



Modification n°3 du Plan local d'urbanisme

Commune de Huttenheim

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Notification aux PPA – juillet 2026



Historique des procédures

Elaboration POS le	30/05/1989
Révision POS le	22/02/2000
Modification n°1 POS le	20/01/2003
Modification n°2 POS le	18/04/2005
Révision POS en PLU le	28/02/2008
Modification n°1 PLU le	08/12/2008
Modification simplifiée. n°1 PLU le	09/07/2015
Modification n°2 PLU le	30/01/2018
Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU le	08/04/2019
Modification simplifiée. n°2 PLU le	21/10/2024
Modification simplifiée. n°3 PLU le	23/02/2026



Sommaire

Préambule	4
Rappel des principaux textes réglementaires	4
Secteur n°1 : la zone IAUF à l'Est	5
I. Contexte :	5
II. Orientation d'aménagement et de programmation :	6
1. Orientations d'aménagement :	6
2. Programmation :	8
Secteur n°2 : la zone Ux à l'Ouest (site STG)	9
I. Contexte :	9
II. Orientation d'aménagement et de programmation :	10
1. Orientations d'aménagement :	10



Préambule

Le présent dossier regroupe dans un même cahier les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU.

Le document présente l'ensemble des sites ou secteurs où des OAP sont réalisées. De cette manière, il permet d'offrir un aperçu exact de l'ensemble des contraintes d'aménagement et de programmation sur le ban communal.

Il convient également de préciser que les illustrations sont à considérer avant tout comme des outils d'aide à la réflexion et à la concertation.

De plus, les éléments présentés dans les OAP ne permettent en aucun cas de s'affranchir des études de conception urbaine, qu'il s'agira de réaliser le moment venu dans le cadre d'une mission de maîtrise d'œuvre.

Mais c'est justement au moment de l'engagement de celle-ci que ces esquisses se révéleront comme un support précieux, autour duquel l'ensemble des parties prenantes du projet (collectivité, maîtrise d'ouvrage urbaine, équipe de maîtrise d'œuvre, opérateurs immobiliers, riverains ...) pourront se positionner concrètement, affiner leurs propositions et engager un dialogue efficace.

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 :

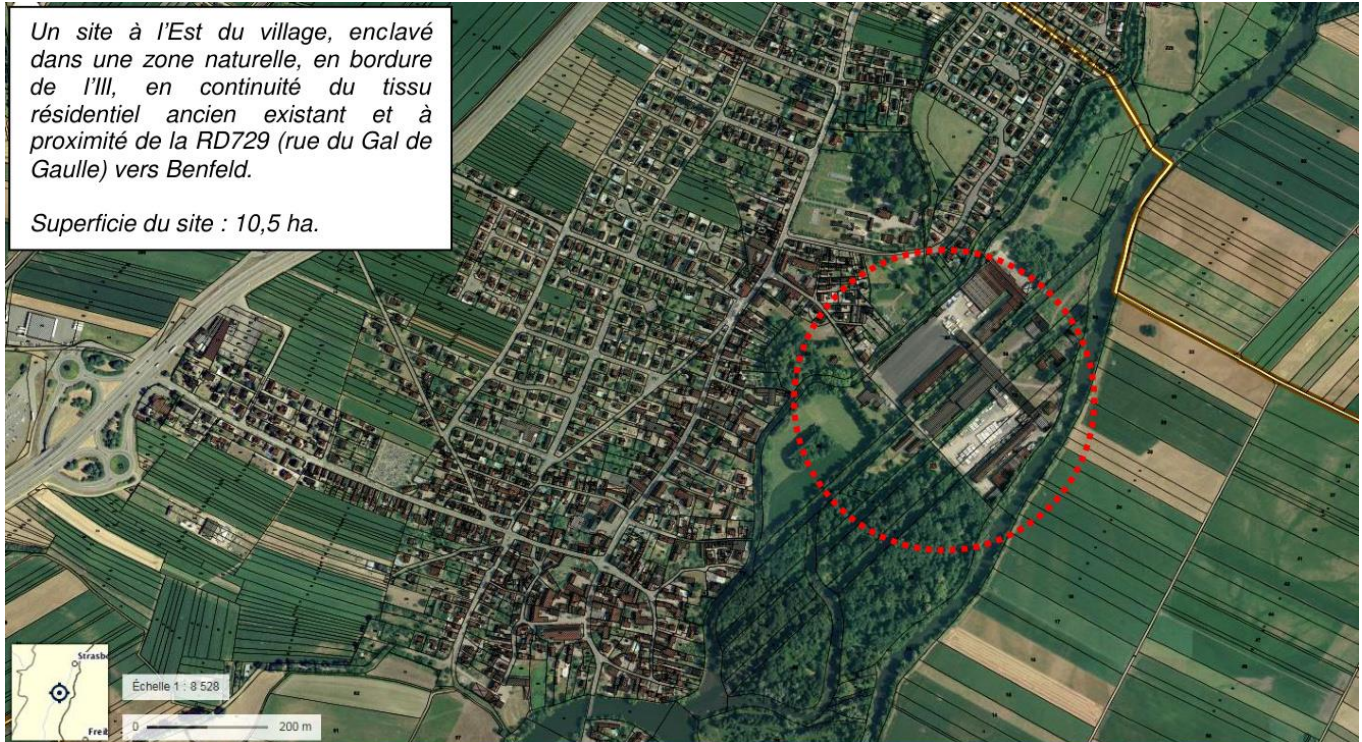
'Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

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.

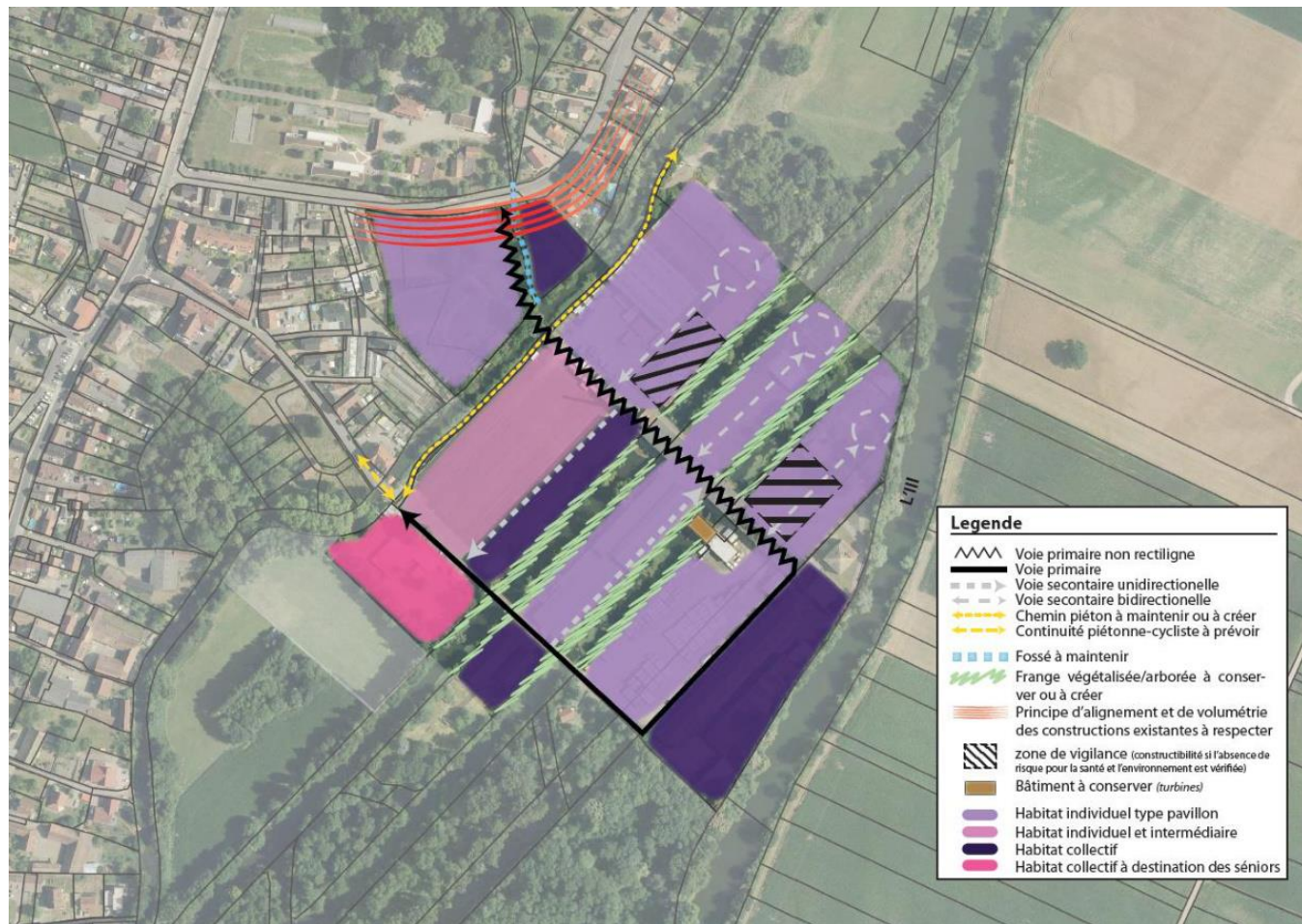
Secteur n°1 : la zone IAUF à l'Est

I. Contexte :



II. Orientation d'aménagement et de programmation :

1. Orientations d'aménagement :



L'aménagement du site devra répondre aux critères suivants :

Aménagement :

- Créer un nouveau quartier d'habitat, qui s'insère dans la continuité des tissus existants rue du travail et rue Louis Wiedemann en évitant les ruptures de hauteur trop importantes entre les parcelles existantes et celles du projet ;
- Conserver et restructurer, dans la mesure du possible, une partie du patrimoine bâti existant, témoignage du passé industriel du site et assurer autour de ces constructions les transitions bâties par des gabarits adaptés ;
- Assurer le maintien des ripisylves le long des cours d'eau et canaux par la conservation des arbres existants si leur état sanitaire le permet, ou la plantation de nouveaux arbres, ainsi qu'un aménagement paysager soigné ;
- Réserver des terrains côté rue du travail pour la réalisation d'une opération communale d'hébergement de personnes âgées ;
- Préserver la santé de la population des risques liés au passé industriel du site en conditionnant l'urbanisation ou la constructibilité de certains secteurs à la vérification de l'absence de risque résiduel suite aux travaux de dépollution.



Circulations et stationnement :

- Un accès unique sur la rue Louis Wiedemann sera autorisé, afin d'éviter l'augmentation de trafic automobile sur la rue du Travail. A cet effet la liaison automobile avec la rue du Travail sera limitée aux seuls véhicules de secours. Toutefois, une continuité piétons-cycles sera conservée.
- Par leurs gabarits et une organisation en bouclage ou en impasse, les voiries secondaires seront aménagées sur le principe de "voies partagées" afin de favoriser les mobilités douces, piétons et cycles et de réduire la vitesse de circulation automobile.
- Le traitement de ces voiries vise à leur conférer un caractère d'espace public de proximité ou de "cour urbaine".
- L'aménagement veillera à mettre en valeur les espaces de transition entre l'entrée des logements et l'espace de la rue.
- Le cheminement piétons-cycles le long du "Muhlbach" devra être conservé. Les cheminements doux créés auront une largeur minimale de 2,00 mètres dégagée de tous obstacles.
- Les stationnements nécessaires seront aménagés :
 - Le long des voies créées ou en "poches" de stationnement, en quantité suffisante pour prendre en compte le stationnement non résidentiel (visiteurs, professionnels...).
 - Sur parcelles privées, en quantité suffisante pour répondre aux besoins résidentiels.
- L'opération devra éviter tout débordement du stationnement le long de la rue Louis Wiedemann.

Habitat :

- La part d'habitat pavillonnaire (maisons individuelles non accolées) ne devra pas dépasser 70% du nombre de logements construits dans l'ensemble du secteur. Néanmoins cette proportion peut varier au sein de chaque phase de réalisation
- Une densité minimale de 20 logements par hectare est à respecter¹.

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.

2. Programmation :

Échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone

L'aménagement du site sera réalisé en 3 phases successives selon le principe ci-dessous, à partir de la rue Louis Wiedemann, afin d'accueillir dans les meilleures conditions les nouveaux habitants.

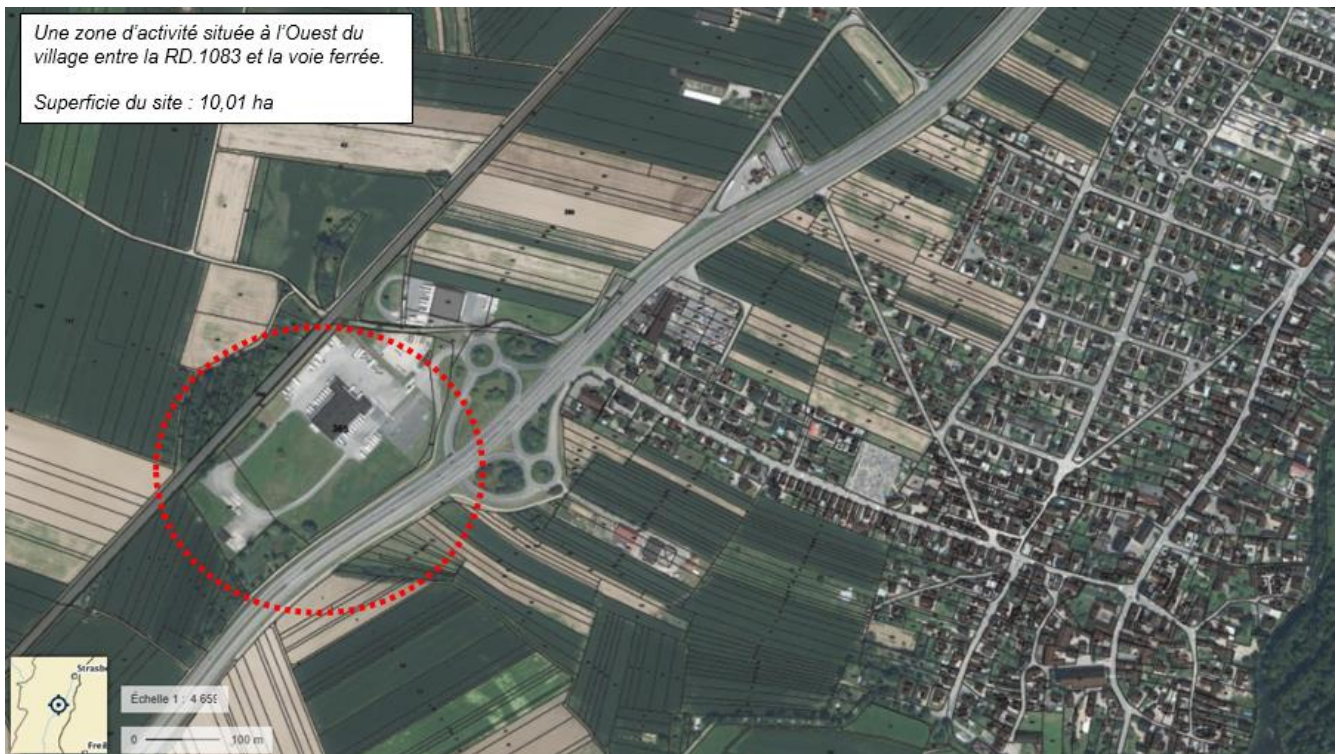
Chaque phase après la première ne pourra être engagée que lorsque la précédente sera bâtie à 75% (ne sont pris en compte dans ce calcul que les constructions ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme).



Dans les secteurs couverts sur le plan de règlement par la trame graphique « zone de vigilance », les projets nécessitant une autorisation d'urbanisme ne pourront être réalisés qu'après vérification préalable de l'absence de risque pour la santé et l'environnement, et dans le respect des servitudes d'usage et, le cas échéant, des préconisations techniques prévues par le plan de gestion sur ces secteurs.

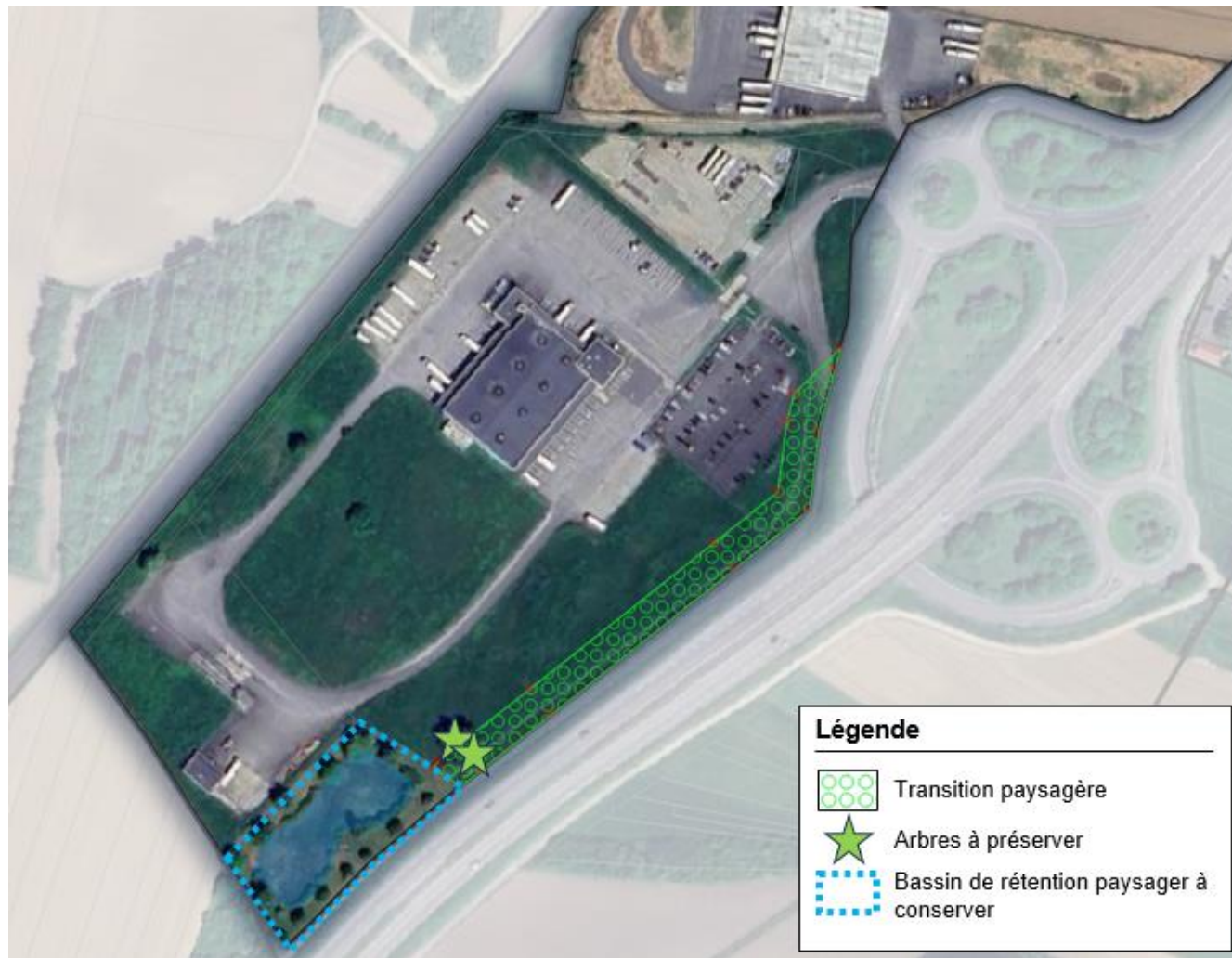
Secteur n°2 : la zone Ux à l'Ouest (site STG)

I. Contexte :



II. Orientation d'aménagement et de programmation :

1. Orientations d'aménagement :



L'aménagement du site devra répondre aux critères suivants :

Limitation des nuisances sonores :

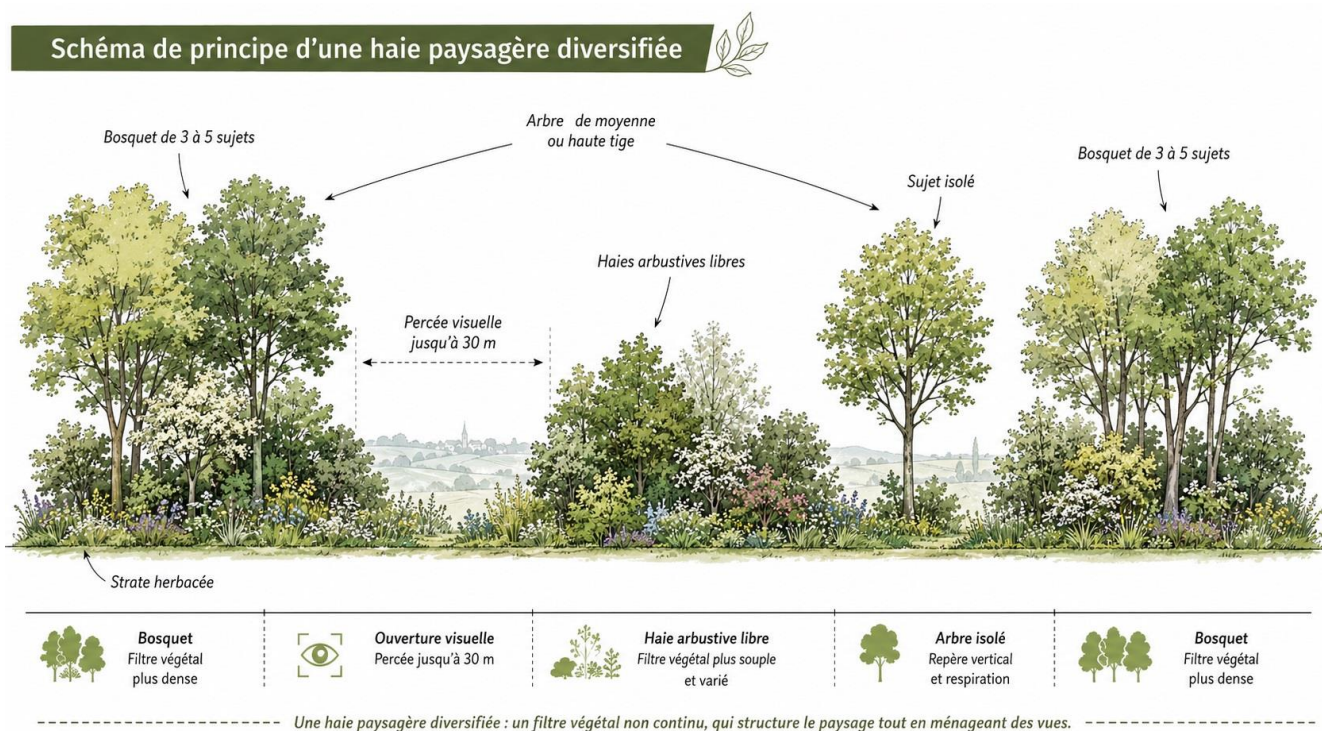
- Une attention particulière sera portée à l'isolation acoustique des façades des locaux de bureaux ou locaux de présence prolongée exposés à la RD.1083.
- Lorsque cela s'avère techniquement possible, les bureaux, salles de réunion ou locaux de présence prolongée seront préférentiellement orientés vers l'intérieur du site ou protégés par le volume principal du bâtiment.

Éléments paysagers à préserver :

- Les arbres existants à l'intérieur de la transition paysagère seront conservés et intégrés à l'aménagement.
- Le bassin de rétention qui revêt un caractère à la fois fonctionnel et paysager est à préserver de tout projet de construction.

Transition paysagère à créer :

- Au sein de la transition paysagère, les plantations associeront une strate herbacée, des haies arbustives libres et des arbres de moyenne ou haute tige disposés de manière irrégulière. Les arbres seront implantés alternativement en sujets isolés ou en bosquets de 3 à 5 sujets avec percées visuelles pouvant aller jusqu'à 30m.
- Ci-dessous un schéma de principe illustrant la manière dont pourrait s'organiser la transition paysagère. (Sa valeur est illustrative)



Eclairage et pollution lumineuse :

- L'éclairage extérieur devra être conçu de manière sobre et ciblée, afin de limiter les nuisances lumineuses et de préserver la lisibilité de la RD.1083. Les dispositifs lumineux seront orientés vers le bas, dirigés uniquement vers les espaces à éclairer et dimensionnés au regard des besoins réels de fonctionnement et de sécurité.
- Les projecteurs ou dispositifs lumineux orientés vers la RD.1083, susceptibles d'éblouir les usagers ou de créer une confusion avec la signalisation routière, sont à éviter. Les enseignes lumineuses devront rester proportionnées, intégrées aux façades et ne pas présenter de caractère clignotant, défilant ou trop fortement lumineux.
- En dehors des horaires d'activité, une extinction, un abaissement d'intensité ou une modulation horaire de l'éclairage nocturne devra être recherchée, sous réserve des impératifs de sécurité.