

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

HEGENEY

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

REVISION N°1 DU POS EN PLU

APPROBATION

Vu pour être annexé
A la délibération du 7 janvier 2021,



A Hegney

Le Maire,
Roger ISEL

Le Phil

 **atip**

Agence Territoriale d'Ingénierie Publique



HÉGENEY

PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Vu pour être annexé
à la délibération en date du :
Le Maire,

Réalisation

ATELIER D'URBANISME LE PHIL - SAS

21 rue des Rustauds
67700 MONSWILLER

SOMMAIRE

Table des Matières

1.	LES OAP : CODE DE L'URBANISME ET PLAN DE ZONAGE	5
1.1.	ARTICLE L. 151-7 DU CODE DE L'URBANISME (EXTRAIT)	5
1.2.	SITUATION DES OAP AU PLAN DE ZONAGE	5
2.	OAP 1 : SECTEUR DU HOHLBACH	6
2.1.	PRESENTATION DU SECTEUR	6
2.2.	PRINCIPES D'AMENAGEMENT	9
2.3.	ILLUSTRATIONS D'UN AMENAGEMENT POSSIBLE (NON OPPOSABLES)	11
3.	OAP 2 : SECTEUR SAND – ZONE D'ACTIVITE	12
3.1.	PRESENTATION DU SECTEUR	12
3.2.	PRINCIPES D'AMENAGEMENT	14

Table des illustrations

Figure 1 :	les OAP au plan de zonage	5
Figure 2 :	situation et distance par rapport à la Mairie	6
Figure 3 :	le site dans son environnement urbain. Transports en commun et repérage des rues	7
Figure 4 :	vue depuis la rue de l'Eglise	7
Figure 5 :	simulation de traitement paysager permettant de minimiser l'impact visuel de l'extension	8
Figure 6 :	plan de principe de l'orientation d'aménagement	9
Figure 7 :	l'urbanisation sera progressive	10
Figure 8 :	illustration d'un aménagement possible	11
Figure 9 :	les ombres portées au 21 décembre à 12:00	11
Figure 10 :	situation et distance par rapport à la Mairie	12
Figure 11 :	le site dans son environnement urbain	13
Figure 12 :	vues sur la route de Haguenau ; la prairie au sud et la ripisylve ; la partie du site à urbaniser	13
Figure 13 :	illustration d'un aménagement possible	14

1. LES OAP : CODE DE L'URBANISME ET PLAN DE ZONAGE

1.1. Article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme (extrait)

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 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 ;
- Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

1.2. Situation des OAP au plan de zonage

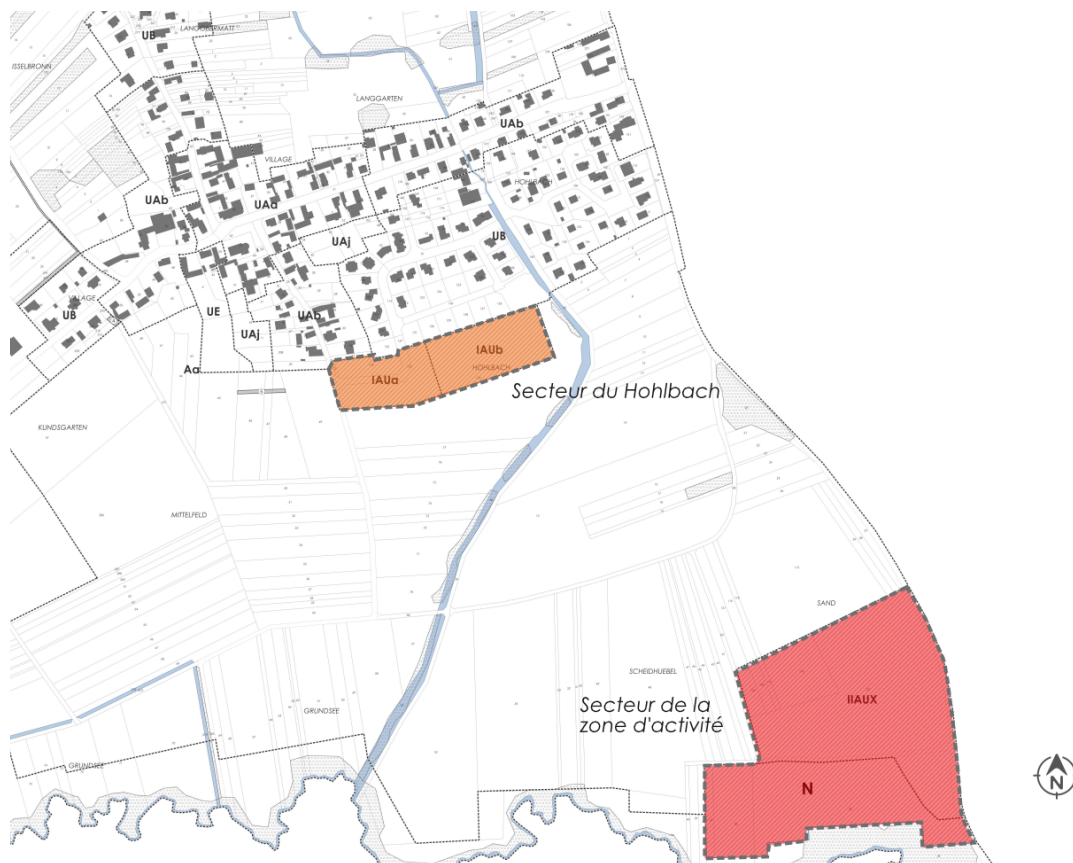


Figure 1 : les OAP au plan de zonage

Les OAP portent sur deux zones : une zone IAU en limite d'agglomération, et une zone IIAUX correspondant à l'extension de la zone d'activité de Sauer-Pechelbronn sur le ban communal de Hégeney.

2. OAP 1 : SECTEUR DU HOHLBACH

2.1. Présentation du secteur

Situation du secteur

Secteur situé au sud de l'agglomération, en continuité du lotissement de la rue des Joncs

Le secteur est actuellement accessible, depuis la rue Principale, par la rue de l'Eglise, mais également par la rue des Joncs ou la rue des Aulnes.

Le secteur est situé à 200 m de la Mairie de Hégeney.

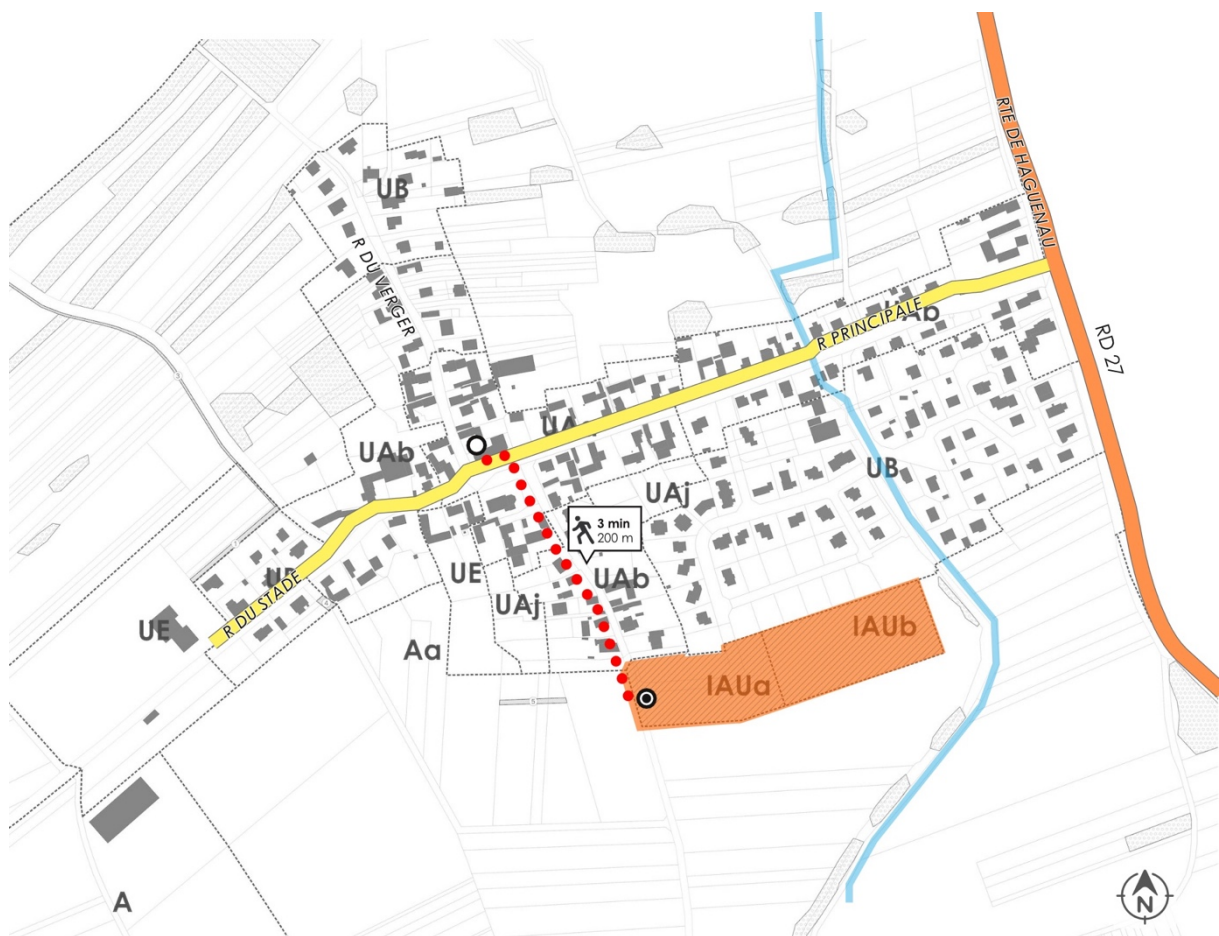


Figure 2 : situation et distance par rapport à la Mairie

Présentation du secteur



Figure 3 : le site dans son environnement urbain. Transports en commun et repérage des rues

Le secteur du Hohlbach, de **1,78 ha**, en zone **IAUa et IAUb**, en limite d'agglomération, est bordé à l'est par le ruisseau du Hohlbach. Il correspond à la dernière tranche d'aménagement du lotissement de la rue des Joncs.



Figure 4 : vue depuis la rue de l'Eglise

Enjeux

- Exposition du site : exposition favorable. Pas de masques proches et lointains.
- Enjeux environnementaux : secteur présentant, partiellement, un caractère humide.
- Enjeu paysager : le secteur, en limite d'agglomération, est visible depuis la route de Haguenau. Un traitement paysager des rives du Hohlbach permettra de minimiser l'impact visuel de l'extension.



Figure 5 : simulation de traitement paysager permettant de minimiser l'impact visuel de l'extension

Assainissement

La zone est à proximité du réseau de type séparatif de la rue des Joncs et des Aulnes.

Eau potable

La distribution en eau potable de la zone se fera par le réseau de la rue des Joncs et des Aulnes.

2.2. Principes d'aménagement

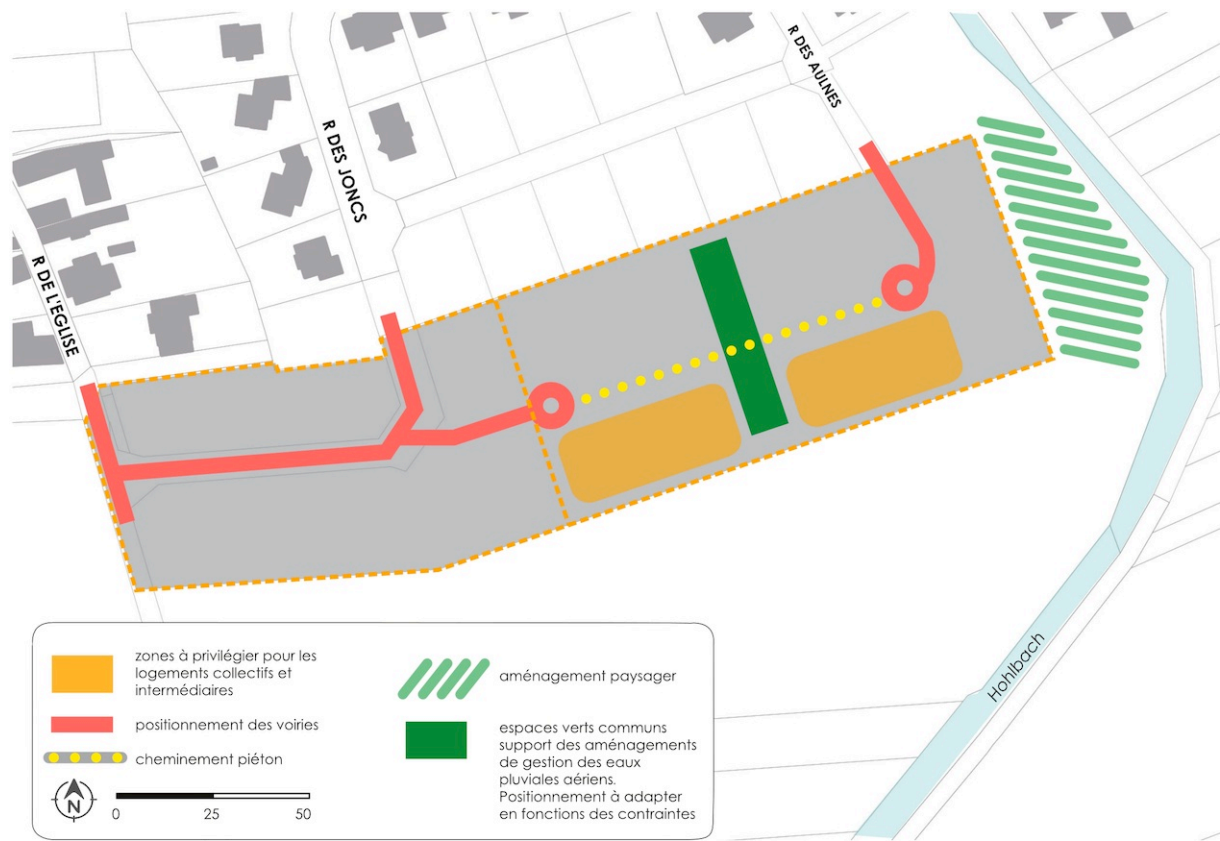


Figure 6 : plan de principe de l'orientation d'aménagement

Voies, cheminements

Afin de minimiser les linéaires de voies et la circulation à l'intérieur de la zone d'extension, et de même, de répartir celle-ci entre la rue des Joncs et la rue des Aulnes, le secteur sera desservi par deux voies permettant d'accéder à des placettes autour desquelles s'organiseront les parcelles. Ces placettes ne seront pas de simples aires de retournement, mais devront offrir un espace public de qualité autour duquel pourra s'organiser le bâti.

Une voirie mixte permettra d'effectuer une liaison piétonne entre les deux placettes, et devra permettre, le cas échéant, le passage ponctuel d'engins de secours ou de ramassage d'ordures ménagères. L'accès des engins à cette voirie sera commandé par une borne escamotable, un potelet ou tout autre système de contrôle. On s'attachera, au travers du choix des matériaux, à donner à cette voirie un aspect qualitatif.

Aménagements paysagers

Le réseau d'eaux pluviales s'effectuera en aérien par le biais de noues paysagères végétalisées et de bassins de rétention et d'infiltration. Ces équipements peuvent ainsi jouer un rôle de biotope pour la microfaune et d'élément de qualité du cadre de vie pour les futurs résidents. Ils seront positionnés au cœur de l'opération sur la zone d'espace vert.

Cet espace vert est un élément important de l'opération, accessible à tous il peut être le support d'aires de jeux ou de jardins d'agrément. Son positionnement est à adapter en fonction des contraintes techniques et urbaines.

Programme et organisation du bâti

Le secteur est à vocation résidentielle, il pourra accueillir des maisons individuelles et de l'habitat groupé (maisons accolées, habitat intermédiaire ou collectif). Dans ce dernier cas, l'emplacement du bâti est défini sur le schéma d'aménagement.

Conformément au règlement, les constructions n'excéderont pas 7 mètres à l'égout principal du toit ou à la base de l'acrotère et 12 mètres au point le plus haut de la construction.

L'orientation sud des pièces principales (séjour, salle à manger) doit être favorisée et la réduction des ombres portée sur les façades sud doit être recherchée.

La densité brute exigée pour le secteur est comprise entre **16 et 18 logement/ha**.

Pour atteindre une telle densité il est nécessaire d'anticiper l'installation de typologies de logements alternatifs à la maison individuelle et de dimensionner certaines parcelles en conséquence.

Organisation du stationnement

Le stationnement résident s'effectuera sur parcelle, en respectant les règles de stationnement du règlement (Titre II ; Article 1 ; C. Stationnement des véhicules).

Phasage

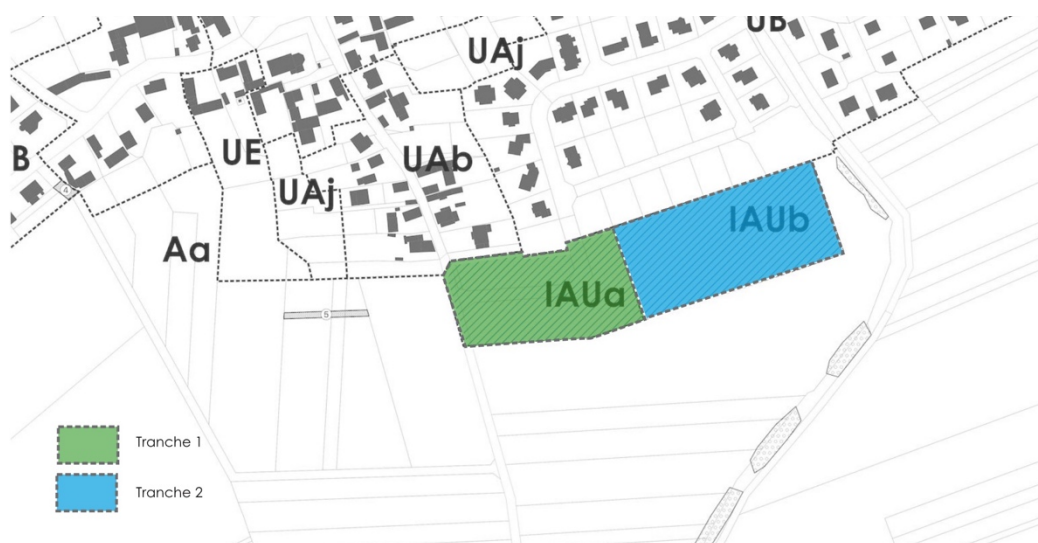


Figure 7 : l'urbanisation sera progressive

La zone sera urbanisée en 2 étapes. La première phase de l'urbanisation se déroulera à l'ouest de la zone et permettra de réaliser le bouclage entre la rue du de l'Eglise et la rue des Joncs.

Règlement

Règlement de la Zone **IAU**

2.3. Illustrations d'un aménagement possible (non opposables)



Figure 8 : illustration d'un aménagement possible



Figure 9 : les ombres portées au 21 décembre à 12:00

3. OAP 2 : SECTEUR SAND – ZONE D'ACTIVITE

3.1. Présentation du secteur

Situation du secteur

Secteur en limite du ban communal, au lieu-dit Sand, et à proximité de l'entrée du village de Hinterfeld. Le site est actuellement accessible par la route d'Haguenau.

Le secteur est situé à 500 m au sud de l'entrée de l'agglomération de Hégeney.



Figure 10 : situation et distance par rapport à la Mairie

Présentation du secteur

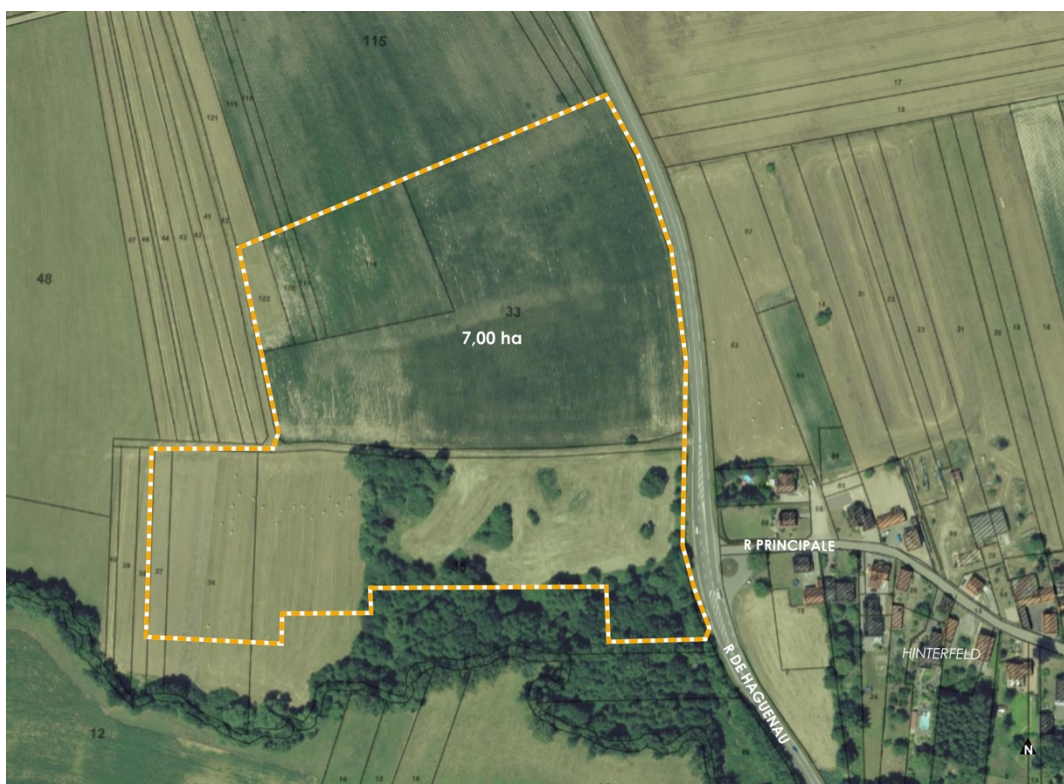


Figure 11 : le site dans son environnement urbain

Le secteur de **7 ha**, dont **4,5 ha** en zone **IIAUX** et **2,5 ha** en zone **N**, est destiné à l'extension de la zone d'activité intercommunale, appelée aussi pôle économique de la Sauer (PES). Il est bordé par la RD 27 à l'est et l'Eberbach au sud. Une zone boisée et la ripisylve marquent la limite sud de la zone.



Figure 12 : vues sur la route de Haguenau ; la prairie au sud et la ripisylve ; la partie du site à urbaniser

Enjeux

- Enjeux environnementaux : secteur présentant, partiellement, un caractère humide.
- Enjeu paysager : secteur en limite de la RD 27 et de Hinterfeld.
- Enjeux en termes d'accès et de sécurité : le positionnement de la voie d'accès doit être précisé avec les services compétents.
- Exposition du site : exposition favorable. Pas de masques lointains. Masque proche : le secteur boisé.

3.2. Principes d'aménagement

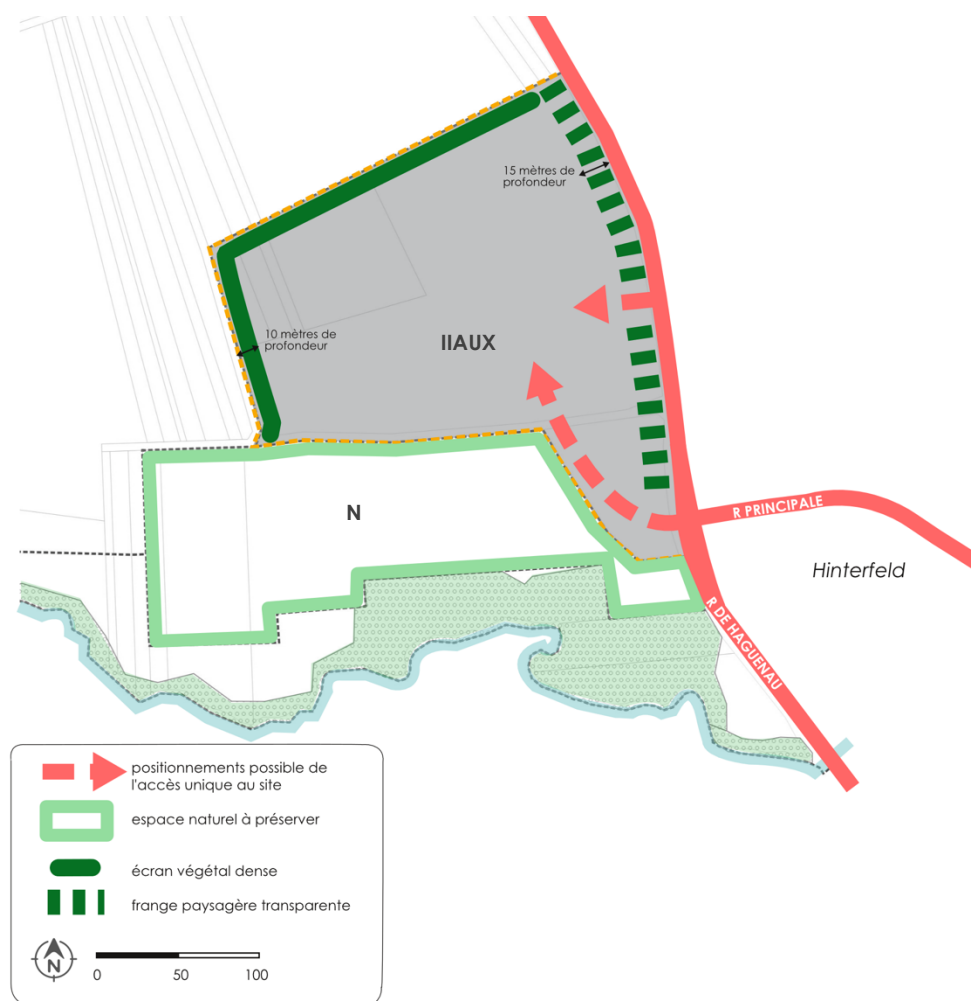


Figure 13 : illustration d'un aménagement possible

Voiries, cheminements

L'accès des véhicules à la zone s'effectuera depuis la route d'Haguenau (RD 27). Deux possibilités d'accès sont actuellement envisagées.

Aménagements paysagers

Dans la zone IIAUX :

Le réseau d'eaux pluviales peut s'effectuer en aérien par le biais de noues paysagères végétalisées et de bassins de rétention et d'infiltration.

La frange Est doit être traitée à l'aide d'un **écran arboré transparent** sur une profondeur de 15 mètres à compter de la limite de l'emprise publique. Cet espace doit être planté et aménagé pour préserver les transparences entre la route et la zone d'activités. Son traitement doit présenter une unité sur la totalité de la frange paysagère.

Néanmoins, pour des raisons de sécurité, les abords directs de l'accès principal doivent être traités de sorte à maintenir une visibilité suffisante pour ne pas gêner la circulation.

Les franges Nord et Ouest seront marquées par **un écran végétal dense** sur une largeur de 10 mètres à compter de la limite de zone. Les plantations se feront sous forme de haie arborée. Des arbustes et des arbres à hautes tiges sont plantés de façon aléatoire pour recréer une ambiance de type ripisylve ou lisière. Ils peuvent être pris parmi les essences désignées ci-après :

> *Arbustes : Fusain d'Europe, Églantier, Aubépine, Cornouiller, Troène, Noisetier, Sureau ou Viorne ;*

> *Arbres de haute-tige : Érable champêtre, Chêne, Hêtre, Charme, Saule ou Aulne.*

Les aires de stockage doivent être dissimulées par des bosquets non taillés qui formeront un écran végétal dense.

Dans la zone naturelle :

Le terrain de 2,5 ha en zone N, située entre la limite sud de la zone IIAUX et la ripisylve est une zone naturelle à caractère humide et doit être préservée de tout aménagement, sauf ceux nécessaires aux travaux d'amélioration écologique ou de mise en œuvre de mesures compensatoires.

Programme et organisation du bâti

Le secteur est destiné à accueillir des bâtiments d'activité économique.

Organisation du stationnement

Le stationnement s'effectuera sur parcelle, en respectant les règles de stationnement du règlement (Titre II ; Article 1 ; C. Stationnement des véhicules)

Règlement

Règlement de la Zone **IIAUX** et de la zone **N**.