



SAINT-HIPPOLYTE

PLAN LOCAL D'URBANISME



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Vu pour être annexé
à la délibération en date du :
Le Maire,

> Sabrina
PHILIPPS

> Thomas
LELEU

Réalisation

Sabrina PHILIPPS, Urbaniste

Thomas LELEU, Architecte-urbaniste

21 rue des Rustauds

67700 Monswiller

> SOMMAIRE

> TABLE DES MATIERES

1. RAPPEL SUR LES OAP	5
1.1. ARTICLE L. 151-7 DU CODE DE L'URBANISME (EXTRAIT) :	5
2. OAP 1 : SECTEUR DE PLAINCHAMP	7
2.1. PRESENTATION DU SECTEUR	7
2.2. PLAN DU SECTEUR EXISTANT	10
2.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT	11
2.4. PLAN DE PRINCIPES DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT	13
3. OAP 2 : SECTEUR DE PRE AU PORT	15
3.1. PRESENTATION DU SECTEUR	15
3.2. PLAN DU SECTEUR EXISTANT	18
3.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT	19
3.4. PLAN DE PRINCIPE DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT	20
4. OAP 3 : CENTRE - RUE DE LA GARE, RUE DU CLOS PASCAL	21
4.1. PRESENTATION DU SECTEUR	21
4.2. PLAN DU SECTEUR EXISTANT	24
4.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT – SECTEUR OUEST	25
4.4. PRINCIPES D'AMENAGEMENT – SECTEUR EST	25
4.5. PLAN DE PRINCIPE DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT	26

> TABLE DES CARTES ET FIGURES

Figure 1 : situation et distance par rapport au centre-ville	7
Figure 2 : diagramme solaire Plainchamp	8
Figure 3 : réseau d'assainissement	8
Figure 4 : secteur « sous Plainchamp » ; secteur de Plainchamp	9
Figure 5 : plan de l'existant et enjeux du secteur de Plainchamp	10
Figure 6 : plan de principe de l'orientation d'aménagement du secteur Plainchamp	13
Figure 7 : situation et distance par rapport au centre-ville	15
Figure 8 : diagramme solaire de Pré au Port	16
Figure 9 : réseau d'assainissement	16
Figure 10 : secteur du Pré au Port	17
Figure 11 : plan de l'existant du secteur Pré au Port	18
Figure 12 : plan de principe de l'orientation d'aménagement du secteur du Pré au Port	20
Figure 13 : situation et distance par rapport au centre-ville	21
Figure 14 : réseau d'assainissement	22
Figure 15 : le site dans l'environnement urbain	23
Figure 16 : plan de l'existant du secteur de la gare	24
Figure 17 : t plan de principe de l'orientation d'aménagement du secteur Centre	26

1. RAPPEL SUR LES OAP

1.1. Article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme (extrait) :

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

- 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 ;
- 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 ;
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 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. »

2. OAP 1 : SECTEUR DE PLAINCHAMP

2.1. Présentation du secteur

Situation du secteur

Secteur situé au nord-est de la commune, dans la courbe de la RD 121 vers Montéchéroux, en continuité et au-dessus du lotissement de la rue Sous Plainchamp. Altitude 480 m. La partie basse du secteur est à 1,4 km du centre.

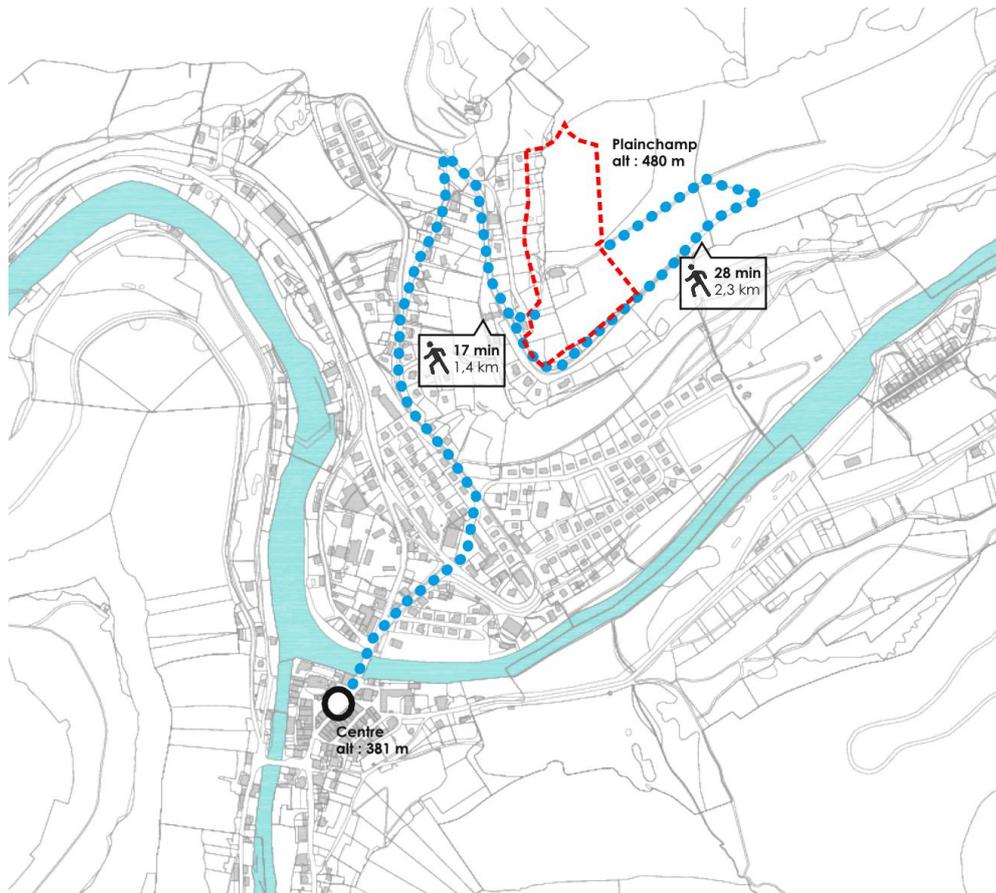


Figure 1 : situation et distance par rapport au centre-ville

Présentation du secteur

Le site de Plainchamp, de **4,5 ha**, est constitué de deux zones principales séparées par un talus arboré :

- Un premier secteur de **50 ares** environ situé à l'extrémité Sud de la rue Sous Plainchamp, au bord de la RD 121. Ce secteur est en pente et présente une exposition solaire privilégiée vers le Sud et l'Ouest.
- Un deuxième secteur de **4 hectares** situé sur un plateau agricole surplombant le lotissement de la rue Sous Plainchamp, actuellement utilisé comme prairie de fauche. Ce secteur est plat ou en légère pente. Il présente une très bonne exposition solaire. Un chemin d'exploitation marque la limite du site à l'Est. Une ancienne ferme est présente sur le site.

Les deux secteurs ne communiquent que par un sentier (ayant disparu en partie sous la végétation, et partiellement effondré), qui débouche sous l'ancienne ferme.

Enjeux

- Richesse écologique : Enjeu moyen lié aux milieux ouverts.
- Impact paysager : secteur en entrée de ville, pour le secteur sous Plainchamp La plus grande partie du site est peu visible depuis la RD ou depuis le centre, en raison de la présence des haies et talus arborés, mais reste visible depuis les belvédères
- Exposition aux risques : PPR mouvement de terrain. Absence d'aléas et aléa faible sur le site.
- Accessibilité du site : nécessité de réaliser une liaison piétonne
- Exposition du site : profiter au maximum de l'exposition très favorable



Figure 4 : secteur « sous Plainchamp » ; secteur de Plainchamp

Destination du secteur

Secteur à vocation résidentielle.

2.2. Plan du secteur existant

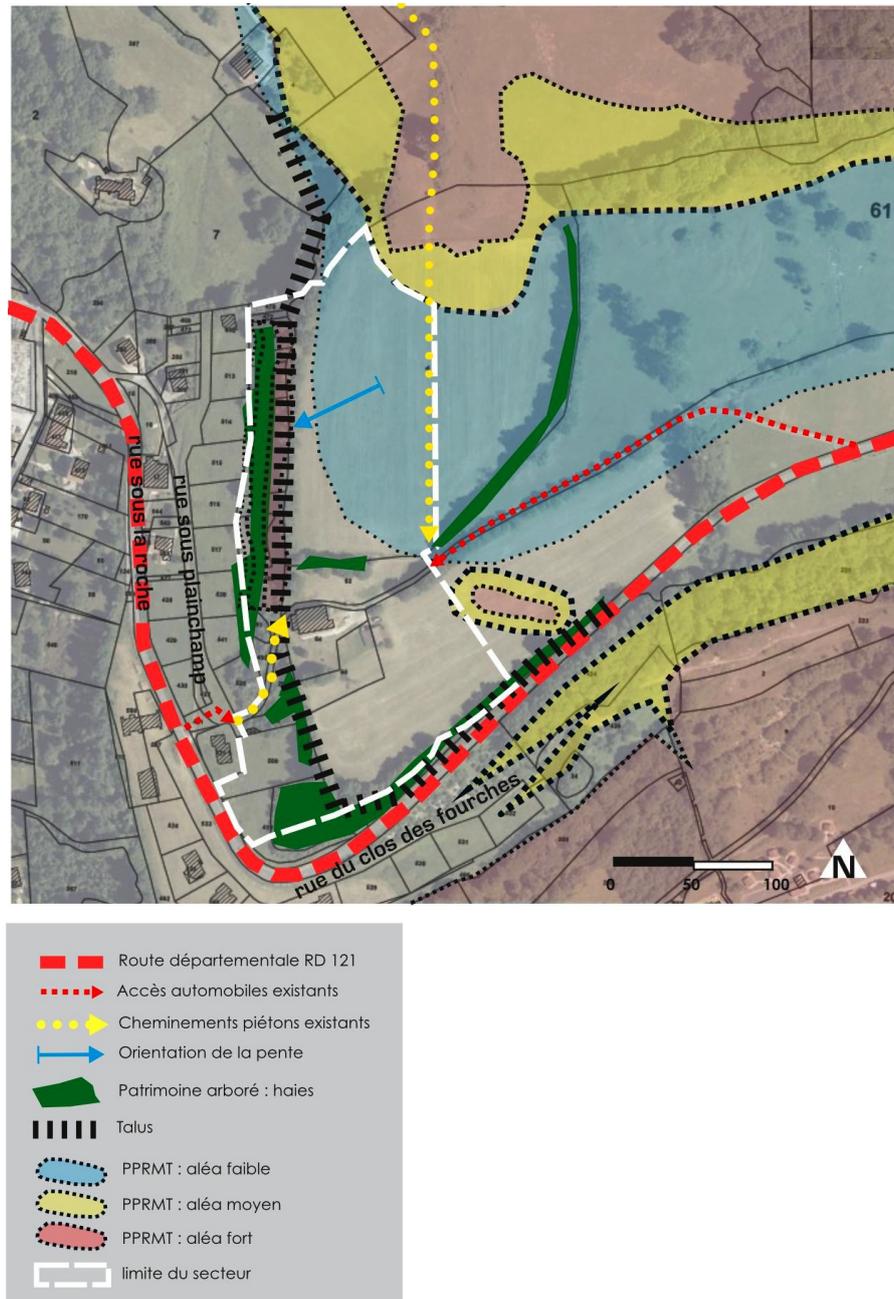


Figure 5 : plan de l'existant et enjeux du secteur de Plainchamp

2.3. Principes d'aménagement

Voiries, cheminements

Une voirie principale desservira la zone du Nord au Sud

Des voies secondaires peuvent se greffer sur cet axe principal pour desservir les bâtiments d'habitation.

Des cheminements piétons seront aménagés pour créer des parcours continus vers le reste du village.

Aménagements paysagers

Les espaces naturels sont un élément important du projet. Ils peuvent jouer un rôle technique par le biais de noues paysagères végétalisées et de bassin d'infiltration, mais aussi un rôle de biotope pour la microfaune et d'élément de qualité du cadre de vie pour les futurs résidents. En outre, **les arbres et les haies bordant le site** (au-dessus de la RD121 et du lotissement Sous Plainchamp) **seront conservés**.

Un aménagement paysager devra être réalisé pour préserver les abords immédiats de l'ancienne ferme.

Organisation du bâti et du stationnement

Certaines parcelles doivent être prévues pour permettre l'aménagement d'opérations de logements denses (collectifs/intermédiaire).

L'orientation Sud des pièces principales peut être favorisée

Le stationnement s'effectuera sur parcelle privée (cf. règlement).

Une zone de stationnement « visiteur » doit être aménagée pour permettre de limiter le stationnement sur la rue.

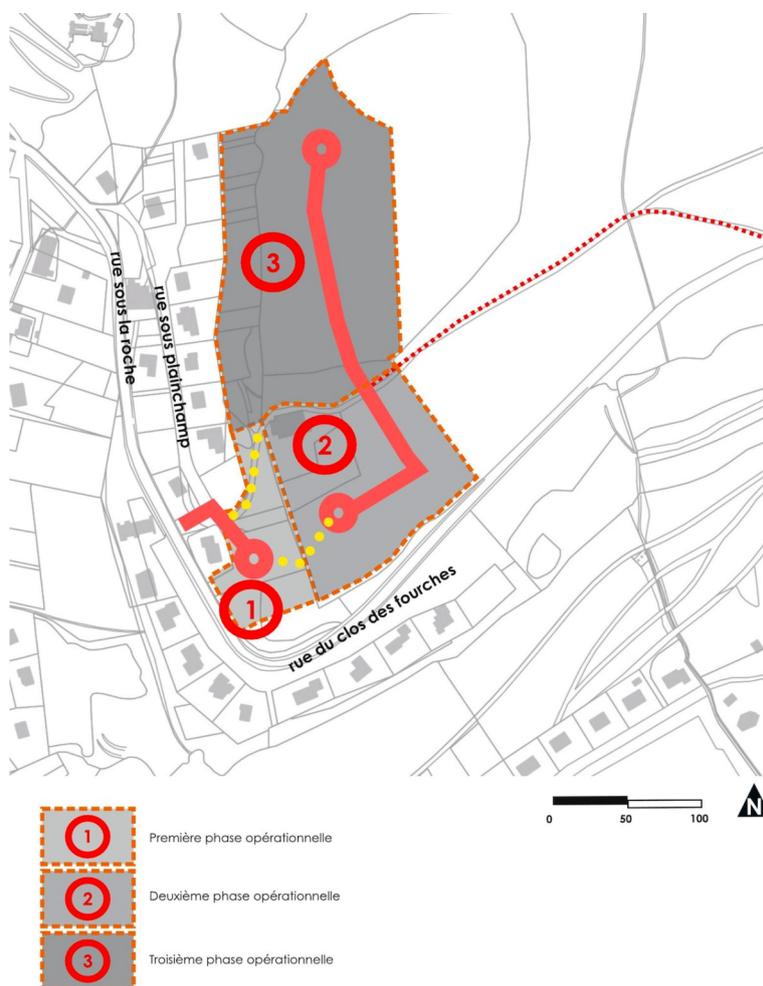
Programme

Sur la zone effectivement urbanisable (hors PPR, hors talus arborés et haies à préserver, hors ferme existante), soit environ 3,4 ha aménageables, la densité exigée est de **17 logement/ha** (densité brute).

Phasage

L'urbanisation de la zone doit être réalisée de façon progressive, en trois tranches.

Sauf impossibilité liée à la nature des sols, le phasage sera réalisé selon le schéma ci-dessous.



Règlement

Règlement de la Zone 1AU

2.4. Plan de principes de l'orientation d'aménagement

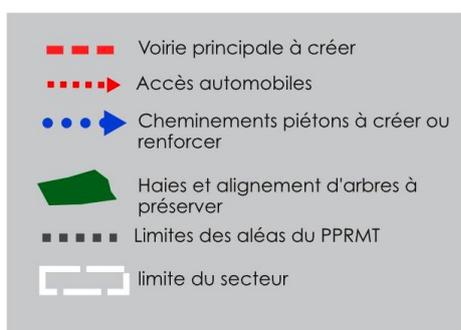
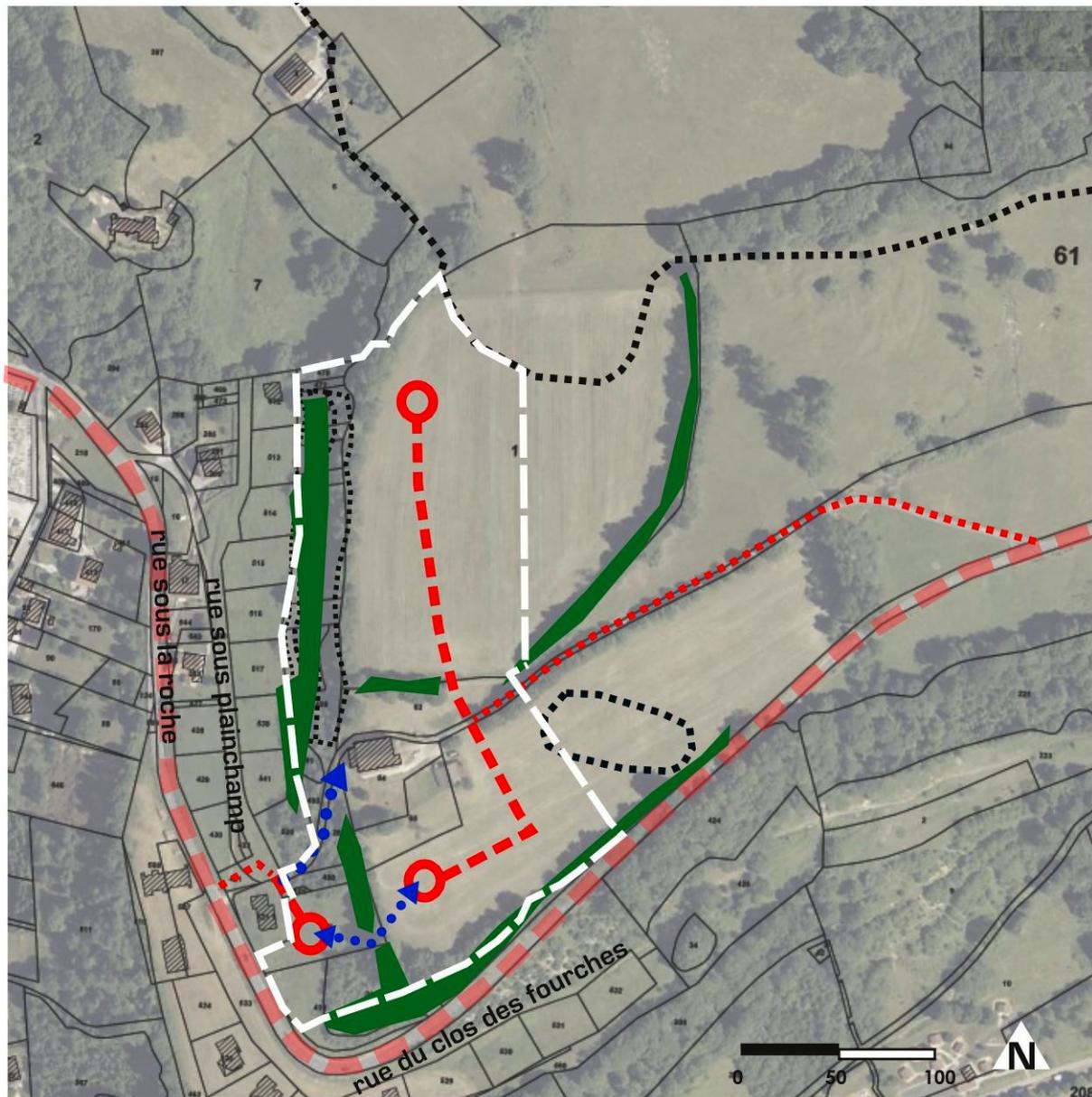


Figure 6 : plan de principe de l'orientation d'aménagement du secteur Plainchamp

3. OAP 2 : SECTEUR DE PRE AU PORT

3.1. Présentation du secteur

Situation du secteur

Secteur situé au Nord-Est de la commune, sur le coteau situé entre la rue de la Chapelle et le lotissement du Clos des Fourches. Le secteur, en continuité du lotissement de la rue du Pré au Port est en deuxième rang, à l'arrière des maisons de la rue de la Chapelle. Altitude : 420 m. Distance au centre-ville : 700 m.

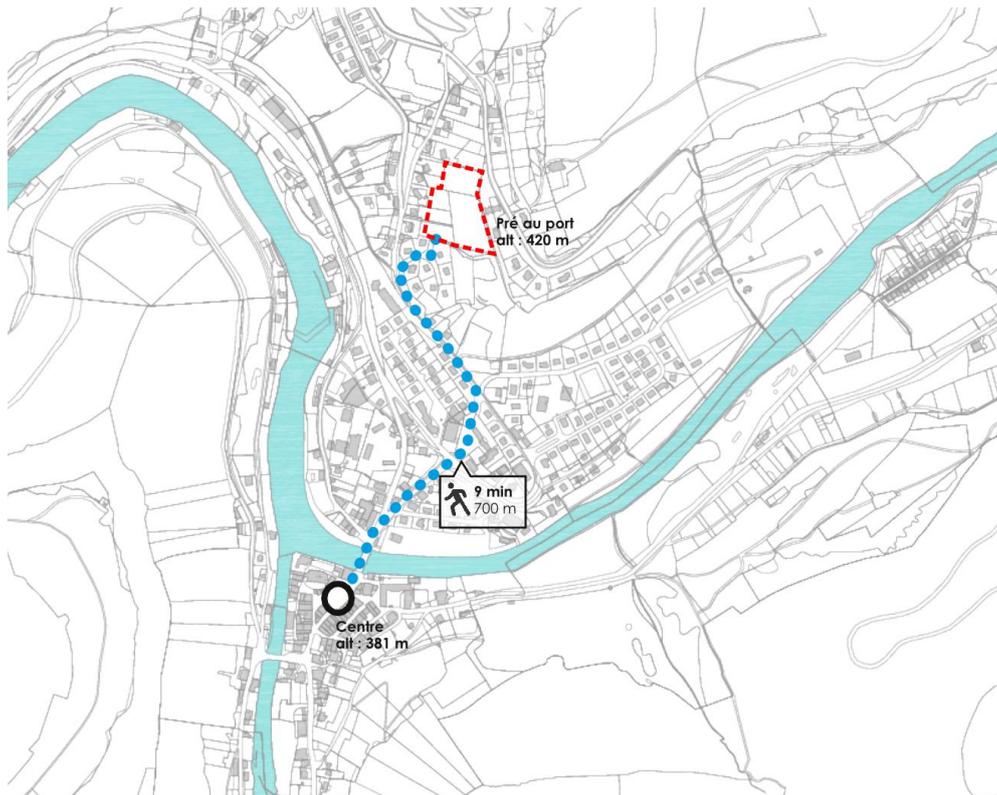


Figure 7 : situation et distance par rapport au centre-ville

Présentation du secteur

Le site du Pré au Port, de **1,15 ha**, est en forte pente (supérieure à 20%), depuis les fonds de jardins des maisons de la rue de la Chapelle jusqu'au lotissement du Clos des Fourches. La partie basse est occupée par des prairies et des vergers, ainsi que par une petite sapinière. Un affleurement rocheux marque la limite de la partie supérieure. Celle-ci est formée d'un talus arboré d'une quarantaine de mètres de large.

Un ancien sentier, recouvert par la végétation, permet de rejoindre à pied le belvédère du Clos des Fourches et le haut de la rue Sous Plainchamp.

La pente du site est orientée vers l'Ouest. Le site dégagé au Sud bénéficie d'un bon ensoleillement.

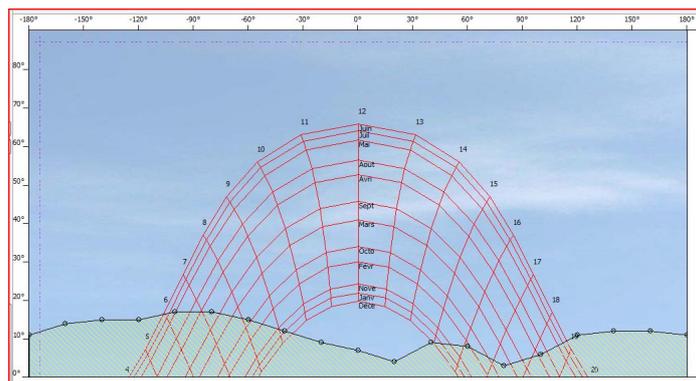


Figure 8 : diagramme solaire de Pré au Port

Le site du Pré au Port est partiellement concerné par l'aléa faible du PPR mouvement de terrain dans sa partie basse, et par l'aléas moyen retrait et gonflement d'argile

Accès actuels

L'accès automobile s'effectue par l'amorce depuis la rue du Pré au Port. Aucun accès n'est possible depuis la rue de la Chapelle. Un sentier en friche permet un accès piéton depuis le belvédère du Clos des Fourches. Les réseaux sont en attente rue du Pré au Port.

Réseaux

Les réseaux sont présents dans la rue du Pré au Port et accessibles depuis une amorce. Un réseau d'assainissement collectif séparatif est présent en particulier rue du Pré au Port, relié au réseau d'eau usées DN 200 de la rue Sous la Roche et au collecteur DN 300 d'évacuation du trop plein du réservoir de la Chapelle.



Figure 9 : réseau d'assainissement

Enjeux

- Richesse écologique : enjeu lié à la présence de vergers.
- Impact paysager : enjeu lié à la présence de vergers et à la proximité des habitations existantes.
- Exposition aux risques : PPR mouvement de terrain. Absence d'aléas et aléa faible sur le site. Aléas moyen de retrait gonflement d'argile : prescriptions particulières (végétation, fondations, structure, étanchéité, etc...)
- Accessibilité du site : facilité d'accès depuis la rue du Pré au Port. Possibilité de réaliser ou renforcer la liaison piétonne avec le secteur de Plainchamp.
- Exposition du site : pente à l'ouest : l'orientation des pièces principales à l'ouest peut-être génératrice de surchauffes.



Figure 10 : secteur du Pré au Port

Destination du secteur

Secteur à vocation résidentielle.

3.2. Plan du secteur existant

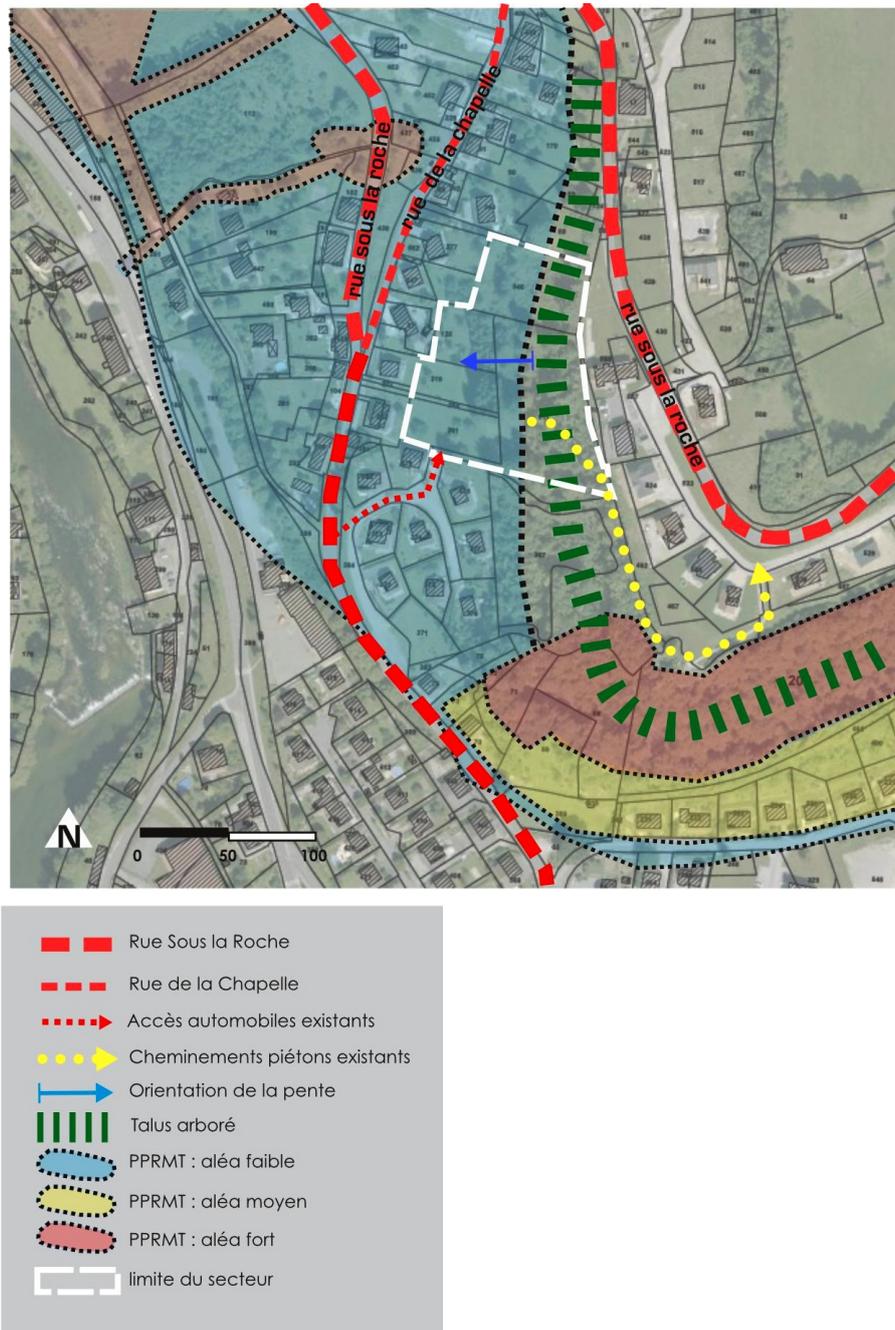


Figure 11 : plan de l'existant du secteur Pré au Port

3.3. Principes d'aménagement

Voiries, cheminements

Une voirie principale en impasse desservira la zone depuis l'amorce de la rue du Pré au Port. Un cheminement piéton sera aménagé pour relier le secteur au belvédère du Clos des Fourches.

Aménagements paysagers

Les boisements seront préservés sur une profondeur minimale de 10 m depuis la limite est du secteur.

Organisation du bâti et du stationnement

Le stationnement privé s'effectuera sur parcelle (cf. règlement).

Programme

Le secteur est destiné à l'implantation de maisons individuelles uniquement.
Densité minimum : 3 maisons individuelles doivent être construites au minimum.

Règlement

Règlement de la Zone 1AU

3.4. Plan de principe de l'orientation d'aménagement

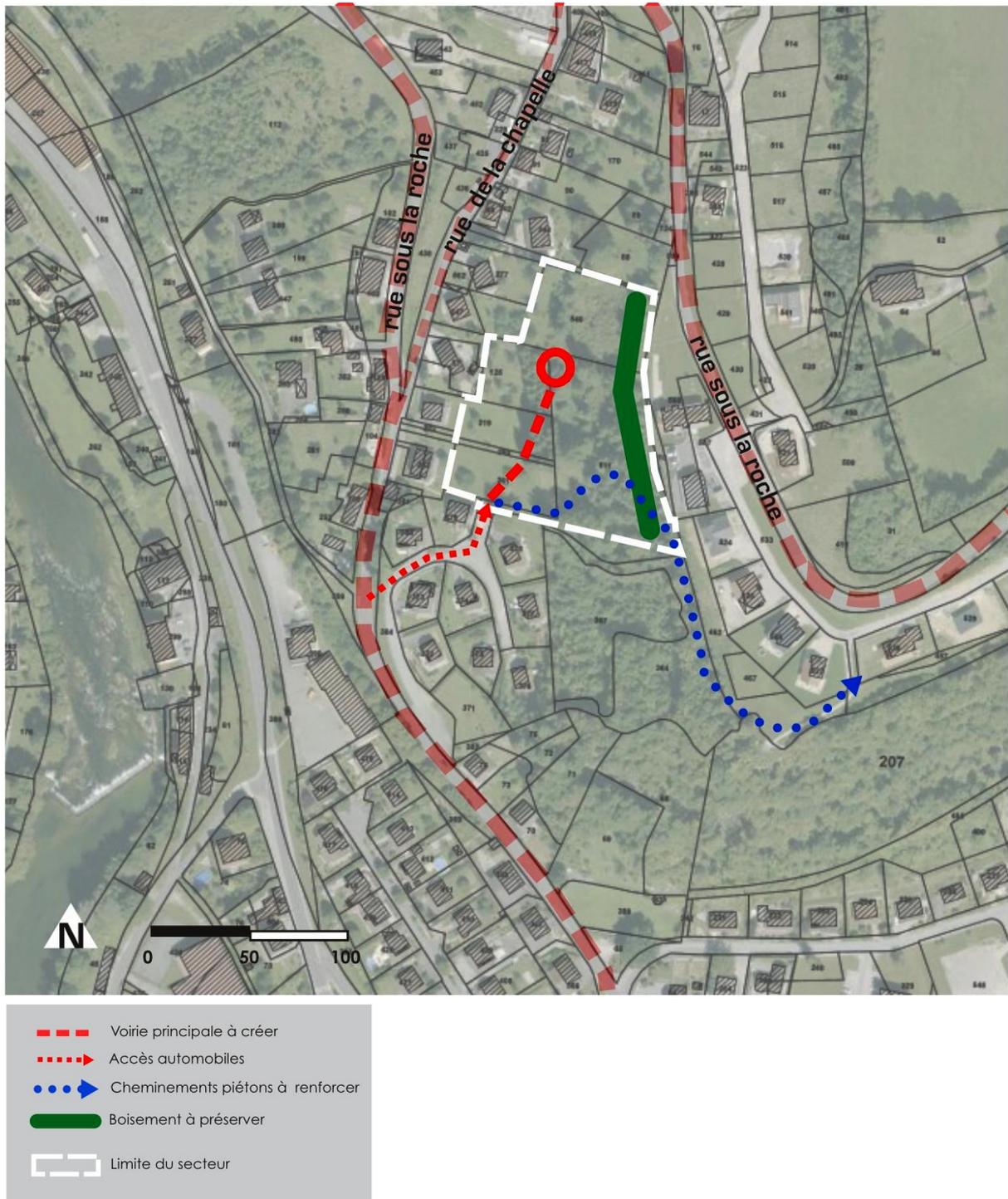


Figure 12 : plan de principe de l'orientation d'aménagement du secteur du Pré au Port

4. OAP 3 : CENTRE - RUE DE LA GARE, RUE DU CLOS PASCAL

4.1. Présentation du secteur

L'OAP porte sur deux sites en centre-ville, situés de part et d'autre de la rue de la Gare.

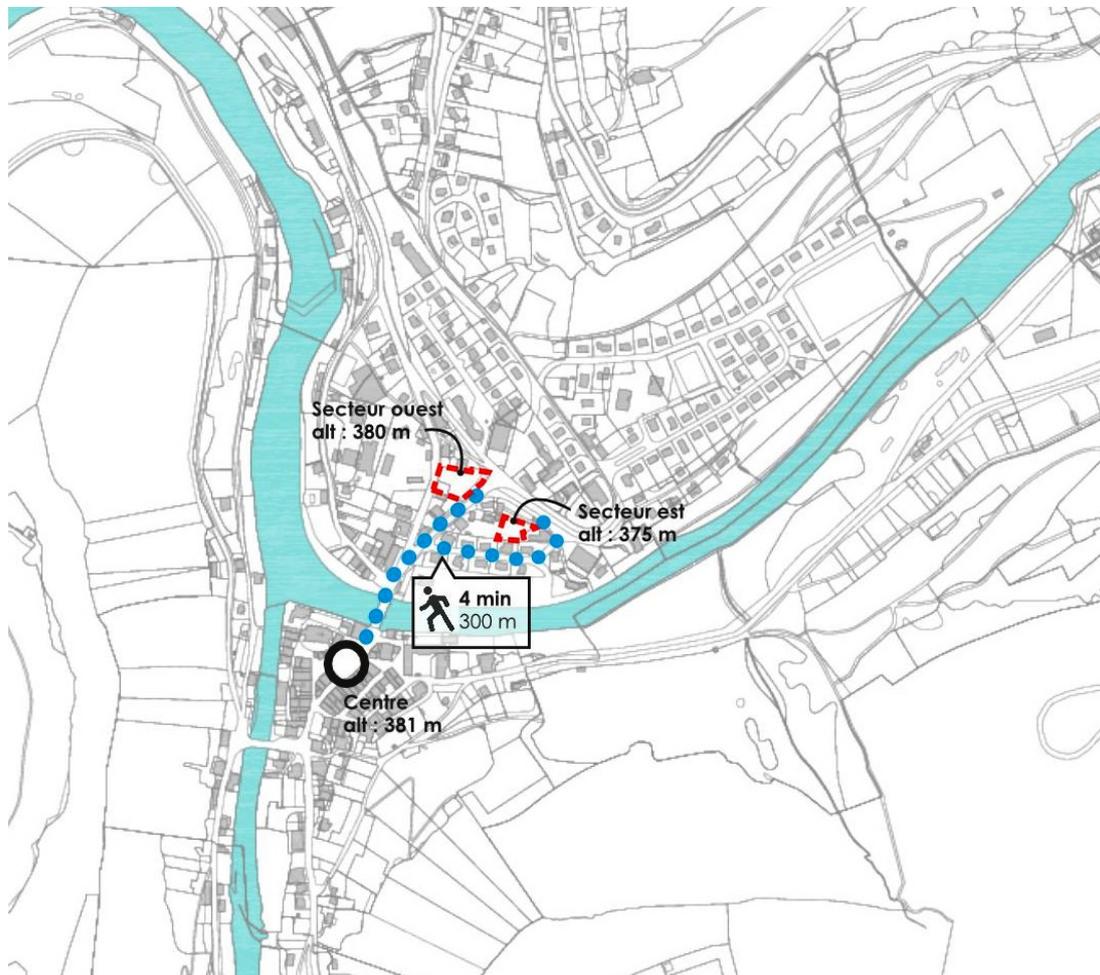


Figure 13 : situation et distance par rapport au centre-ville

Situation des secteurs

- Secteur ouest

Secteur situé entre le centre de Saint-Hippolyte et la Place de la Gare, sur l'îlot triangulaire défini par la rue de Montbéliard et la rue de la Gare. Altitude : 380 m.
Distance au centre-ville : env. 300 m.

- Secteur est

Secteur situé dans la boucle de la rue du Clos Pascal. Altitude : 380 m.
Distance au centre-ville : env. 300 m.

Présentation des secteurs

- Secteur ouest

Le secteur à l'ouest de la rue de la Gare, de **15,2 ares**, traversant l'îlot, est à la hauteur de la rue de Montbéliard et en contrebas, de 3-4 m environ, de la rue de la Gare. Il est entouré de deux maisons de maître, un garage et une maison d'habitation. Une maison en second rang est accessible depuis la rue de Montbéliard par le chemin visible au cadastre, lequel est partiellement couvert par la végétation. On ne peut effectivement traverser l'îlot que par un escalier en béton à l'arrière des ateliers municipaux.

Les parcelles du secteur sont actuellement occupées par des jardins en friche entourés et clôturés de haies et d'arbustes. Un talus marque la limite à l'Est avec la rue de la Gare.

Le site, bénéficie d'un bon ensoleillement et n'est pas concerné par les PPR.

- Secteur est

Le secteur à l'est de la rue de la Gare, **de 8,6 ares**, est bordé par les maisons de la rue de la Gare et le pavillonnaire de la rue du Clos Pascal. Un talus marque la limite au nord.

Le site est en continuité d'un jardin d'agrément (parcelle 105). Il est actuellement accessible depuis ce jardin et depuis la rue du Clos Pascal. Un chemin, le long du talus, permet l'accès à un bâtiment existant (hangar, garage). Le site bénéficie d'une bonne exposition et n'est pas concerné par les PPR.

Accès actuels

- Secteur ouest

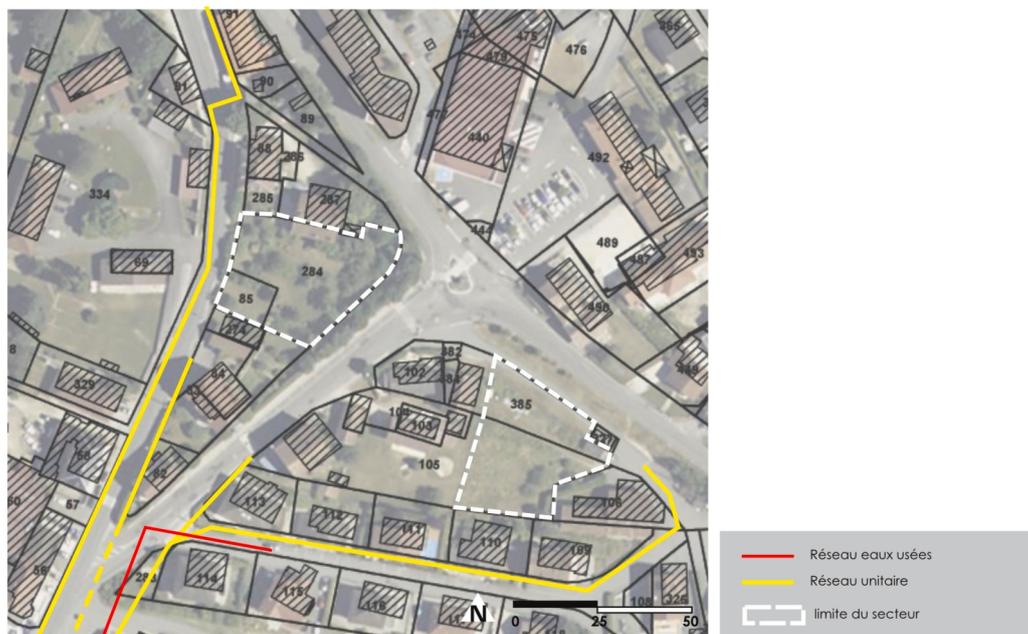
L'accès actuel s'effectue par la maison en second rang (parcelle 287).

- Secteur est

L'accès actuel s'effectue par la rue du Clos Pascal.

Réseaux

Un réseau d'assainissement collectif unitaire est présent rue de Montbéliard et rue du Clos Pascal.



Enjeux

- Secteur ouest

Le site doit pouvoir participer à la requalification de la rue de la Gare qui constitue un axe de liaison stratégique entre le centre ancien et la place de la Gare.

Cette dent creuse offre un des potentiels fonciers les plus importants à proximité du centre de Saint Hippolyte : il s'agit d'éviter une sous-urbanisation du secteur.

- Secteur est

De la même manière, il s'agit d'éviter une sous-urbanisation du secteur.



Figure 15 : le site dans l'environnement urbain

Destination du secteur

- Secteur ouest

Secteur à vocation mixte : résidentiel et activité tertiaire.

- Secteur est

Secteur à vocation résidentielle

4.2. Plan du secteur existant

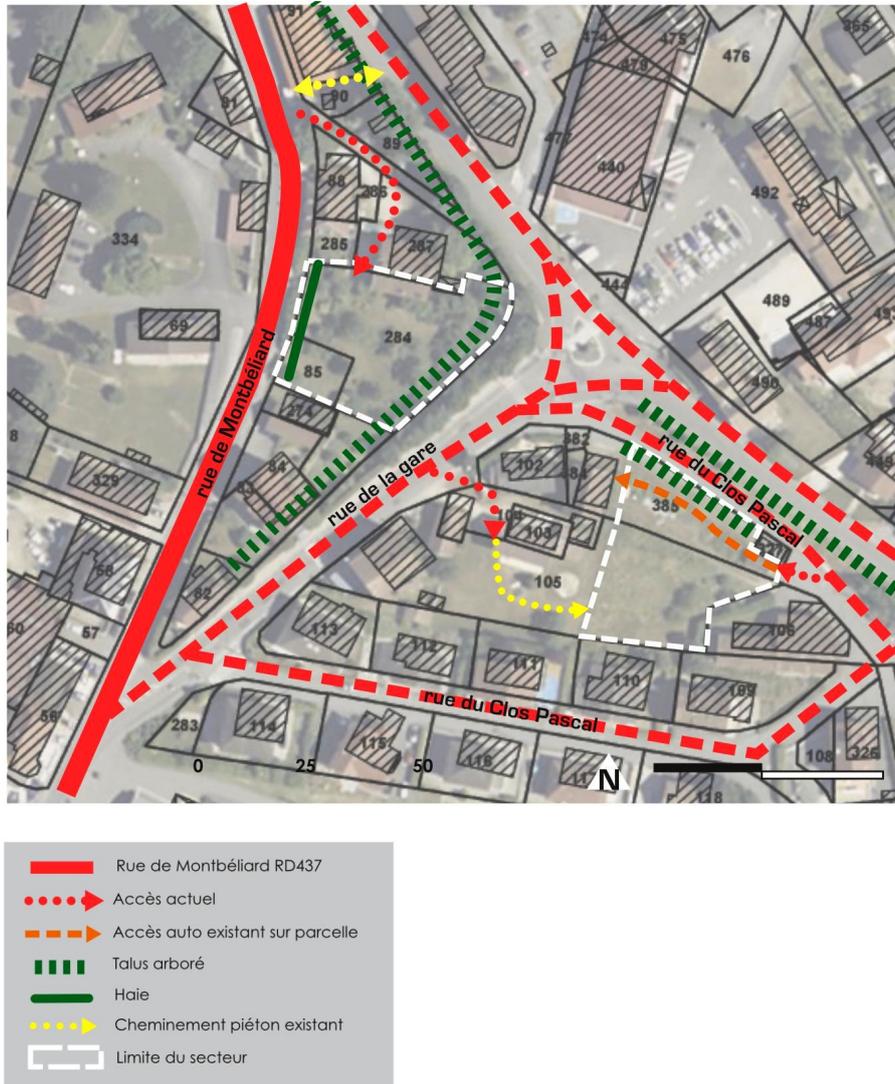


Figure 16 : plan de l'existant du secteur de la gare

4.3. Principes d'aménagement – secteur ouest

Voiries, cheminements

Pour faciliter la perméabilité de l'îlot, un cheminement piéton traversant le secteur est à créer.

Aménagements paysagers

Le cœur du secteur est réservé aux jardins et espaces verts (jardins d'agrément, aires de jeux...).

Organisation du bâti et du stationnement

Le bâti se place en avant de la parcelle, en limite de la rue de Montbéliard et de la rue de la Gare.

L'implantation des annexes telles que les garages est interdite en limite de voie publique, à l'exception des car-ports (abris automobiles ajourés).

Programme

Le secteur est destiné à l'implantation de maisons individuelles, de collectifs ou de logements intermédiaires pour **un minimum de 6 logements**.

Règlement

Règlement de la Zone UB

4.4. Principes d'aménagement – secteur est

Voiries, cheminements

Le chemin existant, le long du talus au nord du site, est actuellement utilisé pour l'accès automobile au hangar situé en limite. Cet accès est à conserver, et devra permettre par ailleurs l'accès aux futurs logements.

Aménagements paysagers

Le sud du secteur est réservé aux jardins et espaces verts : il s'agit de privilégier l'exposition au sud des pièces principales et de ménager un recul suffisant avec les maisons existantes de la rue du Clos Pascal.

Organisation du bâti et du stationnement

Le bâti se place au nord du site pour dégager les jardins au sud et permettre un recul suffisant par rapport au pavillonnaire de la rue du Clos Pascal

Programme

Le secteur est destiné à l'implantation de maisons individuelles, de collectif ou de logements intermédiaires pour **un minimum de 3 logements**.

Règlement

Règlement de la Zone UB

4.5. Plan de principe de l'orientation d'aménagement

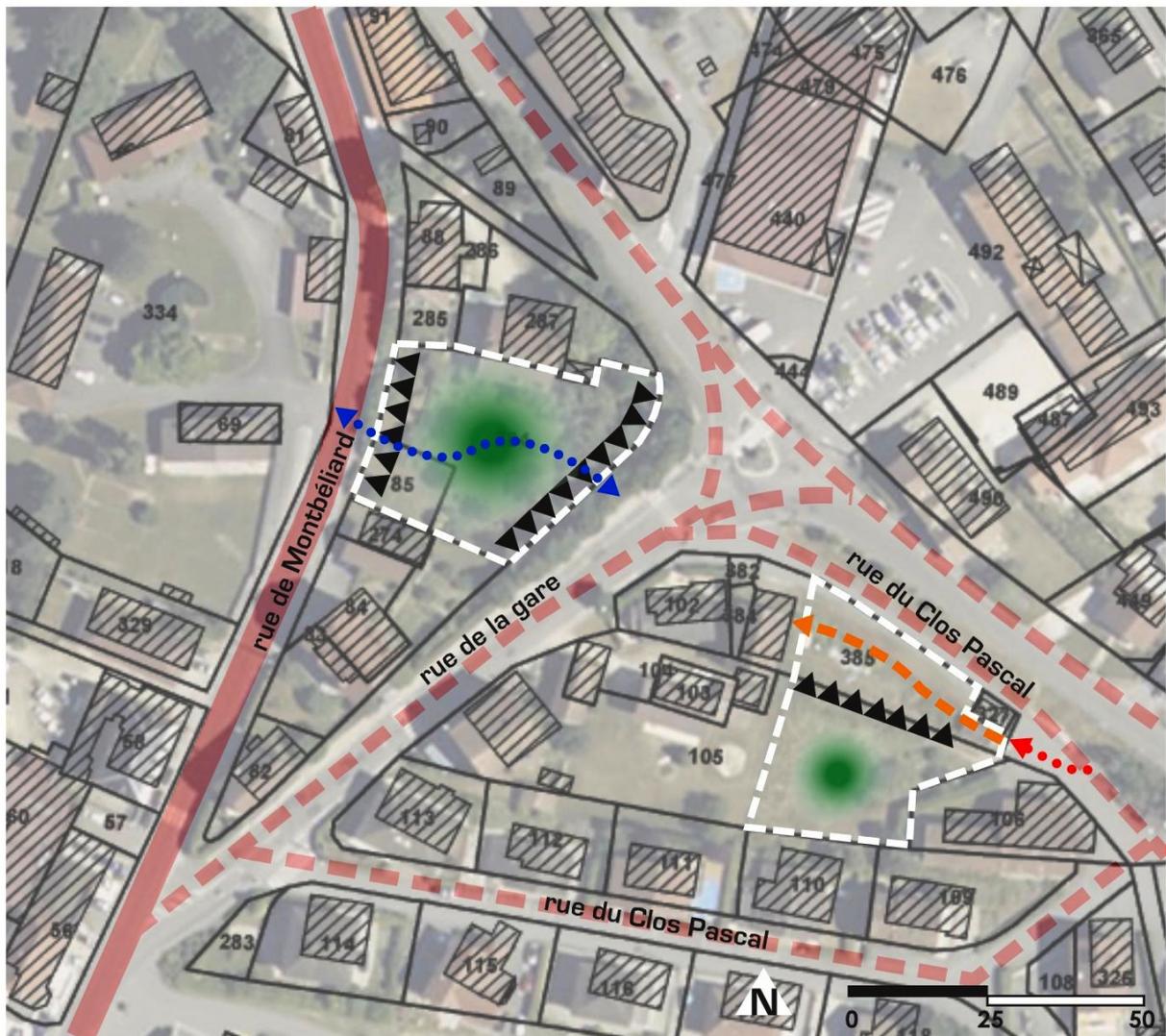


Figure 17 : plan de principe de l'orientation d'aménagement du secteur Centre