

# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

*Projet arrêté*

## Communauté de Communes du Centre Haut-Rhin

COMMUNAUTE DE COMMUNES



### 4 Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) 4.5. Oberentzen

ÉLABORATION DU P.L.U. Intercommunal

PLUi ARRÊTÉ par délibération du Conseil de la  
Communauté de Communes du 28 MAI 2019

Le Président



28 Mai 2019



## **Contenu et principes de mise en œuvre**

*Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.*

### **Le contenu des OAP**

Pour chaque zone à enjeu urbanisable dans le cadre du présent Plan Local d'Urbanisme les Orientations d'Aménagement correspondantes comportent :

- ⇒ Une carte de repérage de la zone concernée.  
Cette carte permet de localiser avec précision la zone et de la situer dans le contexte communal.
- ⇒ Un schéma d'aménagement  
Le support de ce schéma est le cadastre sur lequel sont reportés des éléments de contexte : l'emprise de la zone, les voies de desserte existantes, les bâtiments agricoles relevant du régime des installations classées pour de la protection de l'environnement et leur périmètre inconstructible, ...  
Chacune des orientations d'aménagement ayant une implication spatiale fait l'objet d'une représentation. On retrouve donc tout ou partie des éléments suivants :
  - Les voies de desserte interne dont le tracé reste indicatif. Les principes de base consistent à réaliser lorsque cela se révèle possible un maillage viaire et à assurer une bonne desserte de la zone. Par desserte il faut entendre non seulement la desserte par les véhicules motorisés mais également la desserte par les modes doux (sentiers piétonniers et pistes cyclables).
  - Le maintien des accès soit à une zone de développement urbain de 2<sup>ème</sup> phase soit aux terres agricoles. Cette orientation n'est que la manifestation du bon sens qui doit présider à l'aménagement. La création d'un nouveau « morceau de village » ne peut faire abstraction de son environnement qu'il soit urbain ou naturel.
  - Les aires de retournement. Là également la position et le nombre ne sont qu'indicatifs. Le principe à appliquer est d'en prévoir systématiquement en partie terminale des voies en impasses. Ces aires de retournement peuvent également être mises en œuvre pour une urbanisation progressive de la zone. Dans ce cas elles auront une fonction d'aire de retournement dans un premier temps puis celle d'aire de convivialité lorsque l'aménagement de la zone sera achevé.
  - Les aires de stationnement mutualisé dont le positionnement et le nombre est indicatif. Le principe à mettre en œuvre est de prévoir des espaces communs de stationnement résidentiel permettant de libérer plus d'espace pour le bâti et pour l'aménagement des abords.
  - Les espaces verts, plantations à réaliser ou à maintenir. Il s'agit de veiller à la qualité du cadre de vie et l'accompagnement végétal de l'aménagement contribue en outre à la perméabilité écologique des milieux à urbaniser.
  - Le traitement de l'interface. Cette orientation a pour objectif d'apporter un soin particulier à la zone de contact entre l'opération nouvelle et le tissu urbain dans lequel elle s'insère. Il s'agit de ménager le voisinage en affectant la zone de transition à des espaces non bâtis (jardins, espaces verts, ...) ou en n'y tolérant que des constructions de faible gabarit.

- Le traitement du front urbain. Il s'agit de promouvoir la qualité architecturale et paysagère du bâti qui marquera la nouvelle limite de l'urbanisation, la zone de transition entre l'urbain et les zones naturelles périphériques.
- Les destinations. Pour les zones affectées au développement urbain il s'agit de garantir la mixité de l'habitat. La localisation des types d'habitat (collectif et/ou intermédiaire – individuel) reste indicative, la seule obligation étant le respect des objectifs de densité et de typologie donnés dans le tableau de synthèse des conditions d'aménagement.

⇒ Un tableau de synthèse des conditions d'aménagement

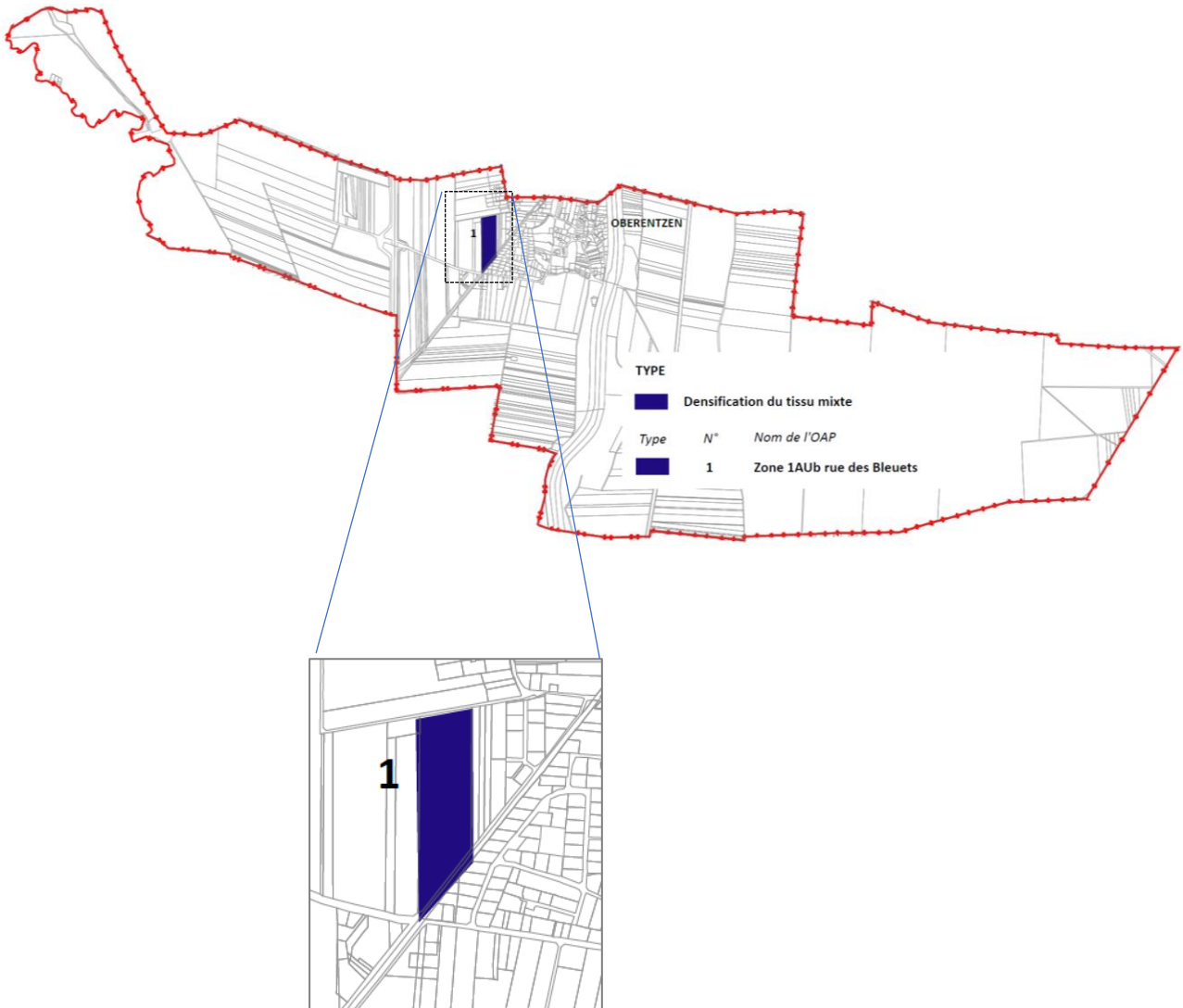
L'ensemble des conditions d'aménagement, qu'elles aient une implication spatiale ou pas, fait l'objet d'une description synthétique dont l'objet est d'explicitier les principes retenus. Pour l'explication détaillée des choix ayant présidé à retenir ces orientations on se reportera au document Rapport justificatif.

Le tableau de synthèse comporte donc tout ou partie des éléments suivants :

- Assurer la desserte de l'ensemble de la zone qui donne le mode d'emploi des orientations relatives à la desserte
- Mutualisation du stationnement des véhicules légers qui précise l'intention poursuivie en matière de stationnement commun.
- Densité urbaine qui fixe un objectif minimal de production de logements, objectif qui est fonction de la strate de l'armature urbaine à laquelle appartient la commune et qui découle des prescriptions du SCoT.
- Typologie urbaine qui fixe un objectif minimal pour l'habitat collectif et/ou intermédiaire et un objectif maximal pour l'habitat individuel. Dans ce cas également, les objectifs dépendent de la strate de l'armature urbaine à laquelle appartient la commune et des prescriptions du SCoT. Les nombres de logements mentionnés dans les orientations d'aménagement et de programmation ont une valeur indicative.
- Mixité fonctionnelle. Il s'agit de rappeler que le développement urbain ne comporte pas exclusivement une composante habitat.
- Qualité du bâti. Les préoccupations énergétiques, environnementales, climatiques et économiques sont à prendre en compte dans la conception de l'aménagement et des constructions.
- Traitement paysager. Quelques pistes, non exhaustives, sont données afin de garantir la qualité paysagère.
- Phasage de l'urbanisation. Pour les zones à aménager présentant un potentiel important il est proposé un découpage indicatif en plusieurs tranches opérationnelles. L'idée directrice est de favoriser une urbanisation progressive permettant d'étaler dans le temps les apports de population nouvelle.

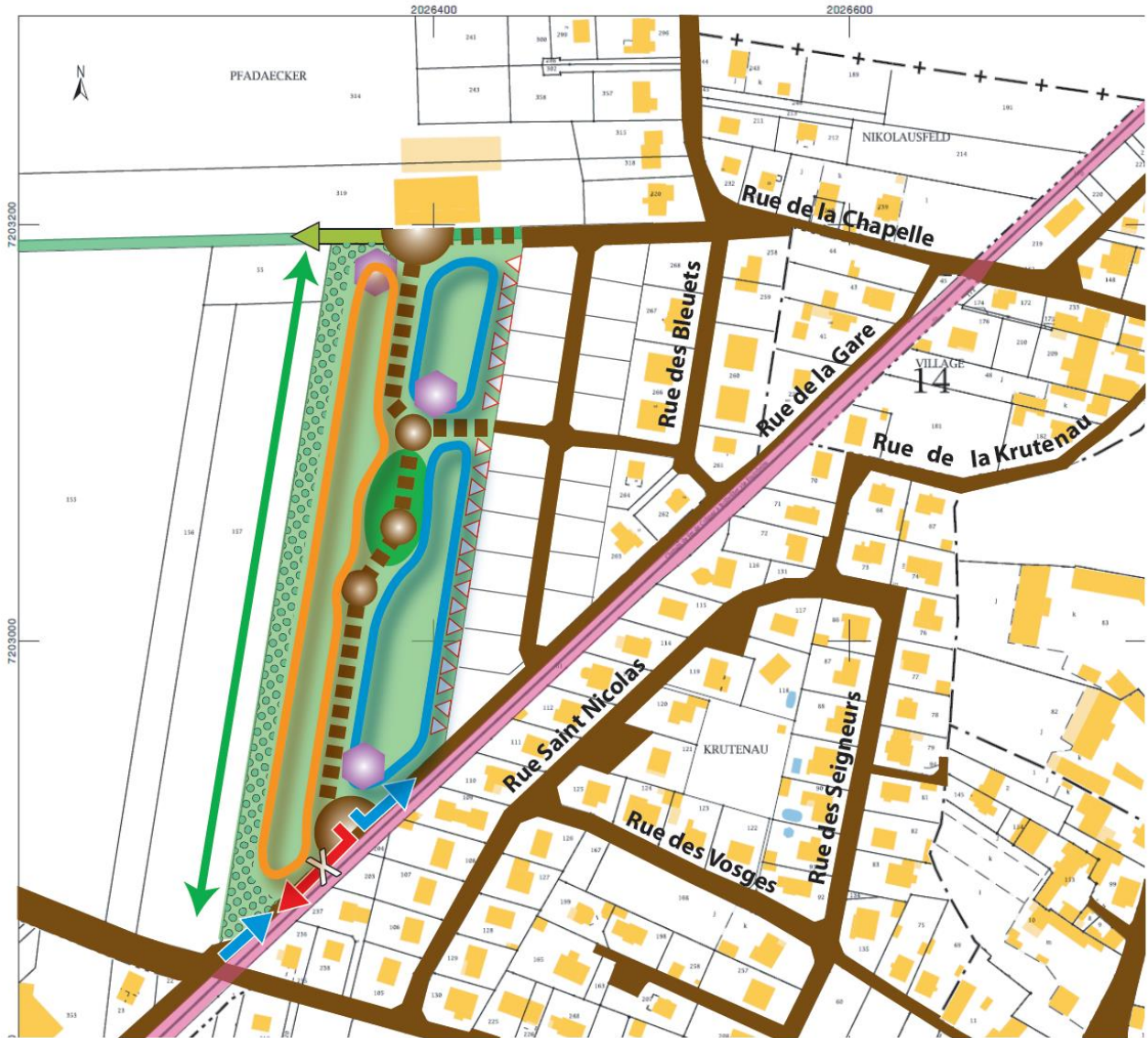
Pour les zones d'urbanisation différée (zones 2AU) il n'est pas fixé d'orientations d'aménagement et de programmation. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones nécessitera des études qui serviront de base à la définition des orientations d'aménagement et de programmation.

La commune de Niederentzen est concernée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles repérées sur la carte ci-dessous.



# 1

## Communauté de Communes du Centre Haut-Rhin OBERENTZEN - Secteur 1Aub rue des Bleuets



<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Secteur 1Aub : 2,70 ha hors TO</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #8B4513; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Voies de desserte du secteur</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FF69B4; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Voie ferrée neutralisée</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Chemin rural</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-top: 2px dashed #8B4513; margin-right: 5px;"></span> Voies de desserte complémentaires</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid #8B4513; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> Sécurisation des accès au secteur</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid #8B4513; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> Aire de retournement</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid red; border-style: dashed; margin-right: 5px;"></span> Interdiction sauf modes doux</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid blue; margin-right: 5px;"></span> Sens unique sauf modes doux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Maintien accès aux terres agricoles</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #800080; border: 1px solid black; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> Aire de stationnement mutualisé</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> Traitement paysager</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #008000; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Espace vert, aire de jeux</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid red; border-style: dashed; margin-right: 5px;"></span> Traitement de l'interface</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid green; margin-right: 5px;"></span> Traitement du front urbain</li> </ul>	<p><b>Destinations</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ADD8E6; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Habitat intermédiaire et / ou individuel</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FF8C00; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Habitat collectif et / ou intermédiaire</li> </ul>
--	---	--

Le tracé des voies, le positionnement et le nombre des aires de retournement et des aires de stationnement mutualisé sont indicatifs

Juillet 2018

Les conditions d'aménagement

	<b>CONDITION</b>	<b>Détail</b>
①	<b>Assurer la desserte de l'ensemble de la zone</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Aménager une voie de desserte à partir de la Chapelle et de la rue des Bleuets</li> <li>❖ Sécuriser l'accès au secteur en interdisant l'entrée au secteur par la rue de la Gare (uniquement sortie autorisée). La sortie se fera avec une interdiction de tourner à droite, excepté pour les modes doux (rue de la Gare à sens unique)</li> <li>❖ Assurer la desserte de l'ensemble de l'ilot</li> <li>❖ Aménager une aire de retournement</li> <li>❖ Garantir le maintien de l'accès aux terres agricoles</li> </ul>
②	<b>Mutualisation du stationnement des véhicules légers</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Des aires de stationnement communes peuvent être réalisées sur l'ensemble de la zone</li> </ul>
③	<b>Densité urbaine</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Réaliser au moins 62 logements (densité 23 logements à l'hectare)</li> </ul>
④	<b>Typologie urbaine</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Organisée selon les destinations principales figurant sur le schéma ci-contre</li> <li>Habitat collectif et / ou individuel groupé : au moins 25 logements (40%)</li> <li>Habitat individuel (60%) : au plus 37 logements</li> </ul>
⑤	<b>Mixité fonctionnelle</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Permettre l'implantation de services et d'activités compatibles avec l'habitat.</li> </ul>
⑥	<b>Qualité du bâti</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Favoriser la mise en œuvre de constructions passives ou à énergie positive</li> <li>❖ Tendre vers la haute qualité environnementale</li> <li>❖ Privilégier l'utilisation d'éco-matériaux</li> <li>❖ Conception bioclimatique des constructions</li> </ul>
⑦	<b>Traitement de l'interface</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Assurer une transition douce entre la zone à urbaniser et le bâti existant</li> <li>❖ Accompagnement végétal des fronts urbains éventuellement sur un merlon</li> </ul>
⑧	<b>Plantations, espaces verts</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Aménager un espace vert comportant une aire de jeux. Cet espace peut faire office de noue pour les eaux pluviales</li> <li>❖ Garantir un traitement paysager entre la zone à urbaniser et les terres agricoles</li> </ul>
⑨	<b>Phasage de l'urbanisation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ L'urbanisation peut être menée en plusieurs tranches.</li> </ul>

NB : Les chiffres donnés pour la densité sont des objectifs minimaux. Ceux donnés pour la typologie sont des objectifs minimaux pour l'habitat collectif et / ou individuel groupé et des objectifs maximaux pour l'habitat individuel.

