

# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

*Approuvé*

## Communauté de Communes du Centre Haut-Rhin

COMMUNAUTE DE COMMUNES



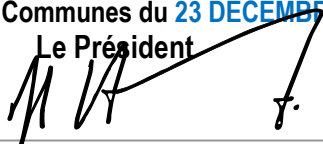
### 4 Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) 4.1. Niederhergheim

ÉLABORATION DU P.L.U. Intercommunal

PLUi APPROUVÉ par délibération du Conseil de la  
Communauté de Communes du 23 DÉCEMBRE 2019



Le Président



Décembre 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).  
D'une manière générale, il conviendra de s'assurer que les carrefours existants sont calibrés pour recevoir le surplus de flux venant des nouvelles zones ainsi que de la visibilité au débouché sur les routes départementales. En cas d'accès multiples, il faudra privilégier l'accès sur les voies de plus faible niveau. Les accès sur les routes départementales devront prendre en compte les visibilités, les trafics, les régimes de priorité adaptés aux visibilités, ainsi que les contraintes des différents flux.
- 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.

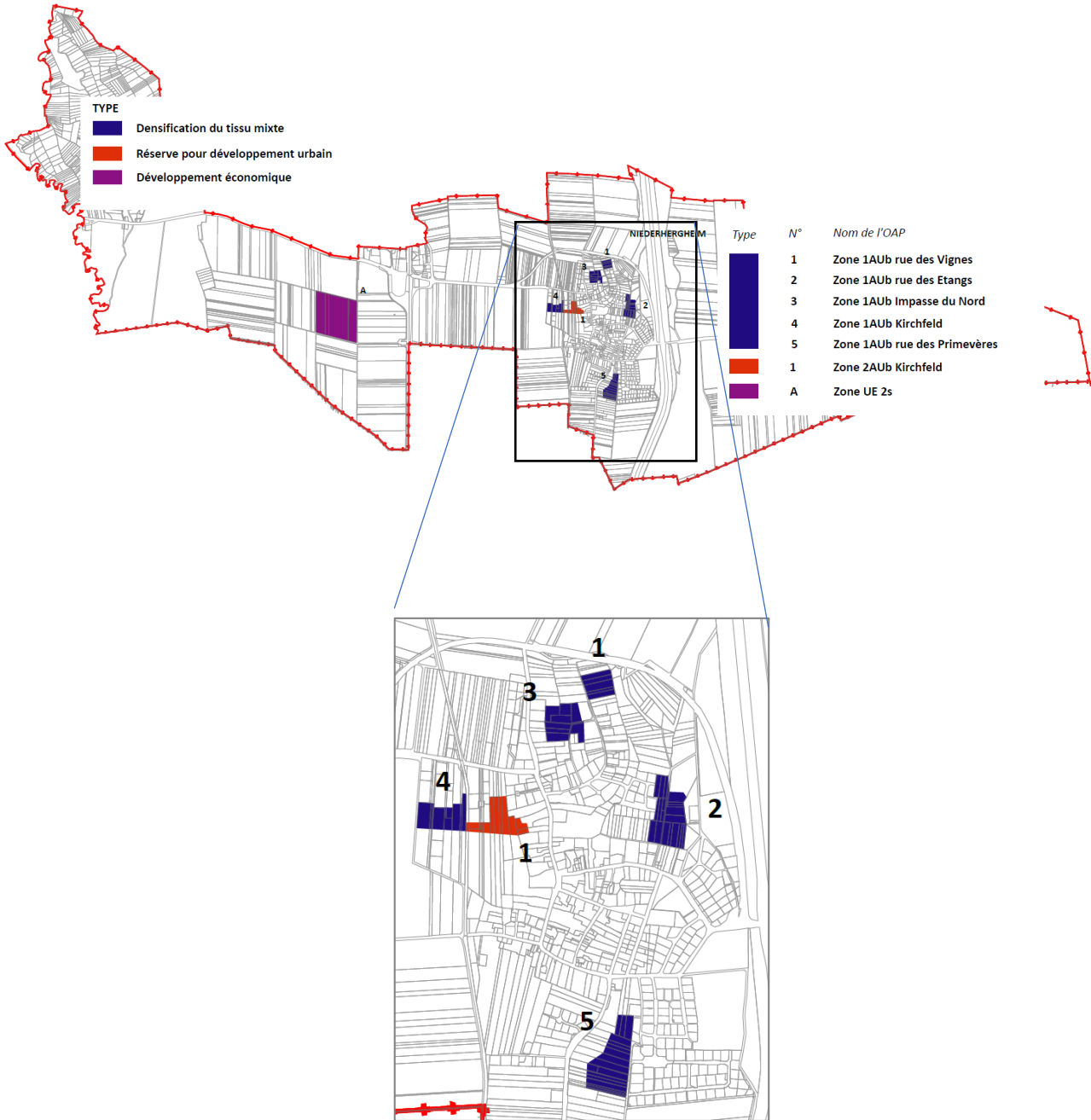
Le tableau de synthèse comporte donc tout ou partie des éléments suivants :

- 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 Niederhergheim 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  
NIEDERHERGHEIM - Zone 1Aub Rue des Vignes



<p> Zone 1Aub : 0,55 ha <i>Hors TO SCoT : 0,55 ha</i></p> <p> Voies de desserte</p> <p> Chemin rural</p>	<p> Voies de desserte complémentaires</p> <p> Aire de retournement</p> <p> Aire de stationnement commune</p> <p> Traitement du front urbain</p> <p> Maintien de l'accès aux terres agricoles</p>	<p><b>Destinations</b></p> <p> Habitat collectif et / ou individuel groupé</p> <p> Habitat individuel</p> <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

14 mars 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>❖ Prolonger la rue des Vignes</li> <li>❖ Réaliser une desserte du cœur d'îlot.</li> <li>❖ Aménager des aires de retournement.</li> <li>❖ Garantir le maintien de l'accès aux terres agricoles.</li> </ul> <p>L'aménagement des voies nouvelles intègre les modes doux.</p>
2	<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 réalisée notamment dans les îlots destinés à l'habitat collectif. Elle sera localisée de manière à être facilement accessibles et en apportant la gêne la moindre. Elle peut être réalisée en ouvrage.</li> </ul>
3	<b>Densité urbaine</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Réaliser au moins 13 logements (densité 23 logements à l'hectare)</li> </ul>
4	<b>Typologie urbaine</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Organisée spatialement selon les destinations préférentielles figurant sur le schéma ci-contre</li> </ul> <p>Habitat collectif et / ou individuel groupé : au moins 5 logements (40%)  Habitat individuel (60%) : au plus 8 logements</p>
5	<b>Mixité fonctionnelle</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Permettre l'implantation de services et de commerces de proximité</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> <li>❖ Prise en compte des nuisances acoustiques</li> </ul>
7	<b>Traitement paysager</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Assurer une transition douce entre la zone à urbaniser et la zone agricole avec la mise en place d'une haie ou d'arbustes (avec accès possible).</li> <li>❖ Privilégier l'orientation des longueurs de façades parallèlement à la limite de zone</li> <li>❖ Accompagnement végétal du front urbain éventuellement sur un merlon. Largeur minimale de la bande végétale : 5 mètres. Celle-ci sera notamment 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> <li>❖ Intégrer des mesures de réduction du bruit de la circulation routière</li> </ul>
8	<b>Phasage de l'urbanisation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Urbanisation en une seule phase.</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.



<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: 1,43 ha</li> <li><i>Hors TO SCoT : 1,26 ha</i></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</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FF8C00; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Emplacement réservé accès</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: #8B4513; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Voies de desserte complémentaires</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #FF69B4; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Liaison piétonne / modes doux</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FF69B4; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Aire de stationnement commune</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #8B4513; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Aire de retournement</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Haie</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Traitement de l'interface</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-bottom: 2px solid blue; margin-right: 5px;"></span> Maintien de l'accès aux terres agricoles</li> </ul>	<p><b>Destinations</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border: 2px solid red; margin-right: 5px;"></span> Habitat collectif et / ou individuel groupé</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border: 2px solid blue; margin-right: 5px;"></span> Habitat individuel</li> </ul> <p><small>Il s'agit de destinations préférentielles destinées à garantir la mixité de l'habitat</small></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

Novembre 2019



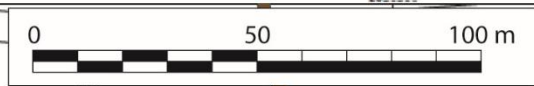
Les conditions d'aménagement

	<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>❖ Prolonger la rue des Etangs.</li> <li>❖ Réaliser des connexions avec la rue des Prés et la rue de l'III.</li> <li>❖ Prolonger le sentier piétonnier entre la rue des Prés et la rue de l'Etang</li> <li>❖ Aménager des aires de retournement.</li> <li>❖ Garantir le maintien de l'accès aux terres agricoles.</li> </ul> <p>L'aménagement des voies nouvelles intègre les modes doux.</p>
②	<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 réalisée notamment pour l'habitat collectif. Elle sera localisée de manière à être facilement accessibles et en apportant la gêne la moindre. Elle peut être réalisée en ouvrage.</li> </ul>
③	<b>Densité urbaine</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Réaliser au moins 33 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 13 logements (40%)</li> <li>Habitat individuel (60%) : au plus 20 logements</li> </ul>
⑤	<b>Mixité fonctionnelle</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Permettre l'implantation de services et de commerces de proximité</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 paysager</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Assurer une transition douce entre la zone à urbaniser et les zones urbanisées en périphérie avec la mise en place de haies ou d'arbustes (avec accès possible).</li> </ul>
⑧	<b>Phasage de l'urbanisation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Urbanisation en une seule phase ou en deux 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.*

3

Communauté de Communes du Centre Haut-Rhin  
NIEDERHERGHEIM - Zone 1Aub Impasse du Nord



<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> Zone 1Aub : 0,91ha <i>Hors TO SCoT : 0,72 ha</i></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: #FF4500; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Emplacement réservé accès</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #8B4513; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Voies de desserte complémentaires</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-top: 1px dashed #FF00FF; margin-right: 5px;"></span> Liaison piétonne / modes doux</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 dashed #FF00FF; margin-right: 5px;"></span> Traitement de l'interface</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-top: 1px solid #00FF00; 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: 1px dashed #FF0000; margin-right: 5px;"></span> Habitat collectif et / ou individuel groupé</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px dashed #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>
--	--	---

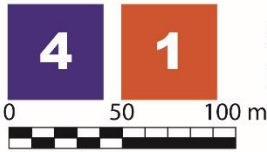
Le tracé des voies, le positionnement et le nombre des aires de retournement et des aires de stationnement mutualisé et les limites de tranches opérationnelles sont indicatifs

6 Avril 2018

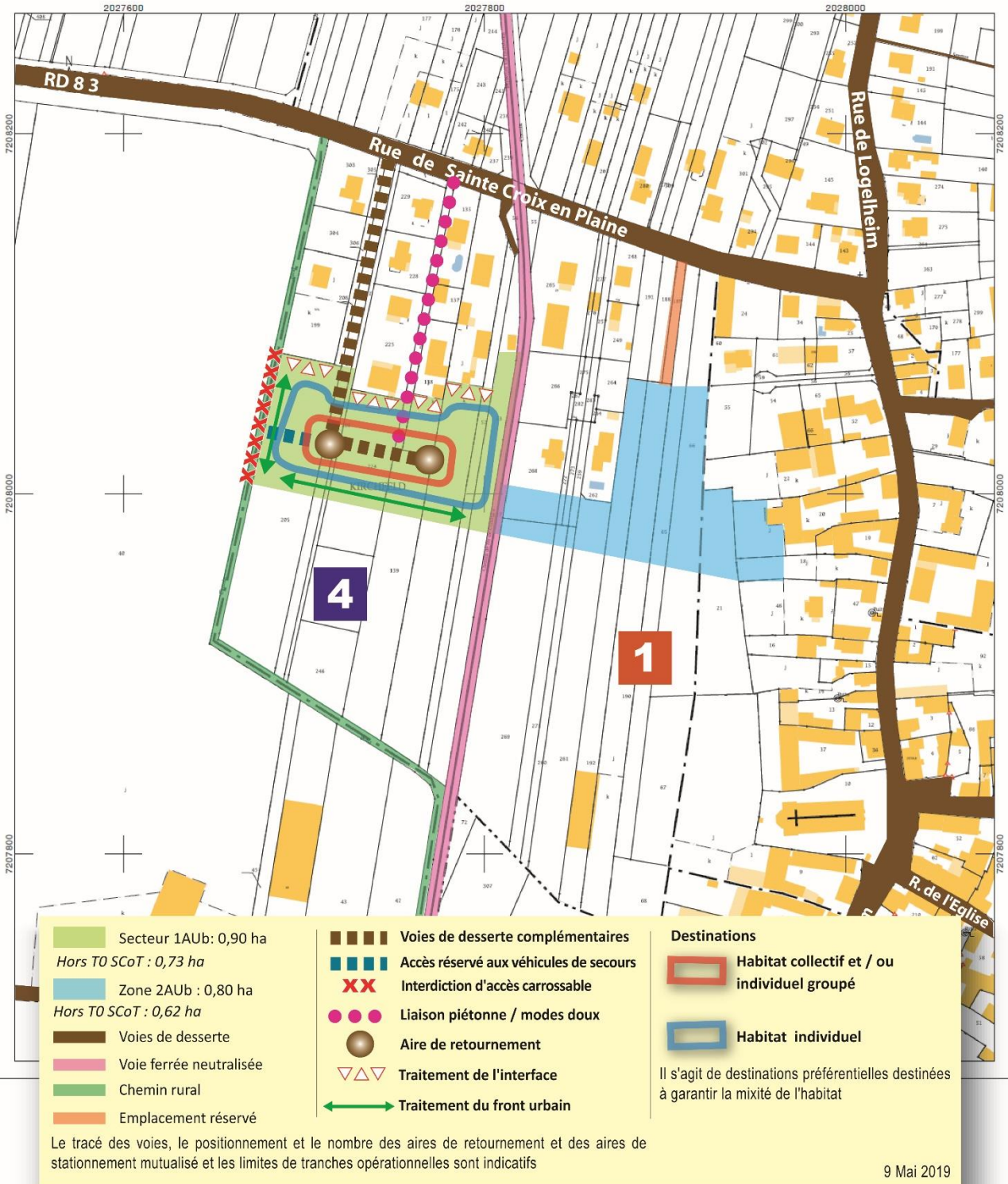
Les conditions d'aménagement

	<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>❖ Réaliser la jonction entre la rue des Vignes et l'impasse du Nord (emplacements réservés)</li> <li>❖ Réaliser une desserte du cœur d'îlot.</li> <li>❖ Aménager une aire de retournement.</li> <li>❖ Maintenir la liaison piétonne avec la rue de Logelheim (permet en outre un maillage des réseaux humides)</li> </ul>
②	<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 réalisée</li> </ul>
③	<b>Densité urbaine</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Réaliser au moins 21 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 8 logements (40%)</li> <li>Habitat individuel (60%) : au plus 13 logements</li> </ul>
⑤	<b>Mixité fonctionnelle</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Permettre l'implantation de services et de commerces de proximité</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 paysager</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Assurer une transition douce entre la zone à urbaniser et les zones bâties périphériques.</li> <li>❖ Accompagnement végétal du front urbain éventuellement sur un merlon</li> </ul>
⑧	<b>Phasage de l'urbanisation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Urbanisation en une seule phase.</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.*



Communauté de Communes du Centre Haut-Rhin  
NIEDERHERGHEIM - Zone 1Aub, zone 2Aub Kirchfeld



NIEDERHERGHEIM



Zone 1 AUb Kirchfeld



Zone 2AUb Kirchfeld

**Les conditions d'aménagement de la zone 1 AUb**

	<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 rue de Sainte Croix en Plaine</li> <li>❖ Réaliser une desserte du cœur d'îlot.</li> <li>❖ Aménager des aires de retournement.</li> <li>❖ Garantir le maintien d'un accès réservé aux véhicules de secours sur le chemin rural en limite Ouest</li> <li>❖ Garantir une liaison piétonne avec la rue de Sainte Croix en Plaine (permet en outre un maillage des réseaux humides)</li> </ul> <p>L'aménagement des voies nouvelles intègre les modes doux.</p>
②	<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 réalisée</li> </ul>
③	<b>Densité urbaine</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Réaliser au moins 21 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 8 logements (40%)</li> <li>Habitat individuel (60%) : au plus 13 logements</li> </ul>
⑤	<b>Mixité fonctionnelle</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Permettre l'implantation de services et de commerces de proximité</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 paysager</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Assurer une transition douce entre la zone à urbaniser et le bâti existant.</li> <li>❖ Privilégier l'orientation des longueurs de façades parallèlement aux limites de zone Ouest et Sud</li> <li>❖ Accompagnement végétal des fronts urbains éventuellement sur un merlon</li> </ul>
⑧	<b>Phasage de l'urbanisation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Urbanisation en une seule phase.</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.*

**Les conditions d'aménagement de la zone 2 AUb :** Elles seront définies lors de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone.

**5**

Communauté de Communes du Centre Haut-Rhin  
NIEDERHERGHEIM - Zone 1AUb Rue des Primevères



<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #c8e6c9; border: 1px solid #000; margin-right: 5px;"></span> Secteur 1AUa :1,70 ha</li> <li><i>Hors TO SCoT : 0,00 ha</i></li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #795548; border: 1px solid #000; margin-right: 5px;"></span> Voies de desserte du secteur</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #e57373; border: 1px solid #000; margin-right: 5px;"></span> Emplacement réservé accès</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border-bottom: 2px dashed #000; margin-right: 5px;"></span> Voies de desserte complémentaires</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 2px dotted #f44336; margin-right: 5px;"></span> Liaison piétonne / modes doux</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #e91e63; border-radius: 50%; border: 2px solid #000; margin-right: 5px;"></span> Aire de stationnement commune</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #795548; border-radius: 50%; border: 2px solid #000; margin-right: 5px;"></span> Aire de retournement</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 2px dashed #000; margin-right: 5px;"></span> Traitement de l'interface</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #4caf50; border-radius: 50%; border: 2px solid #000; margin-right: 5px;"></span> Espace vert, aire de jeux</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 2px dotted #f44336; margin-right: 5px;"></span> Limite de tranches opérationnelles</li> </ul>	<p><b>Destinations</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border: 2px solid #f44336; margin-right: 5px;"></span> Habitat collectif et / ou individuel groupé</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border: 2px solid #00bcd4; 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

6 Avril 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 la rue des Tulipes</li> <li>❖ Réaliser une desserte du cœur d'îlot comportant des liaisons piétonnes.</li> <li>❖ Aménager des aires de retournement.</li> <li>❖ Sécuriser les débouchés sur la rue des Primevères.</li> <li>❖ Préserver une possibilité de débouché sur le terrain d'assiette des ateliers municipaux</li> </ul> <p>L'aménagement des voies nouvelles intègre les modes doux.</p>
②	<b>Mutualisation du stationnement des véhicules légers</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Des aires de stationnement communes peuvent être réalisées notamment dans les îlots destinés à l'habitat collectif. Elles seront localisées de manière à être facilement accessibles et en apportant la gêne la moindre. Elles peuvent être réalisées en ouvrage.</li> </ul>
③	<b>Densité urbaine</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Réaliser au moins 39 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 16 logements (40%)</li> <li>Habitat individuel (60%) : au plus 23 logements</li> </ul>
⑤	<b>Mixité fonctionnelle</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Permettre l'implantation de services et de commerces de proximité</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 paysager</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Assurer une transition douce entre la zone à urbaniser et le bâti existant.</li> <li>❖ Aménager un espace vert comportant une aire de jeux. Cet espace peut faire office de noue pour les eaux pluviales.</li> <li>❖ Accompagnement végétal du front urbain éventuellement sur un merlon</li> </ul>
⑧	<b>Phasage de l'urbanisation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ L'urbanisation peut être menée de façon progressive 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.*



0 50 100 m



	Secteur UE 2s : 11,31 ha		Voies de desserte complémentaires	<b>Destination</b>
	Autoroute A 35		Aire de retournement	
	Voies de desserte		Traitement paysager	Activités économiques de rayonnement intercommunal
	Chemin rural		Maintien de l'accès aux terres agricoles	

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

Novembre 2019





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 structurante et des voies de desserte à partir de l'accès sur la RD 1 bis. La voie structurante doit être ouverte aux modes doux et peut comporter des aires de retournement.</li> <li>❖ Maintenir l'accès aux terres agricoles</li> <li>❖ Interdire les accès les chemins ruraux</li> <li>❖ Mutualiser les aires de stationnements</li> </ul>
②	<b>Mixité fonctionnelle et mutualisation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Permettre l'implantation de services mutualisés aux entreprises et aux employés (cantine, garderie, salle de sports, conciergerie,)</li> <li>❖ Permettre et faciliter l'étude et la mise en œuvre :  <u>D'un espace de stockage mutualisé</u> (ex : pour un groupement d'achats permettant aux entreprises d'acheter mieux).                      Cela suppose donc une réserve foncière à prévoir qu'il faudra préciser (surface, positionnement dans la zone) en fonction de l'activité et de la taille des entreprises  <u>D'un espace dédié à des services mutualisés aux entreprises (process)</u>                      (Bureaux) portant sur l'activité propre des entreprises (groupement d'employeur, groupement d'achat, gestionnaire énergie...)  <u>D'un réseau de chaleur alimenté par des énergies renouvelables</u> (biomasse, ....)                 </li> </ul>
③	<b>Traitement du front urbain</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Assurer une transition douce entre la zone et les terres agricoles.</li> <li>❖ Garantir une bonne insertion paysagère (implantations, traitement des abords et traitement architectural)</li> </ul>
④	<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 et de matériaux produits localement</li> <li>❖ Conception bioclimatique des constructions</li> </ul>
⑤	<b>Plantations, espaces verts</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Les aires de stationnement et les espaces verts doivent faire l'objet de plantations</li> <li>❖ Réaliser des plantations le long des limites Est, Ouest et Sud de la zone sur une profondeur d'au moins 15 mètres</li> <li>❖ Limiter l'imperméabilisation des sols</li> </ul>
⑥	<b>Phasage de l'urbanisation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ L'urbanisation peut être menée de façon progressive en plusieurs tranches</li> </ul>

