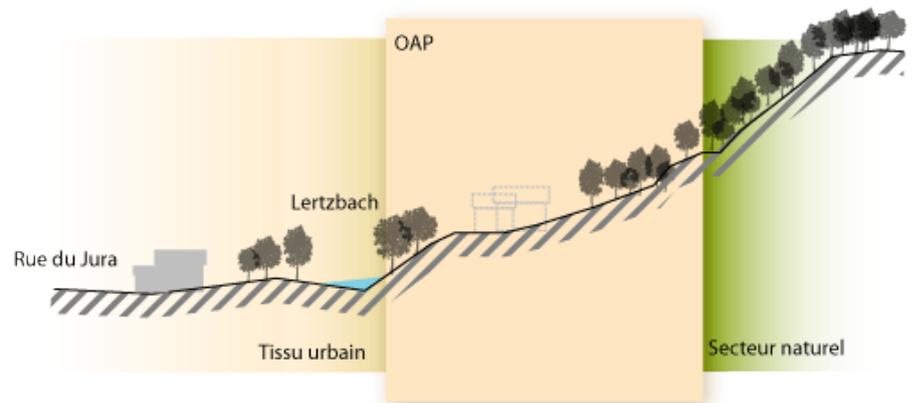
- L'unique accès au secteur se fera par le pont qui traverse le Fertzbach depuis le Chemin de la Forêt.
- Le secteur devra être réalisé en une opération sur l'ensemble du site.
- Les accès et les réseaux viaires internes doivent être calibrés pour les déplacements sécurisés des riverains.
- L'implantation et l'accès des constructions se feront par l'avant des parcelles au plus proche des axes interne à l'OAP.

Stationnements

- Deux stationnement privatif minimum pour chaque logement est à prévoir.

Typologies

- La hauteur maximale des constructions sera R+I+ comble ou attique pour correspondre à la typologie du bâti environnement et ne pas entraver la perspective sur la zone naturelle et les espace boisés.
- De par sa situation ce secteur devra prendre en compte les contraintes environnementales environnantes.



Fonctionnements et réseaux

Le nouveau projet devra également prendre en considération la continuité et la rationalisation :

- Du bouclage des réseaux d'eau, d'assainissement d'électricité et de téléphonie et autre.
- Du bouclage des circuits de services, notamment la collecte des ordures ménagères.
- La facilité d'intervention des engins de secours et/ou d'intervention.

Préconisation :

Typologies

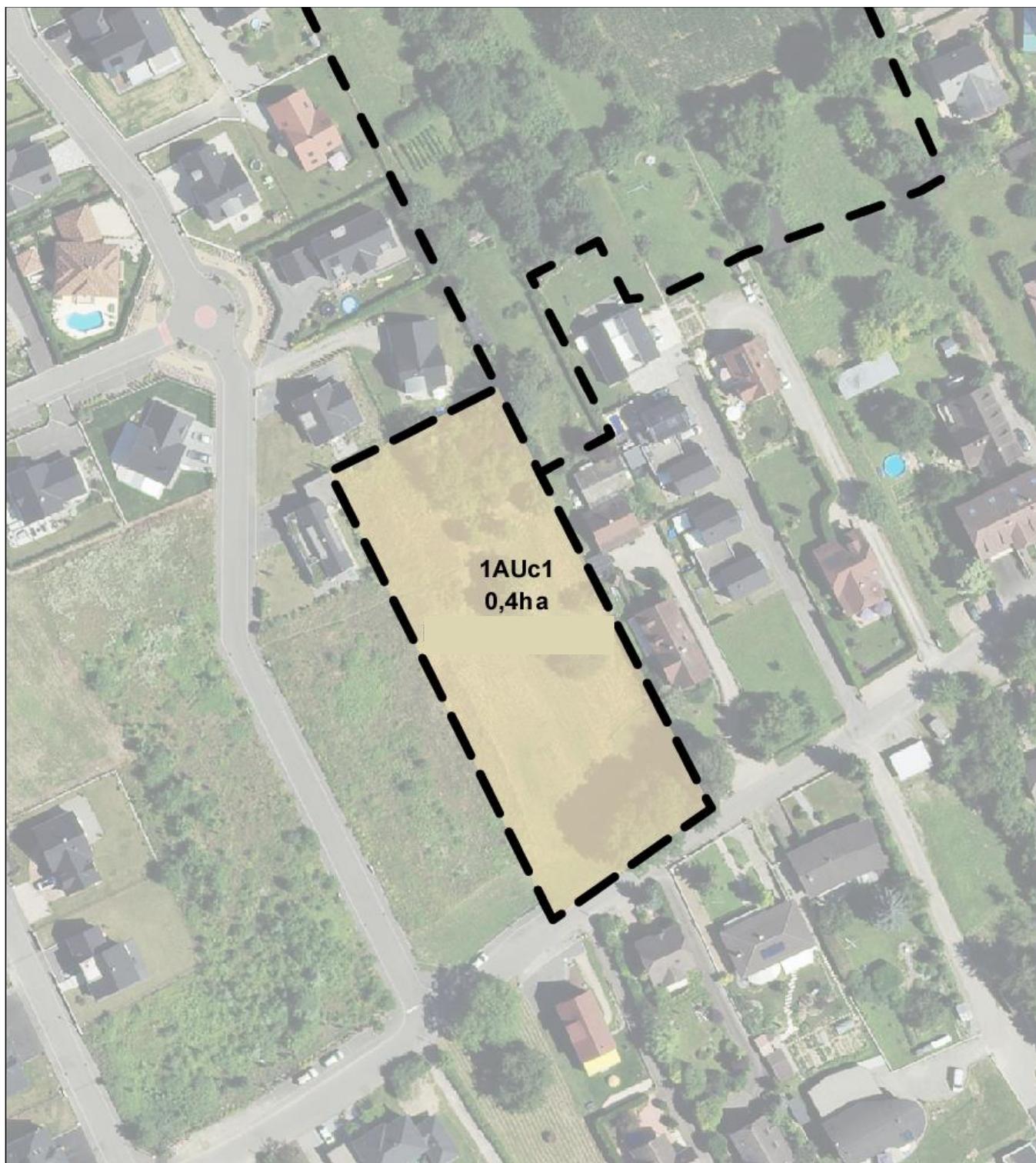
- L'ensemble des aménagements et constructions au sein du site devra présenter une harmonie d'ensemble et les bâtiments seront de bonne qualité urbaine et architecturale.
- L'orientation des bâtiments devra tenir compte, autant que possible, de l'ensoleillement des parcelles, de manière à optimiser les gains énergétiques.
- Les espaces extérieurs aménagés, clôtures, arbres, devront s'intégrer dans une cohérence d'ensemble paysagère et une harmonie visuelle.
- Lors de l'aménagement d'ensemble il faudra prendre en compte le passage du Fertzbach.

Fonctionnements et réseaux

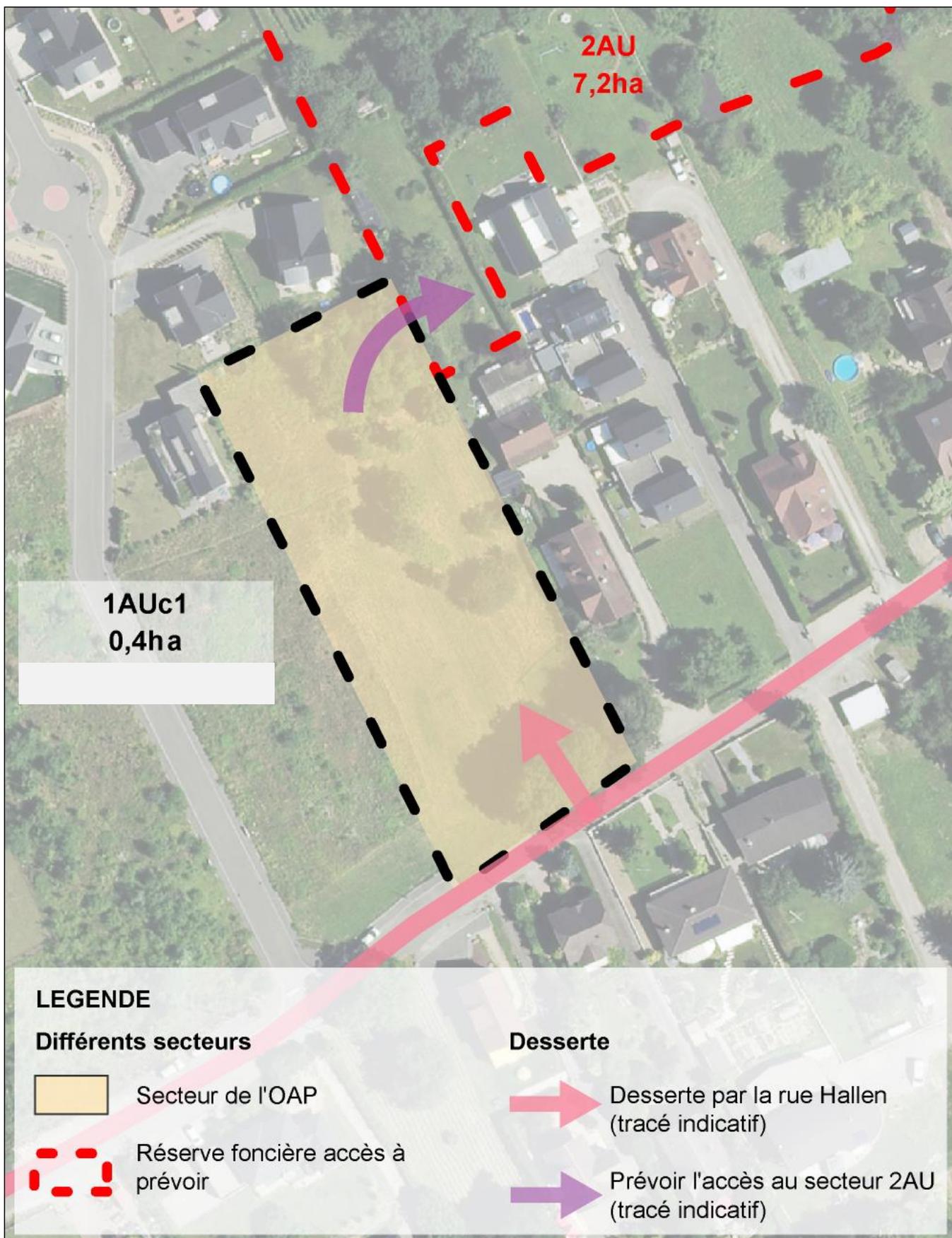
- Le traitement des eaux pluviales ou de ruissellement à l'échelle de la parcelle privative est à privilégier. A cet effet, les jardins peuvent permettre également la régulation et la gestion des eaux lors de fortes pluies d'orage.

Secteur 1AUc1 – Rue Hallen

Ce secteur 1AUc1 se situe au cœur du tissu bâti, directement au Nord de la rue Hallen. Il est ainsi facilement accessible et desservi par les voies et réseaux publics.



I. Schéma d'aménagement IAUcI – Rue Hallen



II. Orientation d'aménagement IAUcl – rue de Hallen

Ce secteur IAUcl se situe au cœur du tissu bâti, directement au Nord de la rue Hallen. Il est ainsi facilement accessible et desservi par les voies et réseaux publics.

Compatibilité :

- Destiné à accueillir de l'habitat à un niveau de densité de 25 logements par hectare selon le SCoT Huningue-Sierentz.
- Destiné à intégrer, dans le cadre d'une mixité urbaine, un habitat individuel, de l'habitat individuel groupé, de la maison bi-familiale et du petit collectif.

Pour être compatible avec le SCoT :

Surface : 0,4 ha

Densité résidentielle nette : 25 logt/ha

Privilégier l'habitat groupé

Prescription :

Déplacements

Ouvrir un nouveau secteur à l'urbanisation exige des conditions d'accès et de desserte suffisantes et une articulation satisfaisante avec les zones urbaines contiguës, de manière à bien relier le nouveau quartier au centre mais également au réseau viaire plus largement.

- Les accès au secteur se feront par la rue de Hallen
- Les accès et les réseaux viaires internes doivent être calibrés pour les déplacements sécurisés des riverains.
- L'implantation et l'accès des constructions se feront par l'avant des parcelles, au plus proche des axes internes à l'OAP.
- Une desserte de la zone 2AU attenante devra être prévue afin de ne pas créer de rupture urbaine à termes.
- Les liaisons douces devront être pensées en continuité possible avec la future zone 2AU.

Stationnements

- Un stationnement privatif minimum pour chaque logement est à prévoir.
- Il est possible de créer des stationnements d'un côté le long des voies, de manière à ne pas entraver la sécurité des piétons et cyclistes.

Mixités

- Afin de répondre aux besoins de tous, une mixité des formes et types d'habitats est nécessaire. Les habitats intermédiaires et groupés permettront d'enrichir le panel d'offre en logements de la commune.
- Le secteur pourra également accueillir une mixité fonctionnelle avec l'installation d'activité économique et de services compatible à la tranquillité d'un quartier d'habitation (type : bureaux, cabinet, etc.).

Typologies

- La hauteur maximale des constructions sera R+I+ comble ou attique pour correspondant à la typologie du bâti environnement et afin de ne pas entraver la perspective sur les hauteurs (comme le présente la coupe page suivante).

Fonctionnements et réseaux

Le nouveau projet devra également prendre en considération la continuité et la rationalisation :

- Du bouclage des réseaux d'eau, d'assainissement d'électricité et de téléphonie et autre.
- Du bouclage des circuits de services, notamment la collecte des ordures ménagères.
- La facilité d'intervention des engins de secours et/ou d'intervention.

Secteur 1AUc2

Le secteur 1AUc2 est situé à l'Ouest du centre ancien, proche de l'axe principal qui se dirige vers Hagenthal-le-Bas.

Il peut être connecté au réseau viaire existant au Nord et au Sud en évitant les impasses



III. Schéma d'aménagement IAUC2



IV. Orientation d'aménagement IAUc2

Ce secteur est situé en continuité du tissu urbain pavillonnaire, en bordure d'un secteur agricole : son aménagement paysagé est donc important à prendre en compte.

Compatibilité :

- Destiné à accueillir de l'habitat à un niveau de densité de 25 logements par hectare selon le SCoT Huningue-Sierentz.
- Destiné à intégrer, dans le cadre d'une mixité urbaine, un habitat individuel, de l'habitat individuel groupé, de la maison bi-familiale et du petit collectif.

Pour être compatible avec le SCoT :

Surface : 2,6 ha

Densité résidentielle nette : 25 logt/ha

Privilégier l'habitat groupé et collectif

Prescription :

Déplacements

Ouvrir un nouveau secteur à l'urbanisation exige des conditions d'accès et de desserte suffisantes et une articulation satisfaisante avec les zones urbaines contiguës, de manière à bien relier le nouveau quartier au centre mais également au réseau viaire plus largement.

- Les accès au secteur se feront par deux endroits principaux de manière à ne pas créer de rue en impasse.
- Les accès et les réseaux viaires internes doivent être calibrés pour les déplacements sécurisés des riverains.
- L'implantation et l'accès des constructions se feront par l'avant des parcelles, au plus proche des axes internes à l'OAP.
- Une desserte de la zone 2AU attenante devra être prévue afin de ne pas créer de rupture urbaine à termes.
- Les liaisons douces devront être pensées en continuité possible avec la future zone 2AU.

Stationnements

- Un stationnement privatif minimum pour chaque logement est à prévoir.
- Il est possible de créer des stationnements d'un côté le long des voies, de manière à ne pas entraver la sécurité des piétons et cyclistes.

Mixités

- Afin de répondre aux besoins de tous, une mixité des formes et types d'habitats est nécessaire. Les habitats intermédiaires et les petits collectifs permettront d'enrichir le panel d'offre en logements de la commune.
- Le secteur pourra également accueillir une mixité fonctionnelle avec l'installation d'activité économique et de services compatible à la tranquillité d'un quartier d'habitation (type : bureaux, cabinet, etc.).

Typologies

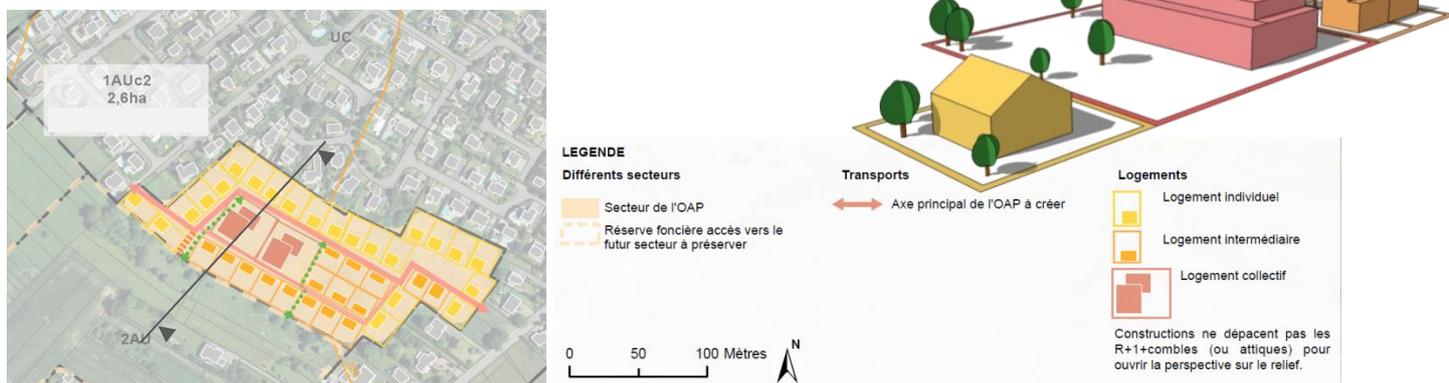
- La hauteur maximale des constructions sera R+I+ comble ou attique pour correspondant à la typologie du bâti environnement et afin de ne pas entraver la perspective sur les hauteurs (comme le présente la coupe page suivante).

Fonctionnements et réseaux

Le nouveau projet devra également prendre en considération la continuité et la rationalisation :

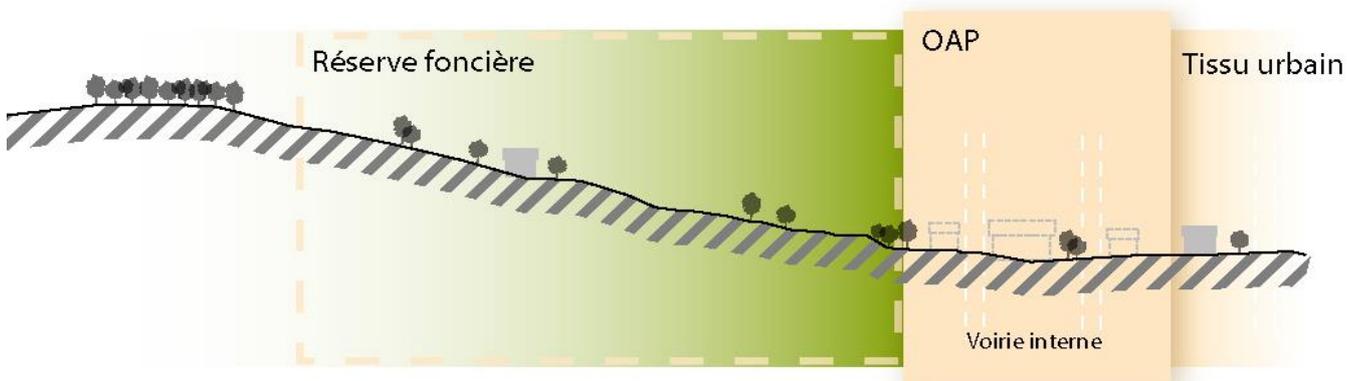
- Du bouclage des réseaux d'eau, d'assainissement d'électricité et de téléphonie et autre.
- Du bouclage des circuits de services, notamment la collecte des ordures ménagères.
- La facilité d'intervention des engins de secours et/ou d'intervention.

Préconisation :



Typologies

- Des secteurs de densité sont définis pour adapter au mieux les nouvelles constructions aux habitations existantes, comme présenté sur le Schéma d'Aménagement de l'OAP et le schéma ci-dessus.



- L'ensemble des aménagements et constructions au sein du site devra présenter une harmonie d'ensemble et les bâtiments seront de qualité urbaine et architecturale.
- L'orientation des bâtiments devra tenir compte, autant que possible, de l'ensoleillement des parcelles, de manière à optimiser les gains énergétiques.
- Les espaces extérieurs aménagés, clôtures, arbres, devront s'intégrer dans une cohérence d'ensemble paysagère et une harmonie visuelle.

Fonctionnements et réseaux

- Le traitement des eaux pluviales ou de ruissellement à l'échelle de la parcelle privative est à privilégier. A cet effet, les jardins peuvent permettre également la régulation et la gestion des eaux lors de fortes pluies d'orage.

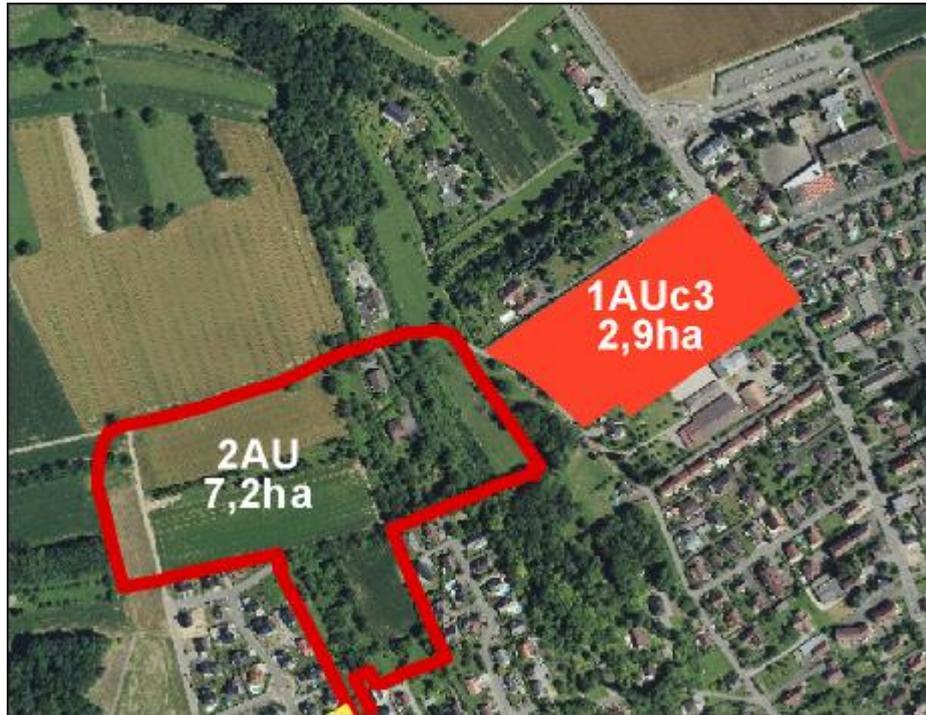
Secteur 1AUc3

Le secteur 1AUc3 est situé au Nord du centre ancien, proche de l'entrée de ville direction Huningue.

D'ailleurs ce secteur se trouve au bord d'une des routes principales d'Hégenheim (rue de Huningue).

Un emplacement réservé traverse le secteur de l'OAP pour faire le lien entre la rue de Huningue et la Rue du Sable en direction d'un secteur naturel et d'une réserve foncière qui sont à prendre en compte dans l'aménagement du secteur 1AUc3.

Sinon, il est très facile de le connecter au réseau viaire existant et d'éviter les impasses.



I. Schéma d'aménagement IAUc3



LEGENDE

<p>Différents secteurs</p> <ul style="list-style-type: none"> Secteur de l'OAP Réserve foncière Secteur Naturel à préserver Emplacement réserver pour connecter la rue de Hesingue à la rue du Sablé 	<p>Transports</p> <ul style="list-style-type: none"> Réseau viaire existant Ligne <i>Distribus</i> Arrêts de bus Parking voitures Cheminement piéton à créer Axe principal de l'OAP à créer 	<p>Logements</p> <ul style="list-style-type: none"> Zone de logements individuels ou intermédiaires Zone de logements intermédiaires ou collectifs <p>Constructions ne dépassant pas R+1+combles (ou attiques) pour ouvrir la perspective sur le secteur N.</p>
---	--	--

0 50 100 Mètres

II. Orientation d'aménagement IAUC3

Ce secteur est situé au milieu du tissu urbain et proche d'un secteur naturel : son aménagement paysagé est donc important à prendre en compte.

Compatibilité :

- Destiné à accueillir de l'habitat à un niveau de densité de 25 logements par hectare selon le SCoT Huningue-Sierentz.
- Destiné à intégrer, dans le cadre d'une mixité urbaine, un habitat individuel, de l'habitat individuels groupé, de la maison bi-familiale et du petit collectif.

Pour être compatible avec le SCoT :

Surface : 2,9 ha

Densité résidentielle nette : 25 logt/ha

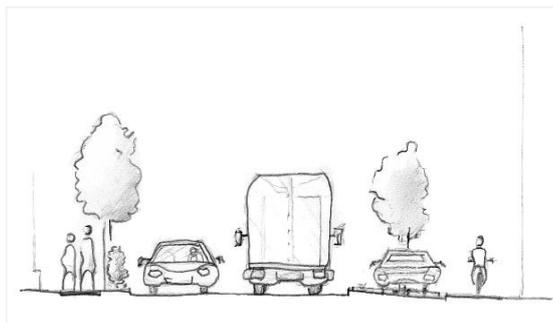
Privilégier l'habitat groupé et collectif

Prescription :

Déplacements

Ouvrir un nouveau secteur à l'urbanisation exige des conditions d'accès et de desserte suffisantes et une articulation satisfaisante avec les zones urbaines contiguës, de manière à bien relier le nouveau quartier au centre mais également au réseau viaire plus largement.

- Les accès au secteur se feront par la mise en œuvre de la route faisant l'objet d'un emplacement réservé, allant de la rue de Huningue à la rue du Sable.
- Le secteur devra être réalisé en une opération sur l'ensemble du site. Deux phases de réalisation internes peuvent être imaginées de part et d'autre de l'axe traversant.
- L'aménagement de ce secteur ne pourra se faire qu'une fois l'accès faisant l'objet d'un emplacement commencé.
- L'axe central doit être aménagé de manière à créer une liaison douce de la rue de Huningue au secteur naturel, reprenant les principes du schéma ci-contre.
- Les accès et les réseaux viaires internes doivent être calibrés pour les déplacements sécurisés des riverains.
- L'implantation et l'accès des constructions se feront par l'avant des parcelles au plus proche des axes interne à l'OAP.



Stationnements

- Un stationnement privatif minimum pour chaque logement est à prévoir.
- Il est possible de créer des stationnements d'un côté le long de l'axe central principal, de manière à ne pas entraver la sécurité des piétons et cyclistes.

Mixités

- Afin de répondre aux besoins de tous, une mixité des formes et types d'habitats est nécessaire. Les habitats intermédiaires et les petits collectifs permettront d'enrichir le panel d'offre en logements de la commune.
- Le secteur pourra également accueillir une mixité fonctionnelle avec l'installation d'activités économiques et de services compatible à la tranquillité d'un quartier d'habitation (type : bureaux, cabinet, etc.).

Typologies

- La hauteur maximale des constructions sera R+I+ comble ou attique pour correspondre à la typologie du bâti environnement et ne pas entraver la perspective sur la zone naturelle à l'Ouest (comme le présente la coupe page suivante).

Fonctionnements et réseaux

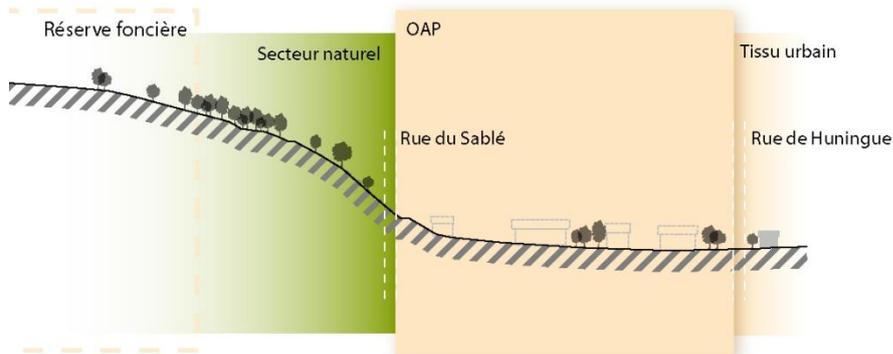
Le nouveau projet devra également prendre en considération la continuité et la rationalisation :

- Du bouclage des réseaux d'eau, d'assainissement d'électricité et de téléphonie et autre.
- Du bouclage des circuits de services, notamment la collecte des ordures ménagères.
- La facilité d'intervention des engins de secours et/ou d'intervention.

Préconisation :

Typologies

- Des secteurs de densité sont définis pour adapter au mieux les nouvelles constructions aux habitations existantes, comme présenté sur le Schéma d'Aménagement de l'OAP et le schéma ci-dessus.



- L'ensemble des aménagements et constructions au sein du site devra présenter une harmonie d'ensemble et les bâtiments seront de bonne qualité urbaine et architecturale.
- L'orientation des bâtiments devra tenir compte, autant que possible, de l'ensoleillement des parcelles, de manière à optimiser les gains énergétiques.
- Les espaces extérieurs aménagés, clôtures, arbres, devront s'intégrer dans une cohérence d'ensemble paysagère et une harmonie visuelle.

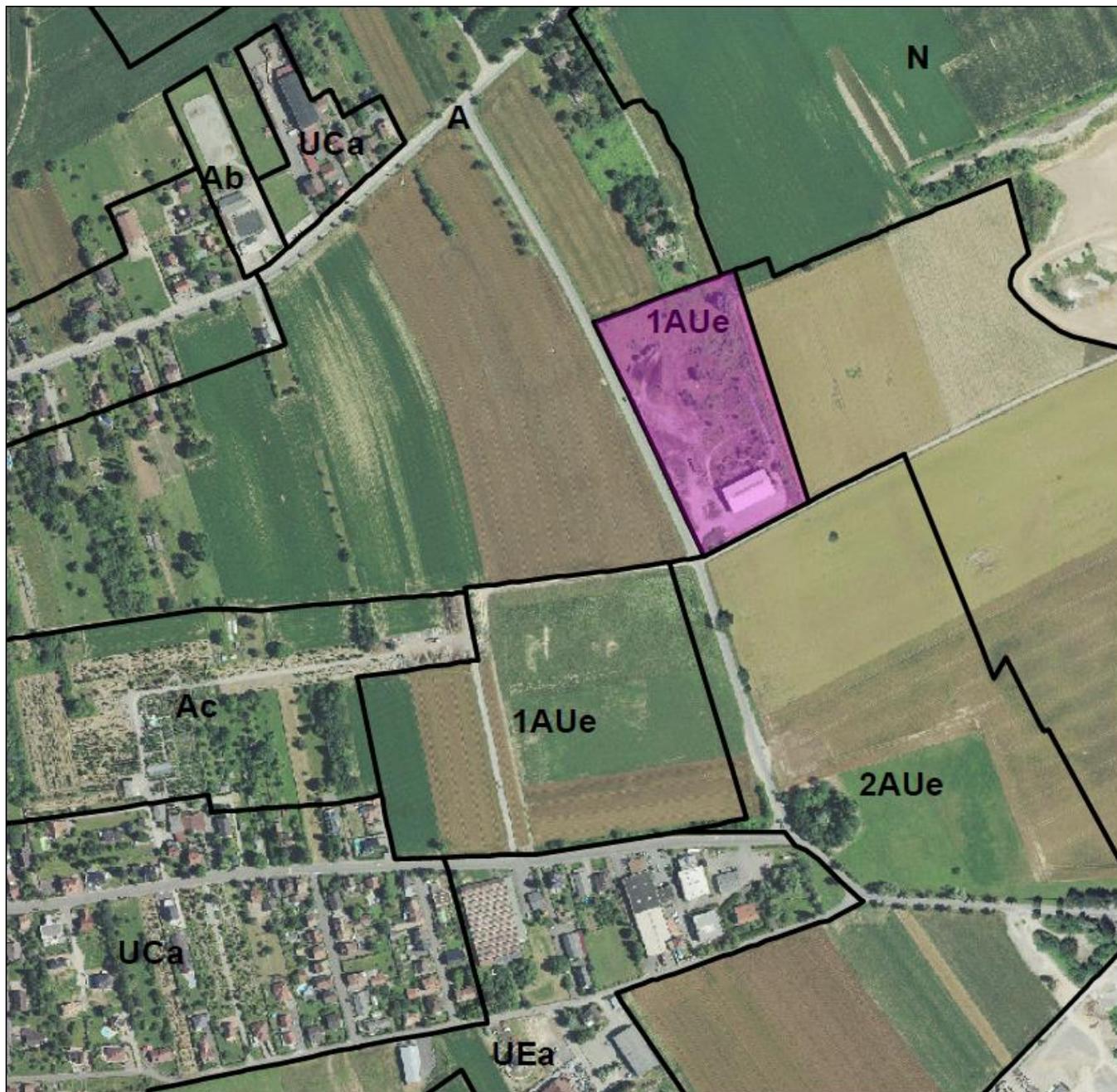
Fonctionnements et réseaux

- Les voies sans issue sont à proscrire.
- Le traitement des eaux pluviales ou de ruissellement à l'échelle de la parcelle privative est à privilégier. A cet effet, les jardins peuvent permettre également la régulation et la gestion des eaux lors de fortes pluies d'orage.

Secteur 1AUe – Route des Carrières

Ce secteur 1AUe est situé le long de la route des Carrières à l'Est du ban communal. Il s'agit de terrains d'activités qui sont aujourd'hui en depuis 1991 friche (ancienne carrière, fin d'exploitation).

La situation du secteur est attractive le long du projet de contournement routier Est de Hésingue-Hégenheim porté notamment par Saint-Louis Agglomération et les Cantons de Bâle Campagne et de Bâle Ville.



I. Schéma d'aménagement IAUe – Route des Carrières



-  Secteur à dominante d'activités économiques
-  S'appuyer sur l'accès existant
-  Respecter un recul d'au moins 20 mètres par rapport à la Route des Carrières
-  Prendre en compte le projet de contournement routier Est de Hésingue-Hégenheim

II. Orientation d'aménagement IAUe – Route des Carrières

Prescription :

D'une façon générale, les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôtures, bâtiments annexes, garages, etc.) ne doivent pas altérer l'esthétique locale des sites et des paysages urbains environnants.

Les constructions devront être implantées de façon à tirer pleinement profit du foncier disponible, tout en assurant une gestion efficace et sûre des circulations dans et autour du site.

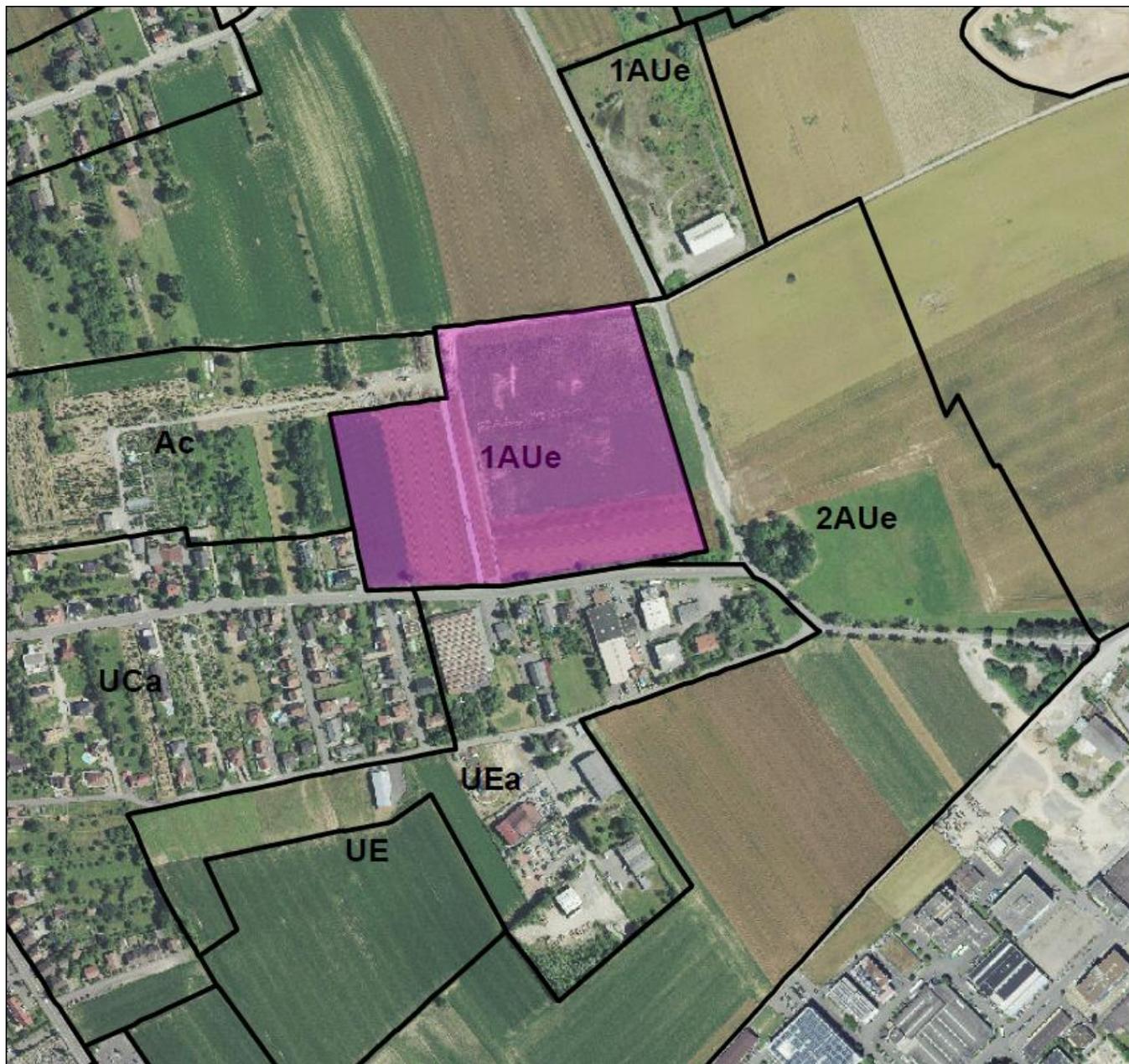
Réaliser des voies de circulation appropriées à l'opération et au trafic envisagé selon une hiérarchie bien perceptible.

Prendre en compte le projet de contournement routier Est de Hésingue-Hégenheim.

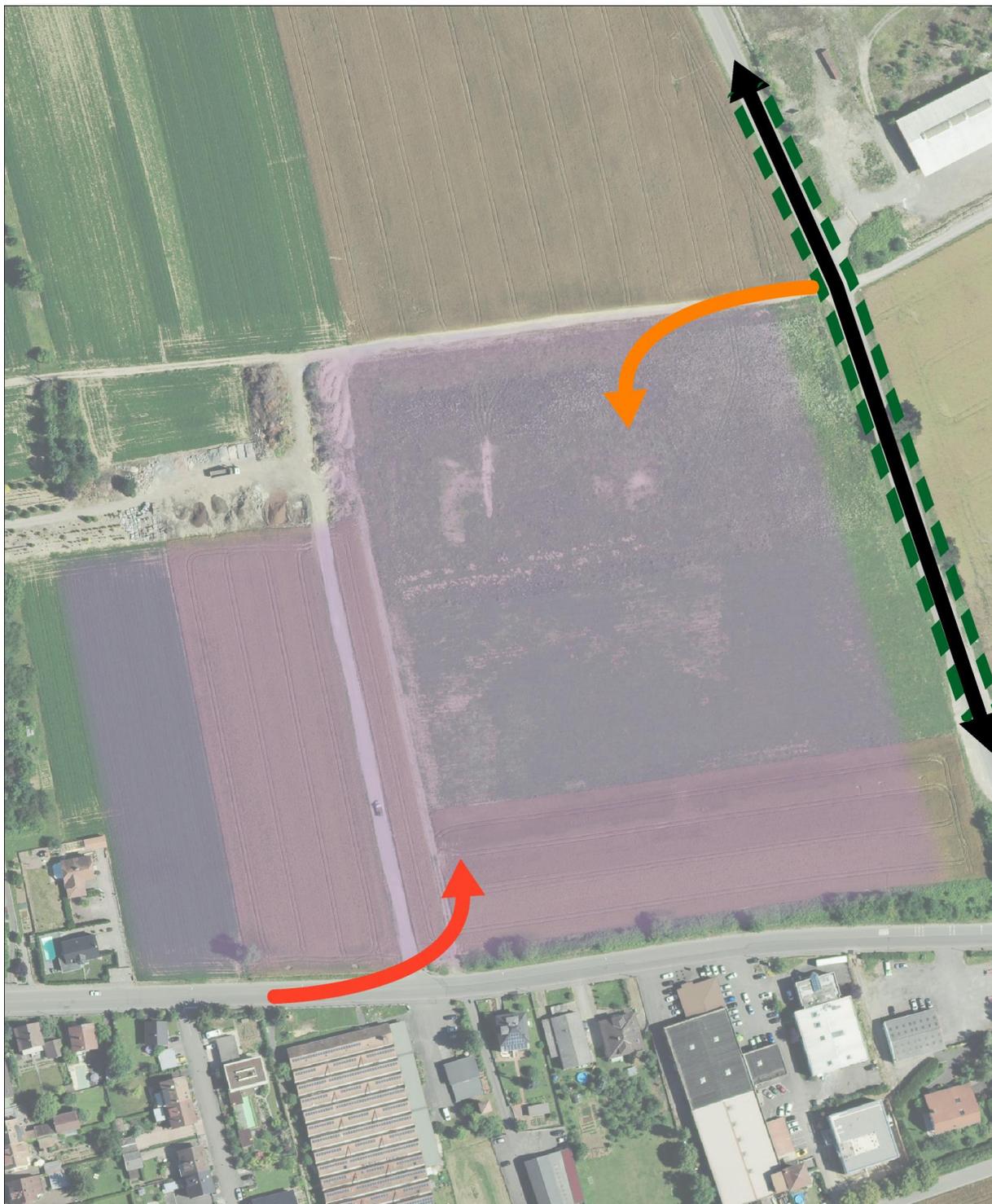
Secteur 1AUe – Route de Bâle

Ce secteur 1AUe est situé au Nord de la Route de Bâle, à l'Est du ban communal.

Le secteur est situé au Nord et en continuité directe de la zone d'activités existante. De plus, sa situation est attractive le long du projet de contournement routier Est de Héringue-Hégenheim porté notamment par Saint-Louis Agglomération et les Cantons de Bale Campagne et de Bale Ville.



I. Schéma d'aménagement IAUe – Route de Bâle



Secteur à dominante d'activités économiques



Desservir le site par la Route de Bâle



Prévoir à terme un accès par la Route des Carrières dans le cadre du contournement routier Est de Hésingue-Hégenheim



Prendre en compte le projet de contournement routier Est de Hésingue-Hégenheim

II. Orientation d'aménagement IAUe – Route de Bâle

Prescription :

D'une façon générale, les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôtures, bâtiments annexes, garages, etc.) ne doivent pas altérer l'esthétique locale des sites et des paysages urbains environnants.

Les constructions devront être implantées de façon à tirer pleinement profit du foncier disponible, tout en assurant une gestion efficace et sûre des circulations dans et autour du site.

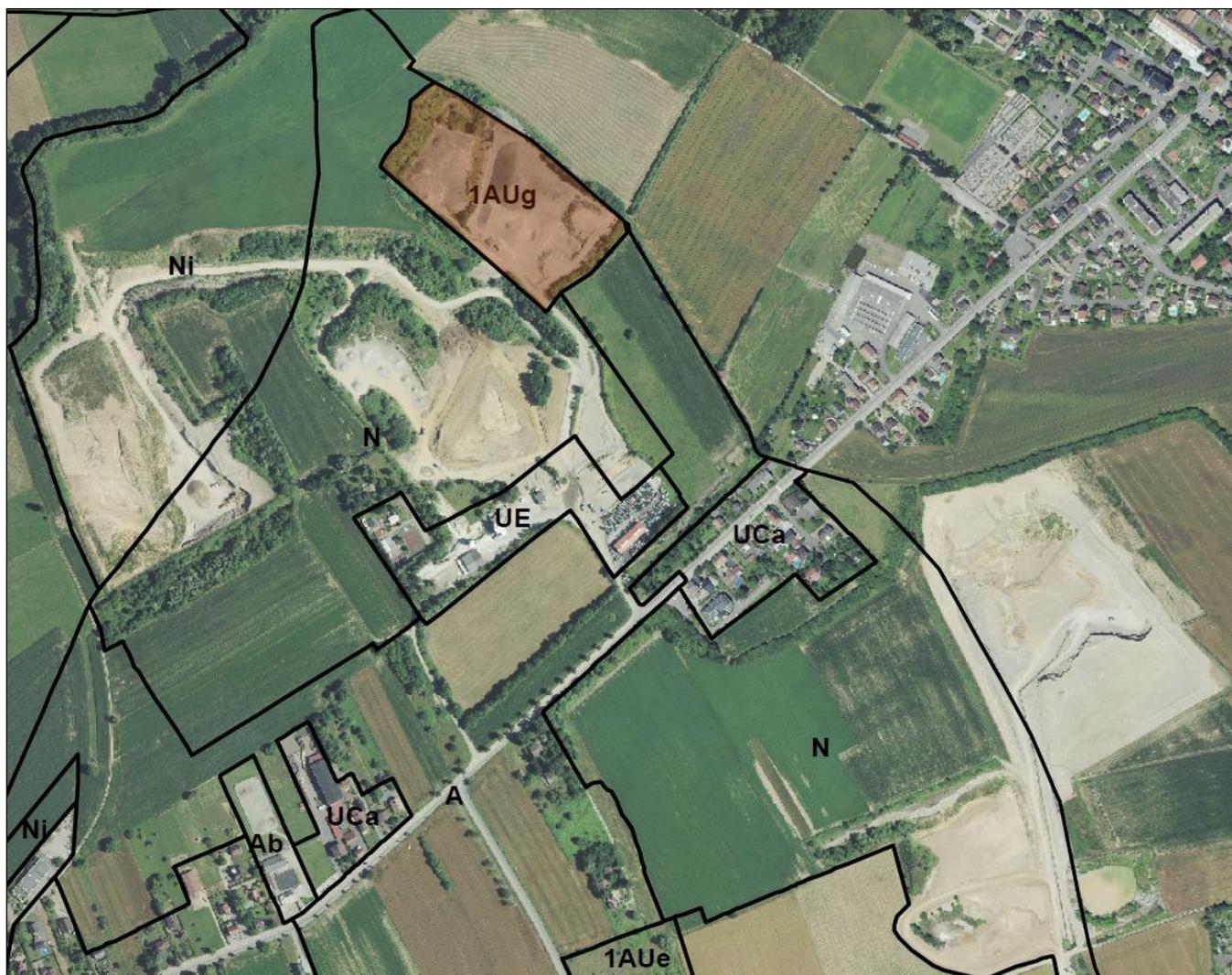
Réaliser des voies de circulation appropriées à l'opération et au trafic envisagé selon une hiérarchie bien perceptible.

Prendre en compte le projet de contournement routier Est de Hésingue-Hégenheim.

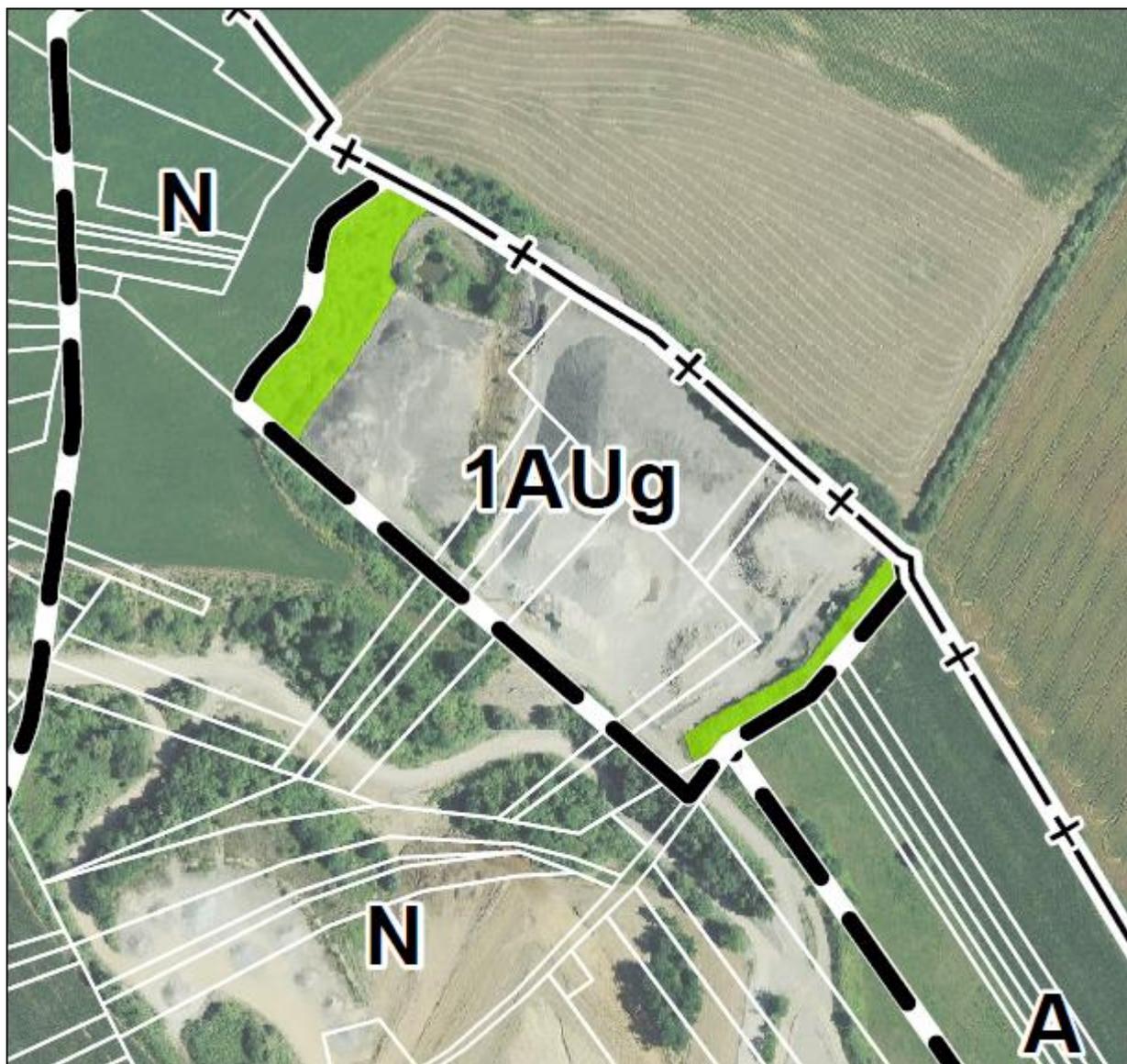
Secteur 1AUg

Il s'agit d'un secteur graviérable dans lequel les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles sont autorisées.

Le secteur se situe à l'extrémité Nord-Est du ban communal.



I. Schéma et orientation d'aménagement 1AUg



 Préserver la végétation existante

