

PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET

VOLET RELATIF À LA MISE EN COMPATIBILITÉ DES DISPOSITIONS DU PLU

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

ENQUÊTE PUBLIQUE

R É P U B L I Q U E
F R A N Ç A I S E

Plan Local d'Urbanisme de

H O F F E N



Déclaration de projet

Dossier vu pour être annexé
à la délibération du conseil
communautaire en date du
xx | xx | 2022.

Atelier **[inSitu]**

1 place Saint-Antoine
67200 Strasbourg

A Hohwiller
Le Président, Paul Heintz

Table des matières

Rappel des principaux textes réglementaires	5
Présentation Générale	7
SECTEUR n°1 : Le site "<i>Bruennelsallmend</i>"	8
I. 1 Orientation d'aménagement	8
I. 2 Programmation	10
SECTEUR n°2 : Le site rue de la Gare / rue des Jardins	13
SECTEUR n°3 : La zone 2AUb à Hermerswiller	15

Rappel des principaux textes réglementaires

Article L.151-6 du Code de l'Urbanisme :

"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 L.151-7 du Code de l'Urbanisme :

"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."*

Présentation Générale

La commune de Hoffen, considéré comme un "village" dans le SCoT d'Alsace du Nord, voit sa population diminuer depuis 15 ans et souhaite inverser cette dynamique.

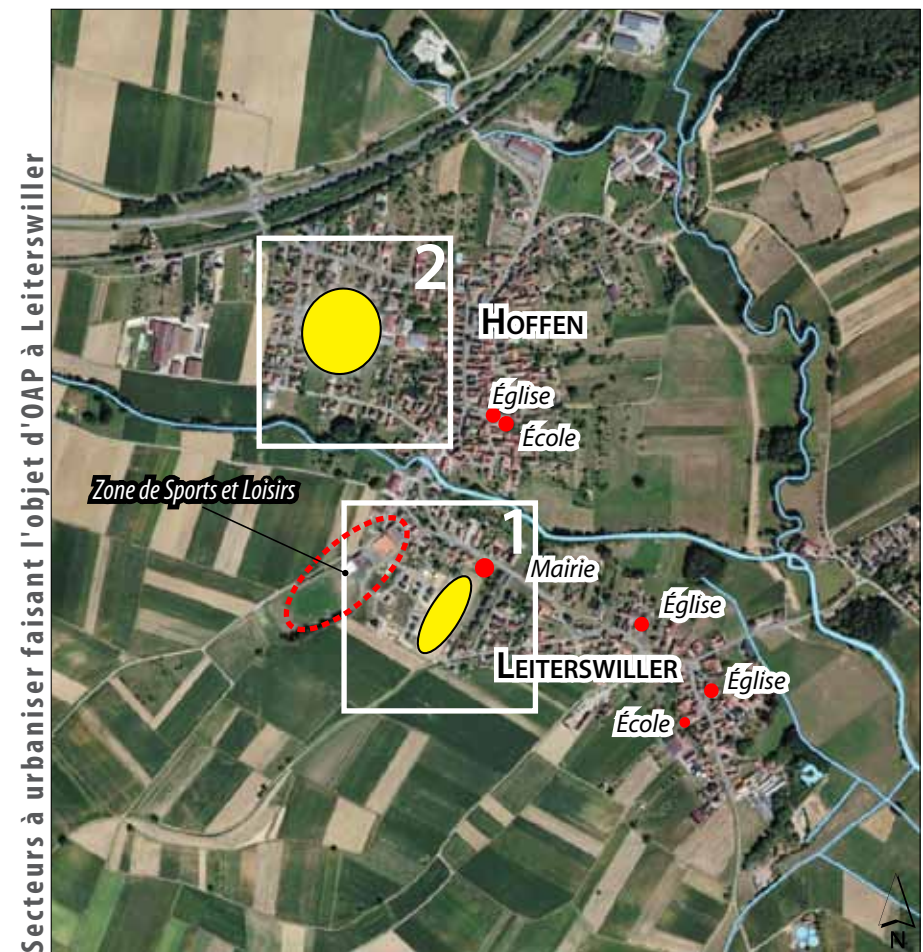
La commune se fixe l'objectif de maîtriser sa croissance de population en retrouvant, à minima, sa population perdue depuis 2006.

Sans renoncer à cet objectif, la commune souhaite limiter la consommation de l'espace et l'étalement urbain notamment par une utilisation accrue de son potentiel intramuros.

Pour atteindre son objectif, la commune mise sur son potentiel intramuros et dispose encore d'environ **6,4** hectares urbanisables, **complétant l'enveloppe urbaine des 3 villages**, répartis en 6 zones "AU" :

- 2 zones AU à Hoffen. Une zone intramuros **1AUB** d'une superficie d'environ **1,9** hectare et une zone **1AUC** d'une superficie d'environ **0,8** hectare ;
- 2 zones AU à Leiterswiller. La zone **1AUa**, à l'Est de la salle polyvalente, **urbanisée à ce jour**, et une zone **2AUa** dans son prolongement vers l'Est, d'une superficie d'environ **1,2** hectare (cadre 1 ci-contre) au lieu-dit "**Bruennellsallmend**";
- 2 zones AU à Hermerswiller. Une zone **1AUD** d'une superficie d'environ **0,7** hectare et une zone **2AUB** d'une superficie d'environ **1,6** hectare.

D'une manière générale, et afin d'atteindre son objectif démographique, la commune souhaite continuer à diversifier son offre de logements et travailler sur des densités supérieures à celles pratiquées auparavant en mettant notamment l'accent sur le logement intermédiaire et collectif.



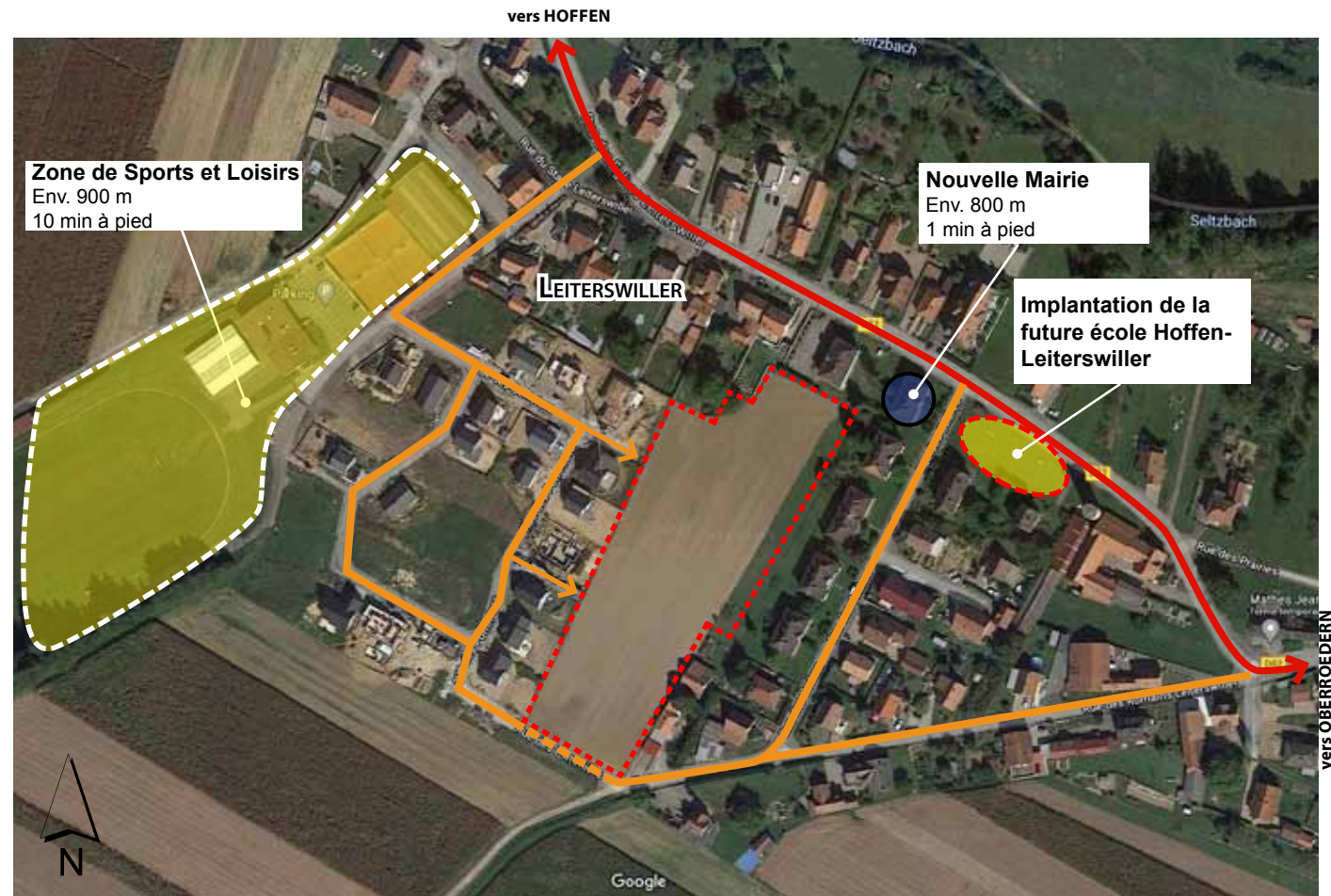
SECTEUR n°1 : Le site "Bruennelsallmend"

I. 1 Orientation d'aménagement

Un site bien desservi et situé à proximité immédiate des équipements administratifs scolaires et de sports et loisirs de Hoffen-Leiterswiller

Site : env. 1,2 ha

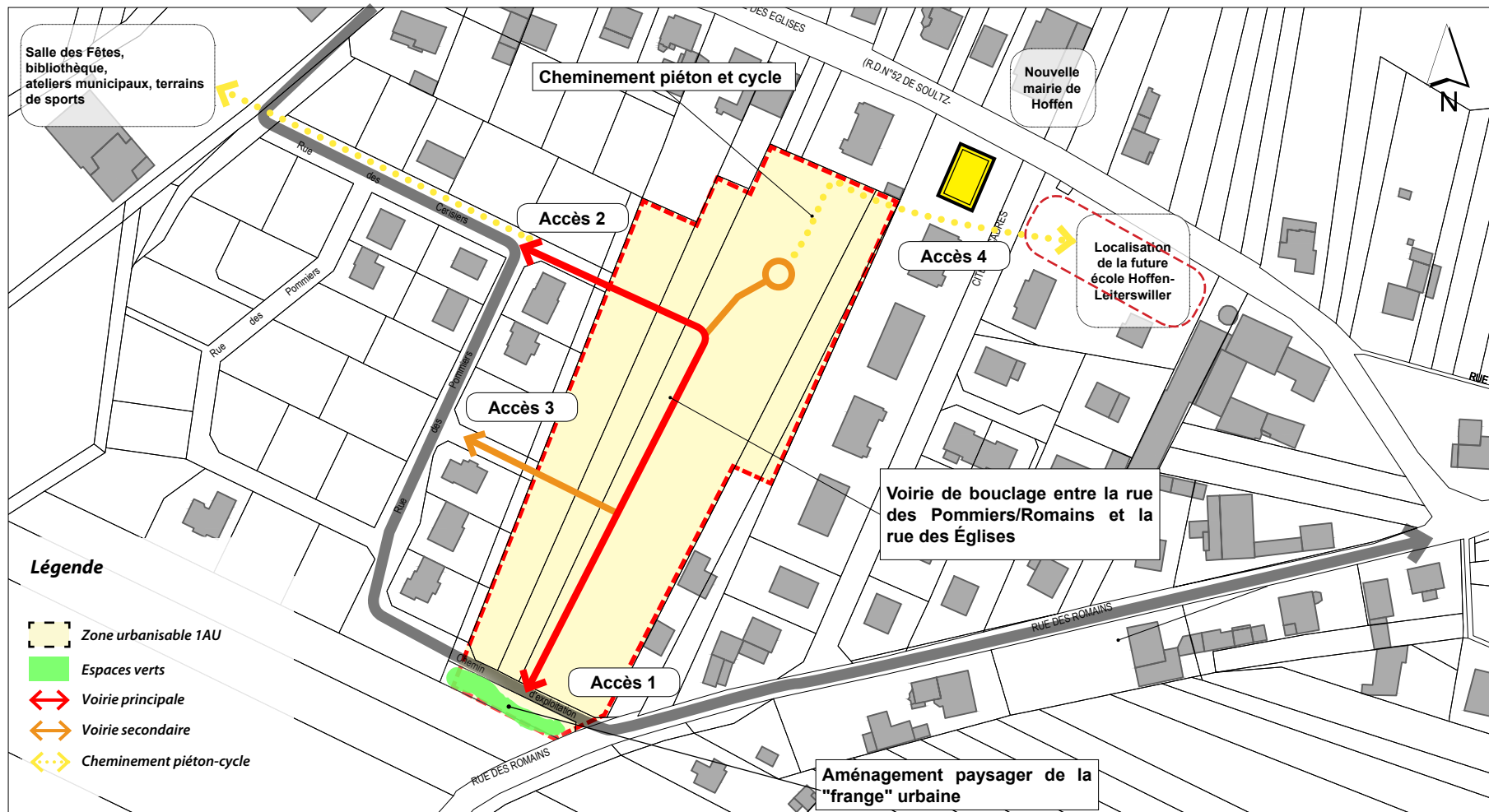
Maîtrise foncière : privée



Un site de comblement de dent creuse intramuros

Source : google maps, orthophotoplan 2018.

Principes d'aménagement



I. 2 Programmation

Les projets d'aménagement de la zone faisant l'objet de la présente OAP devront intégrer les principes généraux suivants d'urbanisme durable :

- Optimiser la valeur d'usage de la parcelle et des jardins et réduire les "délaissés".
- Hiérarchiser les voiries et prévoir, le cas échéant, des places de stationnement sur les espaces communs desservant les lots, en particulier lorsque les voiries sont conçues sous la forme "d'espaces partagés".
- Promouvoir des espaces publics de qualité pour favoriser une réelle appropriation de ces espaces par les habitants.
- Favoriser des implantations de construction permettant l'optimisation des apports solaires et la réduction des besoins énergétiques grâce à une conception bioclimatique.
- Privilégier un traitement des eaux pluviales interne à l'opération par la réalisation d'un réseau de noues de stockage et d'infiltration et/ou d'un bassin de récupération des eaux pluviales.

L'aménagement du site devra répondre aux critères suivants :

Organisation de la zone et principes de liaison

- Créer un quartier, dans la continuité du quartier d'habitat existant du lotissement "*Bruennellsallmend*" à l'Ouest.
- Un aménagement de la voie principale en impasse n'est pas possible, à moins d'être temporaire (en cas de phasage de l'opération par exemple).
- **Un cheminement piétons-cycles est réalisé** pour traverser le site de façon transversale, entre la rue des Cerisiers à l'Ouest et la rue des Cadres à l'Est, afin de relier la zone de Sports et loisirs de la commune à la nouvelle mairie.
- En frange de l'urbanisation existante, au Sud, on privilégiera les habitations de type individuel, afin de limiter l'impact paysager du projet depuis l'espace agricole.
- **L'offre de logements qui devra être diversifiée** suivant une répartition entre habitat collectif, habitat dit «intermédiaire» et habitat en individuel pur (maison individuelle, non accolées).
- On privilégiera des formes urbaines plus denses, moins consommatrices d'espace, en ciblant **une densité minimale de 19 logements par hectare**¹.

¹ Les densités sont considérées comme étant des densités "brutes", incluant les espaces publics. Les grandes emprises foncières destinées à des constructions d'intérêt collectif sont décomptées de la superficie du secteur à aménager.

Accès

- **3 accès automobiles sont à prévoir** sur le site :
 - 1 accès depuis le chemin d'exploitation existant au Sud du site (accès 1),
 - 1 accès dans le prolongement de la rue des Cerisiers au Nord-Ouest (accès 2),
 - et 1 accès depuis la rue des Pommiers au Sud-Ouest (accès 3).
- Prévoir au moins **1 accès réservé aux mobilités douces** en direction de la rue des Cadres, au niveau de la nouvelle Mairie, au Nord-Est (accès 4). **Cet accès n'est pas nécessairement à prévoir à l'angle Nord-Est du site.**

Voirie

- Les voiries seront aménagées de préférence sur le principe de "voies partagées" afin de favoriser les mobilités douces, piétons et cycles et de réduire la vitesse de circulation automobile.
- Le projet doit intégrer l'aménagement du chemin d'exploitation existant au Sud afin de permettre : le bouclage entre la rue des Pommiers à l'Ouest et la rue des Romains à l'Est et l'accès Sud du nouveau quartier d'habitation de la commune.
- Le réseau de voies principales aura un gabarit minimal de **6 mètres d'emprise**.
- En cas de réalisation d'une voie en impasse, cette dernière devra être aménagée dans sa partie terminale par **une aire de retournement** d'une surface permettant d'inscrire un cercle de **20 mètres de diamètre au minimum**.

- Les **cheminements doux**, dégagés de tout obstacle, **auront une largeur minimale de 2,00 mètres**.

Espaces verts

- Intégrer des éléments paysagers dans l'aménagement et plus particulièrement au niveau des franges urbaines Sud, le long du chemin d'exploitation existant à aménager. Cet espace devra être planté d'une végétation locale dense permettant d'assurer une transition entre la future zone habitée et l'espace agricole ouvert au Sud.

Stationnement

- Prévoir un nombre suffisant de places de stationnement sur les espaces communs (voirie, placettes...) pour **éviter tout débordement du stationnement dans les rues** et particulièrement en-dehors de l'opération, le long de la rue des Pommiers et de la rue des Romains.
- Les stationnements seront, en règle générale, aménagés :
 - sur parcelle privée, pour répondre aux besoins résidentiels ;
 - en "poches" de stationnement publiques, ou le long des voies ouvertes à la circulation automobile, en quantité suffisante pour prendre en compte le stationnement non résidentiel.



SECTEUR n°2 : Le site rue de la Gare / rue des Jardins

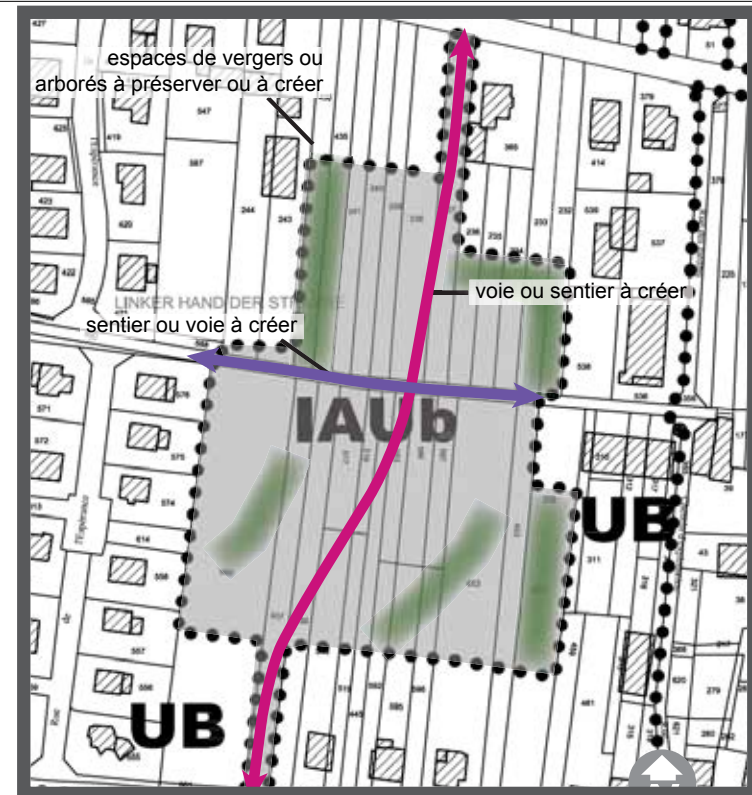
II. 1 Orientation d'aménagement

Orientations d'aménagement de la zone IAU

rue de la Gare / rue des Jardins

Plan Local d'Urbanisme - HOFFEN - mars 2012

- Secteur destiné à l'urbanisation en une ou plusieurs tranches
- Une voie de desserte devra relier la rue de la Gare à la rue de la Hack
- Les espaces de vergers existants devront être préservés ou replantés en fonction de l'aménagement de la zone
- Un axe piéton ou une voie pourra être créé pour relier la rue des Jardins à la rue de l'Espérance



II. 2 Échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone

Afin de maîtriser la progression démographique communale dans le temps, et au regard du potentiel intramuros et des projets d'aménagement déjà engagés, **l'urbanisation du secteur devra répondre aux exigences suivantes :**

- **aucune urbanisation** ne pourra pas être envisagée **avant l'année 2026¹**.

¹ Date de démarrage des travaux de viabilisation du site.

SECTEUR n°3 : La zone 2AUb à Hermerswiller

Orientation d'aménagement de la zone 2AUb

Plan Local d'Urbanisme - Hoffen-Hermerswiller - mars 2012

La desserte de la zone devra se faire par une voie reliant, à terme, la rue principale à la rue de Seltzbach.

Le chemin agricole existant vers l'ouest devra être préservé.

Afin d'optimiser l'intégration des projets dans le site, les mouvements de terre seront minimisés et respecteront la pente naturelle.

Chaque nivellement ou soubassement apparent devra faire l'objet d'un aménagement paysager.

Un écran végétal ou des espaces paysagers et perméables aux eaux pluviales devront être plantés afin de préserver un espace de transition entre l'espace bâti et l'espace agricole.

