



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE HAGENTHAL-LE-BAS

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### MODIFICATION N°2

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal  
en date du 11/12/2025

A Hagenthal-le-bas, le 12/12/2025  
M. Gilbert FUCHS, le Maire



Gilbert FUCHS  
Maire

**OTE**  
INGÉNIERIE

— Construction &  
environnement

Siège social - Groupe OTE  
1 rue de la Lisière - BP 40110  
67403 Illkirch-Graffenstaden  
Tél : 03 88 67 55 55



Agence de Mulhouse  
7 rue de Chemnitz  
68200 Mulhouse  
Tél : 03 89 59 41 11

IND	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION			APPROBATION		N° AFFAIRE : 16114 20010498	Page : 2/9
A	19/12/2019	PLU Approuvé	OTE -	Fabienne OBERLE	F.O	L.D.			
B	16/09/2021	M1	OTE -	Léa DENTZ	<i>LD</i>				
C	04/02/2025	M2	OTE -	Léa DENTZ	<i>LD</i>				
								<b>URB1</b>	
Document2									



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

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

Il s'agit, au nord du village, du secteur 1AU localisé entre la rue de Wentzwiller et la rue de Hegenheim.

Au sud-ouest du village, le secteur 1AU concerné est situé au nord-ouest de la rue des Vergers.



 Périmètre comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

SOURCE : BD ORTHO 2021, IGN.

AVRIL 2025

0 35 70  
m

*Localisation des 2 secteurs concernés par les OAP*



# 1. Secteur 1AU au nord du village

## 1.1. Localisation



### Localisation du site

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



## 1.2. Objectifs d'aménagement

S'agissant d'un secteur en « dent creuse », l'objectif communal est de s'appuyer sur sa position centrale dans le village et sa proximité avec les équipements publics pour y favoriser l'implantation de nouveaux logements.

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

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

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

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

- La volumétrie des constructions devra s'inscrire dans celle des constructions d'habitation existant le long des rues de Wentzwiller et de Hégenheim. La topographie du site devra être prise en compte dans les modes d'implantation des constructions. Celles-ci devront s'intégrer à la pente (les constructions sur des « taupinières » ou des talus sont à proscrire)
- Les opérations d'aménagement et/ou de constructions devront limiter au maximum les mouvements du terrain naturel.
- Un espace récréatif (traité en aire de jeux et/ou en espace vert) devra être prévu sur le site. Sa localisation devra être choisie dans un objectif de facilité d'accès pour les plus jeunes et les plus âgés, via des cheminements doux par exemple.

### 1.2.2. **Mixité fonctionnelle et sociale**

- L'objectif est de permettre la création d'un secteur prioritairement dévolu à l'habitat, accueillant une diversité des typologies de logements (maisons individuelles, habitat intermédiaire et habitat collectif).
- Les opérations de logements devront comprendre au-moins 20 % de logements intermédiaires (petits collectifs, maisons jumelées, accolées ou en bande, ...).
- La densité minimale recherchée est de 20 logements par hectare.
- Il pourra également accueillir des commerces et services de proximité.

### 1.2.3. **Préservation de l'environnement**

- Les modes d'implantation des constructions devront favoriser les apports solaires.
- Les eaux pluviales pourront faire l'objet d'une réutilisation ou d'un stockage permettant leur réutilisation, en respect des normes en vigueur.
- La limitation de l'imperméabilisation du sol non bâti devra être recherchée.
- Les espaces de stationnement devront rester perméables aux eaux de pluie.



### 1.2.4. Besoins en matière de stationnement

Les espaces de stationnement seront dimensionnés de façon à répondre aux besoins de l'ensemble de l'opération (habitat et services de proximité), mais aussi permettre des stationnements accessibles aux autres utilisateurs, notamment aux visiteurs.

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

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

- de la rue de Wentzwiller, à l'ouest,
- de la rue de Hégenheim, à l'est,
- et de la voie existant au nord-est du site, donnant sur la rue de Hégenheim.

La structure viaire devra également préserver la possibilité de réaliser une voie vers le nord du site, dans la perspective d'une urbanisation ultérieure à plus long terme du secteur.

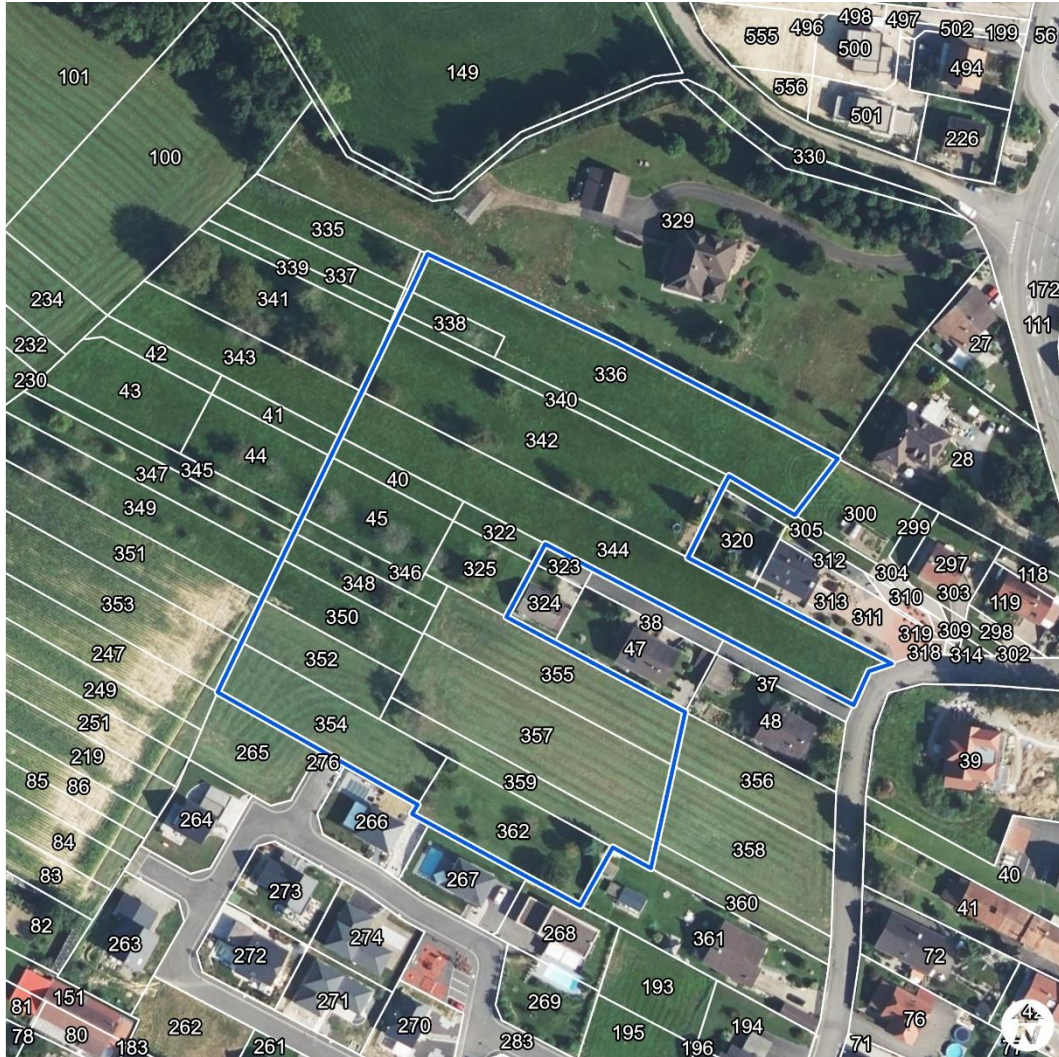
## 1.3. Schéma de principe






## 2. Secteur 1AU au nord-ouest du village

### 2.1. Localisation



 Périmètre comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

SOURCE : BD ORTHO 2021, IGN.

FÉVRIER 2025

0 15 30  
m

#### Localisation du site

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



## 2.2. Objectifs d'aménagement

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

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

L'urbanisation du secteur pourra se faire par tranches successives, en optimisant le foncier et en organisant l'urbanisation autour d'une voirie desservant l'ensemble du site.

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

- La volumétrie des constructions devra s'inscrire dans celle des constructions d'habitation existant à proximité. La topographie du site devra être prise en compte dans les modes d'implantation des constructions. Celles-ci devront s'intégrer à la pente (les constructions sur des « taupinières » ou des talus sont à proscrire).
- Les opérations d'aménagement et/ou de constructions devront limiter au maximum les mouvements du terrain naturel.
- Un espace récréatif (traité en aire de jeux et/ou en espace vert) devra être prévu sur le site. Sa localisation devra être choisie dans un objectif de facilité d'accès pour les plus jeunes et les plus âgés, via des cheminements doux par exemple.

### 2.2.2. Mixité fonctionnelle et sociale

- L'objectif est de permettre la création d'un secteur prioritairement dévolu à l'habitat, accueillant une diversité des typologies de logements (maisons individuelles, habitat intermédiaire et habitat collectif).
- Les opérations de logements devront comprendre au-moins 20 % de logements intermédiaires (petits collectifs, maisons jumelées, accolées ou en bande, ...).
- La densité minimale recherchée est de 20 logements par hectare.
- Il pourra également accueillir des commerces et services de proximité.

### 2.2.3. Préservation de l'environnement

- L'aménagement du secteur devra prévoir la préservation de la majorité des arbres fruitiers existants. A défaut, la création d'un espace arboré planté d'arbres fruitiers devra être prévue. La localisation de cet espace est libre mais elle devra contribuer à l'intégration paysagère du site.
- Les modes d'implantation des constructions devront favoriser les apports solaires.
- Les eaux pluviales pourront faire l'objet d'une réutilisation ou d'un stockage permettant leur réutilisation, en respect des normes en vigueur.
- La limitation de l'imperméabilisation du sol non bâti devra être recherchée.
- Les espaces de stationnement devront rester perméables aux eaux de pluie.



## 2.2.4. Besoins en matière de stationnement

Les espaces de stationnement seront dimensionnés de façon à répondre aux besoins de l'ensemble de l'opération (habitat et services de proximité), mais aussi permettre des stationnements accessibles aux autres utilisateurs, notamment aux visiteurs.

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

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

## 2.3. Schéma de principe

