

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Modification n°1

Communauté de Communes du Centre Haut-Rhin



C E N T R E
Haut·Rhin
Communauté de Communes

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

4.2. Oberhergheim – Document modifié

Modification n°1 du P.L.U. Intercommunal

PLUI approuvé par délibération du conseil de
communauté du 19 juillet 2023



Le Président



2023

Les modifications apportées : il s'agit d'une OAP modifiée concernant le nouveau secteur 1AUe3 (cf page 12).

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.

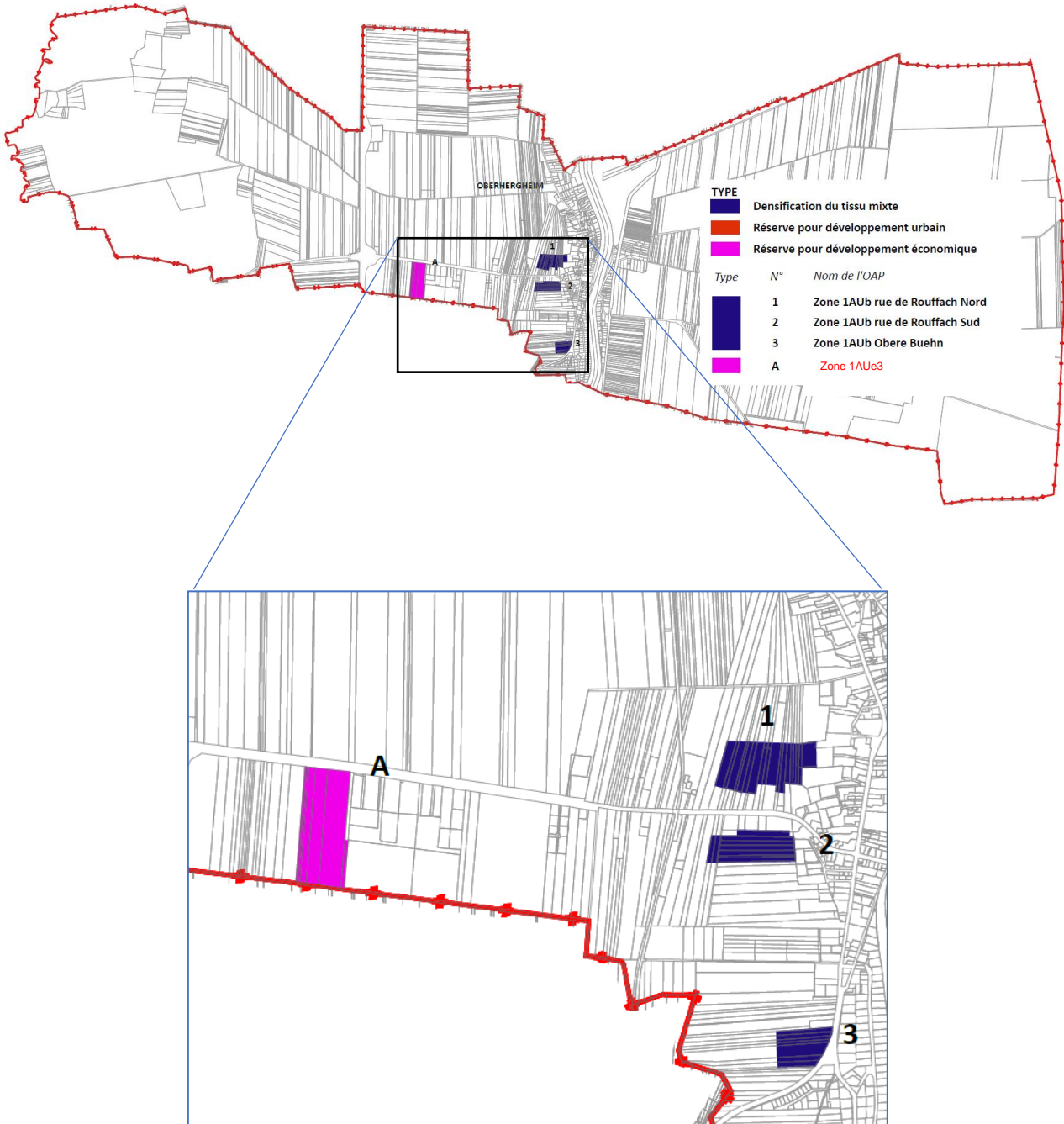
Le tableau de synthèse comporte donc tout ou partie des éléments suivants :

- 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.

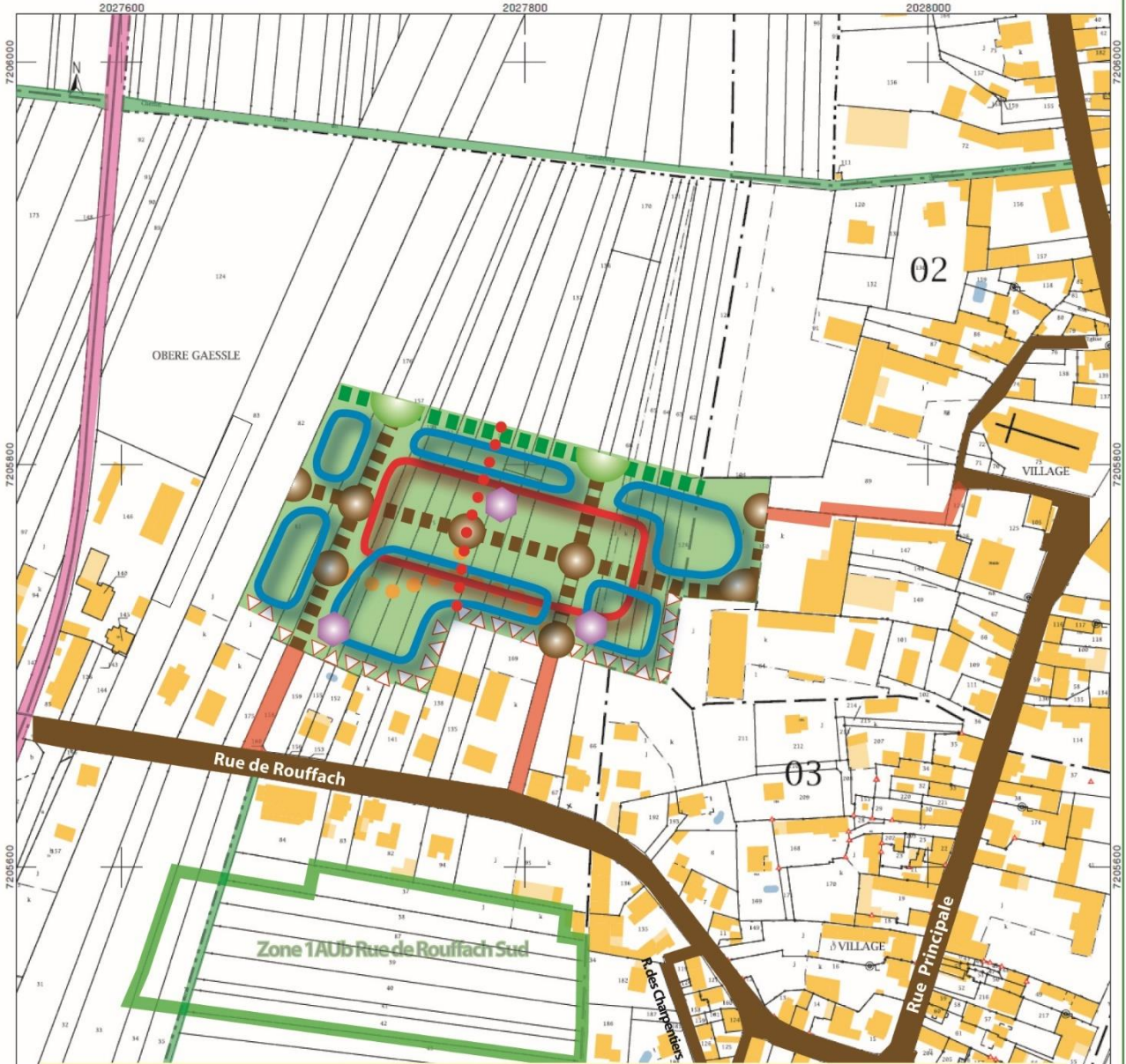
Localisation

La commune d'Oberhergheim 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
 OBERHERGHEIM - Zone 1AUb - Rue de Rouffach Nord



<ul style="list-style-type: none"> Zone 1AUb : 2,50 ha <i>Hors TO SCoT : 2,50 ha</i> Voies de desserte Emplacement réservé accès Chemin rural Voie ferrée neutralisée 	<ul style="list-style-type: none"> Voies de desserte complémentaires Liaison piétonne / modes doux Aire de retournement, aménagement de carrefour Voie de desserte agricole Traitement de l'interface Aire de stationnement mutualisé Limite de tranches opérationnelles 	<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 et les limites de tranches opérationnelles sont indicatifs

Octobre 2018

Les conditions d'aménagement

	CONDITION	Détail
①	Assurer la desserte de l'ensemble de la zone	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Desservir la zone à partir de la rue de Rouffach et de la rue Principale à partir des emplacements réservés prévus à cet effet Les débouchés sur la RD 8 doivent, si nécessaire, faire l'objet d'aménagement de sécurité. ❖ Réaliser un maillage du cœur d'ilot. ❖ Garantir une liaison avec la rue Principale. ❖ Aménager des aires de retournement. ❖ Garantir le maintien de l'accès aux terres agricoles en aménageant une voie de desserte agricole en limite Nord de la zone à aménager <p>L'aménagement des voies nouvelles intègre les modes doux.</p>
②	Mutualisation du stationnement des véhicules légers	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Des aires de stationnement communes à l'ensemble de la zone peuvent être réalisées. Elles seront localisées de manière à être facilement accessibles et en apportant la gêne la moindre. Elles peuvent être réalisées en ouvrage.
③	Densité urbaine	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Réaliser au moins 58 logements (densité 23 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 23 logements (40%) Habitat individuel (60%) : au plus 35 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 le bâti existant. ❖ Aménager un espace vert comportant une aire de jeux. Cet espace peut faire office de noue pour les eaux pluviales.
⑧	Phasage de l'urbanisation	<ul style="list-style-type: none"> ❖ L'urbanisation peut être menée de façon progressive en plusieurs tranches

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 1AUb : 1,60 ha <i>Hors TO SCoT : 1,50 ha</i> Voies de desserte Emplacement réservé accès et stationnement salle des fêtes Chemin rural Voie ferrée neutralisée 	<ul style="list-style-type: none"> Voies de desserte complémentaires Aire de retournement, aménagement de carrefour ➔ Maintien desserte agricole Aire de stationnement mutualisé ▽△▽ Traitement de l'interface Espace vert, aire de jeux ●●● Limite de tranches opérationnelles 	<p>Destinations</p> <ul style="list-style-type: none"> Habitat collectif et / ou individuel groupé Habitat individuel <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

Décembre 2018

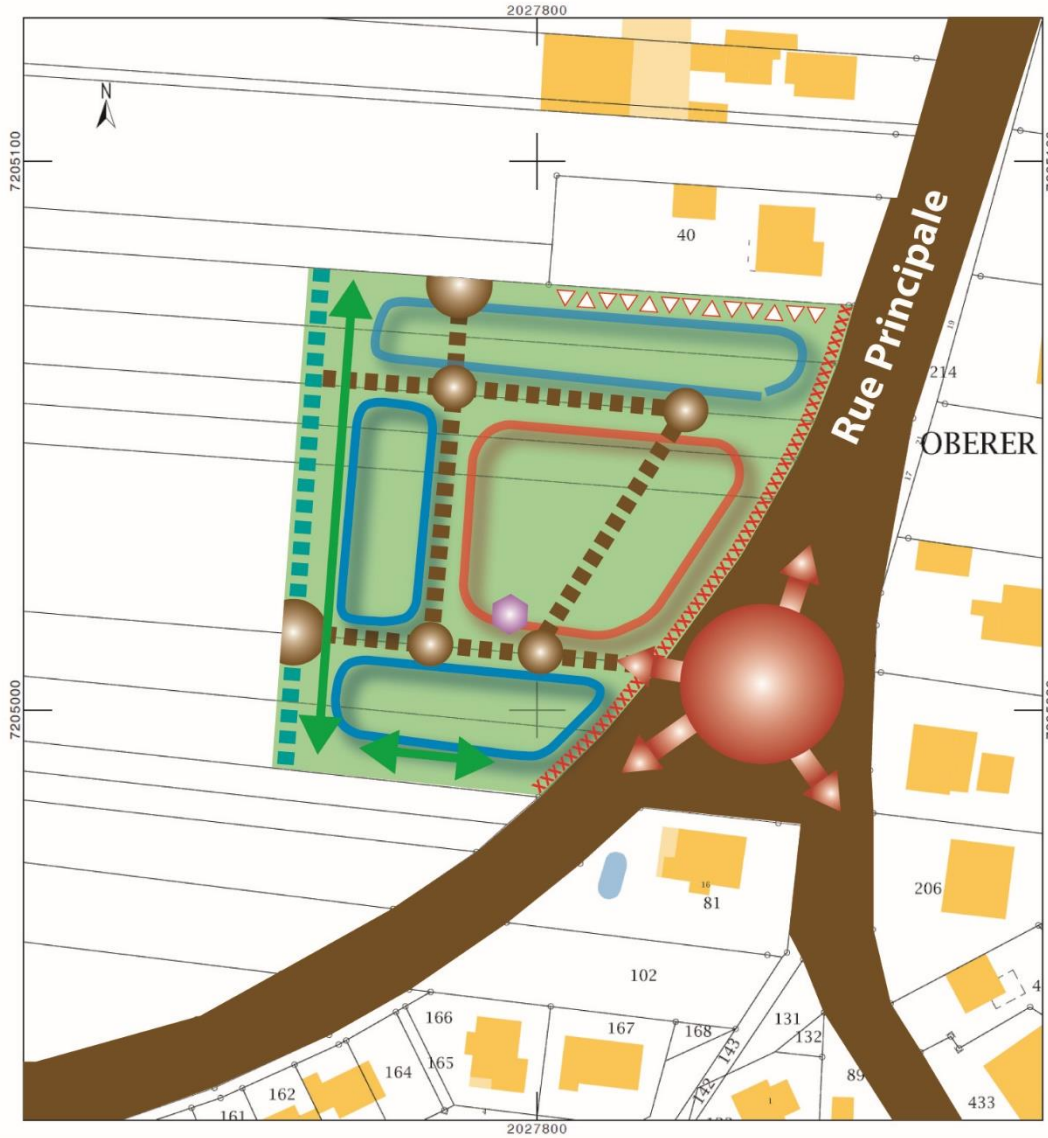
Les conditions d'aménagement

	CONDITION	Détail
①	Assurer la desserte de l'ensemble de la zone	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Desservir la zone depuis de la rue de Rouffach à partir de l'emplacement réservé prévu à cet effet. Le débouché sur la RD 8 doit, si nécessaire, faire l'objet d'aménagement de sécurité. ❖ Réaliser un maillage du cœur d'îlot. ❖ Aménager des aires de retournement. ❖ Garantir le maintien de l'accès aux terres agricoles <p>L'aménagement des voies nouvelles intègre les modes doux.</p>
②	Mutualisation du stationnement des véhicules légers	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Des aires de stationnement communes à l'ensemble de la zone peuvent être réalisées. Elles seront localisées de manière à être facilement accessibles et en apportant la gêne la moindre. Elles peuvent être réalisées en ouvrage.
③	Densité urbaine	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Réaliser au moins 37 logements (densité 23 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 15 logements (40%) Habitat individuel (60%) : au plus 22 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 le bâti existant. ❖ Aménager un espace vert comportant une aire de jeux. Cet espace peut faire office de noue pour les eaux pluviales.
⑧	Phasage de l'urbanisation	<ul style="list-style-type: none"> ❖ L'urbanisation peut être menée de façon progressive en plusieurs tranches

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
 OBERHERGHEIM - Secteur 1AUb Obere Buehn



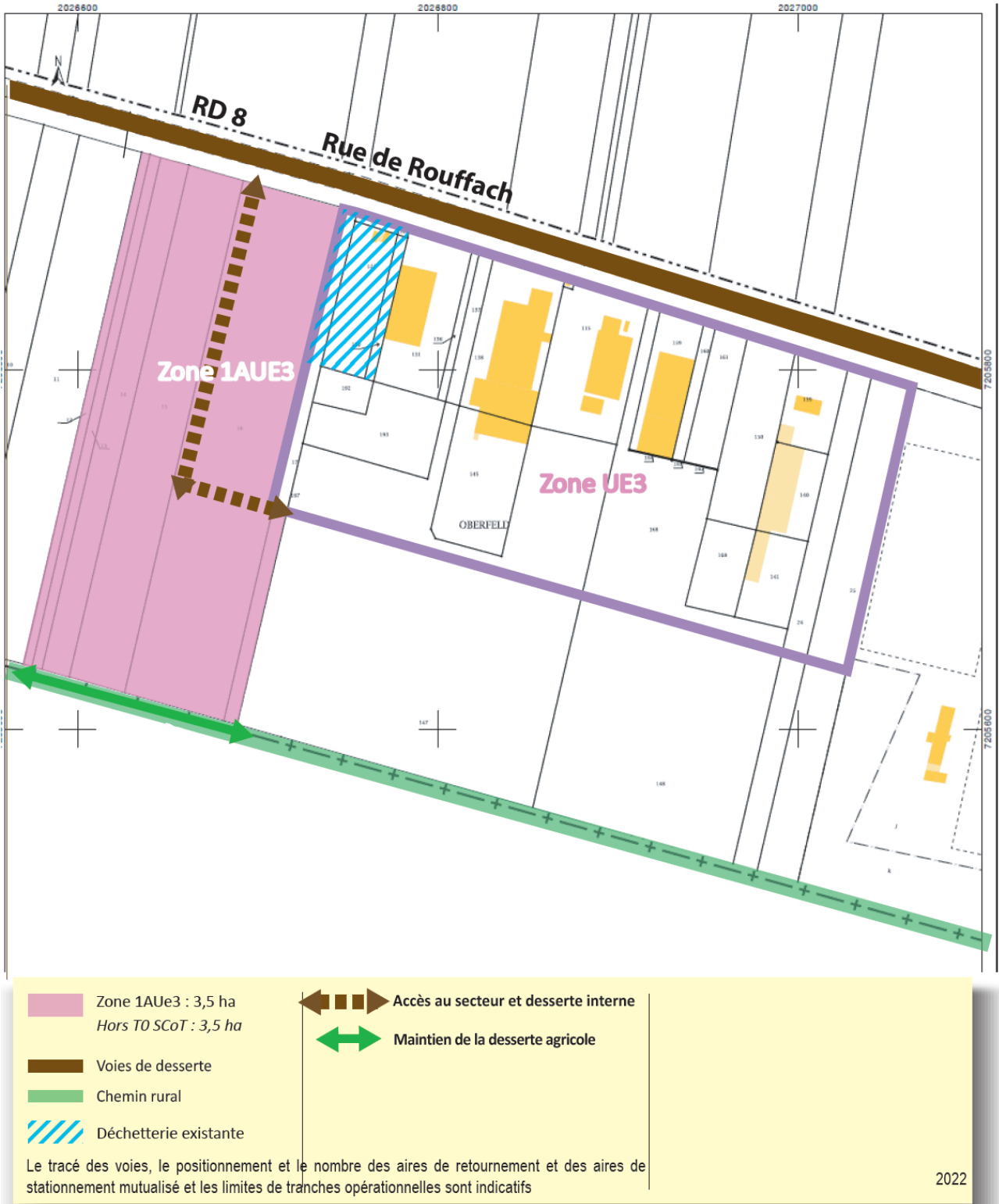
<p> Zone 1AUb : 1,1 ha <i>Hors TO SCoT : 1,1 ha</i></p> <p> Voies de desserte</p> <p> Aménagement d'un carrefour giratoire</p> <p>Le tracé des voies, le positionnement et le nombre des aires de retournement et des aires de stationnement mutualisé et les limites de tranches opérationnelles sont indicatifs</p>	<p> Voies de desserte complémentaires</p> <p> Accès carrossable interdit</p> <p> Voie de desserte agricole</p> <p> Aire de retournement</p> <p> Aire de stationnement mutualisé</p> <p> Traitement de l'interface</p> <p> Traitement du front urbain</p>	<p>Destinations</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>
--	--	--

Novembre 2018

Les conditions d'aménagement

	CONDITION	Détail
①	Assurer la desserte de l'ensemble de la zone	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Aménager un carrefour giratoire rue Principale ❖ Réaliser un réseau de desserte de l'ensemble de la zone. ❖ Aménager des aires de retournement. ❖ Garantir le maintien de l'accès aux terres agricoles par l'aménagement d'une voie de desserte dédiée en limite Ouest de la zone. ❖ Interdire les accès carrossables privés sur la rue Principale <p>L'aménagement des voies nouvelles intègre les modes doux.</p>
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 dans les îlots destinés à l'habitat collectif. Elle peut être réalisée en ouvrage.
③	Densité urbaine	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Réaliser au moins 25 logements (densité 23 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 10 logements (40%) Habitat individuel (60%) : au plus 15 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 le voisinage urbanisé. ❖ Privilégier l'orientation des longueurs de façades parallèlement à la limite de zone à l'Ouest et au Sud ❖ Accompagnement végétal du front urbain éventuellement sur un merlon.
⑧	Phasage de l'urbanisation	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Urbanisation en une ou deux phases.

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

	CONDITION	Détail
①	Assurer la desserte de l'ensemble de la zone	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Aménager un seul accès depuis la RD8 ❖ Prévoir une jonction routière avec la zone UE3 limitrophe. ❖ Aménager une aire de retournement.
②	Traitement des fronts urbains	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Garantir une bonne insertion paysagère (implantations, traitement des abords et traitement architectural) ❖ Planter une haie végétale le long de la limite Ouest du secteur.
③	Plantations, espaces verts	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Les aires de stationnement et les espaces verts doivent faire l'objet de plantations <p>Limiter l'imperméabilisation des sols et notamment des aires de stationnements (ils pourront être revêtus de pavés drainants ou autres procédés).</p>

PLUi modifié

