

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE - DÉPARTEMENT DU HAUT-RHIN
PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-HIPPOLYTE

3c - Orientations d'Aménagement et de Programmation

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU P.L.U.
APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU
CONSEIL MUNICIPAL LE 19 MAI 2025

P.L.U. APPROUVÉ PAR DÉLIBÉRATION
DU CONSEIL MUNICIPAL LE 10 AVRIL 2017

LE MAIRE

SOMMAIRE

RAPPEL DU CODE DE L'URBANISME ACTUALISÉ SUITE À LA LOI DITE «GRENELLE 2»	4
PRÉAMBULE	5
I. PRÉVOIR L'INTÉGRATION URBAINE ET PAYSAGÈRE DES DEUX SITES D'EXTENSION DU VILLAGE	6
1.1 PALETTE D'OFFRE EN HABITAT	6
1.2 DESSERTE, ESPACE PUBLIC ET STATIONNEMENT	8
1.3 AMÉNAGEMENT PAYSAGER	10
1.4 DÉVELOPPEMENT DURABLE	12
1.5 PHASAGE ET CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	13
2. RÉUSSIR L'INSERTION PAYSAGÈRE DU SITE D'ACTIVITÉ INTERCOMMUNAL	14
2.1 INTÉGRÉ VÉRITABLEMENT LE SITE D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE AU GRAND PAYSAGE EMBLÉMATIQUE QUI L'ENVIRONNE ...	14
2.2 UNE ORGANISATION VIAIRE FONCTIONNELLE ET SÉCURISÉE	15
2.3 CRÉER LES BASES D'UNE UNITÉ ARCHITECTURALE MINIMALE	16
2.4 INSÉRER LE SITE DANS UN ÉCRIN DE BOISEMENT	18
3. LA PRÉSERVATION / VALORISATION DE LA CEINTURE PAYSAGÈRE DE LA CITÉ MÉDIÉVALE	22
3.1 LA FAÇADE SUD ET LA FAÇADE EST	22
3.2 LA FAÇADE NORD	23
3.3 LA FAÇADE SUD ET LA FAÇADE OUEST	23
3.4 LE CARREFOUR D'ENTRÉE SUD-OUEST	24
4. LA PRÉSERVATION / VALORISATION DES ENTRÉES DE VILLAGE	25
4.1 L'ALIGNEMENT D'ARBRES DE LA CHAPELLE SAINTE-CROIX	25
4.2 L'ENTRÉE EST	26
4.3 L'ENTRÉE NORD	26
4.4 L'ENTRÉE SUD	27
4.5 L'ENTRÉE OUEST	27

RAPPEL DU CODE DE L'URBANISME

ARTICLE L151-1 ET ARTICLE L151-2

CRÉÉ PAR ORDONNANCE N°2015-1174 DU 23 SEPTEMBRE 2015 - ART.

Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L. 101-1 à L.101-3 du code de l'urbanisme. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des **orientations d'aménagement et de programmation**, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

ARTICLE L151-6

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

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.

ARTICLE L151-7

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

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 L152-1

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

PRÉAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation font partie intégrante du Plan Local d'Urbanisme au même titre que le Règlement et le Plan de Zonage.

Conformément à l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme, toutes opérations d'aménagement et de construction doivent être compatibles avec les *Orientations d'Aménagement et de Programmation*.

Tout permis d'aménager ou permis de construire devra satisfaire aux objectifs définis par les *Orientations d'Aménagement et de Programmation* en proposant des modalités de concrétisation précises et respectueuses de l'esprit des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

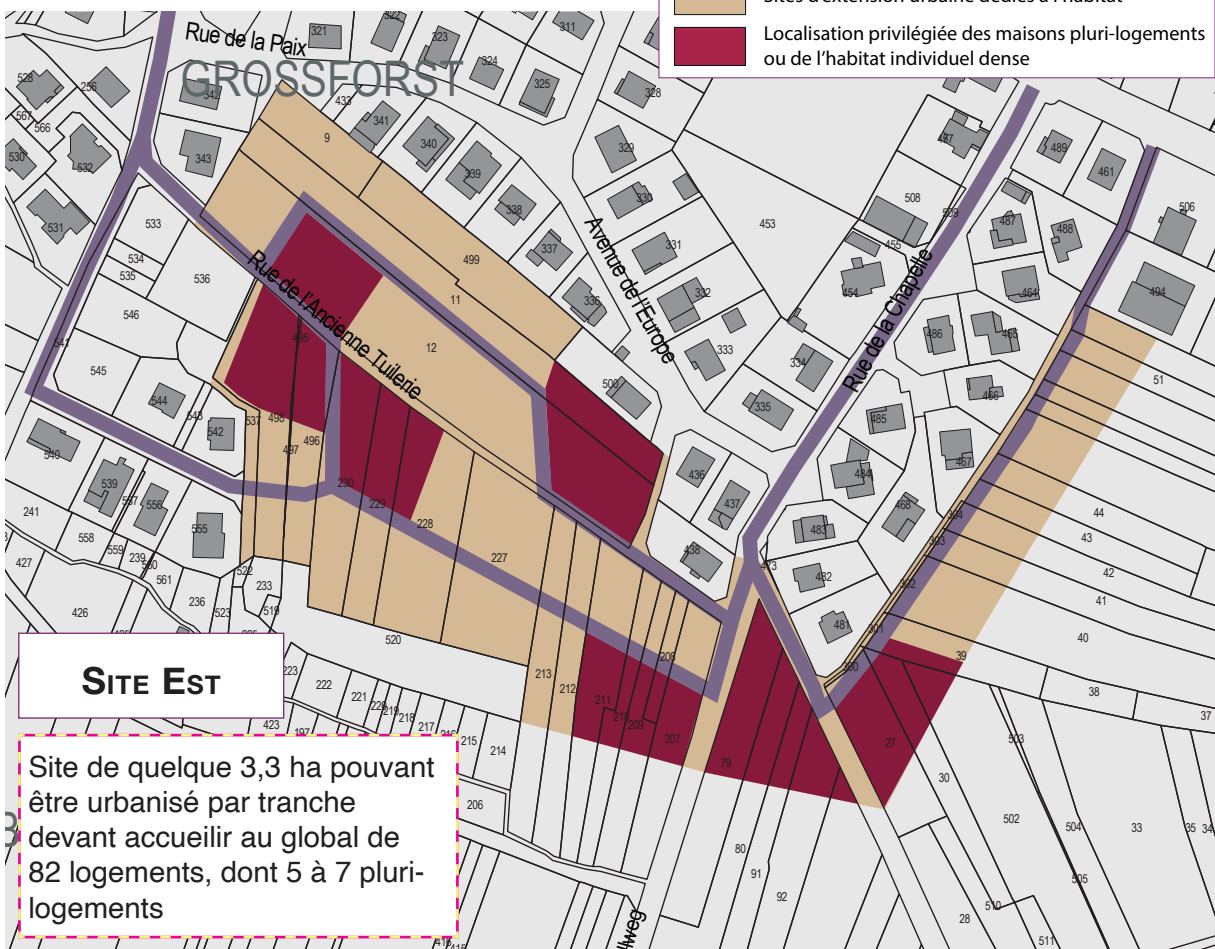
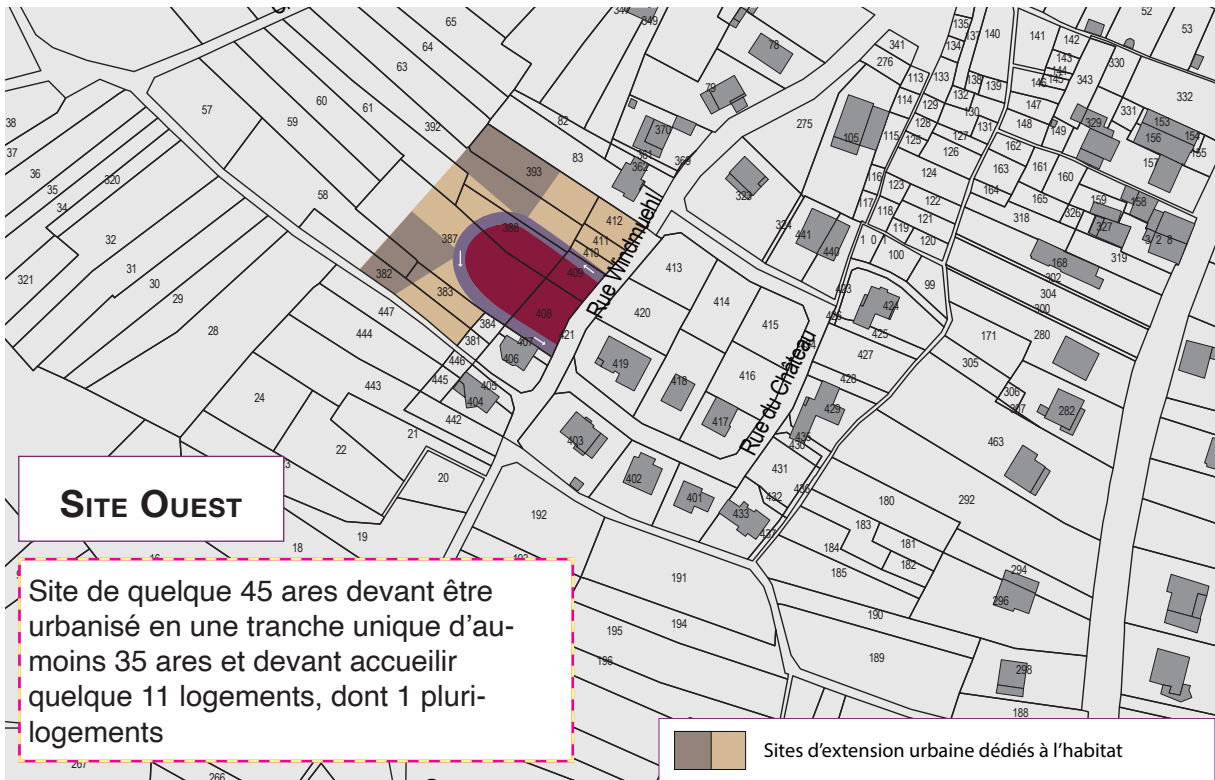
Ainsi, si les solutions de concrétisation des objectifs de l'OAP proposées par les permis d'aménager ou permis de construire peuvent quelque peu différer des schémas illustratifs du présent dossier, l'économie générale de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation est intangible.

1. PRÉVOIR L'INTÉGRATION URBAINE ET PAYSAGÈRE DES DEUX SITES D'EXTENSION DU VILLAGE

1.1 PALETTE D'OFFRE EN HABITAT

En matière d'habitat, l'*Orientation d'Aménagement et de Programmation* fixe les objectifs suivants qui se doivent d'être concrétisés par les projets d'urbanisation du site :

1. Une production minimale de logements à l'hectare :
 - L'ambition d'une gestion parcimonieuse de l'espace et l'objectif de préserver un urbanisme de village impliquent une production de 25 logements à l'hectare.
 - Chaque opération (permis d'aménager ou permis de construire) devra comprendre quelque 25 logements à l'hectare.
2. Une typologie de logements équilibrée et particulièrement attractive pour les jeunes ménages et facile à vivre pour les personnes âgées :
 - Chaque opération prendra en compte les enjeux socio-démographiques du territoire et proposera une palette d'offre en habitat particulièrement attractive pour les jeunes ménages et facile à vivre pour les personnes âgées. Pour ce faire, la palette d'offre en habitat visera également à proposer des solutions à loyers modérés.
3. Une conception judicieuse de l'implantation du bâti et des ouvertures pour assurer la qualité du chez-soi et des relations de voisinage
 - La localisation des «maisons pluri-logements» ou de l'habitat individuel dense visera à la fois à privilégier la perception d'un espace aéré et ouvert et à limiter le sentiment de promiscuité pour conforter le bien-être chez soi de tous.
 - L'implantation des constructions, en particulier des «maisons pluri-logements», et des ouvertures fera l'objet d'une réflexion approfondie pour optimiser le respect de l'intimité des habitants.
4. Une conception des immeubles ou «maisons pluri-logements» adaptée à l'idée de vivre en village et de pouvoir vivre et manger dehors :
 - Les maisons pluri-logements comprendront de 4 à 6 logements.
 - Chaque maison pluri-logements offrira un jardinet d'une taille d'au-moins 1 are à au moins 3 à 4 logements.
 - Les logements dépourvus de jardinet disposeront d'une terrasse dimensionnée (véritable pièce d'extérieur) pour pouvoir manger dehors de manière confortable, soit environ 9 m².
 - Les maisons pluri-logements disposeront d'espaces de rangement fonctionnels et d'accès de plain-pied (cellier, garage à vélo...).
 - Les maisons pluri-logements seront au nombre de 2 à 3 par hectare construit.
 - Un habitat individuel dense peut se substituer à la construction de maisons pluri-logements, à la condition cependant de garantir la pertinence de la palette d'offre en habitat proposée sur l'ensemble de l'opération.



1.2 DESSERTE, ESPACE PUBLIC ET STATIONNEMENT

L'organisation viaire des sites est conçue pour assurer une desserte interne et un cadre de vie paisible et propice à la convivialité.

La qualité paysagère des espaces vise un objectif esthétique, mais aussi de bien-être. Elle doit favoriser un rapport positif au chez-soi que forment le quartier et le village dans son ensemble.

Pour atteindre ce but, il convient de faciliter une ambiance de l'espace public faite de sécurité, d'agrément et d'éléments facilitant le désir d'appropriation du lieu.

L'*Orientation d'Aménagement et de Programmation* fixe les objectifs suivants qui se doivent d'être concrétisés par les projets d'urbanisation des sites :

1. Desserte des extensions urbaines :

- Le profil de l'ensemble des rues desservant les habitations du «Site Est» doit être conçu dans une logique de desserte interne sans transit. Les rues seront d'une largeur d'environ 5 mètres et sans trottoirs comprenant par exemple une rigole centrale. Leur conception visera à atteindre une ambiance de «rue de jeu» (Spielstrasse) à la vitesse limitée à 20 km / heure et mettant sur un même plan les véhicules roulants, les piétons et cyclistes.

Concernant la ruelle nord-sud située à l'Est du «Site EST», elle se fera également en sens unique avec une entrée depuis la route départementale et une sortie par la rue de la Chapelle.

- La desserte du «Site OUEST» se fera par une ruelle en sens unique d'une largeur d'environ 4 mètres.

2. Organisation du stationnement viaire pour éviter les conflits d'usage et l'omniprésence visuelle de l'automobile :

- Les rues ne permettront pas le stationnement linéaire. Elles comprendront des aires de stationnement perpendiculaires ou en épi permettant le stationnement de 4 à 6 voitures pour chaque ensemble de 4 à 6 maisons.

Ces niches seront dédiées au stationnement visiteurs ou à celui des riverains et elles seront complémentaires des capacités de stationnement privatives qui sont fixées à deux places par maison (tant individuelle qu'accollée).

Ces niches de stationnement seront enserrées dans un ensemble arbustif champêtre rythmant le paysage des rues.

3. Organisation des accès et du stationnement des constructions :

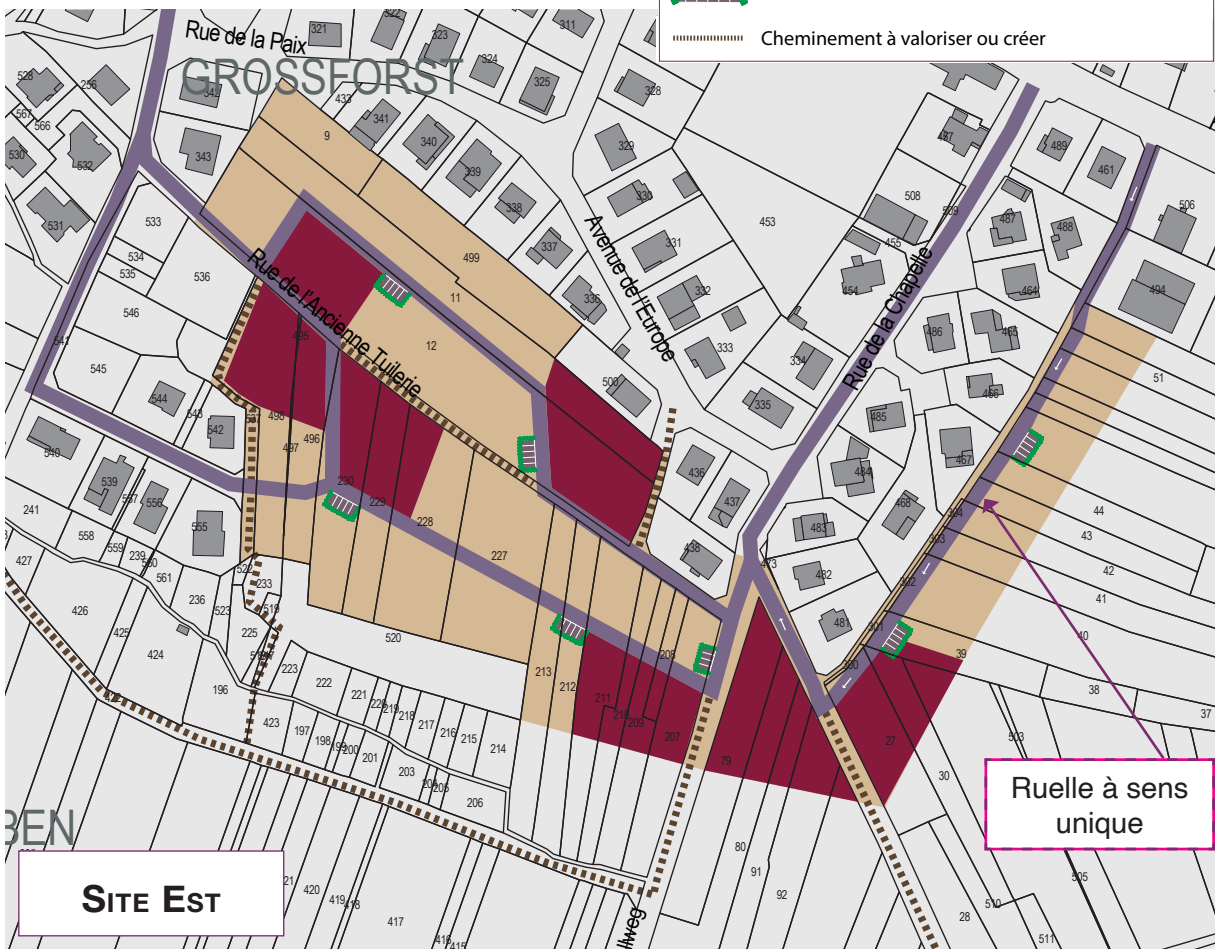
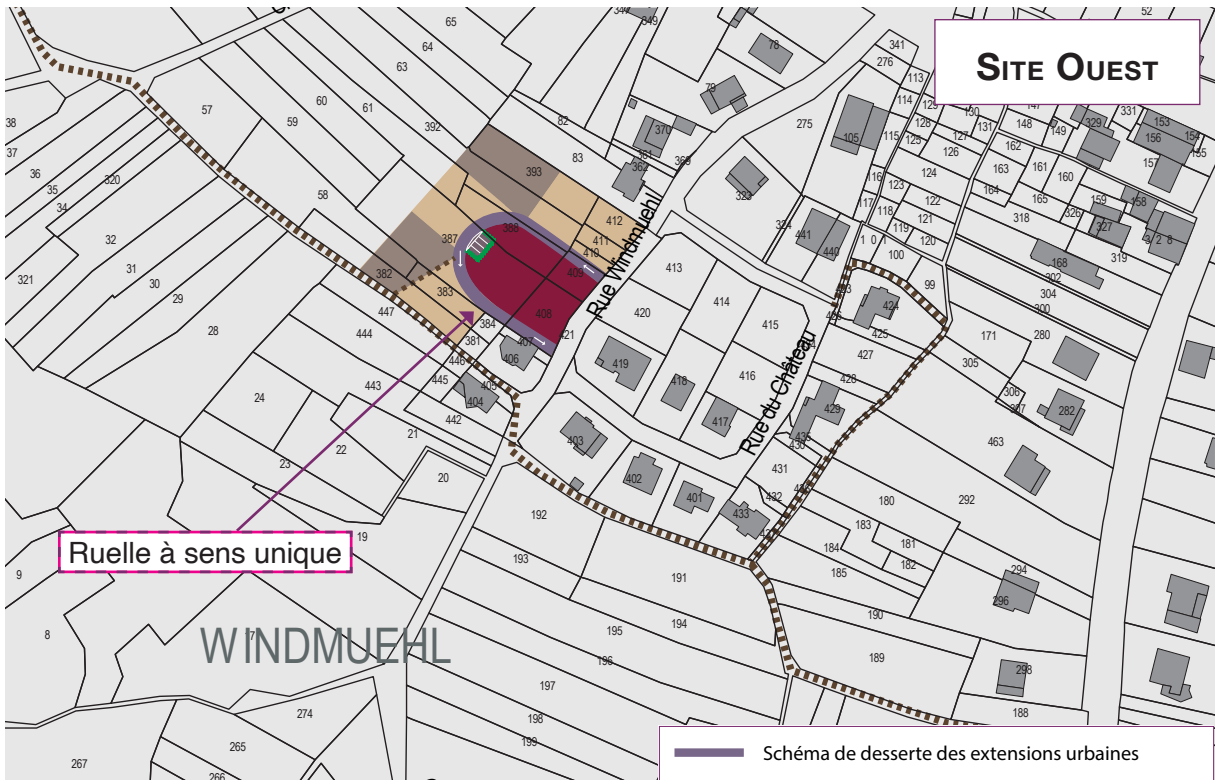
- Les places de stationnement non intégrées aux immeubles seront arborées et traitées de manière à favoriser la pénétration des eaux de ruissellement.

4. Création et valorisation des cheminements :

- Afin de favoriser les modes de mobilité douce, la marche et la bicyclette, tant pour les déplacements fonctionnels que pour la promenade, l'aménagement des sites d'extensions urbaines créera ou valorisera les cheminements formalisés sur les plans ci-contre.

5. Prise en compte de l'accès aux parcelles d'espaces naturels ou de vigne :

- La finalisation des modalités d'accès et de desserte des sites d'extension urbaine veillera à préserver un accès fonctionnel aux parcelles d'espaces naturels ou de vigne voisines de sorte à éviter tout enclavement.



1.3 AMÉNAGEMENT PAYSAGER

Le concept d'aménagement paysager vise à imprégner l'urbanisation des sites du caractère patrimonial, champêtre et viticole qui marque l'identité paysagère de Saint-Hippolyte.

Le plan ci-contre en présente détail.

L'urbanisation du site va constituer une nouvelle interface paysagère entre l'espace bâti et l'espace naturel ; le traitement paysager de cette interface est primordial.

Concernant les limites séparatives, elles seront faites d'une haie à feuillage caduc de type charmille (pouvant être doublée d'un grillage côté intérieur des parcelles) sur l'ensemble des espaces ainsi identifiés sur le plan ci-contre. Concernant les autres limites séparatives, elles devront être traitées de manière douce, discrète et pleinement respectueuses du caractère champêtre ambitionné pour le lieu.

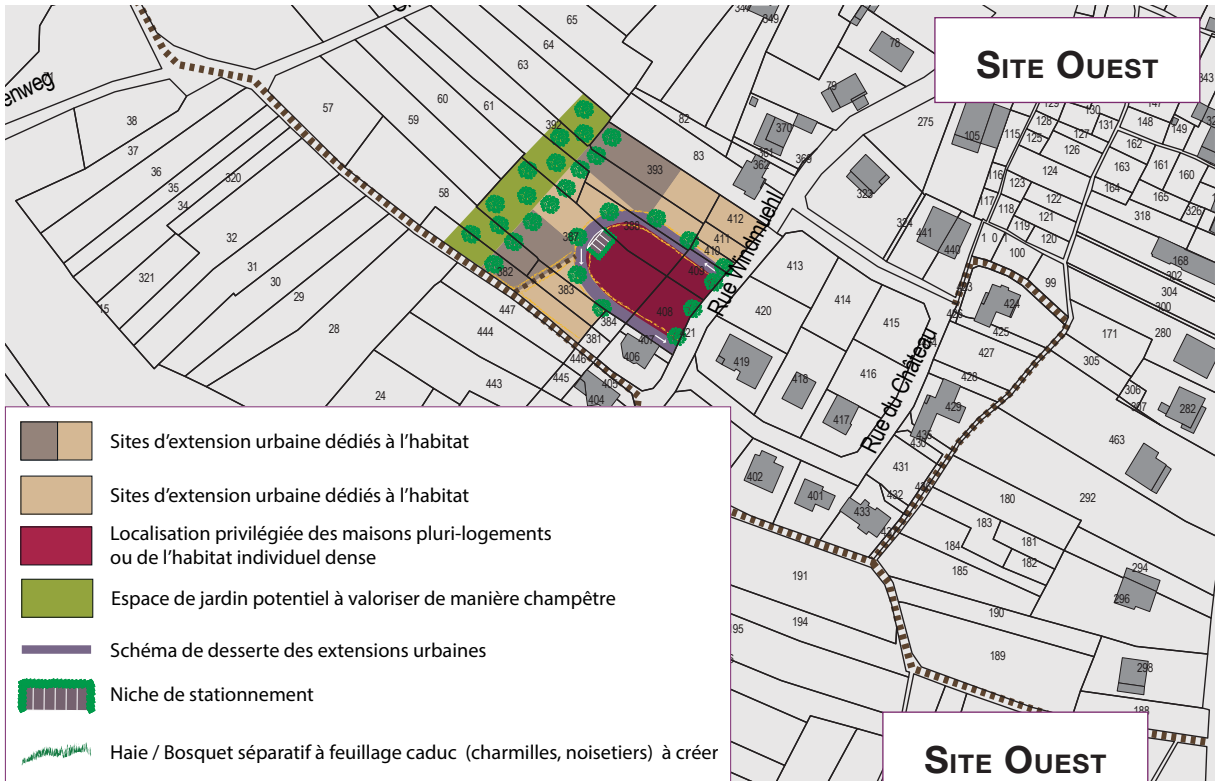
Afin de conforter et produire ce caractère champêtre, les espaces de jardins et les sections de rues identifiés sur le plan seront plantés d'arbres fruitiers hautes tiges et à caractère patrimonial.

Concernant les niches de stationnement présentées sur le plan ci-contre, elles seront également bordées par une haie à feuillage caduc de type charmille. L'éventuelle pose de grillage par les riverains devant se faire côté privé de la haie.

Concernant l'architecture des constructions, elle peut être traditionnelle ou moderne, mais le jeu des tonalités et des matériaux doit respecter l'ambiance champêtre visée pour le lieu.

Pour le site EST, de manière spécifique, l'implantation des constructions localisées sur la nouvelle frange urbaine d'entrée de village EST (identifiée ci-dessous) veillera, autant que possible, à se faire en quinconce par rapport aux constructions voisines existantes, ceci dans le but de préserver pour chaque construction une ouverture visuelle minimale vers l'Est et la Forêt-Noire.





1.4 DÉVELOPPEMENT DURABLE

Le nouvel urbanisme doit viser à une gestion parcimonieuse et qualitative des espaces, une valorisation de la biodiversité, mais plus globalement, il doit permettre un écobilan favorable tant en matière de construction (choix des matériaux, isolation, énergie renouvelable...) que de gestion des eaux de pluie.

Les choix en matière d'habitat, d'aménagement urbain et paysager vont solidement dans cette voie, les éléments ci-dessous complètent le dispositif.

L'*Orientation d'Aménagement et de Programmation* fixe les objectifs suivants qui se doivent d'être concrétisés par les projets d'urbanisation du site :

1. La mise en oeuvre des solutions d'écoconstruction :

- Les constructions valoriseront les solutions favorables aux économies d'énergie. Leur orientation et conception devra tirer parti de la bonne exposition au sud du site.
- La mobilisation des dispositifs d'énergies renouvelables est encouragée et leur mise en oeuvre devra marquer une compatibilité avec la qualité paysagère visée du site.

2. Le traitement des eaux de pluie et de ruissellement :

- La récupération et la valorisation des eaux de pluie sont encouragées et les constructions devront proposer des dispositifs d'écrêtage adaptés.
La valorisation des bandes en herbe et des trames arbustives sera mobilisée pour assurer une fonction de drainage et d'infiltration des eaux de pluie.
- Les aires de stationnement proposeront des solutions d'infiltration des eaux de ruissellement filtrantes et végétalisées (ex : dalles alvéolées, graviers...).
- L'éclairage visera des solutions écologiquement optimales tant en terme de consommation énergétique que de pollution lumineuse nocturne nuisible aux écosystèmes.

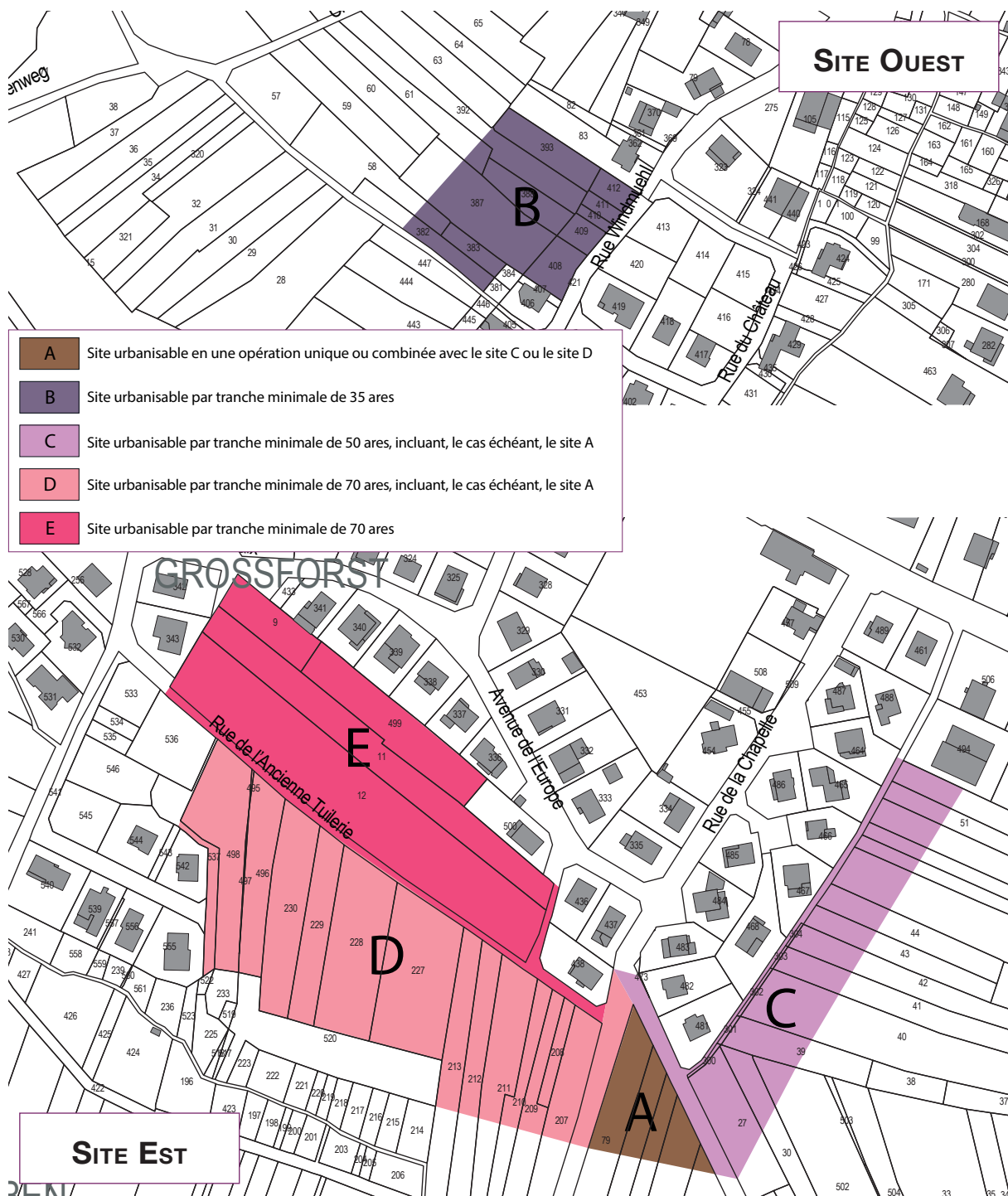
3. Le tri sélectif des déchets :

- Notamment pour les constructions pluri-logements, les espaces de stockage des déchets seront conçus pour faciliter la mise en oeuvre du tri sélectif.

1.5 PHASAGE ET CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION

L'urbanisation du site ne peut se faire que selon les modalités et les tailles minimales d'opération définies sur le schéma ci-dessous. Ces tailles minimales ne s'appliquent pas à un éventuel reliquat en phase finale d'aménagement du site.

Par ailleurs, chaque tranche d'urbanisation, sauf spécification particulière, devra contribuer, au prorata, à la réalisation d'un minimum de 20 logements à produire par hectare.



2. RÉUSSIR L'INSERTION PAYSAGÈRE DU SITE D'ACTIVITÉ INTERCOMMUNAL

2.1 INTÉGRÉ VÉRITABLEMENT LE SITE D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE AU GRAND PAYSAGE EMBLÉMATIQUE QUI L'ENVIRONNE

Le site d'activité de Saint-Hippolyte / Bergheim étant proche de l'échangeur autoroutier et éloigné de toute habitation, sa vocation d'accueil est large et ouverte à toutes activités garantes d'un minimum de 15 à 25 emplois à l'hectare.

Par ailleurs, la qualité du grand paysage dans lequel s'inscrit le site au pied du château du Haut-Koenigsbourg implique un travail d'intégration paysagère sans failles.

Concernant la vocation du site d'activité de Saint-Hippolyte / Bergheim, elle est plurielle et implique :

1. D'accueillir les entreprises tertiaires, artisanales, viticoles ou industrielles.
2. De garantir une insertion paysagère de grande qualité dans un espace typique et emblématique du patrimoine naturel et culturel alsacien.

2.2 UNE ORGANISATION VIAIRE FONCTIONNELLE ET SÉCURISÉE

L'organisation du système de desserte du site est aujourd'hui donnée par l'histoire. Seule reste à être entreprise la desserte de la partie Nord-Ouest du site pour laquelle il importe de réaliser un simple accès à partir du carrefour existant.

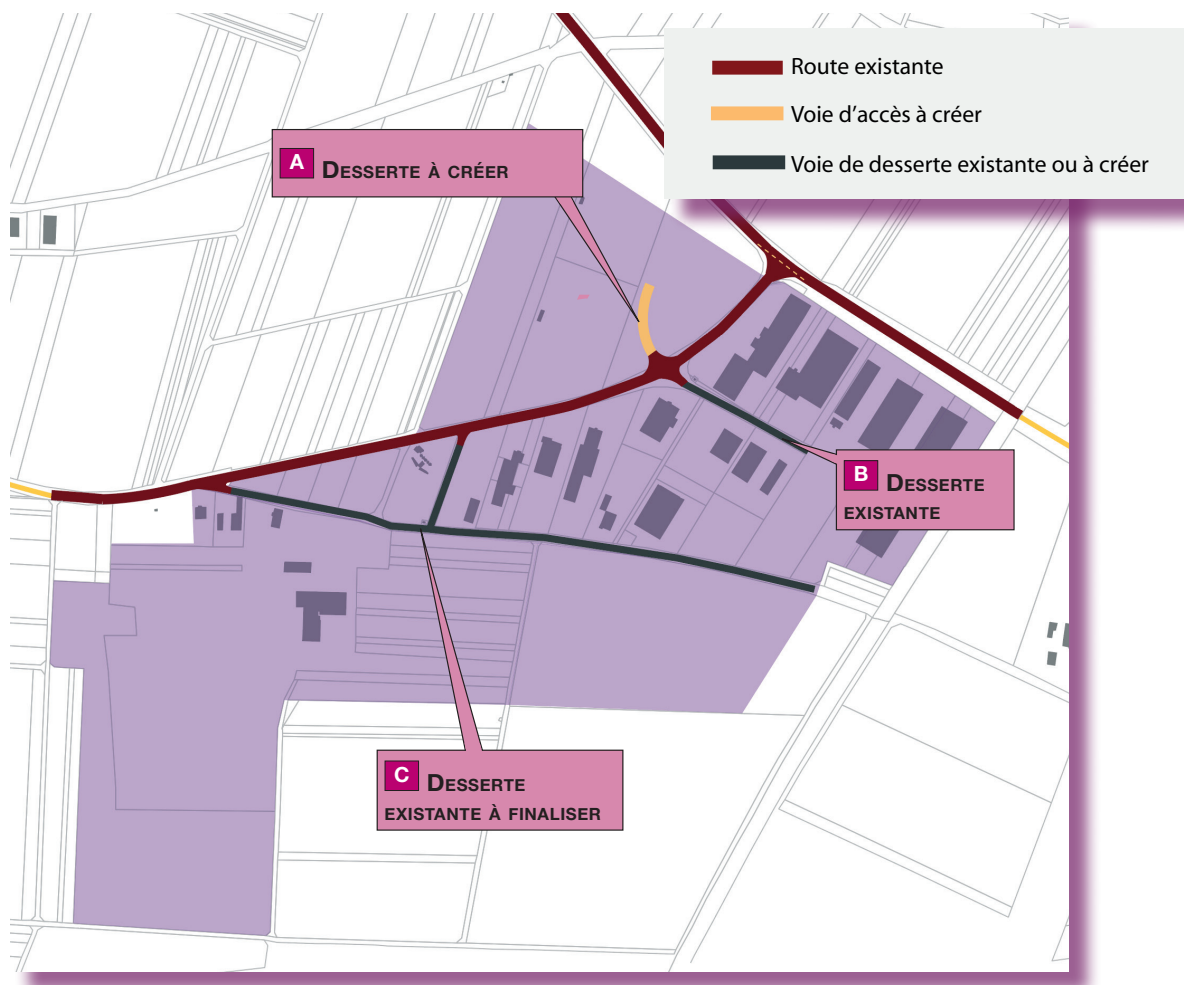
L'OAP prévoit :

1. Création d'un carrefour principal de desserte :

- Afin de limiter les accès directs à la route départementale à ceux existants, la partie Nord-Ouest du site sera desservie (desserte A à créer définie sur le plan ci-contre) par un accès unique débouchant au droit du carrefour existant entre la RD et la desserte B identifiée sur le plan ci-contre.

2. Finalisation de la desserte sud :

- La partie sud du site comprend encore près de 8 hectares de surfaces disponibles pour l'accueil de nouvelles activités. Leur desserte se fera automatiquement via les entrées existantes menant aux rues «C» présentées sur le plan ci-contre. La rue C sera prolongée vers l'est selon les besoins.



2.3 CRÉER LES BASES D'UNE UNITÉ ARCHITECTURALE MINIMALE

Les constructions déjà présentes sur le site forment un ensemble architectural relativement hétérogène. Dans le futur, il importe que les nouvelles constructions et les transformations de celles existantes tendent vers un minimum d'unité afin de se fondre le plus discrètement dans un paysage emblématique qui se suffit à lui-même.

Dans ce but, il importe de préserver le cône de vue vers le Haut-Koenigsbourg et d'assurer une certaine unité de couleur et de matériaux, ainsi qu'une limitation des hauteurs des constructions.

L'OAP prévoit :

1. La préservation du cône de vue vers le Haut-Koenigsbourg :

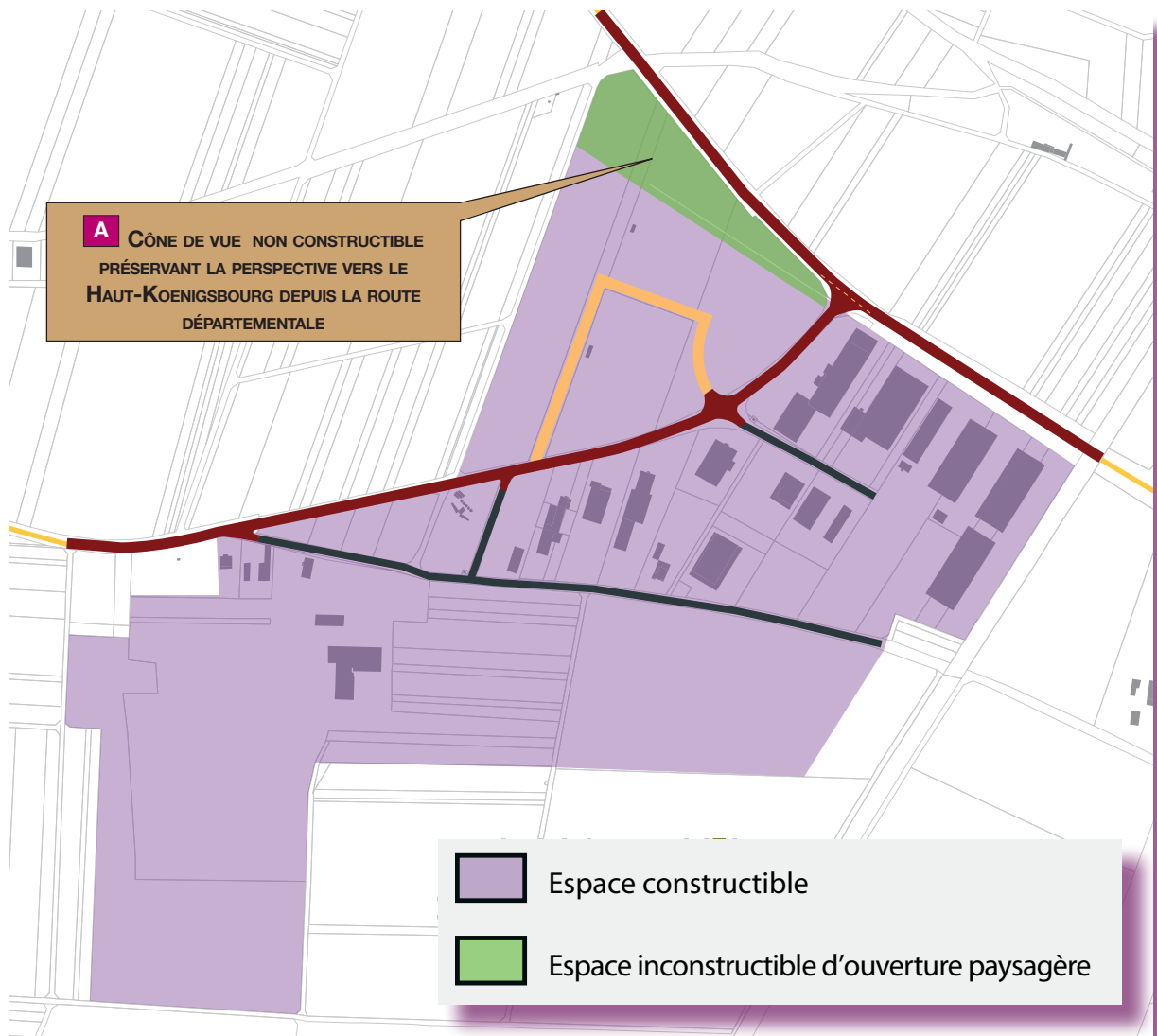
- La route départementale qui jouxte le site côté nord offre une vue majestueuse vers Saint-Hippolyte et le Haut-Koenigsbourg. Afin de préserver cette vue, le cône «A», présenté sur le plan ci-contre, doit être inconstructible. Son utilisation comme parking ou comme espace d'entreposage peut rester possible sous réserve d'en limiter la hauteur.

2. La valorisation d'un principe d'unité architecturale :

- Les nouvelles constructions ainsi que la transformation des constructions existantes privilégieront les couleurs grises pour les façades en béton ou en bardage.
- L'utilisation du bois en habillage des façades et/ou en matériau de structure est préconisée.

3. La limitation des hauteurs de constructions :

- Afin de limiter l'impact physique du site dans le grand paysage et de favoriser son intégration dans un écran de verdure, la hauteur des constructions se devront de rester dans l'épure des plus hautes constructions actuelles.



2.4 INSERER LE SITE DANS UN ÉCRIN DE BOISEMENT

La qualité patrimoniale et la typicité paysagère dans lesquelles s'inscrit le site d'activité de Saint-Hippolyte / Bergheim sont particulièrement remarquables et fortes.

De ce fait, il est indispensable de rendre la présence du site d'activité la plus discrète possible en l'enserrant dans un ensemble de verdure et en organisant et guidant les perspectives visuelles des usagers des routes jouxtant et traversant le site.

L'OAP prévoit :

1. La création de deux alignements de tilleuls :

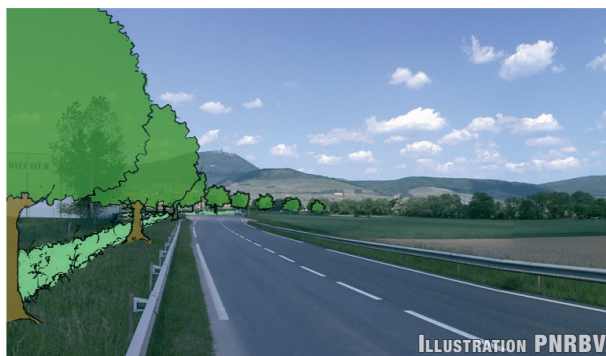
- La présence du bâti implique de créer un amortisseur visuel marquant.
La plantation de deux alignements de tilleuls, dont la présence devient monumentale avec le temps, s'impose sur les sections «1» et «2» identifiées sur le plan ci-contre.
- Outre la vocation d'écran végétal, les deux alignements ont aussi pour fonction de canaliser le regard des automobilistes vers l'extérieur du site et le grand paysage.

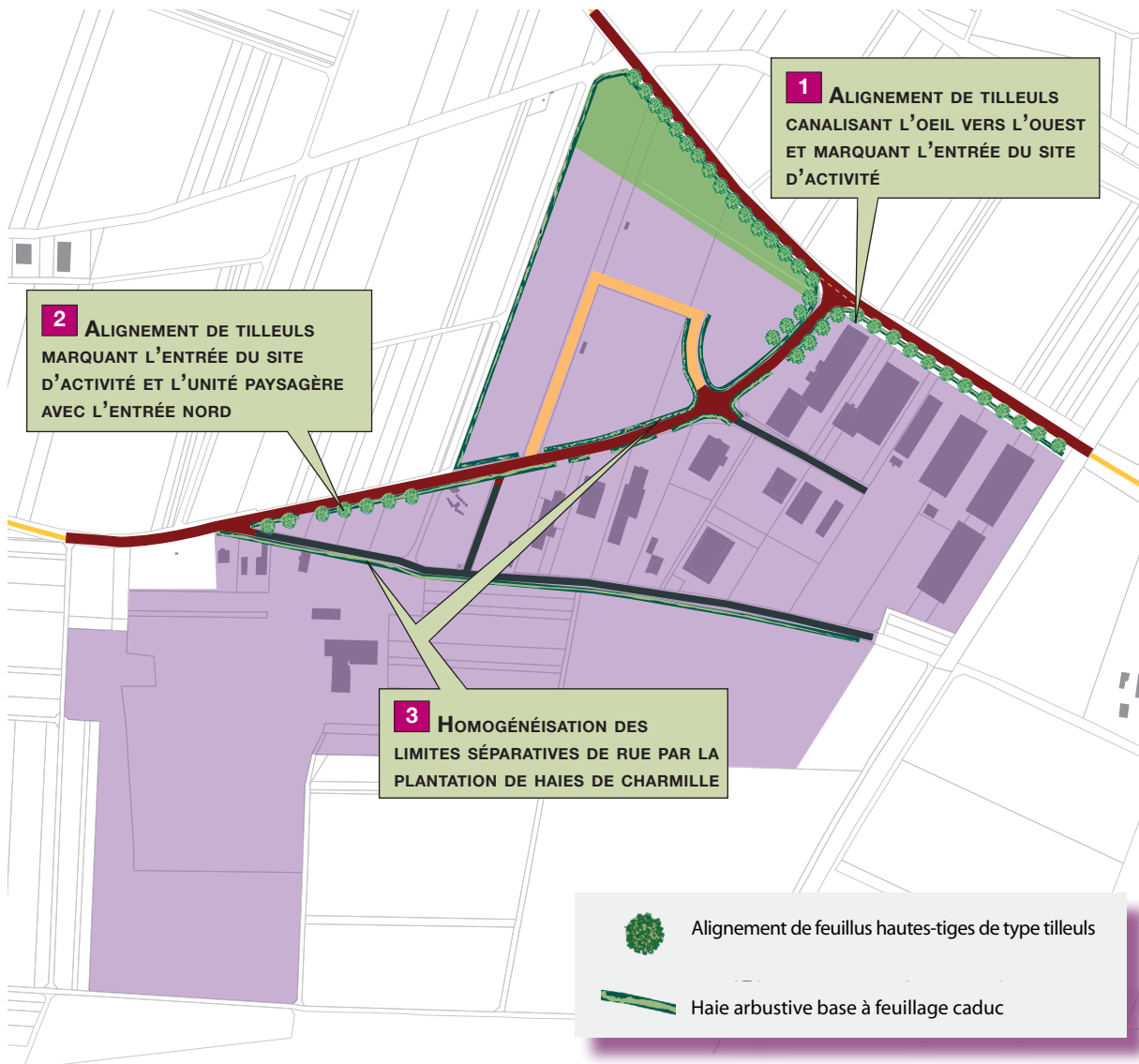
2. L'homogénéisation des limites séparatives de rue :

- Afin de renforcer l'idée d'un site d'activité au coeur d'un espace naturel, les limites séparatives de rue seront traitées de manière homogène par la plantation de haies à feuillage caduc de type charmillles (point 3 sur le plan ci-contre).

Ce traitement permettra aussi d'atténuer l'impact de la forte hétérogénéité architecturale existante. Lors de la plantation des haies, les grillages éventuels seront placés côté intérieur des parcelles.

La mise en oeuvre du nouveau traitement des limites séparatives de rue se fera immédiatement lors de la concrétisation des nouvelles opérations et lors de la transformation des aménagements existants pour la partie déjà occupée.





2.4 INSERER LE SITE DANS UN ÉCRIN DE BOISEMENT (SUITE)

La «mise en discrétion paysagère» du site d'activité de Saint-Hippolyte / Bergheim et l'idée de l'enserrer dans un ensemble de verdure impliquent à la fois de conforter les boisements existants et d'en créer de nouveaux.

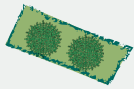
L'OAP prévoit :

3. La préservation, la valorisation, l'extension et la création de deux alignements de tilleuls :

- Les boisements enserrant le site d'activité ont pour vocation de laisser dominer le caractère naturel du grand paysage.
- Afin de s'inscrire dans les tonalités et les saisons de ce grand paysage, les boisements doivent être composés d'arbres et d'arbustes à feuillage caduc caractéristiques des ripisylves qui jalonnent ou jalonnaient les cours d'eau et les fossés du secteur.
- Les boisements «1» identifiés sur le plan ci-contre sont existants et ont vocation à être protégés et confortés.
- Le boisement «2» identifié sur le plan ci-contre doit être fortement densifié et étendu.
- Le boisement «3» identifié sur le plan ci-contre doit être intégralement créé.
- Le boisement «4» identifié sur le plan ci-contre doit être conforté et étendu sur l'ensemble de son emprise et le moment venu, les conifères remplacés par des feuillus.



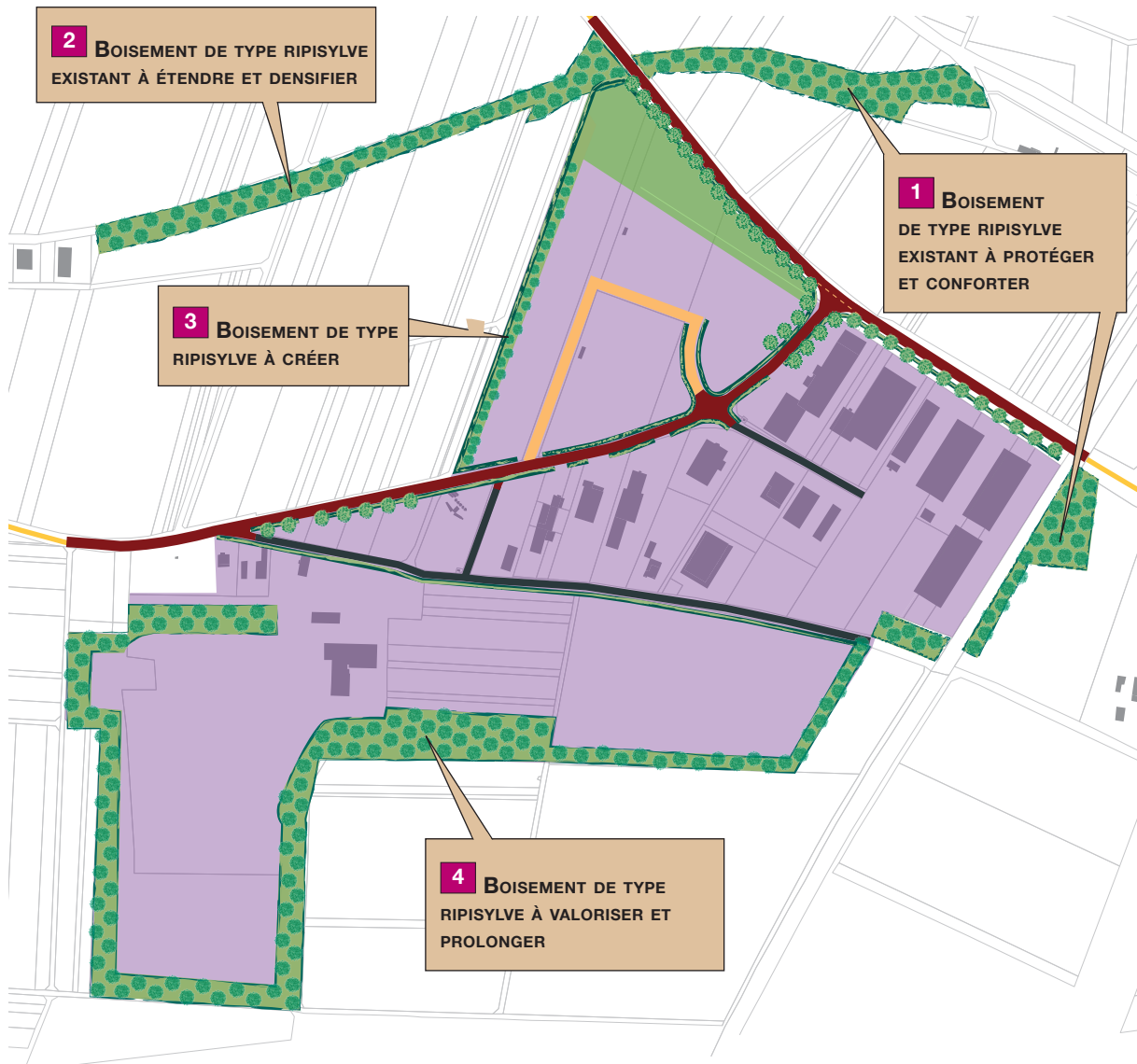
Alignement de feuillus hautes-tiges de type tilleuls



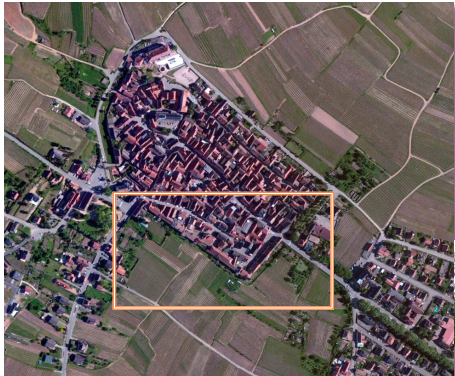
Boisement de type ripisylves




Haie arbustive base à feuillage caduc




3. LA PRÉSERVATION / VALORISATION DE LA CEINTURE PAYSAGÈRE DE LA CITÉ MÉDIÉVALE





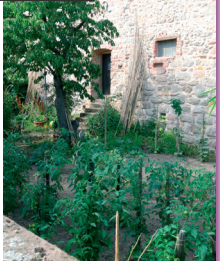


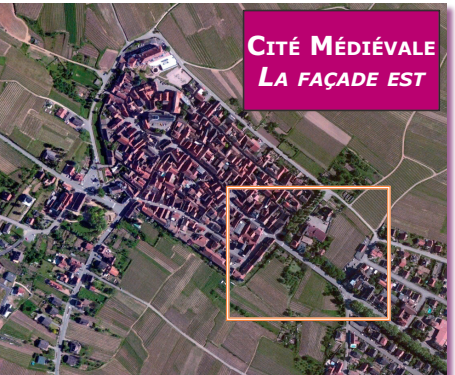
OBJECTIF N°1
CITÉ MÉDIÉVALE
LA FAÇADE SUD






OBJECTIF DE L'OAP : PRÉSERVER LE CARACTÈRE, LA QUALITÉ DES JARDINS ET DES AMÉNAGEMENTS DE LA FAÇADE SUD. VALORISER LA JOLIE PROMENADE AUTOUR DES REMPARTS QUI PERMET D'APPRECIER LA QUALITÉ REMARQUABLE DU SITE








CITÉ MÉDIÉVALE
LA FAÇADE EST

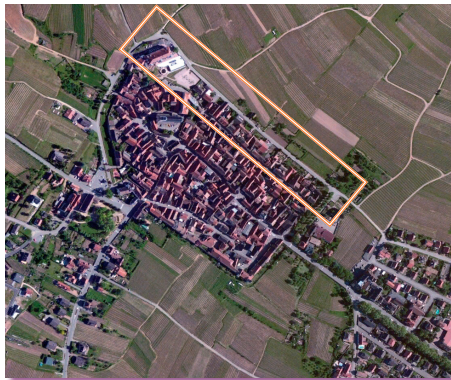


L'ESPACE DE SÉPARATION ENTRE LA CITÉ MÉDIÉVALE ET LE QUARTIER SUD EST STRATÉGIQUE. IL OFFRE UNE DISCONTINUITÉ ESSENTIELLE À LA QUALITÉ DE LA STRUCTURE PAYSAGÈRE DU VILLAGE

OBJECTIF DE L'OAP : PRÉSERVER LES ARBRES REMARQUABLES DU SITE ET SA VOCATION D'ESPACE PUBLIC BUCOLIQUE

OBJECTIF N°2
CITÉ MÉDIÉVALE
VALORISER LA
FAÇADE NORD



LA FAÇADE NORD DES REMPARTS EST LONGÉE PAR UNE ROUTE QUI SURPLOMBE LES JARDINS PRIVATIFS MARQUANT LA LIMITE HISTORIQUE DES REMPARTS. UNE BANDE DE STATIONNEMENT INDISPENSABLE À LA VIE QUOTIDIENNE DES RIVERAINS EST DISPOSÉE LE LONG DE LA RUE.

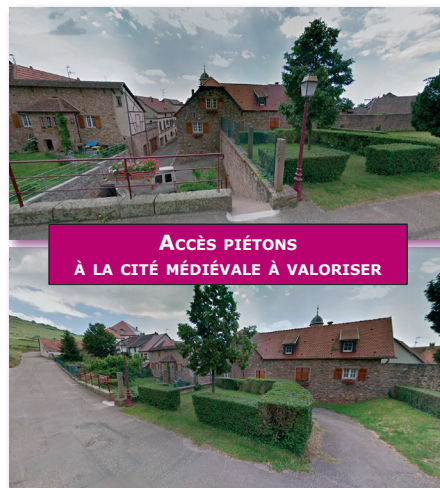
OBJECTIF DE L'OAP : DONNER PLUS DE TENUE ET DE POSTURE À LA RUE QUI POINTE VERS LE HAUT-KOENIGSBURG EN RYTHMANT LA BANDE DE STATIONNEMENT PAR LA PLANTATION D'UN ALIGNEMENT DE TILLEULS OU DE PLATANES.



L'ACCÈS PIÉTON À LA CITÉ MÉDIÉVALE PRÉSENTE UN RÉEL POTENTIEL DE VALORISATION GRÂCE À UNE MEILLEURE INTÉGRATION FONCTIONNELLE À L'OFFRE DE STATIONNEMENT DU VILLAGE.

L'OBJECTIF DE L'OAP : EST DE VALORISER L'ENTRÉE PIÉTONNE OUEST DE LA CITÉ MÉDIÉVALE AFIN DE LIMITER D'OFFRIR UNE ALTERNATIVE ATTRACTIVE À L'ACCÈS LE LONG DE ROUTE DÉPARTEMENTALE QUI LONGE LA CHAPELLE DE NOTRE DAME DES DOULEURS

L'OBJECTIF DE L'OAP : LES REMPARTS OUEST SONT BIEN MARQUÉS PAR LA PRÉSENCE DU MUR D'ENCEINTE ET UN BEL ESPACE EN HERBE. L'OBJECTIF DE L'OAP EST DE VALORISER LE LIEU COMME SUPPORT DE PROMENADE EN LIEN AVEC UNE RECONFIGURATION DE LA ROUTE ET LE RENFORCEMENT IN SITU DE L'OFFRE DE STATIONNEMENT.



ACCÈS PIÉTONS
À LA CITÉ MÉDIÉVALE À VALORISER

OBJECTIF N°3
CITÉ MÉDIÉVALE
LA FAÇADE OUEST



OBJECTIF N°4
LE CARREFOUR
D'ENTRÉE SUD-OUEST



LE CARREFOUR D'ENTRÉE SUD-OUEST EST AUJOURD'HUI UN VASTE ESPACE RÉSERVÉ AUX AUTOMOBILES, SANS PRENDRE EN COMPTE DE MANIÈRE AMBITIEUSE LA VOCATION DE PORTE DE LA CITÉ MÉDIÉVALE QUE REPRÉSENTE CETTE JONCTION DE LA ROUTE DES VINS ET DE L'ACCÈS AU HAUT-KOENIGSBURG



L'OBJECTIF DE L'OAP

ENGAGER LE RÉAMÉNAGEMENT PAYSAGER ET FONCTIONNEL DU CARREFOUR :

- EN RÉDUISANT L'EMPRISE DE LA ROUTE ;
- EN DÉGAGEANT UN VRAI PARVIS DEVANT LA CHAPELLE NOTRE-DAME DES DOULEURS ;
- EN ASSURANT UNE ARTICULATION OPTIMALE AVEC LE PARKING ET LA SALLE DES FÊTES.

4. LA PRÉSERVATION / VALORISATION DES ENTRÉES DE VILLAGE

OBJECTIF N°1

GARANTIR LE RÔLE STRUCTURANT DES ALIGNEMENTS D'ARBRES ET DES ARBRES REMARQUABLES RELIANT LA CHAPELLE DE LA SAINTE-CROIX À LA CITÉ MÉDIÉVALE



LA MONUMENTALITÉ DE L'ALLÉE DE PLATANES MARQUE FORT POSITIVEMENT L'ENTRÉE EST DU VILLAGE. ELLE STRUCTURE L'ENSEMBLE DU PAYSAGE ET REND TRÈS DISCRÈTE LA PRÉSENCE DE L'EXTENSION URBAINE EST DU VILLAGE.



RELIANT LA CHAPELLE DE LA SAINTE-CROIX JUSQU'AU CREUX MARQUANT LA COUPURE NON BÂTIE EST DE LA CITÉ MÉDIÉVALE, CETTE ALLÉE DE PLATANES APORTE UNE GRANDE CONTRIBUTION À LA STRUCTURE PAYSAGÈRE DU VILLAGE.



L'OBJECTIF DE L'OAP

- CONFORTER LES ALIGNEMENTS D'ARBRES ET LES ARBRES REMARQUABLES RELIANT JUDICIEUSEMENT LES QUARTIERS EST DU VILLAGE À LA CITÉ MÉDIÉVALE
- ASSURER LE DEVENIR DES ARBRES ET ENGAGER LE CAS ÉCHÉANT LEUR RENOUVELLEMENT

OBJECTIF N°2

**GARANTIR LE DEVENIR DES ARBRES
D'ALIGNEMENT DE L'ENTRÉE EST**





L'ENTRÉE EST DE SAINT-HIPPOLYTE EN PROVENANCE DE L'A35 EST RELATIVEMENT SATISFAISANTE.

L'OBJECTIF DE L'OAP :

GARANTIR LE DEVENIR DE L'ALIGNEMENT D'ARBRES QUI LONGE LA DÉPARTEMENTALE DANS L'ESPACE DE VIGNOBLE.

À L'ENSEMBLE DE LA SECTION QUI CONDUIT À L'ENTRÉE DU VILLAGE ET SON ALLÉE DE PLATANES, CECI TOUT EN GUIDANT L'OEIL VERS LE HAUT-KOENIGSBURG QUI FINI LA PERSPECTIVE.

GARANTIR LE DEVENIR DES QUATRE ARBRES EXISTANTS EN AVAL DE LA CHAPELLE, AU DROIT DES PREMIÈRES MAISONS.




OBJECTIF N°3

RECONQUÉRIR L'ENTRÉE NORD





L'ENTRÉE NORD DE SAINT-HIPPOLYTE, EN PROVENANCE D'ORSCHWILLER, EST MARQUÉE PAR LA PRÉSENCE D'UN PEU BRUTALE DU BÂTIMENT DE SORTIE D'EXPLOITATION.

L'OBJECTIF DE L'OAP :

ENGAGER LA PLANTATION D'ARBRES PAR EXEMPLE DE QUELQUES CERISIERS, COMME LE LONG DE L'ENTRÉE EST.

À LA HAUTEUR DU STADE, REMPLACER LE «MUR DE CONIFÈRE» PAR DES PLATANES, DANS L'ESPRIT DE L'ALLÉE QUI S'ANNONCE À PARTIR DE LA CHAPELLE DE LA SAINTE-CROIX.

CECI EN ASSURANT UNE PRISE EN COMPTE DE LA VUE VERS L'EST DES MAISONS RIVERAINES EN PRIVILÉGIANT NOTAMMENT DES PLANTATIONS DANS L'AXE DES FENÊTRES PARALLÈLES AUX LIMITES SÉPARATIVES.






OBJECTIF N°4
RECONQUÉRIR L'ENTRÉE SUD

L'ENTRÉE SUD DE SAINT-HIPILOYTE EN PROVENANCE DE RORSCHWIRH, EST D'UNE QUALITÉ SATISFAISANTE, MAIS ELLE POURRAIT GAGNER EN FORCE ET EN NOBLESSE.

L'OBJECTIF DE L'OAP :

ENGAGER LA PLANTATION DE QUELQUES ARBRES POTENTIELLEMENT MONUMENTAUX POUR RYTHMER UNE SÉQUENCE LONGUE DE 250 MÈTRES JUSQU'AU MUR DU PARC COMMUNAL.



L'ENTRÉE OUEST DE SAINT-HIPILOYTE EN PROVENANCE DU HAUT-KOENIGSBOURG, EST MARQUÉ TOUT D'ABORD PAR UN PASSAGE EN QUASI-TRÉMIES, PUIS PAR UN DÉBOUCHÉ SUR UN ENSEMBLE BÂTI / ESPACE PUBLIC PARTICULIÈREMENT BANAL ET AUCUNEMENT ANNONCIATEUR DE LA RICHESSE PATRIMONIALE DU VILLAGE.



OBJECTIF N°5
RECONQUÉRIR L'ENTRÉE OUEST

L'OBJECTIF DE L'OAP :

MAINTENIR LES ACCOTEMENTS EN VERDURE JUSQU'AU DROIT DES PREMIÈRES CONSTRUCTIONS

DONNER UNE TENUE PAYSAGÈRE À LA ROUTE EN BORDANT SES BAS CÔTÉS PAR EXEMPLE D'UN FIL PAVÉ.

IMPOSER UNE UNITÉ DE TRAITEMENT CHAMPÊTRE DES LIMITES SÉPARATIVES LE LONG DE LA ROUTE.

PRIVILÉGIER DES MATÉRIEAUX RESPECTUEUX DE CARACTÈRE PATRIMONIAL DU VILLAGE DANS LES TRAITEMENTS DES FAÇADES.

PRAGMA-SCF

38 rue de la Chambre ■ 67360 GOERSDORF
tel : 03 69 81 26 49 ■ info@pragma-scf.com ■ www.pragma-scf.com