

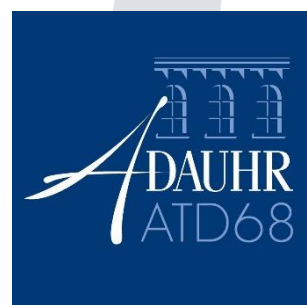
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Document arrêté



4. Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

4.a.1. OAP sectorielles - Dispositions générales



Jean-Roch Klethi - Urbaniste
JEAN-ROCH KLETHI - URBANISTE

Août 2019

Sommaire

1. RAPPEL DU CONTEXTE LEGISLATIF	5
2. FONCTIONNEMENT DES OAP	6
2.1. L'OBJET DES OAP.....	6
2.2. UN CODE COULEUR AU CŒUR DES OAP	6
2.3. COMMENT LIRE LES OAP	7
3. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES SECTEURS A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT	8
3.1. LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE	8
3.2. LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	9
3.3. LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION DES RISQUES	9
3.4. LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT	10
3.5. LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX.....	10
3.6. LES ENJEUX SANITAIRES	11

1. Rappel du contexte législatif

Article L151-6

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 L151-7

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.

2. Fonctionnement des OAP

2.1. L'objet des OAP

La procédure d'élaboration du PLUi a permis d'identifier des secteurs qui présentent des enjeux déterminants pour le fonctionnement urbain, la physionomie et le cadre de vie futurs des espaces urbains.

C'est pourquoi ces secteurs font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) destinées, en complément du règlement, à fixer des principes généraux d'organisation et de composition urbaine.

Les orientations visent notamment à garantir la prise en compte du développement durable dans les opérations d'aménagement futures, tout en assurant la qualité de vie des habitants.

Ces orientations indiquent des objectifs et des principes généraux et particuliers qui devront être traduits dans les projets à venir par les aménageurs.

Le présent document distingue, parmi les principes d'aménagement, ceux qui ont valeur de prescriptions qui s'imposent de manière obligatoire dans un lien de compatibilité aux futurs aménageurs, de ceux qui correspondent à des préconisations qui n'ont pas de portée juridique, mais qui constituent des propositions à l'attention des porteurs de projet.

Le lien de compatibilité signifie que les opérations d'aménagement ou de construction doivent suivre les Orientations d'Aménagement et de Programmation dans l'esprit et non au pied de la lettre.

2.2. Un code couleur au cœur des OAP

Le code couleur suivant est appliqué dans l'ensemble des OAP du territoire et vient préciser la portée juridique des orientations :

Les éléments textuels qui ne sont pas mis en avant par une bordure sont explicatifs, ils n'ont pas de portée juridique.

Prescriptions :

Les éléments textuels qui sont mis en avant par une bordure rouge constituent des prescriptions. Ils s'imposent de manière obligatoire dans un lien de compatibilité aux futurs aménageurs.

Préconisations :

Les éléments textuels qui sont mis en avant par une bordure violette constituent des préconisations. Ils n'ont pas de portée juridique, constituent des propositions à l'attention des porteurs de projet.

2.3. Comment lire les OAP

Les OAP du PLUi sont réparties au sein de plusieurs cahiers.

D'abord le cahier « 4.0. Dispositions générales » qui est applicable à l'ensemble du territoire et contient des orientations communes et des objectifs généraux.

Ensuite les cahiers « 4.1. Dispositions particulières » numérotés de 01 à 29 qui sont chaque fois applicables à une commune en particulier. Ces cahiers particuliers déclinent localement et graphiquement, les orientations communes par commune.

Ainsi, pour lire les OAP sur un secteur en particulier, il faut se munir à la fois du cahier « 4.0. Dispositions générales » et du cahier particulier à la commune en question.

2.3.1. Répartition des cahiers particuliers

N° du cahier particulier	Commune	N° du cahier particulier	Commune	N° du cahier particulier	Commune
1	<i>Algolsheim</i>	11	<i>Geiswasser</i>	21	<i>Rumersheim-le-Haut</i>
2	<i>Appenwahr</i>	12	<i>Heiteren</i>	22	<i>Rustenhart</i>
3	<i>Artzenheim</i>	13	<i>Hettenschlag</i>	23	<i>Urschenheim</i>
4	<i>Balgau</i>	14	<i>Hirtzfelden</i>	24	<i>Vogelgrun</i>
5	<i>Baltzenheim</i>	15	<i>Kunheim</i>	25	<i>Volgelsheim</i>
6	<i>Biesheim</i>	16	<i>Logelheim</i>	26	<i>Weckolsheim</i>
7	<i>Blodelsheim</i>	17	<i>Munchouse</i>	27	<i>Widensolen</i>
8	<i>Dessenheim</i>	18	<i>Nambsheim</i>	28	<i>Wolfgantzen</i>
9	<i>Durrenentzen</i>	19	<i>Obersaasheim</i>		
10	<i>Fessenheim</i>	20	<i>Roggenhouse</i>		

3. Orientations générales concernant les secteurs à vocation principale d'habitat

3.1. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Prescriptions :

Les constructions principales et annexes ainsi que les éléments divers qui les accompagnent, tels que clôtures, garages, carports, piscines, etc... seront en règle générale réalisés de manière à s'harmoniser avec leur environnement naturel, paysager et urbain.

L'implantation des constructions cherchera en règle générale une utilisation optimale du foncier disponible, compatible avec une organisation fluide et sécurisée des circulations et des déplacements.

Les découpages fonciers permettront la production de parcelles constructibles de formes et de dimensions variées, favorables à une diversité de formes d'habitat.

Les limites, appelées à s'inscrire durablement dans le paysage, entre espaces bâtis d'une part et espaces agricoles et naturels d'autre part, devront en règle générale faire l'objet de dispositions permettant la bonne intégration des constructions marquant cette limite urbaine dans le paysage, par exemple sous la forme de plantations réalisées à l'arrière des parcelles et formant masse végétale en limite urbaine.

Préconisations :

Les constructions en remblais sont à éviter, de même que les levées de terre destinées à masquer les sous-sols en partie enterrés. Sauf configuration particulière du terrain naturel, l'aménagement de garages en sous-sols enterrés ou semi-enterrés, équipés d'allées d'accès en pente est à éviter.

L'implantation des constructions principales au centre géométrique des parcelles est à éviter de manière à permettre une utilisation optimale du foncier disponible. Dans le cas de parcelles de faible taille (4 ares et moins) l'implantation des constructions en limite de parcelle est préférable.

Les coffrets techniques, locaux de poubelles, espaces de stationnement, clôtures et haies en limites de parcelles sont à réaliser de préférence avec les travaux d'aménagement des voiries et réseaux divers. A défaut, ils doivent être encadrés et harmonisés par un cahier de prescriptions.

La conception de chaque construction doit prendre en compte son environnement naturel et bâti de proximité afin de contribuer à la cohérence d'ensemble du paysage naturel, architectural et urbain.

D'une manière générale, les espaces publics réalisés à l'occasion des opérations d'aménagement comprennent autant que possible une part d'espaces de respiration, sous la forme d'espaces végétalisés ou plantés, de petits squares, d'espaces récréatifs pour les enfants. Ces aménagements paysagers, en plus des aires de stationnement public (végétalisées ou non) et des aires d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales, contribueront à la qualité paysagère et à la convivialité des espaces publics.

3.2. La mixité fonctionnelle et sociale

Prescriptions :

La vocation principale d'habitat autorise l'accueil d'activités de services recevant du public, tels que bureaux ou commerces de détail ainsi que les activités d'artisanat dans les conditions fixées par le règlement écrit du PLUi.

Les opérations s'inscriront en règle générale par leur programmation dans une dynamique de diversification du parc résidentiel, apportant en plus d'une offre de maisons individuelles une offre de maisons individuelles jumelées, de maisons individuelles groupées, d'habitat intermédiaire ou d'immeubles collectifs, en même temps qu'une part d'habitat adapté par sa forme à une occupation locative, de manière à répondre au mieux à la diversité locale de la demande.

3.3. La qualité environnementale et la prévention des risques

Les présentes dispositions générales ainsi que les dispositions particulières inhérentes à chaque commune contiennent des prescriptions et des préconisations d'ordre environnementale. Un projet qui serait plus vertueux et/ou plus qualitatif peut déroger à ces prescriptions/préconisations dès lors qu'il est de nature à assurer une meilleure prise en compte de l'environnement (ex : constitution d'une trame verte continue à la place des espaces verts ponctuels repérés dans l'OAP particulière).

Il est rappelé que plusieurs secteurs d'OAP sont concernés par des dispositions, énoncées par le règlement du PLUi, destinées à prévenir les risques d'inondation. Ces secteurs sont signalés dans les cahiers particuliers d'OAP des communes concernées.

Prescriptions :

Dès lors que la nature des sols s'y prête et le permet, l'infiltration naturelle des eaux pluviales sera favorisée à l'échelle de chaque parcelle privée, en limitant autant que possible l'emprise de sol imperméabilisée.

Préconisations :

La conception des constructions intégrera le facteur d'ensoleillement naturel pour déterminer les choix d'organisation urbaine, d'orientation des constructions, d'implantation des espaces verts et des plantations et de localisation des stationnements.

L'aménagement des espaces non bâtis mettra en œuvre des solutions favorisant l'infiltration naturelle des eaux de pluie (aires de stationnement, chemins d'accès, allées carrossables). La rétention des eaux de pluie sera également favorisée par la réalisation de dispositifs tels que toitures végétalisées et récupérateurs d'eau de pluie.

A l'échelle des espaces publics et lorsque la nature des sols le rend pertinent, le ralentissement du cycle de l'eau sera favorisé par la mise en œuvre d'espaces de rétention et d'infiltration, tels que noues et retenues d'eau végétalisées, aires de stationnement public végétalisées...

La réalisation de dispositifs utilisant les énergies renouvelables est à encourager pour assurer le chauffage urbain et la production d'eau chaude sanitaire dans les habitations (énergie solaire, pompes à chaleur...). Pour les opérations dont la taille le permet, la mise en œuvre d'installations centrales collectives innovantes (réseaux de chaleur, centrale de cogénération...) est à promouvoir.

L'emploi de techniques et matériaux de construction permettant un haut niveau de performance énergétique est à privilégier afin d'assurer un haut niveau de confort thermique.

L'utilisation de matériaux de construction de provenance proche et à faible empreinte écologique est à rechercher.

En matière de plantations, les essences d'origine locale et non invasives, tel que les espèces fruitières et les haies feuillues, sont à utiliser préférentiellement. La plantation de résineux est en revanche à éviter.

3.4. Les besoins en matière de stationnement

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent compléter ou préciser les dispositions établies par le règlement du PLUi en matière d'obligation de réalisation d'aires de stationnement. Ces obligations peuvent être satisfaites soit sous la forme d'aires de stationnement aménagées au sein des parcelles privées, soit sous forme d'aires de stationnement réalisées sur le domaine public, (stationnement linéaire sur voirie ou petits parkings groupant plusieurs places...).

Prescriptions :

En règle générale, le stationnement linéaire sur voirie doit se limiter à un seul côté de la voie. Le côté du stationnement peut naturellement alterner le long d'une même voie. Le cas échéant, les besoins supplémentaires éventuels doivent se présenter sous forme de poches de stationnement groupées ou de petits parkings regroupant un petit nombre de places, l'unilatéralité du stationnement demeurant respectée dans tous les cas.

Préconisations :

L'organisation du stationnement doit inciter les habitants à utiliser pour leurs besoins habituels les aires aménagées sur les parcelles privées. S'il est mis en place, le stationnement sur voirie et le stationnement public doivent être utilisés de préférence pour répondre aux besoins en stationnement supplémentaires, et non à la place des aires aménagées sur les parcelles privées. C'est pourquoi le stationnement public devra de préférence majoritairement se présenter sous forme de poches de stationnement groupées, permettant notamment de répondre aux besoins des visiteurs.

3.5. La desserte des terrains par les voies et réseaux

Prescriptions :

Les nouvelles voies d'accès et de desserte réalisées devront être adaptées, par leur tracé et leur gabarit, au volume du trafic et aux vitesses de circulation envisagées. Dès que l'importance et la nature du projet d'aménagement le

permet, une hiérarchie bien lisible des voies doit différencier le rôle respectif de chacune (voies d'accès, voies principales, voies de desserte secondaires...).

Leur aménagement devra veiller au partage équilibré des espaces publics entre les différents modes de circulation et de déplacement. Il tiendra compte également de la diversité des usages de proximité correspondant à un contexte principalement résidentiel.

L'organisation de la desserte est à concevoir en règle générale de manière à prolonger et compléter le maillage urbain existant. S'il convient dans tous les cas de rechercher les solutions les plus efficaces et les plus économiques en réseaux, la desserte par voie en impasse est néanmoins à éviter, sauf dans les cas où aucune solution alternative ne peut raisonnablement s'appliquer. Dès que la surface d'aménagement le permet, un schéma de desserte adoptant une forme en boucle(s) est à rechercher.

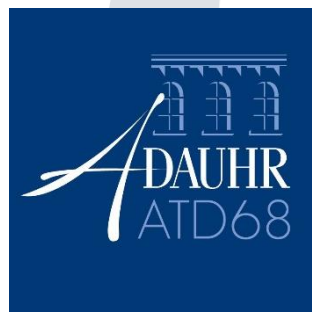
Dans le cas de secteurs d'aménagement riverains de zones du PLUi à vocation d'urbanisation future (zones 2AUa...), le principe d'organisation de la desserte doit prévoir la possibilité du prolongement ultérieur du réseau, sous la forme de voies en attente.

Dans le cas de secteurs d'aménagement nécessitant une urbanisation par phases successives, la mise en œuvre des réseaux anticipant l'engagement des différentes phases est autorisée.

3.6. Les enjeux sanitaires

Le porteur de projet prendra en compte les enjeux sanitaires suivants :

- Les servitudes liées aux périmètres de protection des captages d'eau potable fixées par arrêtés préfectoraux portant déclaration d'utilité publique ;
- Les modalités particulières de gestion de l'eau potable et d'assainissement et des eaux pluviales, précisées dans le règlement écrit ;
- La nuisance sonore et les autres nuisances ;
- La pollution des sols et les sites et sols pollués ;
- La qualité de l'air et la lutte contre la pollution atmosphérique et la diminution de ses effets sur la santé ;
- L'exposition aux champs électromagnétiques et effets sur la santé conformément à l'article 5 du décret n°2002-775 du 3 mai 2002 pris en application du 12° de l'article L. 32 du code des postes et télécommunications et relatif aux valeurs limites d'exposition du public aux champs électromagnétiques émis par les équipements utilisés dans les réseaux de télécommunication ou par les installations radioélectriques.



Jean-Roch Klethi - Urbaniste
Jean-Roch Klethi - Urbaniste