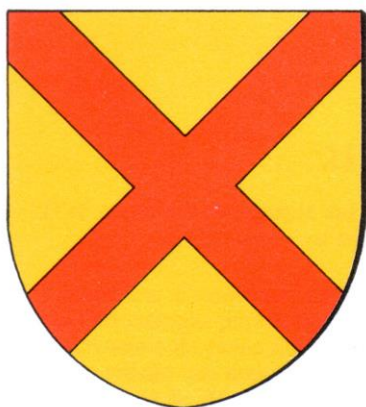


# PLAN LOCAL d'URBANISME

*Document approuvé*



## HATTSTATT

### **4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

#### **4a. OAP urbaines, déplacement et agricole**

Document approuvé par délibération du  
Conseil Municipal en date du 11 février  
2019

Le Maire

  
Le Maire,  
Pascal DI STEFANO,



11 février 2019



## SOMMAIRE

|                                       |    |
|---------------------------------------|----|
| Préambule.....                        | 3  |
| Quatre termes au cœur des OAP : ..... | 4  |
| I. LES SECTEURS AU .....              | 5  |
| II. LE SECTEUR AUa et AU .....        | 9  |
| III. LE SECTEUR UB .....              | 12 |
| IV. OAP Déplacement.....              | 13 |
| V. LE SECTEUR Aa.....                 | 14 |

# Préambule

## Article L151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L.141-16 et L. 141-17.

## Article L151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

## Article R151-6 créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

## Article R151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.

## Article R151-8

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur

## Quatre termes au cœur des OAP :

### **Présentation :**

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

### **Prescriptions :**

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

### **Préconisations :**

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

### **Compatibilité :**

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

# I. LES SECTEURS AU

## A. Présentation

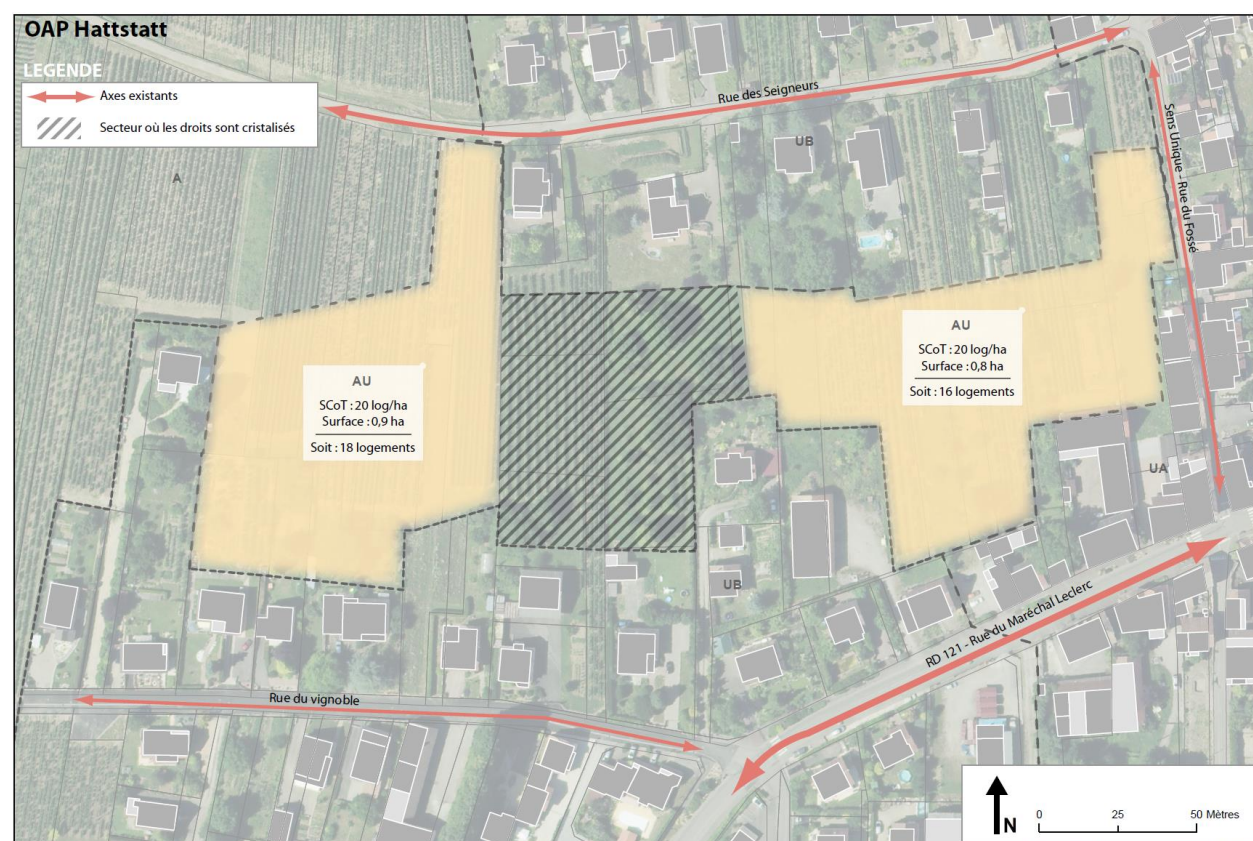
Les secteurs AU se situent à l'Ouest du centre-ancien : ils sont inclus au sein d'un tissu pavillonnaire peu dense. Entre ces deux secteurs AU, on retrouve un secteur U couverts par une division parcellaire et des autorisations d'urbanisme.

### Compatibilité :

Caractéristique imposée par le SCoT pour les villages :

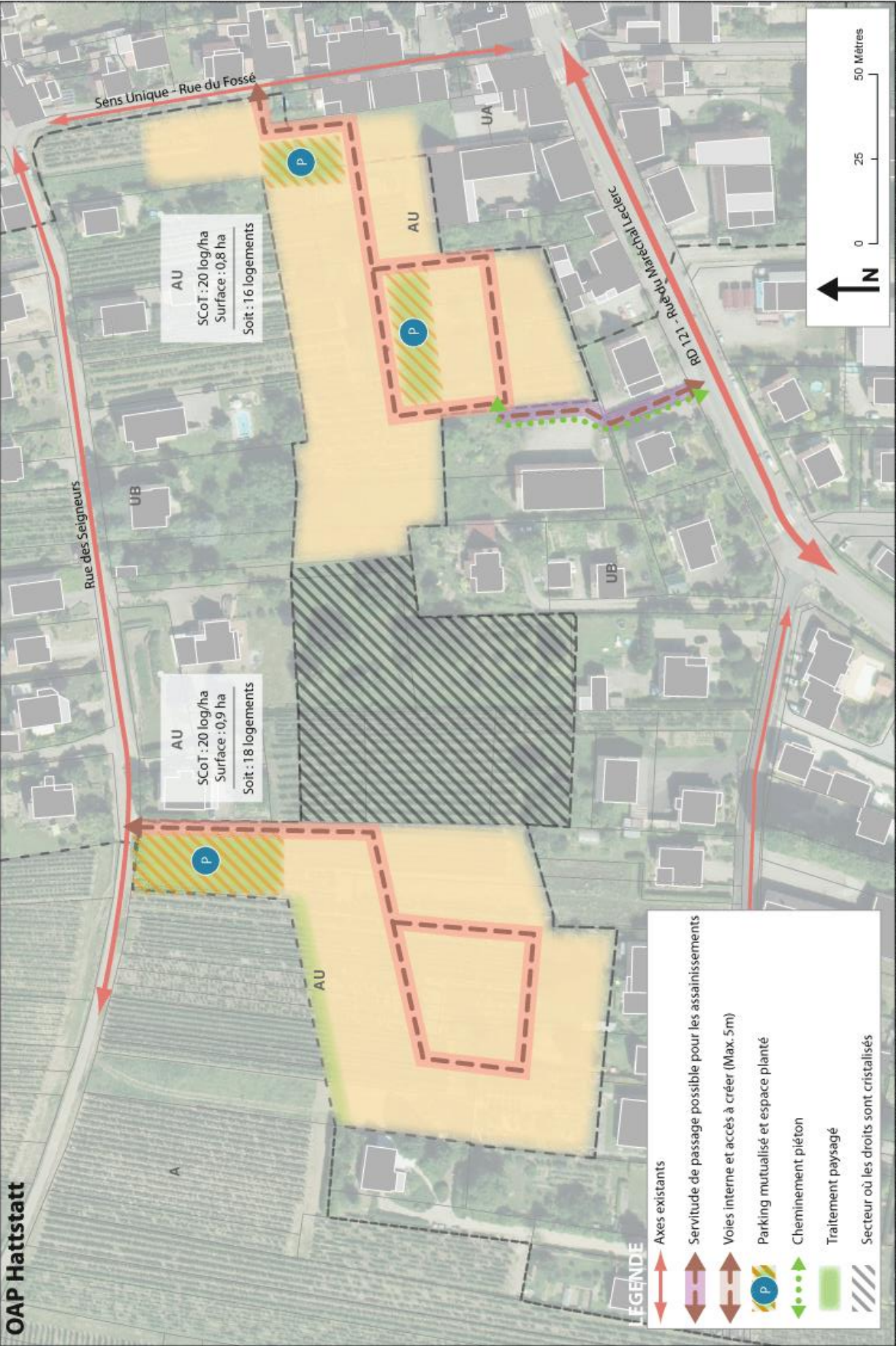
- 20 logements par hectare (densité brute)
- 80% de logements individuels
- 20% logements groupés ou collectifs

Au vu des caractéristiques du secteur et de son implantation dans les grands paysages les 20 logements par hectare imposés par le SCoT seront un maximum. En effet ce secteur fait partie d'une perspective sur la vallée, il doit donc s'intégrer au mieux avec son tissu environnant.



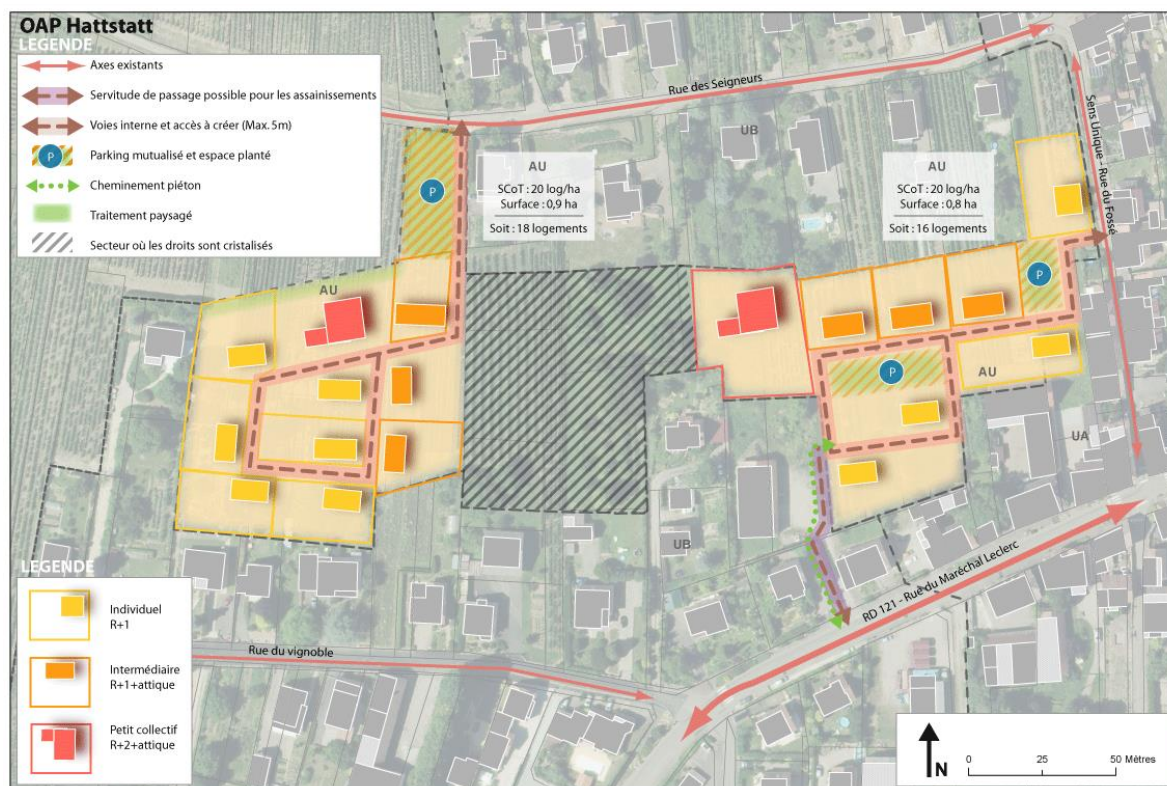
Ces deux secteurs AU sont constitutifs de la seconde phase d'urbanisation de la commune. De fait, ils ne pourront être mobilisés qu'après une procédure d'adaptation du PLU (type modification).

B. Schéma de principe



## C. Principes généraux d'aménagement

Illustrations d'aménagement et de répartition des logements (illustrations sans valeur prescriptive) :



| Type d'habitat        | Nombre de logements | Nombre de parcelles |
|-----------------------|---------------------|---------------------|
| Maisons individuelles | 10                  | 10                  |
| Maisons jumelées      | 12                  | 6                   |
| Petit collectif       | 12                  | 2                   |
| <b>Total</b>          | <b>34</b>           | <b>28</b>           |

### Vocation du secteur

#### Prescriptions :

La vocation principale de ce secteur est l'habitat.

#### Compatibilité :

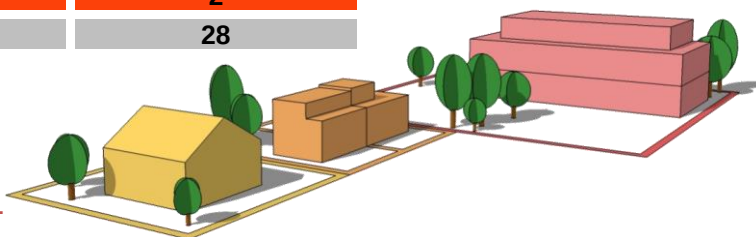
Pour atteindre la mixité des formes d'habitat imposée par le SCoT, il sera nécessaire de présenter une mixité dans les formes d'habitat.

Néanmoins, vue les enjeux environnementaux du secteur la densité imposée sera la densité maximale du secteur.

#### Préconisations :

- Afin de répondre aux besoins de tous, une mixité des formes et types d'habitats est nécessaire.
- Le tableau précédent présente une programmation d'habitat qui permettrait de répondre à la demande, tout en apportant une mixité urbaine.
- La prédominance des maisons individuelles s'inscrit dans la continuité du caractère villageois d'Hattstatt et correspond à une demande encore accrue.

*Les habitats intermédiaires et les petits collectifs permettront d'enrichir le panel d'offre en logements de la commune.*



### ***Principe de desserte et de raccordement à la trame viaire***

#### **Prescriptions :**

Chacune des deux phases doit contenir son propre réseau viaire le reliant aux réseaux existants et respecter le schéma de cohérence d'ensemble.

#### **Préconisations :**

- Les accès et les réseaux viaires internes doivent être calibrés pour les déplacements quotidiens des riverains (environ 5 mètres de large).
- Les rues existantes donnant accès au secteur doivent également permettre le déplacement quotidien des habitants.
- Les axes doivent être pensés pour les modes de déplacements doux (piétons et cycles).
- Un axe principal au secteur reliant les deux phases est à prévoir.
- Les besoins en réseaux d'assainissement doivent être pensés et privilégiés par le bas si cela est possible.

### ***Principe de stationnements***

#### **Prescriptions :**

Chacune des phases doit contenir un parking commun faisant partie de l'aménagement d'ensemble des secteurs.

### ***Principe d'adaptation à qualité urbaine paysagère et architectural***

#### **Prescriptions :**

- Les bâtiments individuels ne dépasseront pas le niveau : R+1.
- Les bâtiments intermédiaires ne dépasseront pas les niveaux : R+1+attiques.
- Les bâtiments collectifs ne dépasseront pas les niveaux : R+2+attiques.

#### **Prescriptions :**

- Adapter l'aménagement et les nouvelles constructions par rapport aux constructions existantes se situant aux alentours de l'OAP.
- Eviter les effets de masques et d'ombres inopportuns.
- Adapter l'aménagement et les constructions au profil du terrain.
- Prévoir un traitement paysagé vers le secteur des vignes, pour créer un stop visuel à l'urbanisation et marqué la fin du village. Ainsi que de créer une protection contre les traitements des vignes et une barrière visuelle depuis les secteurs extérieurs au village.
- Les parkings seront végétalisés et perméables.

## **D. Rythme d'ouverture à l'urbanisation**

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs AU nécessitera une procédure d'adaptation légère du PLU.

## II. LE SECTEUR AUa et AU

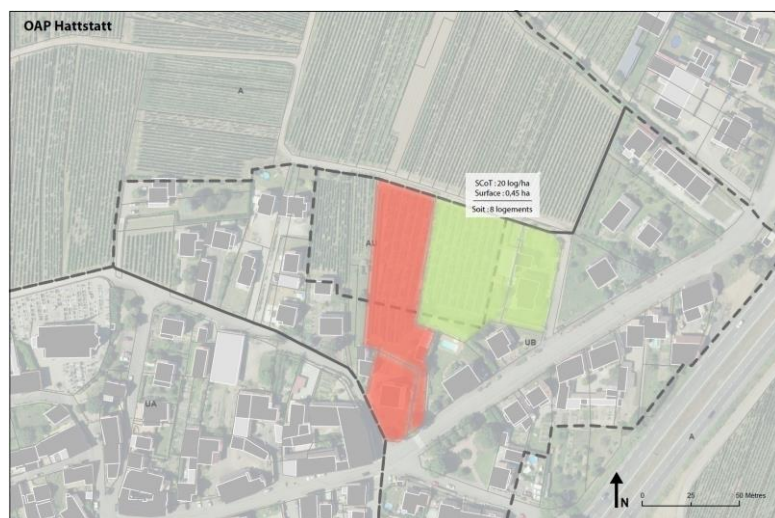
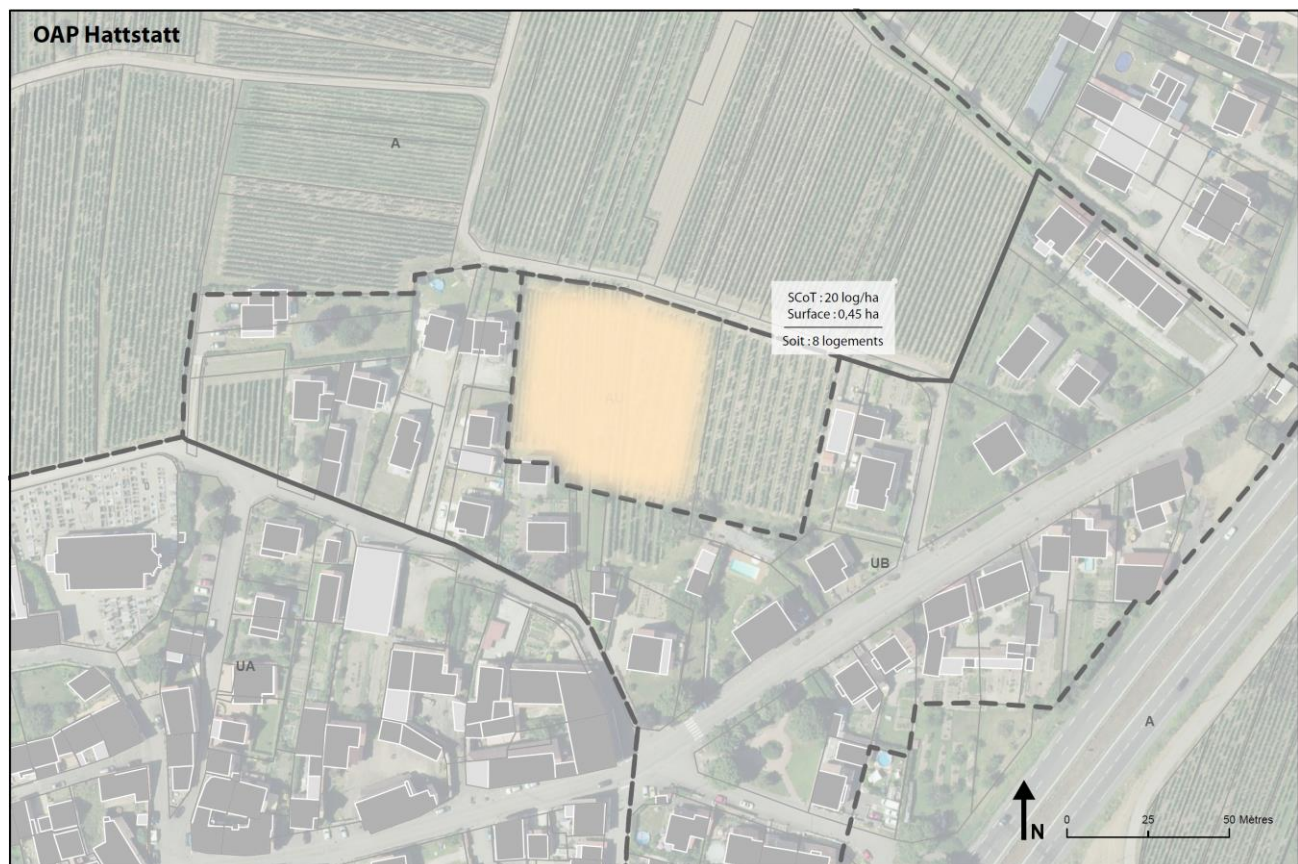
### A. Présentation

Le secteur AUa se situe au Nord du village, disposé en limite du tissu pavillonnaire. Sa classification en secteur AUa lui donne un caractère prioritaire, directement urbanisable dès l'approbation du PLU, s'il y est présenté un aménagement d'ensemble. A ce secteur est juxtaposé un secteur classé en AU qui est un secteur de seconde phase d'urbanisation, il ne pourra être urbanisé que suite à une modification du PLU.

#### Compatibilité :

Caractéristique imposée par le SCoT pour les villages : 20 logements par hectare (densité brute).

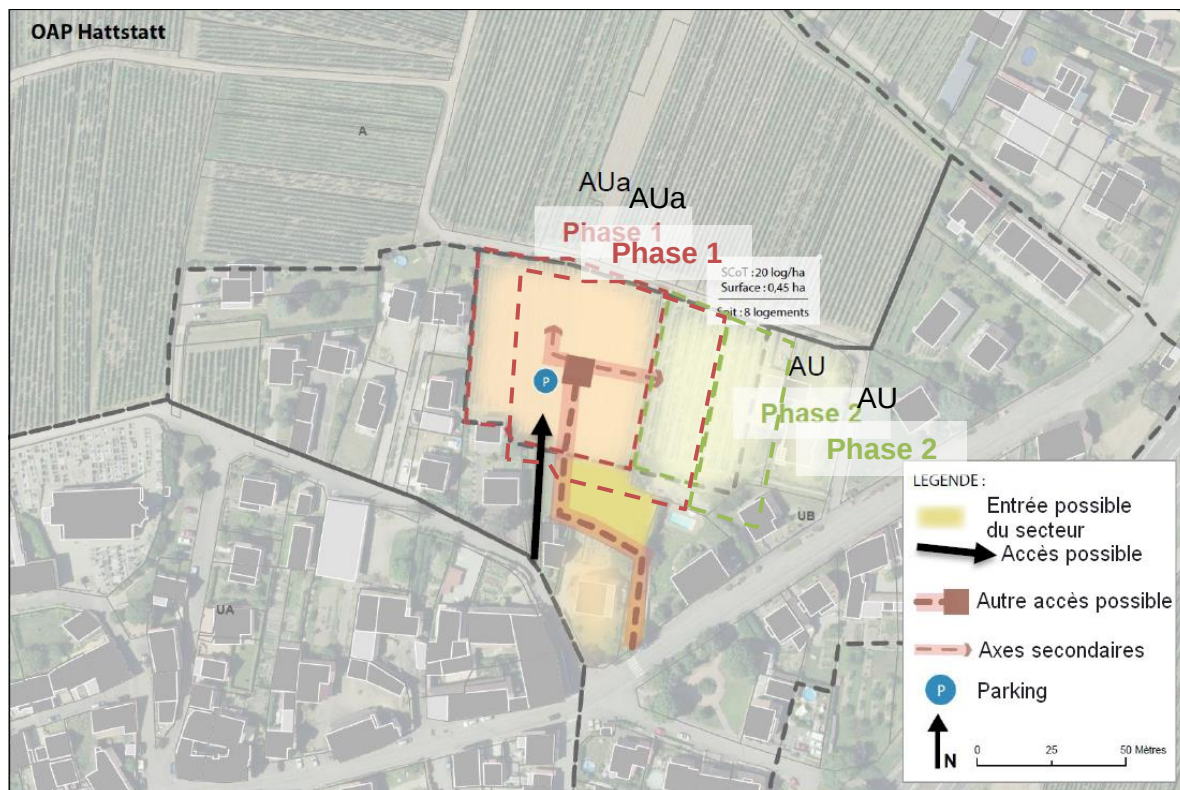
**Superficie d'environ 0,45ha.**



Carte des propriétés pour le secteur AUa.

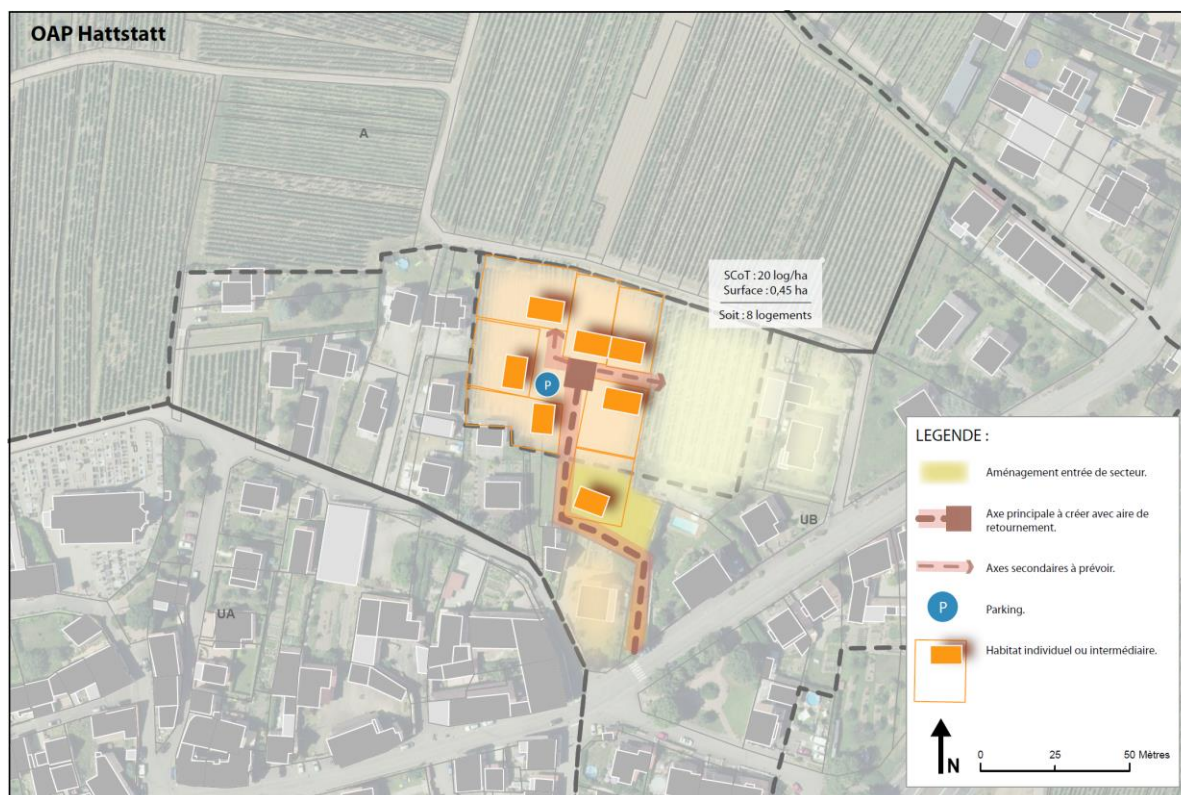
L'OAP a été pensée pour permettre au propriétaire rouge d'ouvrir sa zone sans obligation au propriétaire vert de participer à l'opération.

## B. Schéma de principe



## C. Principe généraux d'aménagement.

Illustration d'aménagement et de répartition des logements (illustration sans valeur prescriptive) :



### ***Vocation du secteur***

#### **Prescriptions :**

La vocation principale de ce secteur est l'habitat.

#### **Compatibilité :**

Pour atteindre la densité imposée par le SCoT, il sera nécessaire de présenter une mixité de formes d'habitat et une densité d'environ 20 logements à l'hectare.

#### **Préconisations :**

Afin de répondre aux besoins de tous, une mixité des formes et types d'habitats est nécessaire.

### ***Principe de desserte et de raccordement à la trame viaire***

#### **Prescriptions :**

L'accès au secteur ne peut se faire que par le Sud (par la rue du Maréchal Leclerc ou par la rue du Raisin) et non par les chemins agricoles au Nord du secteur.

#### **Préconisations :**

- L'accès et le réseau viaire interne doivent être calibrés pour les déplacements quotidiens des riverains.
- Des amorces de voies sont à prévoir en cas d'extension de secteur.
- Les axes doivent être pensés pour les modes de déplacements doux (piétons, vélos).
- Des aires de retournement sont à prévoir en cas de non bouclage des voies.

### ***Principe de stationnements***

#### **Prescriptions :**

Un parking commun pour la zone est à prévoir.

### ***Principe d'adaptation à qualité urbaine paysagère et architectural***

#### **Prescriptions :**

Les bâtiments ne dépasseront pas les niveaux R+1+attiques.

#### **Préconisations :**

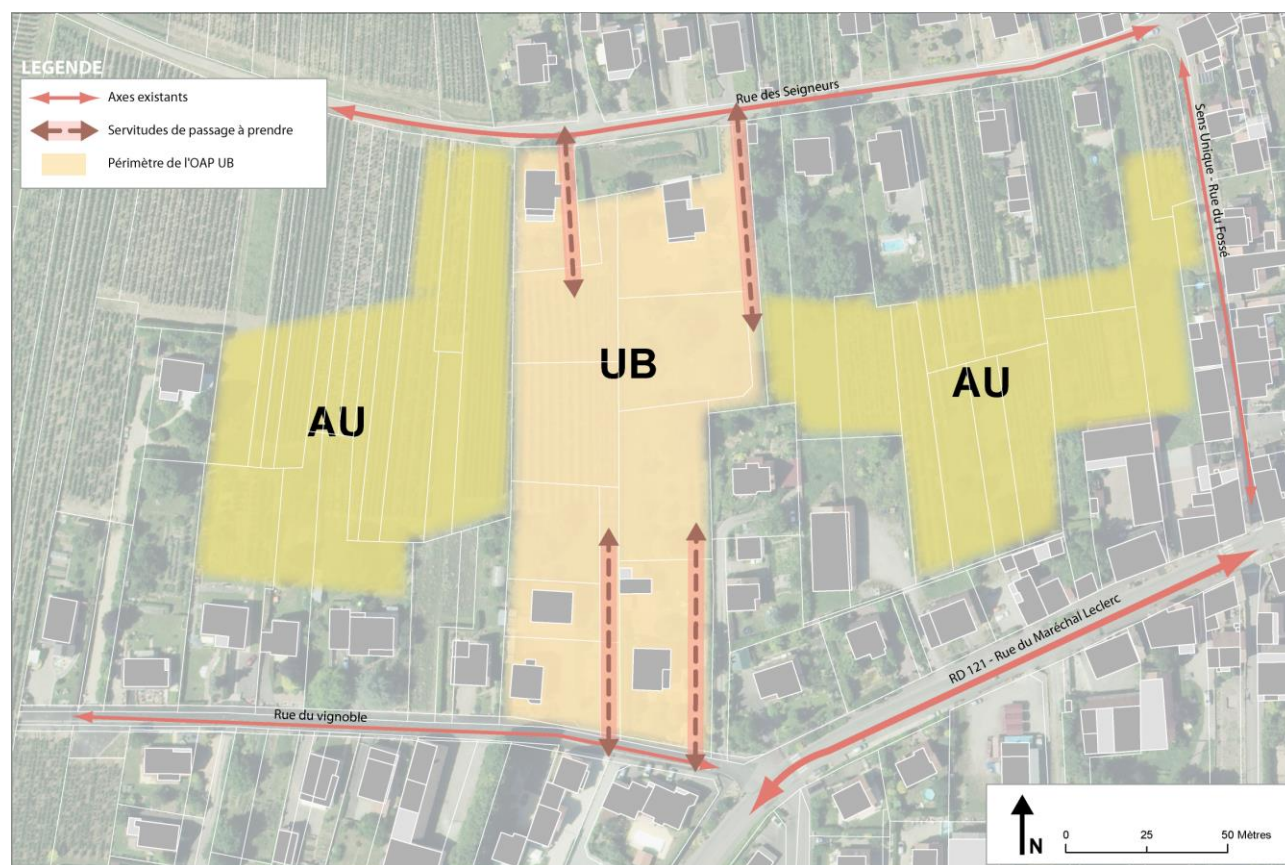
Prévoir un traitement paysagé vers le secteur des vignes. Afin de créer une barrière de protection contre les traitements et une barrière visuelle depuis les secteurs extérieurs au village.

### ***Rythme d'ouverture à l'urbanisation***

#### **Prescriptions :**

La phase une est la première phase d'ouverture à l'urbanisation par viabilisation. Pour pouvoir commencer la seconde phase il faudra procéder à une adaptation légère du PLU.

### III. LE SECTEUR UB



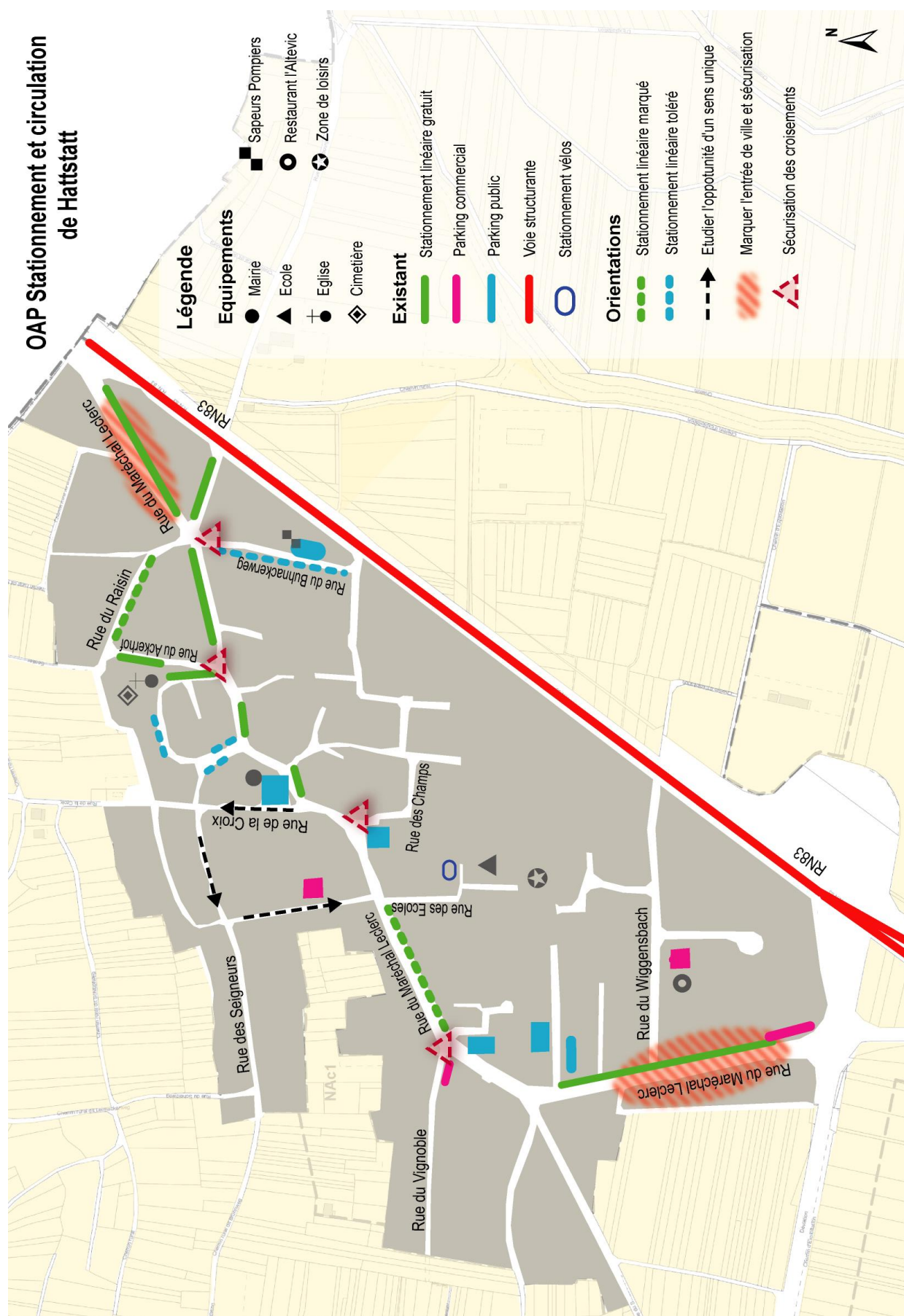
#### Prescriptions :

La vocation principale de ce secteur UB est l'habitat.

Il s'agira principalement de figer les accès et de s'assurer que les propriétaires géreront eux-mêmes les accès et réseaux au travers de servitudes de passage.

Un ou plusieurs point(s) collectif(s) de collecte des ordures ménagères devra(ont) être mis en place.

## IV. OAP Déplacement



## V. LE SECTEUR Aa

### E. Zone de locaux viticoles

La localisation du site repose sur un diagnostic agricole qui a mis en évidence certains besoins de la profession. Il se situe à cheval sur les bans de Hattstatt et Gueberschwihr et partage un seul et même accès.

Les parcelles retenues sont de faible valeur agronomique, en particulier pour la viticulture. Le projet peut permettre d'innover sur le plan de l'économie foncière, du développement durable en milieu rural, sur le plan urbain et architectural et servir d'exemple pour d'autres projets au service de la profession agricole.

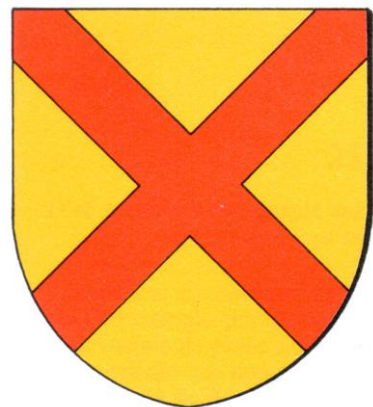
#### Prescriptions :

- Mise en commun de locaux techniques et de stockage pour les besoins des vignerons
- Mutualisation d'une aire de lavage et de remplissage pour les matériels de traitement de la vigne
- Desserte par un accès unique et commun
- Réduction des nuisances liées au déplacement des engins de traitement de la vigne,
- Innovation technique et architecturale par un regroupement des constructions en un site unique
- Prise en compte des composantes de l'environnement proche
- Prise en compte de la sensibilité paysagère du site
- Amélioration des conditions de travail
- Amélioration des process liés à la culture et à l'exploitation de la vigne
- Libération de locaux intra-muros pour d'autres usages
- Réduction des coûts grâce à une gestion collective
- Limitation des usages favorable au maintien dans le village de l'habitation du vigneron et de son lieu de commercialisation.
- Au Nord de la zone un aménagement paysagé est à prévoir afin d'intégrer le projet au territoire.



# PLAN LOCAL d'URBANISME

*Document approuvé*



**HATTSTATT**

## **4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

### **4b. OAP Paysage urbain et naturel**

Document approuvé par délibération du  
Conseil Municipal en date du 11 février  
2019

Le Maire

  
Le Maire,  
Pascal DI STEFANO



11 février 2019



SOMMAIRE

1. Orientations textuelles ..... 4

2. Orientation graphique générale..... 5

3. Orientation graphique – zoom sur le village ..... 6

4. Liste des constructions à préserver..... 7

## 1. Orientations textuelles

### 1.1. PORTEE JURIDIQUE DES ORIENTATIONS

#### **Prescriptions :**

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

#### **Préconisations :**

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

### 1.2. CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS A PRESERVER

#### **Prescriptions :**

Tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La démolition des constructions repérées sur les cartographies suivantes n'est pas autorisée, sauf dans le cas où ces constructions présentent un état qui peut nuire à la sécurité publique et/ou qu'ils font l'objet d'une procédure de péril, ou dans le cas où ces constructions présentent un état de vétusté avancé.

#### **Préconisations :**

Les constructions annexes, les dépendances, et les clôtures appartenant à un ensemble bâti homogène en lien avec les constructions repérées devraient être conservées.

Le traitement des espaces extérieurs devrait participer à la mise en valeur des constructions repérées.

Les modifications de l'aspect extérieur d'une construction repérée devraient respecter et mettre en valeur les éléments existants et leur composition, tout en respectant le caractère et la séquence urbaine dans laquelle s'inscrit cette construction.

### 1.3. CONCERNANT LES MURS A PRESERVER

#### **Prescriptions :**

La démolition des murs repérés sur les cartographies suivantes n'est pas autorisée, sauf dans le cas où ces murs présentent un état qui peut nuire à la sécurité publique et/ou qu'ils font l'objet d'une procédure de péril.

### 1.4. CONCERNANT LA TRAME VERTE URBAINE A PRESERVER

#### **Prescriptions :**

Les espaces repérés comme « trame verte urbaine » sont inconstructibles.

Ils doivent être maintenus ou renforcés et conserver leur aspect principal de jardins.

Dans ces espaces seront autorisés des déboisements ou défrichements ponctuels pour :

- la mise en valeur paysagère ou écologique du site,
- l'entretien du site (élagage, prélèvement d'arbres anciens, malades ou présentant un danger pour les habitations limitrophes),
- des travaux et ouvrages nécessaires à la gestion des risques naturels,
- des infrastructures ou ouvrages d'intérêt général.

### 1.5. CONCERNANT LA TRAME VERTE LOCALE A PRESERVER

#### **Prescriptions :**

Les espaces repérés comme « trame verte locale » sont inconstructibles.

Ils doivent être maintenus ou renforcés et conserver leur aspect principal de boisements, ripisylves, végétation d'accompagnement, etc.

Dans ces espaces seront autorisés des déboisements ou défrichements ponctuels pour :

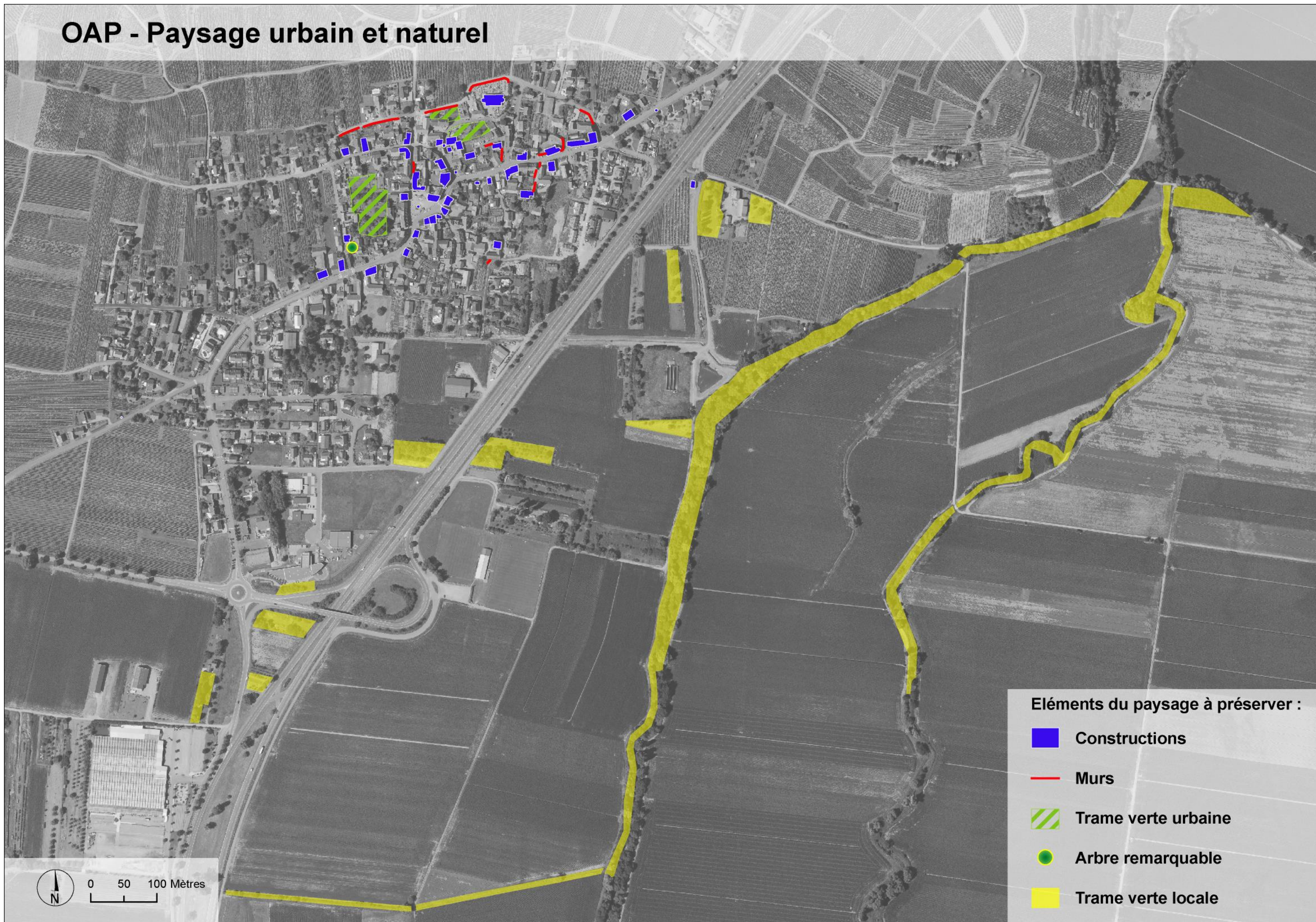
- la mise en valeur paysagère ou écologique du site,
- des travaux et ouvrages nécessaires à la gestion des rivières et des risques naturels,
- des infrastructures ou ouvrages d'intérêt général.

### 1.6. CONCERNANT L'ARBRE REMARQUABLE

#### **Préconisations :**

L'arbre remarquable repéré sur les cartographies suivantes devrait être conservé. Les coupes et élagages nécessaires à son entretien sont autorisées.

# OAP - Paysage urbain et naturel



# OAP - Paysage urbain et naturel - zoom sur la partie village



#### 4. Liste des constructions à préserver

| N° | Adresse                                             | Informations                      |
|----|-----------------------------------------------------|-----------------------------------|
| 1  | Rue du Bougrain                                     | Eglise paroissiale Sainte-Colombe |
| 2  | 4 et 6 rue du Bougrain                              | Ferme de vigneron                 |
| 3  | 1 rue des Champs                                    | Maison                            |
| 4  | 2 rue des Champs                                    | Maison de vigneron                |
| 5  | 3 impasse du Château                                | Presbytère                        |
| 6  | 29 rue du Maréchal-Leclerc                          | Ferme de vigneron                 |
| 7  | 14 rue des Seigneurs                                | Ferme de vigneron                 |
| 8  | 21 rue de la Croix                                  | Ferme de vigneron                 |
| 9  | 19 rue de la Croix                                  | Ferme de vigneron                 |
| 10 | 6 rue de la Croix                                   | Ferme de vigneron                 |
| 11 | 6 impasse de la Forge                               | Ferme de vigneron                 |
| 12 | 4 rue du Fossé                                      | Ferme de vigneron                 |
| 13 | 4 impasse du Haschlerof                             | Ferme de vigneron                 |
| 14 | 10A rue du Maréchal-Leclerc                         | Ferme                             |
| 15 | 14 rue du Maréchal-Leclerc                          | Ferme                             |
| 16 | 18 rue du Maréchal-Leclerc                          | Maison de vigneron                |
| 17 | Angle entre la rue Bougrain et l'impasse du Château | Dépendance en pierre              |
| 18 | 30 rue du Maréchal-Leclerc                          | Maison école                      |
| 19 | 2 rue de la Croix                                   | Maison de vigneron                |
| 20 | 37 rue du Maréchal-Leclerc                          | Ferme de vigneron                 |

| N° | Adresse                    | Informations       |
|----|----------------------------|--------------------|
| 21 | 35 rue du Maréchal-Leclerc | Ferme              |
| 22 | 45 rue du Maréchal-Leclerc | Ferme              |
| 23 | 55 rue du Maréchal-Leclerc | Ferme de vigneron  |
| 24 | 56 rue du Maréchal-Leclerc | Ferme              |
| 25 | 59 rue du Maréchal-Leclerc | Ferme              |
| 26 | 61 rue du Maréchal-Leclerc | Maison             |
| 27 | 63 rue du Maréchal-Leclerc | Ferme              |
| 28 | 67 rue du Maréchal-Leclerc | Ferme              |
| 29 | 77 rue du Maréchal-Leclerc | Ferme de vigneron  |
| 30 | 10 rue du Maréchal-Leclerc | Ferme de vigneron  |
| 33 | 18 rue des Seigneurs       | Maison de vigneron |
| 34 | 3 rue des Seigneurs        | Ferme de vigneron  |
| 35 | 4 rue des Seigneurs        | Ferme de vigneron  |
| 36 | 2 place de Verdun          | Mairie             |
| 37 | 1 rue du Fossé             | Maison             |
| 38 | Rue du Bougrain            | Fontaine           |
| 39 | Rue du Maréchal-Leclerc    | Fontaine           |
| 40 | Rue du Maréchal-Leclerc    | Calvaire           |
| 41 | Place de Verdun            | Aménagement        |
| 42 | Rue de l'Elsbourg          | Ancien abattoir    |

