



PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

HINDISHEIM

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Élaboration PLU le : 04/07/2019

MODIFICATION N°1 PLU

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 18 décembre 2025,

A Hindisheim,
le 18 décembre 2025

Le Maire,
Pascal NOTHISEN



Agence Territoriale d'Ingénierie Publique
TERRITOIRE SUD 53 rue de Sélestat

67210 OBERNAI



Définies aux articles L.151-6 et suivants ainsi qu'aux articles R.151-6 à R.151-8 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP) comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Elles peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

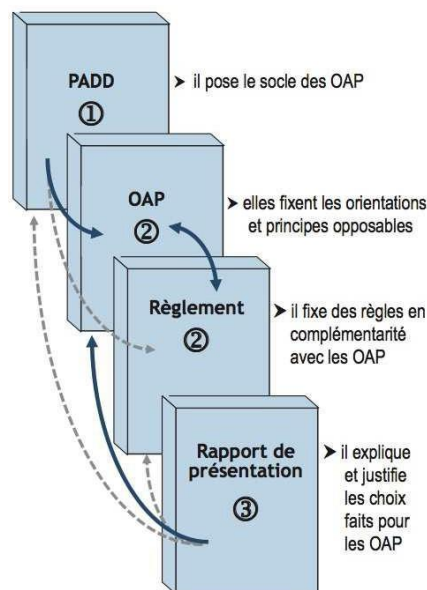
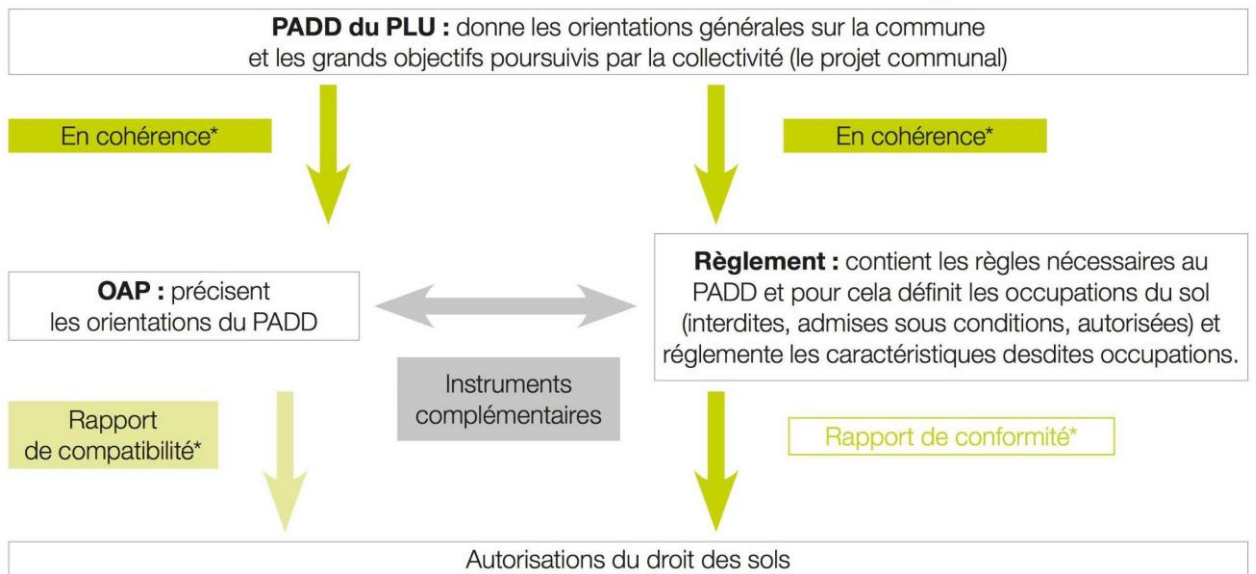
6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Les OAP permettent de figer notamment les principes d'aménagement en termes de circulation, de stationnement, d'intégration/qualité urbaine et paysagère, d'implantation et de vocation de futures constructions.

Les OAP doivent garantir la cohérence avec le projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Les OAP ont une valeur réglementaire ; une autorisation d'urbanisme ne pourra être délivrée que si le projet est compatible avec les principes figurant dans l'OAP et le règlement écrit et graphique.

Schéma des rapports entre PADD/OAP/règlement



Les OAP parmi les autres pièces du PLU : liens et rôles associés

Le PLU de HINDISHEIM comporte une OAP « thématique », s'appliquant à l'échelle des zones de développement ex-nihilo de la commune et quatre OAP « sectorielles » touchant les trois sites d'extension à vocation principale d'habitat ainsi qu'un secteur de la zone UA.



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUE

En raison d'un contexte foncier non maîtrisé par la commune, d'initiatives privées non connues (ne permettant pas de privilégier un site plutôt qu'un autre) et afin de garantir un lissage dans le temps de l'apport de population via l'urbanisation des trois sites d'extension AU dégagés par le PLU, un phasage est indiqué. La zone « sud-est » constitue la première phase. La zone « nord-est » constitue la seconde et la zone « centre-est » la troisième. La mise en œuvre d'une nouvelle zone d'extension ne sera possible qu'une fois la précédente bâtie (logements démarrés) à 80%.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE 1

ZONE D'EXTENSION UA / LAU «SUD EST»



Principe de desserte :

Le site pourra être desservi par les deux accès figurant sur le schéma ci-dessus : un accès depuis la rue de la Chapelle et un accès depuis le chemin s'appuyant sur la route de Limersheim.

La desserte interne se fera sous la forme d'une voirie partagée, de type zone de rencontre.

Si l'aménagement pourra se faire en plusieurs phases, il devra, à terme, comporter une liaison viaire principale en bouclage reliant la rue de la Chapelle à la route de Limersheim (via l'aménagement du chemin existant).

Aménagement paysager :

Le site comporte plusieurs éléments arborés qu'il conviendra de préserver autant que possible, selon l'aménagement projeté et l'état phytosanitaires des essences.

Le côté Sud, qui jouxte directement une zone agricole, devra être doté de mesures de protection, consistant principalement en une haie anti-dérive, afin de préserver les personnes vulnérables lors de l'application des produits phytosanitaires.

Le programme :

Le programme d'aménagement devra comporter à terme une densité minimale de 20 logements par hectare

Cet objectif de densité s'accompagne d'une recherche d'une diversification de typologie de logements ; les formes urbaines plus denses (type logements intermédiaires, collectifs,...) pourront préférentiellement être implantées en limite Est du secteur (*point 3 sur le schéma illustratif – page précédente*)

Tout programme devra obligatoirement comporter 25% d'habitat intermédiaire.

La diversification des parcelles, en termes de surface et de forme, sera privilégiée afin d'éviter un aspect monotone de la zone.

Afin de garantir la cohérence et l'harmonie urbaine, les futures constructions devront respecter une implantation par rapport à la rue du Fossé calée sur les implantations déjà existantes (*point 2 sur le schéma illustratif – page précédente*)

Eléments de prise en compte

L'opération devra proposer un aménagement et un bâti tirant partie d'une orientation bioclimatique : l'orientation des parcelles et des constructions devra permettre l'utilisation des apports solaires passifs ; les plantations pourront protéger les constructions contre les vents dominants (*point 4 sur le schéma illustratif – page précédente*).

L'éclairage des espaces publics devra s'effectuer en utilisant des procédés à faible consommation d'énergie et en limitant les pollutions visuelles.

Principe de desserte :

Le site pourra être desservi par au moins trois accès figurant sur le schéma ci-dessus : un accès depuis la rue du fossé, un accès depuis la rue des Coquelicots, deux accès depuis la rue des Hirondelles (point 1 sur le schéma illustratif ci-dessus).

La desserte interne se fera sous la forme d'une voirie partagée, de type zone de rencontre.

Si l'aménagement pourra se faire en plusieurs phases, il devra, à terme, comporter une liaison viaire principale en bouclage reliant la rue des Coquelicots à la rue des Hirondelles (dont la portion située à l'intérieur de la zone devra être élargie).

Aménagement paysager :

Le site comporte plusieurs éléments arborés qu'il conviendra de préserver autant que possible, selon l'aménagement projeté et l'état phytosanitaires des essences.

Le programme :

Le programme d'aménagement devra comporter à terme une densité minimale de 20 logements par hectare

Cet objectif de densité s'accompagne de la recherche d'une diversification de typologie de logements ; les formes urbaines plus denses (type logements intermédiaires, collectifs,...) pourront préférentiellement être implantées en limite Est du secteur (*point 3 sur le schéma illustratif – page précédente*)

Tout programme devra obligatoirement comporter 25% d'habitat intermédiaire.

La diversification des parcelles, en termes de surface et de forme, sera privilégiée afin d'éviter un aspect monotone de la zone.

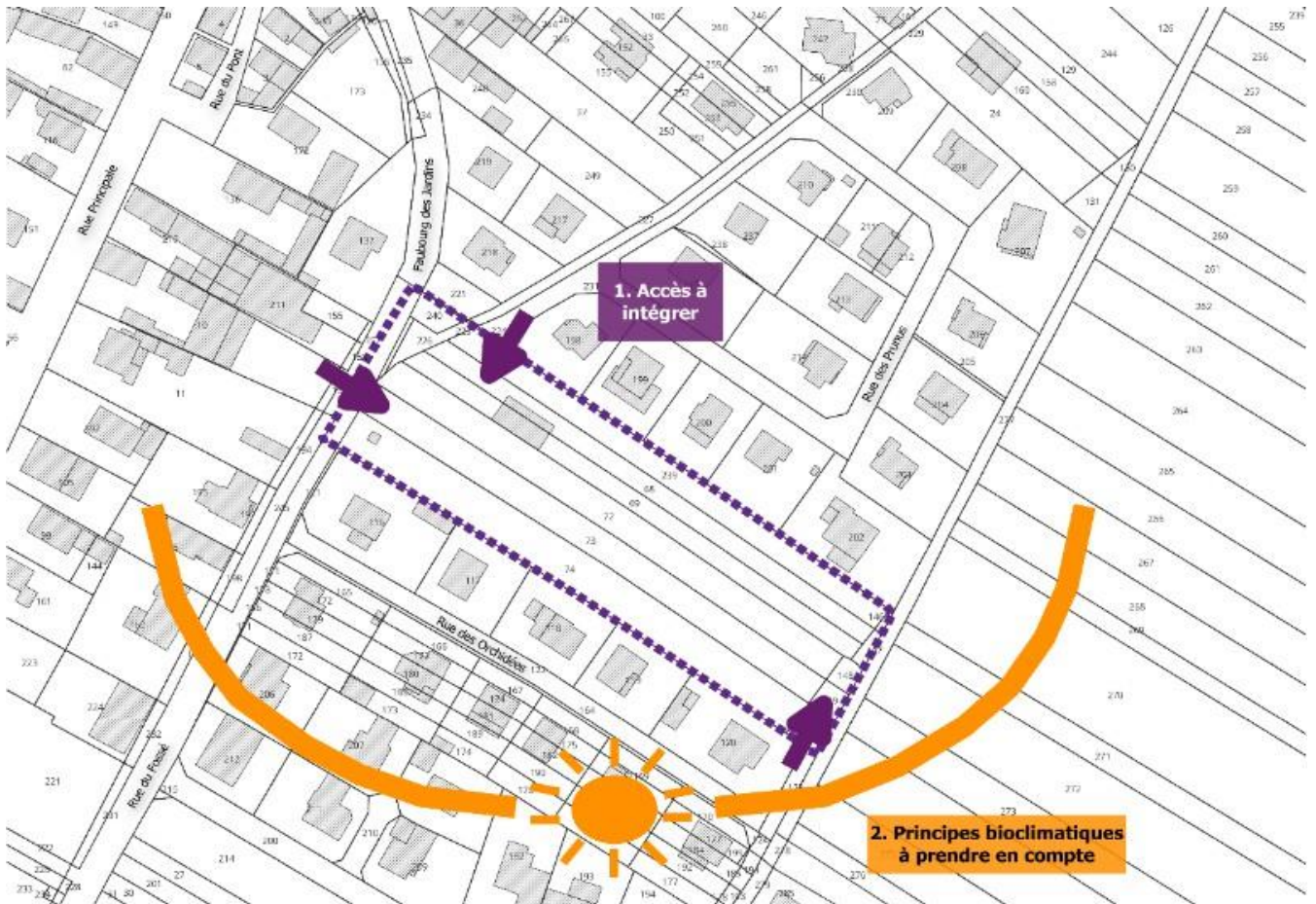
Afin de garantir la cohérence et l'harmonie urbaine, les futures constructions devront respecter une implantation par rapport à la rue du Fossé calée sur les implantations déjà existantes (*point 4 sur le schéma illustratif – page précédente*)

Éléments de prise en compte

L'opération devra proposer un aménagement et un bâti tirant partie d'une orientation bioclimatique : l'orientation des parcelles et des constructions devra permettre l'utilisation des apports solaires passifs ; les plantations pourront protéger les constructions contre les vents dominants (*point 5 sur le schéma illustratif – page précédente*).

L'éclairage des espaces publics devra s'effectuer en utilisant des procédés à faible consommation d'énergie et en limitant les pollutions visuelles.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE 3 ZONE D'EXTENSION 1AU «NORD EST»



Principe de desserte :

Le site sera desservi par deux accès figurant sur le schéma ci-dessous : un accès depuis le Sud-Est (prolongement de la rue des Orchidées) et un accès depuis l'Ouest (depuis la rue du fossé). Un 3^{ème} accès pourrait desservir, en plus, le secteur depuis le Nord-Ouest (prolongement de la rue des Prunus).

La desserte interne se ferait sous la forme d'une voirie partagée, de type zone de rencontre. Si l'aménagement pourra se faire en plusieurs phases, il devra, à terme, comporter une liaison viaire principale en bouclage reliant les amorces d'accès existants depuis la rue du fossé et des Orchidées.

Le programme :

Le programme d'aménagement devra comporter à terme une densité minimale de 20 logements par hectare

Tout programme devra obligatoirement comporter 25% d'habitat intermédiaire.

La diversification des parcelles, en termes de surface et de forme, sera privilégiée afin d'éviter un aspect monotone de la zone.

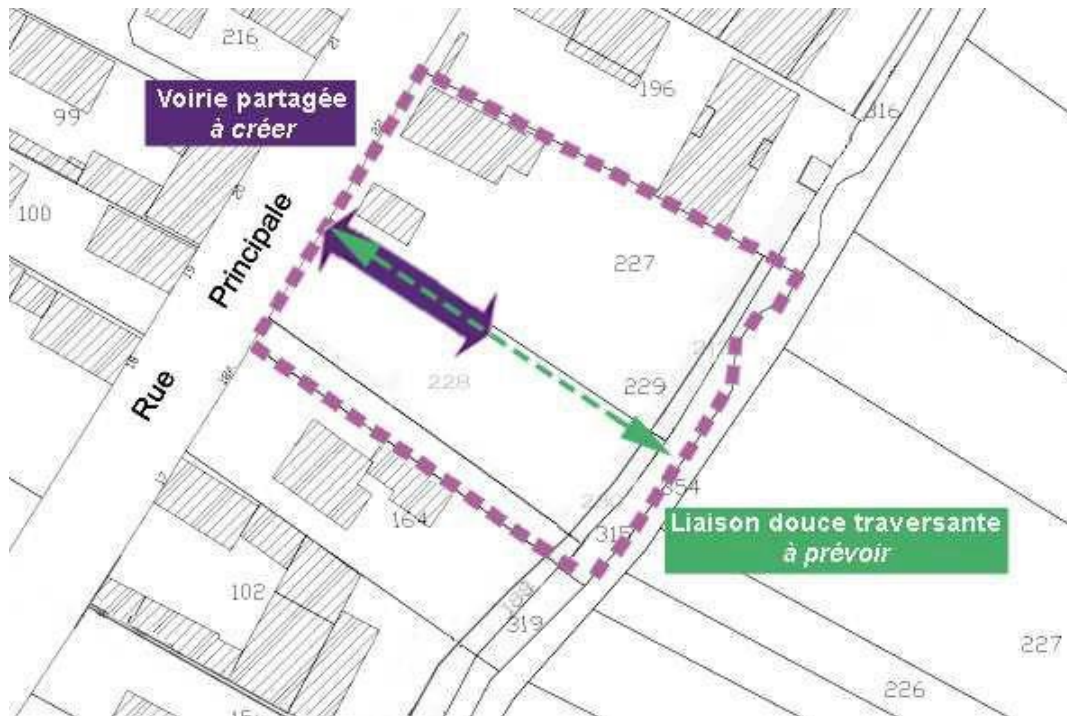
Éléments de prise en compte

L'opération devra proposer un aménagement et un bâti tirant partie d'une orientation bioclimatique : l'orientation des parcelles et des constructions devra permettre l'utilisation des apports solaires passifs ; les plantations pourront protéger les constructions contre les vents dominants (*point 2 sur le schéma illustratif ci-dessus*).

L'éclairage des espaces publics devra s'effectuer en utilisant des procédés à faible consommation d'énergie et en limitant les pollutions visuelles.

Le côté Est, qui jouxte directement une zone agricole, devra être doté de mesures de protection, consistant principalement en une haie anti-dérive, afin de préserver les personnes vulnérables lors de l'application des produits phytosanitaires.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE 4 ZONE UA «AUF DEN DORFGRABEN»



Principe de desserte et continuité des circulations douces

Le programme d'aménagement devra prévoir les dispositions permettant d'assurer une continuité des circulations douces entre la rue Principale et le chemin existant côté Est, c'est-à-dire entre le tissu urbanisé et les espaces agricoles et naturels, de manière à compléter le maillage des liaisons douces du village.

Cette continuité pourrait être assurée au travers d'une voirie partagée (de type zone de rencontre), notamment côté rue Principale en cas d'opération d'aménagement nécessitant la création d'accès au fond de parcelle, complétée par un cheminement dédié piétons/cycles, l'ensemble de ces aménagements devant rester constamment accessibles à l'ensemble de la population.