

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE - DÉPARTEMENT DU BAS-RHIN  
PLAN LOCAL D'URBANISME  
HEILIGENBERG

## 5a - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP «SECTORIELLE» 1AUh

P  
R  
A  
G  
M  
A  
-  
S  
U  
L

P

P.L.U. APPROUVÉ PAR DÉLIBÉRATION  
DU CONSEIL MUNICIPAL LE 17 DÉCEMBRE 2025

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 DU SECTEUR IAUH.....	8
I.1 DESSERTE, ESPACE PUBLIC ET STATIONNEMENT .....	8
I.2 PALETTE D'OFFRE EN HABITAT .....	10
I.3 AMÉNAGEMENT PAYSAGER ET INTÉGRATION ENVIRONNEMENTALE .....	12
I.4 DÉVELOPPEMENT DURABLE .....	16
I.5 PHASAGE ET CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION .....	16

# 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.

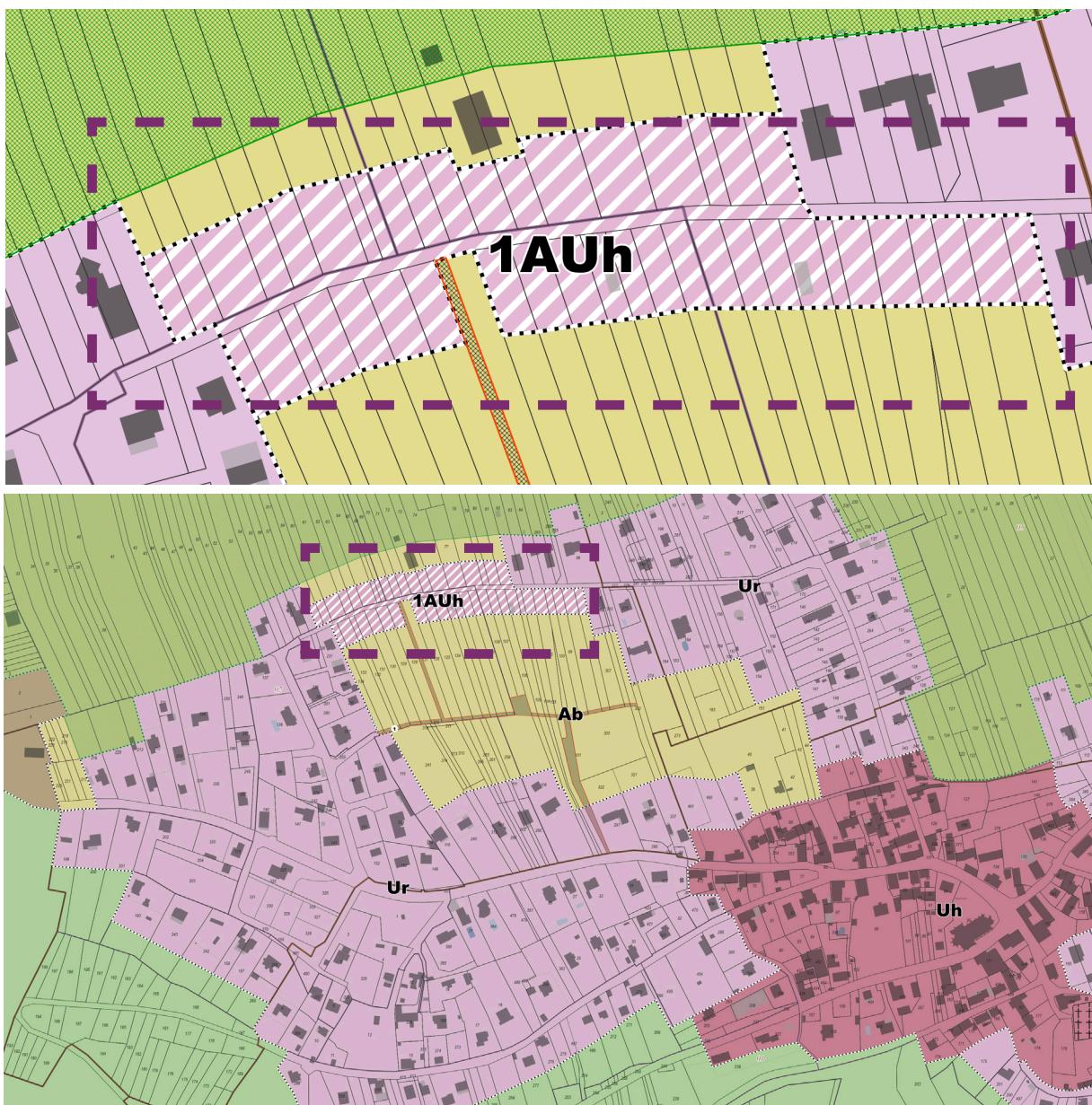
Conformément à l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme, toutes opérations d'aménagement et de construction doivent être compatibles avec les *Orientations d'Aménagement et de Programmation*.

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'*Orientation d'Aménagement et de Programmation* est intangible.

# LE PLAN GÉNÉRAL DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

**Site 1AUh : rue des Champs**  
**Surface 0,95 hectares**



## 1. 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 de la zone AU :

- Le profil de l'ensemble des rues desservant les habitations des sites d'extensions urbaines 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 de manière privilégiée une rigole centrale.

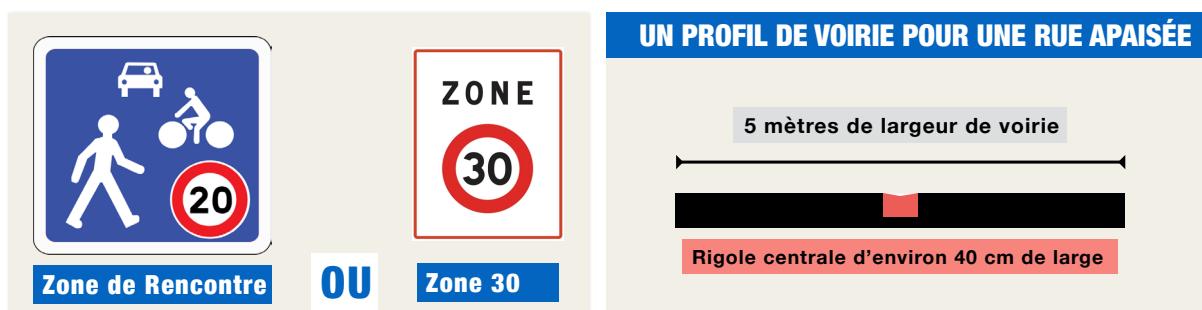
Leur conception visera à atteindre une ambiance de «zone de rencontre» (Spielstrasse) à la vitesse limitée à 20 km / heure et mettant sur un même plan les véhicules roulants, les piétons, les personnes à mobilité réduite et les cyclistes ou, a minima, une réglementation «zone 30».

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

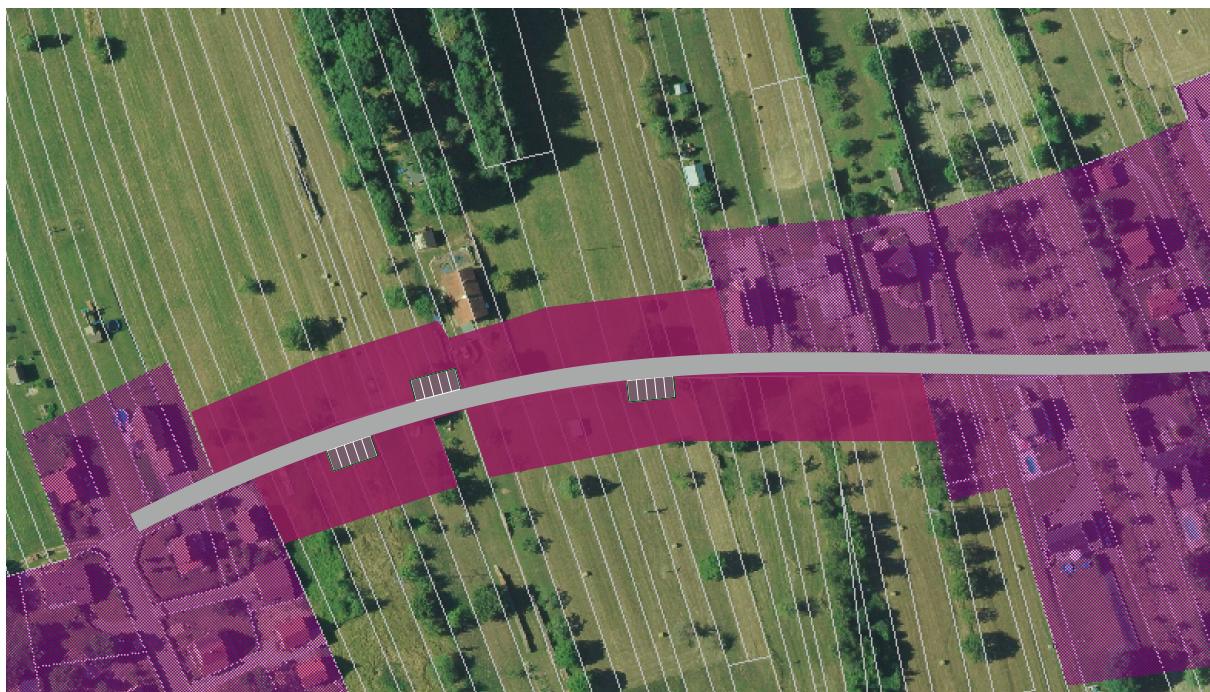
- Les rues ne permettront pas le stationnement linéaire. Elles comprendront des aires de stationnement en bataille ou en épi permettant le stationnement de 4 à 6 voitures pour chaque ensemble de 4 à 6 constructions.

Ces niches seront dédiées au stationnement visiteurs ou à celui des riverains et elles seront complémentaires des capacités de stationnement privatives définies par le règlement.

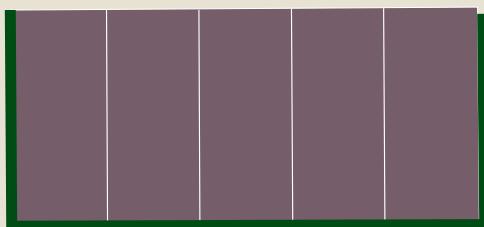
Ces niches de stationnement seront enserrées dans un ensemble arbustif champêtre rythmant le paysage des rues.



## SCHÉMA DE DESSERTE ET SOLUTIONS RETENUES PAR L'OAP



**Le choix d'un stationnement visiteur  
n'altérant pas le caractère apaisé de la  
rue par une omniprésence de l'automobile  
dans l'espace public**



**Création de 4 à 6 places  
stationnement visiteurs  
en bataille tous les 50 à 60 mètres  
(1 par tranche de 30 ares environ)**



HEILIGENBERG

## 2. 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 16 logements à l'hectare.
- Chaque opération (permis d'aménager ou permis de construire) devra garantir le respect d'un quota de 16 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.

## 3. AMÉNAGEMENT PAYSAGER ET INTÉGRATION ENVIRONNEMENTALE

Le concept d'aménagement paysager vise à imprégner l'urbanisation de la poche urbaine non bâtie du caractère champêtre qui la caractérise. De plus, l'objectif poursuivi est de tirer parti de l'urbanisation du site pour lui conférer une vocation de promenade intégrée au village.

**Le plans ci-contre présente le détail des prescriptions paysagères de l'OAP.**

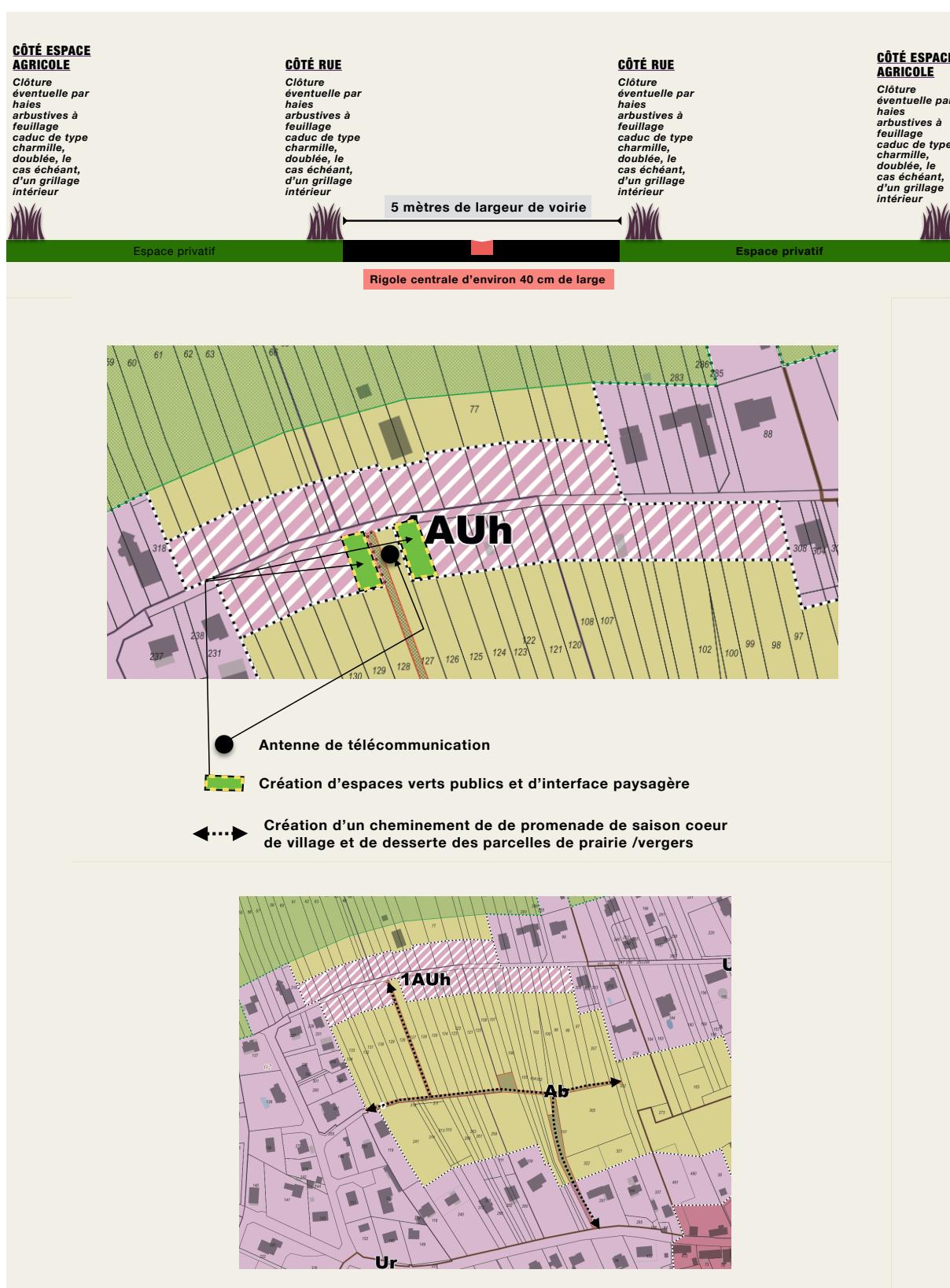
De manière spécifique, concernant les limites séparatives côté rue et côté espace naturel, elles seront traitées de manière champêtre :

- Soit laissées ouvertes et le cas échéant agrémentées d'une palissade en bois très aéré ;
- Soit faites d'une haie à feuillage caduc de type charmille pouvant, le cas échéant, être doublée d'un grillage côté intérieur des parcelles.

Concernant les niches de stationnement, elles seront également bordées par une haie à feuillage caduc de type charmille. L'éventuelle pose de grillage par les riverains devra 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.

## L'INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE



## 4. PHASAGE ET CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION

1. L'urbanisation du site 1AUh, d'une surface globale de 0,95 ha, doit se faire en deux ou trois tranches d'une taille minimale 0,3 hectare (cette taille minimale ne s'appliquant pas aux éventuels reliquats en phase finale d'aménagement du site).

L'objectif étant une urbanisation progressive du site 1AUh d'ici 10 ans à 15 ans.

2. Chaque tranche devra être conçue dans le respect de l'ensemble des prescriptions de l'OAP et anticiper de ce fait les bonnes conditions d'intégration des tranches suivantes.

# PRAGMA-SCF

38 rue de la Chambre ■ 67360 GOERSDORF  
tel : 03 69 81 26 49 ■ [info@pragma-scf.com](mailto:info@pragma-scf.com) ■ [www.pragma-scf.com](http://www.pragma-scf.com)