

PLAN LOCAL d'URBANISME

Document de travail



HATTSTATT

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

4a. OAP urbaines, déplacement et agricole

SOMMAIRE

Préambule.....	3
Quatre terminologies 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 :

Éléments 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 en entaille au sein d'un tissu pavillonnaire peu dense, au centre de ses deux secteurs se trouve un secteur U avec des permis de construction en cours de validité.

Compatibilité :

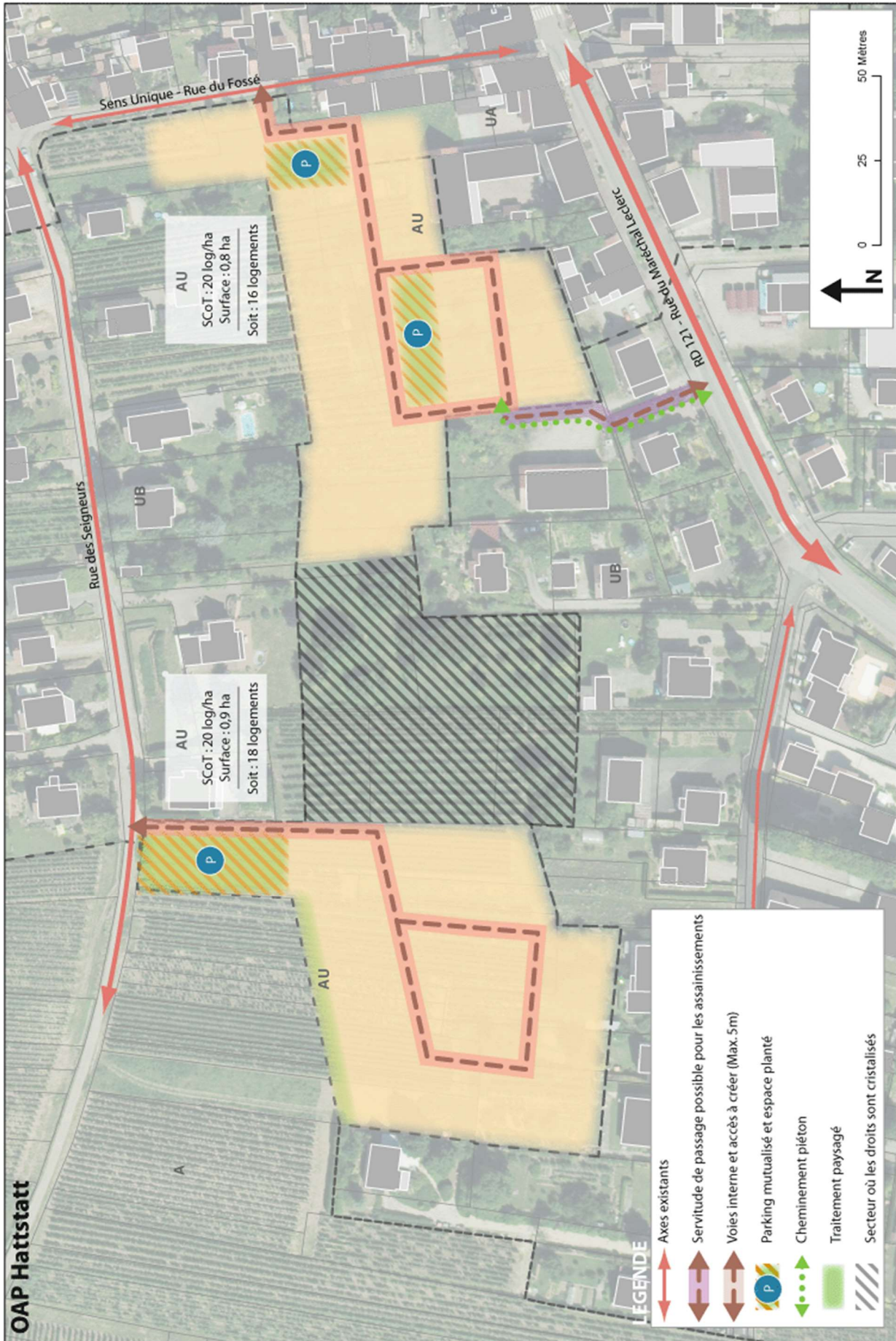
Caractéristique imposée par le SCoT pour les villages :

- 20 logements par hectare
- 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.

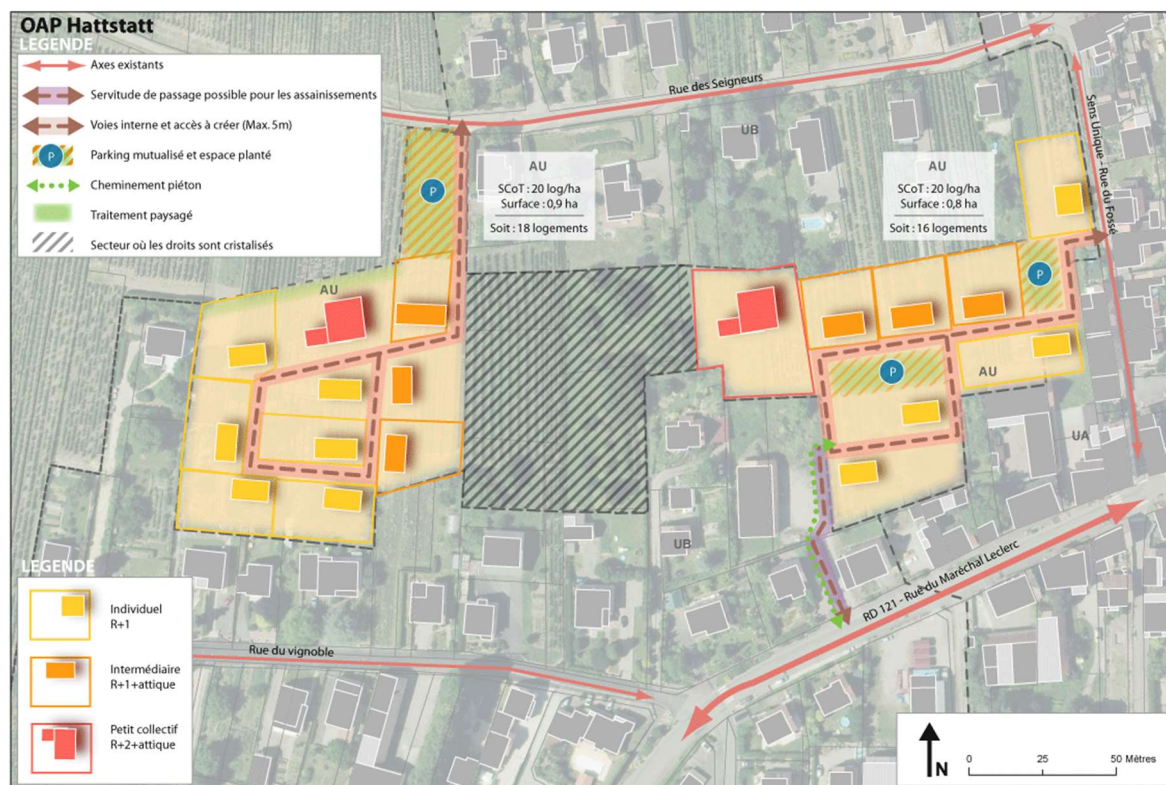


B. Schéma de principe



C. Principes généraux d'aménagement

Dessins illustratifs d'aménagement et de répartition des logements :



Type d'habitat	Nombre de logements	Nombre de parcelles
Maisons individuelles	10	10
Maisons jumelées	12	6
Petit collectif	12	2
Total	34	28

Vocation du secteur

Prescriptions :

La vocation principale de ce secteur est l'habitat.

Compatibilité :

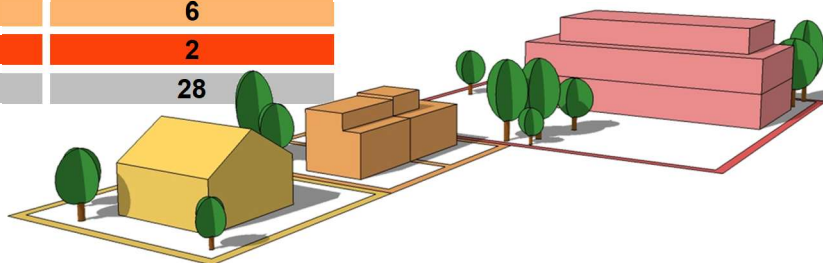
Pour atteindre la mixité des formes d'habitat imposée par le SCoT, il sera nécessaire de présenter une mixité dans les formes d'habitat.

Néanmoins, vue les enjeux environnemental environnement au secteur la densité imposé sera la densité maximal du secteur.

Préconisations :

- Afin de répondre aux besoins de tous, une mixité des formes et types d'habitats est nécessaire.
- Le tableau précédant 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 trois 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 trois phases est à prévoir.
- Les besoins en réseaux d'assainissements 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.

Préconisations :

- 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 marquer 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

Les secteurs étant classés en AU strict ne sont pas directement ouverts à l'urbanisation, cela ne se fera que s'il y a un schéma d'aménagement d'ensemble répondant aux exigences du SCoT et après une adaptation légère du PLU afin d'ouvrir ses secteurs à l'urbanisation.

Notons, que les deux secteurs sont indépendants, l'un peut être urbanisé indépendamment de l'autre.

II. LE SECTEUR AUa et AU

A. Présentation

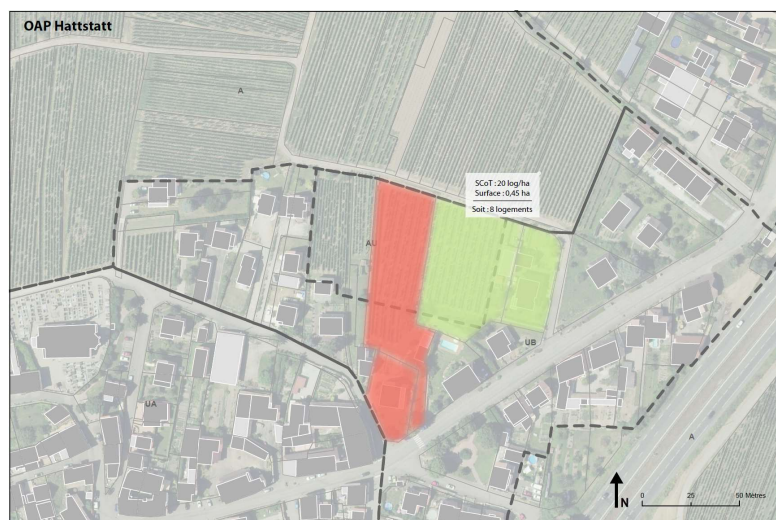
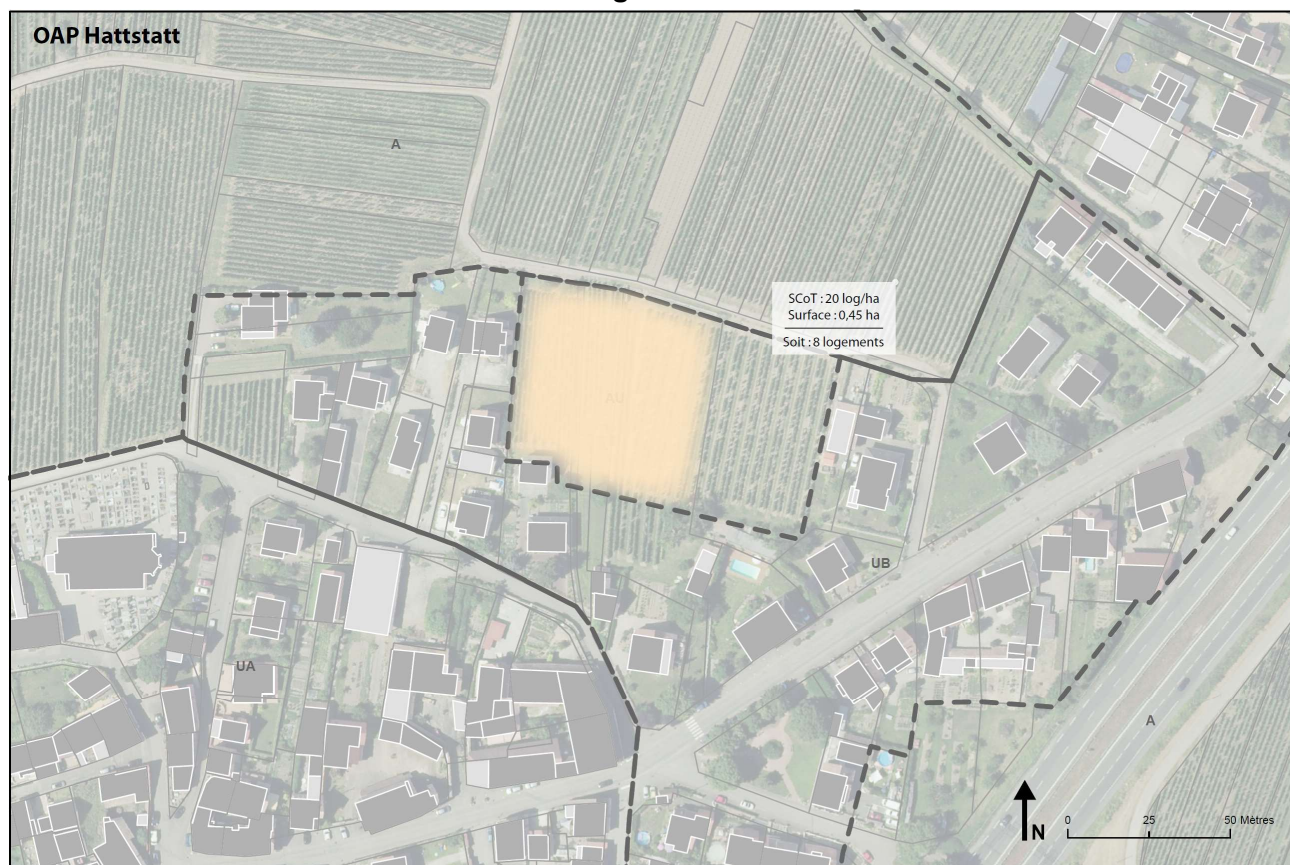
Le secteur AUa se situe au Nord du village, disposé en limite du tissu pavillonnaire. Sa classification en secteur AUa lui donne un caractère prioritaire, directement urbanisable dès l'approbation du PLU, s'il y est présenté un aménagement d'ensemble. A ce secteur est juxtaposé un secteur classé en AU qui est un secteur de réserve foncière, 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.

Superficie d'environ 0,45ha.

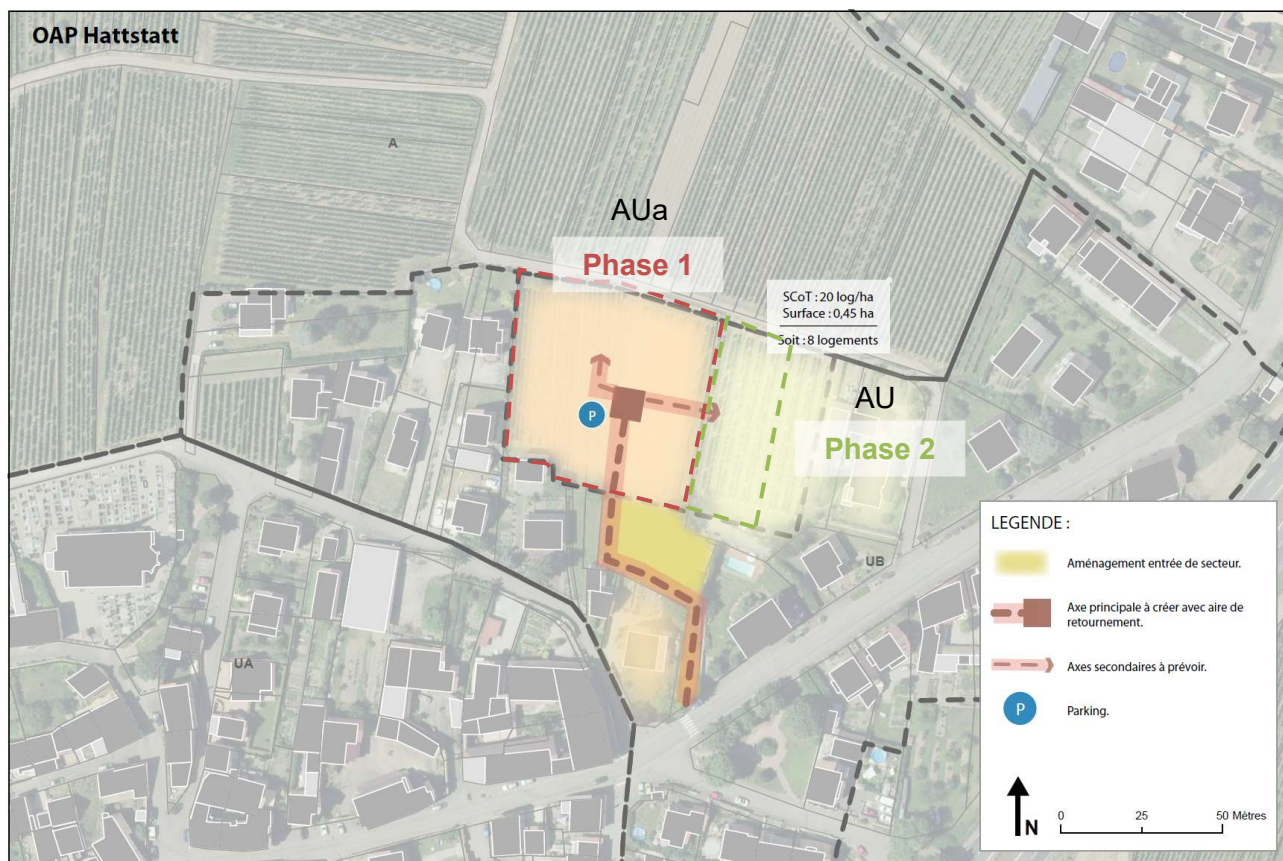
Le secteur doit donc accueillir environ 8 logements.



Carte des propriétés pour le secteur AUa.

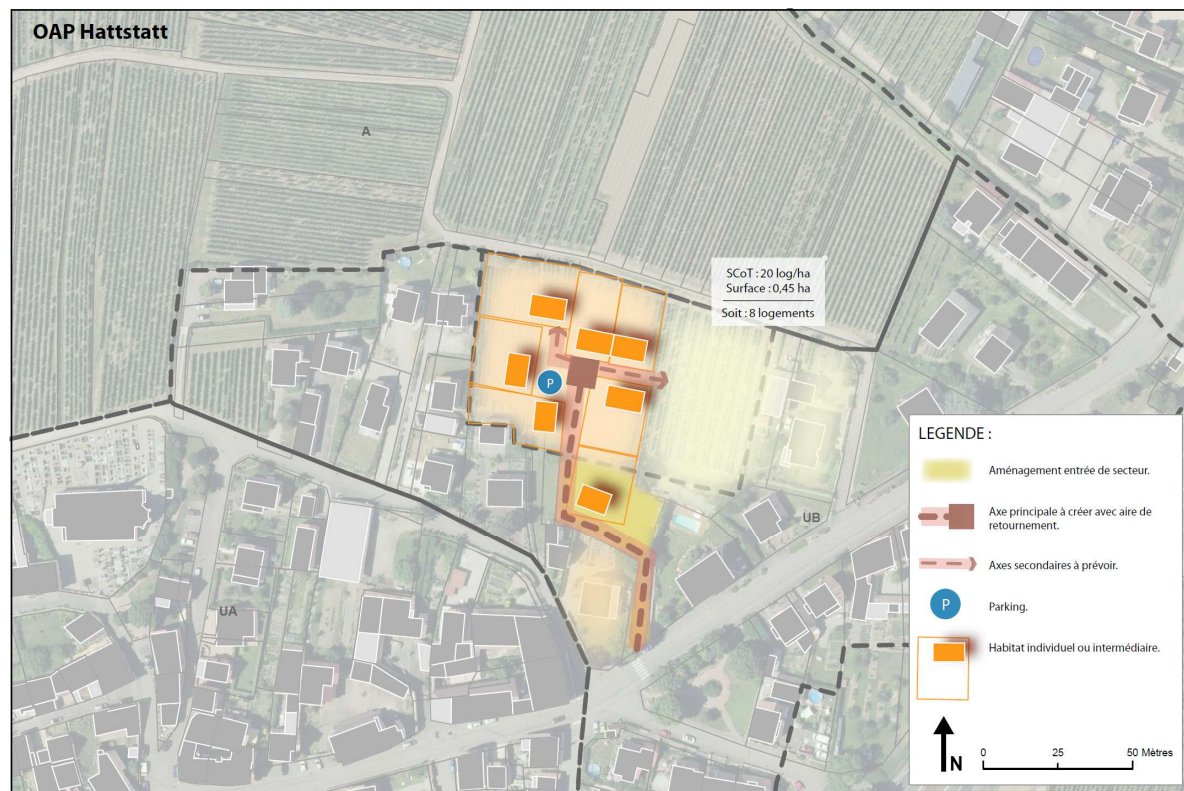
L'OAP a été pensée pour permettre au propriétaire rouge d'ouvrir sa zone sans obligation au propriétaire vert de participer à l'opération.

B. Schéma de principe



C. Principe généraux d'aménagement.

Dessin illustratif d'aménagement et de répartition des logements :



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.

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 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 :

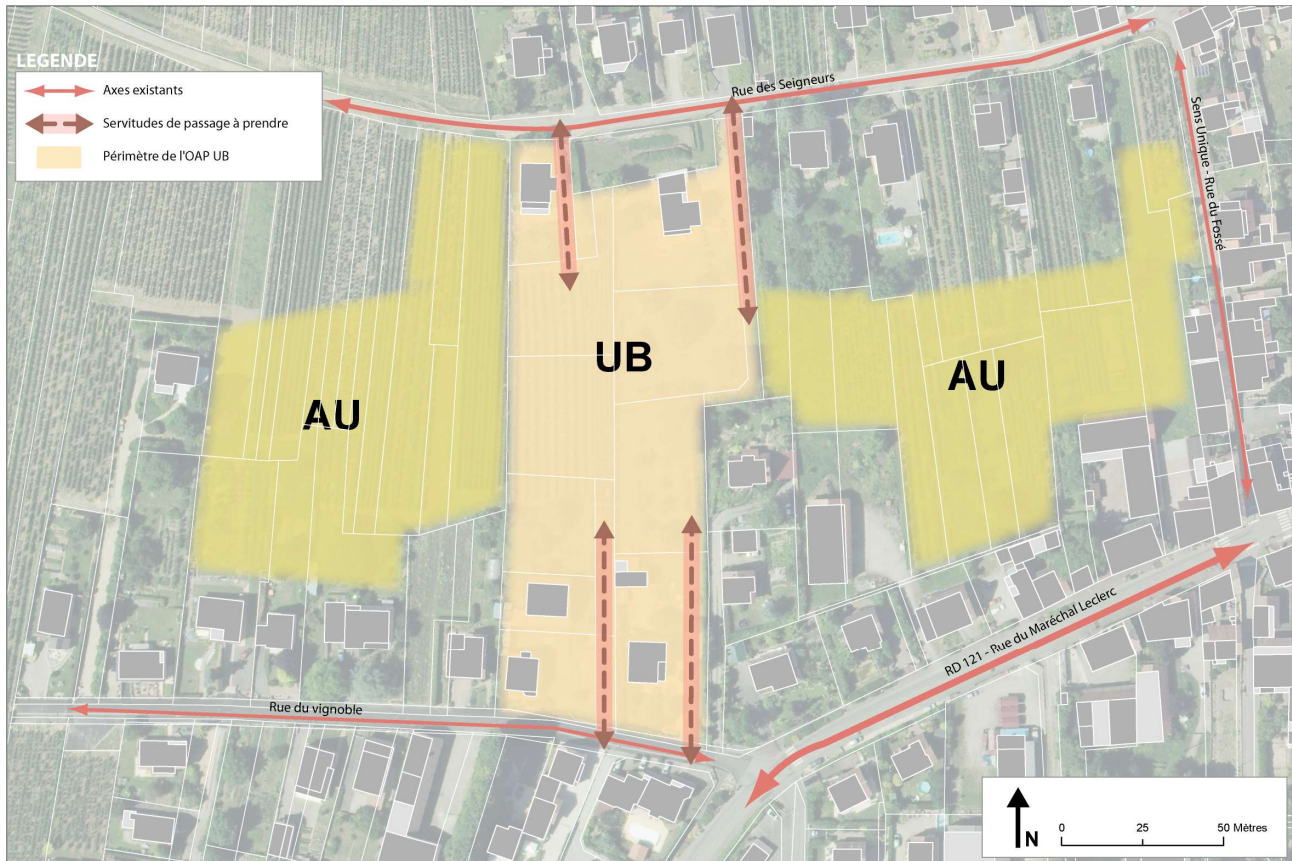
Prévoir un traitement paysagé vers le secteur des vignes. Afin de créer une barrière de protection contre les traitements et une barrière visuelle depuis les secteurs extérieurs au village.

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 qu'au moins 60% de permis de construire de la première soit délivrés et commencés.

III. LE SECTEUR UB

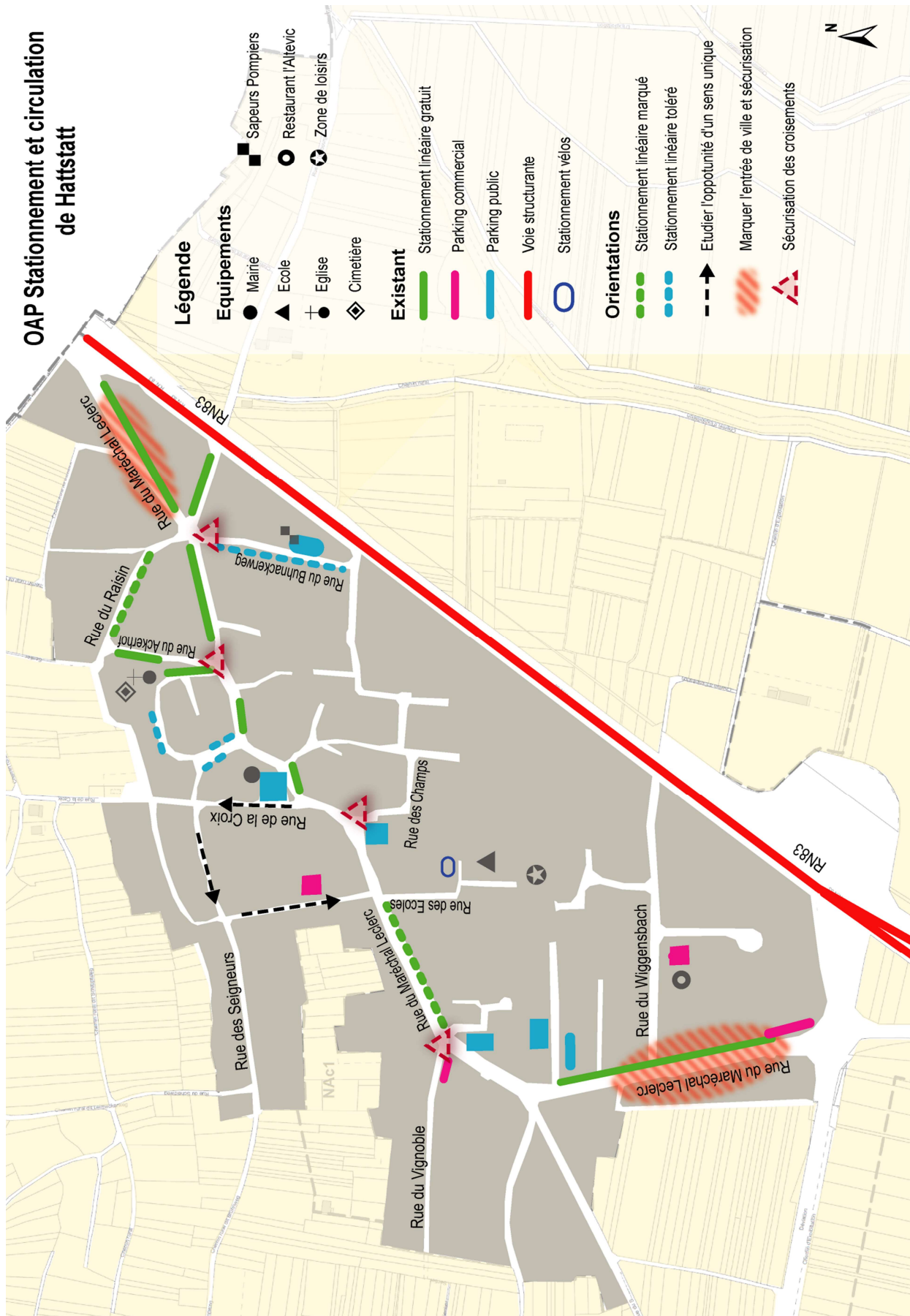


Prescriptions :

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.

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.

