

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.) 4.8. Réguisheim

ÉLABORATION DU P.L.U. Intercommunal

PLU 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^{ème} 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.

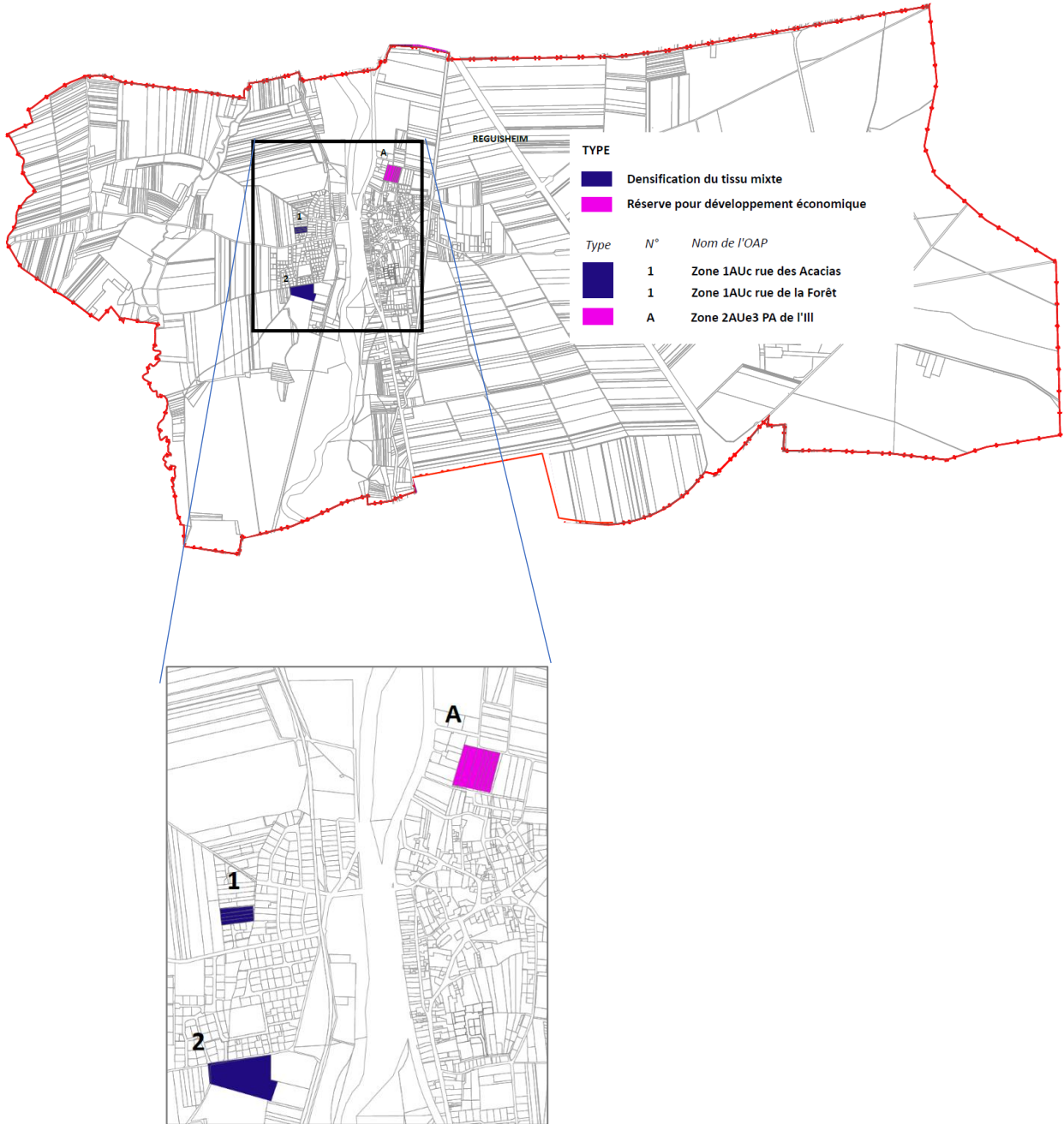
Le tableau de synthèse comporte donc tout ou partie des éléments suivants :

- 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

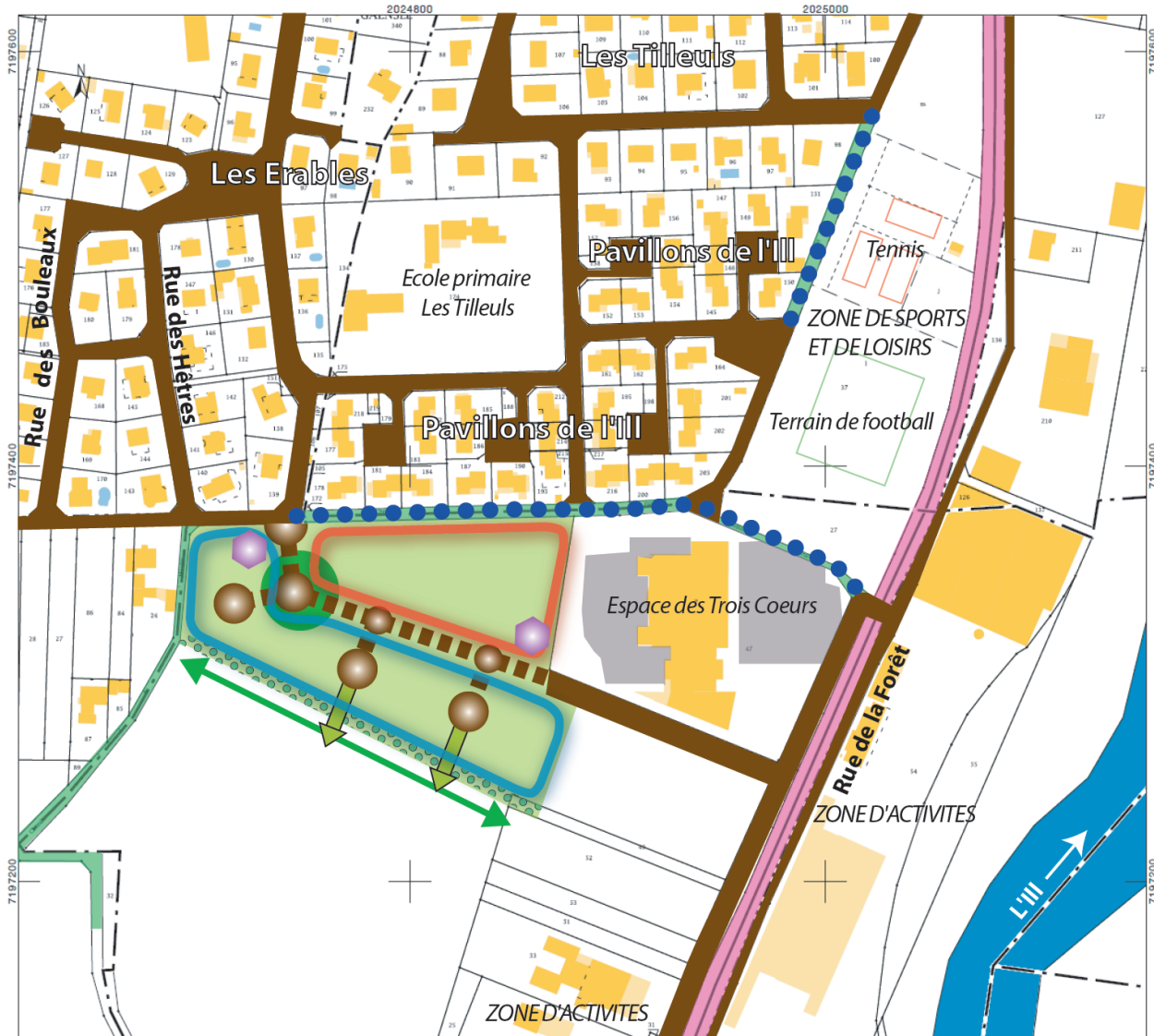
La commune de Réguisheim est concernée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles repérées sur la carte ci-dessous.



Les conditions d'aménagement de la zone 1AUc

	CONDITION	Détail
①	Assurer la desserte de l'ensemble de la zone	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Aménager une voie de desserte à partir de la rue des Acacias ❖ Aménager des aires de retournement
②	Mutualisation du stationnement des véhicules légers	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Une aire de stationnement commune à l'ensemble de la zone peut être réalisée
③	Densité urbaine	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Réaliser au moins 10 logements (densité 20 logements à l'hectare)
④	Typologie urbaine	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Organisée selon les destinations principales figurant sur le schéma ci-contre Habitat collectif et / ou individuel groupé : au moins 2 logements (20%) Habitat individuel (80%) : au plus 8 logements
⑤	Mixité fonctionnelle	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Permettre l'implantation de services et de commerces de proximité
⑥	Qualité du bâti	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Favoriser la mise en œuvre de constructions passives ou à énergie positive ❖ Tendre vers la haute qualité environnementale ❖ Privilégier l'utilisation d'éco-matériaux ❖ Conception bioclimatique des constructions
⑦	Traitement paysager	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Assurer une transition douce entre la zone à urbaniser et les zones urbanisées en périphérie ❖ Accompagnement végétal du front urbain éventuellement sur un merlon
⑧	Phasage de l'urbanisation	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Urbanisation en une seule phase

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"> Secteur 1AUc : 2,0 ha Voies existantes Voie ferrée neutralisée Chemin rural Voies de desserte complémentaires Liaison piétonne / modes doux Sécurisation des accès au secteur Aire de retournement 	<ul style="list-style-type: none"> Maintien accès aux terres agricoles Aire de stationnement mutualisé Traitement paysager Espace vert, aire de jeux Traitement de l'interface Traitement du front urbain 	<p>Destinations</p> <ul style="list-style-type: none"> Habitat collectif et / ou individuel groupé Habitat individuel <p>Il s'agit de destinations préférentielles destinées à garantir la mixité de l'habitat</p>
---	---	---

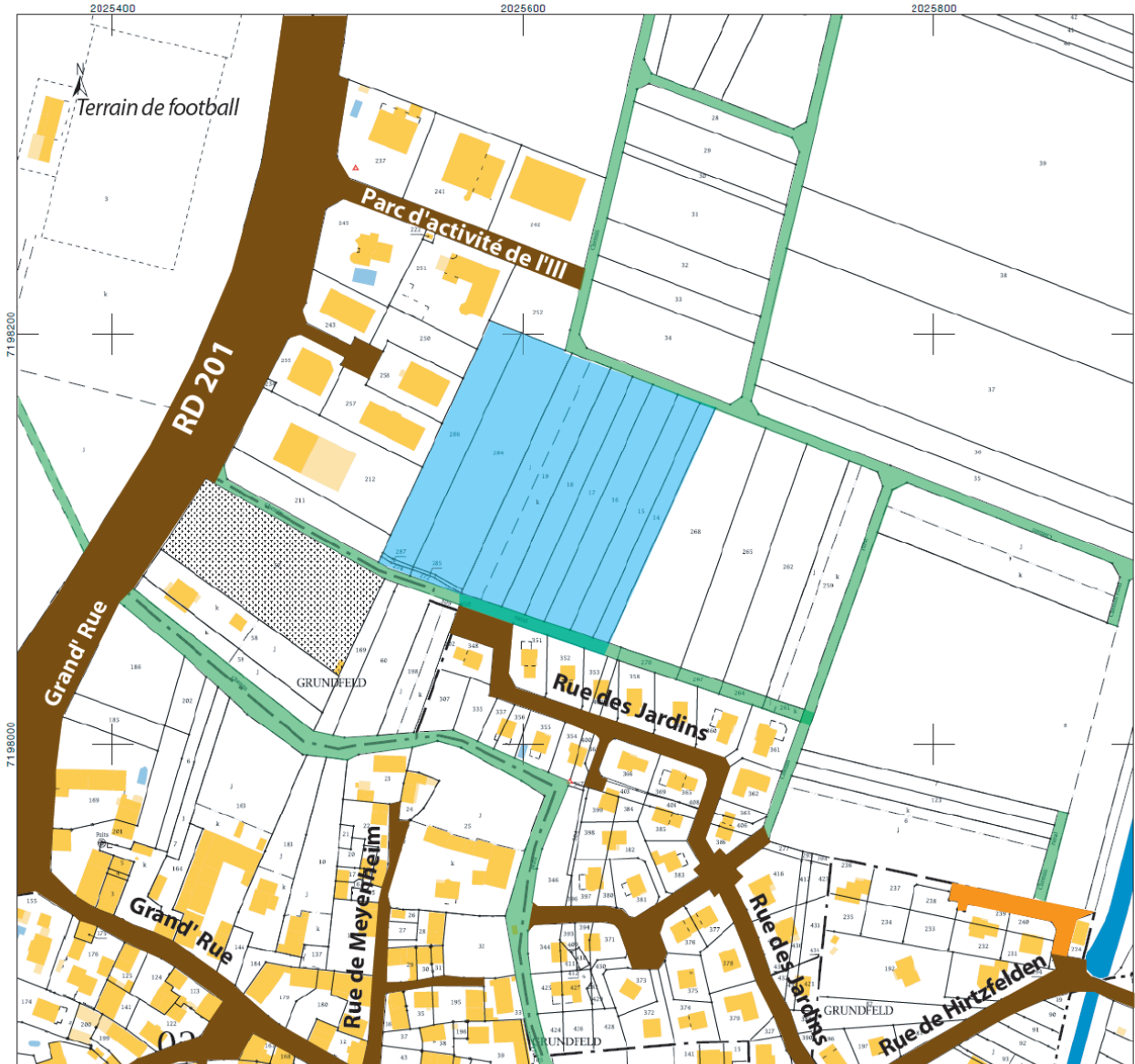
Le tracé des voies, le positionnement et le nombre des aires de retournement et des aires de stationnement mutualisé sont indicatifs

Juillet 2018

Les conditions d'aménagement de la zone 1AUc

	CONDITION	Détail
①	Assurer la desserte de l'ensemble de la zone	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Aménager une voie de desserte à partir de la rue des Erables et de la rue de la Forêt ❖ Aménager des aires de retournement ❖ Sécuriser l'accès au secteur par la rue des Erables ❖ Prolonger le sentier piétonnier (chemin rural) depuis la rue des Erables jusqu'à la rue de la Forêt ❖ Garantir le maintien de l'accès aux terres agricoles
②	Mutualisation du stationnement des véhicules légers	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Des aires de stationnement peuvent être aménagées sur l'ensemble de la zone.
③	Densité urbaine	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Réaliser au moins 40 logements (densité 20 logements à l'hectare)
④	Typologie urbaine	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Organisée selon les destinations principales figurant sur le schéma ci-contre Habitat collectif et / ou individuel groupé : au moins 8 logements (20%) Habitat individuel (80%) : au plus 32 logements
⑤	Mixité fonctionnelle	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Permettre l'implantation de services et de commerces de proximité
⑥	Qualité du bâti	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Favoriser la mise en œuvre de constructions passives ou à énergie positive ❖ Tendre vers la haute qualité environnementale ❖ Privilégier l'utilisation d'éco-matériaux ❖ Conception bioclimatique des constructions
⑦	Traitement paysager	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Assurer une transition douce entre la zone à urbaniser et les espaces agricoles 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. ❖ Assurer une transition douce entre la zone à urbaniser et le bâti existant ❖ Aménager un espace vert comportant une aire de jeux. Cet espace peut faire office de noue pour les eaux pluviales ❖ Accompagnement végétal du front urbain éventuellement sur un merlon
⑧	Phasage de l'urbanisation	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Urbanisation en une seule phase

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"> Zone 2AUe : 1,50 ha Voies de desserte Voie privée Chemin rural 	<ul style="list-style-type: none"> Voies de desserte complémentaires Liaison piétonne / modes doux Aire de retournement Traitement de l'interface Traitement du front urbain 	<p>Destinations</p> <ul style="list-style-type: none"> Activités économiques <p>Entreprises d'un rayonnement local Activités artisanales, en particulier celles qui relèvent du secteur BTP</p>
---	---	--

Les orientations d'aménagement et de programmation relatives à cette zone seront définies préalablement à son ouverture à l'urbanisation

Novembre 2019

REGUISHEIM



Zone 2AUe3 Parc d'activités de l'III

Les conditions d'aménagement de la zone 2AUe3 : Elles seront définies lors de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone.

