

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE - DÉPARTEMENT DU HAUT-RHIN

# Plan Local d'Urbanisme de RAEDERSHEIM



## 3c - Orientations d'Aménagement et de Programmation

**P.L.U. approuvé par délibération  
du Conseil Municipal le 16 mars 2017**



**Le Maire**



# SOMMAIRE

<b>RAPPEL DU CODE DE L'URBANISME ACTUALISÉ SUITE À LA LOI DITE «GRENELLE 2».....</b>	<b>4</b>
<b>PRÉAMBULE.....</b>	<b>5</b>
<b>PLAN DE LOCALISATION DES SITES.....</b>	<b>6</b>
<b>I. PRÉVOIR L'INTÉGRATION URBAINE ET PAYSAGÈRE DES DEUX SITES D'EXTENSION DU VILLAGE ....</b>	<b>8</b>
1.1 PALETTE D'OFFRE EN HABITAT.....	8
1.2 DESSERTE, ESPACE PUBLIC ET STATIONNEMENT.....	14
1.3 AMÉNAGEMENT PAYSAGER.....	20
1.4 DÉVELOPPEMENT DURABLE.....	26
1.5 PHASAGE ET CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION.....	27
<b>2. PROMOUVOIR LA MOBILITÉ DOUCE ET L'APPROPRIATION DU GRAND PAYSAGE.....</b>	<b>28</b>
<b>3. RENFORCER LA STRUCTURE PAYSAGÈRE DU VILLAGE.....</b>	<b>29</b>

## 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'Orientations d'Aménagement et de Programmation est intangible.

## LA LÉGENDE GÉNÉRALE DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

	Localisation privilégiée d'implantation des maisons individuelles
	Localisation privilégiée d'implantation des maisons pluri-logements
	Localisation combinée de maisons individuelles et de maisons pluri-logement
	L'implantation des constructions respectera un recul minimum de 6 mètres au droit des limites séparatives. Ce recul ne s'applique pas aux piscines et se trouve réduit à 2 mètres pour les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 12 mètres carrés et d'une hauteur inférieure à 2,5 mètres.
	Espace de jardin potentiel à valoriser de manière champêtre
	Schéma de desserte des extensions urbaines
	Possibilité de desserte temporaire dans l'attente d'une urbanisation complète du site
	Niche de stationnement
	Haie / Bosquet séparatif à feuillage caduc (charmilles, noisetiers) à créer
	Haie d'alignement à feuillage caduc de type charmilles à créer
	Arbres d'alignement ou arbres fruitiers de type hautes tiges à planter
	Cheminement piéton à créer ou valoriser
	Ruelle ou cheminement piéton à créer
	Muret en pierre, d'une hauteur d'environ 1,5 mètre, à édifier

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



# 1. PRÉVOIR L'INTÉGRATION URBAINE ET PAYSAGÈRE DES CINQ SITES D'EXTENSION DU VILLAGE

## 1.1 PALETTE D'OFFRE EN HABITAT

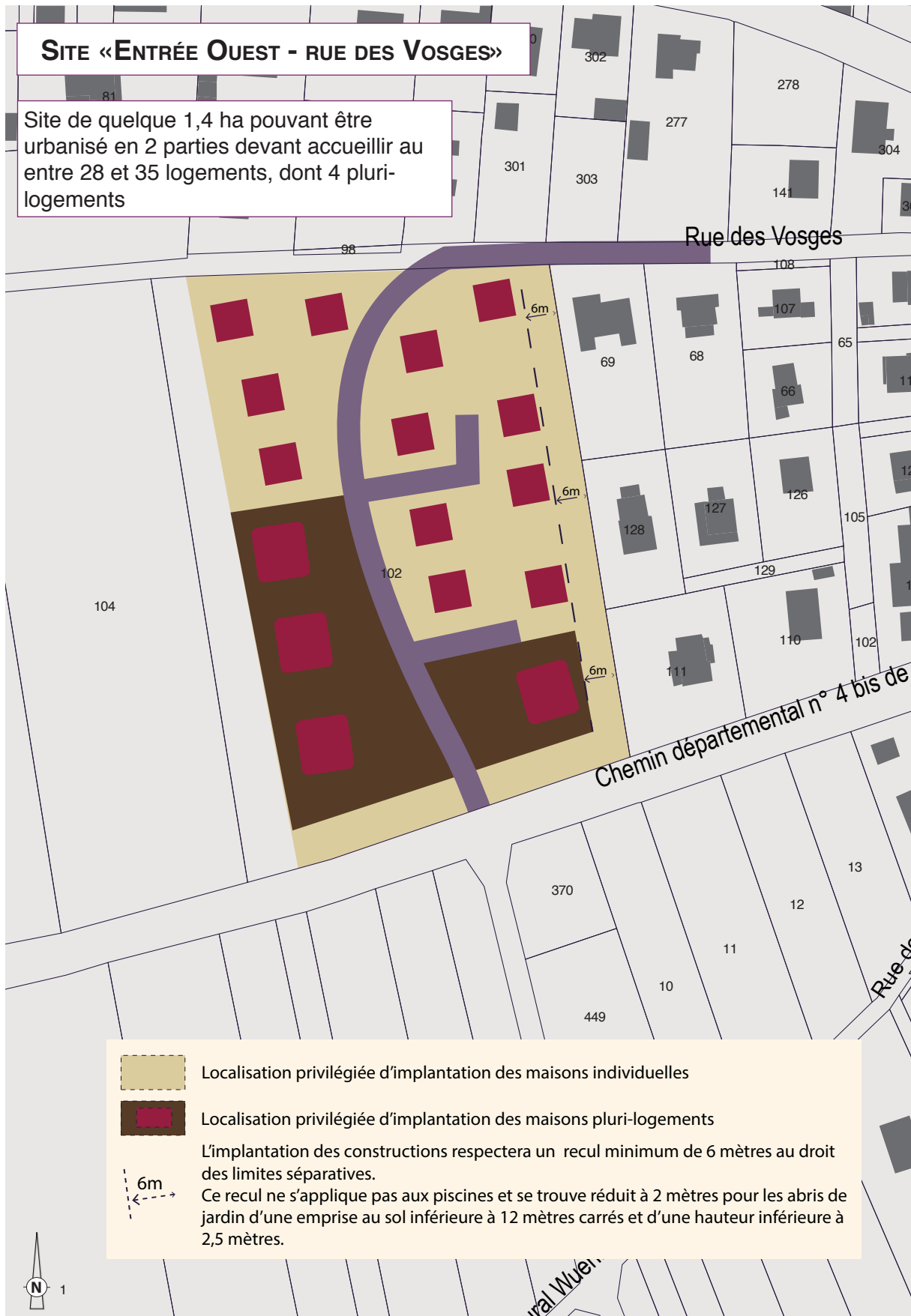
En matière d'habitat, l'*Orientation d'Aménagement et de Programmation* fixe les objectifs suivants qui se doivent d'être concrétisés par les projets d'urbanisation du site :

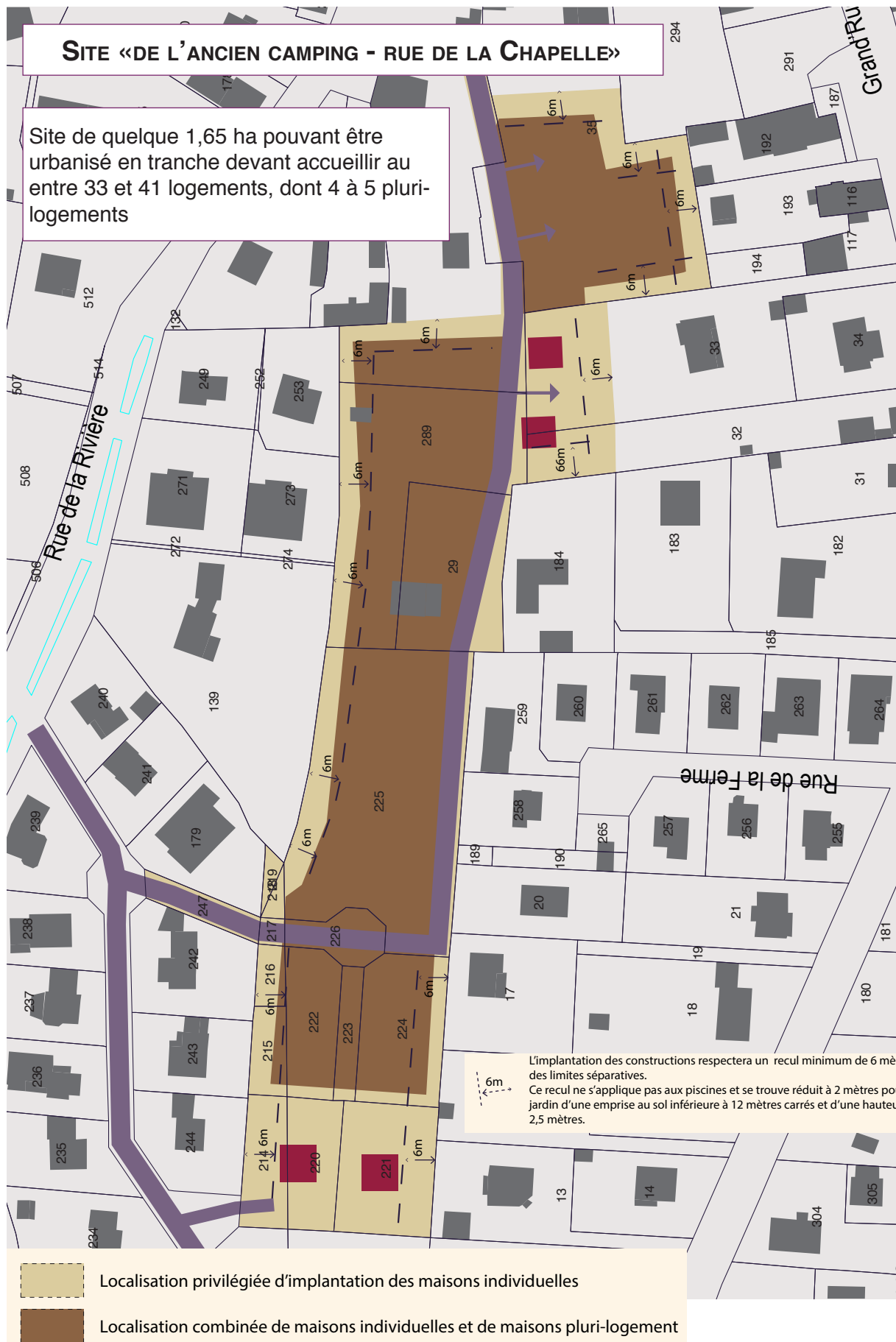
1. Une production minimale de logements à l'hectare :
  - L'ambition d'une gestion parcimonieuse de l'espace et l'objectif de préserver un urbanisme de village impliquent une production de 20 à 25 logements à l'hectare.
  - Chaque opération (permis d'aménager ou permis de construire) devra garantir le respect d'un minimum de 20 et d'un maximum de 25 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. Pour ce faire, la palette d'offre en habitat visera également à proposer des solutions à loyers modérés.
  
3. Une conception judicieuse de l'implantation du bâti et des ouvertures pour assurer la qualité du chez-soi et des relations de voisinage
  - La localisation des «maisons pluri-logements» ou de l'habitat individuel dense visera à la fois à privilégier la perception d'un espace aéré et ouvert et à limiter le sentiment de promiscuité pour conforter le bien-être chez soi de tous.
  - L'implantation des constructions et des ouvertures fera l'objet d'une réflexion approfondie pour optimiser le respect de l'intimité des habitants.
  
4. Une conception des immeubles ou «maisons pluri-logements» adaptée à l'idée de vivre en village et de pouvoir vivre et manger dehors :
  - Les maisons pluri-logements comprendront de 4 à 6 logements.
    - Chaque maison pluri-logements offrira, à au moins 3 ou 4 des logements qui la composent, un jardinet d'une taille minimale d'un are.
    - Les logements dépourvus de jardinet disposeront d'une terrasse dimensionnée (véritable pièce d'extérieur) pour pouvoir manger dehors de manière confortable, soit environ 9 m<sup>2</sup>.
  - Les maisons pluri-logements disposeront d'espaces de rangement fonctionnels et d'accès de plain-pied (cellier, garage à vélo...).
  - Les maisons pluri-logements seront au nombre de 2 à 3 par hectare construit.



## SITE «ENTRÉE OUEST - RUE DES VOSGES»

Site de quelque 1,4 ha pouvant être urbanisé en 2 parties devant accueillir au entre 28 et 35 logements, dont 4 pluri-logements







## SITE «RUE DE LA RIVIÈRE - RUE DE MERXHEIM»

Site de quelque 2,65 ha, dont 0,95 ha en réserve d'urbanisation pour le long terme.  
Site devant accueillir au global quelque 53 logements, dont 5 pluri-logements





L'implantation des constructions respectera un recul minimum de 6 mètres au droit des limites séparatives.  
Ce recul ne s'applique pas aux piscines et se trouve réduit à 2 mètres pour les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 12 mètres carrés et d'une hauteur inférieure à 2,5 mètres.

-  Localisation privilégiée d'implantation des maisons individuelles
-  Localisation combinée de maisons individuelles et de maisons pluri-logement



## SITE B «RUE DES PRÉS»

 Localisation privilégiée d'implantation des maisons individuelles

 Localisation privilégiée d'implantation des maisons pluri-logements

L'implantation des constructions respectera un recul minimum de 6 mètres au droit des limites séparatives.

Ce recul ne s'applique pas aux piscines et se trouve réduit à 2 mètres pour les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 12 mètres carrés et d'une hauteur inférieure à 2,5 mètres.

Site B de quelque 57 ares devant accueillir au global quelque 11 logements, dont 1 à 2 pluri-logements.



## 1.2 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 des extensions urbaines :

- Le profil de l'ensemble des rues desservant les habitations du site 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 par exemple une rigole centrale. Leur conception visera à atteindre une ambiance de «rue partagée» ou «Spielstrasse» à la vitesse limitée à 20 km / heure et mettant sur un même plan les véhicules roulants, les piétons et cyclistes.

### 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 perpendiculaires ou en épi permettant le stationnement de 4 à 6 voitures pour chaque ensemble de 4 à 6 maisons.  
Ces niches seront dédiées au stationnement visiteurs ou à celui des riverains et elles seront complémentaires des capacités de stationnement privées qui sont fixées à deux places par maison (tant individuelle qu'accollée).  
Ces niches de stationnement seront enserrées dans un ensemble arbustif champêtre rythmant le paysage des rues.

### 3. Organisation des accès et du stationnement des constructions :

- Dans les espaces privés, les places de stationnement non intégrées aux immeubles seront arborées et traitées de manière à favoriser la pénétration des eaux de ruissellement.

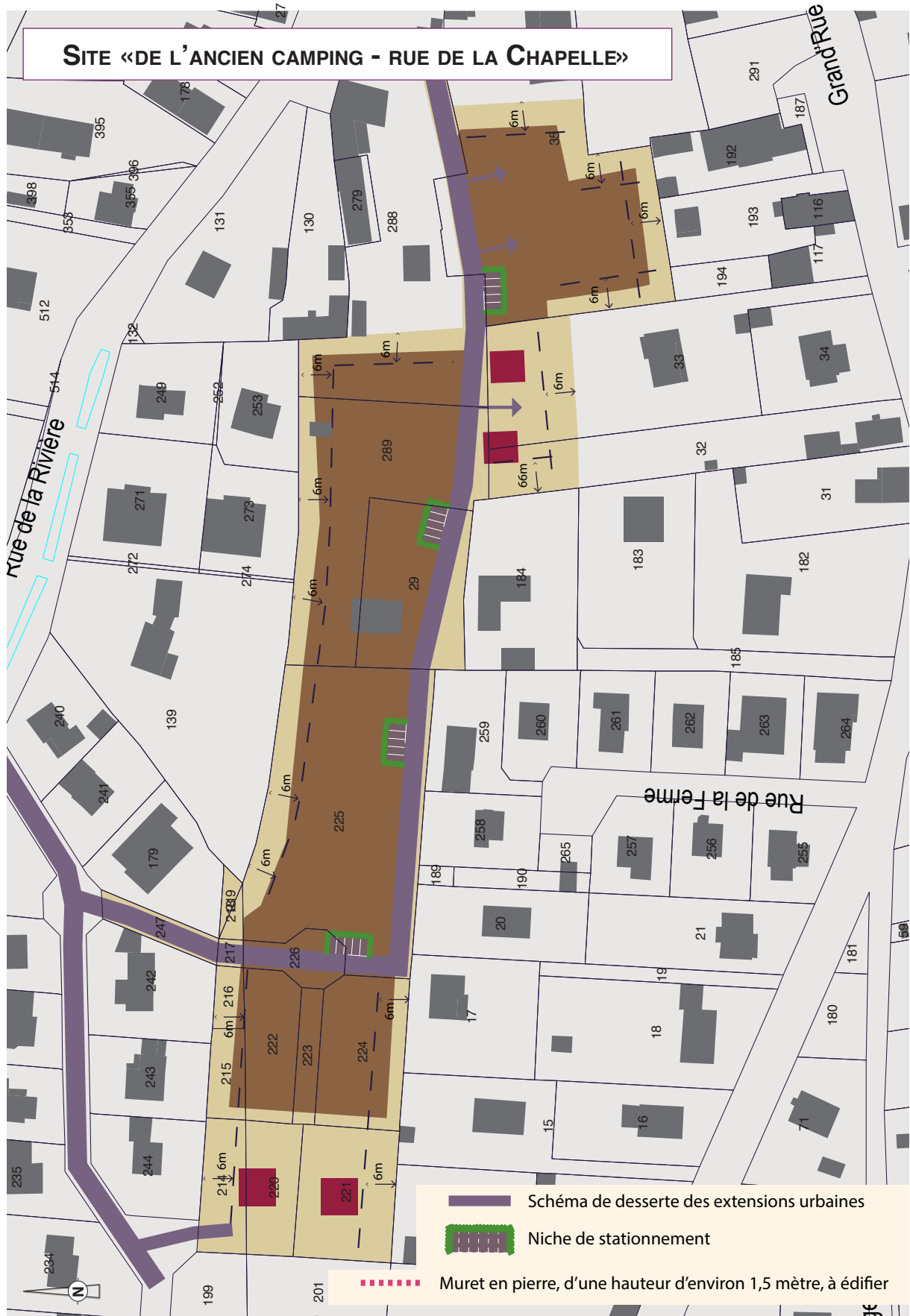
**SITE «ENTRÉE OUEST - RUE DES VOSGES»**

VILLAGE

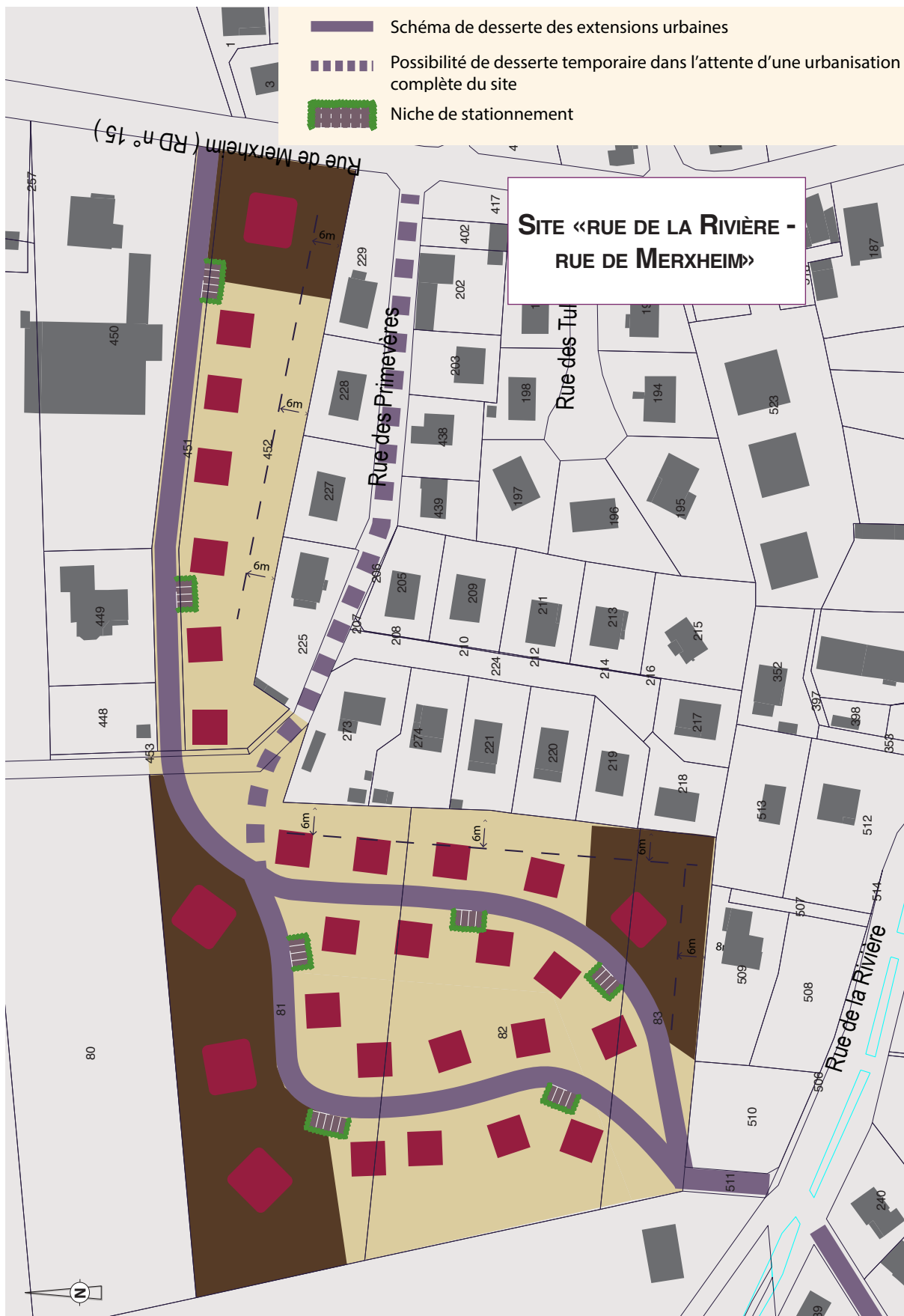


— Schéma de desserte des extensions urbaines

▭ Niche de stationnement











### 1.3 AMÉNAGEMENT PAYSAGER

Le concept d'aménagement paysager vise à imprégner l'urbanisation des sites du caractère champêtre ambitionné en ceinture de village.

Le plan et la légende ci-contre en présente le détail.

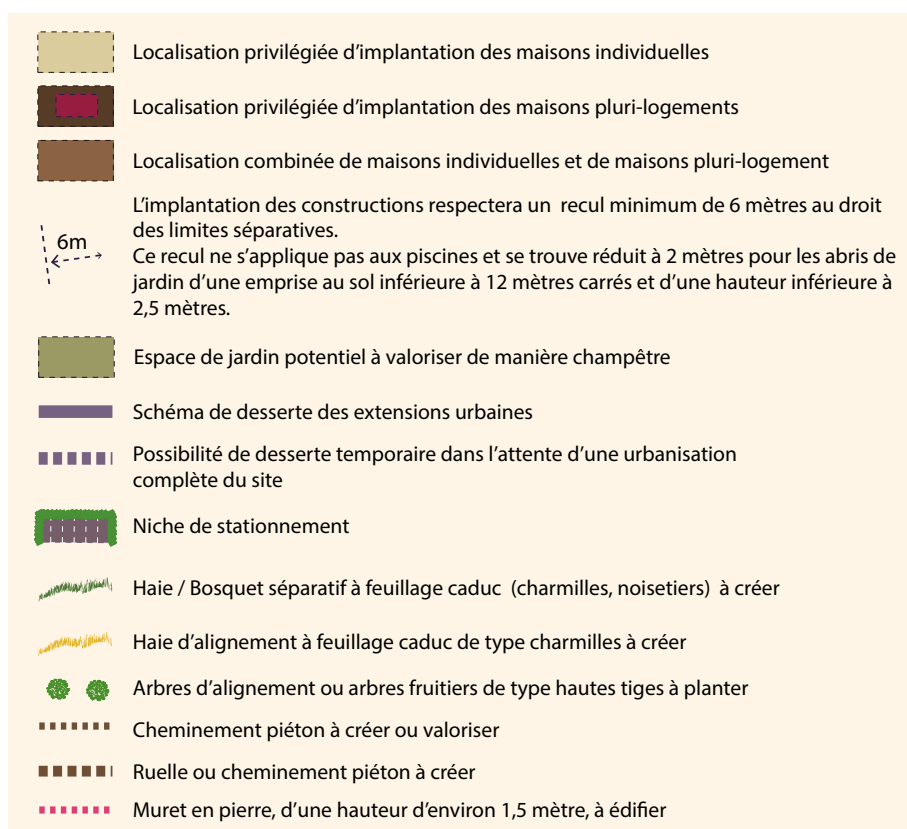
L'urbanisation du site va constituer une nouvelle interface paysagère entre l'espace bâti et l'espace naturel ; le traitement paysager de cette interface est primordial.

Concernant les limites séparatives, elles seront faites d'une haie à feuillage caduc de type charmille (pouvant être doublée d'un grillage côté intérieur des parcelles) sur l'ensemble des espaces ainsi identifiés sur le plan ci-contre. Concernant les autres limites séparatives, elles devront être traitées de manière douce, discrète et pleinement respectueuses du caractère champêtre ambitionné pour le lieu.

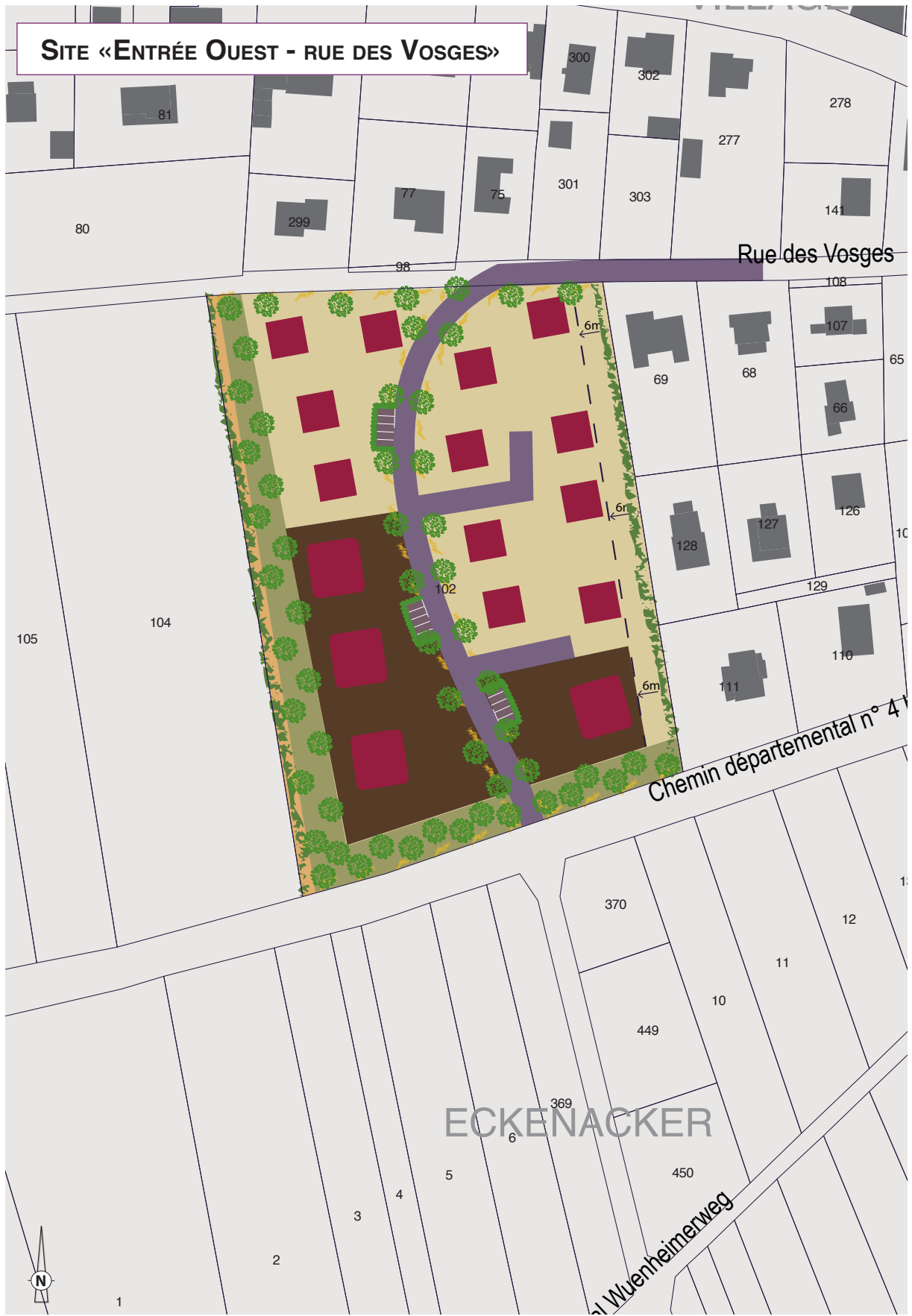
Afin de conforter et produire ce caractère champêtre, les espaces de jardins et les sections de rues identifiés sur le plan seront plantés d'arbres fruitiers hautes tiges et à caractère patrimonial.

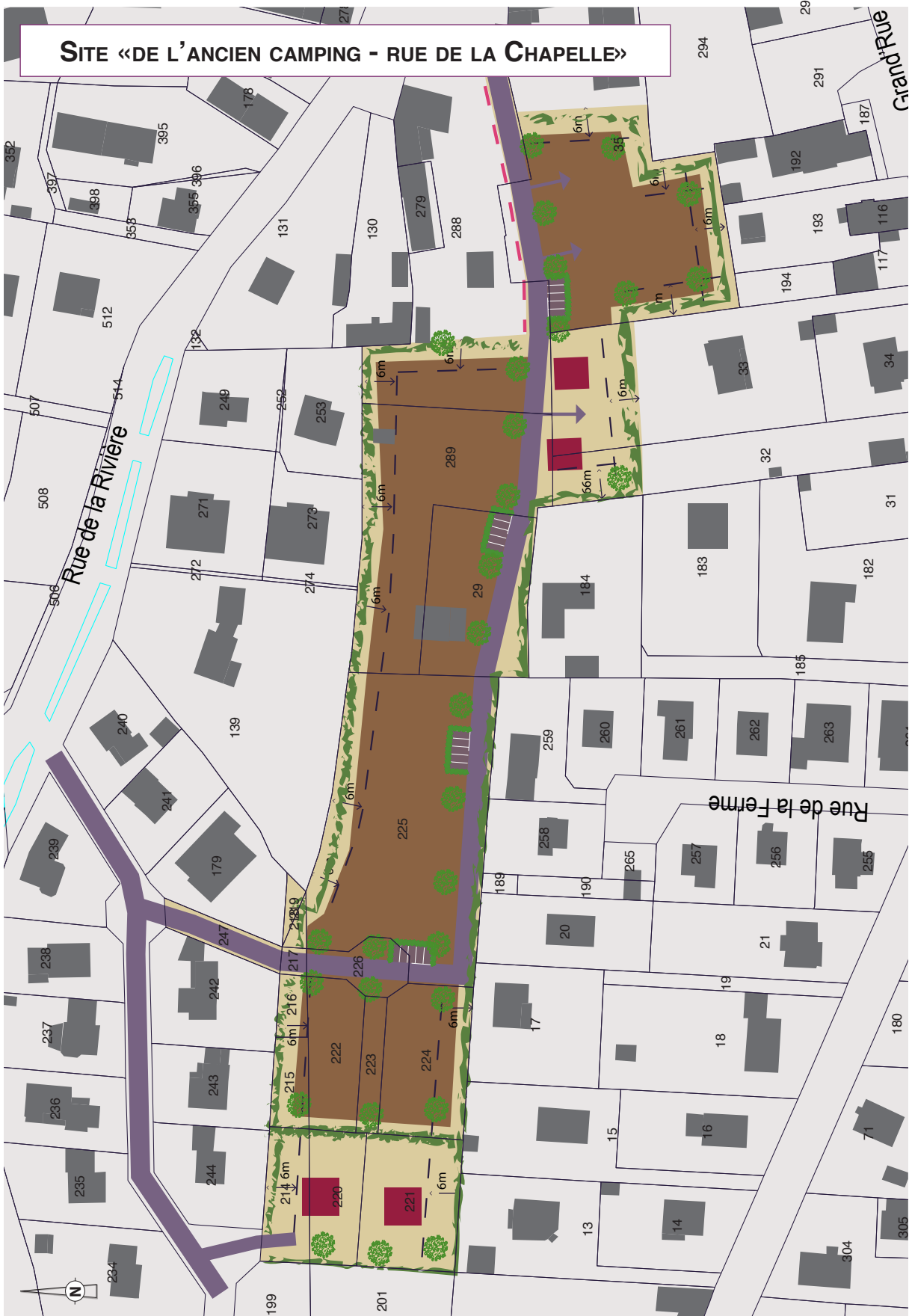
Concernant les niches de stationnement présentées sur le plan ci-contre, elles seront également bordées par une haie à feuillage caduc de type charmille. L'éventuelle pose de grillage par les riverains devant se faire côté privé de la haie.

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.



**SITE «ENTRÉE OUEST - RUE DES VOSGES»**





**SITE «RUE DE LA RIVIÈRE - RUE DE MERXHEIM»**







# SITE B «RUE DES PRÉS»



## 1.4 DÉVELOPPEMENT DURABLE

Le nouvel urbanisme doit viser à une gestion parcimonieuse et qualitative des espaces, une valorisation de la biodiversité, mais plus globalement, il doit permettre un écobilan favorable tant en matière de construction (choix des matériaux, isolation, énergie renouvelable...) que de gestion des eaux de pluie.

Les choix en matière d'habitat, d'aménagement urbain et paysager vont solidement dans cette voie, les éléments ci-dessous complètent le dispositif.

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. La mise en oeuvre des solutions d'écoconstruction :

- Les constructions valoriseront les solutions favorables aux économies d'énergie. Leur orientation et conception devra tirer parti de la bonne exposition au sud du site.
- La mobilisation des dispositifs d'énergies renouvelables est encouragée et leur mise en oeuvre devra marquer une compatibilité avec la qualité paysagère visée du site.

### 2. Le traitement des eaux de pluie et de ruissellement :

- La récupération et la valorisation des eaux de pluie sont encouragées et les constructions devront proposer des dispositifs d'écroûtage adaptés.  
La valorisation des bandes en herbe et des trames arbustives sera mobilisée pour assurer une fonction de drainage et d'infiltration des eaux de pluie.
- Les aires de stationnement localisés dans les espaces privés proposeront des solutions d'infiltration des eaux de ruissellement filtrantes et végétalisées (ex : dalles alvéolées, graviers...).
- L'éclairage visera des solutions écologiquement optimales tant en terme de consommation énergétique que de pollution lumineuse nocturne nuisible aux écosystèmes.





### 3. Le tri sélectif des déchets :

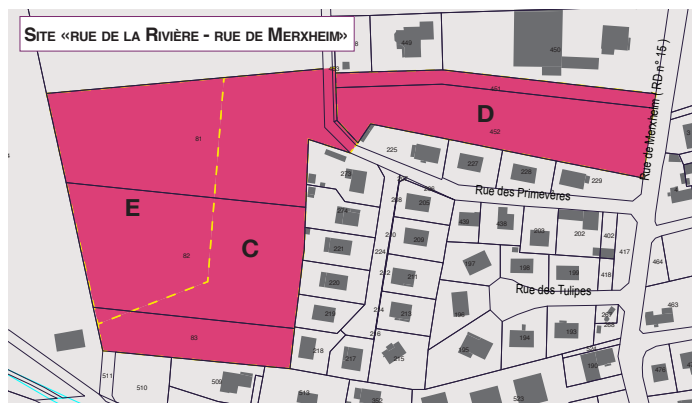
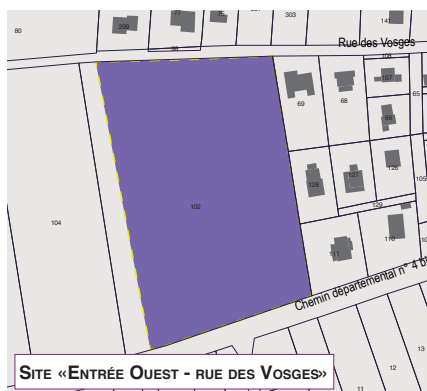
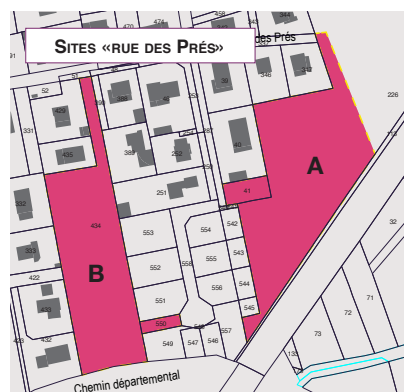
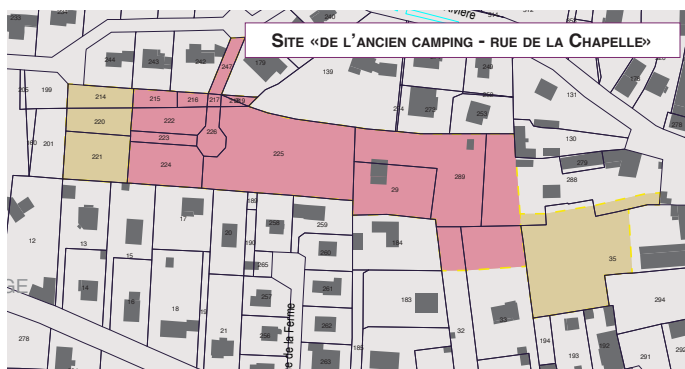
- Notamment pour les constructions pluri-logements, les espaces de stockage des déchets seront conçus pour faciliter la mise en oeuvre du tri sélectif.

## 1.5 PHASAGE ET CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION

L'urbanisation du site ne peut se faire que selon les tailles minimales d'opération définies sur le schéma ci-dessous. Ces tailles minimales ne s'appliquent pas à un éventuel reliquat en phase finale d'aménagement du site.





Par ailleurs, chaque tranche d'urbanisation, sauf spécification particulière, devra contribuer (sauf pour les secteurs permettant les permis individuel), au prorata, à la réalisation des quelque 20 logements à produire par hectare.

-  Opération possible par tranches couvrant au moins 70 ares
-  Opération d'ensemble pour chacun des sites A,B,C,D,E couvrant l'intégralité de la surface de chacun des sites
-  Opération possible par tranches couvrant au moins 40 ares
-  Opération possible par permis individuels



## 2. PROMOUVOIR LA MOBILITÉ DOUCE ET L'APPROPRIATION DU GRAND PAYSAGE






Le renforcement de la mobilité douce, tant pour les déplacements fonctionnels que pour la promenade et la détente implique quatre familles d'actions à prendre en compte dans l'ensemble des projets d'aménagements :

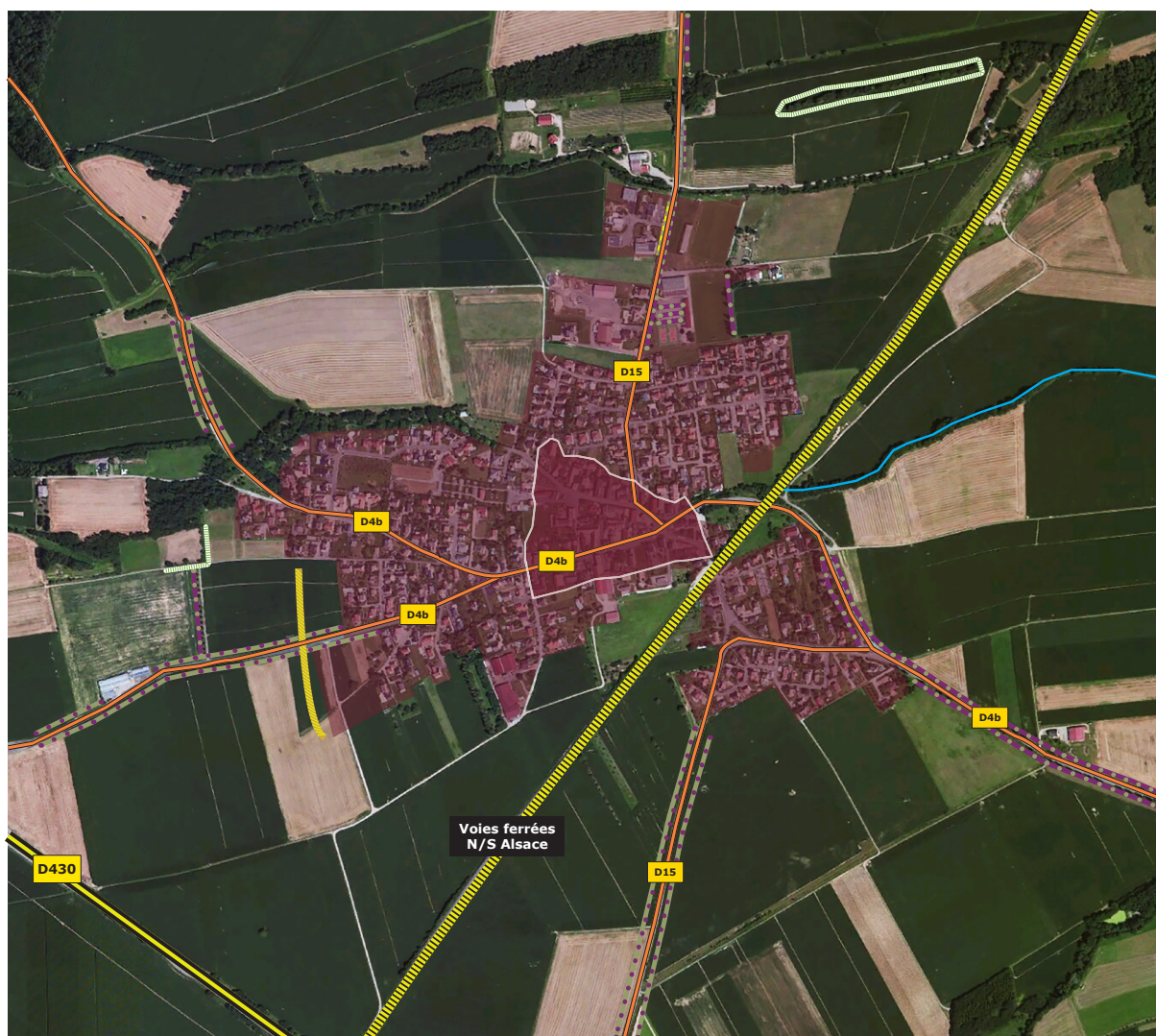
-  Poursuivre les aménagements favorables à une cohabitation des usages
-  Généraliser le principe de la «rue partagée» qui affirme l'égalité entre le piéton, le cycliste et l'automobiliste
-  Affirmer un statut de «Spielstrasse» limité à 20 à 30 km/h pour valoriser la passibilité des lieux.
-  Valoriser et créer les chemins et cheminement en anticipant la forme urbaine de long terme du village.



### 3. RENFORCER LA STRUCTURE PAYSAGÈRE DU VILLAGE

La préservation et le renforcement de l'inscription du village dans son site et sa perception depuis les entrées de village implique cinq familles d'actions mises à prendre en compte dans l'ensemble des projets d'aménagements :

-  Espaces et entrées de village au paysage structuré par des alignements d'arbres à préserver et valoriser
-  Entrées de village à valoriser par la création d'alignements d'arbres
-  Haies à feuillage caduc participant à la structure paysagère de l'entrée de village à conforter et valoriser
-  Haie à feuillage caduc à créer pour conforter la structure paysagère de l'entrée de village
-  Interface paysagère d'entrée de village à créer





---

PRAGMA-SCF  
38 rue de la Chambre ■ 67360 GOERSDORF  
tel : 03 69 81 26 49 ■ info@pragma-scf.com  
www.pragma-scf.com

