

Eurométropole de Strasbourg

Département du Bas-Rhin

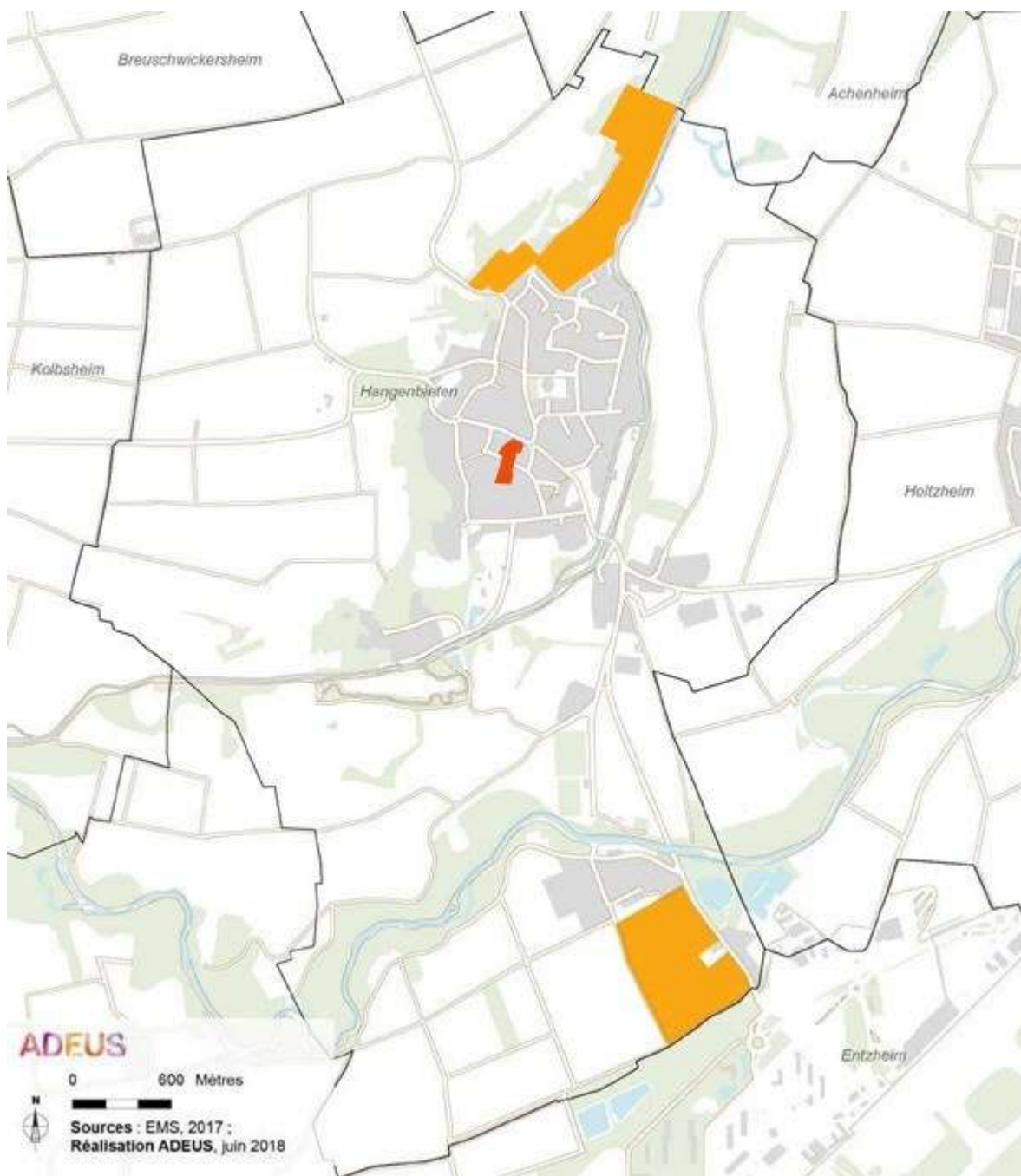
PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n° 5

Orientation d'aménagement et de programmation « Secteur cœur de village » à Hangenbieten

Dossier de consultation
Mars 2025

COMMUNE DE HANGENBIETEN : « SECTEUR CŒUR DE VILLAGE »



1. SITUATION DU SECTEUR DE PROJET

Le périmètre de l'OAP « Cœur de village » concerne le centre de la commune de Hangenbieten et couvre deux emprises de part et d'autre de la rue des Jardins.

L'emprise au Nord de la rue des Jardins :

- est traversante et est bordée au Nord par la rue du 14 juillet, voie principale de la commune ;
- est située dans le cœur du village historique et patrimonial, composé d'un tissu bâti ancien, essentiellement organisé par des typologies de fermes avec cour.

L'emprise au Sud de la rue des Jardins :

- est bordée au Sud par un espace végétalisé formé de jardins et de vergers qui constitue l'espace de respiration le plus important du centre du bourg ;
- constitue un espace de transition entre le centre ancien et le tissu pavillonnaire plus récent.

Les deux emprises correspondent à l'établissement historique de l'entreprise de transports Lohr qui a cessé ses activités sur ce site. Le secteur est actuellement imperméabilisé.

2. DESTINATION DU SECTEUR

Ce secteur a vocation à accueillir du logement dont une partie dédiée aux personnes âgées ainsi que des services et/ou commerces d'importance communale en rez-de-chaussée en lien avec les principaux équipements collectifs.

3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET CONDITIONS D'URBANISATION

3.1. LES ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

Programmation

La programmation visera à dynamiser le centre du village dans le respect du contexte villageois et historique de Hangenbieten.

Sur le site au Nord de la rue des Jardins, le projet comprendra :

- des logements ;
- une place collective ouverte sur la rue du 14 juillet ;
- des commerces et services dont une maison médicale autour de l'espace collectif, en pied d'immeuble, sur environ 250 m² pour les commerces et 200 m² pour la maison médicale.

Sur le site au Sud de la rue des Jardins, le projet comprendra :

- des logements en majorité adaptés pour personnes âgées ;
- un espace extérieur collectif qui servira de point de rencontre et d'échanges pour les personnes âgées.

Dans la perspective d'une bonne intégration au contexte local et à sa densité, l'opération sur les deux terrains pourra comprendre une cinquantaine de logements.

3.2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Intégration qualitative de la zone dans son environnement

Les aménagements, espaces publics et bâtis, s'inséreront dans leur site en tenant compte des caractéristiques :

- du bâti du secteur avoisinant, avec un tissu vernaculaire à dominante de fermes autour de cours au Nord et d'un tissu plus résidentiel aéré au Sud ;
- des espaces ouverts et paysagers avec les ouvertures créées par les abords du rond-point au Nord et le cœur d'îlot planté au Sud/Sud-Ouest.

La forme urbaine des constructions reprendra celle des fermes avec cours intérieures aménagées en espaces verts et de respiration.

L'implantation du bâti sur l'emprise Sud devra permettre la création d'un espace de pleine terre sur sa frange Sud-Ouest pour consolider et renforcer l'espace végétalisé de cœur d'îlot qui sera également préservé. L'espace non bâti créé devra être végétalisé et sera constitué d'au moins trois strates végétales et composés d'essences indigènes. Il accueillera l'espace extérieur collectif pour les logements adaptés aux personnes âgées et des espaces privatifs bénéficiant aux logements en rez-de-chaussée.

Sur la partie Nord, l'implantation du bâti tiendra compte de la création d'un espace collectif prenant la forme d'une place donnant accès aux commerces et services.

Sur cette même partie, les implantations des constructions sur la rue des Jardins formeront un front bâti discontinu offrant des vues vers l'intérieur du site. Il sera recherché une alternance entre bâtis et espaces ouverts.

Desserte et organisation viaire

La desserte pour les véhicules motorisés devra être organisée de manière sécurisée depuis l'espace public existant (rue du 14 juillet et rue des Jardins).

Stationnement

Hormis les stationnements visiteurs et dédiés à la clientèle, les besoins en stationnement ~~tant~~ pour les logements ~~que pour les commerces~~ devront être aménagés en sous-sol.

Les rampes d'accès au stationnement en sous-sol devront être intégrées aux bâtiments ou leurs abords devront faire l'objet d'un aménagement paysager.

Le stationnement visiteurs sera aménagé de manière groupé d'un seul tenant (environ 10 places).

Formes urbaines et densités

L'emprise et les volumétries des futurs bâtiments d'habitations s'inscriront en cohérence avec l'organisation traditionnelle de corps de ferme. La surface totale développée dans l'opération devra se répartir entre plusieurs bâtiments pour répondre à cette orientation (emprise bâtie maximale hors sous-sol de chaque construction de l'ordre de 500 m²).

3.3. LE PHASAGE

L'opération d'aménagement d'ensemble devra porter sur l'intégralité du périmètre de l'OAP (emprises Nord et Sud).

Carte n°1 : Schéma de principe – Cœur de village

