

# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

*Projet arrêté*

## Communauté de Communes du Centre Haut-Rhin

COMMUNAUTE DE COMMUNES

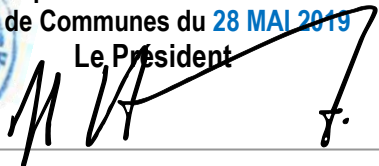


### 4 Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) 4.7. Munwiller

ÉLABORATION DU P.L.U. Intercommunal

PLU 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.

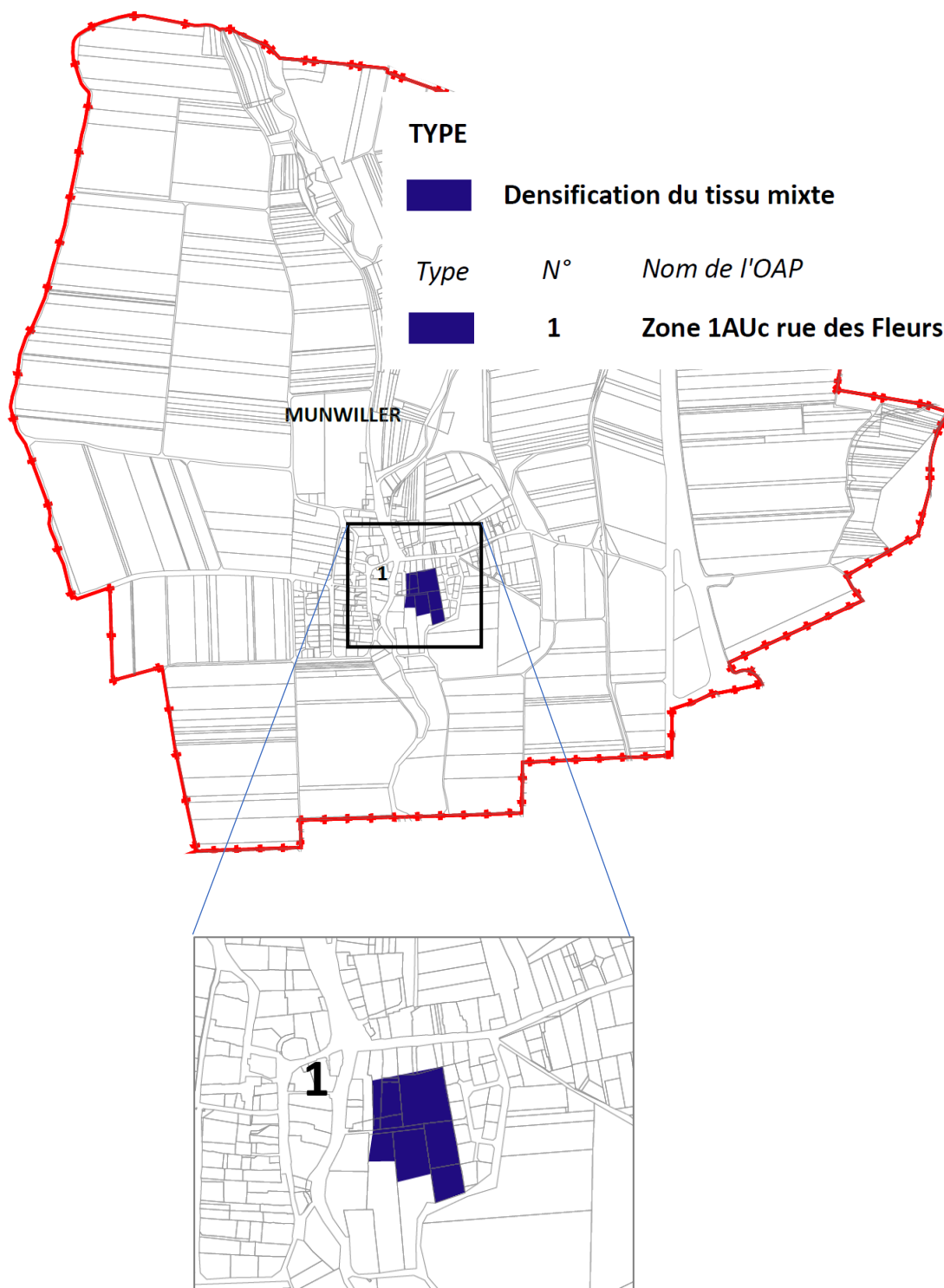
Le tableau de synthèse comporte donc tout ou partie des éléments suivants :

- 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.

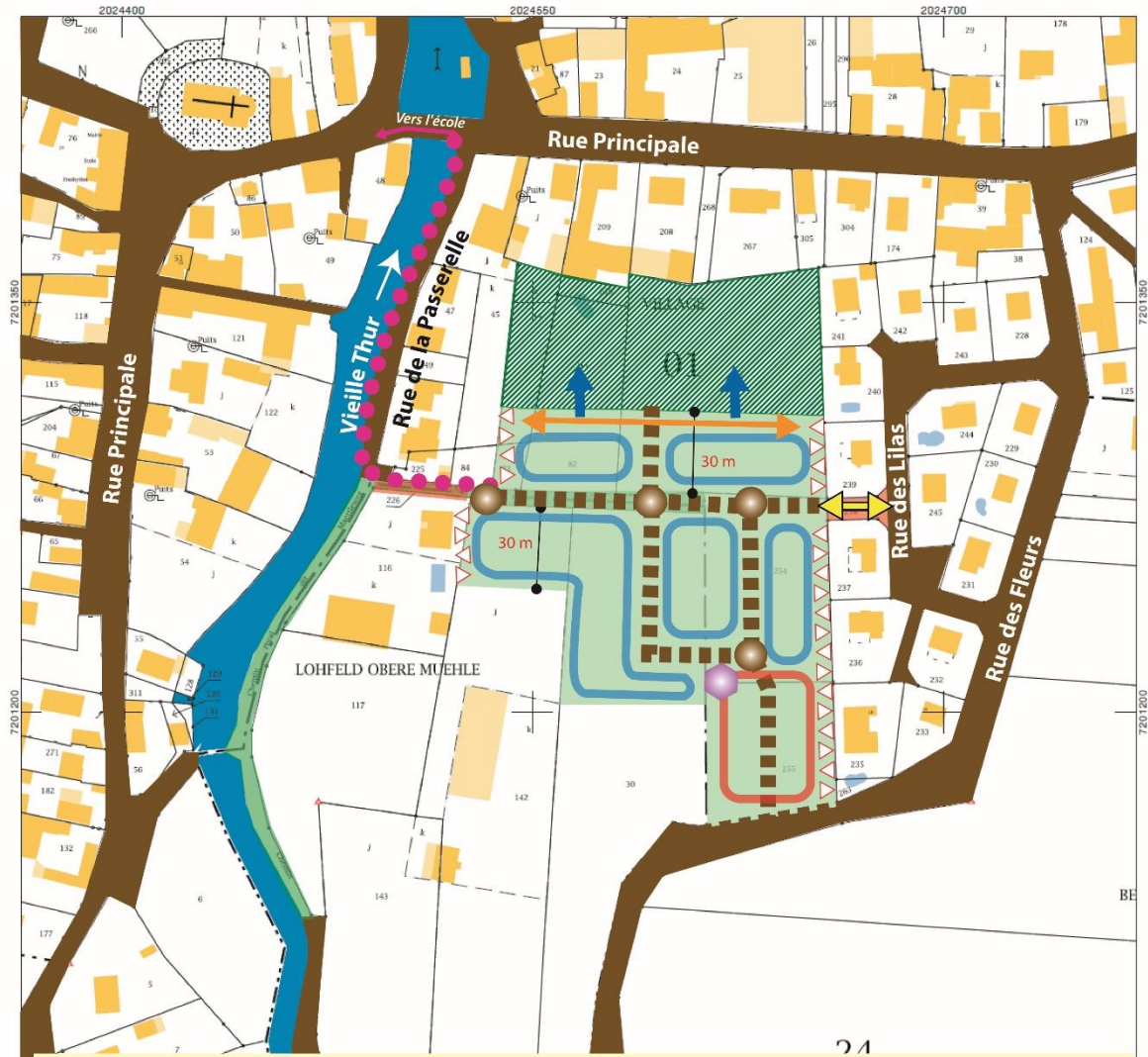
## Localisation

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





0 50 100 m



<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 1AUC : 1,4 ha</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, #008000 2px, #008000 4px); border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Zone naturelle</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #8B4513; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Voies existantes</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> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FF4500; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Emplacement réservé</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-bottom: 2px dashed #8B4513; margin-right: 5px;"></span> Voies de desserte complémentaires</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid #FF00FF; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> Liaison piétonne / modes doux</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid #8B4513; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> Aire de retournement</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid #FF00FF; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> Aire de stationnement mutualisé</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid #0000FF; margin-right: 5px;"></span> Maintien de l'accès aux terrains cultivés à protéger</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid #FF00FF; margin-right: 5px;"></span> Traitement de l'interface</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid #0000FF; margin-right: 5px;"></span> Aire de stationnement mutualisé</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid #0000FF; 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; border: 2px solid #FF0000; margin-right: 5px;"></span> Habitat collectif et / ou individuel groupé</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 2px solid #0000FF; margin-right: 5px;"></span> Habitat individuel</li> </ul> <p>Il s'agit de destinations préférentielles destinées à garantir la mixité de l'habitat</p>
--	---	---

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

Avril 2019

## Les conditions d'aménagement de la zone 1AUc

	<b>CONDITION</b>	<b>Détail</b>
<b>1</b>	<b>Assurer la desserte de l'ensemble de la zone</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Réaliser une connexion à double sens depuis la rue des Lilas (ER n°1).</li> <li>❖ Réaliser une liaison piétonne sur la rue de la Passerelle (ER n°2, 4m).</li> <li>❖ Réaliser une desserte du cœur d'îlot</li> <li>❖ Aménager une liaison avec la rue des Fleurs à travers l'îlot d'habitat collectif / individuel groupé</li> <li>❖ Aménager des aires de retournement/carrefour.</li> <li>❖ Garantir le maintien de l'accès aux terrain cultivés à protéger</li> </ul> <p>L'aménagement des voies nouvelles intègre les modes doux.</p>
<b>2</b>	<b>Mutualisation du stationnement des véhicules légers</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Une aire de stationnement commune à l'ensemble de la zone peut être aménagée</li> </ul>
<b>3</b>	<b>Densité urbaine</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Réaliser au moins 28 logements (densité 20 logements à l'hectare)</li> </ul>
<b>4</b>	<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 6 logements (20%)</li> <li>Habitat individuel (80%) : au plus 22 logements</li> </ul>
<b>5</b>	<b>Mixité fonctionnelle</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Permettre l'implantation de services et de commerces de proximité</li> </ul>
<b>6</b>	<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>
<b>7</b>	<b>Traitement paysager</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Assurer une transition douce entre la zone à urbaniser et les zones urbanisées en périphérie</li> <li>❖ Accompagnement végétal du front urbain éventuellement sur un merlon</li> <li>❖ La transition avec l'espace agricole devra être prise en compte, avec la mise en place d'une haie. Celle-ci sera composée de plantations, de haies hautes à caractère champêtre, à base d'essences locales, fruitières ou feuillues (cornouillers, prunus, prunelliers, aubépines etc.) et également des épineux.</li> </ul>
<b>8</b>	<b>Phasage de l'urbanisation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ L'urbanisation peut être menée de façon progressive sur 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.*

