

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNES DE DAUENDORF, HUTTENDORF, MORSCHWILLER, OHLUNGEN, SCHWEIGHOUSE
SUR MODER, UHLWILLER ET WINTERSHOUSE

Orientations d'aménagement et de Programmation

| | |
|------------|------------------------------|
| 19/09/2016 | Approbation |
| 29/05/2017 | Mise à jour n° 1 |
| 29/06/2017 | Modification simplifiée n° 1 |
| 19/03/2018 | Mise à jour n° 2 |
| 23/04/2019 | Mise à jour n° 3 |
| 15/06/2020 | Mise à jour n° 4 |
| 12/11/2020 | Modification simplifiée n° 2 |
| 09/03/2021 | Mise à jour n° 5 |
| 24/03/2022 | Modification n° 1 |
| 16/05/2022 | Mise à jour n°6 |

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3

DOSSIER APPROUVÉ

« Vu pour être annexé à la délibération du
conseil communautaire du 19 décembre 2024 »



À Haguenau
Le 19 décembre 2024

Le Vice-Président,
Jean-Lucien NETZER

SIVOM de SCHWEIGHOUSE

Plan Local d'Urbanisme

Intercommunal

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Modification simplifiée n°1 - Juin 2017
Approbation - Septembre 2016

Volet programmation des orientations d'aménagement et de programmation

Compte-tenu du foncier disponible pour des zones à urbaniser dans certaines communes du SIVOM, ainsi que des possibilités de renouvellement urbain, notamment les espaces libres à l'intérieur de l'enveloppe bâti, il est souhaitable d'échelonner l'urbanisation des zones à urbaniser dans le temps pour rester compatible avec les orientations de SCOTAN et éviter des apports massifs de population risquant de déséquilibrer le fonctionnement des équipements publics et la vie des communes.

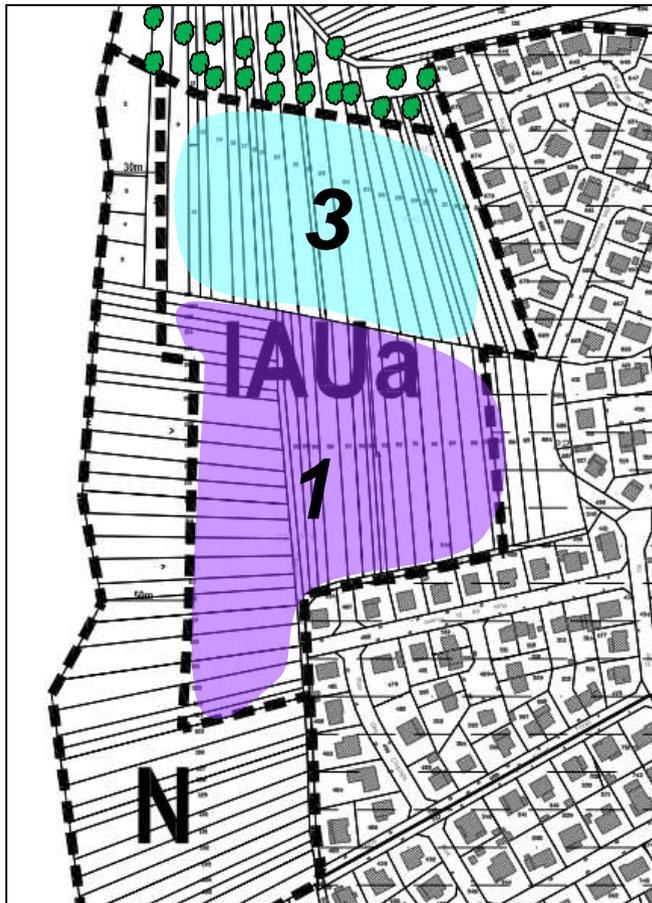
- 1) Aussi, pour respecter les projections démographiques inscrites au PADD, la surface urbanisable en zone à urbaniser est limitée à :
 - environ 4,5 hectares à l'horizon 2030 pour la commune de Ohlungen. La zone IIAU constitue une réserve foncière et ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après 2030.
 - environ 3 hectares à l'horizon 2030 pour la commune de Uhlwiller. La zone IIAU de 3 hectares constitue une réserve foncière et ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après 2030.
 - environ 4 hectares à l'horizon 2030 pour la commune de Dauendorf. La zone IIAU constitue une importante réserve foncière. Seuls 2 hectares sur l'ensemble de la zone IIAU pourront être ouverts à l'urbanisation avant 2030. Le reste de la zone ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'après 2030.
 - environ 2 hectares à l'horizon 2030 pour la commune de Huttendorf. Ces 2 hectares pourront être utilisés sur une seule zone IAUb ou répartis sur les 2 zones IAUb.
 - environ 1 hectare à l'horizon 2030 pour la commune de Wintershouse. La zone IIAU de 2,5 hectares constitue une réserve foncière et ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après 2030.

- 2) Il est également prévu, pour prendre en compte les possibles blocages fonciers sur les zones IAU, que des zones IIAU et des IAU pourront être interverties à surface égale avant l'échéance 2030, si les objectifs d'évolution démographique affichés dans le PADD ne sont pas atteints (à évaluer dans le cadre du dispositif de suivi fixé dans le rapport de présentation).

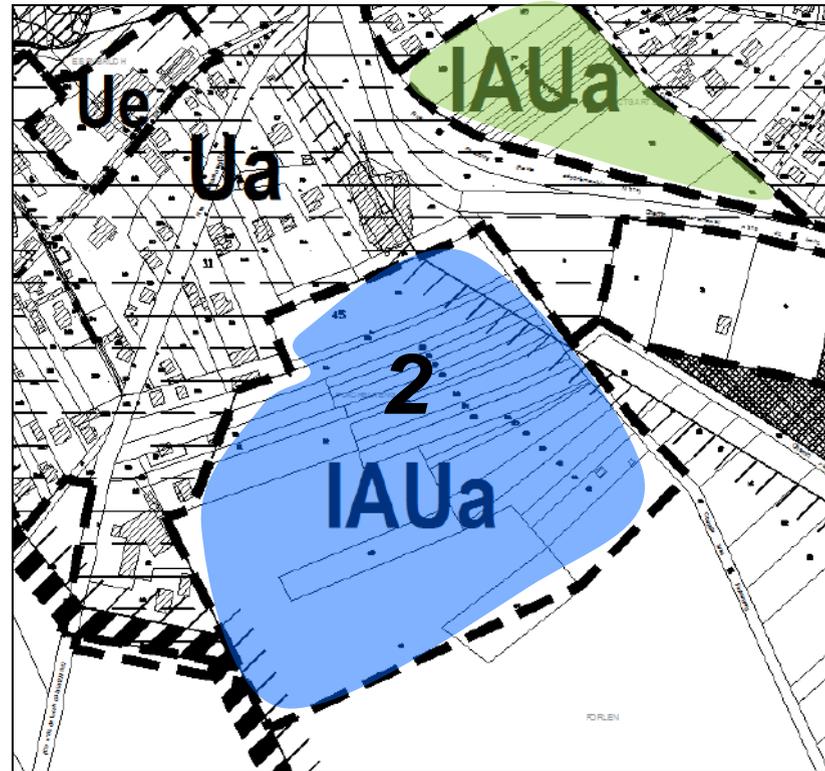
Commune de Schweighouse

Phasage des zones à urbaniser de Schweighouse

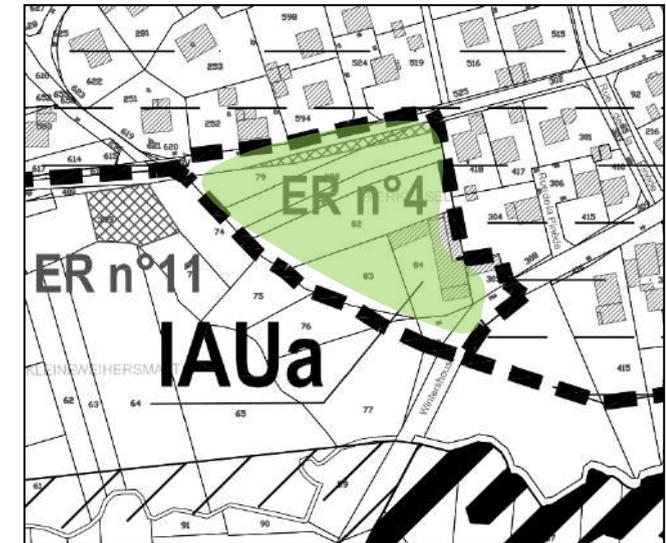
Secteur Haslen



Secteurs Cimetière et Krautgarten



Secteurs rue du Vallon



Légende :

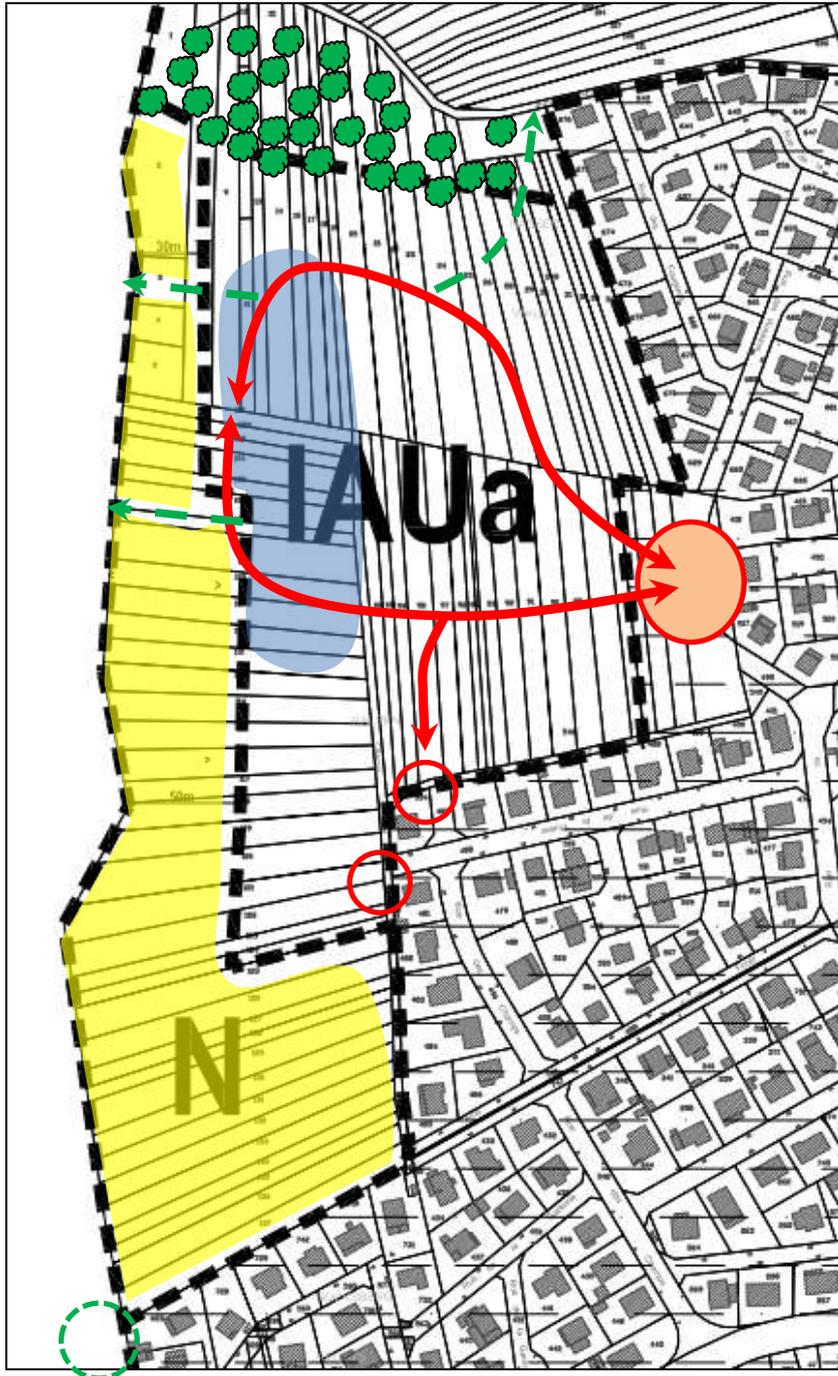
-  Zone 1 – secteur prioritaire à court terme
-  Zone 2 – secteur d'urbanisation à moyen terme, dont l'urbanisation sera engagée après la première tranche du Haslen
-  Zone 3 – secteur d'urbanisation à long terme dont l'urbanisation sera engagée après la zone IAUa cimetière, sauf en cas de nécessité de réalisation d'un équipement public ou d'intérêt collectif
-  Secteur hors phasage pouvant être ouvert à l'urbanisation sans délais

Détail du phasage :

Le phasage a été déterminé de façon à mieux réguler l'apport de population que représente l'urbanisation d'un tel site. L'ouverture à l'urbanisation de la zone sera divisée en 3 étapes :

- Zone 1 : ouverture à l'urbanisation dans les 5 ans suivant l'approbation du PLUi,
- Zone 2 : ouverture à l'urbanisation dans les 5 à 10 ans suivant l'approbation du PLUi,
- Zone 3 : ouverture à l'urbanisation au-delà de 10 ans après l'approbation du PLUi.

Secteur Haslen - Voirie et cheminements doux à développer



Légende :

-  Liaison douce
-  Voie principale
-  Accès potentiel par un chemin rural existant
-  Accès principal
-  Accès à mobiliser
-  Espaces naturels à préserver
-  Lisière forestière et espace potentiellement favorable à la gagée des prés
-  Localisation préférentielle de l'habitat collectif

Cheminements doux :

- S'appuyer sur le réseau périphérique en lisière forestière et vérifier la faisabilité ou l'existence d'un bouclage avec le chemin rural au Nord.
- Créer un maillage piéton/cycle interne à la zone et débouchant notamment sur les chemins ruraux périphériques.
- Intégrer les cheminements piétonniers dans l'aménagement des voiries et définir la place des cycles.

Voirie :

- Favoriser la réduction de l'emprise des voies en faveur d'une gestion qualitative des abords.
- Réflexion sur la problématique du stationnement le long des voies.
- Organiser les voies principales de manière à préserver des percées visuelles vers les espaces forestiers.

Accessibilité :

- S'appuyer sur l'ensemble des accès existants pour favoriser le maillage avec les quartiers périphériques.
- Aménager l'accès Est en tant qu'accès principal à la zone et réfléchir à la place des transports publics et/ou scolaires.
- Préserver la vocation piétonne, cycles et forestière de l'accès Sud-Ouest.

Secteur Haslen - Paysage et typologie des bâtiments

Typologie des bâtiments :

-La typologie et la volumétrie du bâti sera programmée de manière à ce que les espaces au contact des lotissements actuels soient prioritairement dédiés à des formes d'habitat individuels. Les parties centrales de la zone seront dédiées en priorité à l'habitat intermédiaire. Enfin l'habitat collectif sera localisé prioritairement, en façade Ouest de la zone, à proximité des boisements.

Densité et mixité :

-Sur l'ensemble de la zone, la densité devra avoisiner les 30 logements à l'hectare.

-Pour toute opération entraînant la création de logements au sein de la zone IAUa et portant sur une superficie supérieure à 1 hectare, la part de logements aidés devra au moins atteindre 20% dans la zone sauf évolution législative remettant en cause la loi SRU. Cette orientation ne s'applique pas à des constructions à usage de service public ou d'intérêt collectif.

-La part de logements de 3 pièces ou moins devra représenter près de 20% sur l'ensemble des logements créés dans la zone.

Gestion paysagère :

-Afin de limiter l'impact visuel de l'urbanisation sur les quartiers périphériques, les volumes et hauteurs des constructions seront croissants d'Est en Ouest.

-Les implantations des façades devront privilégier un axe Est-Ouest pour garantir une bonne exposition des espaces de vie mais également le maintien de perspectives franches vers les espaces boisés.

-La hauteur des clôtures devra être très limitée pour limiter les blocages visuels.

-Des zones tampon pourront être créées en limite Ouest de la zone, vis-à-vis des lotissements. Ils auront vocation d'espaces verts ou de jardins (privatifs ou communs).

-L'ensemble de la zone sera ponctué par des places publiques introduisant des espaces de respiration dans le tissu bâti.

Secteur Haslen - Environnement

Environnement :

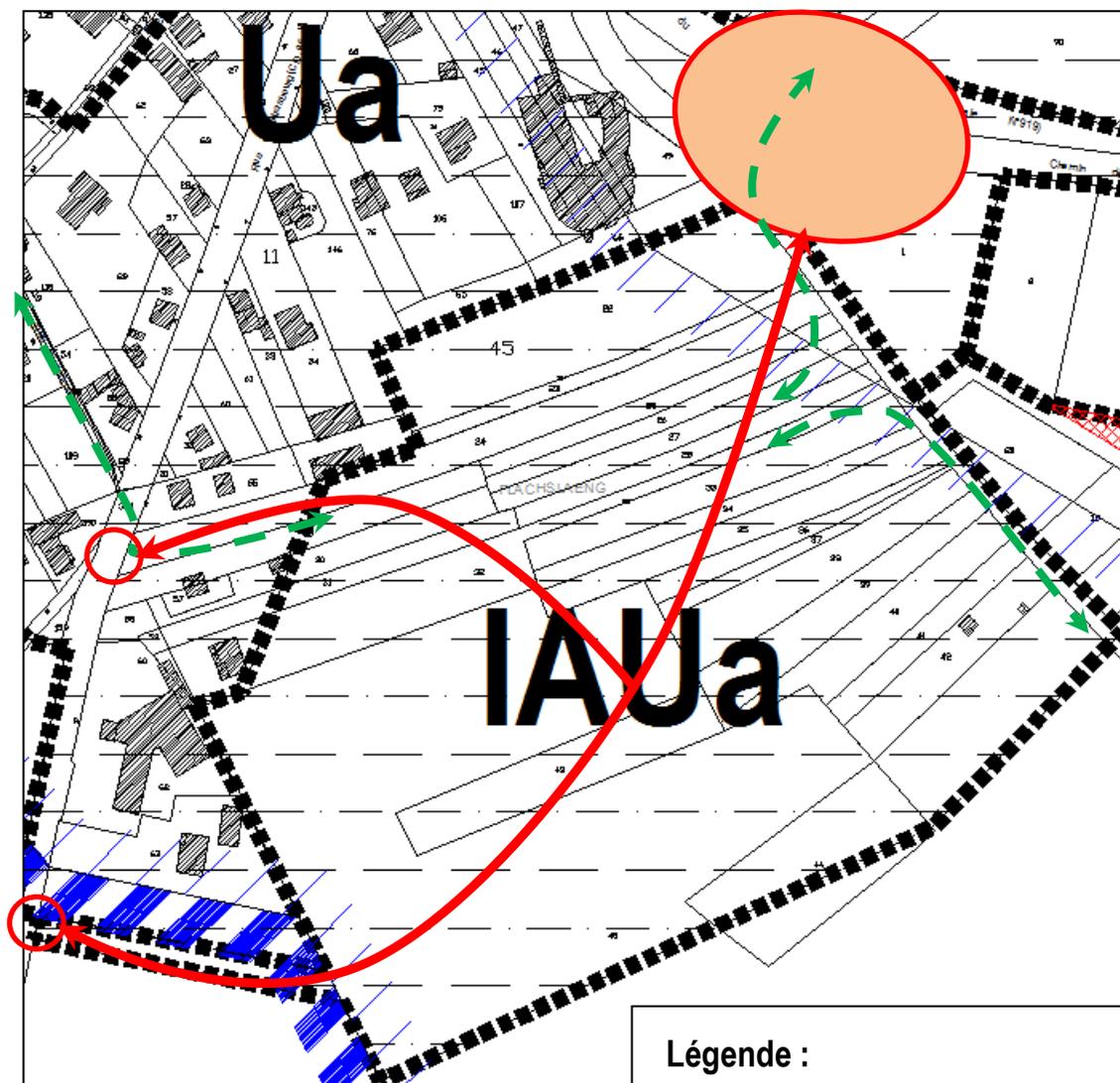
-L'aménageur devra prendre des mesures techniques de transplantation des pieds de Gagée éventuellement impactées et mettre en place un programme opérationnel de gestion des parcelles sur lesquelles l'espèce sera transplantée.

-L'obtention d'une dérogation en application des articles L.411-1 et suivants du code de l'urbanisme s'impose aux futurs aménageurs et constructeurs.

-Les lisières forestières seront préservées dans le cadre du projet d'urbanisation (un recul de construction de 30 mètres par rapport à la lisière de la forêt est imposé par le Scotan – il a été renforcé dans les plans de règlement en fonction de la présence des espèces protégées). Elles pourront éventuellement faire l'objet d'aménagements spécifiques par la plantation d'éléments arbustifs ou buissonneux (de préférence à épines), adaptés à la pie grièche. Un secteur à gagées, sera à maintenir sur le site, sous forme d'ourlet en transition de la lisière de forêt, milieu favorable à l'espèce. L'aménagement linéaire est préférable afin d'obtenir un effet corridor pour les espèces. Il s'agit d'une mesure possible de compensation, à affiner en phase opérationnelle et qui pourra être adoptée sous réserve de l'autorisation du CNPN demandée dans le cadre de la procédure de dérogation. Les aménagements écologiques devront permettre la conservation d'une partie des espèces protégées et d'accueillir leur transplantation en phase projet.

-Une majeure partie des zones humides identifiées en partie Nord de la zone seront préservées de l'urbanisation (reclassement en zone inconstructible N). Les parties moins humides, maintenues en IAUa, feront l'objet de mesures de compensation dans le cadre de l'aménagement du site. L'urbanisation des zones humides inscrites en zone IAUa ne sera ni prioritaire, ni engagée à court terme.

Secteur Cimetière - Voiries et cheminements doux à développer



Légende :

-  Liaison douce
-  Voie principale
-  Accès principal
-  Accès à mobiliser

Cheminements doux :

- Développer les liaisons douces vers la maison de retraite et le Krautgarten, vers la rue Eisenbruch pour faciliter les déplacements en direction du centre de Schweighouse.
- Créer un maillage piéton/cycle interne à la zone et débouchant notamment sur les chemins ruraux périphériques.
- Intégrer les cheminements piétonniers dans l'aménagement des voiries et définir la place des cycles.

Voirie :

- Favoriser la réduction de l'emprise des voies en faveur d'une gestion qualitative des abords.
- Organiser la voirie de façon à éviter que la zone ne devienne un moyen plus direct de rejoindre la RD.919.

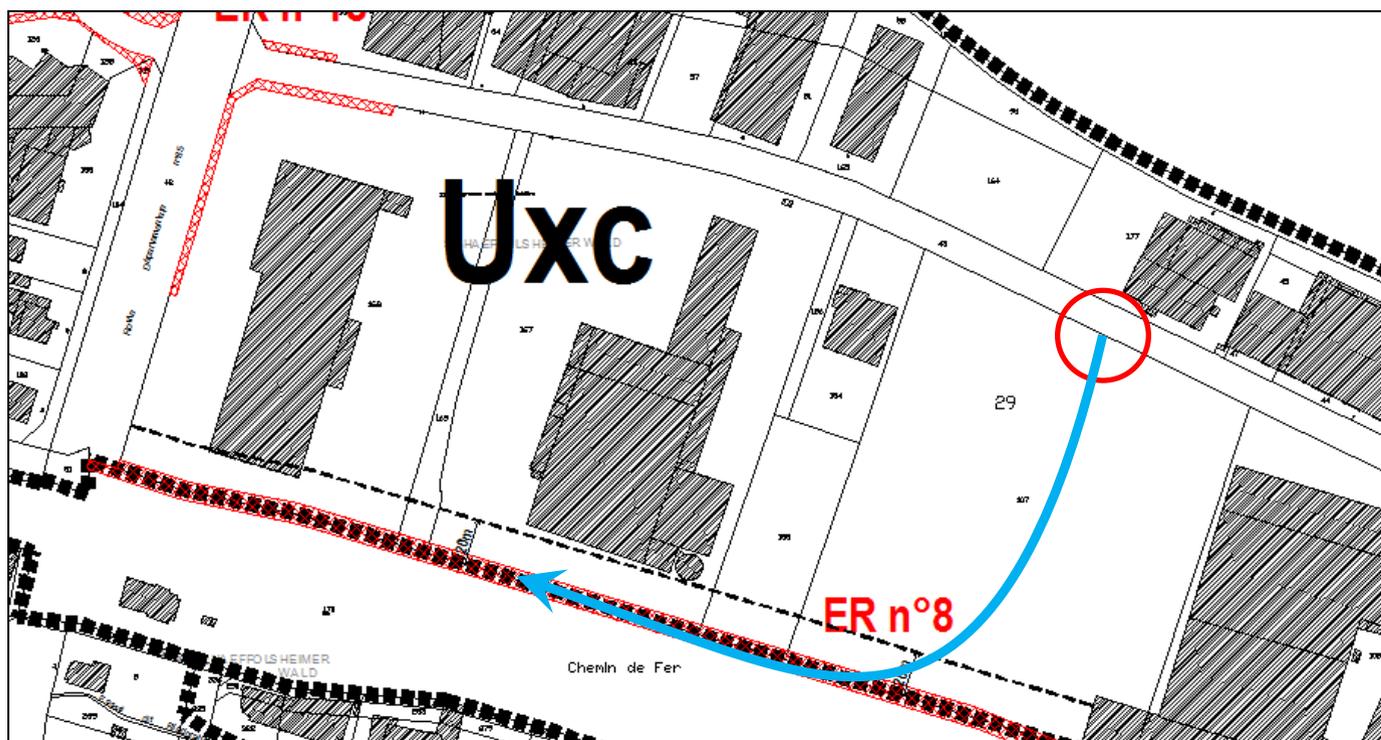
Accessibilité :

- Aménager des accès sur la façade Ouest de la zone, le long de la route de Strasbourg – réflexion sur la mise en sécurité des accès.
- Aménager une véritable entrée de ville rue du Faubourg, s'appuyant sur l'accès existant.
- Réfléchir au rôle du rond point de la maison de retraite dans l'accès à la zone.

Densité et mixité :

- Sur l'ensemble de la zone, la densité devra avoisiner les 30 logements à l'hectare.
- Pour toute opération entraînant la création de logements au sein de la zone IAUa et portant sur une superficie supérieure à 1 hectare, la part de logements aidés devra au moins atteindre 20% dans la zone sauf évolution législative remettant en cause la loi SRU. Cette orientation ne s'applique pas à des constructions à usage de service public ou d'intérêt collectif.

Zone Uxc - Voiries à développer



Légende :

○ Accès à créer

➔ Liaison transversale à créer

Voirie :

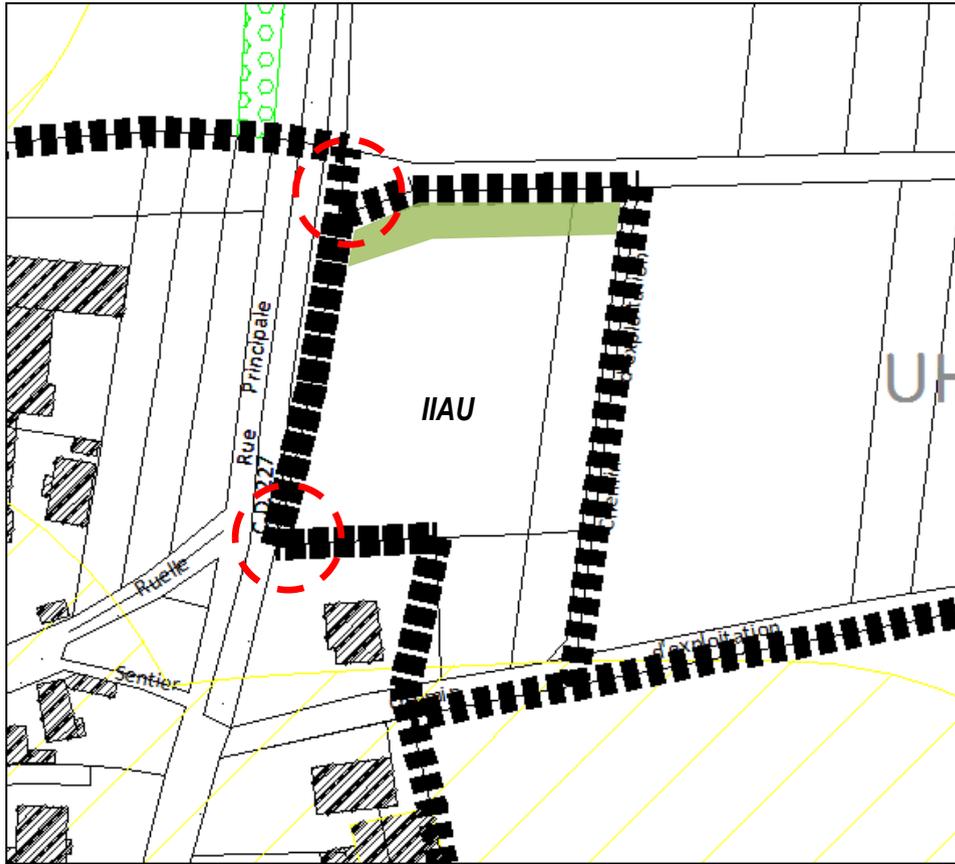
-L'aménagement de la parcelle devra assurer la possibilité de créer un bouclage routier le long de la voie ferrée pour désengorger le trafic sur la rue de la sablière.

Accessibilité :

-Aménagement d'un accès unique sur la rue de la sablière.

Commune d'Uhlwiller

Zone IIAU



Légende :

-  Voie principale
-  Voie secondaire
-  Accès unique sécurisé
-  Transition paysagère

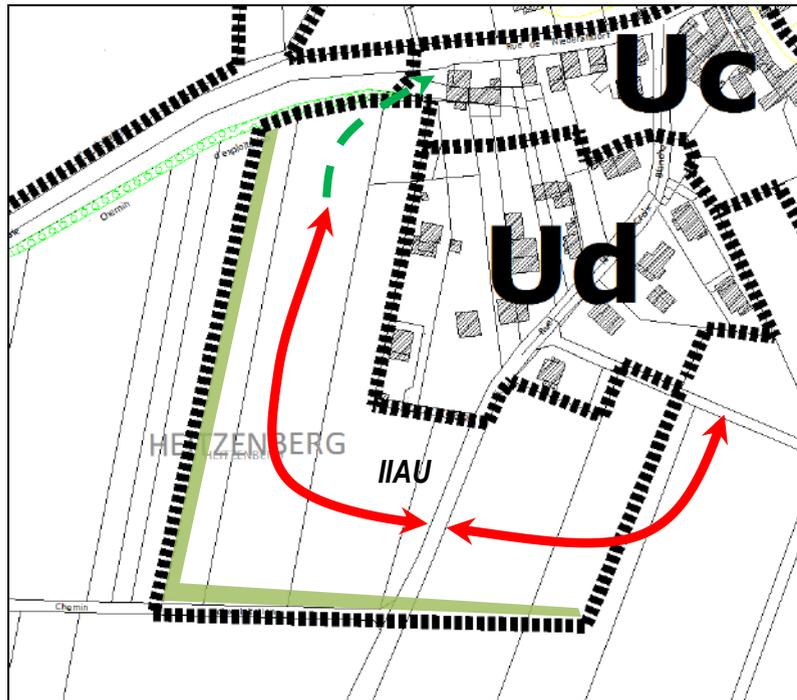
Accessibilité :

-L'accès à la zone devra faire l'objet d'un important aménagement de sécurité au niveau du croisement entre la rue de la Burgis et la rue Principale ou à l'entrée Nord de la zone IIAU. L'aménagement devra être réalisé sur la zone IIAU.

Gestion paysagère :

-Des transitions paysagères de qualité à base de feuillus ou de haies vives devront être mises en place au niveau de la frange Nord de la zone, très exposée visuellement.

Zone IIAU



Légende :

- ↔ Voie principale
- ↔ Liaison douce
- Transition paysagère

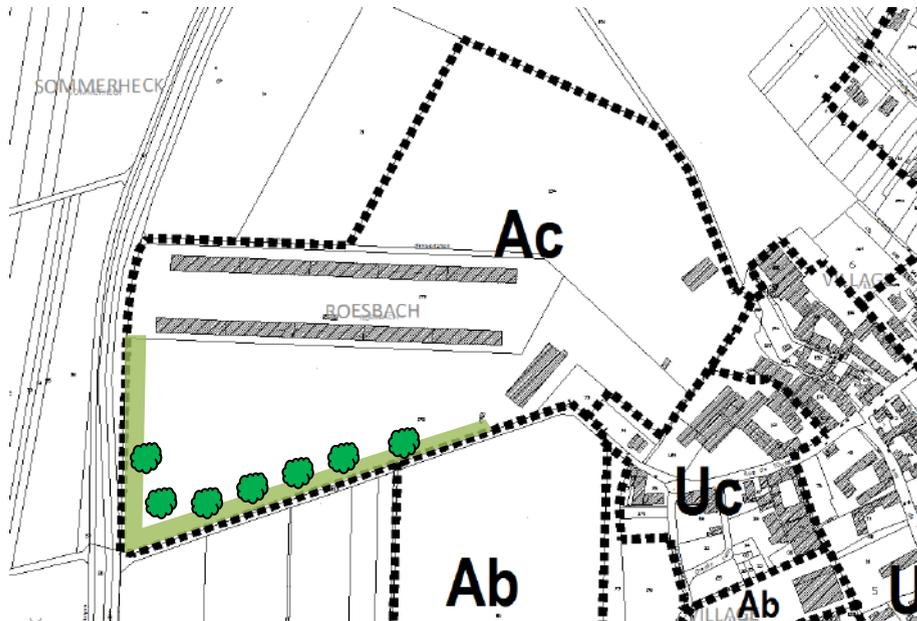
Cheminements doux :

-Aménager une liaison douce vers la rue de Niederaltorf.

Gestion paysagère :

-Transition paysagère à créer mais dont la densité devra être suffisamment faible pour permettre une lecture lointaine du village depuis la RD.227 – intégrer des aménagements complémentaires contre les coulées de boue

Zone Ac



Légende :

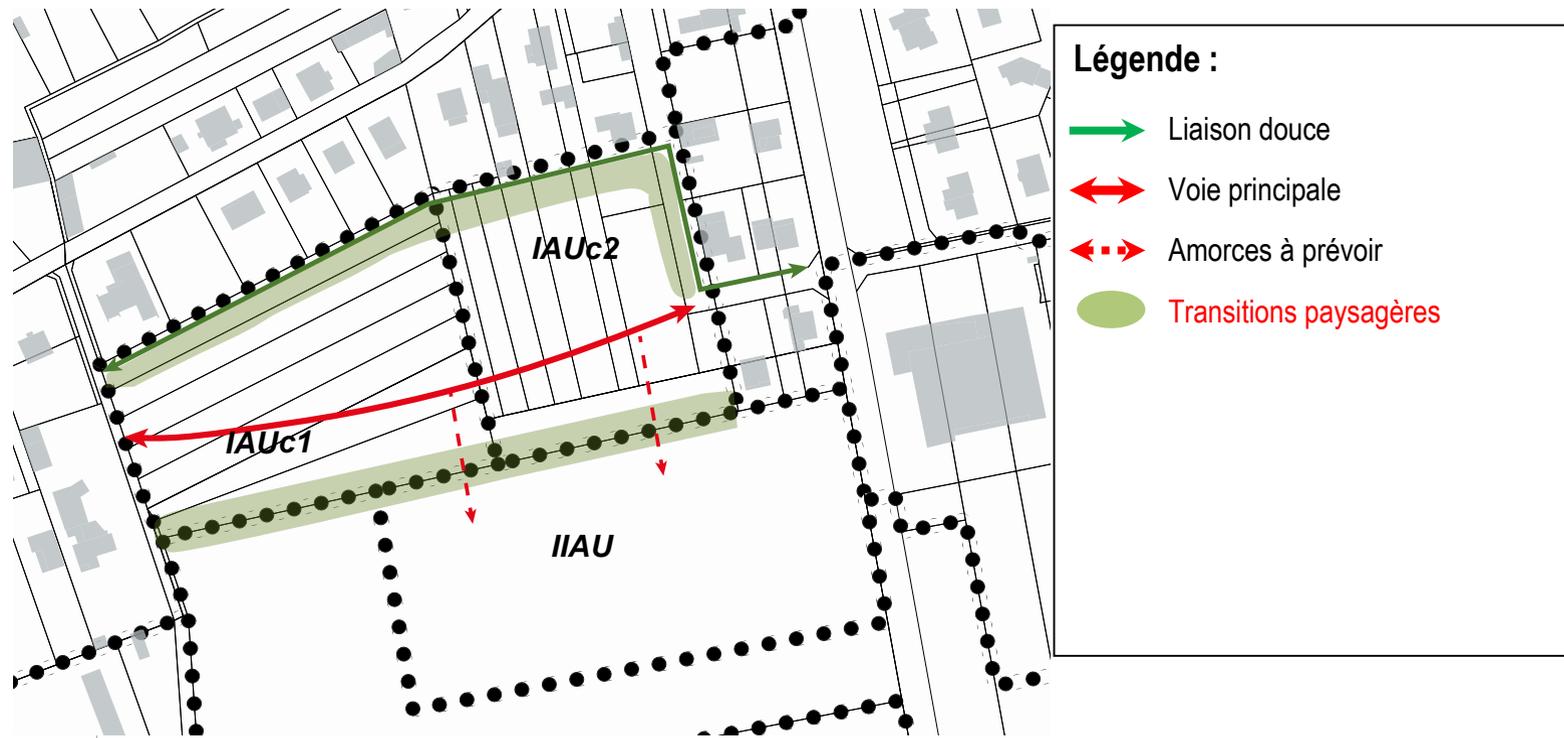
-  Plantations de fruitiers
-  Transition paysagère

Gestion paysagère :

-Transition paysagère à créer mais dont la densité devra être suffisamment forte pour réaliser une insertion qualitative des bâtiments actuels et futurs.
La transition paysagère favorisera les haies vives et sera accompagnée de plantations d'essences locales fruitières.

Commune de Wintershouse

Zones IAUC1, IAUC2 et IIAU



Légende :

- Liaison douce
- ↔ Voie principale
- ↔ Amorces à prévoir
- Transitions paysagères

Cheminements doux :

-Réalisation d'une voie piétonne et d'aménagements paysager faisant office de transition entre les arrières de parcelles de la zone U et les futures constructions.

Voirie :

-L'axe principal devra faire le bouclage entre la rue des Peupliers et la rue de Haguenau.
-Des amorces de voie devront être aménagées en direction du Sud pour une extension de l'urbanisation sur le long terme.

Stationnement :

-Le stationnement public sera réparti de manière homogène au sein des zones IAUC et IIAUC.

Gestion paysagère :

-Des transitions paysagères devront être prévues vers le nord et le sud entre les espaces bâtis et agricoles ainsi que le long de la liaison douce. Leur largeur sera suffisante afin de permettre la réalisation d'un traitement paysager qualitatif tout en garantissant l'intimité des constructions de la zone.

Typologie et densité de la zone :

-Le projet pourra proposer des formes et volumétries d'habitat diversifiées permettant de respecter la densité minimale de 17 logements © l'hectare sur l'ensemble de la zone tout en assurant la bonne intégration paysagère du projet.

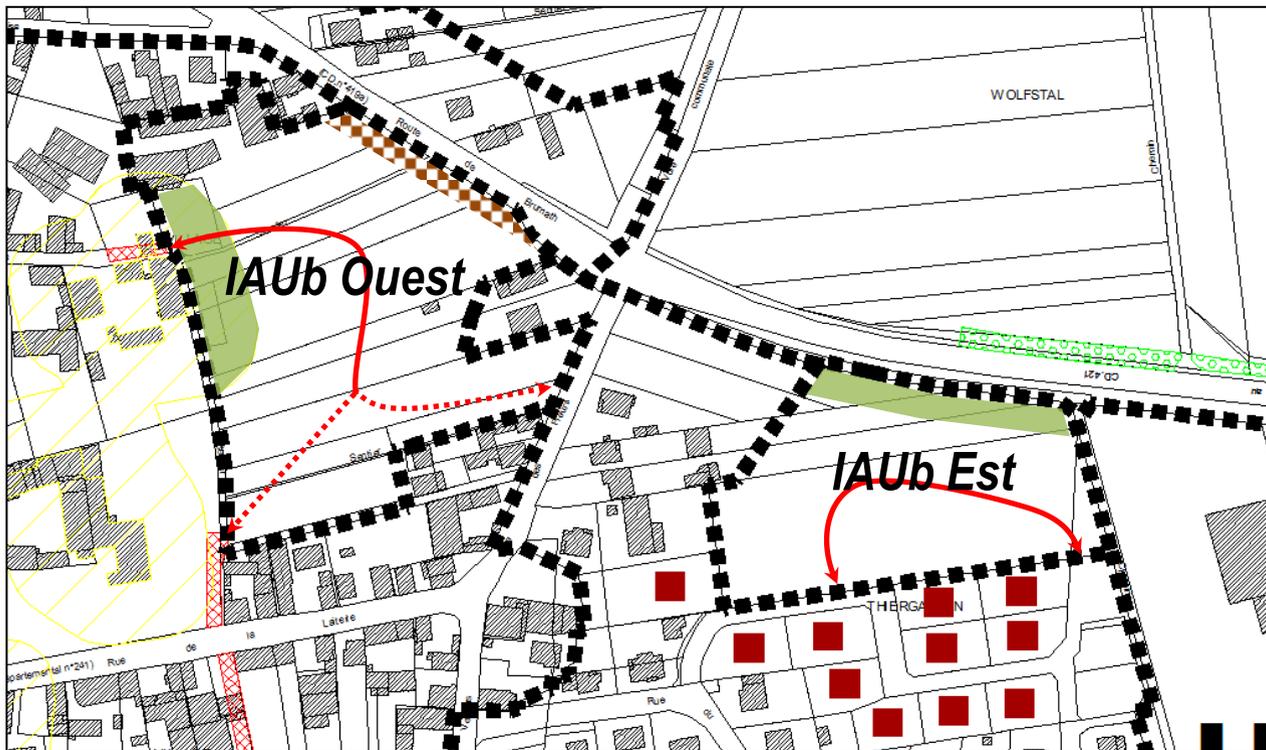
Phasage : l'urbanisation de la zone IAUC se fera en deux temps :

-1^{ère} phase : urbanisation de la zone IAUC1 en priorité.

-2^e phase : urbanisation de la zone IAUC2 : aucun permis d'aménager ne pourra être délivré avant 2030 et avant que le dernier permis de construire ne soit délivré dans la zone IAUC1.

Commune de Huttendorf

Zones IAUb



Légende :

-  Voie principale
-  Bouclages potentiels
-  Espaces verts/jardins
-  Réalisation de clôtures de type mur plein

Cheminements doux :

-Les voies internes aux différentes zones devront intégrer des aménagements favorisant les déplacements piétonniers et cyclistes, notamment en direction de l'école.

Voirie :

-Zone IAUb à l'Ouest, la voirie devra être de gabarit suffisant pour permettre le passage du bus de ramassage scolaire. Au moins un des 2 bouclages potentiels devra être réalisé.

-Zone IAUb à l'Est, un bouclage devra être réalisé entre l'actuel lotissement et le rond point aménagé rue de Brumath.

Accessibilité :

-Aucun accès ne sera réalisé sur la RD 419 sauf à réaménager un carrefour sécurisé.

Gestion paysagère :

-Zone IAUb à l'Ouest, il conviendra de réaliser un véritable front urbain le long de la RD.419 soit par l'implantation de constructions proches de la voie soit par la création de murs de clôture. La partie concernée par un périmètre de réciprocity agricole devra être maintenue en espaces verts ou constituer des jardins liés aux futures constructions.

-Zone IAUb à l'Est, on conservera une bande verte le long de la voie. Dans la mesure du possible, les vergers existants le long de la voie devront être préservés.

Typologie des bâtiments :

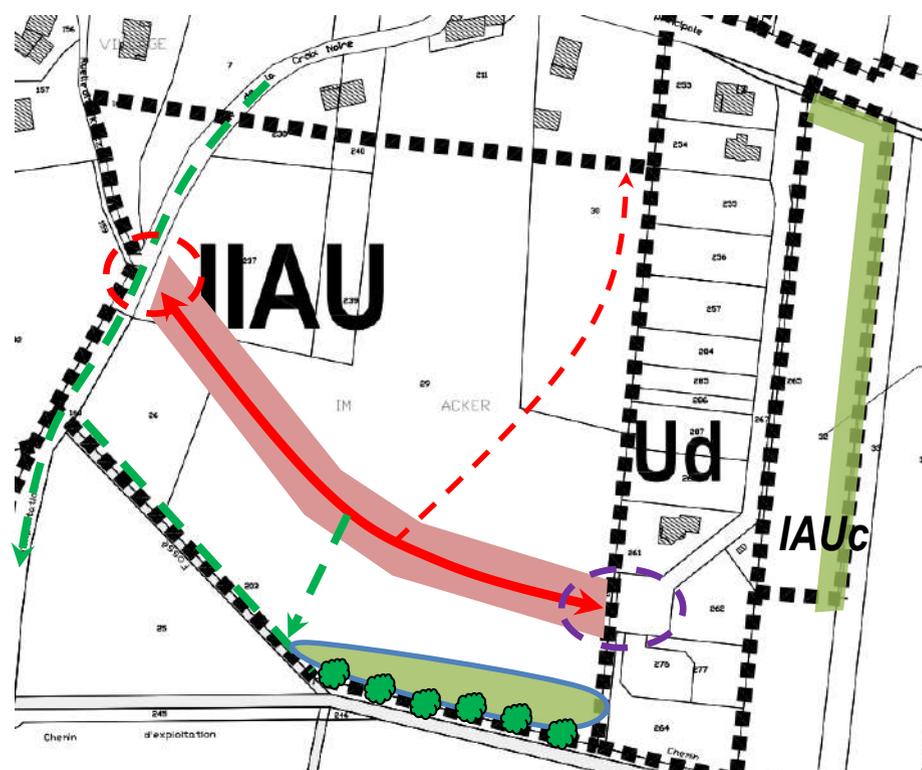
-Zone IAUb Est, la volumétrie et la densité des constructions devra être progressive du Nord vers le Sud.

Densité et mixité :

-Sur l'ensemble de la zone, la densité devra permettre d'atteindre 17 logements à l'hectare.

Commune de Dauendorf

Zones IAUC et IIAU



Légende :

-  Liaison douce
-  Voie secondaire
-  Voie principale constituant un faubourg périurbain
-  Carrefour à aménager
-  Place de retournement à reconverter
-  Espace vert public réservé à la gestion des eaux pluviales
-  Transition paysagère à créer
-  Boisements constituant une trame verte à préserver
-  Trame verte à compléter

Cheminements doux :

- Les voies internes aux différentes zones devront intégrer des aménagements favorisant les déplacements piétonniers et cyclistes.
- Un cheminement piétonnier devra être réalisé sur la frange Sud de la zone, le long du fossé pour constituer un lieu de promenade au cœur de la trame verte.
- La rue de la Croix Noire devra être réaménagée pour favoriser les déplacements piétonniers notamment en lien avec les équipements publics voisins.

Voirie :

- La desserte principale de la zone IIAU se fera autour de 2 axes Est-Ouest et Nord-Sud. Par son positionnement, ce secteur constitue le lien entre le cœur du village et les extensions pavillonnaires récentes. De ce fait, le système de voirie devra recréer une continuité entre les rues du centre ancien et le lotissement.
- La desserte de la zone IAUC se fera depuis la rue du lotissement existant.

Accessibilité :

- La place de retournement en bout de lotissement est à reconverter en espace public plus vaste – elle pourra pour cela être prolongée.
- L'accès rue de la Croix Noire est à réaménager

Zones IAUC et IIAU

Gestion paysagère :

-La zone IAUC étant située en entrée de village l'impact visuel de ce secteur est particulièrement important. Le traitement de la frange bâtie sera ainsi permise par une implantation des constructions sur la rue, assurant des arrières de parcelles inconstructibles, végétalisées et plantées, faisant office de transition paysagère avec les terres agricoles.

Au niveau de la RD 110, afin de tenir compte de la topographie, les plantations seront de faible hauteur, permettant la conservation d'une certaine perméabilité visuelle.

-En zone IIAU, la partie Sud sera privilégiée pour la réalisation d'aménagements paysagers avec le développement des plantations le long du fossé pour créer une petite trame verte locale et une transition paysagère vis-à-vis des espaces agricoles. L'espace dédié à la gestion des eaux pluviales pourra avoir un caractère à la fois paysager et environnemental.

Typologie des bâtiments :

-L'axe de liaison Est-Ouest se situe dans le prolongement de rues à fort caractère patrimonial (ex : rue de L'Eglise). A ce titre il convient de structurer l'urbanisation le long de cet axe en optant pour :

- une densité de constructions importantes, en ayant recours à de l'habitat intermédiaire,
- des constructions avec un volume relativement important,
- des constructions implantées avec un faible retrait par rapport à l'emprise publique,
- des constructions implantées avec pignon sur rue.

Il convient également de gérer la valorisation des limites parcellaires par les clôtures. Celles-ci auront une hauteur limitée avec un recours au mur bahut surmonté ou non d'éléments à clairevoie, ou au grillage à mailles.

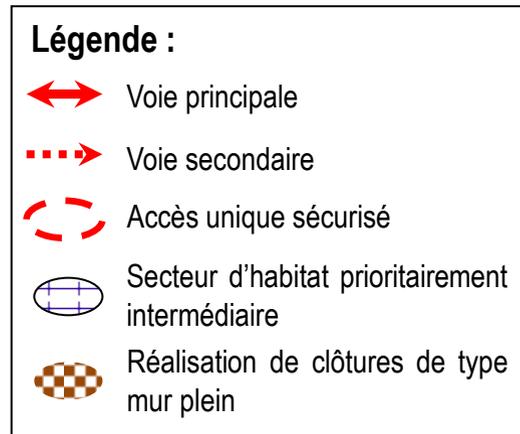
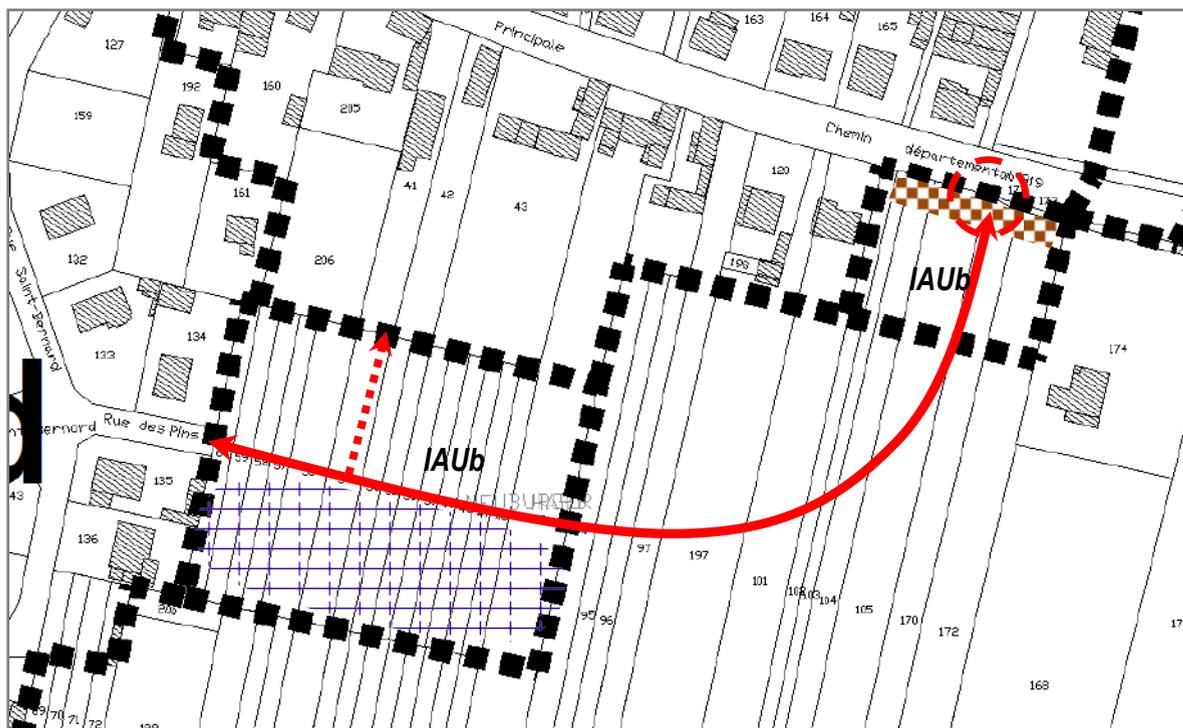
-La partie au Nord de la zone IIAU sera dédiée au développement d'une urbanisation moins dense, laissant de la place aux espaces verts, qui forment une continuité en seconde ligne tout le long de la rue Principale. Cette continuité sera maintenue soit par la création d'espaces publics, soit par des fonds de parcelles inconstructibles.

Densité et mixité :

-Sur l'ensemble de la zone, la densité devra permettre d'atteindre 17 logements à l'hectare.

-L'ensemble de la zone représente un potentiel d'au moins 78 logements. Afin de contribuer à l'effort de mixité sur le territoire, entre 5 et 10% des logements devront être des logements aidés.

Zones IAUb



Gestion paysagère :

-Zone IAUb, le long de la RD.919, il conviendra de matérialiser l'aspect urbain par un recours aux éléments minéraux dans les clôtures (type murs pleins avec bahut éventuel). Les constructions devront plutôt être implantées en retrait de l'emprise publique.

Densité et mixité :

-Sur l'ensemble de la zone, la densité devra permettre d'atteindre 17 logements à l'hectare.

-Les constructions de type habitat intermédiaire, à plus forte densité devront être implantées en priorité sur la frange Sud de la grande zone IAUb.

Cheminements doux :

-L'axe principal devra intégrer des aménagements favorisant les déplacements piétonniers et cyclistes.

Voirie :

-L'axe principal devra permettre à terme de réaliser un bouclage entre la rue des Pins et la RD.110.

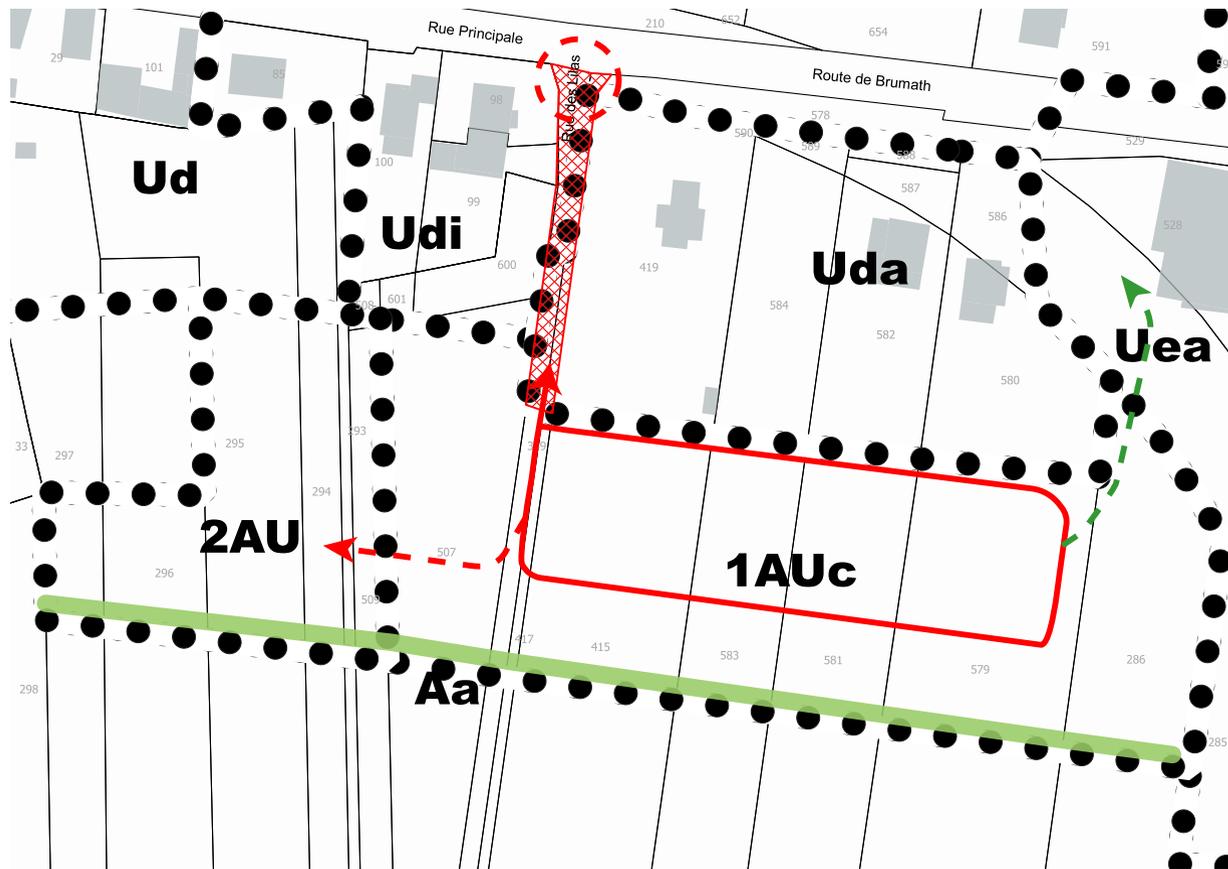
-Une voie secondaire sera créée pour désenclaver les arrières de parcelles situées au Nord de la zone.

Accessibilité :

-La zone IAUb fera l'objet d'un accès unique et sécurisé sur la RD.919.

Commune de Morschwiller

Zones IAUC et IIAU



Légende :

- ↔ Voie principale
- ⋯→ Amorce à prévoir
- Liaison douce
- Accès unique sécurisé
- Transition paysagère à créer

Cheminement doux :

- L'axe principal devra intégrer des aménagements favorisant les déplacements piétonniers et cyclistes.
- Une liaison douce sera réalisée à l'Est pour rejoindre les équipements publics situés en zone Uea.

Gestion paysagère :

-Une transition paysagère devra être réalisée sur la frange Sud. Elle sera préférentiellement composée d'arbres d'essence fruitière ou de haies vives pour contribuer à l'effort de développement de la trame verte au sein des espaces agricoles.

Densité et mixité :

- Sur l'ensemble de la zone, la densité devra permettre d'atteindre 17 logements à l'hectare.
- Les constructions de type habitat intermédiaire, à plus forte densité préféreront les volumes horizontaux plutôt que verticaux. Ces constructions pourront envisager le recours aux toitures terrasses pour préserver les points de vue et l'ensoleillement des vis-à-vis.

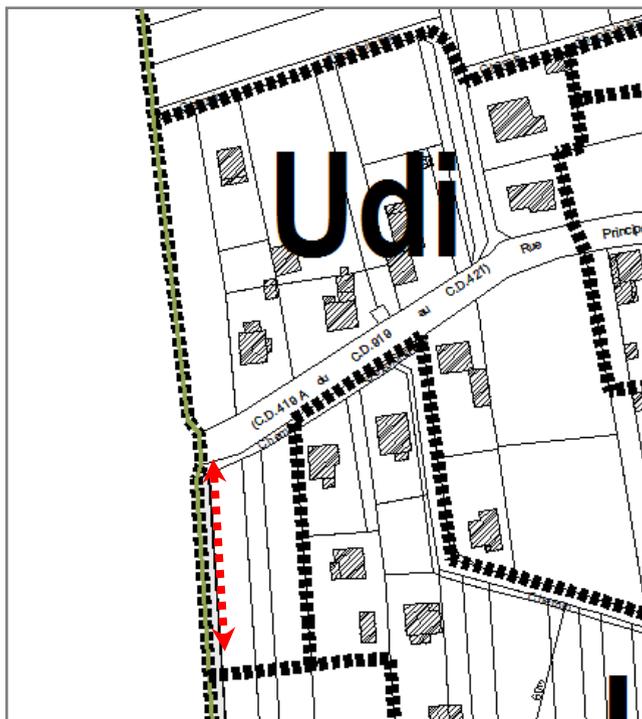
Voirie :

- Faute de pouvoir réaliser un bouclage vers l'Est en raison du talus, l'axe principal réalisera un bouclage sur la rue des Lilas.
- Une amorce sera réalisée en direction de l'Ouest pour permettre à terme de desservir la zone IIAU.

Accessibilité :

-La zone sera accessible depuis un accès unique et sécurisé sur la RD.519.

Zone Udi



Légende :

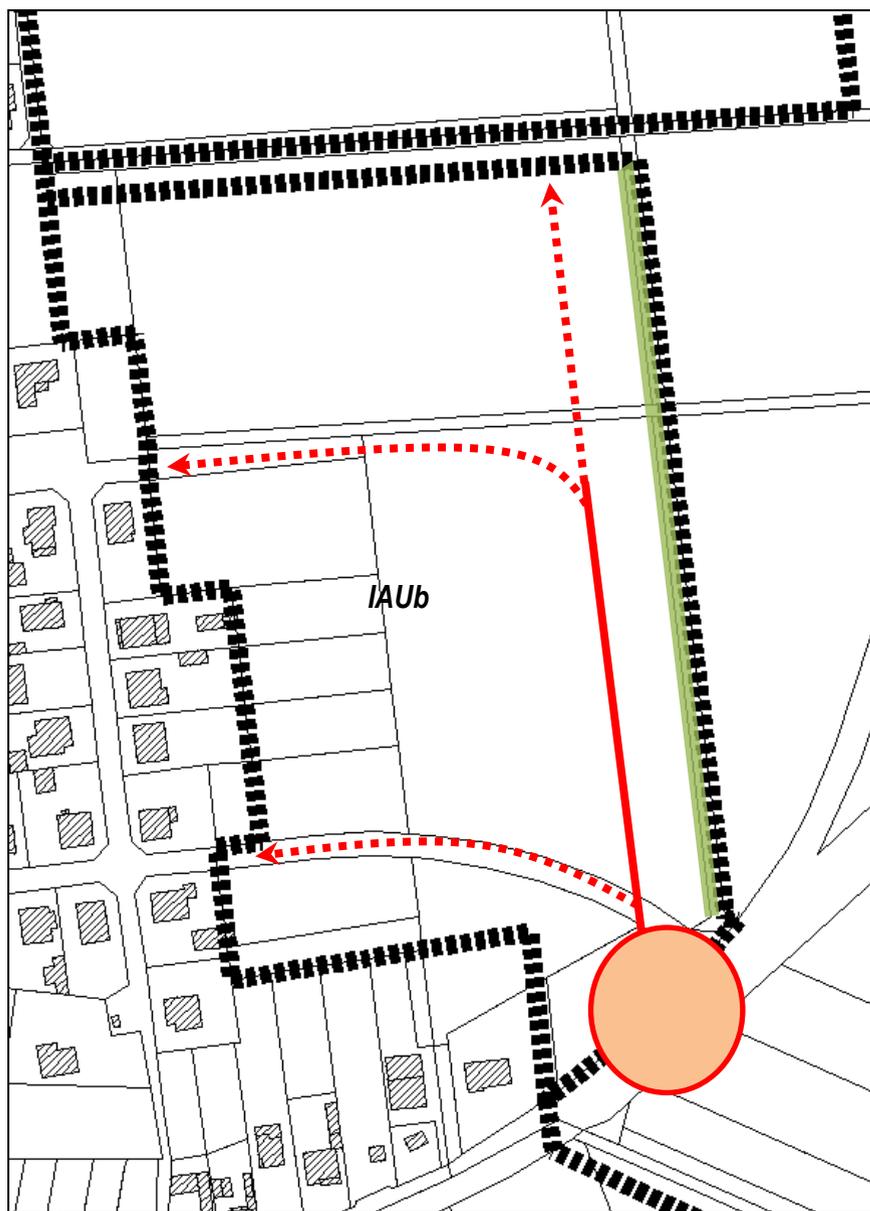
➔ Assurer un accès le long du fossé

Accessibilité :

- L'aménagement du secteur devra prévoir la réalisation d'un accès le long du fossé

Commune d'Ohlungen

Zone IAUb



Légende :

- ↔ Voie principale
- Amorce à prévoir
- Accès principal
- Transition paysagère à créer

Gestion paysagère :

-Une transition paysagère devra être réalisée sur la frange Est. Elle sera préférentiellement composée d'arbres d'essence fruitière ou de haies vives pour contribuer à l'effort de développement de la trame verte en limite des zones agricoles.

Densité et mixité :

-Sur l'ensemble de la zone, la densité devra permettre d'atteindre 17 logements à l'hectare. Dans le cadre de l'aménagement de la zone il sera prévu une part d'habitat intermédiaire ou collectif pour permettre le développement de l'offre locative ou d'accession à la propriété.

Cheminements doux :

-L'axe principal devra intégrer des aménagements favorisant les déplacements piétonniers et cyclistes.

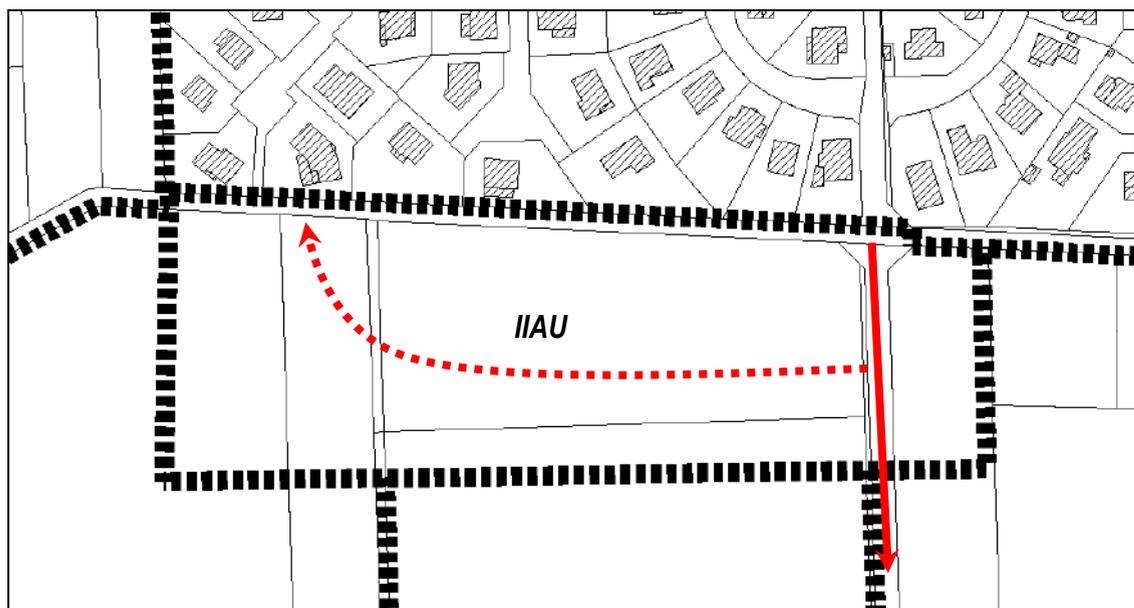
Voirie :

-Des amorces devront permettre de réaliser des bouclages vers l'Ouest.
-Une amorce permettant de rejoindre les équipements publics au Nord devra être créée.

Accessibilité :

-La zone sera accessible depuis un rond point aménagé sur la RD.241. Un arrêt de bus pourra être réalisé pour faciliter l'accès de habitants aux transports en commun.

Zone IIAU



Légende :

↔ Voie principale

⋯➔ Amorce à prévoir

Voirie :

- L'axe principal en direction du Sud sera conforté.
- Une amorce permettant de desservir l'intérieur de la zone IIAU sera créée.
- Une amorce vers le Sud sera également mise en place en prévision d'un développement à très long terme.

Densité et mixité :

- Sur l'ensemble de la zone, la densité devra permettre d'atteindre 17 logements à l'hectare.

Communes d'Ohlungen et de Schweighouse-sur-Moder



Légende :

← - - - → Corridor écologique à préserver

Continuité écologique :

- Eviter toute nouvelle rupture au sein du corridor écologique sauf à la compenser par des aménagements améliorant la fonctionnalité du corridor écologique.
- Favoriser l'amélioration de ce corridor par la mise en place d'aménagements comprenant de préférence prairies, haies ou boisements.

