



Modification n°1 du Plan local d'urbanisme
intercommunal

Communauté de communes Sundgau – secteur d'Altkirch

Altkirch - Aspach - Carspach - Heimersdorf - Hirsingue - Hirtzbach

Orientations d'aménagement et de programmation

Document approuvé

Dossier de Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé le 12 décembre 2019

Dossier déclaration de projet n°1 approuvé le 1^{er} juillet 2021

Modification n°1 approuvée le 19 juin 2025

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 19 juin 2025

Le président, Gilles FREMIOT

Le Président
Gilles FREMIOT





SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
TITRE I : INTRODUCTION	4
TITRE II : OAP SECTORIELLES	5
II-1 - OAP sectorielles dont la vocation principale est l'habitat	5
OAP n°1 : Secteur 1AU - avenue du Maréchal Foch à Altkirch	5
OAP n°2 : Secteur 1AU - rue du Roggenberg à Altkirch	11
OAP n°3 : Secteur 1AU - rue du Roggenberg sud à Altkirch	16
OAP n°4 : Secteur 1AU - rue Brûlée à Altkirch	21
OAP n°5 : Secteur 2AU - rue du 2E Cuirassiers à Altkirch	26
OAP n°5b : Secteur UAf - rue du Moulin	31
OAP n°6 : Secteur 1AU - rue des Seigneurs à Carspach	34
OAP n°7 : Secteur 1AU - rue du Château à Carspach	39
OAP n°8 : Secteur 1AU - rue du Petit Bois à Carspach	44
OAP n°9 : Secteur 2AU - arrière rue des Gazons à Carspach	49
OAP n°10 : Secteur 2AU - rue des Œillets à Heimersdorf	54
OAP n°11 : Secteur UB - secteur du camping à Heimersdorf	59
OAP n°12 : Secteur UB - centre village à Heimersdorf	64
OAP n°13 : Secteur 1AU - rue du Roggenberg à Hirsingue	69
OAP n°14 : Secteur 1AUa - rue de Bâle à Hirsingue	74
OAP n°15 : Secteurs 1AU et U - rue de Bettendorf et rue des Violettes à Hirsingue	80
OAP n°16 : Secteur 1AU - rue du Coteau à Hirsingue	85
OAP n°17 : Secteur 2AU - rue de Ferrette à Hirsingue	90
OAP n°18 : Secteur 1AU - rue de Carspach à Hirtzbach	95
OAP n°19 : Secteur 1AUa - rue du 21 Novembre à Hirtzbach	101
OAP n°20 : Secteur UB - rue de l'Illberg à Hirtzbach	106
II-2 - OAP sectorielles dont la vocation principale est l'activité économique	111
OAP n°21 : Secteur 1AUea - rue du 3E Zouaves à Altkirch	111
OAP n°22 : Secteur 1AUe - rue du Chêne à Aspach	117
OAP n°23 : Secteur 1AUe - usine Lang à Hirsingue	122
TITRE III : OAP THEMATIQUES	127
III-1 - Thématique risque	127
OAP n°24 : Coulées d'eau boueuse	127
III-2 - Thématique habitat	133
OAP n°25 : Mixité et densité de l'habitat	133



Communauté de communes Sundgau – secteur d'Altkirch

Plan local d'urbanisme intercommunal : Orientations d'aménagement et de programmation – modification n°1



TITRE I : INTRODUCTION

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Elles peuvent notamment :

- définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 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 ;
- comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Sur le Secteur d'Altkirch, des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies sur différents secteurs d'urbanisation future et urbains sur chacune des communes du territoire. Ceux-ci sont présentés ci-après.

Les futurs projets d'aménagement à l'intérieur des périmètres délimités dans ces OAP devront être compatibles avec les éléments décrits pages suivantes (orientations, échéancier d'ouverture à l'urbanisation, schéma d'aménagement). Il est à noter que les schémas d'aménagement représentent des grands principes d'aménagement et non des tracés ou emplacements à respecter strictement.

Sources :

- images aériennes : Géoportail
- zonage : extrait du zonage du PLUi du Secteur d'Altkirch
- superficie des secteurs : calcul à partir du SIG - zonage du PLUi
- profil altimétrique : Géoportail
- zones humides : extrait de l'expertise menée par le bureau d'études environnement

TITRE II : OAP SECTORIELLES

Les OAP sectorielles s'appliquent sur des « quartiers ou des secteurs » urbains ou à urbaniser. Elles déclinent des objectifs d'aménagement sur un secteur défini et contiennent généralement des schémas d'aménagement globaux qui se prêtent à la traduction territorialisée du PADD.

II-1 - OAP sectorielles dont la vocation principale est l'habitat

OAP n°1 : Secteur 1AU - avenue du Maréchal Foch à Altkirch

Caractéristiques du secteur

- Localisation

Le secteur de projet est situé en partie sud de l'espace urbanisé d'Altkirch, entre les rues Charles Voegele à l'ouest (lotissement d'habitation récent), l'avenue du Maréchal Foch au nord (qui relie directement le cœur historique d'Altkirch via la Halle au Blé), la rue du Bois Joli à l'est et la rue des Aulnes au sud.

Il se situe à proximité des espaces résidentiels et de certains équipements (collège, lycée, MJC).

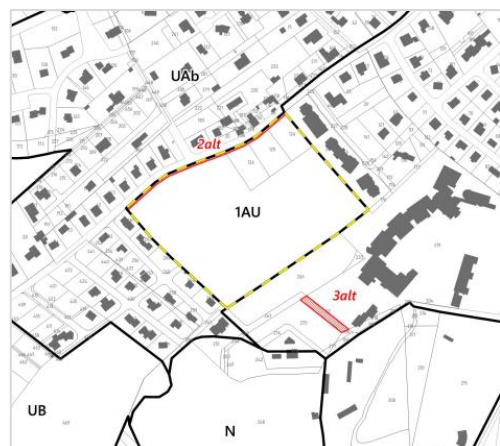


- Zonage PLUi

Il s'agit d'un secteur d'urbanisation future classé 1AU dont la vocation principale est l'habitat.

Les secteurs limitrophes sont classés UB et UC et constituent également des espaces principalement résidentiels.

En limite du secteur 1AU, un emplacement réservé (ER n°67) est dédié à l'élargissement de l'avenue du Maréchal Foch.



- Superficie

1AU = 3,4 ha

▪ Occupation des sols

L'occupation actuelle des sols au sein du secteur 1AU correspond à des terres cultivées (maïs).



Vue vers l'est depuis la rue Charles Voegele

▪ Desserte et stationnement

Le secteur 1AU est desservi par l'**avenue du Maréchal Foch** et présente des accès potentiels via les rues du Bois Joli à l'est et Charles Voegele à l'est.

L'avenue du Maréchal Foch ne soutient pas un trafic routier important mais constitue néanmoins un **axe structurant à l'échelle locale** qui relie directement le centre-ville d'Altkirch et l'ensemble de ses équipements, services et commerces

Le secteur n'est pas desservi par les transports collectifs ni par une piste cyclable. La gare d'Altkirch est située à environ 5 min en voiture ou en vélo et à environ 18 min à pied.

Il est desservi par les réseaux d'eau, d'assainissement collectif et d'électricité.

Il n'y a pas d'espaces de stationnement public à proximité.



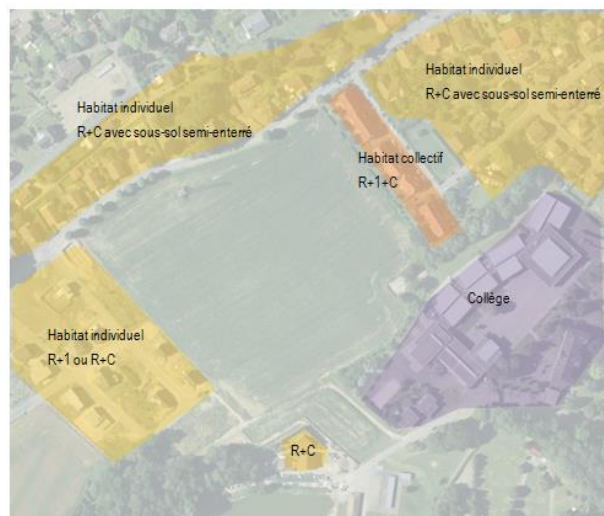
▪ Environnement urbain

L'environnement bâti du secteur de projet se compose de quartiers résidentiels et du collège Lucien Herr.

A l'ouest, au niveau des rues Charles Voegele et des Pères Blancs, se situent des logements individuels dont le gabarit est de type R+1 ou R+C (c'est-à-dire comprenant un rez-de-chaussée et un étage ou un rez-de-chaussée et des combles). Les constructions sont implantées en recul par rapport à la rue et par rapport aux limites séparatives des parcelles. Les formes de toitures sont diverses : toitures-terrasses, toitures à deux pans, à quatre pans. Ce lotissement comprend des constructions récentes (2015-2018).

Au nord de l'avenue du Maréchal Foch, les habitations individuelles ont un gabarit de type R+C avec un sous-sol semi-enterré. Elles sont implantées en recul par rapport à l'avenue et par rapport aux limites séparatives des parcelles.

Le pignon est orienté sur l'avenue. Les formes de toitures sont homogènes et comportent deux pans.



A l'est, au niveau de la rue du Bois Joli, se situe un alignement de trois corps de bâtiments comprenant chacun plusieurs logements (Cf. photo ci-contre). Ces bâtiments présentent un gabarit de type R+1+C (c'est-à-dire un rez-de-chaussée, un étage et des combles) et sont implantés en recul par rapport à la rue et aux limites séparatives des parcelles. Les toitures sont à deux pans avec demi-croupe.



Un lotissement de maisons individuelles jouxte ces logements collectifs. Ces maisons sont de type R+C avec un sous-sol semi-enterré. Les toitures comprennent deux ou quatre pans et les constructions sont implantées en recul par rapport à la rue et par rapport aux limites séparatives des parcelles.

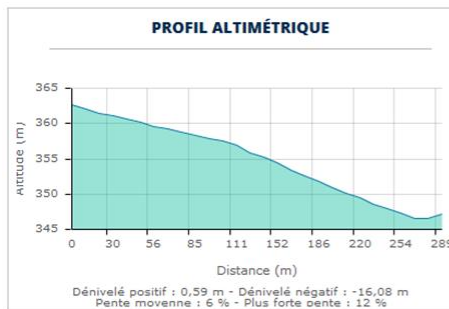
Au sud-est du secteur de projet, se situe l'ensemble de bâtiments du collège Lucien Herr.

L'environnement urbain du secteur de projet est donc hétérogène concernant le type de constructions (habitat individuel, habitat collectif, équipement) et le gabarit de celles-ci.

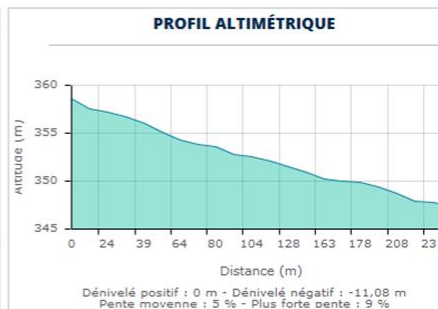
▪ Environnement naturel et paysage

Les terrains du secteur 1AU présentent une **déclivité relativement importante** (pente décroissante de l'ouest vers l'est et du nord vers le sud).

Ces caractéristiques engendrent des enjeux en termes de paysage (intégration des futures constructions) et de gestion des eaux pluviales (ruissellement).



Coupe Ouest > Est



Coupe Nord > Sud

Source : Géoportail

Aux abords du secteur de projet, il existe des **alignements d'arbres**, notamment le long de l'avenue du Maréchal Foch, ainsi que des **ilots boisés** (jardins privés, parc du collège Lucien Herr et du lycée Jean-Jacques Henner), des **haies arbustives**, un **plan d'eau**.

Des **vergers hautes tiges** sont identifiés comme éléments paysagers et écologiques d'intérêt local dans le diagnostic environnemental du PLUi.

Le secteur fait partie, dans sa totalité, des zones à enjeux forts pour le **Sonneur à ventre jaune** et des zones à enjeux moyens pour le **Milan Royal**. Pour rappel, les zones à enjeux forts correspondent à des territoires où en théorie la présence de l'espèce est permanente, les zones à enjeux moyens correspondent à des territoires où la présence de l'espèce est régulière ou ponctuelle, et les zones à enjeux faibles correspondent à des territoires où la présence de l'espèce est potentielle ou historique.





- Risques et nuisances

Le secteur est concerné par un **Plan de Prévention des Risques Naturels** (PPR mouvement de terrain). La totalité du secteur est incluse dans le périmètre du PPR.

Une **ligne électrique à haute tension** traverse la zone.

- Zones humides

Néant.



Ligne électrique

Source Géoportail



Orientations

▪ Rappel des principaux objectifs

L'aménagement du secteur 1AU doit permettre la réalisation d'un programme de logements mixte à court ou moyen terme afin de répondre aux besoins générés par les dynamiques démographiques sur la commune d'Altkirch (notamment le desserrement des ménages et le vieillissement de la population). Ce secteur constitue une opportunité foncière intéressante au regard de sa localisation et de sa desserte. Il s'agit donc de mobiliser cet espace situé en "dent creuse" au sein du tissu urbain existant et ainsi de favoriser la densification urbaine. Compte tenu des caractéristiques du site, il convient de prendre en compte la déclivité des terrains et les risques de mouvement de terrain et de ruissellement des eaux pluviales.

▪ Orientations en matière d'habitat

Privilégier une implantation à l'est de la zone pour les logements collectifs et une implantation à l'ouest de la zone pour les logements intermédiaires et individuels.

Respecter une densité résidentielle minimale de 27 logements/ha à l'échelle de la zone.

Cf. OAP thématique habitat.

▪ Orientations en matière de desserte et stationnement

Réaliser un bouclage routier entre l'avenue du Maréchal Foch et la rue Charles Voegele, avec au moins deux accès sur cette dernière.

Réaliser un accès pour les déplacements doux vers la rue du Bois Joli.

Intégrer des cheminements doux dans les tracés de voirie (déplacements piétons et cyclistes).

Réaliser des espaces de stationnement partagés (parc de stationnement et/ou le long des voies).

▪ Orientations en matière d'espaces publics et plantations

Réaliser des espaces plantés le long des voiries.

Réaliser des espaces plantés linéaires orientés sud-ouest/nord-est pour limiter le ruissellement des eaux pluviales en lien avec la déclivité des terrains.

Réaliser des espaces publics (espace vert et/ou placette).

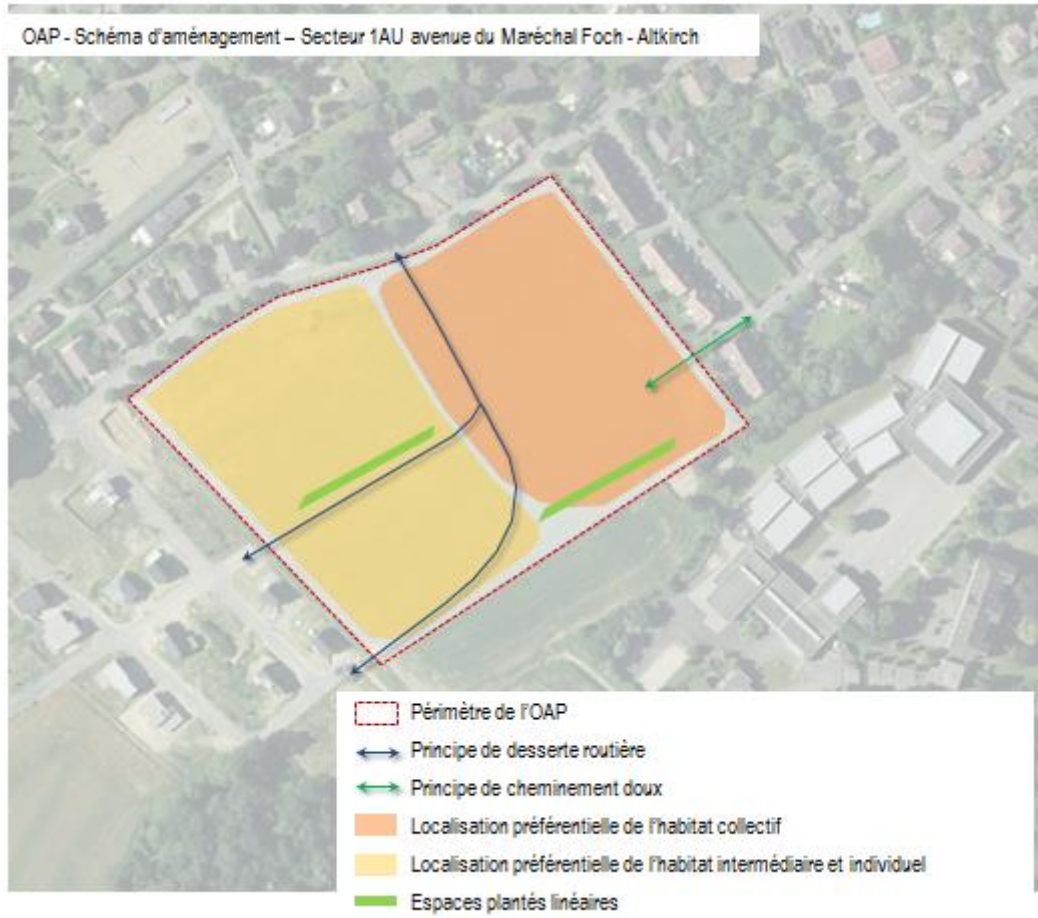
Pour les plantations, privilégier des essences végétales locales et variées.

▪ Orientations en matière de risques et nuisances

Eviter l'implantation d'établissements sensibles (santé, accueil d'enfants...) à proximité immédiate des lignes électriques à haute ou très haute tension et consulter le gestionnaire du réseau électrique pour tout projet de construction au voisinage immédiat de ses ouvrages.



Schéma d'aménagement



OAP n°2 : Secteur 1AU - rue du Roggenberg à Altkirch

Caractéristiques du secteur

- Localisation

Le secteur de projet est situé en frange urbaine et accueille actuellement des terrains de sport (stade du Roggenberg).

Il est desservi par la rue du Roggenberg qui rejoint directement le cœur historique d'Altkirch au nord.

Un centre médical est situé à proximité.



- Zonage PLUi

Il s'agit d'un secteur d'urbanisation future classé 1AU dont la vocation principale est l'habitat.

Les secteurs limitrophes sont classés UB, UP et ND et correspondent respectivement à un espace résidentiel, un secteur d'équipement public (centre médical) et un espace naturel.



- Superficie

1AU = 5,3 ha

- Occupation des sols

Le site accueille actuellement des terrains de football, des bâtiments, un espace de stationnement et quelques boisements, ainsi qu'une antenne relais.



Vue vers le nord depuis la rue Eugène Guillevic



Vue sur site

▪ Desserte et stationnement

Le secteur 1AU est desservi par **la rue du Roggenberg** et présente un accès potentiel via la rue Jean Paul de Dadelsen au sud.

La rue du Roggenberg ne soutient pas un trafic routier important mais constitue néanmoins un **axe structurant à l'échelle locale** qui relie directement le centre-ville d'Altkirch et l'ensemble de ses équipements, services et commerces.

Le secteur n'est pas desservi par les transports collectifs ni par une piste cyclable. La gare d'Altkirch est située à environ 3 min en voiture, 5 min en vélo et à environ 17 min à pied.

Il est desservi par les réseaux d'eau, d'assainissement collectif et d'électricité.

Un **espace de stationnement** est situé le long de la rue du Roggenberg. Il comprend 20 places dont 1 réservée aux personnes à mobilité réduite (PMR).



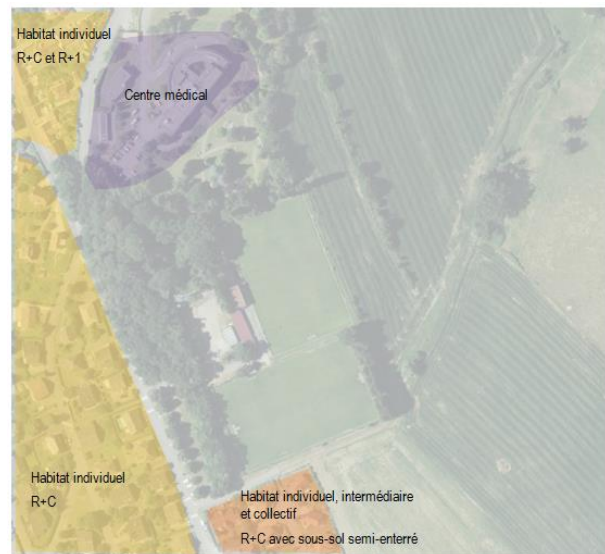
▪ Environnement urbain

L'environnement bâti du secteur de projet se compose de quartiers résidentiels et du centre médical du Roggenberg.

Au sud, il s'agit d'un secteur d'habitat mixte composé de logements individuels, intermédiaires et collectifs avec une typologie R+C (rez-de-chaussée et combles) avec sous-sol semi-enterré. Les terrains sont en pente modérée. Les constructions sont implantées en recul par rapport à la rue et aux limites séparatives des parcelles. L'on observe des toitures à deux pans avec ou sans demi-croupes, ou à quatre pans.

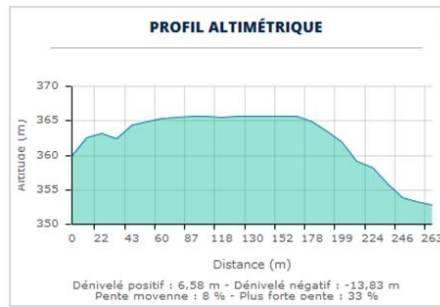
A l'ouest, il s'agit d'un secteur d'habitat individuel

Les constructions sont implantées en recul par rapport à la rue et aux limites séparatives et sont de type R+C. Les toitures sont essentiellement à deux pans avec pignon sur rue.

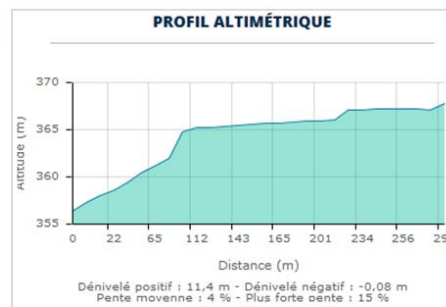


▪ Environnement naturel et paysage

Sur le secteur de projet, l'on constate une absence de relief marqué.



Coupe Ouest > Est



Coupe Nord > Sud

Le secteur de projet comprend des espaces arborés formant un écrin de verdure, ainsi que des espaces enherbés (mais ces derniers correspondent aux terrains de football).

Des **vergers hautes tiges** sont identifiés comme éléments paysagers et écologiques d'intérêt local dans le diagnostic environnemental du PLUi.

Le secteur fait partie des zones à enjeux faibles pour le **Sonneur à ventre jaune** et des zones à enjeux moyens pour le **Milan Royal**. Pour rappel, les zones à enjeux forts correspondent à des territoires où en théorie la présence de l'espèce est permanente, les zones à enjeux moyens correspondent à des territoires où la présence de l'espèce est régulière ou ponctuelle, et les zones à enjeux faibles correspondent à des territoires où la présence de l'espèce est potentielle ou historique.



- Risques et nuisances

Néant.

- Zones humides

Néant.



Orientations

- Rappel des principaux objectifs

L'aménagement du secteur 1AU doit permettre la réalisation d'un programme de logements mixte à court ou moyen terme afin de répondre aux besoins générés par les dynamiques démographiques sur la commune d'Altkirch (notamment le desserrement des ménages et le vieillissement de la population).

- Orientations en matière d'habitat

Implanter l'habitat collectif en partie nord du site, à proximité de la maison de santé.

Respecter une densité résidentielle minimale de 27 logements/ha à l'échelle de la zone.

Cf. OAP thématique habitat.

- Orientations en matière de desserte et stationnement

Réaliser un bouclage routier entre la rue du Roggenberg à l'ouest et un futur accès vers le nord-est vers la rue Brulée.

Réaliser une liaison douce vers la rue Jean Paul de Dadelsen au sud.

Maintenir l'accès aux parcelles agricoles alentours pour les engins agricoles.

- Orientations en matière d'espaces publics et plantations

Réaliser des espaces plantés le long des voiries.

Réaliser des espaces publics (espace vert et/ou placette).

Pour les plantations, privilégier des essences végétales locales et variées.

Favoriser la préservation d'une partie des boisements situés en partie nord.



Schéma d'aménagement



OAP n°3 : Secteur 1AU - rue du Roggenberg sud à Altkirch

Caractéristiques du secteur

- Localisation

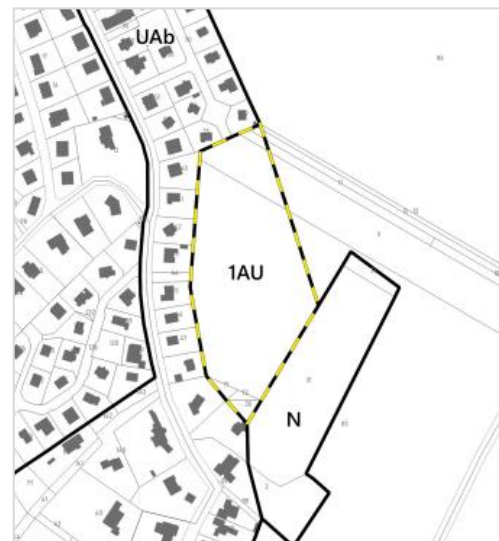
Le secteur de projet est situé en frange urbaine sud-est du tissu urbain d'Altkirch, dans le prolongement d'un secteur de lotissement.

Il se situe à proximité de la rue du Roggenberg qui rejoint directement le cœur historique d'Altkirch au nord.



- Zonage PLUi

Il s'agit d'un secteur d'urbanisation future classé 1AU dont la vocation principale est l'habitat.



- Superficie

1AU = 1,8 ha

- Occupation des sols

Le secteur est actuellement composé d'espaces agricoles et bandes enherbées.



Vue vers le sud depuis la rue Jean-Paul de Dadelsen

▪ Desserte et stationnement

Le secteur 1AU est relié à la **rue Jean Paul de Dadelsen** et présente un accès potentiel via la rue du Roggenberg.

La rue du Roggenberg ne soutient pas un trafic routier important mais constitue néanmoins un **axe structurant à l'échelle locale** qui relie directement le centre-ville d'Altkirch et l'ensemble de ses équipements, services et commerces.

Le secteur n'est pas desservi par les transports collectifs ni par une piste cyclable. La gare d'Altkirch est située à environ 4 min en voiture, 6 min en vélo et à environ 18 min à pied.

Il est desservi par les réseaux d'eau, d'assainissement collectif et d'électricité.

Il n'y a pas d'espace de stationnement public situé à proximité immédiate.



▪ Environnement urbain

L'environnement bâti du secteur de projet se compose de quartiers résidentiels.

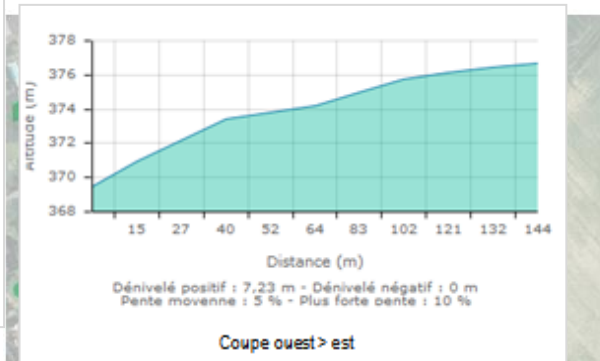
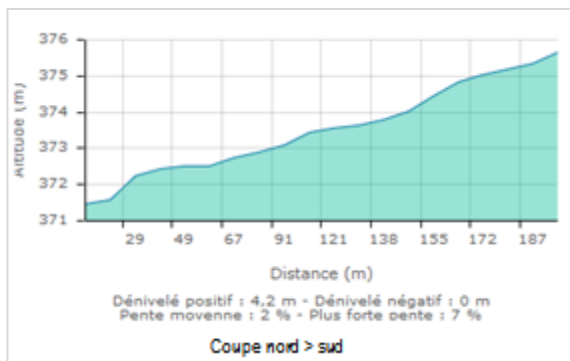
Il s'agit d'un secteur d'habitat mixte composé de logements individuels, intermédiaires et collectifs avec une typologie R+C (rez-de-chaussée et combles) avec sous-sol semi-enterré. En bordure du secteur 1AU, il s'agit essentiellement de maisons individuelles avec jardins privés. Les constructions sont implantées en recul par rapport à la rue et aux limites séparatives des parcelles. L'on observe des toitures à deux pans avec ou sans demi-croupes, ou à quatre pans.



▪ Environnement naturel et paysage



Les terrains du secteur 1AU présentent une déclivité modérée (pente croissante du nord vers le sud et de l'ouest vers l'est).



L'environnement du secteur de projet est composé d'espaces boisés et des espaces de jardins résidentiels avec quelques arbres et haies arbustives.



Le secteur fait partie des zones à enjeux faibles pour le **Sonneur à ventre jaune** et des zones à enjeux moyens pour le **Milan Royal**. Pour rappel, les zones à enjeux forts correspondent à des territoires où la présence de l'espèce est permanente, les zones à enjeux moyens correspondent à des territoires où en théorie la présence de l'espèce est régulière ou ponctuelle, et les zones à enjeux faibles correspondent à des territoires où la présence de l'espèce est potentielle ou historique.

- Risques et nuisances

Néant.

- Zones humides

Néant.



Orientations

- Rappel des principaux objectifs

L'aménagement du secteur 1AU doit permettre de structurer cette frange urbaine et de finaliser le lotissement en réalisant un bouclage routier entre la rue Jean Paul de Dadelsen et la rue du Roggenberg.

- Orientations en matière d'habitat

Privilégier l'habitat pavillonnaire et intermédiaire sur le secteur.

Prendre en compte la proximité de boisements en partie sud dans l'implantation des projets de construction (risques, exposition...).

Respecter une densité résidentielle minimale de 27 logements/ha à l'échelle de la zone.

Cf. OAP thématique habitat.

- Orientations en matière de desserte et stationnement

Réaliser un bouclage routier entre la rue Jean Paul de Dadelsen et la rue du Roggenberg.

Maintenir l'accès aux parcelles agricoles alentours pour les engins agricoles.



Schéma d'aménagement



OAP n°4 : Secteur 1AU - rue Brûlée à Altkirch

Caractéristiques du secteur

- Localisation

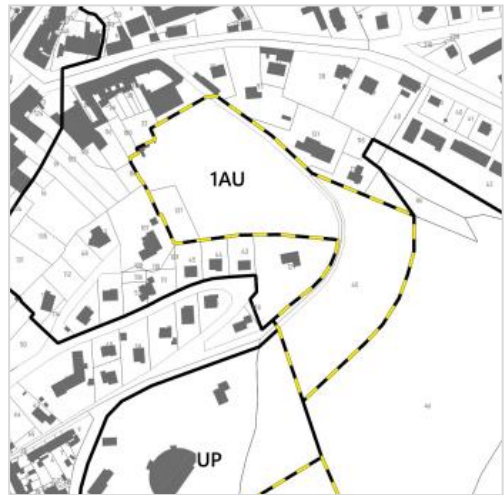
Le secteur de projet est situé près du cœur historique d'Altkirch, au niveau de la rue Brûlée.



- Zonage PLUi

Il s'agit d'un secteur d'urbanisation future classé 1AU dont la vocation principale est l'habitat.

Les secteurs limitrophes sont classés UB, UC, UP et ND et correspondent respectivement à des espaces résidentiels, un secteur d'équipement public (centre médical) et un espace naturel.

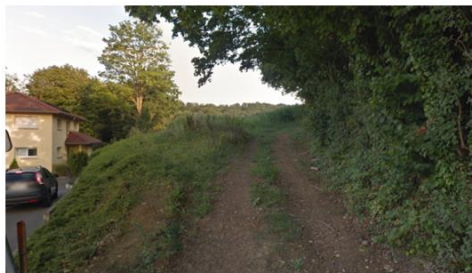


- Superficie

1AU = 2,6 ha

- Occupation des sols

Le site accueille actuellement des boisements et des terres cultivées.



Vue vers le sud depuis la rue Brûlée



Vue vers l'est depuis le lotissement Panorama

▪ Desserte et stationnement

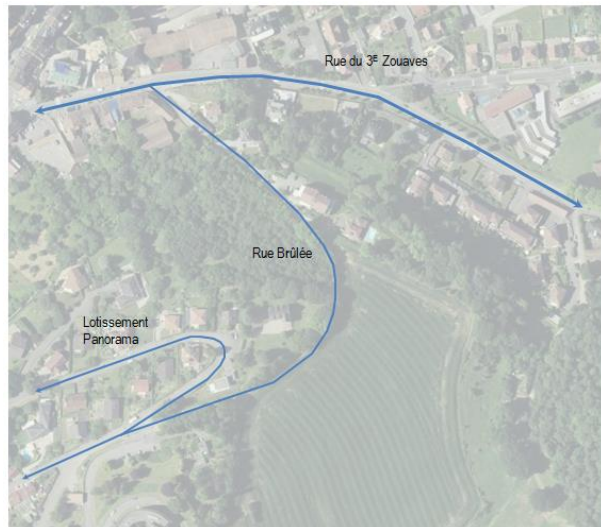
Le secteur 1AU est desservi par la **rue Brûlée** qui relie d'une part la rue du 3E Zouaves (RD16) au nord et d'autre part la rue du Roggenberg au sud-ouest.

La rue Brûlée n'est à ce jour pas aménagée.

Le secteur n'est pas desservi par les transports collectifs ni par une piste cyclable. La gare d'Altkirch est située à environ 3 min en voiture ou en vélo et à environ 10 min à pied.

Il est desservi, au droit de la zone, par les réseaux d'eau, d'assainissement collectif et d'électricité.

Il n'y a pas d'espaces de stationnement public à proximité immédiate.

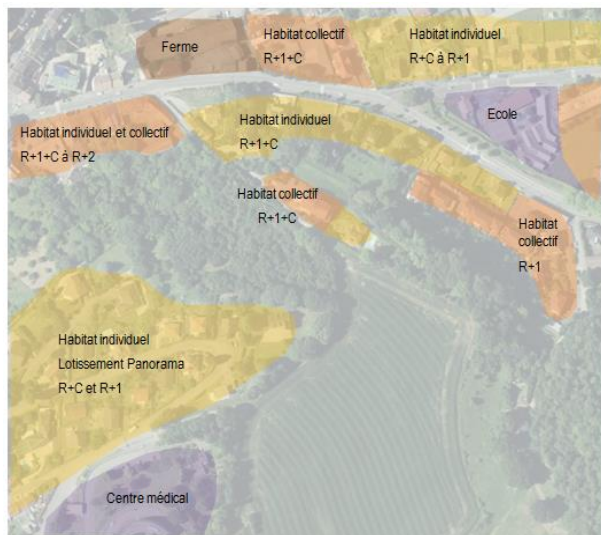


▪ Environnement urbain

L'environnement bâti du secteur de projet se compose de quartiers résidentiels, de quelques commerces, du centre médical du Roggenberg et de l'école maternelle Saint-Morand.

Le lotissement Panorama à l'ouest est constitué d'habitations individuelles de type R+C et R+1 (rez-de-chaussée et combles ou rez-de-chaussée et un étage) avec parfois un sous-sol semi-enterré. Les terrains sont en pente. Les formes de toitures sont variées : toitures terrasses, deux pans, quatre pans, pans multiples.

Au nord-ouest du secteur, l'on retrouve de l'habitat individuel et collectif accolé formant un front bâti ancien le long de la rue du 3E Zouaves, caractéristique du cœur historique d'Altkirch. Les typologies sont R+1+C (rez-de-chaussée avec un étage et des combles) à R+2 (rez-de-chaussée avec deux étages). Les constructions sont implantées à l'alignement de l'espace public et sur les limites séparatives. Les toitures sont à deux pans.



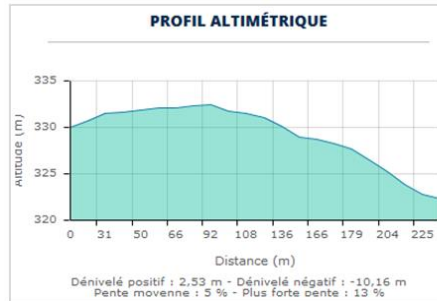
Au nord-est, un tissu urbain plus "aéré" est présent, avec des constructions d'habitat individuel et collectif le long de la rue du 3E Zouaves et de la rue Brûlées. Celles-ci sont implantées en recul par rapport à la rue et aux limites séparatives et sont plus récentes que les constructions situées au nord-ouest. Les typologies bâties vont de R+1 à R+1+C. Les formes de toitures sont également variées : deux pans avec ou sans demi-croupe, quatre pans, pans multiples.

Plus au nord, au-delà de la rue du 3E Zouaves, l'on trouve de l'habitat individuel, collectif, l'école.

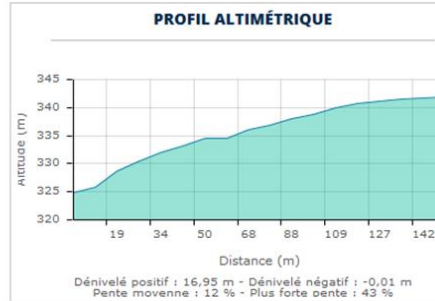
▪ Environnement naturel et paysage

Les terrains du secteur 1AU présentent une déclivité relativement importante (pente décroissante de l'ouest vers l'est et du sud vers le nord). Ces caractéristiques engendrent des enjeux en termes de paysage (intégration des futures constructions) et de gestion des eaux pluviales (ruissellement).

Il est à noter que le secteur est en pente visible depuis la vieille ville, ce qui crée un enjeu paysager fort.



Coupe Ouest > Est



Coupe Nord > Sud

Le secteur de projet comprend **des espaces arborés** sur site et en périphérie formant un écran de verdure. L'on observe également quelques arbustes au sein de l'espace agricole, ainsi qu'un alignement d'arbres le long de la rue du 3E Zouaves.

Le secteur fait partie des zones à enjeux moyens à forts pour le **Sonneur à ventre jaune** et des zones à enjeux moyens pour le **Milan Royal**. Pour rappel, les zones à enjeux forts correspondent à des territoires où en théorie la présence de l'espèce est permanente, les zones à enjeux moyens correspondent à des territoires où la présence de l'espèce est régulière ou ponctuelle, et les zones à enjeux faibles correspondent à des territoires où la présence de l'espèce est potentielle ou historique.



- Risques et nuisances

Néant.

- Zones humides

Néant.

- Autres

Le secteur de projet en partie situé au sein du périmètre délimité des abords (PDA) de l'Hôtel de Ville d'Altkirch protégé au titre des Monuments Historiques.

Ceci induit l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sur le projet d'aménagement lors du dépôt du permis de construire ou permis d'aménager.



PDA Hôtel de Ville Altkirch (valeur illustrative)

Orientations



- Rappel des principaux objectifs

L'aménagement du secteur 1AU doit permettre la réalisation d'un programme de logements mixte à court et moyen terme afin de répondre aux besoins générés par les dynamiques démographiques sur la commune d'Altkirch (notamment le desserrement des ménages et le vieillissement de la population).

La mobilisation de ce secteur s'effectuera en deux temps : aménagement de la tranche n°1 au nord puis aménagement de la tranche n°2 au sud.

Ce secteur constitue une opportunité foncière intéressante au regard de sa localisation, à proximité immédiate du centre-ville d'Altkirch, des équipements et des commerces, et non loin de la gare d'Altkirch.

- Orientations en matière d'habitat

Privilégier l'habitat individuel et intermédiaire en partie sud (la plus exposée visuellement).

Respecter une densité résidentielle minimale de 27 logements/ha à l'échelle de la zone.

Cf. OAP thématique habitat.

- Orientations en matière de desserte et stationnement

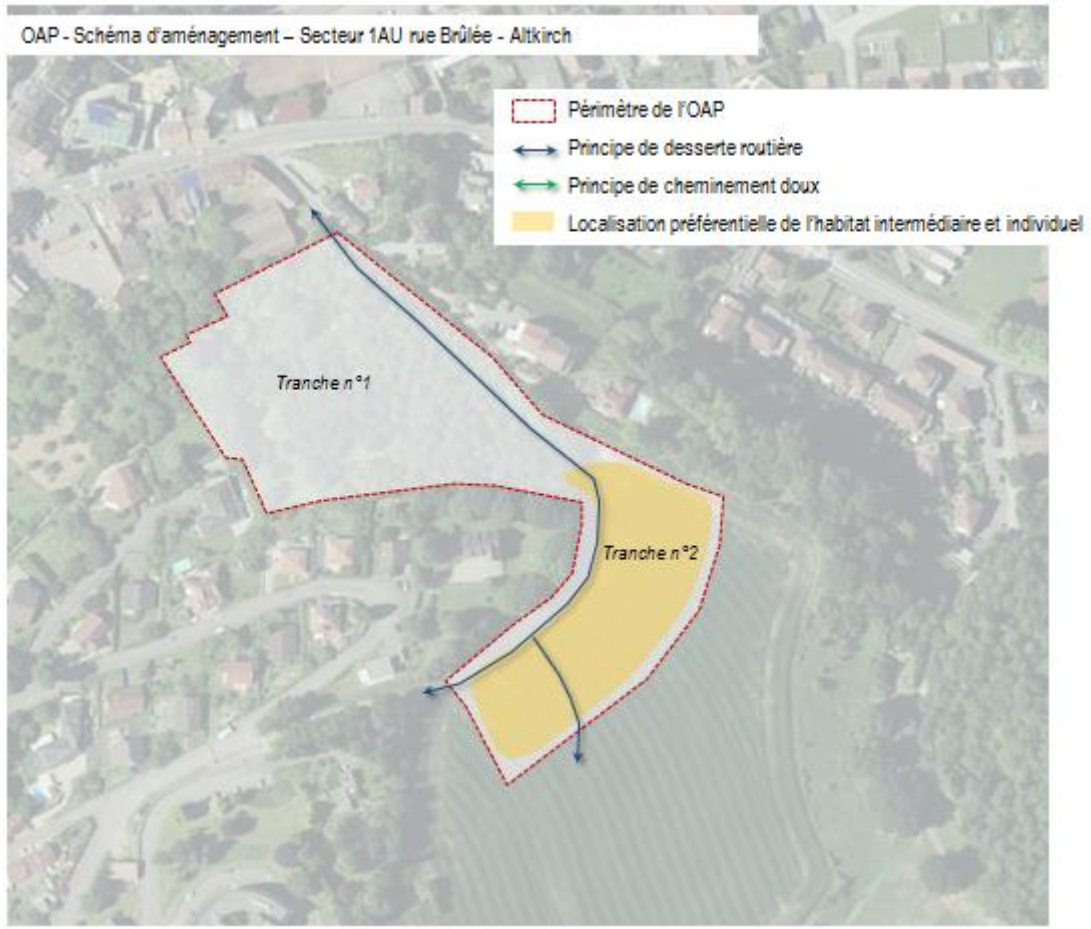
Réaliser une desserte par la rue Brulée et faire le bouclage avec la rue du Panorama.

Conserver un accès routier vers le sud en vue d'un bouclage futur avec le secteur 1AU rue du Roggenberg.

Maintenir l'accès aux parcelles agricoles alentours pour les engins agricoles.

- Orientations en matière d'espaces publics et plantations

Intégrer des espaces plantés au sein de la zone et si possible, conserver certains boisements existants.



OAP n°5 : Secteur 2AU - rue du 2E Cuirassiers à Altkirch

Caractéristiques du secteur

- Localisation

Le secteur de projet est situé au sud de l'espace urbanisé d'Altkirch, entre la rue du 2E Cuirassiers au nord et la rue de la Forêt au sud.

Il constitue un secteur d'urbanisation à long terme.



- Zonage PLUi

Il s'agit d'un secteur d'urbanisation future classé 2AU dont la vocation principale est l'habitat.



- Superficie

2AU = 4,6 ha

- Occupation des sols

L'occupation des sols actuelle correspond à des terres cultivées (maïs).



Vue vers le nord depuis la rue de la Forêt



Vue vers le sud depuis la rue du 2^e Cuirassiers

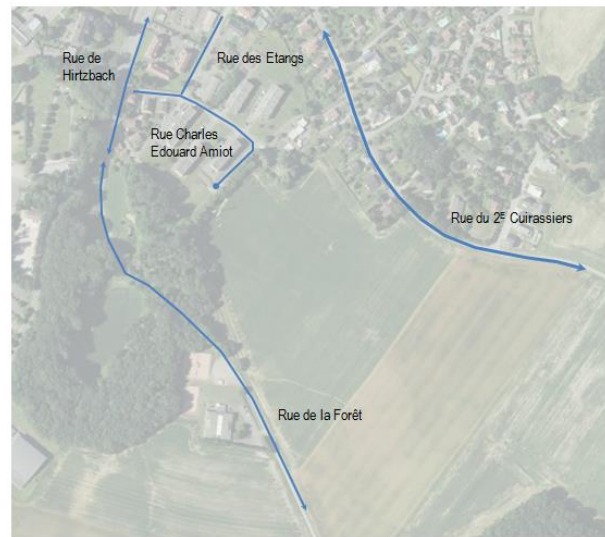
▪ Desserte et stationnement

Le secteur 2AU est desservi par **la rue du 2E Cuirassiers** au nord et la **rue de la Forêt** au sud.

Le secteur n'est pas desservi par les transports collectifs ni par une piste cyclable. La gare d'Altkirch est située à environ 5 min en voiture ou en vélo et à environ 22 min à pied.

Il n'est pas desservi par les réseaux d'eau, d'assainissement collectif.

Il n'y a pas d'espaces de stationnement public à proximité immédiate.

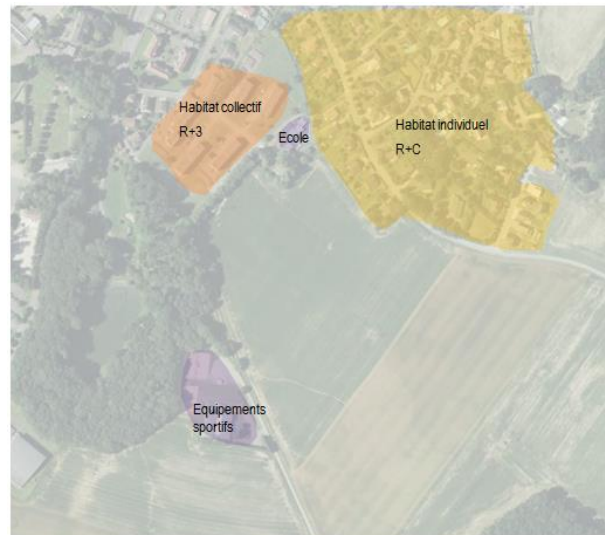


▪ Environnement urbain

L'environnement bâti est composé d'espaces résidentiels et quelques équipements (scolaire, sportifs).

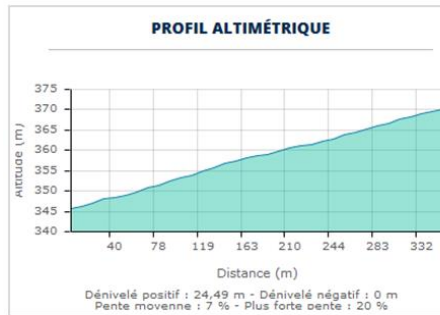
Au nord, il s'agit d'un secteur de maisons individuelles de type R+C avec sous-sol semi-enterré. Elles sont implantées en recul par rapport à la rue et aux limites séparatives des parcelles. Les formes de toitures sont diverses.

Au nord-ouest, il s'agit d'un secteur de logements collectifs composés de cinq bâtiments similaires de type R+3 (rez-de-chaussée et trois étages) avec sous-sol semi-enterré, ce qui augmente légèrement la hauteur de la construction. Les bâtiments ont des toits plats. Ils sont implantés en recul par rapport à la rue et aux limites séparatives.

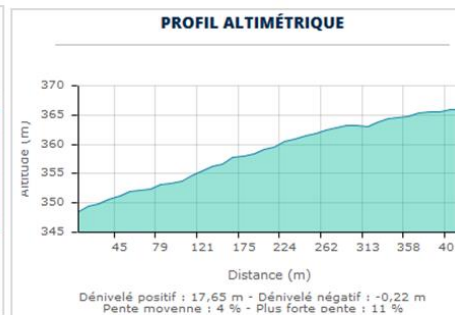


▪ Environnement naturel et paysage

Les terrains du secteur 2AU présentent une déclivité relativement importante (pente décroissante de l'est vers l'ouest et du sud vers le nord). Ces caractéristiques engendrent des enjeux en termes de paysage (intégration des futures constructions) et de gestion des eaux pluviales (ruissellement).



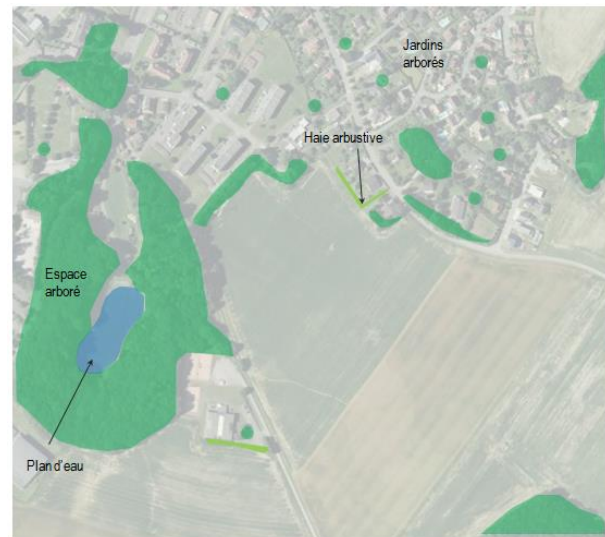
Coupe Ouest > Est



Coupe Nord > Sud

A l'ouest, l'espace est arboré et comprend un plan d'eau. A l'est du secteur de projet, l'espace est ouvert et dénué de végétation. L'impact paysager des futures constructions est donc à prendre en compte.

Le secteur fait partie des zones à enjeux forts pour le **Sonneur à ventre jaune** et des zones à enjeux moyens pour le **Milan Royal**. Pour rappel, les zones à enjeux forts correspondent à des territoires où la présence de l'espèce est permanente, les zones à enjeux moyens correspondent à des territoires où en théorie la présence de l'espèce est régulière ou ponctuelle, et les zones à enjeux faibles correspondent à des territoires où la présence de l'espèce est potentielle ou historique.



▪ Risques et nuisances

Le secteur est concerné par un **Plan de Prévention des Risques Naturels (PPR)** mouvement de terrain). La totalité du secteur est incluse dans le périmètre du PPR.

Une **ligne électrique à haute tension** traverse la zone.



Ligne électrique Source Géoportail

▪ Zones humides

Néant.



Orientations

- Rappel des principaux objectifs

L'aménagement du secteur 2AU doit permettre la réalisation d'un programme de logements mixte à long terme afin de répondre aux besoins générés par les dynamiques démographiques sur la commune d'Altkirch (notamment le desserrement des ménages et le vieillissement de la population).

La mobilisation de ce secteur pourra s'effectuer une fois le raccordement aux réseaux publics effectués et après une procédure de modification ou de révision du présent PLU permettant d'ouvrir la zone à l'urbanisation.

- Orientations en matière d'habitat

Réaliser un programme de logements diversifié en favorisant l'habitat intermédiaire.

Respecter une densité résidentielle minimale de 27 logements/ha à l'échelle de la zone.

Cf. OAP thématique habitat.

- Orientations en matière de desserte et stationnement

Réaliser un bouclage routier entre la rue du 2E Cuirassiers et la rue de la Forêt.

Réaliser un accès pour les déplacements doux sur la rue de la Forêt au sud et sur la rue Charles Edouard Amiot au nord-ouest.

Maintenir l'accès aux parcelles agricoles alentours pour les engins agricoles.

- Orientations en matière d'espaces publics et plantations

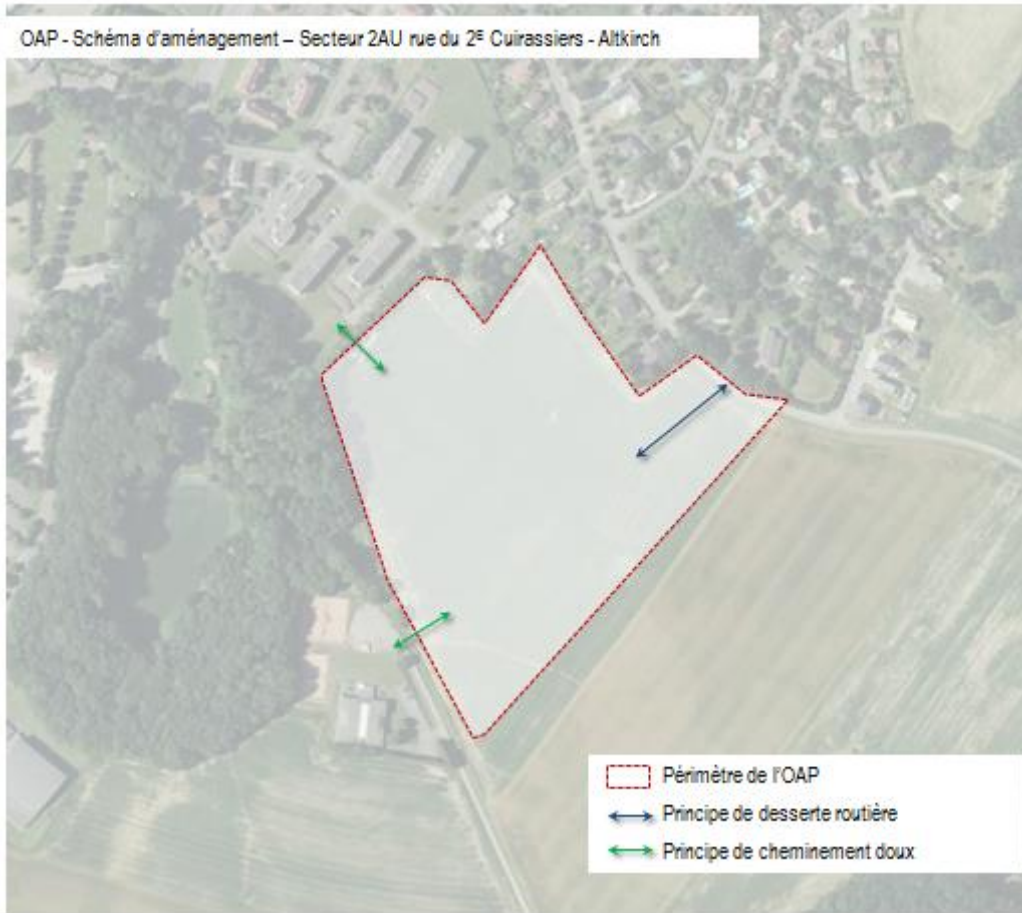
Réaliser des espaces plantés linéaires pour limiter le ruissellement des eaux pluviales en lien avec la déclivité des terrains.

- Orientations en matière de risques et nuisances

Eviter l'implantation d'établissements sensibles (santé, accueil d'enfants...) à proximité immédiate des lignes électriques à haute ou très haute tension et consulter le gestionnaire du réseau électrique pour tout projet de construction au voisinage immédiat de ses ouvrages.



Schéma d'aménagement



OAP n°5b : Secteur UAf - rue du Moulin

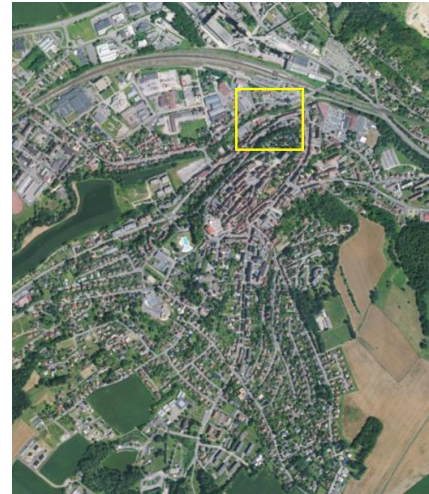
Caractéristiques du secteur

- Localisation

Le secteur de projet est situé directement au contact du centre ancien.

Il est desservi par la rue du Moulin qui rejoint directement le cœur historique d'Altkirch au nord.

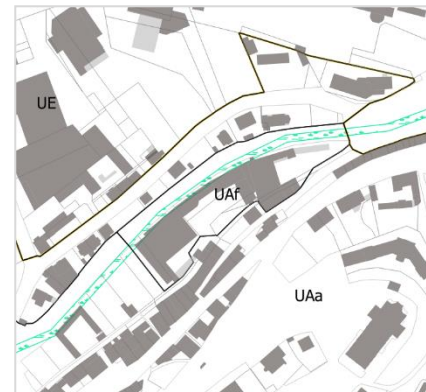
La gare et les commerces sont situés à proximité.



- Zonage PLUi

Il s'agit d'un secteur classé UAf (anciennement UE) dont la vocation principale était l'activité.

Les secteurs limitrophes sont classés UAa et UB. Ils correspondent à des espaces résidentiels.



- Superficie

1,03 ha

- Occupation des sols

Le site accueille actuellement d'anciens bâtiments industriels pour la plupart désaffectés.



Vue sur site



▪ Desserte et stationnement

Le secteur est desservi par **la rue du Moulin**. Cette rue d'une largeur d'environ 7m est relativement étroite pour les véhicules mais bénéficie en revanche d'un cheminement piétonnier assez large, permettant également le stationnement.

La rue du Moulin ne soutient pas un trafic routier important au contraire de sa parallèle, la rue Gilardoni. La rue du Moulin permet de relier directement le centre-ville d'Altkirch et l'ensemble de ses équipements, services et commerces.

Le secteur n'est pas desservi par les transports collectifs ni par une piste cyclable. La gare d'Altkirch est située à environ 5 minutes à pied.

Il est desservi par les réseaux d'eau (un renforcement pourrait être nécessaire) et d'assainissement collectif.



Rue du Moulin

▪ Environnement urbain

L'environnement bâti du secteur de projet se compose de quartiers résidentiels appartenant majoritairement au centre ancien.

Le site se situe en contrebas et reste finalement assez peu visible depuis le centre ancien.

▪ Environnement naturel et paysage

Sur le secteur de projet, l'on constate un relief peu marqué avec une différence d'à peu près 1m d'altitude entre l'extrémité est et l'extrémité ouest (plus basse).

Le secteur de projet est constitué d'espaces artificialisés avec uniquement la présence de quelques arbres en bordure de l'III.

▪ Risques et nuisances

L'ensemble du site est classé en zone inondable du PPRI de l'III. Les bâtiments directement situés en bordure sont en zone bleu foncé.

Le site n'est pas répertorié comme site pollué. Une attention particulière devra néanmoins être portée à cette problématique en cas d'aménagement en raison de la présence d'une ICPE à proximité et d'un site SEVESO à 1,5 km.

▪ Zones humides

Néant. Si le site est bien en zone à dominante humide, il est entièrement artificialisé et imperméabilisé.

Orientations

- Rappel des principaux objectifs

L'aménagement du secteur doit permettre la réalisation d'un programme de logements mixte à court ou moyen terme, afin de répondre aux besoins générés par les dynamiques démographiques sur la commune d'Altkirch (notamment le desserrement des ménages et le vieillissement de la population).

- Orientations en matière d'habitat

Respecter une densité résidentielle minimale de 27 logements/ha à l'échelle de la zone.

Cf. OAP thématique habitat.

- Orientations en matière de desserte et stationnement

Conserver des possibilités d'accès depuis la rue du Moulin et la rue de France.

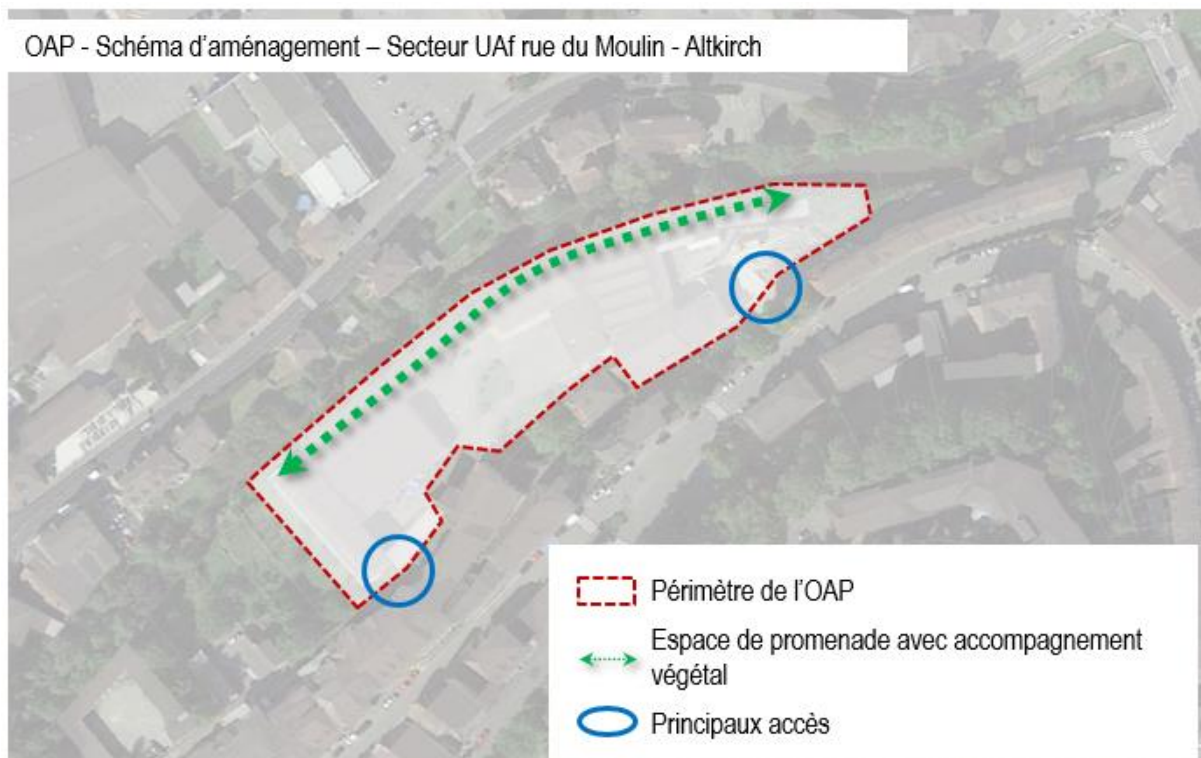
Créer un cheminement doux le long de l'III et faciliter les liaisons douces vers le centre-ville. Ce cheminement doux devra bénéficier d'un accompagnement végétal afin de renforcer le corridor écologique de l'III.

- Orientations en matière d'espaces publics et plantations

Conserver des boisements rivulaires en bordure du site.

Schéma d'aménagement

OAP - Schéma d'aménagement – Secteur UAF rue du Moulin - Altkirch



OAP n°6 : Secteur 1AU - rue des Seigneurs à Carspach

Caractéristiques du secteur

- Localisation

Le secteur de projet est situé en partie sud de l'espace urbanisé de Carspach, entre la rue des Violettes au nord et la rue des Seigneurs au sud. Il s'inscrit dans le prolongement des lotissements d'habitation existants.



- Zonage PLUi

Il s'agit d'un secteur d'urbanisation future classé 1AU dont la vocation principale est l'habitat.

Les secteurs limitrophes sont classés UB et NC qui correspondent respectivement à des espaces résidentiels et à des espaces agricoles.



- Superficie

1AU = 2,9 ha

- Occupation des sols

L'occupation actuelle des sols au sein du secteur 1AU correspond à des terres cultivées.



Vue vers le nord depuis la rue des Seigneurs



Vue vers le sud depuis la rue des Violettes

▪ Desserte et stationnement

Le secteur 1AU est desservi par la **rue des Seigneurs** au sud et la rue des Violettes au nord.

La rue des Seigneurs rejoint à l'est la RD25 qui forme l'axe de desserte structurant nord-sud de Carspach.

Le secteur n'est pas desservi par les transports collectifs ni par une piste cyclable.

Il est desservi par les réseaux d'eau, d'assainissement collectif et d'électricité.

Le parking du cimetière qui comporte environ 80 places se situe à proximité du secteur 1AU.



▪ Environnement urbain

L'environnement bâti du secteur de projet se compose de quartiers résidentiels et d'un équipement public (cimetière).

Au sud du secteur 1AU, se situe un quartier résidentiel composé de maisons individuelles implantées en recul par rapport à la rue et aux limites séparatives des parcelles. Ces maisons présentent une typologie R+C avec un sous-sol semi-enterré. Toutefois, il est à noter que certaines constructions présentent une typologie plus proche du R+1+C en raison du garage qui forme le rez-de-chaussée et engendre alors une construction plus haute vue de la rue (notamment rue des Seigneurs). Les toitures sont généralement à deux pans ou pans multiples, avec ou sans demi-croupe.

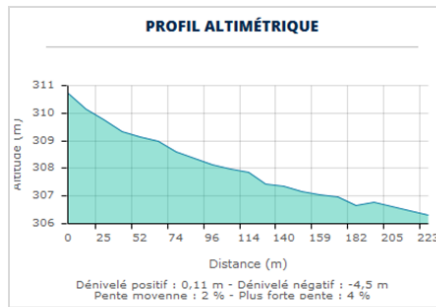
Au nord du secteur 1AU, se situe un autre quartier résidentiel formé de logements individuels et intermédiaires (maisons accolées). Les constructions sont également implantées en recul par rapport à la rue et aux limites séparatives des parcelles. Elles présentent une typologie R+C avec généralement un sous-sol semi-enterré. Les toitures sont à deux pans ou pans multiples.



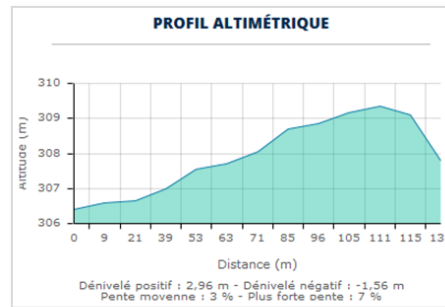
Rue des Seigneurs

- Environnement naturel et paysage

Les terrains du secteur 1AU présentent une **déclivité faible** (pente légèrement décroissante de l'ouest vers l'est et du sud vers le nord).



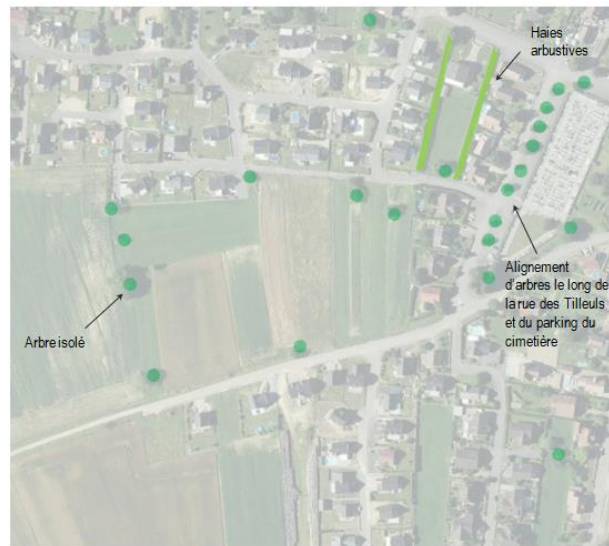
Coupe Ouest > Est



Coupe Nord > Sud

L'environnement du secteur 1AU est **peu végétalisé**. L'on constate la présence de quelques arbres isolés sur la périphérie. A proximité, il existe un alignement d'arbres le long de la rue des Tilleuls et quelques haies arbustives en limites de parcelles privatives.

Le secteur fait partie, dans sa totalité, des zones à enjeux faibles pour le **Sonneur à ventre jaune** et des zones à enjeux moyens pour le **Milan Royal**. Pour rappel, les zones à enjeux forts correspondent à des territoires où la présence de l'espèce est permanente, les zones à enjeux moyens correspondent à des territoires où la présence de l'espèce est régulière ou ponctuelle, et les zones à enjeux faibles correspondent à des territoires où la présence de l'espèce est potentielle ou historique.



- Risques et nuisances

Néant.

- Zones humides

Néant.



Orientations

- Rappel des principaux objectifs

Ce secteur 1AU s'inscrit dans le prolongement des lotissements d'habitations récents. Il doit permettre la réalisation d'un programme de logements mixte à court ou moyen terme afin de répondre aux besoins générés par les dynamiques démographiques locales (croissance démographique, desserrement des ménages, vieillissement de la population).

- Orientations en matière d'habitat

Respecter une densité résidentielle minimale de 20 logements/ha à l'échelle de la zone.

Cf. OAP thématique habitat.

- Orientations en matière de desserte et stationnement

Réaliser un bouclage routier entre la rue des Violettes au nord et la rue des Seigneurs au sud comportant au moins deux sorties.

Conserver au moins un accès vers l'ouest pour une éventuelle poursuite du développement urbain.

Intégrer des cheminements doux dans les tracés de voirie (déplacements piétons et cyclistes).

Maintenir l'accès aux parcelles agricoles alentours pour les engins agricoles.

- Orientations en matière d'espaces publics et plantations

Réaliser des espaces plantés le long des voiries.

Réaliser des espaces publics et partagés (ex: espace vert, placette, stationnement...).

Pour les plantations, privilégier des essences végétales locales et variées.

Ouvrage de rétention des eaux pluviales existant à l'est de la zone à renforcer.

Réaliser une frange paysagère à l'ouest du secteur avec principe de haie anti-dérive*.

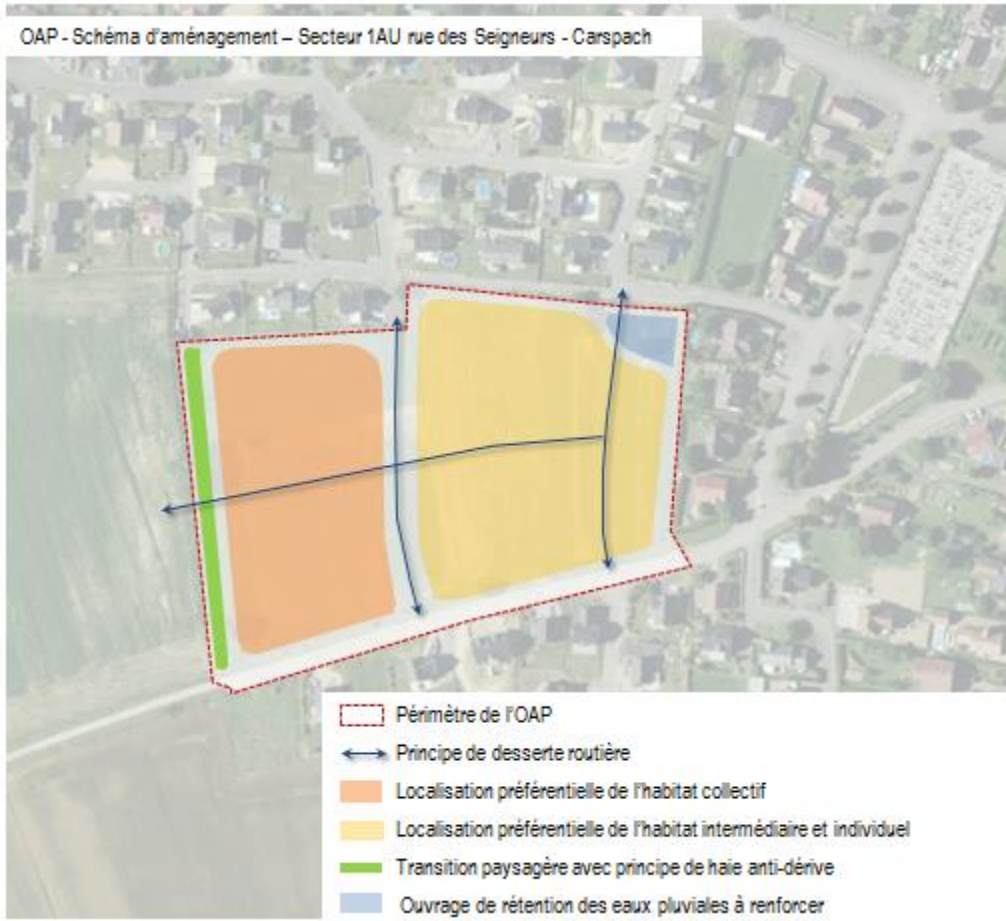
**principe de la haie anti-dérive : haie composée d'arbustes et d'arbres à hautes tiges qui se caractérise par un aspect continu, homogène ainsi qu'une densité et une hauteur suffisante pour permettre de filtrer les éventuelles pulvérisations de produits phytosanitaires sur les cultures adjacentes.*

- Orientations en matière de réseaux

Gestion des eaux pluviales à la parcelle et dans le cadre des aménagements publics.

Renforcer l'ouvrage de rétention des eaux pluviales existant au nord-est du secteur.

Schéma d'aménagement



OAP n°7 : Secteur 1AU - rue du Château à Carspach

Caractéristiques du secteur

- Localisation

Le secteur de projet est situé en partie nord-ouest de l'espace urbanisé, entre la rue du Château et la voie ferrée, dans le prolongement d'un secteur résidentiel.



- Zonage PLUi

Il s'agit d'un secteur d'urbanisation future classé 1AU dont la vocation principale est l'habitat.

Les secteurs limitrophes sont classés UB, ND et NC qui correspondent respectivement à des espaces résidentiels, des espaces naturels et des espaces agricoles.

Les éléments de ripisylves au sud de la zone sont protégés.



- Superficie

1AU = 0,8 ha

- Occupation des sols

L'occupation actuelle des sols au sein du secteur 1AU correspond à des terrains enherbés.



Vue vers le nord depuis la rue Oberdorf



Vue vers le sud depuis la rue du Château

▪ Desserte et stationnement

Le secteur 1AU est desservi par la **rue du Château** au nord et la **rue Oberdorf** au sud.

Le secteur n'est pas desservi par les transports collectifs ni par une piste cyclable.

Il est desservi par les réseaux d'eau, d'assainissement collectif et d'électricité.

Il n'existe pas de parc de stationnement public à proximité immédiate.



▪ Environnement urbain

L'environnement bâti est essentiellement résidentiel et composé de maisons individuelles de type R+1+C avec sous-sol semi-enterré.

Les formes bâties et les implantations sont diverses. L'on retrouve par exemple d'anciennes fermes implantées à l'alignement de l'espace public et sur limite séparative. Tandis qu'il existe également des maisons plus récentes implantées en recul par rapport à la rue et aux limites séparatives.

L'ensemble accueille également quelques logements collectifs.

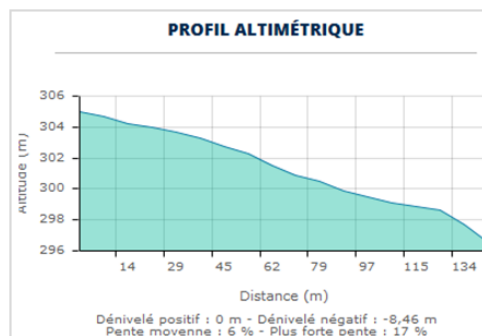
Les formes de toitures sont diverses.

La densité bâtie sur ce secteur est relativement importante.



▪ Environnement naturel et paysage

Les terrains du secteur 1AU présentent une **déclivité faible** (pente légèrement décroissante du nord vers le sud).



Coupe Nord > Sud

L'environnement **végétalisé** du secteur 1AU participe à la qualité du cadre de vie et à la biodiversité. Il se compose de haies champêtres, d'îlots arborés, d'un plan d'eau, du ruisseau du **Dorfbach**, de jardins privatifs arborés.

On retrouve également des prairies dont une partie entre dans la classification des **zones humides**.

Des **vergers hautes tiges** sont identifiés comme éléments paysagers et écologiques d'intérêt local dans le diagnostic environnemental du PLUi.

Le secteur fait partie, dans sa totalité, des zones à enjeux moyens pour le **Sonneur à ventre jaune** et des zones à enjeux moyens pour le **Milan Royal**. Pour rappel, les zones à enjeux forts correspondent à des territoires où la présence de l'espèce est permanente, les zones à enjeux moyens correspondent à des territoires où la présence de l'espèce est régulière ou ponctuelle, et les zones à enjeux faibles correspondent à des territoires où la présence de l'espèce est potentielle ou historique.

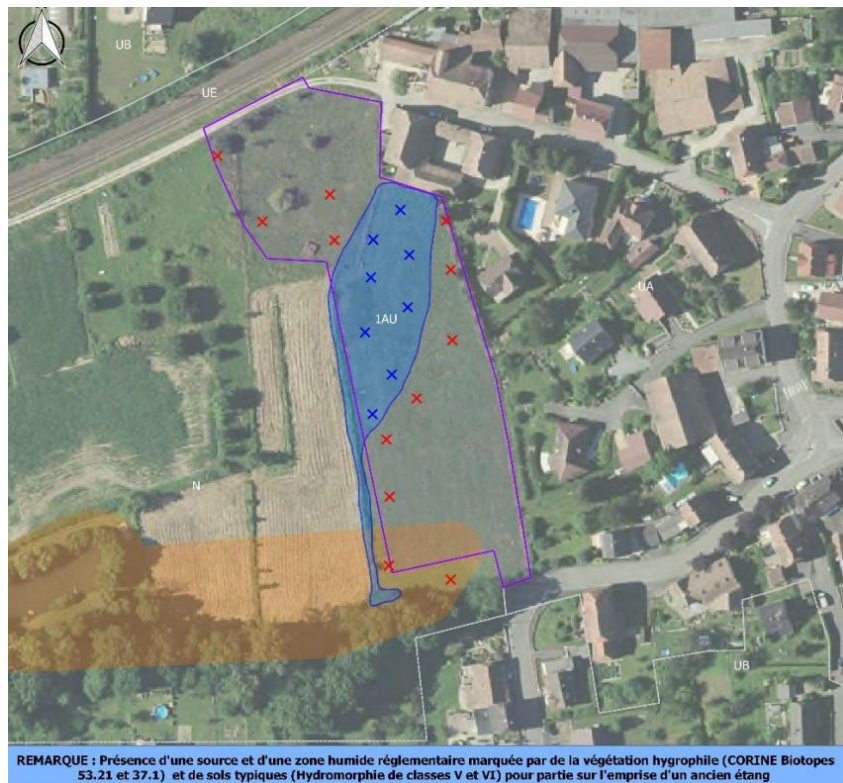


- Risques et nuisances

Voie ferrée à proximité.

- Zones humides

Présence de zones humides (en bleu sur la carte ci-contre) dans et en périphérie du site.



REMARQUE : Présence d'une source et d'une zone humide réglementaire marquée par la végétation hygrophile (CORINE Biotopes 53.21 et 37.1) et de sols typiques (Hydromorphie de classes V et VI) pour partie sur l'emprise d'un ancien étang



Orientations

- Rappel des principaux objectifs

Il s'agit principalement d'assurer une liaison entre la rue d'Oberdorf et la rue du Château et de structurer la frange urbaine ouest.

- Orientations en matière d'habitat

Respecter une densité résidentielle minimale de 20 logements/ha à l'échelle de la zone, hors espaces protégés dédiés à la zone humide.

Cf. OAP thématique habitat.

- Orientations en matière de desserte et stationnement

Favoriser la réalisation d'un bouclage routier entre la rue d'Oberdorf au sud et la rue du Château au nord en veillant à limiter au maximum l'impact sur la zone humide. La non réalisation d'un bouclage reste possible en cas de difficultés à mettre en œuvre des mesures compensatoires pour la traversée de la zone humide.

Conserver un accès pour les cheminements doux au nord.

Maintenir l'accès aux parcelles agricoles alentours pour les engins agricoles.

- Orientations en matière d'espaces publics et plantations

Pour les plantations, privilégier des essences végétales locales et variées.

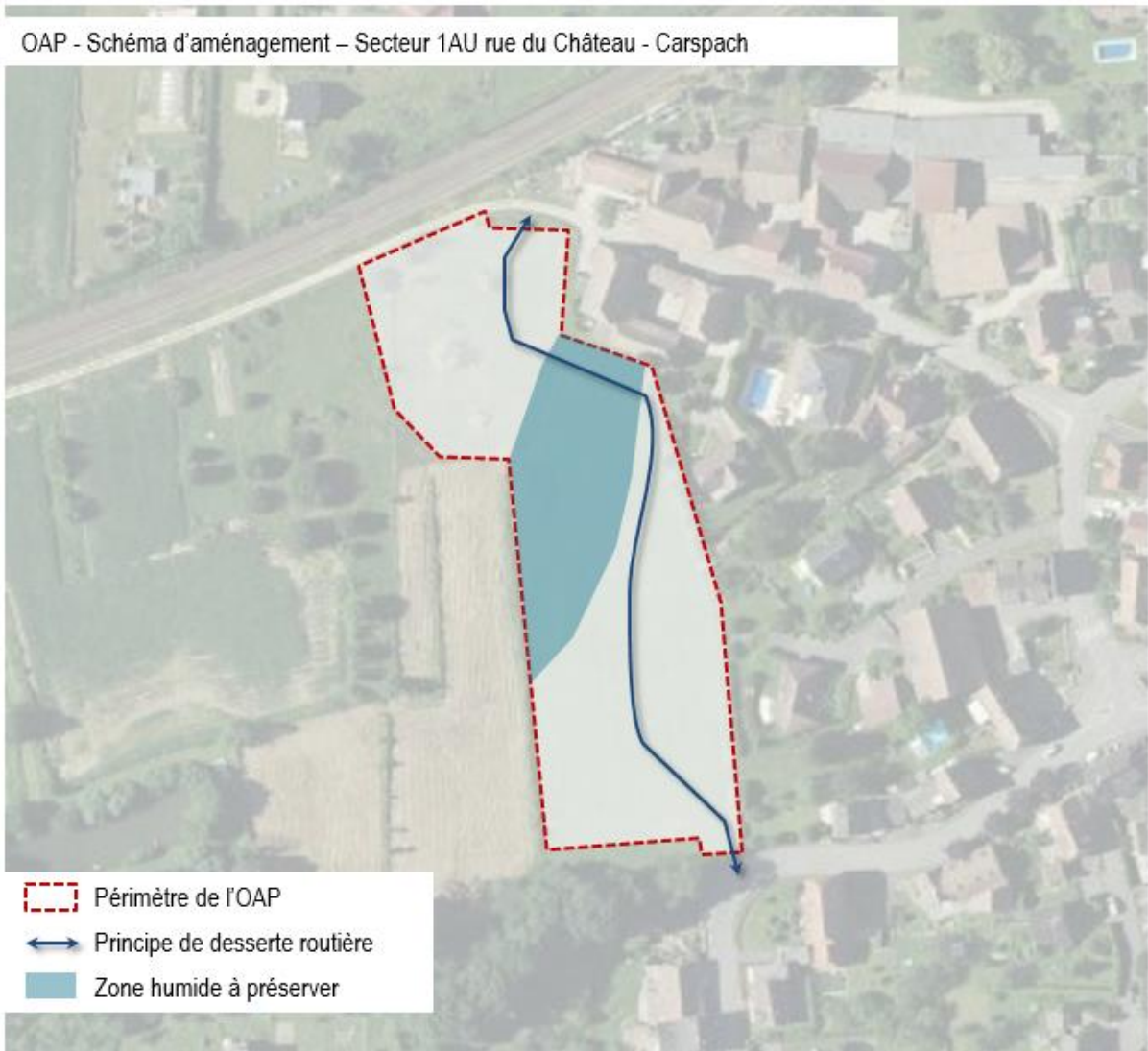
- Orientations en matière de zones humides

Préserver de toute urbanisation la zone humide (sauf en cas de voie transversale) et assurer sa conservation en l'état voire améliorer son intérêt écologique dans le cadre de mesures compensatoires pour la voirie.

Mettre en œuvre des mesures de réduction ou de compensation des zones humides impactées.



Schéma d'aménagement



OAP n°8 : Secteur 1AU - rue du Petit Bois à Carspach

Caractéristiques du secteur

- Localisation

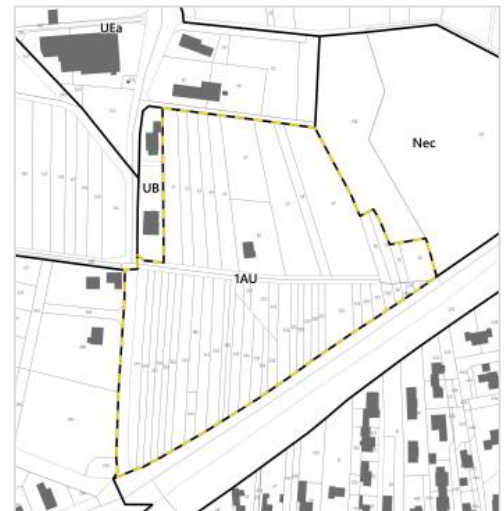
Le secteur de projet est situé en partie nord de l'espace urbanisé de Carspach, entre la voie ferrée, le secteur d'étang et la zone artisanale. Il est desservi par la rue du Général de Gaulle (RD16).



- Zonage PLUi

Il s'agit d'un secteur d'urbanisation future classé 1AU dont la vocation principale est l'habitat.

Les secteurs limitrophes sont classés UD, Ne et UEa qui correspondent respectivement à des espaces résidentiels, au secteur d'étangs et à la zone artisanale.



- Superficie

1AU = 3,8 ha

- Occupation des sols

L'occupation actuelle des sols au sein du secteur 1AU correspond à des terrains cultivés (maïs).



Vue vers le nord depuis la RD16



Vue vers l'est depuis la rue du Petit Bois

▪ Desserte et stationnement

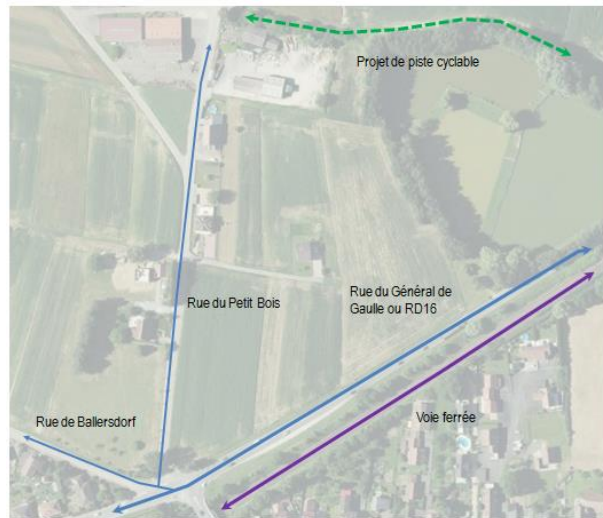
Le secteur 1AU est desservi par **la rue du Petit Bois** qui rejoint la RD16 via un giratoire. La rue du Petit Bois dessert une zone artisanale et se prolonge en chemin rural vers le nord.

Le secteur n'est pas desservi par les transports collectifs.

Une piste cyclable est en projet au nord du secteur, le long de l'étang notamment.

Il est desservi par les réseaux d'eau, d'assainissement collectif et d'électricité.

Il n'existe pas de parc de stationnement public à proximité immédiate.



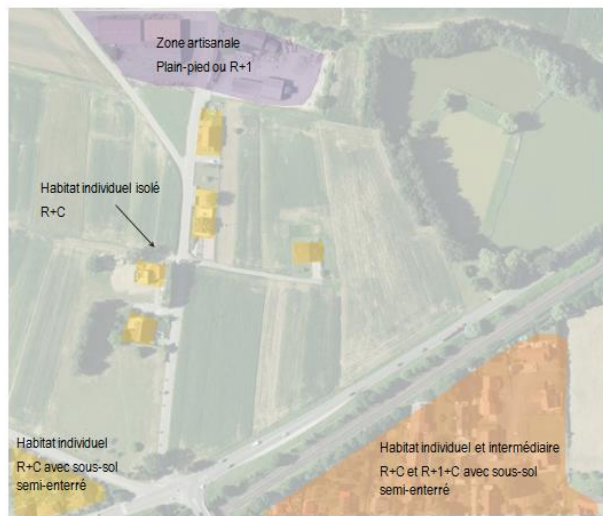
▪ Environnement urbain

L'environnement bâti du secteur de projet se compose de quelques maisons isolées, de la zone artisanale au nord et de quartiers résidentiels au sud.

Une habitation est présente au sein du secteur 1AU et d'autres à proximité immédiate. Ces habitations sont de type R+C et sont implantées en recul par rapport à la rue et aux limites séparatives. Les toitures sont à deux ou quatre pans.

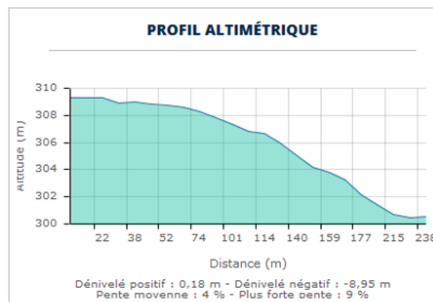
Au sud-ouest du secteur 1AU, se situe un quartier résidentiel composé de maisons individuelles de type R+C avec un sous-sol semi-enterré. Les maisons sont implantées en recul par rapport à la rue et aux limites séparatives des parcelles et comprennent des jardins privatifs. Les toitures sont à deux ou quatre pans.

Au sud-est, le secteur résidentiel est composé de maisons individuelles et de logements intermédiaires (maisons accolées) de type R+C et R+1+C avec sous-sol semi-enterré. Les constructions sont implantées en recul par rapport à la rue. Par rapport aux limites séparatives des parcelles, certaines constructions sont implantées en recul et d'autres sur limite. Les toitures sont à deux ou quatre pans.

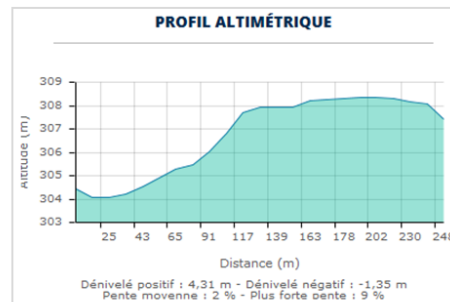


- Environnement naturel et paysage

Les terrains du secteur 1AU présentent une **déclivité faible** (pente légèrement décroissante de l'ouest vers l'est et du sud vers le nord).



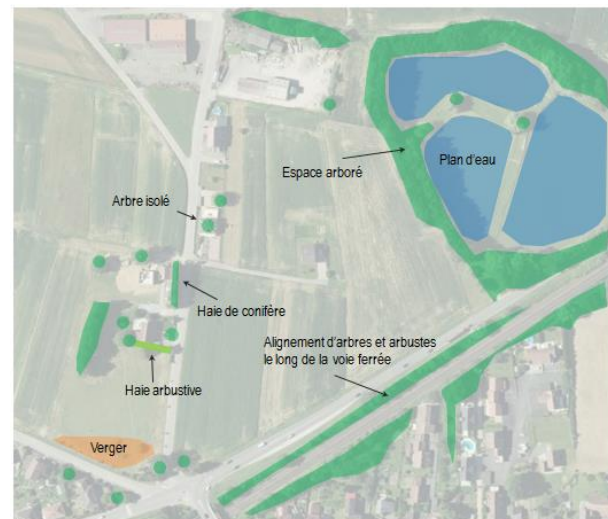
Coupe Ouest > Est



Coupe Nord > Sud

Aux abords du secteur 1AU, l'on trouve un **secteur d'étangs arboré**, des alignements d'arbres et d'arbustes le long de la voie ferrée, quelques haies et arbres isolés, ainsi qu'un secteur de vergers au sud-ouest.

Le **corridor écologique C325** passe à l'extrémité nord-est du secteur 1AU.



Le secteur fait partie, dans sa totalité, des zones à enjeux faibles pour le **Sonneur à ventre jaune** et des zones à enjeux moyens pour le **Milan Royal**. Pour rappel, les zones à enjeux forts correspondent à des territoires où la présence de l'espèce est permanente, les zones à enjeux moyens correspondent à des territoires où la présence de l'espèce est régulière ou ponctuelle, et les zones à enjeux faibles correspondent à des territoires où la présence de l'espèce est potentielle ou historique.

- Risques et nuisances

Néant.

- Zones humides

Néant.

Orientations



- Rappel des principaux objectifs

Ce secteur 1AU a vocation à accueillir un écoquartier permettant de répondre aux besoins en nouveaux logements de la commune, à la mise en valeur de l'entrée de ville nord-est et du secteur des étangs. Une attention particulière est donc apportée au traitement des espaces publics et privés, à la présence de végétations, aux déplacements doux.

- Orientations en matière d'habitat

Implanter les constructions de plus grande hauteur sur les secteurs sud et sud-ouest de la zone.

Orienter préférentiellement le bâti vers le sud pour maximiser l'apport solaire.

Respecter une densité résidentielle minimale de 20 logements/ha à l'échelle de la zone.

Cf. OAP thématique habitat.

- Orientations en matière de desserte et stationnement

Réaliser un accès routier principal via la rue du Petit Bois.

Envisager un cheminement doux en direction du secteur d'étangs adjacent.

Prévoir des espaces de circulation partagée pour favoriser la circulation des piétons et des cyclistes au sein de la zone.

- Orientations en matière d'espaces publics et plantations

Réaliser des espaces plantés le long des voiries au sein de la zone ainsi que le long de la route départementale.

Réaliser des espaces publics et partagés (ex: espace vert, placette, stationnement...).

Pour les plantations, privilégier des essences végétales locales et variées.

Maintenir des percées visuelles vers l'est pour favoriser la vue vers les étangs et les boisements.

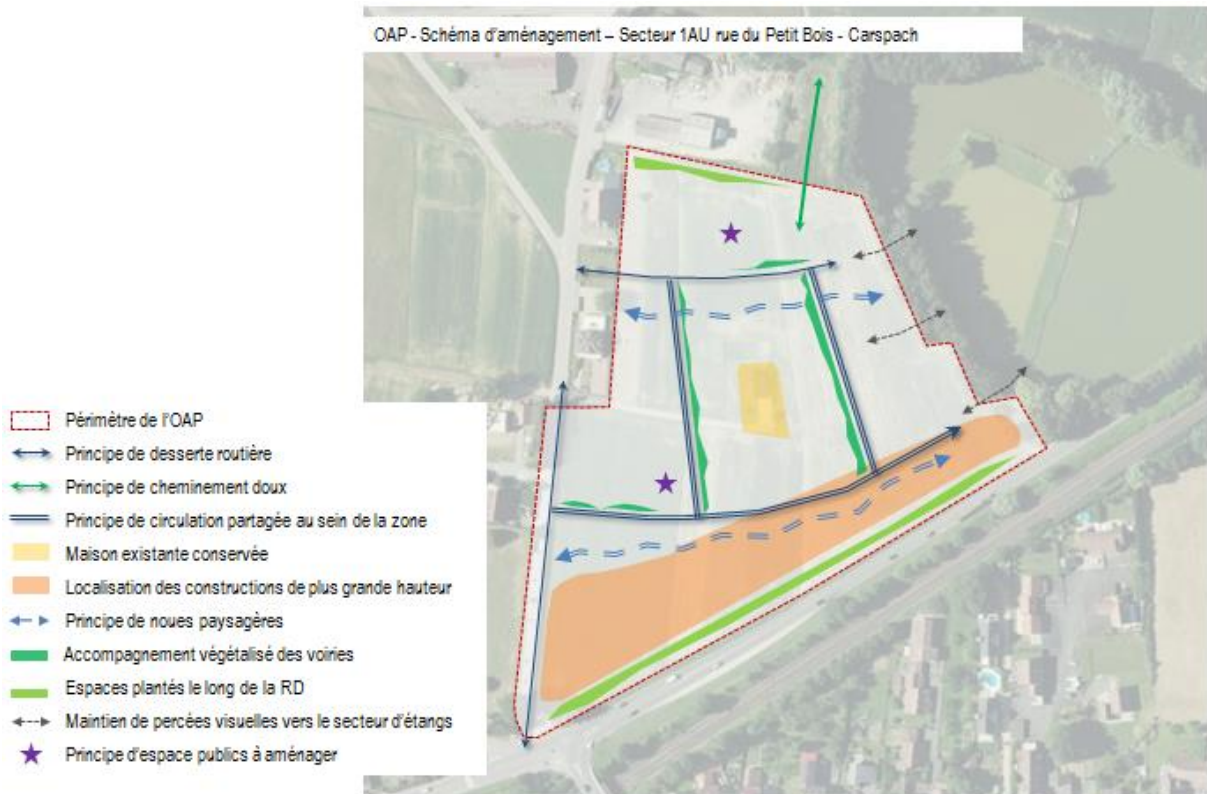
Réaliser une frange plantée d'arbres à haute tige au sud du secteur, le long de la route départementale, et au nord du secteur au contact de la zone d'activité.

- Orientations en matière de réseaux

Traiter les eaux pluviales au niveau de l'aménagement de la zone, soit par infiltration après réalisation d'une étude de sol, soit par rétention par des équipements écologiques de type noues végétales ou rejet dans le milieu naturel

Favoriser la mise en œuvre d'un système de production d'énergie renouvelable (par exemple : panneaux photovoltaïques).

Schéma d'aménagement



OAP n°9 : Secteur 2AU - arrière rue des Gazons à Carspach

Caractéristiques du secteur

- Localisation

Le secteur de projet est situé en frange urbaine, près de la rue des Gazons.

Son urbanisation est envisagée sur le long terme.



- Zonage PLUi

Il s'agit d'un secteur d'urbanisation future classé 2AU dont la vocation principale est l'habitat.



- Superficie

2AU = 0,8 ha

- Occupation des sols

L'occupation actuelle des sols au sein du secteur 2AU correspond à des terrains enherbés et des arbres.



Vue vers le sud depuis l'impasse reliée à la rue du Gazon



Vue vers le nord depuis la rue des Vergers

▪ Desserte et stationnement

Le secteur 2AU n'est pas directement desservi par le réseau routier. Un **emplacement réservé** est inscrit aux documents graphiques du PLUi pour la réalisation d'une voie de desserte de la zone 2AU via l'impasse reliée à la rue du Gazon.

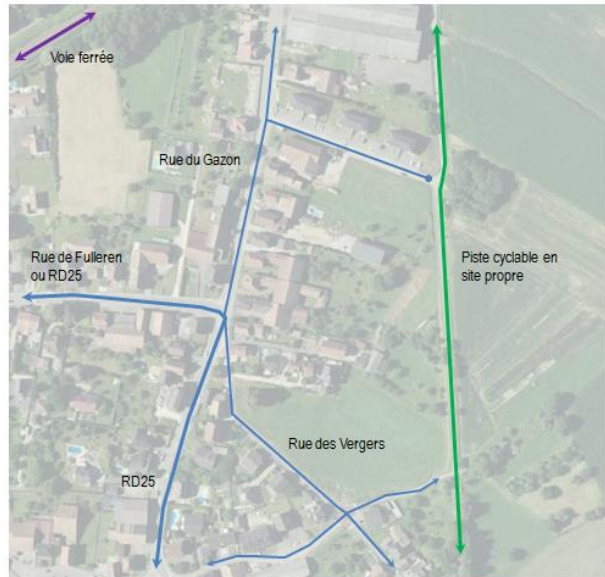
La **rue du Gazon** se termine également en impasse au nord (présence de la voie ferrée).

Le secteur n'est pas desservi par les transports collectifs.

Une **piste cyclable** en site propre existe à proximité immédiate, à l'est du secteur 2AU.

Le secteur n'est pas desservi par les réseaux d'eau, d'assainissement collectif et d'électricité.

Il n'existe pas de parc de stationnement public à proximité immédiate.



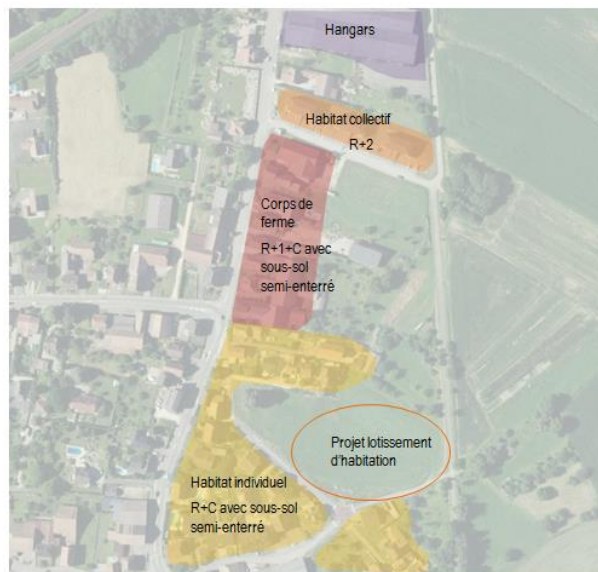
▪ Environnement urbain

Au nord du secteur de projet, le long de la rue des Forgerons, se situent trois bâtiments d'habitat collectif implantés en recul par rapport à la rue comprenant des espaces de stationnement sur la partie avant de la parcelle. Ils sont de type R+2 (rez-de-chaussée et deux étages) avec des garages fermés semi-enterrés. Les toitures sont à quatre pans quasiment droits.

A l'ouest, d'anciens corps de ferme sont implantés en léger recul par rapport à la rue du Gazon, formant un front bâti entrecoupé d'espaces non bâtis (habitations de type R+1+C avec sous-sol semi-enterré à l'avant de la parcelle puis accès à la cour intérieur et bâtiment agricole en fond de parcelle). Les toitures sont à deux pans avec demi-croupe pour les habitations et à deux pans pour les bâtiments agricoles.

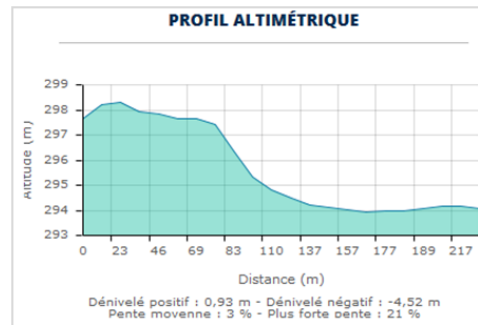
Au sud, des habitations individuelles plus récentes sont implantées en recul par rapport à la rue et aux limites séparatives des parcelles. Elles sont de type R+C avec généralement un sous-sol semi-enterré. Les toitures sont à deux pans. Certaines constructions ont le pignon orienté vers la rue, d'autres ont la façade orientée vers la rue, ce qui forme une morphologie bâtie relativement hétérogène.

Un lotissement d'habitations est en projet dans le prolongement sud du secteur de projet.



- Environnement naturel et paysage

Les terrains du secteur 2AU présentent une **déclivité très faible** (pente légèrement décroissante du nord vers le sud).



Coupe Nord > Sud

Le secteur 2AU comprend au sein de son périmètre et en périphérie des espaces de **vergers**, des **ilots boisés** et quelques arbres isolés.

L'III est située à environ 220 mètres à l'est de la zone 2AU.

Des **vergers hautes tiges** sont identifiés comme éléments paysagers et écologiques d'intérêt local dans le diagnostic environnemental du PLUi.

Le **corridor écologique C325** passe à l'extrémité nord du secteur 2AU.



Le secteur fait partie, dans sa totalité, des zones à enjeux faibles pour le **Sonneur à ventre jaune** et des zones à enjeux moyens pour le **Milan Royal**. Pour rappel, les zones à enjeux forts correspondent à des territoires où la présence de l'espèce est permanente, les zones à enjeux moyens correspondent à des territoires où la présence de l'espèce est régulière ou ponctuelle, et les zones à enjeux faibles correspondent à des territoires où la présence de l'espèce est potentielle ou historique.

- Risques et nuisances

La partie sud de la zone est concernée par un risque d'inondation (PPRI de l'III - risque modéré).

- Zones humides

Néant.



Orientations

- Rappel des principaux objectifs

L'aménagement de ce secteur doit permettre la réalisation d'une liaison entre la rue des Forgerons au nord et la rue des Vergers au sud, l'optimisation foncière de la frange est de la commune, et la mise en valeur de la piste cyclable existante par des plantations.

- Orientations en matière d'habitat

Prendre en compte le secteur inondable dans la localisation et les caractéristiques de l'habitat.

Respecter une densité résidentielle minimale de 20 logements/ha à l'échelle de la zone.

Cf. OAP thématique habitat.

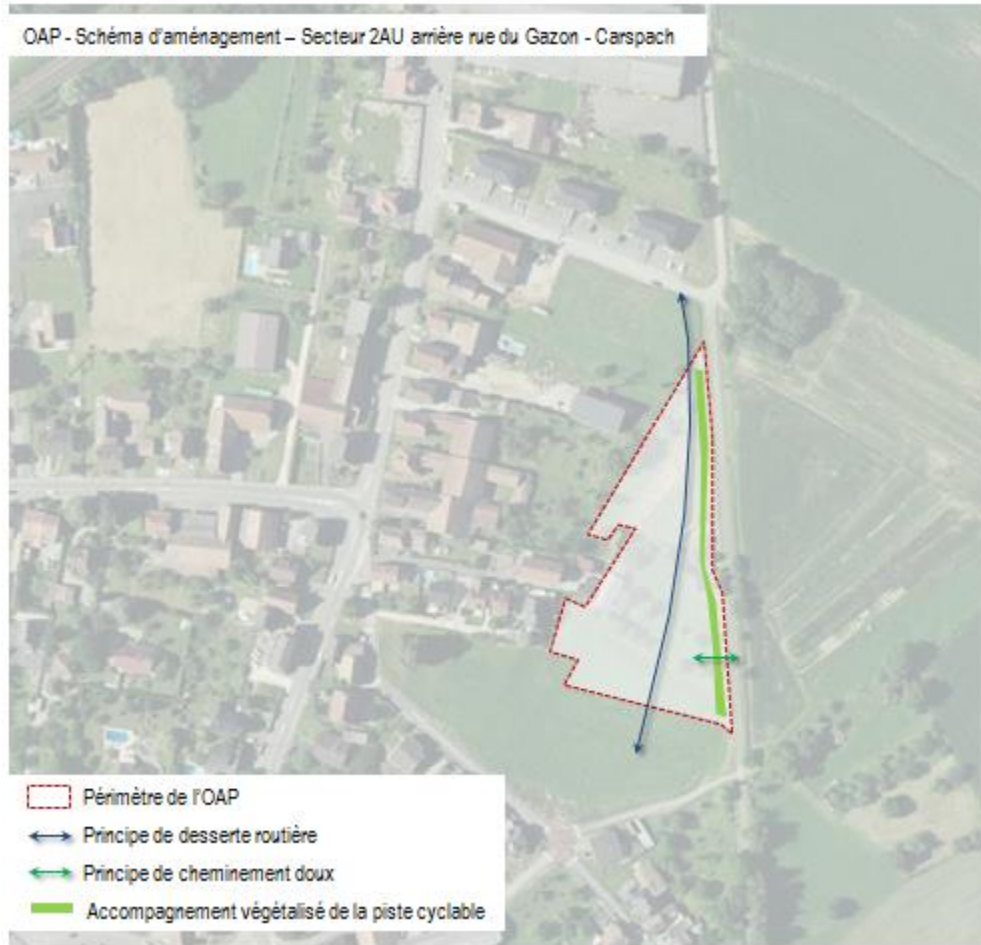
- Orientations en matière de desserte et stationnement

Réaliser un bouclage routier entre la rue des Gazons au nord et la rue des Vergers au sud (la création de l'accès nord est prévu en emplacement réservé) pour relier notamment le futur lotissement en cours au sud.

Réaliser un accès pour les déplacements doux via le cheminement existant à l'est.



Schéma d'aménagement



OAP n°10 : Secteur 2AU - rue des Œillets à Heimersdorf

Caractéristiques du secteur

- Localisation

Le secteur de projet est situé en frange urbaine nord, entre la rue des Œillets à l'ouest et la rue du Muguet au sud, au sein d'un espace résidentiel. Il s'agit du seul secteur d'urbanisation future en extension sur la commune de Heimersdorf.



- Zonage PLUi

Il s'agit d'un secteur d'urbanisation future classé 2AU dont la vocation principale est l'habitat.



- Superficie

1AU = 0,5 ha

- Occupation des sols

L'occupation actuelle des sols au sein du secteur 2AU correspond à des terres agricoles et des terrains enherbés.



Vue vers l'est depuis la rue des Œillets

▪ Desserte et stationnement

Le secteur 2AU est desservi par **la rue des Œillets**. Elle est reliée à la rue Principale par la rue du Muguet.

Le secteur est situé à proximité d'un **arrêt de bus** de la ligne 830 reliant Ferrette à Mulhouse en passant par Altkirch. La commune d'Heimersdorf dispose de deux arrêts : Eglise et Entrée village. L'arrêt Entrée village est situé à environ 400 mètres du secteur de projet (soit 5 min à pied).

Il n'est pas desservi par une piste cyclable.

Il est desservi par les réseaux d'eau et d'électricité. En revanche, des travaux d'assainissement sont nécessaires pour raccorder l'ensemble du village au réseau collectif d'assainissement.

Il n'y a pas de parc de stationnement public à proximité immédiate.



▪ Environnement urbain

L'environnement bâti du secteur de projet se compose de quartiers résidentiels.

Il s'agit de secteurs d'habitat individuel (maison avec jardin privatif) qui se sont développés en extension au nord du cœur de village.

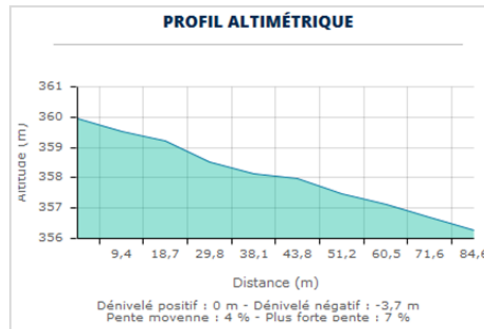
Ces secteurs sont composés de maisons de type R+C avec sous-sol semi-enterré. Celles-ci sont implantées en recul par rapport à la rue et par rapport aux limites séparatives des parcelles. Les toitures sont le plus souvent à deux pans.

L'ensemble est relativement homogène en termes d'architecture, de gabarit et d'implantation.



- Environnement naturel et paysage

Les terrains du secteur 2AU présentent une **déclivité faible** (pente légèrement décroissante de l'ouest vers l'est).



Coupe Ouest > Est

En périphérie du secteur de projet, l'on trouve quelques **bosquets** et **arbres isolés** au sein de l'espace agricole ainsi qu'un ensemble de **jardins** privés composés d'arbres et de **haies arbustives**.

Le **ruisseau du Feldbach** est situé à environ 300 mètres à l'est du secteur de projet.

Le secteur fait partie, dans sa totalité, des zones à enjeux faibles pour le **Sonneur à ventre jaune** et des zones à enjeux forts pour le **Milan Royal**. Pour rappel, les zones à enjeux forts correspondent à des territoires où la présence de l'espèce est permanente, les zones à enjeux moyens correspondent à des territoires où la présence de l'espèce est régulière ou ponctuelle, et les zones à enjeux faibles correspondent à des territoires où la présence de l'espèce est potentielle ou historique.



- Risques et nuisances

Néant.

- Zones humides

Néant.



Orientations

- Rappel des principaux objectifs

Les principaux objectifs sont la mise en valeur de l'entrée de village nord, le traitement de l'interface entre espace urbanisé et espace agricole.

- Orientations en matière d'habitat

Privilégier une implantation au sud de la zone pour les logements individuels et une implantation au nord de la zone pour les logements intermédiaires.

Respecter une densité résidentielle minimale de 13 logements/ha à l'échelle de la zone.

Cf. OAP thématique habitat.

- Orientations en matière de desserte et stationnement

Réaliser un accès routier unique via la rue des Œillets et une place de retournement à l'autre extrémité de la zone.

Créer un cheminement doux sécurisé le long de la rue Principale, dans le cadre de l'aménagement de la traversée d'agglomération reliant Heimersdorf à Hirsingue.

Maintenir l'accès aux parcelles agricoles alentours pour les engins agricoles.

- Orientations en matière d'espaces publics et plantations

Réaliser une frange paysagère végétale au nord de la zone et dans son prolongement, le long de la rue des Œillets.

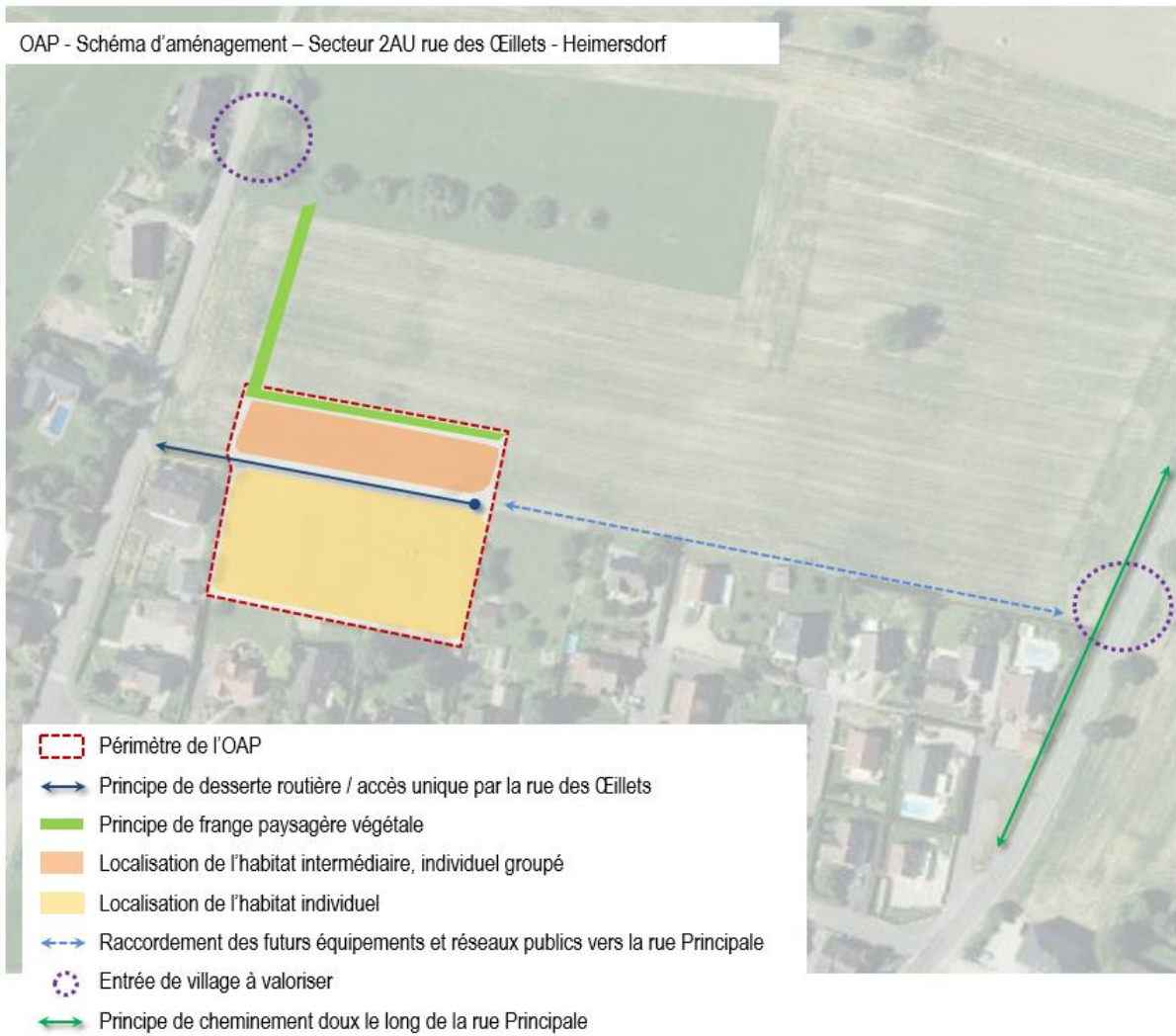
Pour les plantations, privilégier des essences végétales locales et variées.

Mettre en valeur les entrées de village par des aménagements et plantations.

- Orientations en matière de réseaux

Raccordement aux réseaux collectifs d'eau potable et d'assainissement (uniquement vers la rue Principale pour les réseaux d'assainissement) après réalisation de l'assainissement collectif sur la commune.

Schéma d'aménagement



OAP n°11 : Secteur UB - secteur du camping à Heimersdorf

Caractéristiques du secteur

- Localisation

Le secteur de projet est situé au coeur du village, sur le secteur du camping. Cet espace constitue un coeur d'ilot entre la rue Sainte-Odile à l'est et la rues des Oeilletts au sud et à l'ouest.



- Zonage PLUi

Il s'agit d'un secteur urbanisé classé UB dont la vocation principale est l'habitat.



- Superficie

UB = 1,18 ha

- Occupation des sols

L'occupation actuelle des sols au sein du secteur UB correspond à des espaces verts, arborés et enherbés (notamment camping) et à une parcelle agricole.



Vue vers l'ouest depuis la rue Principale

▪ Desserte et stationnement

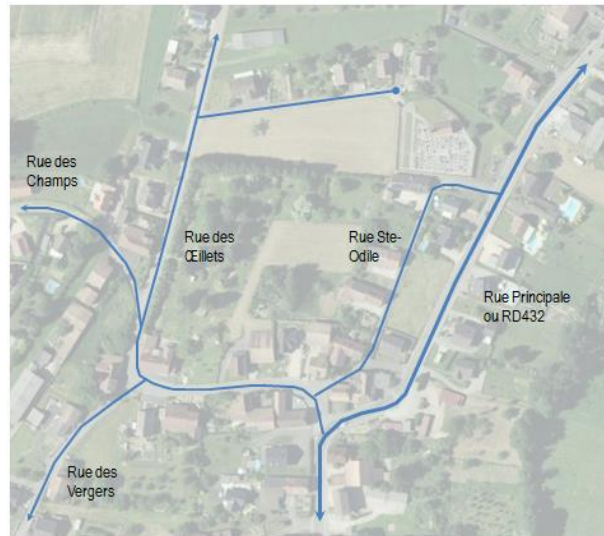
Ce secteur UB est desservi par **la rue des Cèllets**. Elle est directement reliée à la rue Principale.

Deux arrêt de bus de la ligne 830 reliant Ferrette à Mulhouse en passant par Altkirch se situent à proximité : l'un est situé à moins de 500 mètres au nord et l'autre à environ 300 mètres au sud, le long de la rue Principale.

Il n'est pas desservi par une piste cyclable.

Il est desservi par les réseaux d'eau, d'assainissement collectif et d'électricité.

Il n'y a pas de parc de stationnement public à proximité immédiate.



▪ Environnement urbain

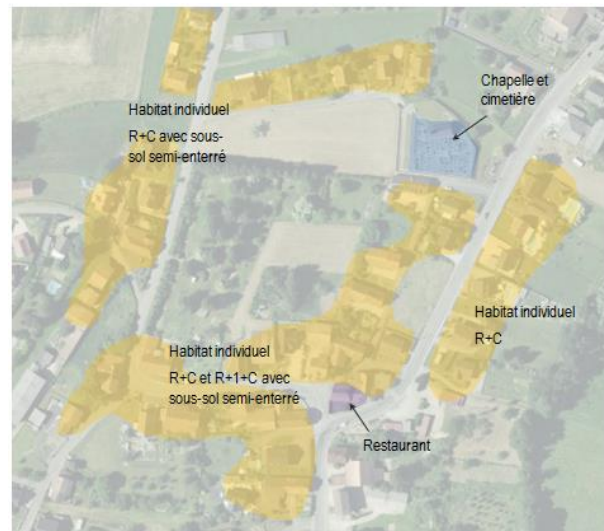
L'environnement bâti du secteur de projet se compose essentiellement de quartiers résidentiels. On note la présence d'un équipement (chapelle Ste-Odile et cimetière) et d'un commerce (restaurant).

Au sud du secteur, l'habitat est plus ancien et plus dense et composé de maisons traditionnelles à colombages et de maisons plus récentes, essentiellement de type R+C (rez-de-chaussée et combles) et R+1+C (rez-de-chaussée avec un étage et des combles). Les constructions sont implantées à proximité de la rue et parfois sur limite séparative. Les toitures sont principalement à deux pans.

A l'est, le long de la rue Principale, les constructions sont plus récentes voire contemporaine, et de type R+C. Elles sont implantées en recul par rapport à la rue et aux limites séparatives des parcelles. Les toitures sont à deux pans ou multipans pour la construction contemporaine.

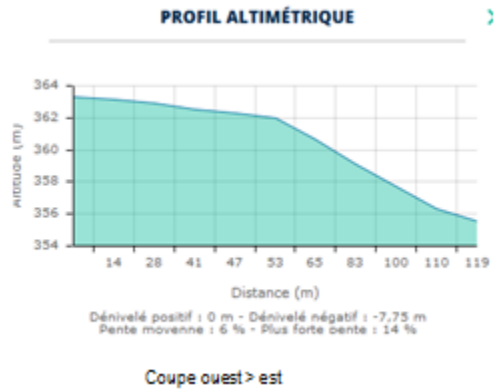
A l'ouest et au nord, les maisons sont également implantées en recul par rapport à la rue et aux limites séparatives. Elles sont de type R+C avec sous-sol semi-enterré. Les toitures sont à deux pans avec ou sans demi-croûpe, ou multipans.

L'ensemble est hétérogène en termes d'architecture, de gabarit et d'implantation.



▪ Environnement naturel et paysage

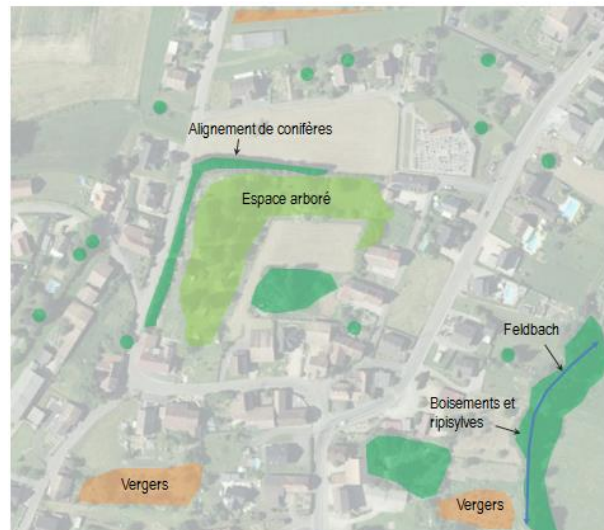
Les terrains du secteur UB présentent une **déclivité relativement importante** (pente décroissante de l'ouest vers l'est).



Le secteur de projet bénéficie d'un **environnement arboré** (camping). Des ilots arborés et un alignement de conifères de grande hauteur se distinguent en périphérie.

Le **ruisseau du Feldbach** est situé à moins de 200 mètres à l'est du secteur de projet.

Le secteur fait partie, dans sa totalité, des zones à enjeux faibles pour le **Sonneur à ventre jaune** et des zones à enjeux forts pour le **Milan Royal**. Pour rappel, les zones à enjeux forts correspondent à des territoires où la présence de l'espèce est permanente, les zones à enjeux moyens correspondent à des territoires où la présence de l'espèce est régulière ou ponctuelle, et les zones à enjeux faibles correspondent à des territoires où la présence de l'espèce est potentielle ou historique.



- Risques et nuisances

Il existe un risque de ruissellement des eaux pluviales en raison de la déclivité des terrains.

- Zones humides

Néant.



Orientations

- Rappel des principaux objectifs

Il s'agit de mettre en valeur l'actuel poumon vert tout en densifiant l'espace résidentiel, en cas de fermeture du camping rural existant à cet emplacement. Il convient également de valoriser les vues et perspectives sur la chapelle Ste-Odile, et de prendre en compte le risque de ruissellement des eaux pluviales.

- Orientations en matière d'habitat

Privilégier un habitat individuel et/ou intermédiaire groupé dans un esprit de bourg villageois traditionnel.

- Orientations en matière de desserte et stationnement

Réaliser un bouclage routier sur la rue des Œillettes accompagné de cheminements doux au sein du secteur.

Limiter à deux le nombre d'entrées-sorties sur le secteur.

- Orientations en matière d'espaces publics et plantations

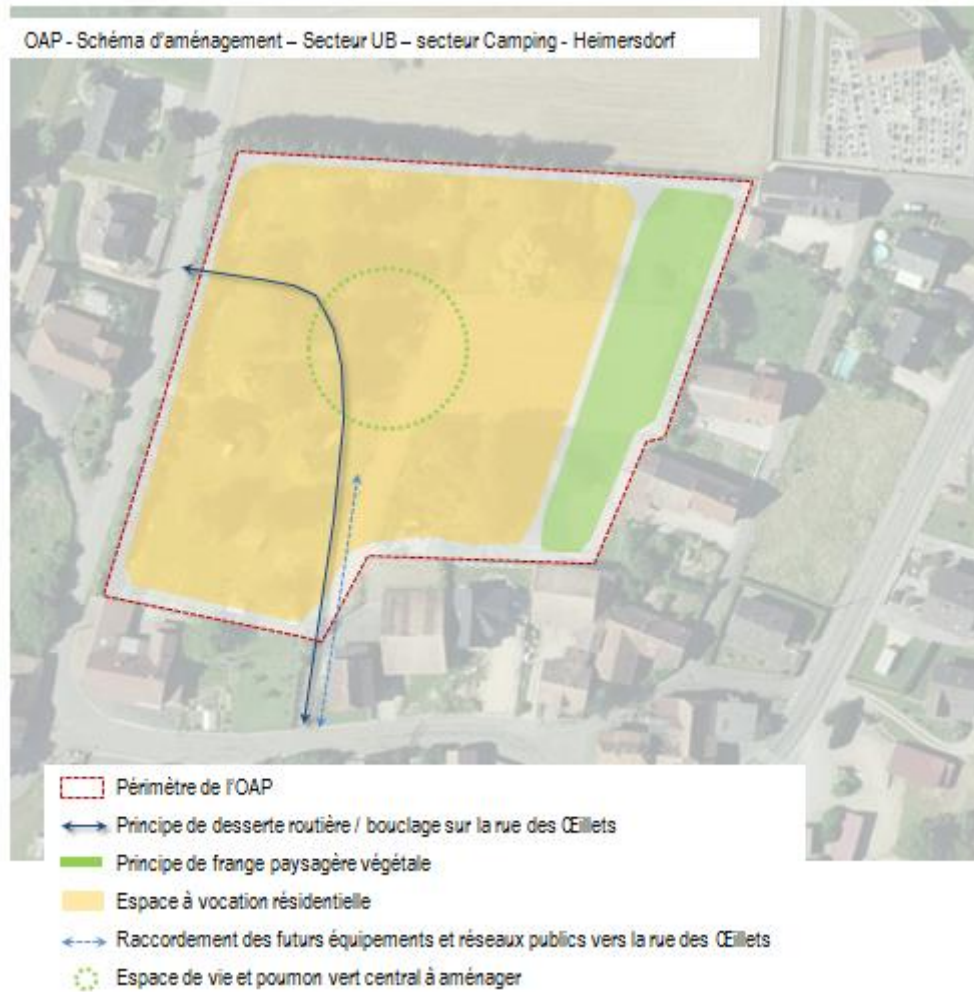
Aménager un espace de vie central et préserver un poumon vert central.

Réaliser un espace végétalisé sur la frange est, pour mettre en valeur les abords de la chapelle et pour limiter le ruissellement des eaux pluviales sur ces terrains en pente.

- Orientations en matière de réseaux

Raccordement vers la rue des Œillettes.

Schéma d'aménagement



OAP n°12 : Secteur UB - centre village à Heimersdorf

Caractéristiques du secteur

- Localisation

Le secteur de projet est situé au coeur du village, à proximité des principaux équipements communaux et du principal carrefour routier du village (croisement entre la rue Principale RD432 sur l'axe Altkirch-Ferrette, la rue de Bisel RD10B vers Bisel, et la rue de Ruederbach vers Ruederbach). Il est à noter qu'il s'agit d'un secteur de passage accidentogène.



- Zonage PLUi

Il s'agit d'un secteur urbanisé classé UB dont la vocation principale est l'habitat.



- Superficie

UB = 0,91 ha

- Occupation des sols

Le secteur est actuellement constitué de terrains cultivés, de terrains enherbés et d'arbres.



Vue vers le nord depuis la rue de Bisel

▪ Desserte et stationnement

Le secteur de projet se situe entre la rue Principale à l'est, la rue Bisel au sud, la rue des Vergers à l'ouest et la rue des Cèllets au nord.

Un **arrêt de bus** de la ligne 830 reliant Ferrette à Mulhouse en passant par Altkirch est situé à proximité, le long de la rue Principale.

Il n'est pas desservi par une piste cyclable.

Il est desservi par les réseaux d'eau, d'assainissement collectif et d'électricité.

Un **parc de stationnement** public de 30 places est situé à proximité, rue de Ruederbach.



▪ Environnement urbain

L'environnement bâti du secteur de projet se compose de quartiers résidentiels et d'équipements tels que la mairie, l'école, le terrain de sport, l'église.

Au sud du secteur, le long de la rue de Bisel, l'habitat est plus ancien et plus dense, avec notamment des maisons traditionnelles à colombages. Les constructions sont de type R+1+C (rez-de-chaussée avec un étage et des combles) avec un sous-sol semi-enterré. Elles sont implantées en limite d'emprise publique ou en léger recul. Les toitures sont généralement à deux pans avec ou sans demi-croupes.

A l'est, le long de la rue Principale, les habitations sont également assez anciennes, avec également des maisons à colombages. Les constructions sont de type R+1+C avec sous-sol semi-enterré. Elles sont implantées en limite d'emprise publique ou en léger recul, et souvent avec le pignon sur rue. Les toitures sont à deux pans avec ou sans demi-croupes.

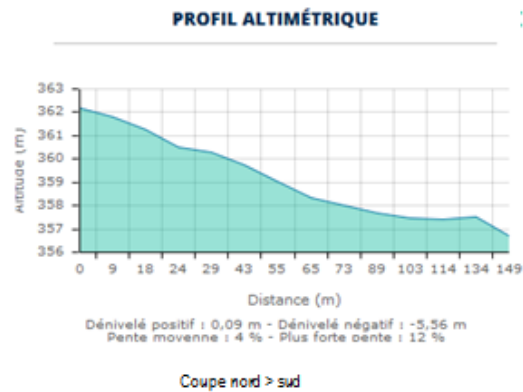
Au nord et à l'ouest, l'habitat est globalement plus récent.

Les constructions sont de type R+C à R+1+C avec sous-sol semi-enterré. Elles sont implantées en recul par rapport à la rue et aux limites séparatives des parcelles. Les toitures sont à deux pans.



- Environnement naturel et paysage

Les terrains du secteur UB présentent une **déclivité moyenne** (pente décroissante de l'ouest vers l'est et du nord vers le sud).



Le secteur de projet bénéficie d'un **environnement relativement arboré** et comprenant quelques espaces de vergers.

Le secteur fait partie, dans sa totalité, des zones à enjeux faibles pour le **Sonneur à ventre jaune** et des zones à enjeux forts pour le **Milan Royal**. Pour rappel, les zones à enjeux forts correspondent à des territoires où la présence de l'espèce est permanente, les zones à enjeux moyens correspondent à des territoires où la présence de l'espèce est régulière ou ponctuelle, et les zones à enjeux faibles correspondent à des territoires où la présence de l'espèce est potentielle ou historique.



- Risques et nuisances

Il existe un risque de ruissellement des eaux pluviales en raison de la déclivité des terrains.

- Zones humides

Néant.



Orientations

- Rappel des principaux objectifs

Il s'agit de mettre en valeur les espaces publics structurants du village, d'assurer des accès sécurisés, de densifier le cœur villageois tout en conservant un principe de poumon vert, développer les déplacements doux sur ce secteur stratégique de centre-village notamment pour rejoindre les équipements.

- Orientations en matière d'habitat

Privilégier un habitat individuel et/ou intermédiaire groupé dans un esprit de bourg villageois traditionnel.

- Orientations en matière de desserte et stationnement

Réaliser un bouclage routier entre la rue de Bisel au sud et la rue des Vergers à l'ouest.

Limiter à deux le nombre d'entrées-sorties sur le secteur.

Maintenir des liaisons douces entre la rue des Vergers et la rue Principale en passant par le terrain de sport.

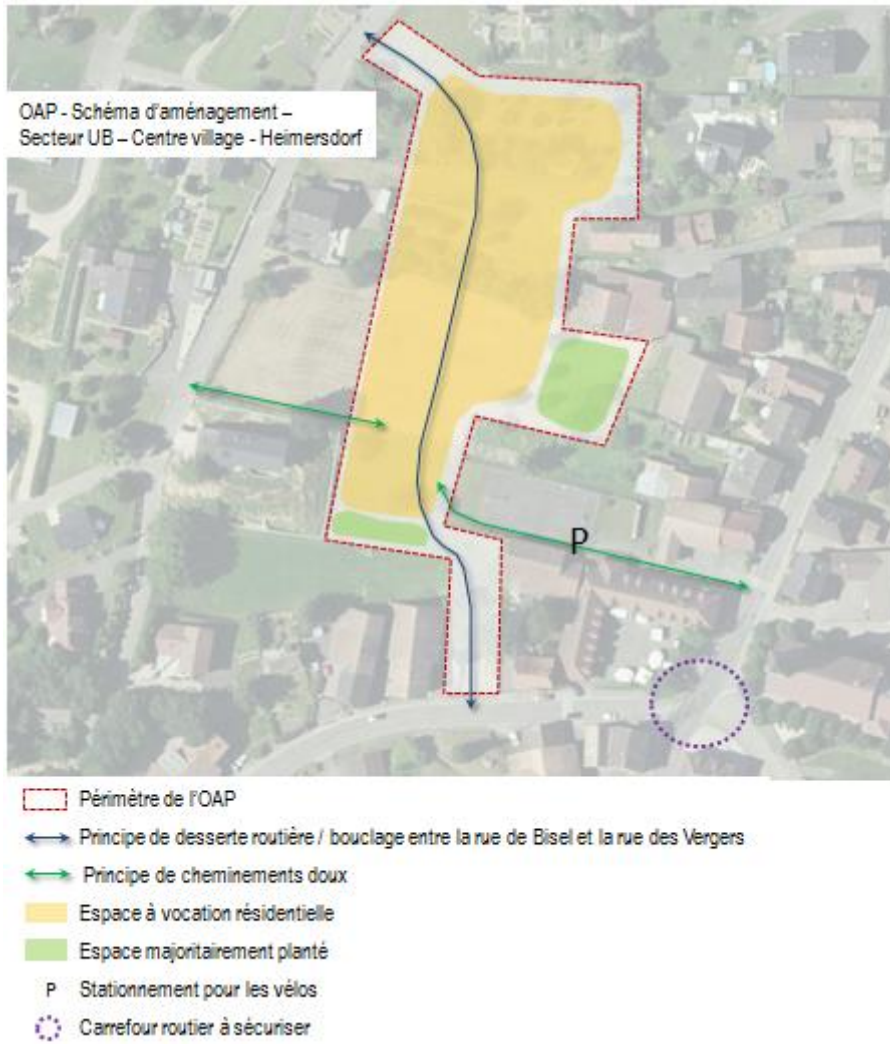
Conserver un espace de stationnement pour les vélos à proximité de l'école et du terrain de sport.

- Orientations en matière d'espaces publics et plantations

Réaménager le carrefour dans le cadre de l'aménagement de la traversée d'agglomération.

Réaliser des espaces végétalisés principalement à l'est et au sud du secteur, afin de conserver un principe de poumon vert et afin de limiter le ruissellement des eaux pluviales sur ces terrains en pente.

Schéma d'aménagement

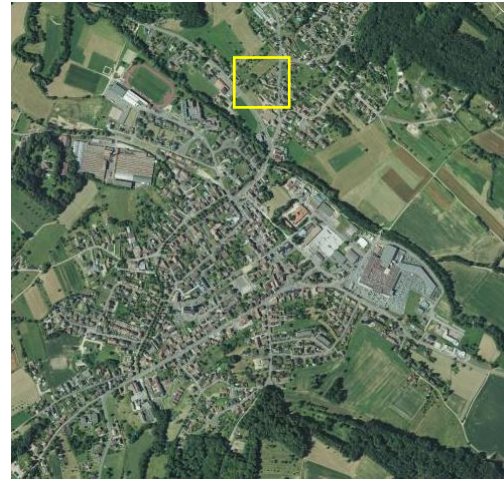


OAP n°13 : Secteur 1AU - rue du Roggenberg à Hirsingue

Caractéristiques du secteur

- Localisation

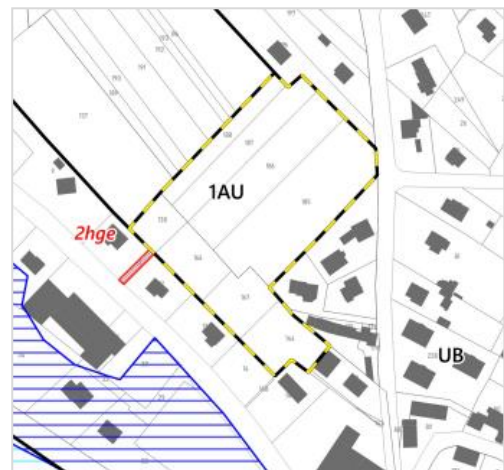
Le secteur de projet est situé au nord de l'espace urbanisé, dans un environnement résidentiel.



- Zonage PLUi

Il s'agit d'un secteur d'urbanisation future classé 1AU dont la vocation principale est l'habitat.

Les secteurs limitrophes sont classés UB et N qui correspondent respectivement à des espaces résidentiels et à des espaces naturels.



- Superficie

1AU = 1,4 ha

- Occupation des sols

L'occupation actuelle des sols au sein du secteur 1AU correspond à des terrains enherbés avec présence d'arbres, notamment d'arbres fruitiers.



Vue vers l'ouest depuis la rue du Roggenberg

▪ Desserte et stationnement

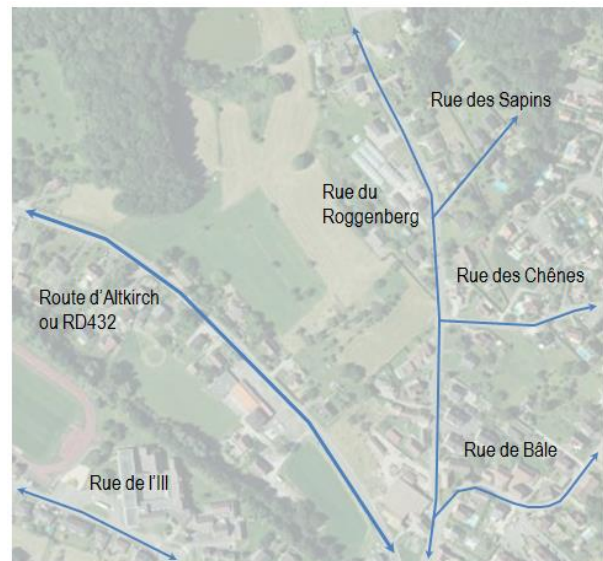
Le secteur de projet se situe au nord d'Hirsingue, entre la rue du Roggenberg et la route d'Altkirch.

Il n'y a pas d'arrêt de bus à proximité.

Le secteur n'est pas desservi par une piste cyclable. L'itinéraire le plus proche est situé en bordure de l'Ill.

Il est desservi par les réseaux d'eau, d'assainissement collectif et d'électricité.

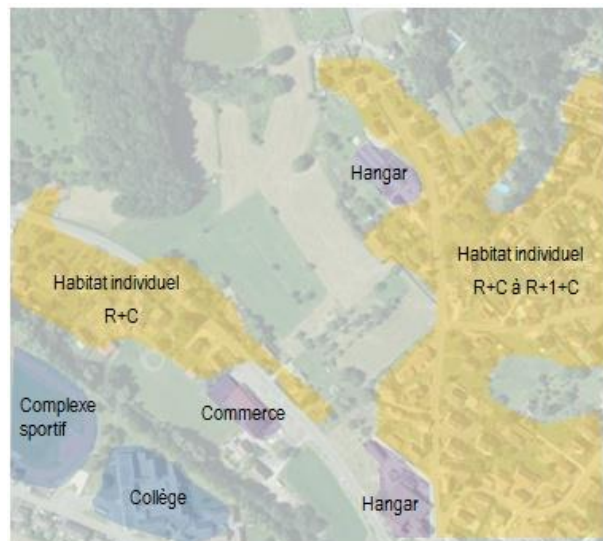
Il n'y a pas de parc de stationnement public à proximité immédiate.



▪ Environnement urbain

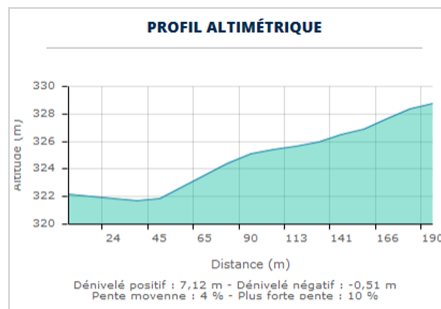
L'environnement du secteur de projet est majoritairement résidentiel, mais l'on note la présence de quelques activités. Le collège Jean Paul de Dadelsen ainsi que le complexe sportif sont également présents à proximité.

Les constructions présentes autour du secteur de projet sont essentiellement des maisons individuelles de type R+C à R+1+C avec sous-sol semi-enterré. Elles sont implantées en recul par rapport à la rue et aux limites séparatives des parcelles. Les formes de toitures sont diverses mais elles sont le plus souvent à deux pans.

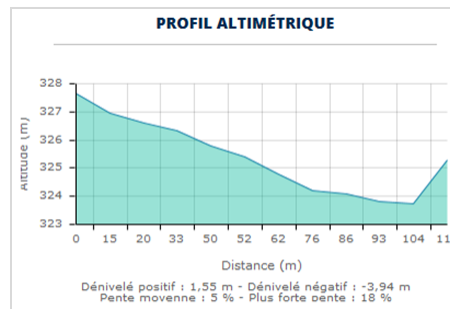


▪ Environnement naturel et paysage

Les terrains du secteur 1AU présentent une **déclivité faible** (pente légèrement décroissante de l'est vers l'ouest et du nord vers le sud).



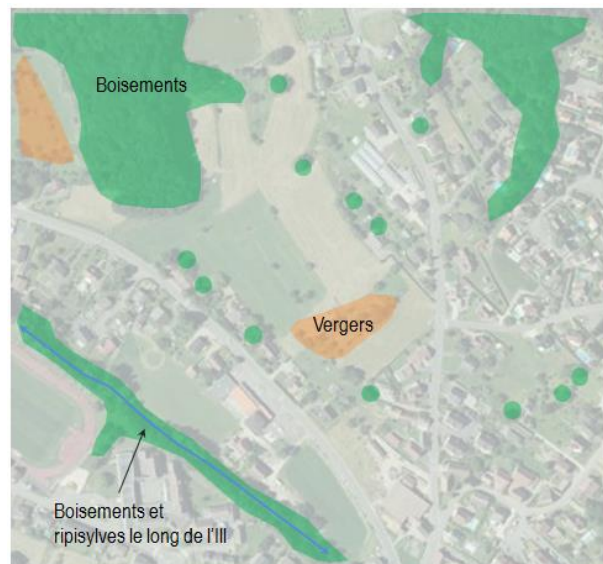
Coupe Ouest > Est



Coupe Nord > Sud

Le secteur accueille des **arbres fruitiers**. Aux alentours, se situent des espaces de **boisements**, des secteurs de jardins, et les boisements et **ripisylves** le long de l'III.

Le secteur fait partie, dans sa totalité, des zones à enjeux moyens pour le **Sonneur à ventre jaune** et des zones à enjeux moyens pour le **Milan Royal**. Pour rappel, les zones à enjeux forts correspondent à des territoires où la présence de l'espèce est permanente, les zones à enjeux moyens correspondent à des territoires où la présence de l'espèce est régulière ou ponctuelle, et les zones à enjeux faibles correspondent à des territoires où la présence de l'espèce est potentielle ou historique.



▪ Risques et nuisances

Les abords de l'III, au sud de la zone, sont classés en zone inondable (zone inconstructible).

▪ Zones humides

Une partie du secteur 1AU était identifiée comme "zone à dominante humide" par la pré-localisation de GeoGrandEst.

Une expertise a été menée par un bureau d'études spécialisé (annexe du PLUi) et conclue, pour le secteur 1AU, à la présence d'une petite résurgence identifiable par des joncs et un sol de classe Vc, au centre du secteur 1AU (en bleu sur la carte ci-contre).





Orientations

- Rappel des principaux objectifs

Les principaux objectifs liés à l'aménagement de cette zone sont les suivants : réaliser de nouveaux logements, assurer un maillage viaire en cohérence avec l'existant, préserver le caractère arboré du site.

- Orientations en matière d'habitat

Respecter une densité résidentielle minimale de 27 logements/ha à l'échelle de la zone.

Cf. OAP thématique habitat.

- Orientations en matière de desserte et stationnement

Réaliser une desserte routière principale par la rue du Roggenberg.

Maintenir l'accès existant sur la route d'Altkirch au sud (accès faisant l'objet d'un emplacement réservé).

Maintenir l'accès aux parcelles agricoles alentours pour les engins agricoles.

- Orientations en matière d'espaces publics et plantations

Préserver les arbres fruitiers existants ou en replanter en nombre équivalent au sein de la zone.

- Orientations en matière de réseaux

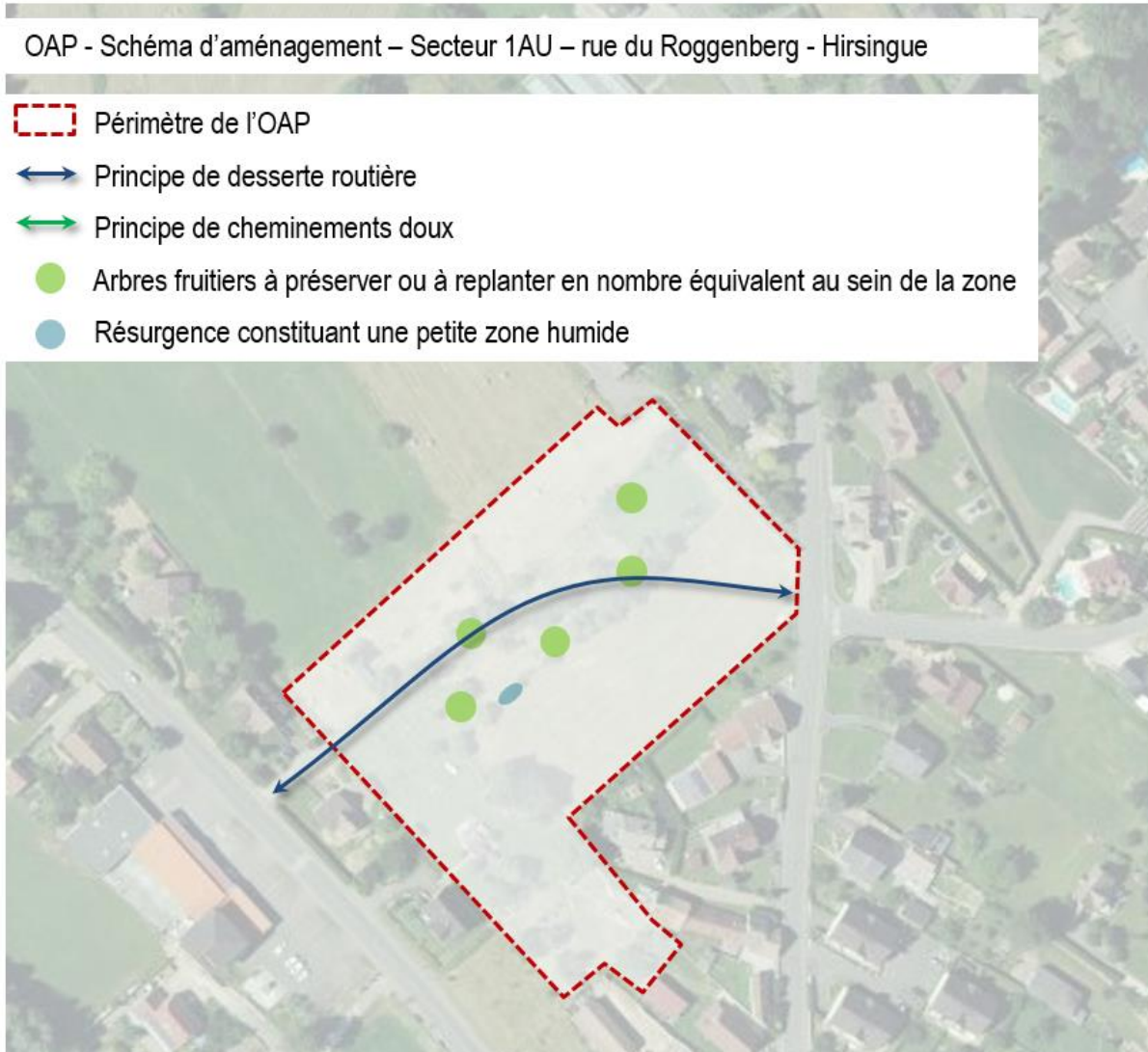
Création d'un ouvrage de récupération des eaux pluviales en partie sud de la zone pour rejoindre l'III, plus au sud.

- Orientations en matière de zones humides

Le projet d'aménagement devra prendre en compte la résurgence constituant une zone humide et la préserver tant que possible, par exemple dans le cadre de la création d'espace vert.

Bien que sa superficie soit très limitée et l'impact environnemental minime, en cas de destruction de cette zone humide, des mesures compensatoires seront à mettre en œuvre sur site ou plus vraisemblablement en périphérie du site.

Schéma d'aménagement



OAP n°14 : Secteur 1AUa - rue de Bâle à Hirsingue

Caractéristiques du secteur

- Localisation

Le secteur de projet est situé au nord-est du territoire communal, dans le prolongement d'un secteur à dominante résidentielle.



- Zonage PLUi

Il s'agit d'un secteur d'urbanisation future classé 1AUa dont la vocation principale est l'habitat.



- Superficie

1AUa = 6,3 ha

- Occupation des sols

L'occupation actuelle des sols correspond à des terres agricoles et des terrains enherbés.



Vue vers le sud depuis la rue de Bâle

▪ Desserte et stationnement

Le secteur de projet se situe au nord d'Hirsingue, à l'est de la route d'Altkirch et au sud de la rue de Bâle.

Il n'y a pas d'arrêt de bus à proximité.

Le secteur n'est pas desservi par une piste cyclable. L'itinéraire le plus proche est situé en bordure de l'III.

Il est desservi par les réseaux d'eau, d'assainissement collectif et d'électricité.

Il n'y a pas de parc de stationnement public à proximité immédiate.



▪ Environnement urbain

L'environnement du secteur de projet est majoritairement résidentiel, mais l'on note la présence de la zone commerciale à proximité.

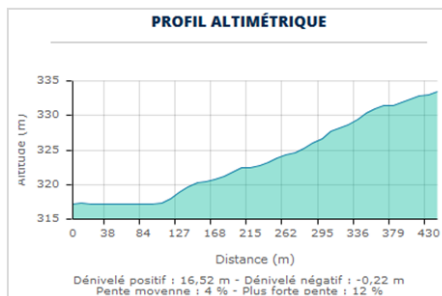
Les constructions présentes autour du secteur de projet sont essentiellement des maisons individuelles de type R+C à R+1+C avec sous-sol semi-enterré. Elles sont implantées en recul par rapport à la rue et aux limites séparatives des parcelles. Les formes de toitures sont diverses mais elles sont le plus souvent à deux pans.

Un espace d'habitat collectif est présent en limite du secteur de projet. Il est composé de quatre bâtiments identiques de type R+1+C avec des espaces de stationnement extérieurs. Ils sont implantés en recul par rapport à l'espace public et aux limites séparatives. Les toitures sont à deux pans avec demi-croupes.

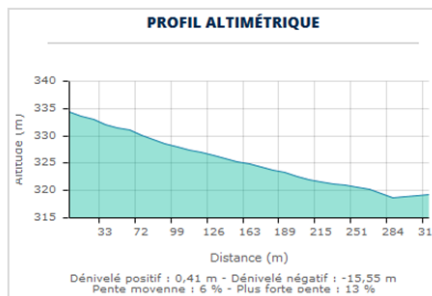


▪ Environnement naturel et paysage

Les terrains présentent une **déclivité modérée** (pente décroissante de l'est vers l'ouest et du nord vers le sud).



Coupe Ouest > Est



Coupe Nord > Sud

L'environnement du secteur de projet est composé de quelques îlots boisés, de boisements et ripisylves le long de l'III et quelques espaces de vergers et alignements d'arbres.

Le **corridor écologique C325** se situe en limite sud du secteur de projet.

Le secteur fait partie des zones à enjeux faibles et moyens pour le **Sonneur à ventre jaune** et des zones à enjeux moyens pour le **Milan Royal**. Pour rappel, les zones à enjeux forts correspondent à des territoires où la présence de l'espèce est permanente, les zones à enjeux moyens correspondent à des territoires où la présence de l'espèce est régulière ou ponctuelle, et les zones à enjeux faibles correspondent à des territoires où la présence de l'espèce est potentielle ou historique.



▪ Risques et nuisances

La **zone inondable** liée à l'III est située à proximité du site de projet.



- Zones humides

Une partie du secteur 1AU est identifiée comme "zone à dominante humide" par la pré-localisation de GeoGrandEst.

Une expertise a été menée par le bureau d'études environnement (annexe du PLUi) et conclue à la présence de zone humide réglementaire identifiable sur la ripisylve de l'Ill et les prairies humides eutrophes en rive droite. Ce secteur fait partie du zonage PPRI et n'est pas intégré au périmètre du secteur 1AU.





Orientations

- Rappel des principaux objectifs

Il s'agit de réaliser un programme de logements et d'équipements phasé dans le temps. Ce secteur 1AUa représente le principal site de développement urbain à vocation résidentielle et d'équipements de la commune d'Hirsingue.

- Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

Tranche n°1 - court terme : réalisation d'une résidence seniors et d'habitations.

Tranche n°2 - moyen terme : aménagement du secteur (potentiellement en plusieurs phases).

Tranche n°3 - long terme : finalisation de l'aménagement de la zone.

- Orientations en matière d'habitat

Prévoir une résidence seniors sur la partie sud-est de la zone.

Respecter une densité résidentielle minimale de 27 logements/ha à l'échelle de la zone.

Cf. OAP thématique habitat.

- Orientations en matière de desserte et stationnement

Réaliser un accès routier principal vers le sud (zone commerciale).

Aménager un accès routier secondaire au nord.

Réaliser des liaisons douces transversales.

Maintenir l'accès aux parcelles agricoles alentours pour les engins agricoles.

- Orientations en matières d'espaces publics et plantations

Réaliser des espaces publics et partagés (ex : espace vert, placette, stationnement...).

Pour les plantations, privilégier des essences végétales locales et variées.

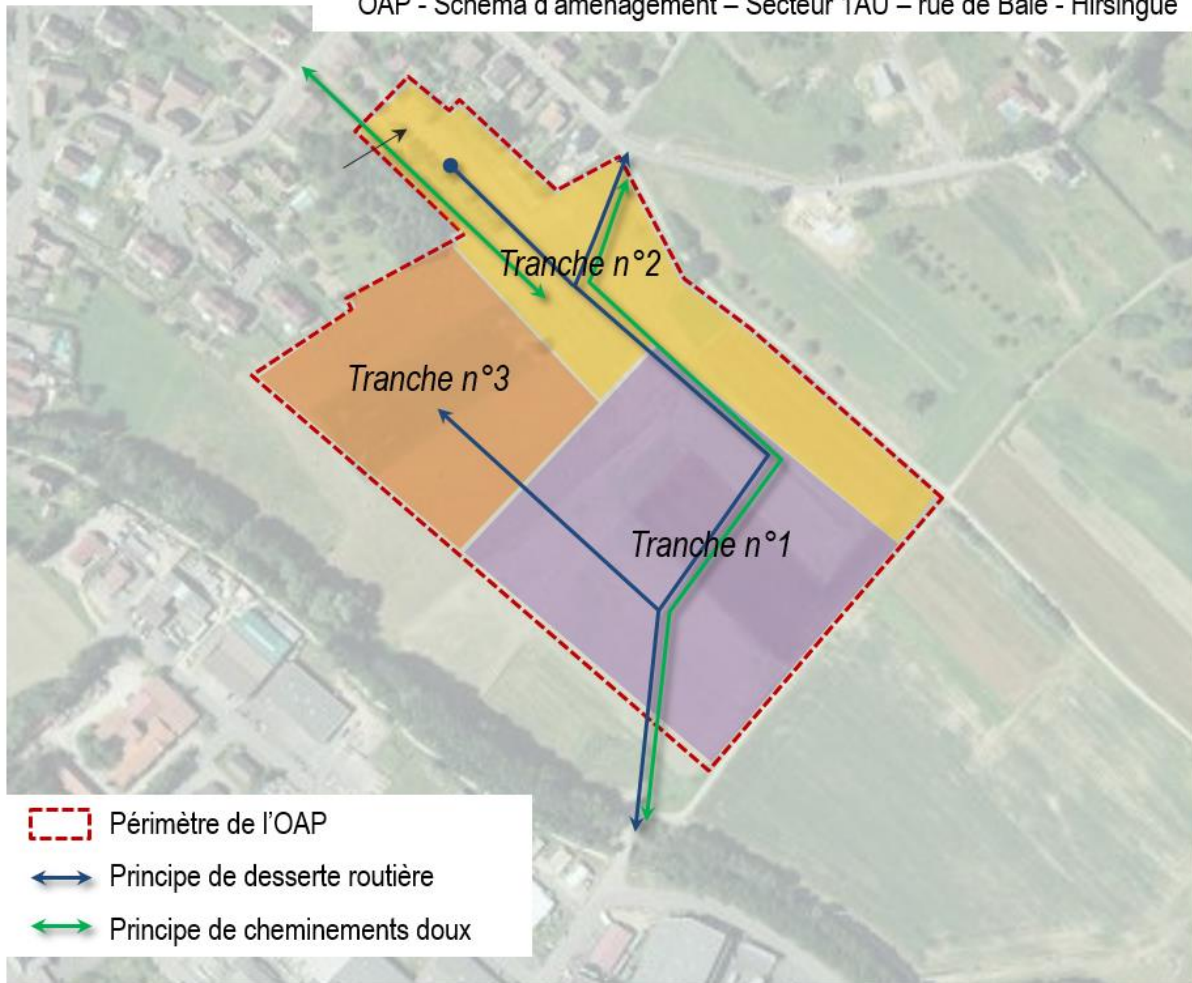
- Orientations en matière de réseaux

Gestion spécifique des eaux de ruissellement en direction de l'III.



Schéma d'aménagement

OAP - Schéma d'aménagement – Secteur 1AU – rue de Bâle - Hirsingue



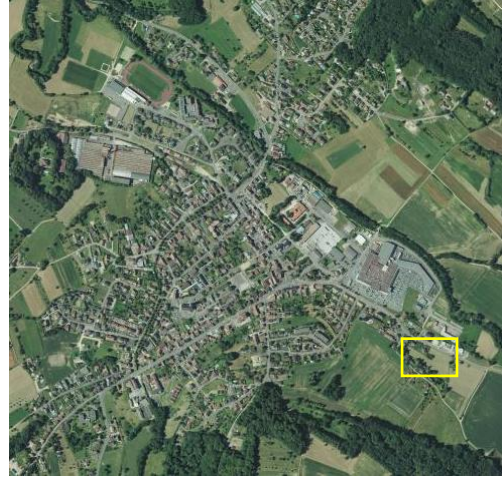
OAP n°15 : Secteurs 1AU et U - rue de Bettendorf et rue des Violettes à Hirsingue

Caractéristiques du secteur

- Localisation

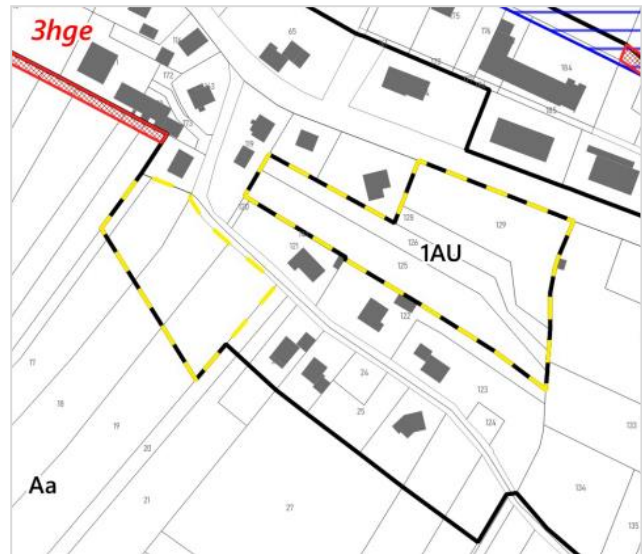
Le secteur de projet est situé en entrée de ville et est desservi par la RD9B. Il se situe à proximité de la zone commerciale d'Hirsingue.

Un lotissement est en cours de création au sud-est du secteur 1AU



- Zonage PLUi

Il s'agit d'un secteur d'urbanisation future classé 1AU dont la vocation principale est l'habitat. Le secteur 1AU forme une enclave à l'intérieur d'un secteur UB correspondant aux espaces résidentiels.



- Superficie

1AU = 0,7 ha

UB = 0.4 ha

- Occupation des sols

L'occupation actuelle des sols au sein du secteur 1AU correspond à des terrains enherbés.



Vue vers le sud depuis la rue de Bettendorf

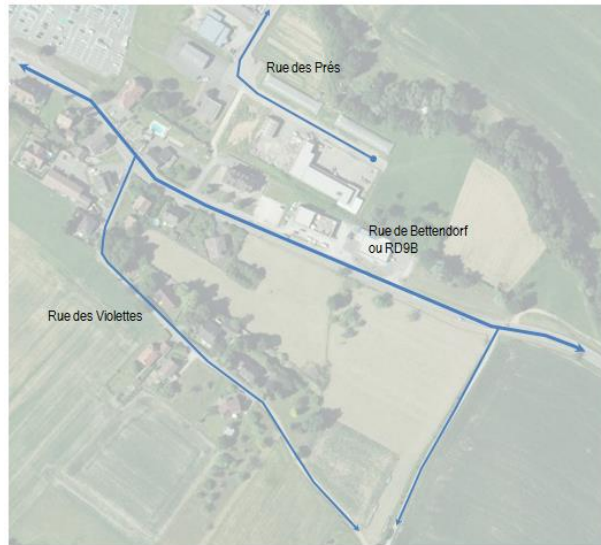
▪ Desserte et stationnement

Le secteur 1AU est desservi par **la rue de Bettendorf ou RD9B**. Il s'agit d'un axe de desserte structurant à l'échelle d'Hirsingue qui rejoint la RD432 dans le centre-ville. Le trafic routier y est relativement important (entre 5 000 et 10 000 véhicules par jour en moyenne).

Le secteur 1AU n'est pas desservi par les transports collectifs ni par une piste cyclable.

Il est desservi par les réseaux d'eau, d'assainissement collectif et d'électricité.

Il n'y a pas de parc de stationnement public à proximité immédiate.



▪ Environnement urbain

L'environnement bâti du secteur de projet se compose de quartiers résidentiels et d'activités économiques.

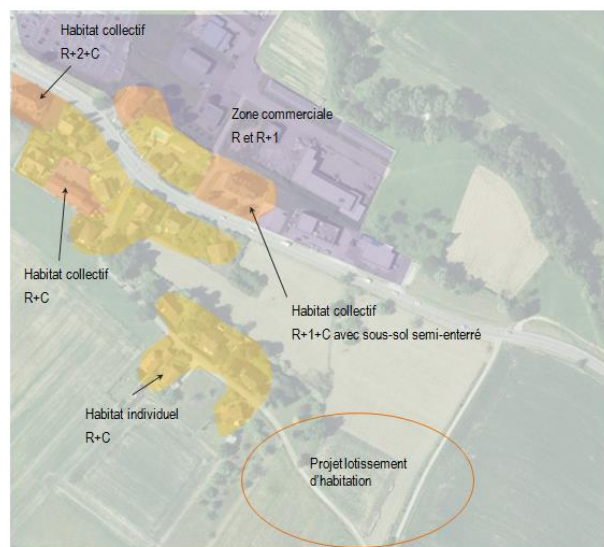
La périphérie immédiate du secteur 1AU est composée de logements individuels de type R+C implantés en recul par rapport à la rue et aux limites séparatives des parcelles. Les toitures sont à deux ou quatre pans.

L'habitat collectif est également présent à proximité, avec des ensembles accueillant de quatre à huit logements environ. Les constructions sont implantées en recul par rapport à la rue et aux limites séparatives. Les formes de toitures et les gabarits des constructions sont diverses : toitures à deux pans droits, à deux pans avec demi-croupe, à quatre pans, et de R+C à R+2+C (rez-de-chaussée avec deux étages et des combles).

En situation de vis-à-vis par rapport au secteur 1AU, l'on trouve des bâtiments d'activité dont le gabarit est modéré : d'un seul niveau de plain-pied à R+1. Ces bâtiments sont composés de toitures terrasses.

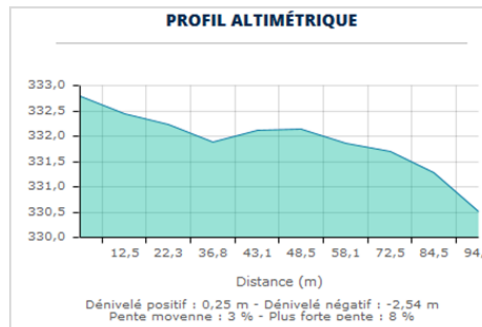
Il est à noter qu'un lotissement d'habitation est en cours de réalisation au sud-est du secteur 1AU.

L'environnement bâti autour du secteur 1AU est donc hétérogène aussi bien en termes d'architecture, de gabarit et de fonction des constructions.



- Environnement naturel et paysage

Les terrains du secteur 1AU présentent une **déclivité faible** (pente légèrement décroissante de l'ouest vers l'est).



Coupe Ouest > Est

En périphérie du secteur de projet, l'on trouve des espaces arborés correspondant à des jardins privés ou des arbres isolés. Un espace de verger est également localisé au sud.

Le secteur fait partie des zones à enjeux moyens pour le **Sonneur à ventre jaune** et des zones à enjeux moyens pour le **Milan Royal**. Pour rappel, les zones à enjeux forts correspondent à des territoires où la présence de l'espèce est permanente, les zones à enjeux moyens correspondent à des territoires où la présence de l'espèce est régulière ou ponctuelle, et les zones à enjeux faibles correspondent à des territoires où la présence de l'espèce est potentielle ou historique.



- Risques et nuisances

Le secteur 1AU peut être exposé à des nuisances sonores liées à la circulation automobile le long de la RD9B.

- Zones humides

Néant.



Orientations pour le secteur 1AU rue de Bettendorf

- Rappel des principaux objectifs

Il s'agit ici de prévoir un programme de logements tout en prenant en compte le risque de coulées de boues et la réalisation d'un lotissement d'habitations à proximité.

- Orientations en matière d'habitat

Respecter une densité résidentielle minimale de 27 logements/ha à l'échelle de la zone.

Cf. OAP thématique habitat.

- Orientations en matière de desserte et stationnement

Réaliser un accès routier sur la voie créée à l'est du secteur en lien avec le développement du lotissement adjacent.

Réaliser une place de retournement au sein du secteur.

- Orientations en matière de risques

Réaliser une étude de sol pour vérifier la présence ou l'absence de cavités souterraines.

Orientations pour le secteur U rue des Violettes

- Orientations en matière d'habitat

La réalisation de sous-sol est interdite.

- Orientations en matière d'espaces publics et plantations

Réaliser une transition paysagère arborée sur le secteur rue des Violettes avec prise en compte du risque de coulées d'eaux boueuses.

Schéma d'aménagement

OAP - Schéma d'aménagement – Secteur 1AU rue de Bettendorf et secteur U rue des Violettes - Hirsingue

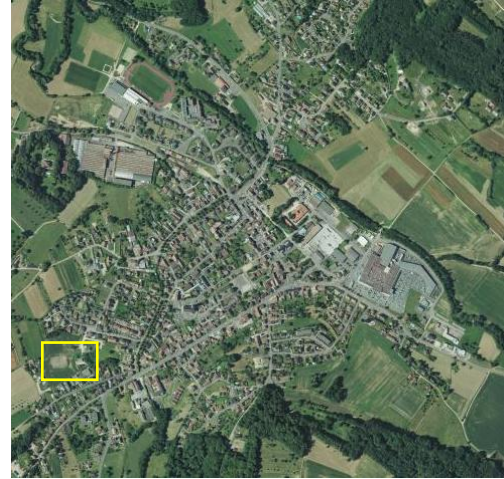


OAP n°16 : Secteur 1AU - rue du Coteau à Hirsingue

Caractéristiques du secteur

- Localisation

Le secteur de projet est situé à l'est de l'espace urbanisé, entre la rue du Coteau, la rue des Bûcherons et la rue Leclerc. L'environnement est résidentiel et relativement arboré.



- Zonage PLUi

Il s'agit d'un secteur d'urbanisation future classé 1AU dont la vocation principale est l'habitat.

Les secteurs limitrophes sont classés UB et correspondent à des espaces résidentiels.



- Superficie

1AU = 1,25 ha

- Occupation des sols

L'occupation actuelle des sols au sein du secteur 1AU correspond à des terrains agricoles.



Vue vers le nord-est depuis la rue du Coteau

▪ Desserte et stationnement

Le secteur 1AU est desservi par **la rue du Coteau** qui se prolonge en chemin rural vers le nord.

La rue de Gaulle ou RD432 est située à proximité, elle relie localement le centre-ville d'Hirsingue et la commune voisine de Heimersdorf. Elle supporte un trafic routier relativement important qui représente environ 5 000 véhicules par jour en moyenne, sur le tronçons Hirsingue-Heimersdorf, dont 5% de poids-lourds.

La rue de Gaulle est desservie par la ligne de bus 830 qui relie Ferrette à Mulhouse en passant par Altkirch. **L'arrêt de bus** Minoterie est ainsi situé à environ 350 mètres du secteur 1AU soit 4 min à pied.

Le secteur n'est pas desservi par une piste cyclable.

Il est desservi par les réseaux d'eau, d'assainissement collectif et d'électricité.

Il n'y a pas de parc de stationnement public à proximité immédiate.



▪ Environnement urbain

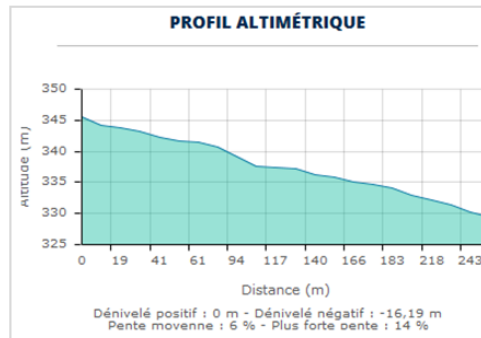
L'environnement bâti est résidentiel. Il se compose principalement d'un habitat individuel mais comporte également quelques logements collectifs.

Au nord du secteur, les maisons sont de type R+C avec sous-sol semi-enterré. Au sud, elles sont de type R+C à R+1+C avec également sous-sol semi-enterré. Les constructions sont implantées en recul par rapport à la rue et aux limites séparatives. Les formes de toitures sont diverses mais principalement à deux pans. Un secteur de maisons accolées est situé à l'est du secteur.



- Environnement naturel et paysage

Les terrains du secteur 1AU présentent une **déclivité relativement importante** (pente décroissante de l'ouest vers l'est).



Coupe Ouest > Est

Quelques îlots boisés, arbres isolés et vergers sont présents en périphérie du secteur de projet.

Le secteur fait partie des zones à enjeux faibles pour le **Sonneur à ventre jaune** et des zones à enjeux moyens pour le **Milan Royal**. Pour rappel, les zones à enjeux forts correspondent à des territoires où la présence de l'espèce est permanente, les zones à enjeux moyens correspondent à des territoires où la présence de l'espèce est régulière ou ponctuelle, et les zones à enjeux faibles correspondent à des territoires où la présence de l'espèce est potentielle ou historique.



- Risques et nuisances

Ce secteur est en aval d'un point d'entrée potentiel de coulées d'eau boueuse. A ce titre un emplacement réservé pour un aménagement a été délimité en amont.

- Zones humides

Le secteur 1AU est identifié comme "zone à dominante humide" par la pré-localisation de GeoGrandEst.

Une expertise a été menée par le bureau d'études environnement (annexe du PLUi) et conclue, pour le secteur 1AU, à l'absence de zone humide réglementaire identifiable. A noter toutefois la présence d'un talweg/fossé agricole en limite sud qui doit être pris en compte afin de traiter les flux hydrauliques générés par le bassin versant.





Orientations

- Rappel des principaux objectifs

Le principal objectif est d'assurer un bouclage routier entre la rue du Coteau et la rue Leclerc pour améliorer la trame viaire sur ce secteur, tout en réalisant de nouveaux logements en lien avec les objectifs de production globaux.

- Orientations en matière d'habitat

Respecter une densité résidentielle minimale de 27 logements/ha à l'échelle de la zone.

Cf. OAP thématique habitat.

- Orientations en matière de desserte et stationnement

Réaliser un bouclage routier entre la rue du Coteau au sud et la rue Leclerc au nord.

Maintenir l'accès aux parcelles agricoles alentours pour les engins agricoles.

- Orientations en matière de gestion des eaux pluviales

Il conviendra de mettre en œuvre une gestion spécifique des eaux de ruissellement pour limiter le risque de coulées d'eaux boueuses et pour prendre en compte la présence du fossé agricole en limite sud de la zone.

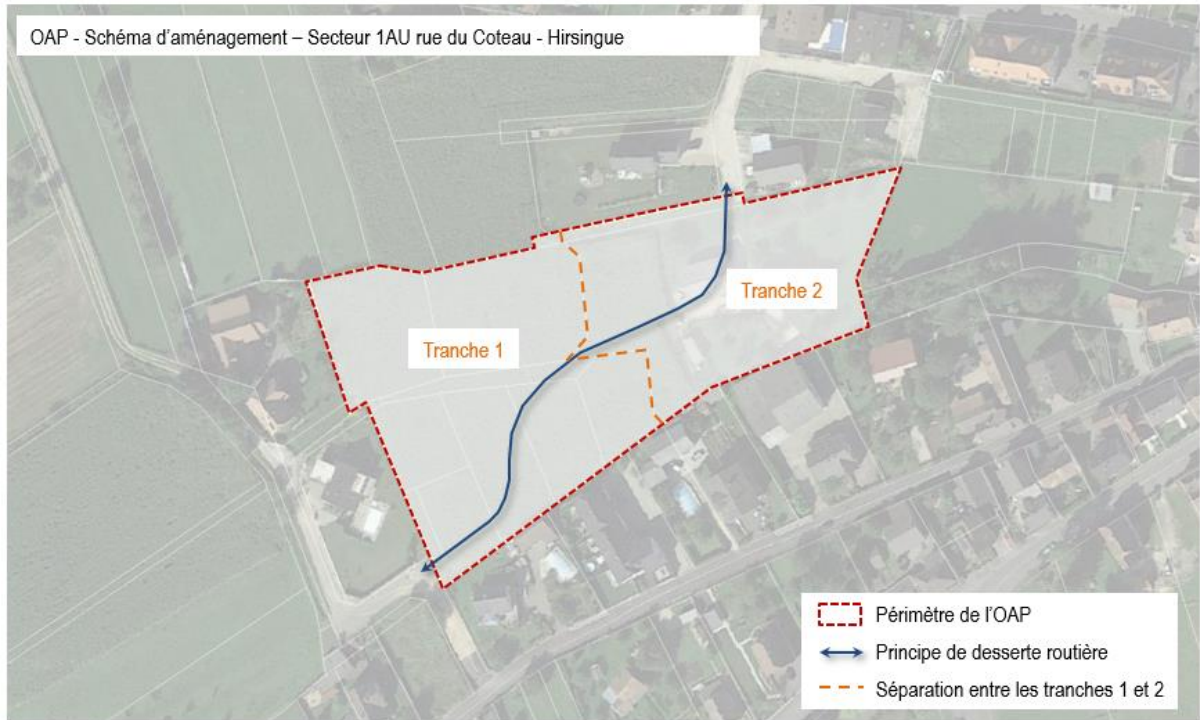
- Programmation

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation, préalablement ou concomitamment, des aménagements nécessaires à la gestion du risque de coulées d'eau boueuse suite à une étude spécifique permettant de caractériser finement l'aléa.

L'urbanisation sera phasée en 2 tranches comme indiqué dans le schéma d'aménagement. Le tranche 1 pourra être lancée dès l'approbation de la présente modification. La tranche 2 ne pourra être lancée qu'une fois l'aménagement de la tranche 1 finalisé.



Schéma d'aménagement



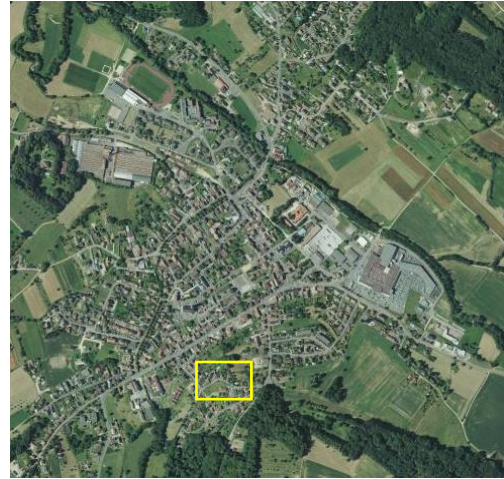
OAP n°17 : Secteur 2AU - rue de Ferrette à Hirsingue

Caractéristiques du secteur

- Localisation

Le secteur de projet constitue un cœur d'îlot délimité par les rues de Gaulle au nord, de la Montagne à l'ouest, de l'Arc au sud et de Ferrette à l'est.

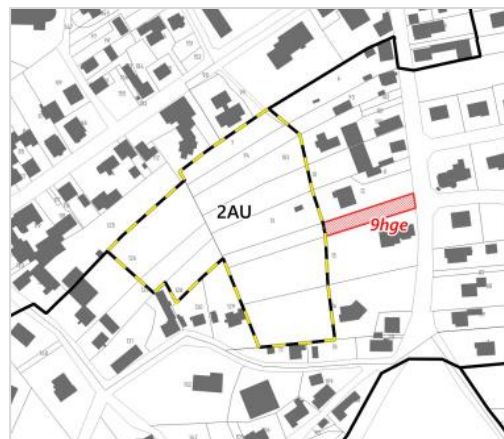
Il s'inscrit dans un environnement majoritairement résidentiel.



- Zonage PLUi

Il s'agit d'un secteur d'urbanisation future classé 2AU dont la vocation principale est l'habitat.

Les secteurs limitrophes sont classés UA et UB et correspondent à des espaces résidentiels, le premier représente le centre-ville d'Hirsingue et le second les extensions urbaines périphériques au centre-ville.



- Superficie

2AU = 1,3 ha

- Occupation des sols

L'occupation actuelle des sols au sein du secteur 2AU correspond à des terrains enherbés et boisements.



Vue vers le sud depuis la rue de Gaulle

- Desserte et stationnement

Le secteur 2AU est compris entre la **rue de Gaulle** au nord, la **rue de la Montagne** à l'ouest, la **rue de l'Arc** au sud et la **rue de Ferrette** à l'est.

La rue de Gaulle ou RD432 relie localement le centre-ville d'Hirsingue et la commune voisine de Heimersdorf. Elle supporte un trafic routier relativement important qui représente environ 5 000 véhicules par jour en moyenne, sur le tronçon Hirsingue-Heimersdorf, dont 5% de poids-lourds.

La rue de Gaulle est desservie par la **ligne de bus 830** qui relie Ferrette à Mulhouse en passant par Altkirch. **L'arrêt de bus Minoterie** est ainsi situé à environ 250 mètres à l'ouest du secteur 2AU et l'arrêt Mairie est situé à environ 200 mètres à l'est. L'arrêt Mairie est également desservi par la ligne de bus 851 qui relie Bouxwiller à Mulhouse en passant par Altkirch.

Le secteur n'est pas desservi par une piste cyclable.

Il n'est pas desservi par les réseaux d'eau, d'assainissement collectif et d'électricité.

Plusieurs **parcs de stationnement** sont situés à proximité, notamment une vingtaine de places rue de Gaulle au niveau du bureau de poste, et une cinquantaine de places rue de l'Eglise.



- Environnement urbain

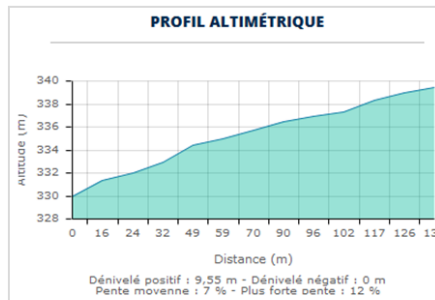
Certains équipements sont situés à proximité du secteur de projet : poste, école, église.

En périphérie du secteur de projet se situent des espaces résidentiels avec de l'habitat individuel et de l'habitat collectif. Les constructions sont très diverses en termes d'époque de construction et d'architecture, l'on retrouve d'anciens corps de ferme, des maisons à colombages, des maisons de ville, des bâtiments récents. Les formes de toitures sont également diverses : deux pans avec ou sans demi-croupe, quatre pans, multipans. Les constructions sont essentiellement implantées en recul par rapport à la rue et aux limites séparatives des parcelles. Le long de la RD432, le recul des constructions est toutefois assez limité, ce qui forme un front bâti le long de la rue.

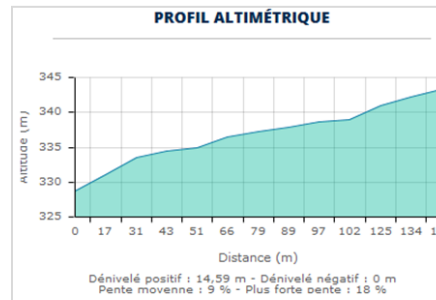


- Environnement naturel et paysage

Les terrains du secteur 2AU présentent une **déclivité relativement importante** (pente décroissante de l'est vers l'ouest et du sud vers le nord).



Coupe Ouest > Est



Coupe Nord > Sud

Le secteur 2AU constitue un coeur d'ilot vert et comprend des espaces arborés dont des arbres fruitiers. Cet environnement participe à la qualité du cadre de vie et à la biodiversité locale.

Le secteur fait partie des zones à enjeux faibles pour le **Sonneur à ventre jaune** et des zones à enjeux moyens pour le **Milan Royal**. Pour rappel, les zones à enjeux forts correspondent à des territoires où la présence de l'espèce est permanente, les zones à enjeux moyens correspondent à des territoires où la présence de l'espèce est régulière ou ponctuelle, et les zones à enjeux faibles correspondent à des territoires où la présence de l'espèce est potentielle ou historique.



- Risques et nuisances

Néant.

- Zones humides

Néant.



Orientations

- Rappel des principaux objectifs

Ce secteur 2AU est destiné à être ouvert à l'urbanisation à long terme, après une procédure de modification ou de révision du présent PLUi, afin de répondre aux besoins futurs en logements.

Sa localisation en cœur d'îlot, à proximité immédiate du centre-ville d'Hirsingue, des transports collectifs, des équipements et des commerces, en fait un site stratégique.

Son aménagement constituera une opération de densification urbaine, en lien avec la politique de limitation de l'étalement urbain.

- Orientations en matière d'habitat

Respecter une densité résidentielle minimale de 27 logements/ha à l'échelle de la zone.

Cf. OAP thématique habitat.

- Orientations en matière de desserte et stationnement

Réaliser un accès routier via la rue de Ferrette (accès faisant l'objet d'un emplacement réservé).

Principe de cheminement doux vers la rue de Gaulle.



Schéma d'aménagement



OAP n°18 : Secteur 1AU - rue de Carspach à Hirtzbach

Caractéristiques du secteur

- Localisation

Le secteur de projet est situé au nord-ouest de l'espace urbanisé de Hirtzbach, à proximité des espaces résidentiels et de l'aire de loisirs intercommunale (terrains basket, tennis, beach-volley, pétanque, football, structure de jeux pour enfants, kiosque).

Le secteur 1AU au nord-est de la zone est dédié à la réalisation d'un équipement public (école).



- Zonage PLUi

Il s'agit d'un secteur d'urbanisation future classé 1AU dont la vocation principale est l'habitat.

Le secteur 1AU adjacent fait l'objet d'un emplacement réservé pour la réalisation d'un équipement public (école).



- Superficie

1AU = 3,8 ha

1AU sud-ouest = 0,5 ha

(1AUp = 0,5 ha)

- Occupation des sols

L'occupation actuelle des sols au sein des secteurs 1AU et 1AUp correspond à des terrains agricoles (maïs).



Vue vers l'est depuis la rue de Carspach



Vue vers le sud depuis la rue de Carspach

▪ Desserte et stationnement

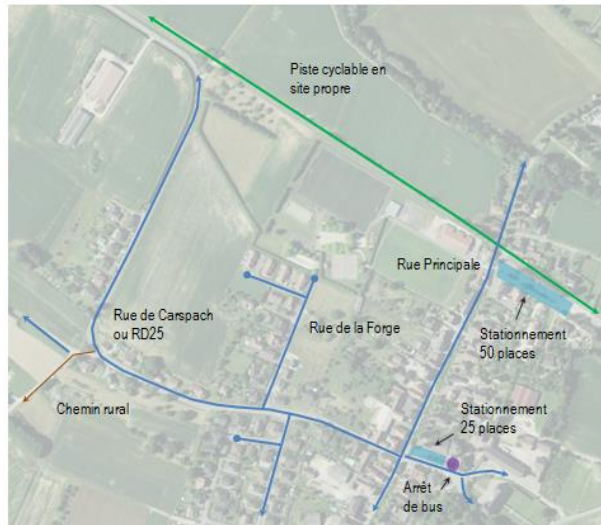
Le secteur de projet est desservi par la **rue de Carspach** et la **rue de la Forge**.

La commune est desservie par la **ligne de bus 851** reliant Bouxwiller à Mulhouse en passant par Altkirch et par la ligne de bus 830 reliant Ferrette à Mulhouse en passant par Altkirch. L'arrêt Mairie est situé à environ 600 mètres du secteur 1AU.

Le secteur est situé à proximité de la **piste cyclable** de l'ancienne voie ferrée (VV34 L'illoise) qui relie Oltingue à Carspach en passant par Durmenach.

Il est desservi par les réseaux d'eau, d'assainissement collectif et d'électricité.

Le **parc de stationnement** le plus proche est situé près de l'église à environ 600 mètres du secteur 1AU via la rue de Carspach. Un autre parc est situé à l'est de l'aire de loisirs intercommunale (50 places), à environ 800 mètres du secteur 1AU via la rue de Carspach puis la rue Principale. Ce dernier comprend également des places pour les camping-cars et pour le covoiturage.



▪ Environnement urbain

En périphérie du secteur de projet, se situent des espaces résidentiels composés d'habitats individuels et collectifs.

A l'ouest, les maisons sont de type R+1 (rez-de-chaussée et un étage, avec combles perdues). Elles sont implantées en recul par rapport à la rue et aux limites séparatives. Les toitures sont à deux pans, quatre pans ou multipans.

A l'est, se situent quatre bâtiments d'habitat collectif identiques de type R+C (rez-de-chaussée et combles habités). Les bâtiments sont implantés en recul par rapport à la rue et aux limites séparatives. Les toitures sont à deux pans avec demi-croupe.

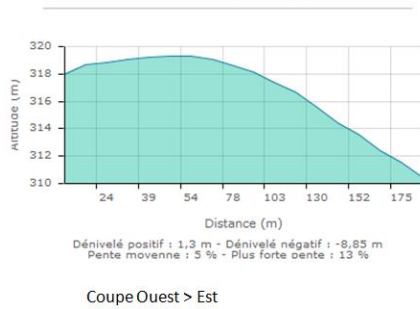
Au sud, les maisons sont de type R+C à R+1+C et sont également implantées en recul par rapport à la rue et aux limites séparatives. Les formes de toitures sont diverses.



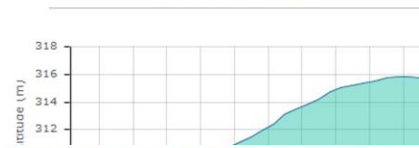
▪ Environnement naturel et paysage

Les terrains du secteur de projet présentent une **déclivité modérée** (pente décroissante de l'ouest vers l'est et du sud vers le nord).

PROFIL ALTIMÉTRIQUE



PROFIL ALTIMÉTRIQUE



En périphérie du secteur de projet, l'on trouve des haies de feuillus et de conifères, des **ilots boisés** et des arbres isolés, notamment des jardins privés.

Des **vergers hautes tiges** sont identifiés comme éléments paysagers et écologiques d'intérêt local dans le diagnostic environnemental du PLUi.

Le secteur fait partie des zones à enjeux faibles pour le **Sonneur à ventre jaune** et des zones à enjeux moyens pour le **Milan Royal**. Pour rappel, les zones à enjeux forts correspondent à des territoires où la présence de l'espèce est permanente, les zones à enjeux moyens correspondent à des territoires où la présence de l'espèce est régulière ou ponctuelle, et les zones à enjeux faibles correspondent à des territoires où la présence de l'espèce est potentielle ou historique.



- Risques et nuisances

Néant.

- Zones humides

Néant.



- Autres

Le secteur de projet est partiellement compris au sein d'un **périmètre de protection des Monuments Historiques** relatif au château et au parc de Reinach.

Ceci induit l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sur le projet d'aménagement lors du dépôt du permis de construire ou permis d'aménager.



Périmètre MH Par cet Château Reinach
(valeur illustrative)

L'extrémité sud-ouest de la petite zone 1AU est partiellement concernée par un **périmètre de réciprocité agricole** lié à une exploitation située à proximité. Ceci induit l'interdiction d'édifier des habitations tierces au sein de ce périmètre.



Périmètre de réciprocité agricole



Orientations

- Rappel des principaux objectifs

Le secteur 1AU s'inscrit dans le prolongement des lotissements d'habitations récents. Il doit permettre la réalisation d'un programme de logements mixte à court ou moyen terme afin de répondre aux besoins générés par les dynamiques démographiques locales (croissance démographique, desserrement des ménages, vieillissement de la population) mais aussi la réalisation d'un équipement public, en lien avec ces dynamiques (secteur 1AUp adjacent).

Ces secteurs bénéficient de la proximité de l'aire de loisirs intercommunale, de la piste cyclable, et du cœur de village.

- Orientations en matière d'habitat

Respecter une densité résidentielle minimale de 20 logements/ha à l'échelle de la zone hors secteur 1AUp.

Cf. OAP thématique habitat.

- Orientations en matière d'équipements publics

Permettre la réalisation de groupe scolaire en secteur 1AUp.

- Orientations en matière de desserte et stationnement

Réaliser un accès pour les déplacements doux et routier via la rue de la Forge et pour rejoindre la nouvelle école (zone 1AUp adjacente).

- Orientations en matière de préservation de l'activité agricole

Respecter un recul des constructions par rapport au périmètre de réciprocité agricole impactant la zone 1AU au sud-ouest.

- Orientations en matière d'espaces publics et plantations

Réaliser des espaces plantés le long des voiries.

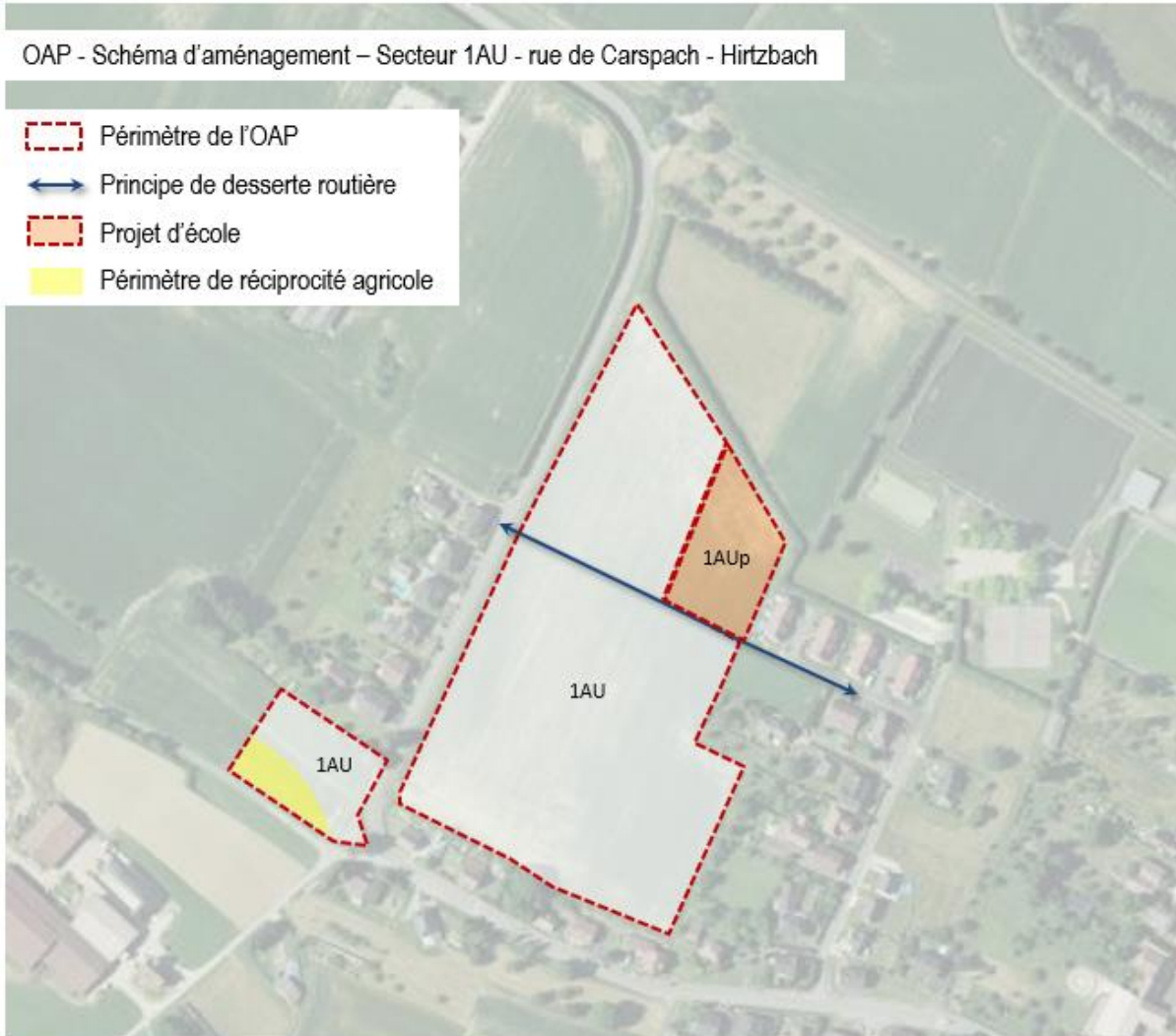
Pour les plantations, privilégier des essences végétales locales et variées.

- Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

Secteur 1AU sud-ouest : ouverture à l'urbanisation possible uniquement après redimensionnement du déversoir d'orage et du régulateur de débit rue de Carspach. Cette adaptation sera réalisée au moment du dépôt du projet d'aménagement de la zone.



Schéma d'aménagement

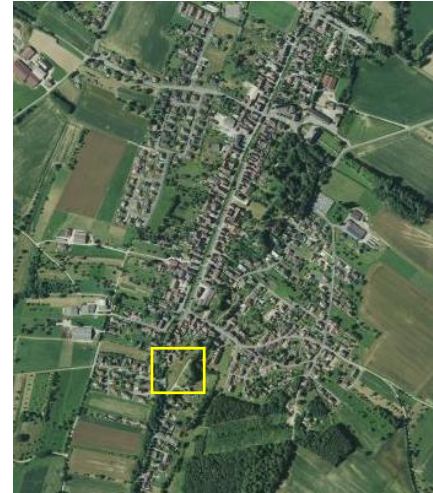


OAP n°19 : Secteur 1AUa - rue du 21 Novembre à Hirtzbach

Caractéristiques du secteur

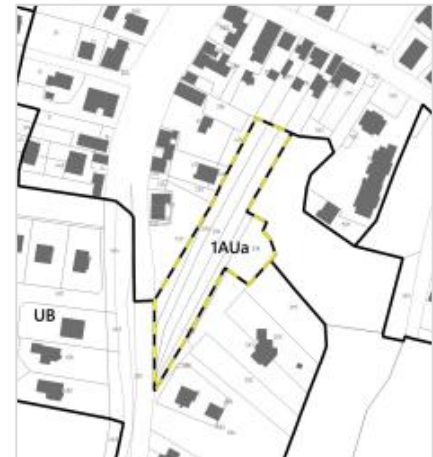
- Localisation

Le secteur de projet est situé au sud de l'espace urbanisé de Hirtzbach, le long de la rue du 21 Novembre (RD17).



- Zonage PLUi

Il s'agit d'un secteur d'urbanisation future classé 1AUa dont la vocation principale est l'habitat.



- Superficie

1AUa = 0,4 ha

- Occupation des sols

Les terrains du secteur 1AUa sont actuellement occupés par des terrains enherbés.



Vue vers le nord-est depuis la RD17

▪ Desserte et stationnement

Le secteur de projet est desservi par la **RD17** ou **rue du 21 Novembre**.

Aucun arrêt de bus n'est situé à proximité immédiate.

Aucune piste cyclable n'est située à proximité immédiate.

Le secteur est desservi par les réseaux d'eau, d'assainissement collectif et d'électricité.

Aucun parc de stationnement n'est situé à proximité immédiate.



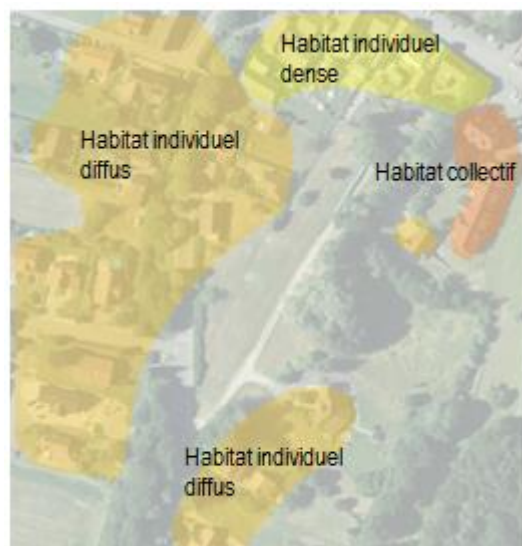
▪ Environnement urbain

En périphérie du secteur de projet, se situent des espaces résidentiels composés d'habitats individuels et collectifs.

Au nord, il s'agit d'un habitat relativement dense de type centre ancien, avec des corps de ferme, maisons à colombages, implantés à l'alignement de la rue et des limites séparatives. La typologie bâtie est R+1+C. Les toitures sont à deux pans avec ou sans demi-croupe.

A l'ouest et au sud, il s'agit de secteurs de logements individuels diffus, implantés en recul par rapport à la rue et aux limites séparatives et disposant d'espaces de jardins. Les constructions sont de type R+1+C. Les toitures sont généralement à deux pans.

Au nord-est, un secteur d'habitat collectif est implanté. Il comprend trois bâtiments dont deux accolés, implantés en recul par rapport à la rue, de type R+1+C mais équivalent à R+2 en termes de hauteur de construction, la pente des toitures étant importante. Les toitures sont à deux pans avec demi-croupe.



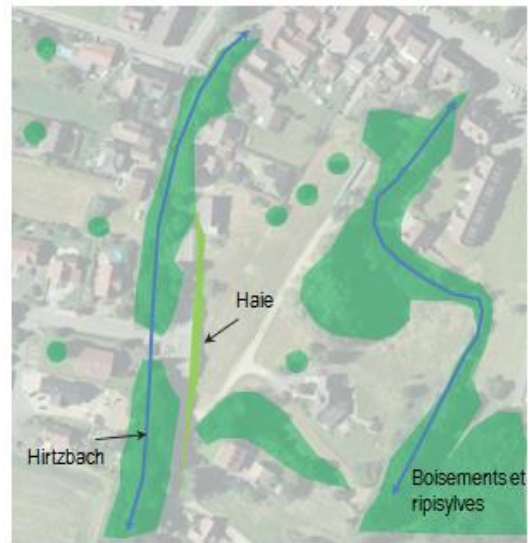
- Environnement naturel et paysage

Les terrains du secteur de projet ne présentent pas de pente.

Quelques arbres isolés sont présents au sein du secteur.

En périphérie, l'on retrouve les ruisseaux accompagnés de boisements et ripisylves.

Le secteur fait partie des zones à enjeux faibles pour le **Sonneur à ventre jaune** et des zones à enjeux moyens pour le **Milan Royal**. Pour rappel, les zones à enjeux forts correspondent à des territoires où la présence de l'espèce est permanente, les zones à enjeux moyens correspondent à des territoires où la présence de l'espèce est régulière ou ponctuelle, et les zones à enjeux faibles correspondent à des territoires où la présence de l'espèce est potentielle ou historique.



- Risques et nuisances

Néant.

- Zones humides

Présence d'une petite zone humide caractérisée par la présence d'aulne et de saule blanc.



Orientations

- Rappel des principaux objectifs

Il s'agit de créer de nouveaux logements au sein de l'espace bâti existant, en accord avec l'objectif de limitation de l'étalement urbain.

- Orientations en matière d'habitat

Cf. OAP thématique habitat.

- Orientations en matière de desserte et stationnement

Réaliser un accès routier sur la RD17 et aménager un carrefour sécurisé.

- Orientations en matière d'espaces publics et plantations

Pour les plantations, privilégier des essences végétales locales et variées.

- Orientations en matière de réseaux

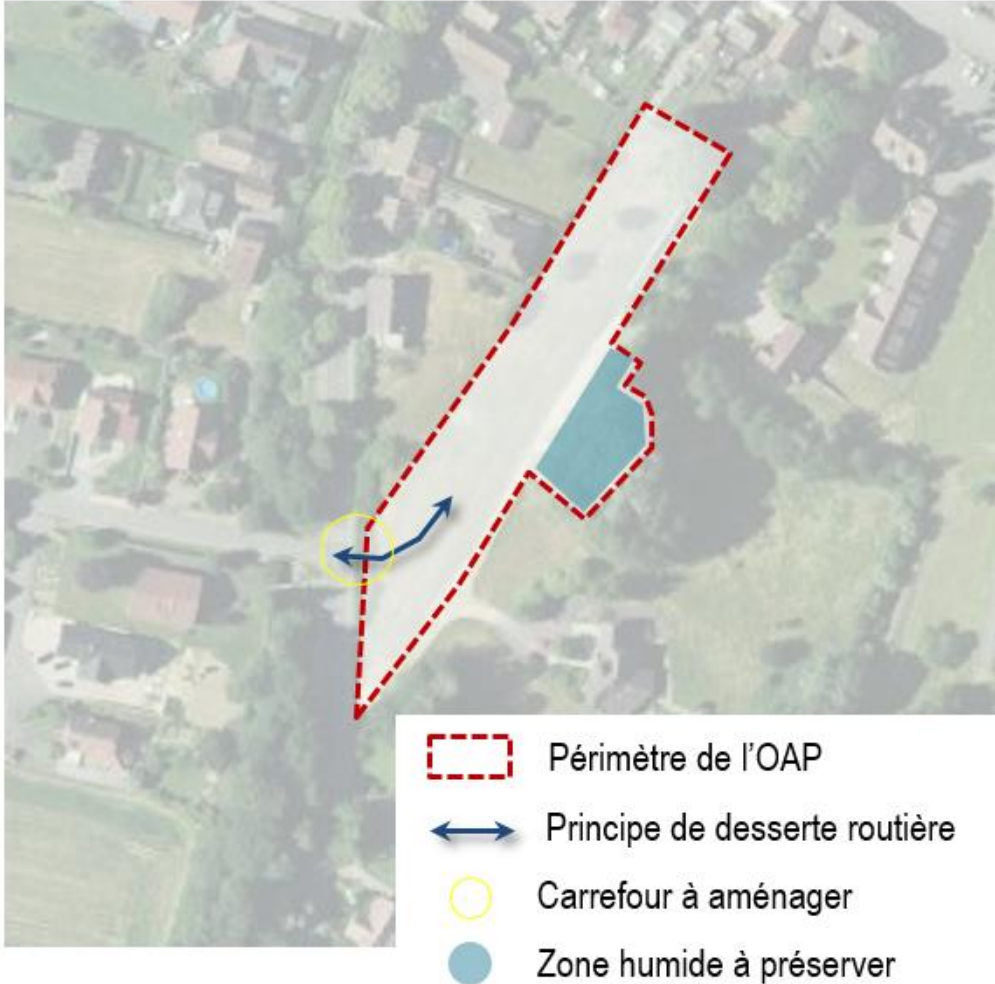
Gestion des eaux pluviales par évacuation vers le ruisseau de l'Hirtzbach.

- Orientations en matière de zones humides

Le projet d'aménagement devra préserver la zone humide et les boisements associés.

Schéma d'aménagement

OAP - Schéma d'aménagement – Secteur 1AU - rue du 21 Novembre - Hirtzbach



OAP n°20 : Secteur UB - rue de l'Illberg à Hirtzbach

Caractéristiques du secteur

- Localisation

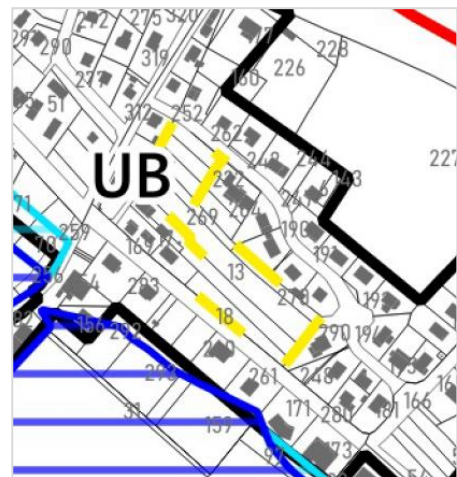
Le secteur de projet est situé au sein de l'espace urbanisé au nord de l'Ill, entre la rue de l'Illberg, la rue des Violettes et la rue de Lattre de Tassigny (RD432).

- Zonage PLUi

Il s'agit d'un secteur d'urbanisation future classé UB dont la vocation principale est l'habitat.

- Superficie

UB = 0,75 ha



- Occupation des sols

Les terrains du secteur sont actuellement occupés par des terrains enherbés et quelques arbres, notamment fruitiers



Vue vers le nord depuis la RD432

▪ Desserte et stationnement

Le secteur de projet est desservi par la **rue des Violettes** au nord et par la **rue de Lattre de Tassigny (RD432)** au sud.

La rue des Violettes est accessible uniquement aux riverains.

Un arrêt de bus est situé à proximité, à l'angle de la rue de l'illberg et la RD432. Il s'agit de la ligne de bus 851 reliant Bouxwiller à Mulhouse en passant par Altkirch et de la ligne 830 reliant Ferrette à Mulhouse en passant par Altkirch.

La piste cyclable la plus proche est celle de l'ancienne voie ferrée (VV34 L'illoise) qui relie Oltingue à Carspach en passant par Durmenach. Elle se situe à environ 400 mètres à vol d'oiseau du secteur de projet.

Le secteur est desservi par les réseaux d'eau, d'assainissement collectif et d'électricité.

Aucun parc de stationnement n'est situé à proximité immédiate.



▪ Environnement urbain

En périphérie du secteur de projet, se situent des espaces résidentiels composés d'habitats individuels et collectifs. Il est à noter que, non loin, le long de la RD432, en entrée de village, se situent deux commerces (restaurant et magasin de sanitaire-carrelage).

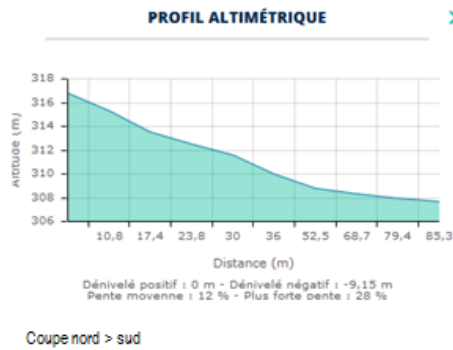
Les espaces résidentiels sont essentiellement constitués de maisons individuelles (développement diffus à l'ouest et sous la forme d'un lotissement à l'est). Il s'agit principalement de maisons de type R+1+C (rez-de-chaussée avec un étage et des combles aménagées ou aménageables) implantées en recul par rapport à la rue et aux limites séparatives des parcelles. Les toitures sont à deux pans droits, quelques-unes avec demi-croupe.

Le bâtiment d'habitat collectif situé rue des Violettes est également implanté en recul par rapport à la rue et aux limites séparatives. Il présente une typologie R+1+C La toiture est à deux pans coupés avec demi-croupe.



▪ Environnement naturel et paysage

Les terrains du secteur de projet présentent une déclivité moyenne (pente du nord vers le sud).



Sur site, l'on trouve des arbres et notamment des **arbres fruitiers**. Un alignement d'arbustes est situé le long de la RD432. En périphérie du secteur, se trouvent des ilots arborés et des jardins privatifs, ainsi que l'espace forestier au nord-est

Le secteur fait partie des zones à enjeux faibles pour le **Sonneur à ventre jaune** et des zones à enjeux moyens pour le **Milan Royal**. Pour rappel, les zones à enjeux forts correspondent à des territoires où la présence de l'espèce est permanente, les zones à enjeux moyens correspondent à des territoires où la présence de l'espèce est régulière ou ponctuelle, et les zones à enjeux faibles correspondent à des territoires où la présence de l'espèce est potentielle ou historique.



- Risques et nuisances

Néant.

- Zones humides

Néant.



Orientations

- Rappel des principaux objectifs

Il s'agit de créer de nouveaux logements au sein de l'espace bâti existant, en accord avec l'objectif de limitation de l'étalement urbain.

- Orientations en matière d'habitat

Cf. OAP thématique habitat.

- Orientations en matière de desserte et stationnement

Réaliser des accès par la rue des Violettes et la rue de Lattre de Tassigny, sans obligation de créer un bouclage.

- Orientations en matière d'espaces publics et plantations

Préserver les arbres fruitiers existants ou en replanter en nombre équivalent au sein de la zone.

- Orientations en matière de réseaux

Réaliser un maximum de rétention sur site avec une gestion des eaux pluviales à la parcelle et en fonction des capacités d'infiltration du milieu.





Schéma d'aménagement

OAP - Schéma d'aménagement – Secteur UB – rue de l'Illberg - Hirtzbach



 Périmètre de l'OAP

 Principe de desserte routière

 Arbres fruitiers à préserver ou à replanter au sein de la zone

II-2 - OAP sectorielles dont la vocation principale est l'activité économique

OAP n°21 : Secteur 1AUea - rue du 3E Zouaves à Altkirch

Caractéristiques du secteur

- Localisation

Le secteur de projet est situé à l'extrémité est du territoire communal, au niveau de la zone d'activités économiques, en bordure avec la commune de Wittersdorf. Il est desservi par la RD419 qui rejoint la RD432.

L'urbanisation de ce secteur répond aux orientations du PADD en termes d'extension des zones d'activités existantes.



- Zonage PLUi

Il s'agit d'un secteur d'urbanisation future classé 1AUea dont la vocation principale est l'activité économique. Le secteur est en assainissement non collectif.

Les secteurs limitrophes sont classés UE et NC et correspondent respectivement à une zone d'activités économiques et à une zone agricole.



- Superficie

1AUe = 6,9 ha

- Occupation des sols

L'occupation des sols actuelle se caractérise par la présence de terres cultivées (maïs), prairies, arbres et bosquets.



Vue vers le nord depuis la rue St Morand à Wittersdorf



Vue vers l'est depuis la rue du 3^e Zouaves

▪ Desserte et stationnement

Le secteur est desservi par **la rue du 3E Zouaves** qui rejoint la RD419 à l'est et le centre-ville d'Altkirch plus à l'ouest.

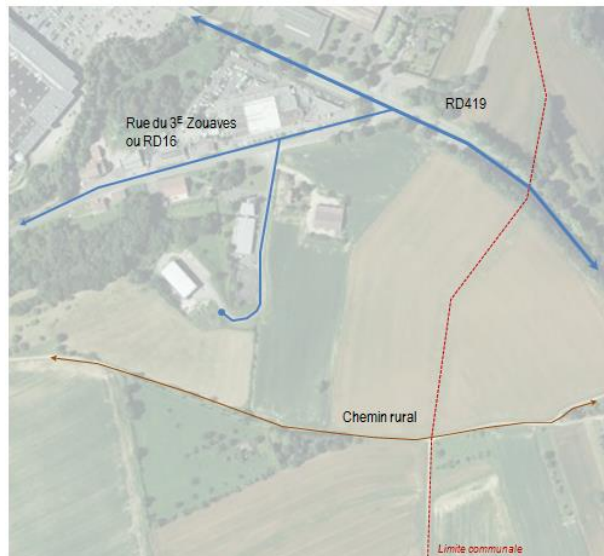
La **RD 419** relie Belfort à Bâle en passant par Dannemarie et Altkirch. Elle constitue un axe structurant à l'échelle communale et intercommunale. Le trafic routier y est important (plus de 16 000 véhicules par jour en moyenne dont 8% de poids-lourds).

A noter la présence d'un chemin rural au sud du secteur 1AUe, qui rejoint la rue d'Altkirch à Wittersdorf.

Le secteur n'est pas desservi par les transports collectifs ni par une piste cyclable. La gare d'Altkirch est située à environ 5 min en voiture, 10 min en vélo et à 30 min à pied.

Il est desservi par les réseaux d'eau, d'assainissement collectif et d'électricité.

Il n'y a pas d'espaces de stationnement public à proximité immédiate (stationnement pour le centre commercial Leclerc).



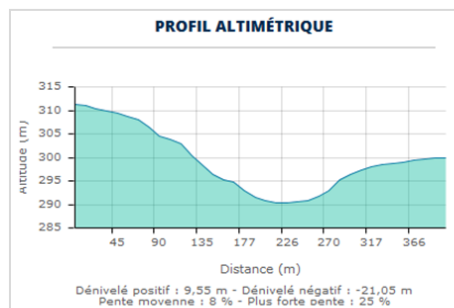
▪ Environnement urbain

L'environnement bâti du secteur de projet se compose de bâtiments d'activité faisant partie de la zone commerciale d'Altkirch (centre commercial Leclerc, station-service, garage automobile...).

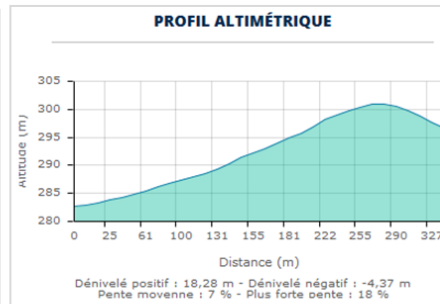


- Environnement naturel et paysage

Les terrains présentent une déclivité modérée et variable à l'échelle de la zone. Ces caractéristiques engendrent des enjeux en termes de paysage (intégration des futures constructions) et de gestion des eaux pluviales (ruissellement).



Coupe Ouest > Est



Coupe Nord > Sud

Quelques **espaces boisés** sont présents à l'ouest et au sud de la zone, ainsi que des **alignements d'arbres routiers** au nord.

La **rivière L'III** traverse la zone commerciale, au nord du secteur de projet 1AUea.

Des **vergers hautes tiges** sont identifiés comme éléments paysagers et écologiques d'intérêt local dans le diagnostic environnemental du PLUi.

Le secteur fait partie des zones à enjeux forts pour le **Sonneur à ventre jaune** et des zones à enjeux moyens pour le **Milan Royal**. Pour rappel, les zones à enjeux forts correspondent à des territoires où la présence de l'espèce est permanente, les zones à enjeux moyens correspondent à des territoires où la présence de l'espèce est régulière ou ponctuelle, et les zones à enjeux faibles correspondent à des territoires où la présence de l'espèce est potentielle ou historique.



- Risques et nuisances

Le secteur 1AUe est concerné par les risques technologiques en raison de sa proximité avec un **site industriel** non Seveso (Daichii Sankyo) et par un risque de **pollution des sols** en raison de l'activité industrielle de la zone.





- Zones humides

Néant.



Orientations

- Rappel des principaux objectifs

L'aménagement du secteur 1AUea doit permettre l'extension de la zone commerciale d'Altkirch, comme prévu dans le PADD du Secteur d'Altkirch. L'objectif est également de développer des zones d'activités attractives et répondant aux exigences futures en matière de développement durable.

- Orientations en matière de constructions

Les constructions doivent présenter une qualité architecturale et paysagère soignée.

Les matériaux et les couleurs des façades et toitures devront favoriser l'intégration paysagère des constructions au sein de leur environnement bâti et naturel.

- Orientations en matière de desserte et stationnement

Réaliser un accès routier via la rue du 3E Zouaves, suffisamment dimensionné pour permettre la circulation de tout type de véhicules.

Maintenir l'accès aux parcelles agricoles alentours pour les engins agricoles.

- Orientations en matière d'espaces publics et plantations

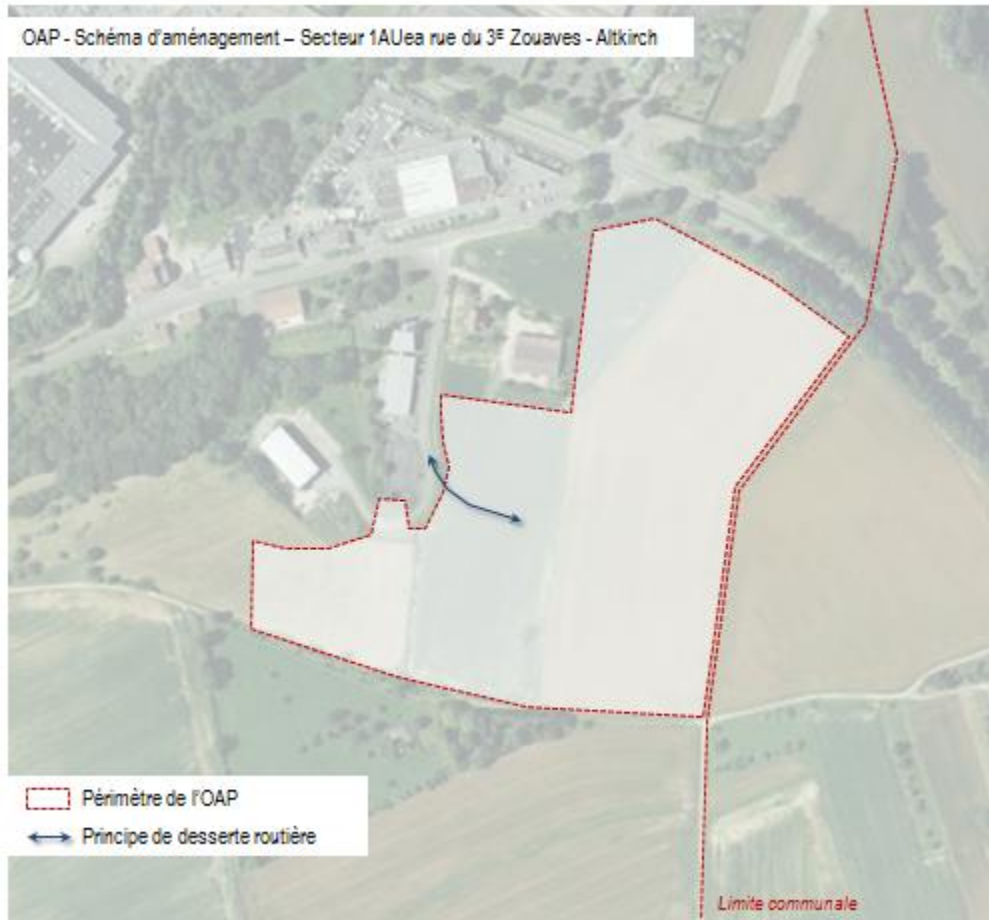
Réaliser des espaces plantés au sein de la zone et notamment sur la frange sud et est.

Accompagner les espaces de stockage et de stationnement extérieurs avec une arborescence végétale.

Pour les plantations, privilégier des essences végétales locales et variées.



Schéma d'aménagement



OAP n°22 : Secteur 1AUe - rue du Chêne à Aspach

Caractéristiques du secteur

- Localisation

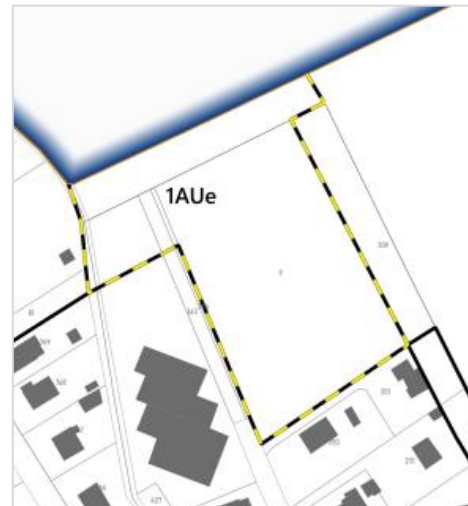
Le secteur de projet 1AUe se situe au nord de l'espace urbanisé et en limite communale, à proximité d'habitations, d'activités économiques (zone artisanale) et d'équipements (école, terrain de football). Il est desservi par la rue du Chêne.



- Zonage PLUi

Il s'agit d'un secteur d'urbanisation future classé 1AUe dont la vocation principale est l'économie.

Les secteurs limitrophes sont classés UB, UE et Aa qui correspondent respectivement à des espaces résidentiels, à la zone artisanale et à des espaces agricoles.



- Superficie

1AUe = 1,2 ha

- Occupation des sols

L'occupation actuelle des sols au sein du secteur 1AUe correspond à des terres cultivées (maïs).



Vue vers le nord depuis la rue du Chêne

▪ Desserte et stationnement

Le secteur 1AUe est desservi par **la rue du Chêne** qui se termine actuellement en impasse.

La rue du Chêne est reliée à la rue du Réservoir, elle-même reliée à la rue de Thann ou RD466. Cette dernière constitue l'axe de desserte principal de la commune d'Aspach.

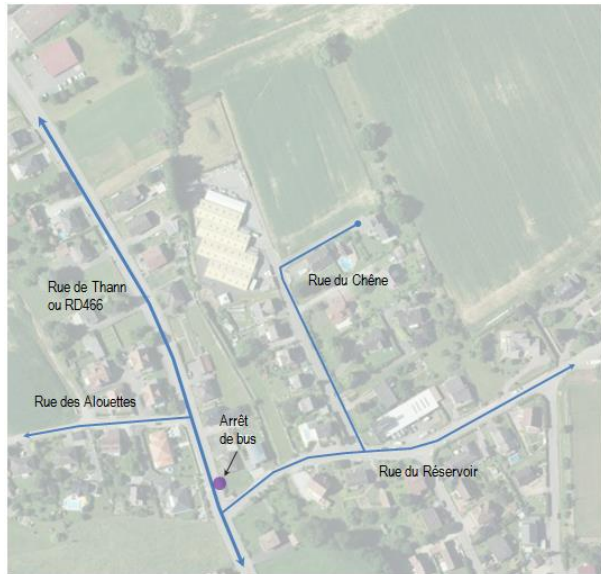
Le secteur 1AUe est situé à proximité d'un arrêt de bus de la ligne 830 reliant Ferrette à Mulhouse en passant par Altkirch. Aspach bénéficie de deux arrêts : Centre et Unaferme. Ce dernier est situé rue de Thann à environ 250 mètres du secteur 1AUe.

La gare d'Altkirch est située à environ 5 min en voiture ou en bus et à environ 10 min en vélo.

Le secteur n'est pas desservi par une piste cyclable.

Il est desservi par les réseaux d'eau, d'assainissement collectif et d'électricité.

Il n'y a pas d'espaces de stationnement public à proximité immédiate.



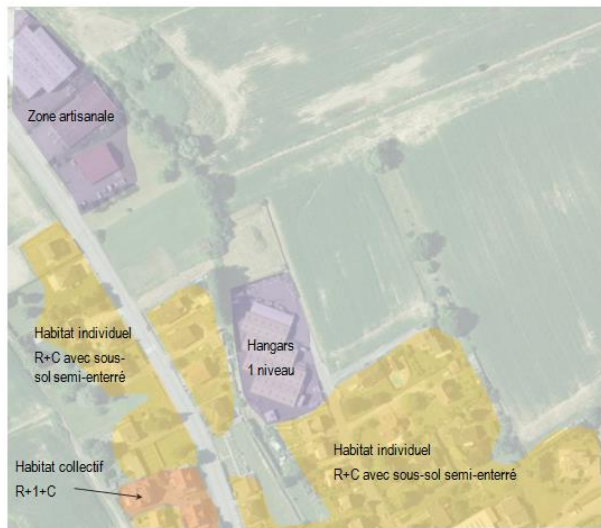
▪ Environnement urbain

L'environnement bâti du secteur de projet se compose de quartiers résidentiels et d'activités économiques (une activité isolée à proximité immédiate et la zone artisanale au nord-ouest).

Des hangars liés à une activité économique est située à l'ouest de la zone 1AUe. Ces hangars présentent des toitures à deux pans et sont de faible hauteur (un seul niveau de plain pied).

Au sud de la zone 1AUe, se situe un quartier résidentiel composé de maisons individuelles implantées en recul par rapport à la rue et aux limites séparatives des parcelles. Ces maisons ont un gabarit de type R+C avec un sous-sol semi-enterré. Les formes architecturales sont relativement diverses. Les toitures sont généralement à deux ou quatre pans. L'on retrouve une morphologie urbaine et architecturale similaire à l'ouest le long de la rue de Thann.

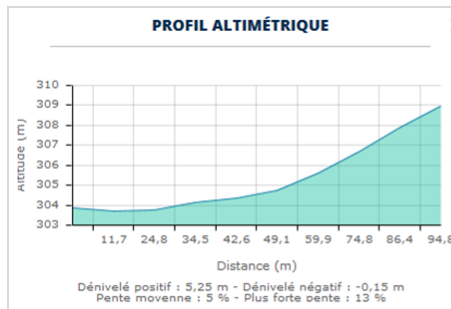
Un secteur d'habitat collectif est également présent rue de Thann. Il se compose de trois bâtiments de type R+1+C et avec des toitures à deux pans.



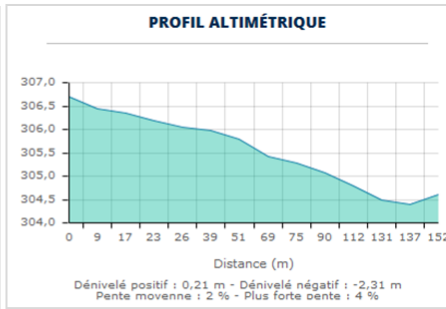
L'environnement résidentiel est donc globalement hétérogène en termes d'architecture du bâti mais homogène en termes d'implantation (recul) et de hauteur (modérée).

▪ Environnement naturel et paysage

Les terrains du secteur 1AUe présentent une **déclivité très faible** (pente légèrement décroissante de l'ouest vers l'est et du nord vers le sud).



Coupe Ouest > Est



Coupe Nord > Sud

A proximité du secteur de projet, l'on retrouve le ruisseau du **Zipfelgraben** accompagné de **boisements et ripisylves**, quelques arbres isolés à l'est dont des arbres fruitiers. Ceux sont protégés dans le cadre du PLUi et la transition paysagère est donc assurée.

Les espaces résidentiels adjacents sont composés de jardins privatifs arborés.

Le secteur fait partie, dans sa totalité, des zones à enjeux forts pour le **Sonneur à ventre jaune** et des zones à enjeux moyens pour le **Milan Royal**. Pour rappel, les zones à enjeux forts correspondent à des territoires où la présence de l'espèce est permanente, les zones à enjeux moyens correspondent à des territoires où la présence de l'espèce est régulière ou ponctuelle, et les zones à enjeux faibles correspondent à des territoires où la présence de l'espèce est potentielle ou historique.



▪ Risques et nuisances

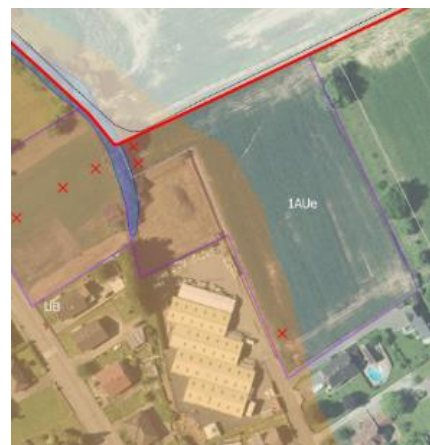
Néant.

▪ Zones humides

Une partie du secteur 1AUe était identifiée comme "zone à dominante humide" par la pré-localisation de GeoGrandEst.

Une expertise a été menée par le bureau d'études environnement (annexe du PLUi) et conclue à la présence de zones humides règlementaires matérialisées par la ripisylve du Zipfelgraben et une dépression avec quelques joncs et saules arbustifs qui collecte des eaux stagnantes en limite de l'ancien terrain de foot.

Ces espaces concernent l'extrémité nord-ouest du secteur 1AUe.





Orientations

- Rappel des principaux objectifs

Ce secteur 1AUe est destiné à l'extension de la zone artisanale d'Aspach.

- Orientations en matière d'habitat

Néant.

- Orientations en matière de desserte et stationnement

Réaliser un bouclage routier entre la rue des Chênes et la route de Thann.

Maintenir l'accès aux parcelles agricoles alentours pour les engins agricoles.

- Orientations en matière d'espaces publics et plantations

Réaliser une bande verte sur le frange est de la zone.

Réaliser une transition paysagère d'au moins une dizaine de mètres vis à vis des habitations riveraines au sud.

Pour les plantations, privilégier des essences végétales locales et variées.

- Orientations en matière de réseaux

Gestion spécifique des eaux de ruissellement pour lutter contre les coulées d'eaux boueuses.

- Orientations en matière de zones humides

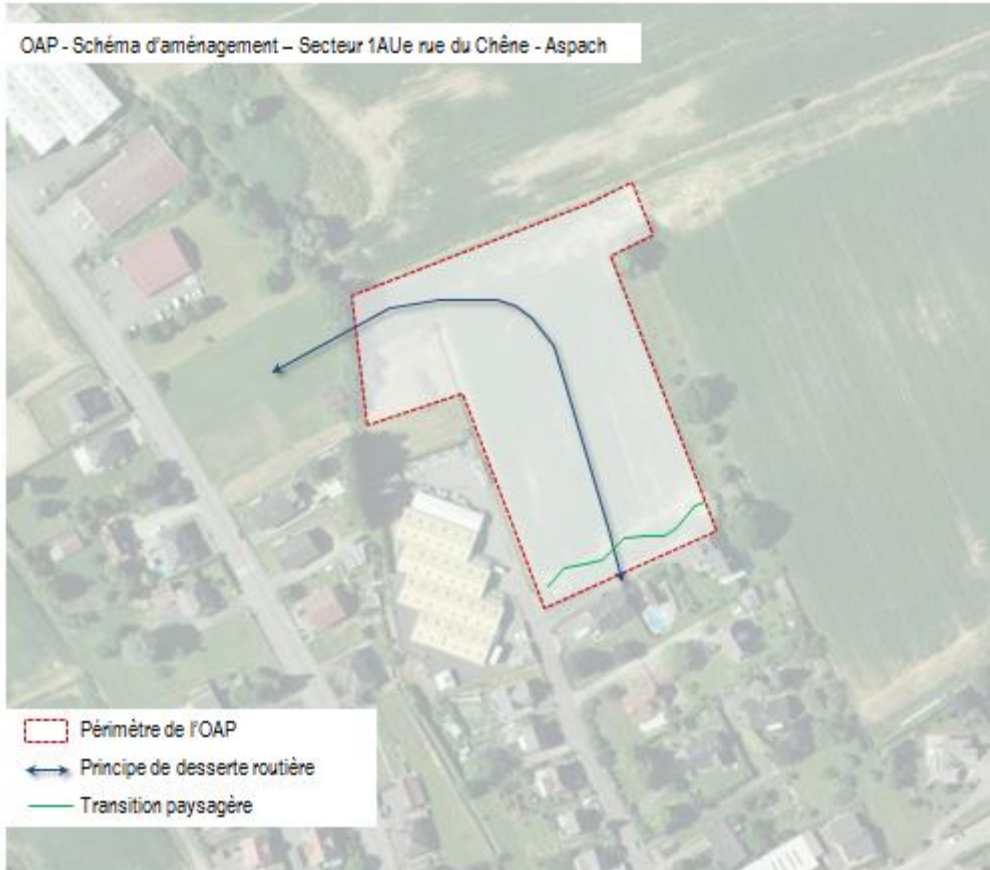
Le projet d'aménagement devra préserver les espaces identifiés comme humides le long du cours d'eau à l'exception du bouclage de voie prévu.

- Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

L'aménagement du secteur est conditionné par la réalisation préalable de l'accès routier sur la rue de Thann à l'est.



Schéma d'aménagement



OAP n°23 : Secteur 1AUe - usine Lang à Hirsingue

Caractéristiques du secteur

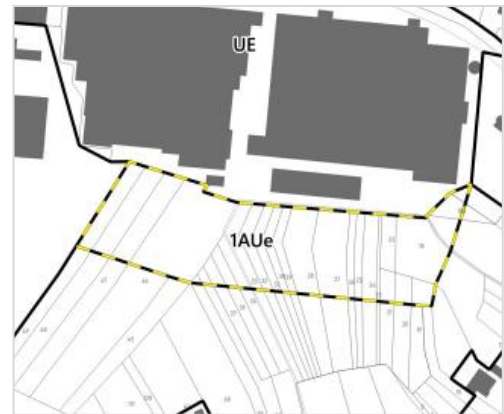
- Localisation

Le secteur 1AUe est situé à l'ouest d'Hirsingue, dans le prolongement du site Lang.



- Zonage PLUi

Il s'agit d'un secteur d'urbanisation future classé 1AUe dont la vocation principale est l'activité économique.



- Superficie

1AUe = 1,3 ha

- Occupation des sols

Le site est actuellement occupé par des prairies, espaces enherbés, et quelques arbres.



Vue vers le nord-est depuis un chemin relié à la rue Gliers

▪ Desserte et stationnement

La zone 1AUe n'est pas desservie par une voie publique. La RD25 dessert le site Lang au nord.



▪ Environnement urbain

La zone est située au contact de l'usine Lang.

Les secteurs alentours sont principalement résidentiels et composés de maisons individuelles de type R+1+C.



▪ Environnement naturel et paysage

L'environnement du site est relativement arboré. Il est composé d'îlots boisés, d'arbres isolés, de quelques vergers et jardins à proximité des habitations.

Un espace de vergers est situé à l'est du secteur. Il est protégé par le PLUi au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.





- Risques et nuisances

Néant.

- Zones humides

Le secteur 1AUe était identifié comme "zone à dominante humide" par la pré-localisation de GeoGrandEst.

Une expertise a été menée par le bureau d'études environnement (annexe du PLUi) et conclue, pour le secteur 1AUe, à l'absence de zone humide réglementaire identifiable.





Orientations

- Rappel des principaux objectifs

Ce secteur constitue une extension à vocation économique du site actuel de l'usine Lang.

- Orientations en matière de desserte et stationnement

Réaliser un accès routier par le nord, depuis le site de l'usine Lang.

Maintenir l'accès aux parcelles agricoles alentours pour les engins agricoles.



Schéma d'aménagement





TITRE III : OAP THEMATIQUES

Les OAP thématiques mettent en cohérence des dispositions relatives à une politique particulière, sur un territoire de taille variable (du quartier à la communauté dans son ensemble).

III-1 - Thématique risque

OAP n°24 : Coulées d'eau boueuse

Caractéristiques du secteur

- Localisation

Les secteurs soumis à un risque connu de coulées d'eau boueuse ont été localisés par les communes du territoire. Ces secteurs font l'objet des orientations ci-dessous et sont localisés sur les schémas ci-après.

Orientations

- Rappel des principaux objectifs

Identifier les secteurs présentant un risque en cas de coulée de boue.

Il s'agit à la fois des axes de coulées et des secteurs sur lesquels l'eau boueuse va inonder.

Emettre des prescriptions de nature à limiter les risques pour l'existant et pour les futures constructions.

- Orientations retenues

L'implantation des nouveaux bâtiments doit être conçue de manière à perturber le moins possible l'écoulement des eaux et à limiter leur exposition au risque d'inondation et de coulées de boue, notamment par une orientation adaptée du faitage, des ouvertures, etc.

La dalle du rez-de-chaussée des nouvelles constructions principales doit être implantée au minimum à 0,50 mètre au-dessus du niveau fini de la chaussée et au minimum à 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel.

Privilégier l'absence de sous-sol dans les constructions. Les ouvertures en sous-sol doivent être situées au minimum au minimum à 0,50 mètre au-dessus du niveau fini de la chaussée et au minimum à 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel.

Ne pas prévoir d'accès en pente pour éviter les entrées des eaux boueuses dans les bâtiments.

Les changements de destination des locaux situés en sous-sol doit être adapté au risque et ne pas exposer les occupants et les biens.

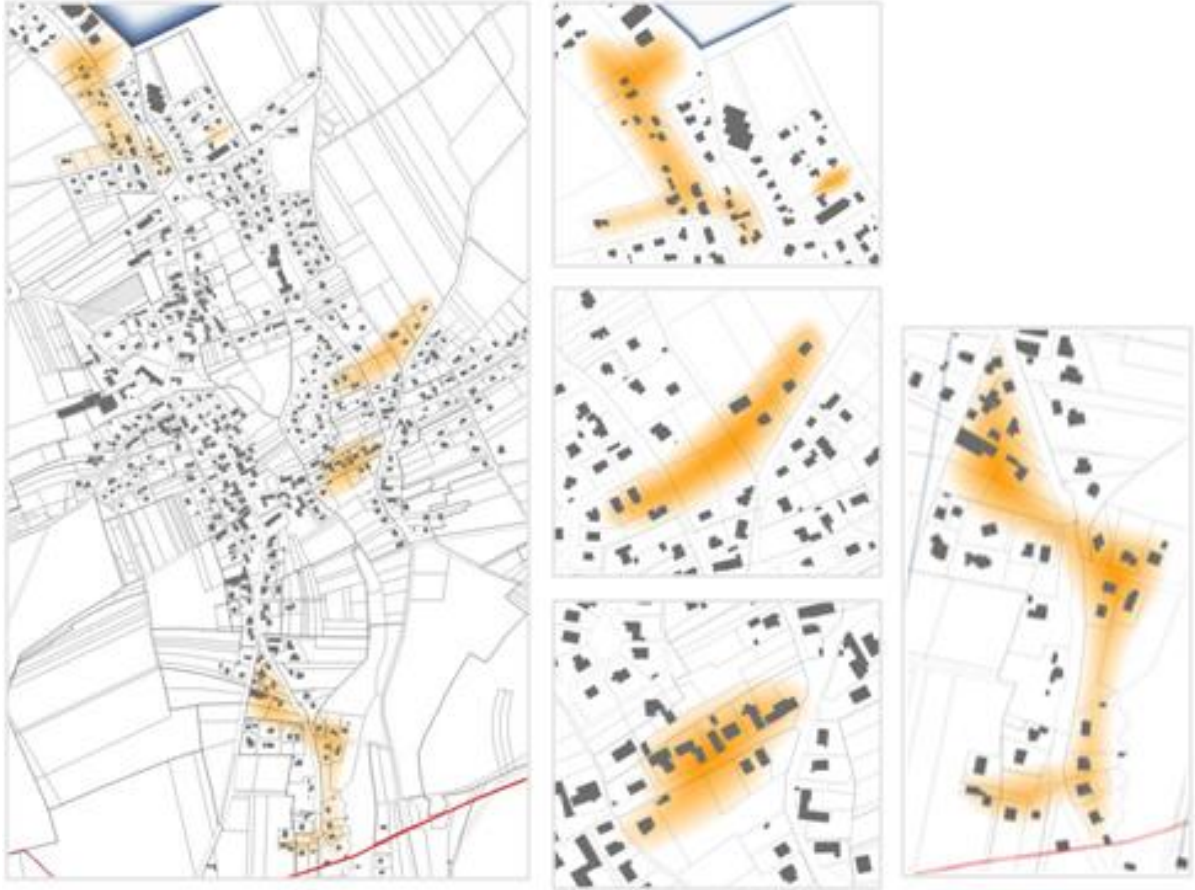
La création de remblais et déblais est à éviter et ne devra en aucun cas augmenter le risque d'inondation par ailleurs.

Localisation des sites concernés

- Altkirch



- Aspach



- Carspach



- Heimersdorf



- Hirsingue





III-2 - Thématique habitat

OAP n°25 : Mixité et densité de l'habitat

Caractéristiques du secteur

- Localisation

Les orientations ci-dessous concernent l'ensemble des secteurs 1AU et 1AUa délimités sur le territoire du Secteur d'Altkirch

Orientations

- Rappel des principaux objectifs

Il s'agit d'une part de favoriser la mixité de l'habitat pour offrir des typologies de logements diversifiées, favoriser le parcours résidentiel local et d'autre part de proposer des formes d'habitat plus denses et donc économes en foncier.

- Orientations retenues en matière de mixité de l'habitat

Rechercher une diversité dans la typologie des logements produits au sein des secteurs d'extension (individuel, intermédiaire, collectif). Cette diversification ne s'entend pas secteur par secteur mais au global.

Adapter la diversification des typologies de logement en fonction de la place de chaque commune dans l'armature du territoire telle qu'elle a été définie par le SCoT du Sundgau.

- Orientations retenues en matière de densité de l'habitat

A Altkirch et Hirsingue, respecter une densité moyenne d'au moins 27 logements à l'hectare à l'échelle de l'ensemble des zones d'extension de la commune.

A Aspach, Carspach, Hirtzbach, respecter une densité moyenne d'au moins 20 logements à l'hectare à l'échelle de l'ensemble des zones d'extension de la commune.

A Heimersdorf, respecter une densité moyenne d'au moins 13 logements à l'hectare à l'échelle de l'ensemble des zones d'extension de la commune.

Ces densités ne s'entendent pas secteur par secteur mais au global, sauf mention spécifique dans les OAP sectorielles.