

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

COMMUNE DE

HOERDT

Elaboration	08/07/2008
Modification n°1	13/09/2012
Modification simplifiée n°1	08/10/2013
Modification n°2	15/09/2016
Modification n°3	05/02/2019
Mise en compatibilité	18/10/2022

EXTRAITS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Modification n°4 ENQUETE PUBLIQUE

VU POUR ETRE ANNEXE A L'ARRETE DU 10 FEVRIER 2025

A HOERDT



LE MAIRE

Denis RIEDINGER



atip
AGENCE
TERRITORIALE
INGENIERIE
PUBLIQUE

Selon la Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 (modifiant l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme), les orientations particulières d'aménagement prévoient les actions et les opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour :

- mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville, le patrimoine,
- lutter contre l'insalubrité,
- permettre le renouvellement urbain,
- assurer le développement de la commune,
- et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Elles visent à définir les conditions d'urbanisation de certains secteurs ou quartiers qui sont amenés à connaître des développements urbains.

L'aménagement de ces secteurs devra se faire dans le respect d'une certaine qualité architecturale et paysagère ainsi que des principes du développement durable qui préconisent :

- une utilisation moindre des ressources naturelles,
- une pollution réduite (air, eau, sol, déchets),
- des conditions de vie confortables et saines.

A Hoerdt, la Collectivité a choisi de donner des orientations d'aménagement pour les zones d'urbanisation futures, à dominante d'habitat, situées au Sud (IAU1 et 2) de l'agglomération et pour deux dents creuses localisées dans le tissu existant (zones IAU3 et 4). Quant aux zones d'extension à vocation d'activités, des orientations d'aménagement ont été définies pour la zone d'activités (IAUx1) jouxtant l'échangeur de FA35 et de la RD37 ainsi que pour le secteur d'activités spécialisées dans les domaines de l'aménagement extérieur (zone IAUx2) à l'Est du ban communal, le long de la RD223.

Les zones IIAU, situées à l'Ouest et au Nord du village, constituent des réserves foncières qui s'urbaniseront ultérieurement. Elles ne comportent pas encore d'orientations d'aménagement mais la modification du PLU qui sera nécessaire pour ouvrir une ou plusieurs de ces zones à l'urbanisation, sera l'occasion de préciser ces conditions d'urbanisation.

Seule la portion au Sud de la voie communale dite «Eckwersheimerweg» et prolongeant la rue d'Eckwersheim, a été dotée d'orientations d'aménagement, une réflexion globale ayant été menée sur ce secteur (IIAU1) et sur la bande (IAU1 et IAU2) au Sud du tissu urbanisé.

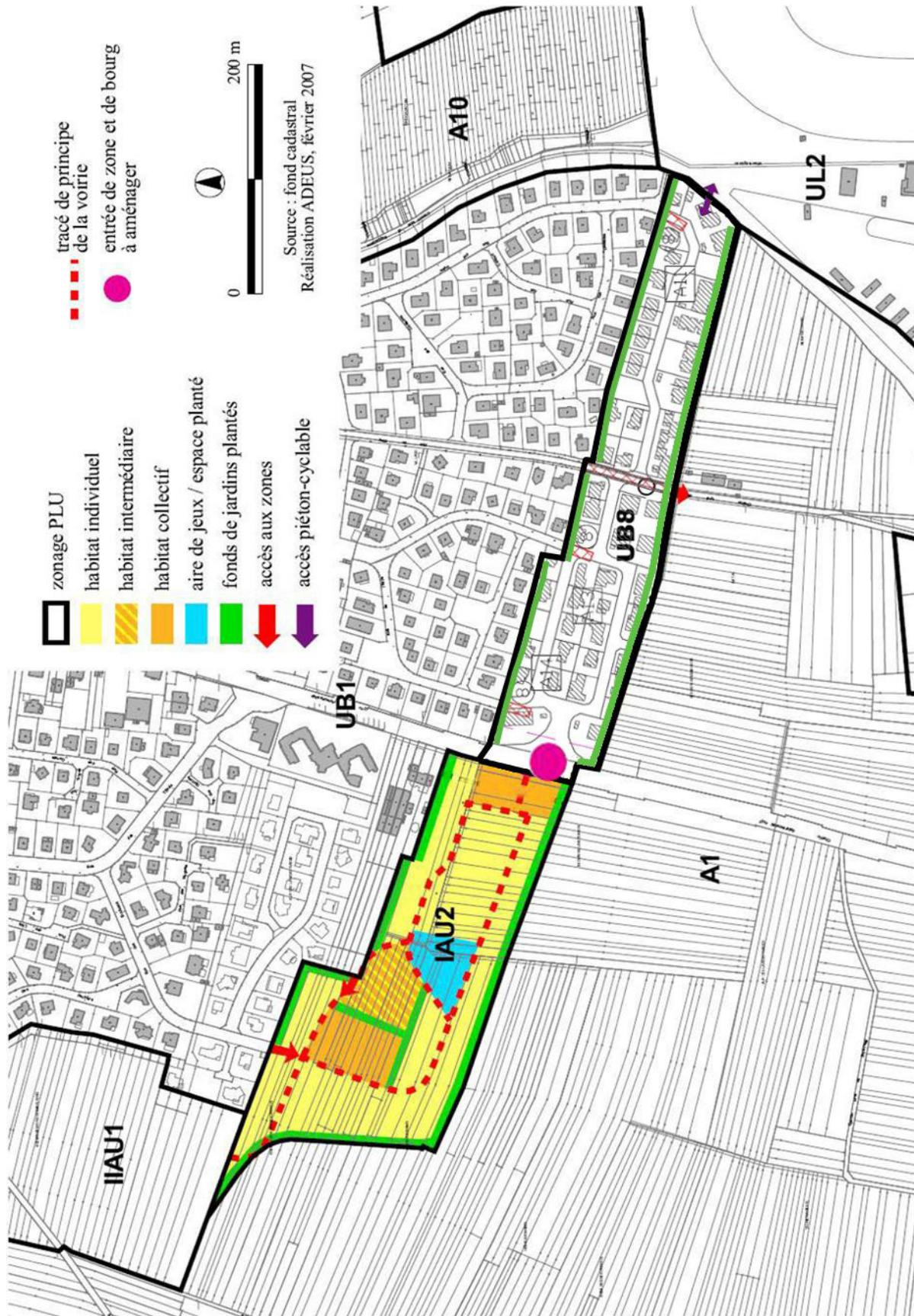
Le SCOTERS préconise d'urbaniser en priorité à proximité des transports en commun et notamment des gares. Le PLU respecte cette orientation en prévoyant des secteurs à urbanisation future (IIAU2, IIAU3 et IIAU4) à proximité de la gare. Mais en raison de la saturation du système d'assainissement, ces zones restent des réserves foncières qui pourront s'urbaniser uniquement à condition de créer un nouveau réseau d'assainissement capable d'absorber les opérations futures. Par conséquent, les zones qui s'urbaniseront en premier (IAU1 et IAU2) sont localisées au Sud du tissu aggloméré.

Actualisation lors de la modification n°4 du PLU : La zone IAU1, urbanisée, est reclassée en zone UB8.

Les orientations d'aménagement, issues des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, précisent les conditions d'urbanisation de ces zones et de mise en valeur de l'environnement et du paysage.

Les opérations d'urbanisation à venir devront être compatibles avec les présentes orientations d'aménagement conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Schéma d'aménagement du secteur Sud (zones IAU1 UB 8 et IAU2)



I. EXTENSIONS A VOCATION D'HABITAT

A) Secteur d'extension à dominante d'habitat au Sud du village (zones IAU1 UB 8, IAU2)

1. Situation du secteur et objectifs d'aménagement

~~Les zones IAU1 (environ 4,5 ha) et~~ La zone IAU2 (environ 4,7 ha), actuellement occupées par des terres agricoles, ~~et la zone UB 8 (ancienne zone IAU1), urbanisée dans les années 2015,~~ sont situées au Sud du bourg et forment une bande s'étendant entre le bout de la rue du Cheval Noir à l'Est, à proximité de l'hippodrome, jusqu'aux limites Ouest du tissu urbanisé. Elles prolongent ainsi les lotissements de part et d'autre de la RD37 et sont destinées à accueillir principalement de l'habitat.

Leur urbanisation ~~respectera~~ doit respecter les objectifs recherchés suivants, à savoir :

- diversifier l'habitat et donc les formes urbaines (petits collectifs, habitat individuel et intermédiaire),
- connecter ce futur quartier d'habitat au tissu existant,
- veiller à sa bonne intégration paysagère en respectant l'environnement.

2. Orientations paysagères

Les constructions donnant sur l'espace agricole devront aménager les fonds de jardins et les planter d'arbres de haute tige ou d'arbustes d'essences locales (fruitiers ou autres) sur cette frange, afin de constituer un espace tampon végétalisé assurant une transition entre le milieu agricole et le milieu bâti. Cet écran vert constitue également une ceinture verte visible à l'entrée Sud du village et concourt au traitement paysager d'entrée de village.

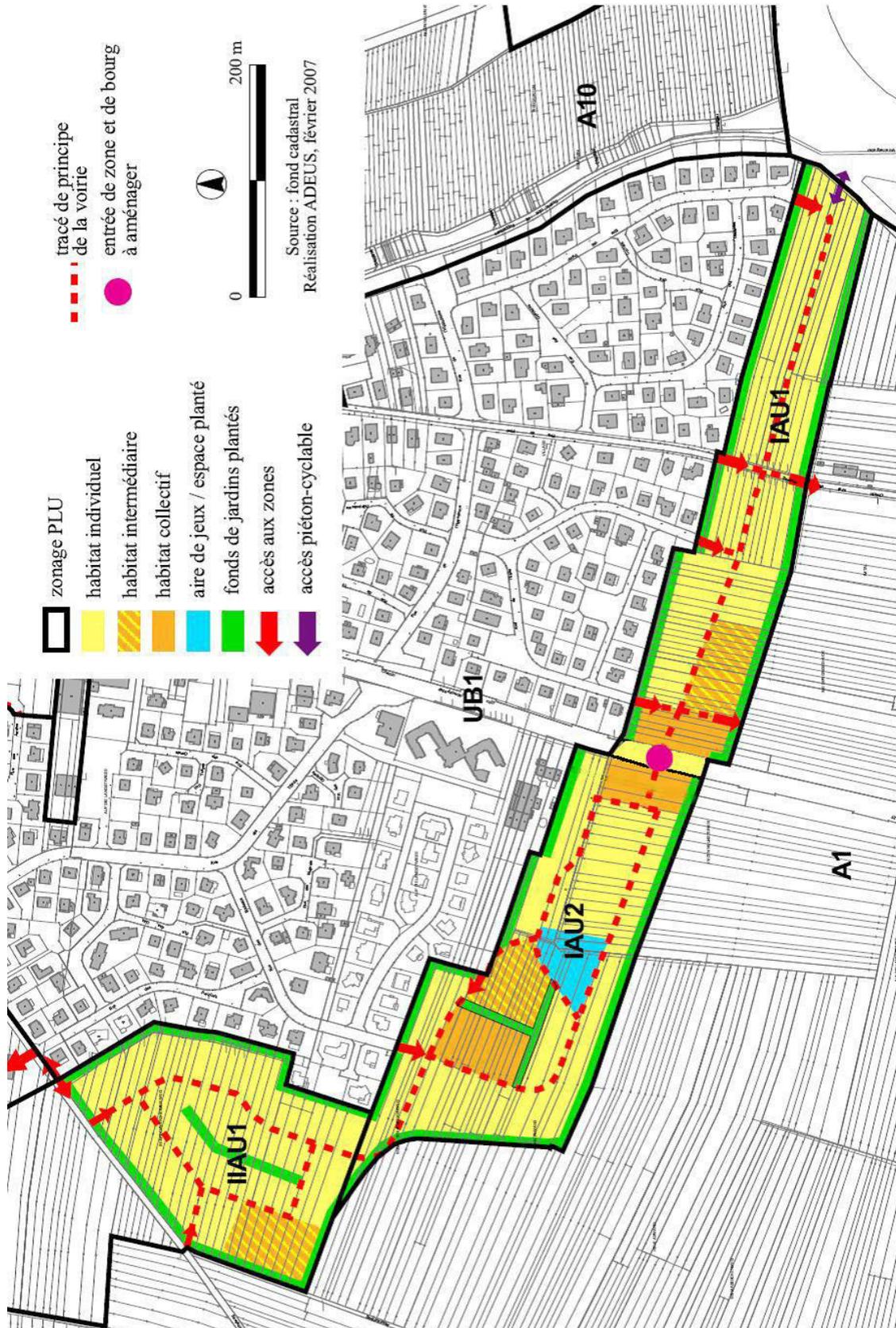
Les constructions situées au Nord de la zone et donnant sur les parcelles des lotissements réalisés, doivent disposer les fonds de jardins en vis-à-vis de telle manière à créer un «îlot vert» planté d'arbres et/ou d'arbustes d'essences locales.

Des espaces libres à vocation collective sous forme d'espaces verts devront être prévus dans chaque opération d'immeubles collectifs pour agrémenter ce nouveau quartier et y créer des espaces de sociabilité propices à l'intégration des populations futures. Es sont destinés à la détente et aux jeux des enfants et entreront à terme dans le patrimoine paysager de la collectivité.

3. Accès et système de voirie

Les parcelles situées de part et d'autre de la RD37 ne disposeront d'aucun accès direct sur la route départementale. Pour des raisons de sécurité et de traitement d'entrée de ville, un aménagement sécurisé ~~a été mis en place dans le cadre de l'aménagement de la zone UB 8 sera mis en place.~~ Il assurera ainsi une double fonction d'entrée de bourg et de desserte ~~de la zone IAU2 et UB 8 des zones à urbanisation future (IAU1 et IAU2).~~

Schéma d'aménagement du secteur Sud-Ouest (zones IAU1 UB 8, IAU2 et IIAU1)



~~Des accès sont prévus dans le prolongement des voies existantes afin de raccorder les extensions futures aux lotissements existants~~

~~Ainsi, pour la zone IAU1, le Nord de la zone se raccordera aux voiries existantes par deux accès à la rue de l'Etrier, un accès à la rue du Ried et un accès à la rue des Haies. Un accès devra permettre la desserte de la zone par le Sud, à partir du chemin rural dit «Riedweg» reliant l'hippodrome et la future zone d'activités artisanales IAUx1 au reste du village pour se connecter au rond point.~~

~~Quant à la zone IAU2, elle se connectera également au Nord aux voiries existantes (prolongement de la rue des Bouleaux).~~

~~La desserte de la zone IAU1 sera assurée par une voie transversale reliant la RD37 à l'Ouest, à la rue des Haies à l'Est, ainsi que par des tronçons de voies perpendiculaires qui s'inscrivent dans le prolongement des rues de l'Etrier et de la rue du Ried.~~

~~Un accès piétonnier-cyclable se fera à l'Est de la zone débouchant sur la sortie de la rue du Cheval Noir.~~

~~Quant à la~~ La desserte de la zone IAU2, ~~elle~~ se fera à partir de l'aménagement sécurisé de la RD37, par une voie se scindant en deux afin d'assurer un bouclage au niveau du réseau viaire. Des connexions aux quartiers existants seront réalisées dans le prolongement des voies existantes (prolongement de la rue des Bouleaux)..

Afin de ne pas enclaver certaines parties ~~de ces deux secteurs~~, un système viaire basé sur les impasses, assurant la mauvaise connexion des voiries entre elles, devra être évité au profit des bouclages permettant de relier les futurs quartiers ~~entre eux et~~ aux quartiers existants.

4. Diversifier l'habitat

Principes d'implantation

La surface et le nombre de parcelles devront permettre d'assurer l'implantation de constructions de tailles différentes et ainsi une certaine mixité de forme du bâti. Ce principe général de diversité des tailles a pour objectif de fournir une offre variée aux futurs occupants.

La trame viaire et sa répartition dans l'espace devra être l'outil privilégié de constitution d'îlots de tailles variées, propices à la création de formes urbaines différenciées.

Diversifier les formes urbaines, les types d'habitat

Afin de permettre la mixité urbaine et sociale et de répondre aux besoins de la population (personnes âgées et jeunes ménages), le projet comprendra des formes urbaines diversifiées. Ainsi, quelques opérations d'habitat intermédiaire et de collectifs ont été introduites.

Les programmes de logements devront répondre aux divers besoins de la population et s'adapter à ceux générés par le vieillissement de la population.

Pour l'habitat intermédiaire, le modèle de référence sera celui de la construction implantée sur limite séparative et sur l'alignement ou en faible recul, de préférence en ordre continu, avec des hauteurs de R+1+comble.

Les parties laissées libres entre la construction et l'alignement devront être aménagées.

Pour les formes collectives, la réalisation en îlot constitué fermé ou semi ouvert sera privilégiée par rapport aux implantations en îlot déstructuré. Cela vise à constituer un environnement le plus urbain possible pour les rues et les espaces publics. Les principales caractéristiques à privilégier seront : immeuble proche de la rue, espaces privatifs et parkings rejets à l'arrière. Le dimensionnement des îlots créés devra tenir compte de ces orientations.

5. Orientations environnementales

La réalisation de petits bassins paysagers permettant la récupération des eaux pluviales ou de collecteurs pluviaux en périphérie sera privilégiée.

6. Phases de développement

Le secteur Sud-Ouest, destiné à une urbanisation future mixte à dominante d'habitat, est constitué de terrains non équipés. Son urbanisation se fera en trois phases en partant de l'Est vers l'Ouest et correspondant respectivement aux zones **UB 8 (anciennement zone IAU1)**, IAU2 et IIAU1.

Les notions de tranches expriment à la fois l'ordre dans lequel les opérations doivent se faire et une notion de priorité.

~~Le secteur à l'Est correspondant à la zone **IAU1 UB 8** est déjà urbanisé et correspond à la première tranche d'urbanisation et adjacent au tissu existant s'urbanisera en premier car les réseaux existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans cette zone.~~

~~Il correspond donc à la première tranche et traduit une volonté de développement de la collectivité publique sur un horizon temporel a priori d'environ une décennie.~~ Cette première phase ~~inclut~~ a intégré la réalisation de l'aménagement sécurisé (sous forme de rond-point) de la RD37.

~~Quant à la deuxième tranche représentée par la zone IAU2 à l'Ouest de la RD37, son urbanisation ne sera possible que lorsque la zone IAU1 sera entièrement réalisée.~~

~~La deuxième tranche d'urbanisation correspond à la zone IAU2 et est à présent urbanisable, la première tranche étant terminée.~~

La dernière tranche, située au Sud-Ouest, correspond à une portion du secteur de zone IIAU1. Cette zone ne pourra s'ouvrir à l'urbanisation que lorsque les tranches n°1 et 2 auront été entièrement réalisées. Elle nécessitera une procédure de modification du PLU.