

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE - DÉPARTEMENT DU HAUT-RHIN
PLAN LOCAL D'URBANISME DE RODERN

3c - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU
APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL LE 8 JUIN 2022

P.L.U. APPROUVÉ PAR DÉLIBÉRATION
DU CONSEIL MUNICIPAL LE 25 JUILLET 2017

LE MAIRE

SOMMAIRE

RAPPEL DU CODE DE L'URBANISME ACTUALISÉ SUITE À LA LOI DITE «GRENELLE 2».....	4
PRÉAMBULE.....	5
1. PRÉVOIR L'INTÉGRATION URBAINE ET PAYSAGÈRE DU SITE D'EXTENSION DU VILLAGE.....	6
2. PRÉVOIR L'AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE PAYSAGER «PROMONTOIRE DU CIMETIÈRE».....	10

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.

1. PRÉVOIR L'INTÉGRATION URBAINE ET PAYSAGÈRE DU SITE 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. Un objectif de production de logements :
 - Le site 1AU couvre une surface de 23 ares. Sa vocation est de permettre une production de de 3 à 6 logements.
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 éventuelles «maisons pluri-logements» ou d'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 de la «maison pluri-logements» adaptée à l'idée de vivre en village et de pouvoir vivre et manger dehors :
 - L'éventuelle maison pluri-logements comprendra un maximum de 4 logements offrant un jardinet d'une taille minimale d'un are à au moins 3 des 4 logements.
 - Le logement éventuellement dépourvu de jardinet disposera d'une terrasse dimensionnée (véritable pièce d'extérieur) pour pouvoir manger dehors de manière confortable, soit environ 9 m².
 - L'éventuelle maison pluri-logements disposera d'espaces de rangement fonctionnels et d'accès de plain-pied (cellier, garage à vélo...).

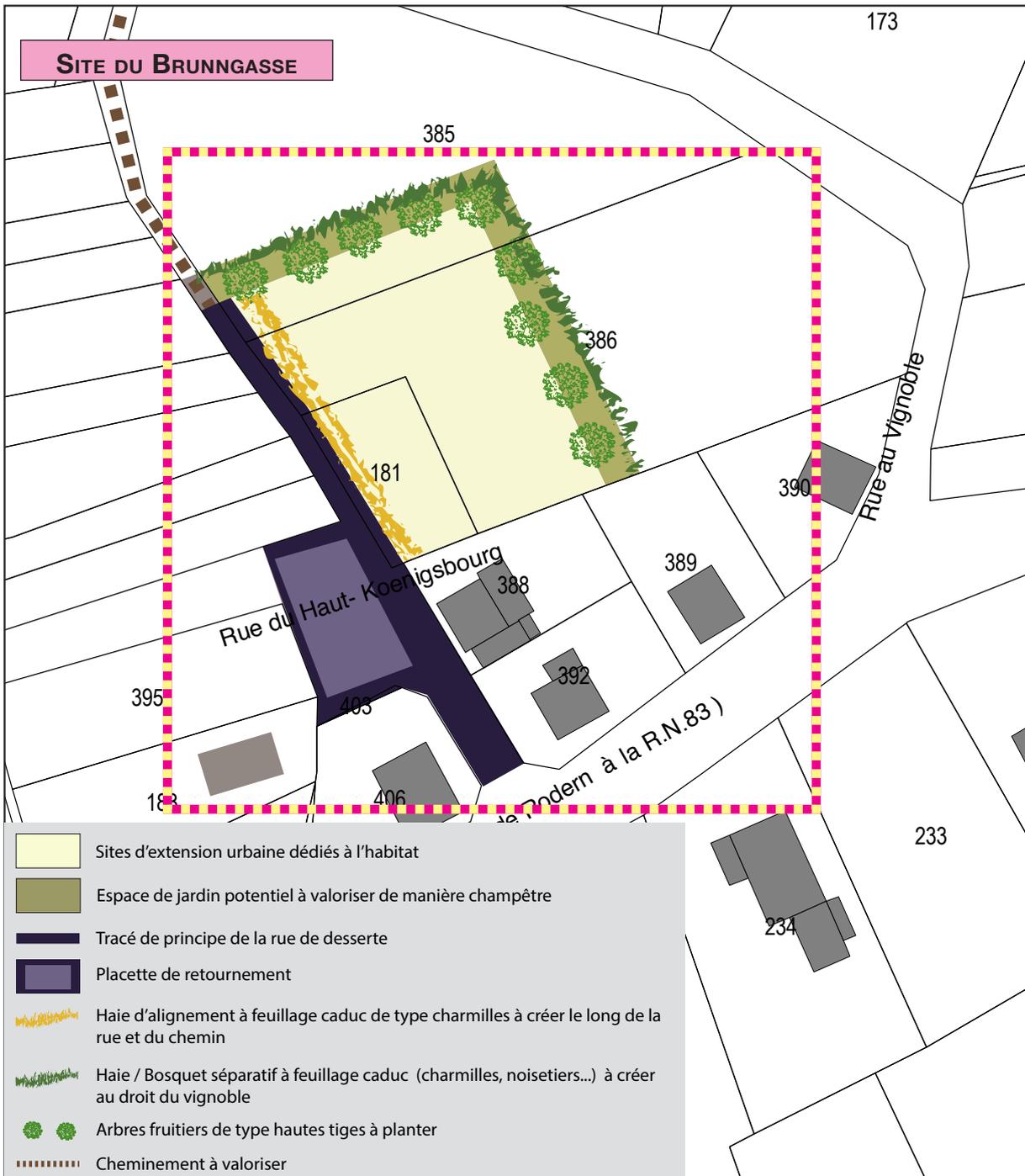
1.2 DESSERTE, ESPACE PUBLIC ET STATIONNEMENT

La desserte du site se fera par une voirie en impasse disposant d'une placette de retournement

- Le profil de la rue 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 de jeu» (Spielstrasse) à la vitesse limitée à 20 km / heure et mettant sur un même plan les véhicules roulants, les piétons et cyclistes.

Organisation des accès et du stationnement :

- Chaque construction devra offrir en extérieur 2 places de stationnement par logement. Ces places de stationnement seront arborées et traitées de manière à favoriser la pénétration des eaux de ruissellement.



1.3 AMÉNAGEMENT PAYSAGER

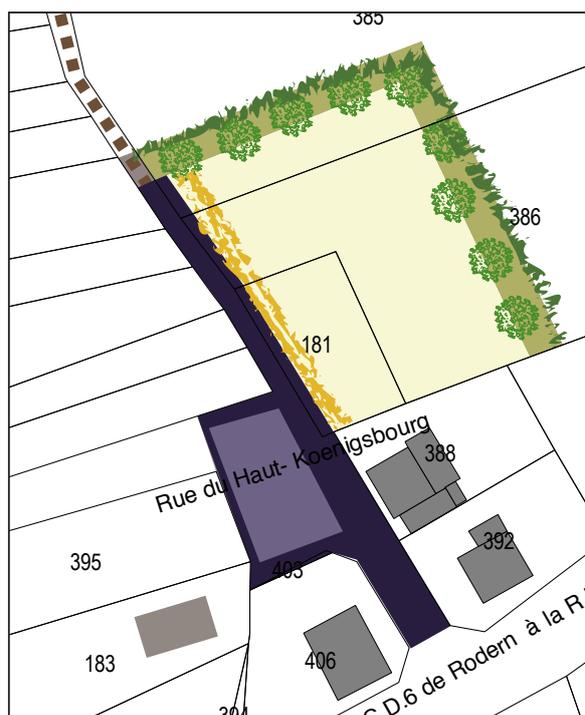
Le concept d'aménagement paysager vise à garantir une insertion discrète du site dans le paysage. Le plan ci-contre en présente le détail.

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 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.



	Sites d'extension urbaine dédiés à l'habitat
	Espace de jardin potentiel à valoriser de manière champêtre
	Tracé de principe de la rue de desserte
	Placette de retournement
	Haie d'alignement à feuillage caduc de type charmilles à créer le long de la rue et du chemin
	Haie / Bosquet séparatif à feuillage caduc (charmilles, noisetiers...) à créer au droit du vignoble
	Arbres fruitiers de type hautes tiges à planter
	Cheminement à valoriser

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 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 peut se faire par permis individuel ou par opération d'ensemble, mais chaque opération devra préserver les possibilités de concrétisation de l'opération suivante afin de garantir l'urbanisation global du site à terme..

2. PRÉVOIR L'AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE PAYSAGER «PROMONTOIRE DU CIMETIÈRE»

2.1 AGRANDIR LE CIMETIÈRE DANS LE RESPECT DE SA STRUCTURE PAYSAGÈRE

L'OAP prévoit que l'agrandissement du cimetière soit réalisé dans le respect et en prolongement de la structure paysagère existante.

2.2 AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE «PROMONTOIRE DU CIMETIÈRE»

L'OAP prévoit la création d'un espace **récréatif** (tables, bancs, barbecue...) et **contemplatif** adossé à l'église et au cimetière, offrant un panorama remarquable à la fois sur le château du Haut-Koenigsbourg, la plaine d'Alsace et la Forêt-Noire.

La création de cet espace devra faire l'objet d'une intégration paysagère particulièrement soignée, respectueuse de la qualité du site et valorisant l'ensemble des perspectives remarquables sur le grand paysage ouvert au regard.

La création de l'espace **récréatif** et de **contemplatif** peut comprendre, dans sa partie avale, l'établissement de jardins familiaux ou partagés. Ceux-ci devant également faire l'objet d'une réelle intégration paysagère.



**SITE DU DU PROMONTOIRE DU
CIMETIÈRE À AMÉNAGER**



Vues depuis sur le site



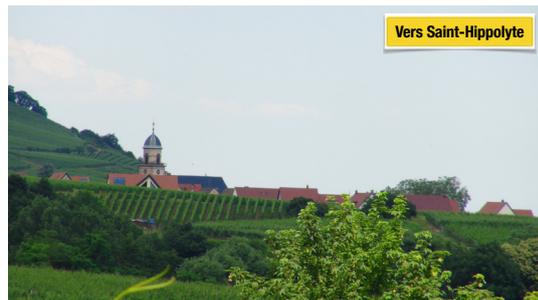
Vers l'église



Vers le Haut-Koenigsbourg



Vers Saint-Hippolyte, la plaine et, selon la luminosité, la Forêt-Noire



Vers Saint-Hippolyte

PRAGMA-SCF

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